

IDENTIFIKASI KARAKTERISTIK PERUMAHAN RAKYAT MELALUI ANALISIS TRIANGULASI

Putri Arumsari¹, Sofia W. Alisjahbana², Ayomi Dita Rarasati³, dan Hendrik Sulistio⁴

¹Program Studi Doktor Teknik Sipil, Universitas Tarumanagara, Jl. Letjen S. Parman No. 1, Jakarta, Indonesia
putri.328202002@stu.untar.ac.id

²Program Studi Teknik Sipil, Universitas Bakrie, Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C22. Jakarta, Indonesia
sofia.alisjahbana@bakrie.ac.id

³Departemen Teknik Sipil, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
ayomi@eng.ui.ac.id

⁴Program Studi Doktor Teknik Sipil, Universitas Tarumanagara, Jl. Letjen S. Parman No. 1, Jakarta, Indonesia
hendriks@ft.untar.ac.id

Masuk: 24-01-2024, revisi: 13-03-2024, diterima untuk diterbitkan: 06-06-2024

ABSTRACT

Public-rented flats, which are intended for low-income society, have characteristics which are different from other type of public housing. Based on past literatures, there are 9 characteristics which are public-housing/residential unit's specifications, supporting facilities, public facilities, surrounding facilities, social environment, household character, location, owner, and funding which are associated with the residents' satisfaction towards public housing. Other than the issue of public-rented flats' characteristics, some researches have also suggested changing the institutional and financial scheme of management unit of public-rented flats (MUPRF), especially the ones in DKI Jakarta Province. Therefore this initial research is conducted to identify the characteristic variables of public-rented flats that affect the choice of changing the institutional and financial scheme for the MUPRF. This research is a qualitative research using triangulation analysis based on 3 sources of data which are past literatures, regulations and interviews. According to the triangulation analysis the characteristics that affects the choice of changing the institutional and financial scheme for the MUPRF are public facilities, surrounding facilities, household character, and funding.

Keywords: Characteristic; public-rented flats; qualitative; triangulation; variables

ABSTRAK

Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki karakteristik yang berbeda dengan unit hunian perumahan rakyat lainnya. Berdasarkan studi literatur terdapat 9 variabel karakteristik perumahan rakyat yaitu spesifikasi perumahan rakyat/unit rumah tinggal, fasilitas pendukung, fasilitas umum, fasilitas lingkungan, lingkungan sosial, karakter rumah tangga, lokasi, pemilik dan pembiayaan yang diasosiasikan terhadap kepuasan penghuni pada perumahan rakyat. Selain isu terkait karakteristik perumahan rakyat, terdapat beberapa literatur yang mengusulkan perubahan kelembagaan dan finansial pada unit pengelola rumah susun (UPRS), khususnya di Provinsi DKI Jakarta. Oleh karena itu penelitian awal ini akan mengidentifikasi variabel-variabel karakteristik yang dapat mempengaruhi pemilihan skema-skema kelembagaan dan finansial pada UPRS. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan analisis triangulasi yang diperoleh dari 3 sumber data yaitu dari studi literatur, perundang-undangan dan wawancara. Berdasarkan hasil analisis triangulasi didapatkan variabel karakteristik perumahan rakyat yang mempengaruhi pemilihan skema-skema kelembagaan dan finansial pada UPRS adalah fasilitas umum, fasilitas lingkungan, karakter rumah tangga dan pembiayaan pembangunan.

Kata kunci: Karakteristik; kualitatif; rusunawa; triangulasi; variabel

1. PENDAHULUAN

Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang merupakan jenis perumahan rakyat di Indonesia diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rusunawa memiliki karakteristik yang berbeda dengan unit hunian lainnya yang termasuk dalam kategori perumahan rakyat. Karakteristik merupakan sebuah fitur khusus yang menggambarkan seseorang, sebuah tempat atau barang. Sedangkan karakteristik perumahan rakyat (rumah susun) berdasarkan

beberapa penelitian terdahulu adalah spesifikasi perumahan rakyat/unit rumah tinggal, fasilitas pendukung, fasilitas umum, fasilitas lingkungan, lingkungan sosial, karakter rumah tangga, lokasi, pemilik dan pembiayaan yang diasosiasikan terhadap kepuasan penghuni pada perumahan rakyat (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021; Tanaphoom & Bart, 2015; Huang & Du, 2015; Mohit & Nazyddah, 2011; Purnamasari et al., 2020).

Anggaran untuk operasional, pemeliharaan dan perawatan rusunawa berasal semua dari anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) Provinsi DKI Jakarta, dan pemasukan rusunawa berasal dari uang sewa unit usaha, ruang serbaguna dan unit hunian. Namun dengan semua pemasukan dan pengeluaran yang terjadi di rusunawa, masih terdapat beberapa masalah yang dihadapi. Berdasarkan hasil uraian *rich picture* pada analisis *soft system methodology* (Arumsari et al., 2022) permasalahan yang terjadi di rusunawa Provinsi DKI Jakarta adalah adanya penunggakan (Aprilia et al., 2015), kualitas bangunan gedung yang menurun (Arumsari & Rarasati, 2017) dan kesiapan penggunaan anggaran untuk kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan rusunawa (Arumsari & Rarasati, 2017; Surat Edaran Nomor 35/SE/2020).

Pada analisis CATWOE (Arumsari et al., 2022), transformasi yang diperlukan untuk rusunawa adalah agar dapat mengelola keuangannya secara mandiri sehingga penghuni juga dapat meningkat kualitas hidupnya. Pengelolaan keuangan secara mandiri juga diharapkan dapat mengurangi ketergantungan terhadap APBD Provinsi DKI Jakarta. Pemeliharaan dan perawatan merupakan kegiatan yang penting dalam mempertahankan kualitas dari bangunan dan juga untuk meningkatkan kualitas hidup. Oleh karena itu sebuah model konseptual telah diusulkan untuk merubah skema kelembagaan dan finansial dari UPRS.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengusulkan perubahan skema kelembagaan pengelolaan rusunawa dari skema unit pengelolaan rumah susun (UPRS) menjadi badan layanan umum daerah (BLUD) (Kurniawati et al., 2020; Lumbantoruan & Ritohardoyo, 2014; Salmiah, et al., 2019; Sutanto, 2018). Serta di beberapa negara usulan penggunaan model kerjasama pemerintah badan usaha (KPBU) untuk perumahan rakyat (Bilal et al., 2019) dan model bisnis *hybrid* asosiasi perumahan yang menggabungkan sisi komersial dan sisi sosial (Morrison, 2016). Pengelolaan bangunan rusunawa juga dapat dikelola oleh perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun (PPSRS) (Zachman & Fauzia, 2021).

Penelitian ini merupakan rangkaian penelitian yang akan meneliti terkait dengan alternatif skema kelembagaan dan finansial yang dapat diterapkan untuk kegiatan pengelolaan bangunan rusunawa. Karakteristik-karakteristik perumahan rakyat yang telah disebutkan merupakan karakteristik yang dinilai secara objektif. Namun tujuan pada penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi karakteristik-karakteristik perumahan rakyat, terutama untuk rusunawa, yang berpengaruh terhadap pemilihan alternatif skema kelembagaan dan finansial untuk kegiatan pemeliharaan dan perawatan rusunawa di Provinsi DKI Jakarta. Sehingga rumusan masalah pada penelitian ini adalah “Karakteristik rusunawa apa yang mempengaruhi pemilihan skema kelembagaan dan finansial untuk kegiatan pengelolaan bangunan rusunawa?”. Salah satu pendekatan yang digunakan dalam mengidentifikasi variabel karakteristik adalah melalui analisis triangulasi.

2. METODE PENELITIAN

Pada penelitian sosial, triangulasi adalah observasi permasalahan penelitian dari paling sedikitnya dari 2 titik yang berbeda (Flick et al., 2004). Berdasarkan Patton (2002), triangulasi merupakan penggunaan beberapa metode atau sumber data pada penelitian kualitatif untuk mengembangkan sebuah pemahaman yang komprehensif terkait sebuah fenomena (Carter et al., 2014). Triangulasi merupakan metode yang digunakan bagi peneliti kualitatif untuk memeriksa dan memastikan validitas dari penelitian mereka (Guion, 2002).

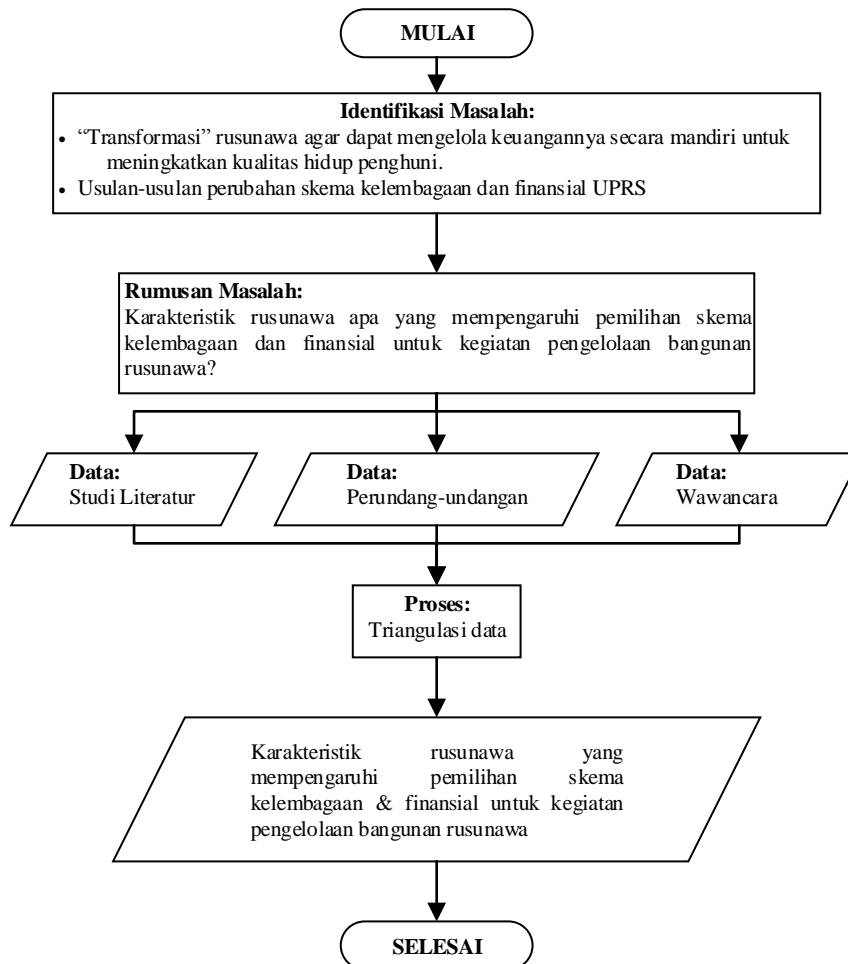
Berdasarkan Denzin (1978) terdapat 4 tipe triangulasi yaitu:

- Triangulasi data; kombinasi data yang diperoleh melalui sumber yang berbeda-beda dan pada waktu yang berbeda, di tempat yang berbeda atau dari orang yang berbeda. Pengumpulan data yang dapat dipakai bisa berupa data verbal (wawancara dan diskusi kelompok), data visual (pengamatan, video dan foto) dan data elektronik.
- Triangulasi investigator; memiliki karakteristik dimana menggunakan pengamat atau responden wawancara yang berbeda untuk mendapatkan informasi yang subjektif.
- Triangulasi teori; pendekatan dengan menggunakan berbagai macam perspektif dan hipotesis.
- Triangulasi metodologi; melibatkan proses yang rumit dalam menyandingkan satu metode dengan metode lainnya untuk memaksimalkan validitas informasi (Flick, von Kardorff, & Steinke, 2004).

Triangulasi dapat memberikan peneliti beberapa peluang yang penting. Pertama, triangulasi dapat menumbuhkan kepercayaan diri terhadap hasil yang diperoleh oleh peneliti. Triangulasi juga dapat menstimulasi penciptaan metode yang inventif, cara baru dalam metode perolehan data. Dapat juga membantu menemukan penyimpangan dalam

sebuah fenomena yang dapat berasal dari sisi pandang yang berbeda dengan teori yang ada. Penggunaan beberapa metode juga dapat menuju pada integrasi teori-teori. Terakhir, triangulasi juga dapat berperan sebagai alat uji untuk teori-teori yang sudah ada (Jick, 1979).

Triangulasi yang digunakan pada penelitian ini adalah tipe triangulasi data. Terdapat 3 sumber data yang digunakan yaitu sumber data dari studi literatur, perundang-undangan dan hasil wawancara responden. Variabel karakteristik rusunawa akan dianalisis melalui triangulasi dari 3 sumber data tersebut seperti yang dapat dilihat pada diagram alir penelitian pada Gambar 1. Target responden wawancara merupakan ahli yang sudah bergerak dibidang perumahan selama kurang lebih 10 tahun atau lebih. Terdapat 3 narasumber yang menjadi responden pada penelitian ini. Pada Tabel 1.



Gambar 1. Diagram alir penelitian

Tabel 1. Daftar pertanyaan wawancara

No.	Pertanyaan
1	Apa saja karakteristik bangunan rusunawa berdasarkan pengalaman Bapak/Ibu?
2	Sekiranya apabila bentuk kelembagaan dan finansial UPRS berubah dalam mengelola bangunan rusunawa terutama pada kegiatan pemeliharaan dan perawatan, karakteristik rusunawa apa yang dapat mempengaruhi pemilihan skema-skema kelembagaan dan finansial tersebut?

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada analisis triangulasi, masing-masing variabel karakteristik rusunawa dijabarkan secara terperinci berdasarkan masing-masing sumber data yang diperoleh. Berdasarkan sumber data tersebut hanya variabel karakteristik yang teridentifikasi dari 3 sumber data yang selanjutnya akan menjadi variabel lanjutan pada penelitian ini untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Berikut ini merupakan uraian data variabel karakteristik rusunawa yang diperoleh melalui 3 sumber data yaitu studi literatur, perundang-undangan, dan hasil wawancara responden.

Studi literatur

- a. Spesifikasi perumahan rakyat/unit rumah tinggal
Spesifikasi perumahan rakyat/unit rumah tinggal meliputi beberapa indikator seperti ukuran unit (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021), jumlah kamar tidur dan kamar mandi, adanya ruang tamu, ruang makan dan dapur, serta tarif sewa (Tanaphoom & Bart, 2015; Huang & Du, 2015; Mohit & Nazyddah, 2011; Purnamasari et al., 2020). Tipe ukuran unit pada rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Provinsi DKI Jakarta bervariasi dari unit hunian tipe 18, 21, 24, 30, 32, 36 dan 54. Luas unit hunian rusunawa di Provinsi DKI Jakarta sangat bervariasi, namun bangunan rusunawa yang dibangun mulai dari tahun 2013 keatas lebih seragam dengan luas unit hunian tipe 36 (SIRUKIM). Masing-masing tipe unit tersebut sudah memiliki elemen ruangan dasar seperti kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, ruang makan dan dapur. Ketersediaan elemen ruangan dasar ini sangat mempengaruhi aspek fisik yang dapat berdampak kepada kualitas hidup penghuninya. Berdasarkan Otorisasi Perumahan Nasional (*National Housing Authority*) di Thailand, standar luas minimum perumahan rakyat yang diterbitkan adalah 30.59 m² (Wongbumru & Dewancker, 2020).
Besaran tarif sewa unit hunian rusunawa sangat bergantung pada target penghuni dari rusunawa tersebut. Untuk rusunawa yang ditargetkan untuk MBR dan masyarakat berpenghasilan menengah bawah (MBMB), besaran tarif sewa yang dikenakan mendapatkan subsidi dari pemerintah. Sedangkan untuk rusunawa komersial, besaran tarif sewa dihitung berdasarkan kebutuhan operasional, pemeliharaan dan perawatan bangunan rusunawa tersebut (Purnamasari, Soemitro, & Suprayitno, 2020). Di beberapa negara lain, tarif sewa untuk perumahan rakyat dapat berdasarkan pasar, biaya pengeluaran, pendapatan penghuni, dan ketersediaan fasilitas (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021).
- b. Fasilitas pendukung
Fasilitas pendukung yang biasanya tersedia pada perumahan rakyat adalah adanya tangga, pembuangan sampah, lorong, system pemadam kebakaran, lorong dan sistem drainase (Mohit & Nazyddah, 2011; Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021). Setiap rusunawa di Provinsi DKI Jakarta memiliki lorong yang biasanya digunakan sebagai area bersama antar penghuni. Untuk tipe rusunawa blok akses untuk menuju lantai atas hanya terdapat akses tangga, namun untuk tipe rusunawa tower terdapat akses melalui lift dan tangga. Fasilitas pendukung lainnya sudah merupakan fasilitas standar dari bangunan rusunawa.
- c. Fasilitas umum
Fasilitas umum merupakan tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang dimiliki oleh rusunawa seperti contohnya area bermain, ruang terbuka hijau, ruang serbaguna, tempat parkir, area pejalan kaki, tempat beribadah dan kios-kios (Mohit & Nazyddah, 2011; Purnamasari et al., 2020; Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021). Fasilitas seperti posyandu, pendidikan anak usia dini (PAUD), ruang serbaguna dan mushola dimiliki oleh Rusunawa di Surabaya seperti Rusunawa Penjaringan Sari dan Rusunawa Warugunung yang dikelola oleh unit pengelola teknis (UPT) dinas pengelolaan bangunan. Sedangkan Rusunawa Siwalankerto memiliki fasilitas yang lebih banyak lagi seperti adanya klinik kesehatan, pasar kering, minimarket, PAUD, ruang serbaguna, masjid, food court, gedung pendopo, lapangan olahraga, dan kios komersial. Rusunawa Siwalankerto dikelola oleh PT JGU yang merupakan BUMD Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Purnamasari et al., 2020).
- d. Fasilitas lingkungan
Fasilitas lingkungan merupakan kedekatan bangunan rusunawa terhadap pusat kota, kantor polisi, perpustakaan umum, pasar, perbankan, rumah sakit, pusat perbelanjaan dan sekolah (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021; Huang & Du, 2015; Purnamasari et al., 2020; Mohit & Nazyddah, 2011). Kedekatan jarak antara rusunawa dengan beberapa fasilitas lingkungan ini sangat meningkatkan kenyamanan bagi penghuni rusunawa
- e. Lingkungan sosial
Bangunan rusunawa merupakan bangunan yang padat akan penghuninya. Sebagai contohnya Rusunawa Daan Mogot yang memiliki total 1180 unit dan sudah terisi semua unit tersebut (SIRUKIM), sehingga karakteristik dari lingkungan sosial sangat kental pada kawasan padat penduduk seperti ini. Karakteristik lingkungan sosial rusunawa meliputi terjadinya kebisingan, kejahatan, kecelakaan dan interaksi hubungan antar warga (Mohit & Nazyddah, 2011; Huang & Du, 2015).
- f. Karakter rumah tangga
Tujuan pembangunan rusunawa diperuntukan untuk MBR dan MBMB sehingga mayoritas penghuni memiliki penghasilan upah minimum pemerintah (UMP) atau kurang. Dengan tipe masyarakat seperti MBR dan MBMB, karakter rumah tangga menjadi salah satu karakteristik dari perumahan rakyat sendiri. Karakteristik tersebut meliputi umur, jenis kelamin, jumlah anggota keluarga serta penghasilan (Huang & Du, 2015; Purnamasari, Soemitro, & Suprayitno, 2020).

Karakter rumah tangga penghuni rusunawa juga dapat dibedakan dari kategorinya, yaitu penghuni relokasi atau penghuni umum. Penghuni relokasi merupakan penghuni yang sebelumnya pernah digusur, direlokasikan karena banjir, tanggal di bantaran sungai atau korban kebakaran (Ramadhan & Manaf, 2017). Karakteristik MBR dan MBMB dapat dilihat dari jenis pekerjaan yang mereka lakukan. Jenis pekerjaan yang dilakukan oleh penghuni rusunawa dapat dikategorikan sebagai berikut: wiraswasta, pedagang, karyawan, buruh industri, nelayan dan lainnya (Ramadhan & Manaf, 2017; MZ et al., 2020).

g. Lokasi

Karakteristik lokasi bangunan perumahan rakyat dipakai oleh beberapa negara sebagai penentu tarif sewa (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021). Hampir 50% dari jumlah bangunan rusunawa di DKI Jakarta berada di lokasi Jakarta Timur.

h. Pemilik

Pemilik bangunan rusunawa bisa dimiliki oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kota (Purnamasari et al., 2020). Untuk bangunan rusunawa yang berada di Provinsi DKI Jakarta, kepemilikan sebagian besar merupakan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Namun ada beberapa bangunan rusunawa yang merupakan milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat seperti Rusunawa Komarudin yang akhirnya diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk di kelola.

i. Pembiayaan

Pembiayaan pembangunan bangunan rusunawa dapat berasal dari alokasi APBN/APBD maupun KPBU. Salah satu contoh kerjasama KPBU dengan Pemerintah adalah pembangunan Rusunawa Warugunung Surabaya. Skema KPBU yang digunakan adalah skema Bangun, Serah, Kelola. Dengan pembiayaan melalui KPBU Pemerintah Kota Surabaya perlu mengembalikan biaya investasi kepada Perumnas. Target penghuni dari Rusunawa Warugunung adalah MBMB sehingga tarif sewanya lebih mahal dibandingkan dengan rusunawa yang memiliki target penghuni MBR (Purnamasari et al., 2020).

Perundang-undangan

a. Spesifikasi perumahan rakyat/unit rumah tinggal

Satuan rumah susun (sarusun) adalah unit rumah susun yang berfungsi sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubungan ke jalan umum. Salah satu indikator spesifikasi perumahan rakyat/unit rumah tinggal adalah tarif sewa dari unit hunian. Berdasarkan Pasal 21 No. 4 dalam Undang-Undang No 20 Tahun 2011 dan Pasal 23 No. 5 dalam Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 menyatakan bahwa Pemerintah menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum dengan menetapkan tarif sewa untuk MBR. Tarif sewa dari unit hunian rusunawa di Provinsi DKI Jakarta diatur melalui Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah dan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 55 Tahun 2018 tentang Penyesuaian Tarif Retribusi Pelayanan Perumahan. Besaran tarif sewa dibagi menjadi beberapa kategori penghuni yaitu terprogram (*target group*), umum, Pegawai Negari Sipil (PNS) dan buruh. Kisaran tarif sewa unit hunian rusunawa bervariasi dari mulai Rp 30.000 sampai dengan Rp 765.000, sesuai dengan kategori penghuni dan ukuran unit hunian.

Terdapat 2 jenis bangunan rusunawa di DKI Jakarta, yaitu tipe bangunan blok dan bangunan tower. Untuk tipe bangunan blok, tarif sewa bervariasi antara Rp 30.000 – Rp 350.000 untuk penghuni terprogram dan Rp 300.000 – Rp 600.000 untuk penghuni umum. Untuk tipe bangunan tower, tarif sewa terendah bagi penghuni terprogram untuk unit hunian tipe 30 adalah Rp 300.000 per bulan dan unit hunian tipe 36 adalah Rp 505.000 per bulan. Sedangkan tarif sewa terendah bagi penghuni umum untuk unit hunian tipe 30 adalah Rp 460.000 per bulan dan unit hunian tipe 36 adalah Rp 765.000 per bulan (Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2012; Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 55 Tahun 2018). Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 Pasal 27 menyatakan bahwa penetapan pengelola terhadap uang sewa sarusun tidak lebih besar dari satu per tiga dari upah minimum provinsi, dan serta penetapannya harus memperhatikan dasar perhitungan tarif, komponen perhitungan tarif dan struktur perhitungan tarif.

b. Fasilitas pendukung, Fasilitas umum dan Fasilitas Lingkungan

Fasilitas pendukung merupakan tanah bersama, bagian bersama dan fasilitas umum merupakan benda bersama yang telah dituliskan pada Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 pasal 1 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 13 Tahun 2021. Tanah bersama didefinisikan sebagai sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang digunakan untuk mendirikan rumah susun. Bagian bersama didefinisikan sebagai bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Benda bersama didefinisikan sebagai benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Rumah susun diwajibkan untuk dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum oleh pelaku pembangunan dengan

mempertimbangkan kemudahan dan keserasian dalam kegiatan sehari-hari, serta pengamanan dan kekuatan struktur bangunannya.

Berdasarkan Pasal 33 pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 13 Tahun 2021, jenis pelayanan dasar yang menjadi target pelayanan pada rumah susun adalah adanya:

- Jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan, dan tempat pembuangan sampah;
- Sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olahraga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir;
- Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran, dan sarana penerangan jasa umum.

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 14 Tahun 2007 menyatakan jenis prasarana, sarana dan utilitas yang harus dimiliki oleh bangunan rusunawa dengan uraian sebagai berikut:

- Prasarana terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih.
- Sarana terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan dan olahraga.
- Utilitas terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa terdiri dari pemanfaatan ruang hunian dan ruang bukan hunian. Sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2007 bahwa satuan bukan hunian hanya dapat dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial. Pemanfaatan ruang lantai dasar dapat digunakan sebagai tempat usaha dan sarana sosial sesuai dengan ketetapan badan pengelola. Salah satu ruang bukan hunian yang dapat dimanfaatkan adalah ruang serbaguna, yang dapat dipergunakan bagi lansia dan penyandang cacat.

c. Karakter rumah tangga

Rusunawa yang dikelola oleh UPRS Provinsi DKI Jakarta merupakan rumah susun umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sesuai dengan Pasal 1 pada Undang Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 dan Pasal 1 pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 13 Tahun 2021. Pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 01 Tahun 2018 Pasal 6 menyatakan bahwa penerima manfaat pembangunan rumah susun umum adalah untuk MBR.

Kategori penghuni rusunawa juga dibagi menjadi 2, yaitu kategori terprogram dan umum. Hal ini diatur di dalam Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah dan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 55 Tahun 2018 tentang Penyesuaian Tarif Retribusi Pelayanan Perumahan (Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 2012; Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 2018). Berdasarkan kategori ini, tarif yang dikenakan kepada penghuni juga berbeda. Tarif sewa untuk warga umum akan lebih mahal dibandingkan dengan warga relokasi.

d. Pembiayaan

Pada Pasal 92 di Undang Undang Republik Indonesia No 20 Tahun 2011 mengatur mengenai sumber pendanaan pemenuhan kebutuhan rumah susun yang dapat berasal dari APBN/APBD serta sumber dana lainnya. Selain itu sistem pembiayaannya juga perlu dikembangkan untuk terselenggarakannya rumah susun. Pada Pasal 95, sumber biaya yang diperoleh selain dipergunakan untuk pembangunan rumah susun namun juga dipakai untuk pemeliharaan dan perawatan rumah susun.

Wawancara

Pada sesi wawancara, terdapat 3 responden yang merupakan pejabat-pejabat di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang sudah memiliki pengalaman lebih dari 10 tahun dalam bidang perumahan rakyat. Responden 1 adalah A. Darmintoro yang diwawancarai pada 31 Januari 2023, responden 2 dan 3 adalah V. Nurviatin dan Suharyanti yang diwawancarai pada 4 Mei 2023.

a. Spesifikasi perumahan rakyat/unit rumah tangga

Keluarga di Indonesia memiliki konsep *relative family*, dimana dalam 1 rumah tangga bisa terdiri lebih dari 1 kepala keluarga. Ini pun yang terjadi di rusunawa di Provinsi DKI Jakarta. Dengan konsep ini maka dirasa ukuran unit yang cocok untuk di rusunawa untuk unit yang sudah berkeluarga adalah ukuran 36 keatas. Namun untuk unit lajang, masih bisa tinggal di unit berukuran dibawah ukuran 36 m² (Darmintoro, A.). Terdapat rusunawa yang berbentuk blok dan juga tower. Baik rusunawa blok dan tower masing-masing memerlukan biaya pemeliharaan dan perawatan yang tinggi. Pada contohnya rusunawa blok merupakan bangunan-bangunan yang sudah lama, sehingga sering sekali kondisinya sudah menurun dan banyak titik-titik kebocoran. Sedangkan untuk rusunawa tower, pengeluaran pemeliharaan dan perawatan lift yang perlu dikeluarkan (Nurviatin, V.).

b. Fasilitas pendukung, fasilitas umum dan fasilitas lingkungan

Rusunawa Marunda memiliki fasilitas lingkungan berupa sarana pendidikan seperti dekat dengan TK sampai dengan perguruan tinggi. Jarak rusunawa yang dekat dari pusat perkotaan, sarana pendidikan dan sarana kesehatan dapat mempengaruhi ketertarikan masyarakat untuk tinggal di rusunawa (Darmintoro, A. dan Nurviatin, V.). Fasilitas pendukung dan umum seperti area parkir, bank sampah, pasar, kantor pos dan taman sebagai tempat berinteraksi dengan warga lainnya (Suharyanti dan Nurviatin, V.). Selain itu terdapat juga Kampung Sakinah Maliha Marhamas, sebuah lembaga ekonomi kreatif yang sudah berkembang di Rusunawa Marunda. Selain di Rusunawa Marunda, Rusunawa Pulo Gebang juga sudah berkembang ekonomi kreatif melalui kegiatan membuat (Darmintoro, A.). Peningkatan fasilitas di lingkungan rusunawa juga sudah mulai dilakukan di tahun 2022 dan untuk bangunan rusunawa-rusunawa yang baru dibangun, seperti menambahkan fasilitas kolam renang dan area-area terbuka yang lebih besar. Harapannya adalah agar pengelola UPRS dapat menjadikan area tersebut sebagai pemasukannya sendiri (Suharyanti).

Rusunawa-rusunawa memiliki beberapa potensi yang bisa dijadikan pemasukan bagi pemerintah daerah, seperti rusunawa yang memiliki masjid, ruang serbaguna, lahan yang luas dan kios-kios. Potensi-potensi tersebut dapat disewakan ke pihak ketiga yang selanjutnya akan dinilai terlebih dahulu oleh Badan Pengelola Aset Daerah (BPAD) untuk penerapan nilai uang sewanya (Nurviatin, V.). Contohnya seperti ketika Telkomsel membangun tower untuk penguat sinyal (Suharyanti).

c. Lingkungan sosial

Terdapat beberapa kegiatan *Corporate Social Responsibility* (CSR) di Rusunawa Marunda, salah satunya adalah *Dream Program* yang diperuntukan untuk anak berumur 6 sampai dengan 12 tahun. Program ini bertujuan untuk membimbing anak-anak untuk meraih mimpinya. Contoh seorang anak bernama Rangga yang merupakan anak jalanan, sekarang dia bisa menjadi top scorer bola pada timnya (Darmintoro, A.).

Terdapat juga koperasi di Rusunawa Marunda yang dapat membantu warga dalam mengembangkan perekonomiannya. Contohnya Pak Satyatus yang merupakan seorang pengangguran yang memiliki hutang sekitar 20 juta. Dengan modal koperasi yang Pak Satyatus pinjam, dia memulai usaha pembibitan ikan di area Rusunawa Marunda dan berhasil melunasi hutangnya kurang dari 2 tahun. Lokasi Rusunawa Marunda juga berdekatan dengan Pasar Embrio yang dikelola oleh PD Pasar Jaya, dimana terdapat kerjasama penyaluran pangan bersubsidi kepada penghuni rusunawa Marunda (Darmintoro, A.).

Pemberdayaan masyarakat banyak dibantu oleh kolaborator-kolaborator dari sesama instansi pemerintah daerah Provinsi DKI Jakarta, seperti dari Pusat Pelatihan Kerja Daerah (PPKD) Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi (Disnakertransgi), Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi Usaha Kecil dan Menengah (PPKUKM) dan Dinas Ketahanan Pangan, Kelautan, dan Pertanian (KPKP). Pemberdayaan ini dalam bentuk pemberian pelatihan-pelatihan kepada warga rusunawa secara gratis. Terdapat juga bantuan CSR yang berasal dari BUMD yaitu berupa gerai pangan murah oleh Perumda Sarana Jaya. Dimana rusunawa yang menyiapkan kiosnya dan bahan-bahan makanan murah dijual di kios tersebut (Nurviatin, V.).

d. Karakter rumah tangga

Konsep pembangunan rusunawa pada awalnya memang ditujukan untuk masyarakat yang terkena dampak, yaitu masyarakat terprogram sehingga orientasinya rusunawa adalah *non-profit*. Namun berdasarkan Peraturan Gubernur No. 111 Tahun 2014, tipe penghuni di rusunawa dibagi menjadi 2 yaitu terprogram dan tidak terprogram (umum) untuk memenuhi backlog perumahan di Provinsi DKI Jakarta (Darmintoro, A.).

Masyarakat terprogram dan tidak terprogram (umum) sama-sama merupakan MBR, namun yang membedakan adalah masyarakat terprogram merupakan masyarakat relokasi sedangkan masyarakat umum adalah masyarakat yang memilih untuk tinggal di rusunawa. Baik masyarakat terprogram maupun tidak, mereka memiliki peraturan dan kewajiban yang sama, yang membedakan hanya tarif sewanya saja. Tarif sewa masyarakat tidak terprogram (umum) lebih tinggi dibandingkan masyarakat terprogram (Nurviatin, V.). Kebanyakan permasalahan tunggakan di rusunawa berasal dari warga terprogram yang tidak membayar sewa, karena mereka merasa tidak minta untuk direlokasikan ke rusunawa. Sedangkan MBR umum, mereka masih bisa menaati aturan yang berlaku di rusunawa terkait dengan pembayaran sewa. Seperti contohnya di Rusunawa Marunda, Pulo Gebang dan Jatinegara Barat, hampir 80% warga rusunawa adalah masyarakat terprogram dan kebanyakan bekerja di sektor informal, dan mereka biasanya resisten terhadap kebijakan pemerintah daerah (Nurviatin, V.).

Dengan adanya variasi tipe penghuni di rusunawa, karakteristik penghuninya pun berbeda-beda. Penghuni relokasi perlu penyesuaian ketika harus tinggal di rusunawa. Kurangnya rasa kepemilikan bagi penghuni rusunawa dalam memelihara dan merawat rusunawa yang merupakan benda dan barang bersama karena menganggap bahwa tinggal di rusunawa merupakan sebuah paksaan. Di tempat tinggal sebelumnya mereka tidak perlu membayar iuran sewa, listrik dan air, dan ketika masuk ke rusunawa mereka harus mengikuti semua kebijakan yang berlaku. Seperti contohnya terjadi kerusakan pada lift yang disengaja, dan beberapa kondisi kebersihan lingkungan rusunawa yang perlu diperhatikan (Darmintoro, A. dan Suharyanti). Sehingga

perlu ada intervensi juga dari Bidang Pembinaan dan Peran serta Masyarakat (P2M) dalam memberdayakan masyarakat.

Namun terdapat juga di rusunawa Marunda yang sudah memiliki bank sampah, dimana sekarang anggotanya sudah mencapai 600 anggota, sehingga penghuni sadar akan kebersihan lingkungan rusunawa. Terdapat juga pembuatan ecoenzym yang sudah mulai berjalan saat pandemi lalu. Membangun suatu peradaban baru juga tidak kalah pentingnya dalam mensejahterakan lingkungan rusunawa secara keseluruhan sehingga tidak adalah lagi tunggakan (Darmintoro, A.).

Karakter rumah tangga masyarakat juga dipengaruhi oleh penghasilan mereka (Darmintoro, A. dan Nurviatin, V.). Tingkat penghasilan seseorang juga akan mempengaruhi *housing career* mereka. Ketika tingkat penghasilan seseorang naik begitu juga *housing career* mereka, dan sebaliknya apabila tingkat penghasilan seseorang menurun itu juga akan berdampak negatif terhadap *housing career* seseorang (Darmintoro, A.). Oleh karena itu terdapat beberapa pemberdayaan yang diberikan oleh instansi-instansi pemerintah daerah agar warga penghuni rusunawa memiliki keterampilan sehingga tetap memiliki penghasilan. Jumlah anggota keluarga pada 1 unit hunian juga bisa melebihi dari 1 Kartu Keluarga (KK) karena kekeluargaan di Indonesia memiliki konsep *relative family* (Darmintoro, A.).

e. Pembiayaan

Pembiayaan untuk pembangunan rusunawa dapat berasal dari APBD, APBN maupun kewajiban pengembang. Seperti contohnya Rusunawa Rawa Bebek (Darmintoro, A.) dan Rusunawa Jatinegara Barat (Nurviatin, V.) yang dibangun oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat namun setelah itu diserahkan kepada DPRKP Provinsi DKI Jakarta untuk pengelolaannya. Untuk Kampung Susun Aquarium, Kampung Susun Produktif Cakung dan Kampung Susun Kunir merupakan pembangunan rusunawa yang berasal dari kewajiban pengembang melalui Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan sebuah Lokasi/Lahan (SP3L) (Suharyanti).

Variabel karakteristik perumahan rakyat

Pada Tabel 2 merupakan hasil rangkuman dari triangulasi antara analisis studi literatur, dokumen perundang-undangan dan wawancara responden. Berdasarkan rangkuman pada Tabel 2 dapat dilihat bahwa tidak semua variabel diperoleh dari 3 sumber data. Seperti contohnya pada indikator “ukuran unit” yang hanya ditemukan dalam sumber data studi literatur dan hasil wawancara responden. Sehingga indikator “ukuran unit” tidak dapat dijadikan variabel karakteristik rusunawa. Sedangkan untuk indikator “ruang terbuka” ditemukan dalam 3 sumber data, sehingga indikator ini dapat dijadikan variabel penelitian ini. Variabel-variabel yang menjadi variabel karakteristik rusunawa yang mempengaruhi pemilihan skema kelembagaan dan finansial dari hasil analisis triangulasi sumber data dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 2. Analisis triangulasi karakteristik rusunawa

No.	Variabel	Indikator	Referensi		
			Studi Literatur	Peraturan	Wawancara
1	Spesifikasi perumahan rakyat / unit rumah tinggal	Ukuran unit	v		v
		Jumlah kamar tidur	v		
		Kamar mandi	v		
		Ruang tamu	v		
		Ruang makan	v		
		Kondisi struktural perumahan			v
2	Fasilitas pendukung	Tarif	v	v	
		Tanah bersama, bagian bersama		v	
		Lorong	v	v	
		Tangga	v	v	
		Jalan		v	
		Pembuangan sampah	v	v	
		Sistem drainase air bersih & kotor	v	v	
		Jaringan listrik		v	
		Sistem pemadam kebakaran	v	v	
		Lift	v		

Tabel 2 (lanjutan). Analisis triangulasi karakteristik rusunawa

No.	Variabel	Indikator	Referensi				
			Studi Literatur	Peraturan	Wawancara		
3	Fasilitas umum	Ruang terbuka	v	v	v		
		Tempat bermain	v	v			
		Tempat parkir	v	v	v		
		Tempat ibadah	v	v	v		
		Ruang serbaguna	v	v	v		
		Area pejalan kaki	v	v			
		Kios-kios	v	v	v		
		Jarak ke pusat perkotaan	v	v	v		
		Sekolah	v	v	v		
		Kantor polisi	v				
4	Fasilitas lingkungan	Rumah sakit	v	v	v		
		Pasar	v	v	v		
		Pusat perbelanjaan	v	v			
		Perbankan	v	v			
		Perpustakaan umum	v	v			
		Masjid	v	v			
		LRT		v			
		Stasiun bis & taksi		v			
		5	Lingkungan sosial	Kebisingan	v		
				Kejahatan	v		
Umur	v						
Jenis kelamin	v						
Jumlah anggota keluarga					v		
6	Karakter rumah tangga	Penghasilan (MBR, MBMB atau umum)	v	v	v		
		Tipe pekerjaan	v		v		
		Kategori penghuni (relokasi/umum)	v	v	v		
7	Lokasi		v				
8	Pemilik		v				
9	Pembiayaan pembangunan		v	v			

Tabel 3. Variabel karakteristik perumahan rakyat

No.	Variabel	Indikator
1	Fasilitas umum	Ruang terbuka
		Tempat parkir
		Tempat ibadah
		Ruang serbaguna
		Kios-kios
2	Fasilitas lingkungan	Jarak ke pusat perkotaan
		Sekolah
		Rumah sakit
		Pasar
3	Karakter rumah tangga	Penghasilan (MBR, MBMB atau umum)
		Kategori penghuni (relokasi/umum)
4	Pembiayaan pembangunan	

Tiga sumber data tersebut di analisis secara bersamaan sehingga ditemukan kesamaan persepsi dari sumber-sumber tersebut. Berikut merupakan analisis gabungan antara 3 sumber data dari 4 variabel utama yang menjadi variabel karakteristik rusunawa yang mempengaruhi pemilihan skema kelembagaan dan finansial:

Fasilitas umum seperti ruang serbaguna, kios-kios, tempat parkir, ruang terbuka dan tempat ibadah (Mohit & Nazyddah, 2011; Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021; Purnamasari, Soemitro, & Suprayitno, 2020) semua dimiliki oleh rusunawa-rusunawa yang dikelola oleh UPRS Provinsi DKI Jakarta. Adanya ruang terbuka, tempat parkir, tempat beribadah, ruang serbaguna dan kios-kios dapat digali potensi-potensinya sehingga bisa menjadi sumber pemasukan bagi rusunawa (Suharyanti dan Nurviatin, V.).

Jarak rusunawa ke pusat perkotaan, serta tersedianya sekolah/ perguruan tinggi, rumah sakit dan pasar yang berdekatan dengan rusunawa menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat untuk menempati rusunawa (Darmintoro, A. dan Nurviatin, V.) dan meningkatkan kenyamanan bagi penghuni rusunawa (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2021; Huang & Du, 2015; Purnamasari et al., 2020; Mohit & Nazyddah, 2011). Ketersediaan fasilitas-fasilitas umum dan lingkungan ini juga telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2007.

Tujuan utama bangunan rusunawa adalah untuk MBR dan MBMB, sehingga penghasilan mereka pun UMP ataupun kurang (Huang & Du, 2015; Purnamasari et al., 2020). Selain itu penghuni rusunawa ada yang merupakan penghuni relokasi dan ada yang penghuni umum (Ramadhan & Manaf, 2017). Permasalahan yang dihadapi di rusunawa terhadap MBR yang juga merupakan warga relokasi adalah resistensi mereka terhadap berbagai peraturan pemerintah daerah sangat tinggi. Tunggakan uang sewa banyak berasal dari warga relokasi (Nurviatin, V.). Rasa kepemilikan bangunan rusunawa oleh warga relokasi juga masih rendah (Darmintoro, A. dan Suharyanti).

Variabel-variabel karakteristik sepertinya tersedianya fasilitas umum dan fasilitas lingkungan di bangunan rusunawa dapat menjadi hal positif serta potensi yang dapat dikembangkan apabila skema kelembagaan dan finansial rusunawa mengalami perubahan. Namun dengan variabel karakter rumah tangga yang berada di rusunawa, hal ini dapat menjadi hal negatif atau hal yang perlu menjadi pertimbangan apabila rusunawa ingin mengubah skema kelembagaan dan finansialnya. Sedangkan dari sisi sumber pembiayaan pembangunan, ini akan mengatur kepemilikan bangunan rusunawa yang akhirnya akan menentukan juga pihak pengelolanya.

4. KESIMPULAN

Pada kesimpulan penelitian ini, melalui analisis triangulasi telah diidentifikasi variabel karakteristik perumahan rakyat yang mempengaruhi pemilihan pada perubahan skema-skema kelembagaan dan finansial. Variabel-variabel karakteristik tersebut adalah fasilitas umum, fasilitas lingkungan, karakter rumah tangga, dan pembiayaan pembangunan. Variabel-variabel ini akan selanjutnya dipakai untuk penelitian lanjutan dalam menentukan skema kelembagaan dan finansial yang cocok untuk masing-masing UPRS sesuai dengan karakteristik masing-masing.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprilia, Y. A., Suryaningsih, M., & Djumiarti, T. (2015). Modal sosial masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni (studi kasus program peremajaan perumahan di kawasan-kawasan kumuh melalui pengembangan perumahan secara vertikal di Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang). *Journal of Public Policy and Management Review*, 4(4), 113-124. <https://doi.org/10.14710/jppmr.v4i4.9326>
- Arumsari, P., & Rarasati, A. D. (2017). Maintenance strategy for public-rented residential building: a case study in Jakarta, Indonesia. *Built Environment Project and Asset Management*, 7(1), 99-110. <https://doi.org/10.1108/BEPAM-11-2015-0067>
- Arumsari, P., Alisjahbana, S. M., & Rarasati, A. D. (2022). Analisis kelembagaan dan finansial untuk pemeliharaan dan perawatan rusunawa berdasarkan soft system methodology. *JMTS: Jurnal Mitra Teknik Sipil*, 5(4), 907-918.
- Bilal, M., Meera, A. K., & Razak, D. A. (2019). Issues and challenges in contemporary affordable public housing schemes in Malaysia (Developing an alternative model). *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(6), 1004-1027. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2018-0091>
- Carter, N., Bryant-Lukosius, D., DiCenso, A., Blythe, J., & Neville, A. J. (2014). The use of triangulation in qualitative research. *Oncology Nursing Forum*, 41, pp. 545-547.
- Denzin, N. K. (1978). *He research act: A theoretical introduction to*. McGraw-Hill.
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Prov. DKI Jakarta. (2021, Agustus 23). *Data rusunawa*. Sistem Informasi Perumahan dan Permukiman DKI Jakarta (SIRUKIM).
- Flick, U., von Kardorff, E., & Steinke, I. (2004). *A companion to qualitative research* (Edisi ke 1). SAGE Publications Inc.
- Guion, L. A. (2002). *Triangulation: Establishing the validity of qualitative studies*. University of Florida.
- Huang, Z., & Du, X. (2015). Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hanzhou, China. *Habitat International*, 47, 218-230. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.025>

- Jick, T. D. (1979). Mixing qualitative and quantitative methods: Triangulation in action. *Administrative Science Quarterly*, 24(4), 602-611. <https://doi.org/10.2307/2392366>
- Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2007). *Pengelolaan rumah susun sederhana sewa* (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14/PERMEN/M/2007).
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2018). *Bantuan pembangunan dan pengelolaan rumah susun* (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2018).
- Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia. (2008). *Pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung* (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tanggal 30 Desember 2008).
- Kurniawati, R., Adiarto, J., & Barus, L. S. (2020). Public service agency for institutional form of social housing in Jakarta. *2nd International Conference on Sustainable Design, Engineering, Management and Science (ICSDEMS 2020)*, 161, 107-114. https://doi.org/10.1007/978-981-16-2329-5_13
- Lumbantoruan, R. P., & Ritohardoyo, S. (2014). Persepsi penghuni terhadap sistem pengelolaan Rusunawa Mukakuning di Kota Batam. *Jurnal Bumi Indonesia*, 3(4).
- Mohit, M. A., & Nazyddah, N. (2011). Social housing programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and housing satisfaction. *Journal Housing and the Built Environment*, 26(2), 143-164. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9216-y>
- Morrison, N. (2016). Institutional logics and organisastion hybridity: English housing associations' diversification into the private rented sector. *Housing Studies*, 31(8), 897-915. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1150428>
- MZ, S. F., Ariastita, P. G., & Septanaya, I. M. (2020). Tipologi rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di kota Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, 9(2), 93-98. <http://dx.doi.org/10.12962/j23373539.v9i2.54718>
- Organisation for Economic Co-operation and Development. (2021). *Key characteristics of social rental housing*. <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf&ved=2ahUKEwjIjuK7tMaGAxVMMyzGHUH2C-UQFnoECBUQAQ&usq=AOvVaw0TCKRDV0v5ZIR4G1RNrvcA>
- Pasar Jaya. (2021). *Pasar Jaya*. Diakses 10 Oktober 2021, dari <http://pasarjaya.co.id/about/detail/Tentang-Kami>
- Patton, M. Q. (2002). *Qualitative research and evaluation methods*. SAGE.
- Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (2012). *Retribusi daerah* (Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2012).
- Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (2018). *Penyesuaian tarif retribusi pelayanan perumahan* (Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 55 Tahun 2018).
- Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (2020). *Percepatan penyesuaian anggaran pendapatan dan belanja daerah tahun 2020 dalam rangka penanganan Corona Virus disease 2019 (Covid-19) serta pengamanan daya beli masyarakat dan perekonomian nasional* (Surat Edaran Nomor 35/SE/2020).
- Pemerintah Republik Indonesia. (2003). *Badan usaha milik negara* (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003).
- Pemerintah Republik Indonesia. (2011). *Rumah susun* (Undang Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011).
- Pemerintah Republik Indonesia. (2012). *Perkoperasian* (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012).
- Pemerintah Republik Indonesia. (2017). *Badan usaha milik daerah* (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2017).
- Pemerintah Republik Indonesia. (2021). *Penyelenggaraan rumah susun* (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021).
- Perumnas. (2021). *Perumnas*. Diakses pada 15 Oktober 2021, dari <https://perumnas.co.id/residensial>
- Purnamasari, A. W., Soemitro, R. A., & Suprayitno, H. (2020). Perbandingan pengelola rusunawa: Pemilik, penghuni, pengelola, pembiayaan, luas unit, tarif dan fasilitas. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 4(2), 167-182. <http://dx.doi.org/10.12962/j26151847.v4i2.6889>
- Ramadhan, J., & Manaf, A. (2017). Preferensi penghuni terhadap lingkungan tempat tinggal di Rusunawa Marunda, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 13(4), 425-437.
- Salmiah, N., Oemar, F., & Farwitawati. (2019). Accounting system design for the operation of rental flats and sports venue of Riau Province. *Jurnal Niara*, 12(1), 29-34. <https://doi.org/10.31849/ni.v12i1.2633>
- Sutanto, S. H. (2018). Posisi strategis dan arah pengembangan unit pelaksana teknis dinas (UPTD) menjadi badan layanan umum daerah (BLUD) di Pemerintah Provinsi Jawa Timur. *Journal of Public Sector Innovations*, 2(2), 72-81. <https://doi.org/10.26740/jpsi.v2n2.p72-81>
- Tanaphoom, W., & Bart, D. (2015). An overview of public housing characteristics and living satisfactions: old and new public housing project in Bangkok. *Procedia Environmental Sciences*, 28, 689-697. <https://doi.org/10.1016/j.proenv.2015.07.081>
- Wongbumru, T., & Dewancker, B. (2020). Investigating low-income public housing management and maintenance cost. *BUILT*, 16, 55-72.

Zachman, N., & Fauzia, N. (2021). Eksistensi perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS) dalam kewenangan pengelolaan rumah susun sewa. *Wajah Hukum*, 5(1), 409-417.