TUGAS AKHIR – DK184802

STRATEGI PENINGKATAN KEPATUHAN MEMBAYAR SEWA BERDASARKAN TIPOLOGI RUSUNAWA DI KOTA SURABAYA

SELIA FARADISA MZ
NRP 08211640000105

Dosen Pembimbing
Putu Gde Ariastita, ST., MT.

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumian
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020

TUGAS AKHIR – DK184802

STRATEGI PENINGKATAN KEPATUHAN MEMBAYAR SEWA BERDASARKAN TIPOLOGI RUSUNAWA DI KOTA SURABAYA

SELIA FARADISA MZ
NRP 08211640000105

Dosen Pembimbing
Putu Gde Ariastita, ST., MT.

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumian
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

UNDERGRADUATE THESIS – DK184802

ENCHANCEMENT STRATEGY OF RENT COMPLIANCE BASED ON FLAT'S TYPOLOGY IN SURABAYA

SELIA FARADISA MZ
NRP 08211640000105

Supervisor
Putu Gde Ariastita, ST., MT.

DEPARTMENT OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
Faculty of Civil, Planning and Geo Engineering
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2020

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LEMBAR PENGESAHAN

STRATEGI PENINGKATAN KEPATUHAN MEMBAYAR SEWA BERDASARKAN TIPOLOGI RUSUNAWA DI KOTA SURABAYA

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah Dan Kota
Pada
Departemen Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, Dan Kebumian
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

SELIA FARADISA MZ

NRP. 08211640000105

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir

Putu Gde Ariastita, ST., MT
NIP. 197804022005011003

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
FAKULTAS TEKNIK SIPIL, PERENCANAAN, DAN KEBUMIAN
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Surabaya, Agustus 2020

STRATEGI PENINGKATAN KEPATUHAN MEMBAYAR SEWA BERDASARKAN TIPOLOGI RUSUNAWA DI KOTA SURABAYA

Nama : **Selia Faradisa MZ**
NRP : **08211640000105**
Departemen : **Perencanaan Wilayah dan Kota**
Dosen Pembimbing : **Putu Gde Ariastita, ST., MT.**

ABSTRAK

Rumah susun sewa sederhana (Rusunawa) merupakan salah satu opsi hunian layak dan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Surabaya. Setiap Rusunawa memiliki tipe pengelolaan yang beragam sesuai dengan karakteristik penghuni. Salah satu permasalahan yang terjadi dalam pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya adalah masalah kepatuhan penghuni dalam melakukan pembayaran iuran sewa Rusunawa. Iuran sewa Rusunawa merupakan salah satu sumber dana untuk kegiatan perawatan Rusunawa, sehingga ketidakpatuhan pembayaran iuran sewa dapat menggangu perawatan Rusunawa yang beresiko mempercepat degradasi kualitas kawasan Rusunawa.

Penelitian ini bertujuan merumuskan strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa berdasarkan tipologi Rusunawa. Penentuan tipologi Rusunawa dilakukan dengan mengelompokkan karakteristik pengelolaan Rusunawa yang ada di Kota Surabaya. Setelah itu dapat dilakukan penelusuran faktor penyebab kepatuhan membayar sewa tiap tipologi Rusunawa dengan teknik analisa Partial Least Square SEM (PLS SEM).

Kota Surabaya memiliki dua tipologi Rusunawa yaitu, Rusunawa pekerja untuk masyarakat kalangan pekerja; dan Rusunawa strategi penataan permukiman kumuh untuk MBR umum dan masyarakat relokasi. Rusunawa pekerja memiliki kategori kepatuhan ‘sedikit tidak patuh’, hal tersebut dipengaruhi

oleh pengetahuan penghuni mengenai pemanfaatan iuran sewa; dampak apabila tidak membayar sewa; penagihan sewa; dan pemberian sanksi apabila tidak membayar sewa.

Rusunawa strategi penataan permukiman kumuh memiliki kategori kepatuhan ‘sedikit tidak patuh’ dan ‘tidak patuh’. Tingkat kepatuhan pada Rusunawa penataan ‘sedikit tidak patuh’ dipengaruhi oleh pengetahuan penghuni mengenai manfaat yang didapat setelah membayar sewa; dampak apabila tidak membayar sewa; pemenuhan harapan penghuni setelah membayar sewa; kesadaran penghuni mengenai pembayaran sewa; pelaksanaan penagihan sewa; dan pelaksanaan sanksi apabila tidak membayar. Sedangkan tingkat kepatuhan pada Rusunawa penataan ‘tidak patuh’ dipengaruhi oleh pengetahuan penghuni mengenai kewajiban membayar sewa; dampak apabila tidak membayar sewa; serta perlaksanaan sanksi apabila tidak membayar sewa.

Kata Kunci : *Tipologi Rusunawa, Kepatuhan Sewa, Strategi Pengelolaan Rusunawa*

ENHANCEMENT STRATEGY OF RENT COMPLIANCE BASED ON FLAT'S TYPOLOGY IN SURABAYA

Name	**: Selia Faradisa MZ**
NRP	**: 08211640000105**
Department	**: Perencanaan Wilayah dan Kota**
Advisor	**: Putu Gde Ariastita, ST., MT.**

ABSTRACT

Low income rental flat is one of the decent and affordable housing options for low income people (MBR) in Surabaya. Each flat has various types of management according to the characteristics of the occupants. One of the problems that occur in the management of flats in the city of Surabaya is the problem of compliance of residents in making payments for rental fees for flat. Rental apartment fees are one source of funds for activities to care for flat, so that non-compliance with rental fee payments can interfere with the maintenance of flat, which risks accelerating the degradation of the quality of flat.

This study aims to formulate a strategy to increase rent compliance based on typology of flat. Determination of the typology of flat is done by grouping the characteristics of the management of flat in the city of Surabaya. After that, it can be investigated the factors causing compliance to pay rent for each typology of flat using Partial Least Square SEM (PLS SEM) analysis techniques.

Surabaya has two typologies of flat, namely, ‘worker’s flat’ for certain workers; and ‘flat for structuring slums’ for the low income society and relocation communities. The worker’s flat have a slightly non-compliant category, this is influenced by the knowledge of the occupants regarding the use of rent contribution; the impact of not paying rent; collection of leases; and sanction for not paying rent.

Flat for structuring slums has the compliance category of ‘slightly non-compliant’ and ‘non-compliant. Flat for structuring

slums (slightly non-compliant), is influenced by the knowledge of the occupants regarding the benefits obtained after paying rent; the impact if not paying rent, fulfillment of expectations after paying rent, awareness of rental payments, collection of leases, and sanction for not paying rent. Meanwhile, the caterogy of compliance of flat in the strategy for structuring slum (non-compliance), is influenced by the knowledge of the occupants regarding the obligation to pay rent, the impact obtained if they do not pay rent, as well as the sanctions for not paying rent.

Keyword *: Flat's Typology, Rent Compliance, Flat Management Strategy*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan laporan Tugas Akhir yang berjudul "Strategi Peningkatan Kepatuhan Membayar Sewa Berdasarkan Tipologi Rusunawa di Kota Surabaya". Dengan terselesainya laporan Tugas Akhir ini, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada :

1. Kedua orang tua dan saudara-saudara saya yang tak henti hentinya memberikan semangat dan doa, sehingga saya dapat melanjutkan penelitian ini.
2. Bapak Putu Gde Ariastita, ST., MT, selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan memberi masukan sehingga penelitian ini dapat terlaksana.
3. Bapak I Dewa Made Frendika Septanaya S.T., M.T., M.Sc., Ph.D, selaku co pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberi arahan dan selalu memberi masukan sehingga penelitian ini dapat terlaksana.
4. Kepada Nadhila, Astri, Iradha, dan Oka yang selalu memberi semangat dan turut membantu dalam pengumpulan data penelitian ini.
5. Kepada Kadek, Hartini, Nandya, dan Dona sebagai teman-teman seperbimbingan yang selalu menjadi teman diskusi selama masa penelitian
6. Kepada Vidi, Mima, Adin, Sabila, Atul, Monik, dan Erin sebagai teman diskusi dan tempat berkeluh kesah.
7. Teman-teman Corazon atas semua dukungannya.

Akhir kata, dalam penulisan laporan ini tidak terlepas dari berbagai kesalahan. Maka dari itu, diharapkan kritis dan saran

yang membangun untuk penyusunana laporan penelitian yang lebih baik

Surabaya, 28 Juli 2020

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR v
DAFTAR ISI vii
DAFTAR TABEL xi
DAFTAR GAMBAR xiii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 5
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian 6
1.4 Ruang Lingkup Penelitian 6
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah 7
1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan 9
1.4.3 Ruang Lingkup Substansi 9
1.5 Manfaat Penelitian 9
1.5.1 Manfaat Teoritis 9
1.5.2 Manfaat Praktis 9
1.6 Sistematika Penulisan 10
1.7 Kerangka Berpikir 12
BAB II KAJIAN PUSTAKA 14
2.1. Rumah 14
2.1.1. Hakikat dan Nilai Rumah 14
2.1.2. Jenis Rumah 15
2.2. Rumah Susun 16
2.2.1. Tujuan Penyediaan Rumah Susun Sewa 18

2.2.2. Tipologi Rumah Susun Sewa 19
2.2.3. Perbandingan Tipologi Rusunawa 34
2.3. Pengelolaan Rumah Susun 37
2.3.1. Kepenghunian 38
2.3.2. Kewajiban Penghuni 39
2.4. Kepatuhan Membayar Sewa 40
2.4.1. Tingkat Kepatuhan 42
2.4.2. Teori Kepatuhan *(Compliance Theory)* 42
2.4.3. Faktor Penyebab Kepatuhan 43
2.4.4 Strategi Peningkatan Pengelolaan Rusunawa 46
2.5. Penelitian Terdahulu 47
2.5 Sintesa Pustaka 54
BAB III METODE PENELITIAN 59
3.1. Pendekatan Penelitian 59
3.2. Jenis Penelitian 59
3.3. Variabel dan Indikator Penelitian 60
3.4. Populasi dan Sampel 64
3.5. Metode Pengumpulan Data 66
3.5.1. Pengumpulan Data Primer 66
3.5.2. Pengumpulan Data Sekunder 66
3.6. Metode Analisis Data 71
3.6.1. Mengidentifikasi tipologi dan pola spasial Rusunawa 71
3.6.2. Mengidentifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing masing tipologi Rusunawa 73

3.6.3. Menganalisis faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar iuran retribusi sewa.....74
3.6.4. Merumuskan Strategi Untuk Meningkatkan Kepatuhan Membayar Sewa. 84
3.7. Tahapan Penelitian 84
3.8. Kerangka Berpikir 86
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....88
4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....88
4.1.1. Batas Administrasi.....88
4.1.2. Rumah Susun Sewa Sederhana.....92
4.1.2.1. Jumlah Pemohon.....92
4.1.2.2. Profil Rusunawa di Kota Surabaya.....95
a. Rusunawa Surabaya Utara.....95
b. Rusunawa Surabaya Timur.....101
c. Rusunawa Surabaya Pusat.....106
d. Rusunawa Surabaya Barat.....110
e. Rusunawa Surabaya Selatan.....113
4.2. Pengelompokan Rusunawa Berdasarkan Tipologi dan Pola Spasial 124
4.2.1. Karakteristik Pengelolaan Rusunawa Kota Surabaya.....124
4.2.2. Karakteristik Spasial Rusunawa 129
4.2.3. Tipologi Pengelolaan dan Pola Spasial Rusunawa.134
4.3. Kepatuhan Dalam Membayar Sewa 139
4.3.1. Tunggakan Rusunawa.....139

4.3.2. Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa.....142
4.4. Faktor Penyebab Kepatuhan Membayar Sewa Rusunawa 144
4.4.1. Faktor Penyebab Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Pekerja (Sedikit Tidak Patuh) 147
4.4.2. Faktor Penyebab Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Sedikit Tidak Patuh) 160
4.4.3. Faktor Penyebab Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Penataan (Tidak Patuh) 174
4.4.4. Rekapitulasi Faktor Penyebab Kepatuhan Membayar Sewa 188
4.5. Strategi Peningkatan Kepatuhan Membayar Sewa.....191
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....212
5.1. Kesimpulan.....212
5.2. Keterbatasan Penelitian 214
5.3. Rekomendasi 214
DAFTAR PUSTAKA.....216
LAMPIRAN A 222
LAMPIRAN B.....224
LAMPIRAN C Kuesioner Penghuni Rusunawa.....229
LAMPIRAN D HASIL KUESIONER 237
LAMPIRAN E STRATEGI UTAMA 246

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Kompilasi Tipologi Perumahan Sosial Uni Eropa 22
Tabel 2. 2 Tabel Kompilasi Tipologi Rusunawa Indonesia 31
Tabel 2. 3 Karakteristik Lokasi Rusunawa.....34
Tabel 2. 4 Tabel Kompilasi Tipologi Rusunawa.....35
Tabel 2. 5 Kompilasi Penyebab Kepatuhan Membayar 45
Tabel 2. 6 Review Penelitian Terdahulu 50
Tabel 2. 7 Variabel dan Kriteria Penelitian 55
Tabel 3. 1 Penjelasan Tabel dan Definisi Oprasional.....61
Tabel 3. 2 Proporsi Sampel Penghuni Rusunawa.....65
Tabel 3. 3 Jenis Data Sekunder 67
Tabel 3. 4 Metode Pengumpulan Data Pada Setiap Sasaran Penelitian 69
Tabel 3. 5 Kriteria Untuk Transformasi Karakteristik Rusunawa....72
Tabel 3. 6 Pengelompokan Kepatuhan Membayar Sewa Rusunawa 74
Tabel 3. 7 Variabel Manifes / Indikator Laten Endogen 77
Tabel 3. 8 Variabel Manifes Laten Eksogen 77
Tabel 3. 9 Penilaian Faktor Penyebab Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa 80
Tabel 3. 10 Parameter Uji Konstruk Reflektif.....81
Tabel 3. 11 Parameter Uji Konstruk Formatif.....82
Tabel 3. 12 Parameter Evaluasi Model Struktural.....83
Tabel 4. 1 Daftar Rusunawa Objek Penelitian.....88
Tabel 4. 2 Rekapitulasi Profil Rumah Susun Sewa Sederhana 121
Tabel 4. 3 Karakteristik Rusunawa di Kota Surabaya.....126
Tabel 4. 4 Karakteristik Spasial.....130
Tabel 4. 5 Karakteristik Rusunawa.....135
Tabel 4. 6 Hasil Analisa Cluster.....137
Tabel 4. 7 Tipologi Pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya.....138
Tabel 4. 8 Data Tunggakan Sewa Rusunawa Pemerintah Kota Surabaya dan Provinsi Jawa Timur 141

Tabel 4. 9 Standar Kepatuhan 142
Tabel 4. 10 Analisa Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa 142
Tabel 4. 11 Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa 144
Tabel 4. 12 Variabel Manifes/Indikator 145
Tabel 4. 13 Karakteristik Responden 148
Tabel 4. 14 Karakteristik Variabel Penelitian 150
Tabel 4. 15 Nilai Collinearity Statistics.....152
Tabel 4. 16 Nilai Outer Weight Variabel Laten 153
Tabel 4. 17 Hasil Path Coefficients.....158
Tabel 4. 18 Karakteristik Responden 161
Tabel 4. 19 Karakteristik Variabel Penelitian 164
Tabel 4. 20 Nilai Collinearity Statistics.....165
Tabel 4. 21 Nilai Outer Weight Variabel Laten 167
Tabel 4. 22 Hasil Path Coefficients.....172
Tabel 4. 23 Karakteristik Responden 175
Tabel 4. 24 Karakteristik Variabel Penelitian 177
Tabel 4. 25 Nilai Collinearity Statistics.....179
Tabel 4. 26 Nilai Outer Weight Variabel Laten 180
Tabel 4. 27 Hasil Path Coefficients.....185
Tabel 4. 28 Rekapitulasi Hasil PLS.....190
Tabel 4. 29 Strategi Peningkatan Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Pekerja (Sedikit Tidak Patuh) 192
Tabel 4. 30 Strategi Peningkatan Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Sedikit Tidak Patuh) 198
Tabel 4. 31 Strategi Peningkatan Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Tidak Patuh).....204
Tabel 4. 32 Rekapitulasi Strategi Peningkatan Kepatuhan Membayar Sewa.....209

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Orientasi Wilayah Penelitian 8
Gambar 1. 2 Kerangka Berpikir Penelitian 12
Gambar 2. 1 Theory of Planned Behavior.....44
Gambar 3. 1 Kerangka Berpikir 86
Gambar 4. 1 Peta Persebaran Rusunawa Objek Penelitian.....91
Gambar 4. 2 Pemohon Rusunawa Tahun 2011 – 2019 94
Gambar 4. 3 Pemenuhan Kebutuhan Permintaan Rusunawa 94
Gambar 4. 4 Rusunawa Dupak Bangunrejo 95
Gambar 4. 5 Rusunawa Tanah Merah 97
Gambar 4. 6 Rusunawa Randu 98
Gambar 4. 7 Rusunawa Pesapen.....99
Gambar 4. 8 Rusunawa Tambak Wedi.....100
Gambar 4. 9 Rusunawa Penjaringan Sari 102
Gambar 4. 10 Rusunawa Wonorejo.....103
Gambar 4. 11 Rusunawa Gununganyar.....104
Gambar 4. 12 Rusunawa Keputih.....106
Gambar 4. 13 Rusunawa Grudo 107
Gambar 4. 14 Rusunawa Sombo 108
Gambar 4. 15 Rusunawa Urip Sumoharjo.....109
Gambar 4. 16 Rusunawa Bandarejo 111
Gambar 4. 17 Rusunawa Romokalisari 112
Gambar 4. 18 Rusunawa Warugunug.....114
Gambar 4. 19 Rusunawa Jambangan.....115
Gambar 4. 20 Rusunawa Siwalankerto.....116
Gambar 4. 21 Rusunawa Dukuh Menanggal.....117
Gambar 4. 22 Rusunawa Gunungsari.....118
Gambar 4. 23 Rusunawa Sumur Welut 119
Gambar 4. 24 Penggunaan Lahan Sekitar Rusunawa.....133
Gambar 4. 25 Model Awal Kepatuhan Membayar Sewa.....147
Gambar 4. 26 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....149
Gambar 4. 27 Sebaran Usia Responden 149

Gambar 4. 28 Profesi Responden 150
Gambar 4. 29 Hasil analisis CFA 153
Gambar 4. 30 Hasil Bootstrapping 157
Gambar 4. 31 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin 162
Gambar 4. 32 Sebaran Usia Responden 163
Gambar 4. 33 Profesi Responden 163
Gambar 4. 34 Hasil Analisis CFA 167
Gambar 4. 35 Hasil bootstrapping 171
Gambar 4. 36 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin 176
Gambar 4. 37 Sebaran Usia Responden 176
Gambar 4. 38 Profesi Responden 177
Gambar 4. 39 Hasil Analisis CFA 180
Gambar 4. 40 Hasil bootstrapping 184

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan dasar (fisiologis) manusia yang harus terpenuhi, karena memiliki fungsi penting sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga (Maslow, 1943; Yudohusodo, 1991). Selain itu berdasarkan Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah juga memiliki fungsi sebagai aset dan cerminan harkat martabat penghuninya. Memiliki rumah merupakan hak konstitusional warga negara, dimana warga negara memiliki hak untuk hidup sejahtera secara lahir dan batin serta memiliki tempat tinggal yang layak[1].

Pemenuhan kebutuhan rumah sebagai hak dasar warga menjadi salah satu tantangan yang besar di wilayah perkotaan. Saat ini, kota Surabaya sebagai salah satu kota besar di Indonesia mengalami krisis penyediaan perumahan. Berdasarkan data Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP), jumlah kekurangan perumahan di Surabaya mencapai 5548 unit pada tahun 2015. Angka ini diprediksi akan terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, mengingat angka urbanisasi di kota Surabaya cukup tinggi.

Diantara pengelompokan masyarakat berdasarkan tingkat pendapatan, masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah (MBR) [2] merupakan kelompok masyarakat yang paling sulit memperoleh hunian yang layak dan terjangkau di Kota Surabaya. Berdasarkan hasil survei Bank Indonesia tahun 2016, rata-rata harga

---

[1] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal 28 (h), ayat (1)

[2] MBR berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 10/2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

rumah di Kota Surabaya setara dengan 34,02 kali UMK Surabaya[3]. Artinya, harga rata-rata rumah di pasar perumahan sudah tergolong tidak terjangkau, khususnya bagi MBR. Respon dari ketidakmampuan MBR mencapai hunian yang layak salah satunya adalah tumbuhnya rumah tidak layak huni. Berdasarkan data dari Kementerian PUPR pada tahun 2016, jumlah rumah tidak layak huni di Kota Surabaya mencapai lebih dari 1.812 unit[4].

Salah satu opsi bagi MBR yang ingin tetap tinggal di Kota Surabaya adalah menetap di Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Opsi tersebut paling memungkinkan bagi MBR karena rumah subsidi, salah satunya perumahan FLPP, tidak tersedia di kota Surabaya sejak tahun 2019[5] (http://ppdpp.id/inisiasi-rumah-berbasis-komunitas/, diakses pada tanggal 24/09/2019). Data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tahun 2017, menunjukkan bahwa sebagian besar perumahan FLPP[6] tersebar di wilayah peri urban Surabaya, seperti pada Kabupaten Gresik dan Lamongan. Pengembang kesulitan menyediakan hunian secara swadaya di Kota Surabaya karena harga lahan yang tinggi.

Rusunawa (*Social Housing*) merupakan rumah dan flat milik pemerintah daerah atau organisasi lain yang disewakan kepada masyarakat berpengasilan rendah, tanpa berorientasi pada keuntungan[7]. Menurut Ghekiere, penyelenggaraan Rusunawa di Eropa diklasifikasikan menjadi tiga tipologi, yaitu *universal, targeted/residual, dan generalist*. Ketiga tipologi tersebut menentukan sasaran penghuni Rusunawa. Sedangkan

---

[3] Angka diperoleh dengan asumsi UMK disetahunkan dan 13 kali gaji dalam setahun (Laporan Survei Bank Indonesia, 2016, h.60)

[4] Data ini diperoleh dari hasil kajian Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada tahun 2016 dengan menggunakan data hasil olahan TNP2K tahun 2015.

[5] Data diperoleh dari http://ppdpp.id/inisiasi-rumah-berbasis-komunitas/, diakses pada tanggal 24/09/2019

[6] Rumah FLPP atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah rumah subsidi dan rumah murah dengan tingkat bunga terjangkau

[7] *Social Housing* berdasarkan Cambridge Dictionary

penyelenggaraan Rusunawa di Indonesia ditujukan untuk MBR, namun belum terdapat standar yang jelas untuk mengukur siapakah yang tergolong MBR tersebut.

Demi menjaga keberlangsungan Rusunawa, diperlukan adanya tahapan pengendalian, sehingga kebijakan, perencanaan dan program kerja Rusunawa terlaksana efisien dan efektif. Pengendalian penyelenggaraan Rusunawa dilakukan dalam empat tahap, yaitu perencanaan; pembangunan; pemanfaatan; dan pengelolaan [8]. Pengelolaan Rusunawa merupakan merupakan suatu upaya untuk memelihara prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa sehingga dapat mencapai usia teknis dan usia ekonomis sesuai yang direncanakan[9]. Dalam pelaksanaannya, salah satu sumber dana untuk pemeliharaan Rusunawa Kota Surabaya menggunakan dana dari sewa Rusunawa [10].

Rusunawa di Kota Surabaya dikelola oleh pemerintah Provinsi Jawa Timur, pemerintah Kota Surabaya, dan Perumnas. Hingga tahun 2019, jumlah Rusunawa yang dikelola pemerintah Kota Surabaya mencapai 94 blok yang tersebar di 18 lokasi, sedangkan pada tahun 2017 Rusunawa yang di kelolah pemerintah Provinsi Jawa Timur terdapat pada 2 lokasi. Hasil wawancara penulis pada tanggal 20/09/2019 dengan Dinas Pengelolaan bangunan dan Tanah (DPBT) Kota Surabaya, menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni Rusunawa adalah MBR dengan latar belakang pekerjaan yang beragam, dan warga yang terdampak program pemerintah (relokasi).

Berdasarkan hasil wawancara dengan DBPT (Hayadi, 2019), salah satu kesulitan terbesar dalam pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya adalah rendahnya kedisiplinan penghuni dalam membayar

---

[8] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 70 ayat 1
[9] Konsep Pengelolaan Operasional Rumah Sederhana Sewa, Puslitbang Permukiman
[10] Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Pasal 5 ayat 2

sewa atau iuran retribusi. Salah satu contoh kasusnya terjadi pada Rusunawa Urip Sumoharjo, dimana terdapat 119 penghuni Rusunawa yang tidak membayar iuran retribusi, dengan total biaya tunggakan sebesar Rp. 1,3 miliyar[11]. Kondisi tersebut dapat ditelusuri lebih lanjut karena faktanya, tarif sewa Rusunawa yang dikelola oleh pemerintah kota relatif lebih rendah dibandingkan tarif Rusunawa yang dikelola oleh Pemerintah Provinsi di Kota Surabaya[12]. Masalah penunggakan ini menyebabkan pengelola tidak memperoleh tambahan pemasukan untuk melakukan kegiatan operasional, perawatan dan pemeliharaan bangunan dan lingkungan Rusunawa. Akibatnya, Rusunawa berpotensi mengalami degradasi kualitas dan menjadi tidak layak huni.

Penelitian mengenai pengelolaan Rusunawa (Subkhan, 2008) menjelaskan bahwa, pengelolaan rusunawa akan lebih optimal apabila melibatkan sektor privat (penghuni) dan menerapkan sanksi yang jelas bagi pelanggar. Namun pelibatan penghuni dalam pengelolaan rusun dapat terganggu apabila mayoritas penghuni rusun berasal dari sekelompok penghuni dilahan lama, karena beresiko menjadikan kegiatan Rusunawa bersifat kembali sesuai keadaan asal pemukim. Permasalahan yang kerap muncul dalam pengelolaan rusunawa adalah, penunggakan sewa rusun; pemindahtangan penghuni secara illegal; tidak optimalnya pemanfaatan Fasilitas Umum dan fasos; dan kurangnya perawatan atau kebersihan lingkungan rusun (Murdiyanti, 2014). Penunggakan sewa rusun dapat disebabkan karena ketidakmampuan penghuni atau ketidakmauan penghuni dalam membayar sewa. Penyebab kemauan penghuni dalam membayar rusunawa dipengaruhi oleh faktor

---

[11] https://surabaya.tribunnews.com/2019/07/03/disurati-kejaksaan-penghuni-rusun-urip-sumohardjo-surabaya-wadul-ke-dprd-surabaya, diakses pada tanggal 24/09/2019

[12] Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya No 56 Tahun 2014 dan No 12 Tahun 2018, rata-rata tarif Rusunawa di Kota Surabaya adalah Rp. 59000, sedangkan menurut Peraturan Gubernut Jawa Timur No 35 Tahun 2011, rata-rata tarif Rusunawa Provinsi mencapai Rp. 205000

pendapatan total keluarga; Pendidikan penghuni; pekerjaan penghuni dan akses terhadap tempat kerja (Randy, 2013).

Dalam penelitian - penelitian tersebut didapatkan salah satu permasalahan yang sama dalam pengelolaan Rusunawa, yaitu penunggakan pembayaran sewa. Ketidakpatuhan penghuni dalam membayar sewa dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kurangnya sosialisasi peraturan daerah baru, kurangnya pengawasan dan pengendalian keuangan dalam pengelolaan sarusun, bahkan karakteristik dari penghuni Rusunawa.

Dari penelitian-penelitian tersebut, belum ada yang mengaitkan tentang kepatuhan membayar sewa rusun dengan karakteristik penghuni sesuai dengan tipologi Rusunawa. Sehingga dalam penelitian ini penulis ingin mencari faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni Rusunawa dalam membayar sewa terhadap tipologi dan pola spasial Rusunawa. Faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni Rusunawa akan menjadi input dalam merumuskan strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa setiap tipologi Rusunawa.

1.2 Rumusan Masalah

Rusunawa merupakan salah satu hunian bagi MBR di Kota Surabaya. Keberlanjutan suatu Rusunawa dipengaruhi oleh kualitas pengelolaan yang dilakukan. Kualitas suatu pengelolaan Rusunawa, salah satunya dipengaruhi oleh keberlanjutan dari sewa. Faktanya, kepatuhan dalam membayar sewa tiap penghuni sangat bervariasi. Tipologi Rusunawa dan pola spasialnya ternyata mempengaruhi kepatuhan penghuninya dalam membayar sewa. Namun belum ada kajian yang menilai kepatuhan penghuni Rusunawa di Kota Surabaya yang mengkaitkannya dengan tipologi Rusunawa dan pola spasialnya. Kajian ini penting, disamping berguna untuk merumuskan strategi peningkatan membayar sewa, juga diperlukan

sebagai pertimbangan dalam penyediaan Rusunawa yang efektif di Kota Surabaya. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka pertanyaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bagaimana pola kepatuhan pembayaran iuran sewa Rusunawa di Kota Surabaya berdasarkan tipologi dan pola spasialnya? Serta faktor-faktor apa yang mempengaruhi pola kepatuhan tersebut?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan strategi peningkatan kepatuhan pembayaran sewa pada setiap tipologi rusunawa di Kota Surabaya. Sasaran dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi tipologi dan pola spasial Rusunawa.
2. Mengidentifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing masing tipologi Rusunawa.
3. Menganalisis faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar iuran retribusi sewa.
4. Merumuskan strategi untuk meningkatkan kepatuhan membayar sewa.

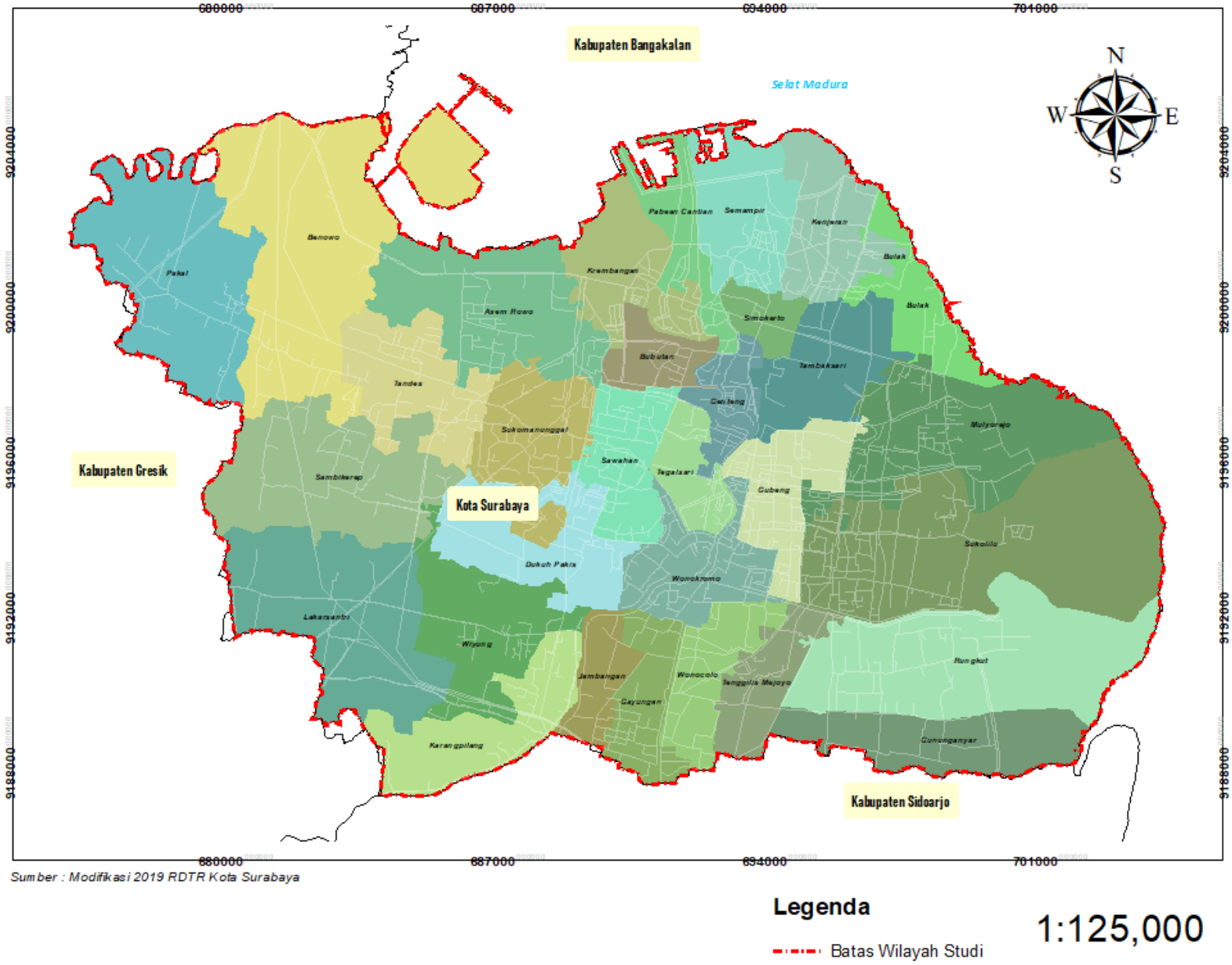
1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dari penelitian ini terdiri dari tiga ruang lingkup, yaitu ruang lingkup wilayah, ruang lingkup pembahasan dan ruang lingkup substansi.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup penelitian ini adalah Rusunawa yang terdapat di Kota Surabaya, khususnya Rusunawa yang dikelola oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur, Pemerintah Kota Surabaya, dan Perumnas. Adapun batas wilayah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Batas Utara	: Selat Madura
Batas Selatan	: Kabupaten Sidoarjo
Batas Timur	: Selat Madura
Batas Barat	: Kabupaten Gresik



Sumber : Modifikasi 2019 RDTR Kota Surabaya

Gambar 1. 1 Peta Orientasi Wilayah Penelitian
Sumber : Modifikasi 2019 RDTR Kota Surabaya

1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan penelitian ini adalah mengklasifikasikan tipologi dan pola spasial Rusunawa dan tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar iuran sewa, serta perumusan strategi untuk meningkatkan kepatuhan penghuni berdasarkan tipologi Rusunawa. Klasifikasi tipologi Rusunawa dilakukan dengan berpedoman pada tipologi Rusunawa *universal, generalist dan targeted/residual* yang diadopsi kedalam tipologi Rusunawa Indonesia, dan kemudian diukur tingkat kepatuhannya. Penilaian tingkat kepatuhan rusunawa dibatasi pada kondisi kepatuhan penghuni dalam membayar sewa/ iuran retribusi.

1.4.3 Ruang Lingkup Substansi

Agar tujuan dan sasaran dari penelitian ini tercapai, maka digunakan teori yang menunjang penelitian ini. Ruang lingkup substansi yang digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini adalah konsep *social housing*, *public rental housing* dan *theory of planned behaviour*

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan dalam perencanaan kota, khususnya pada bidang perumahan dan permukiman. Sehingga memperkaya studi mengenai pengelolaan rumah susun untuk MBR. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan membayar sewa penghuni rumah susun untuk menunjang keberlanjutan rumah susun.

1.5.2 Manfaat Praktis

Manfaat praksis dari penelitian adalah memberikan saran dan rekomendasi kepada Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota

Surabaya dalam membuat kebijakan terkait pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya. Selain itu, strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa Rusunawa yang dihasilkan dapat diaplikasikan dalam pengelolaan Rusunawa yang berkelanjutan.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematikan penulisan laporan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Bab I pada penelitian ini merupakan kerangka dasar penyelenggaraan penelitian, meliputi latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan, dan kerangka penelitian.

Bab II Kajian Pustaka

Bab II pada penelitian ini memuat mengenai kajian pustaka terkait tipologi Rusunawa, kepatuhan membayar dan penelitian terdahulu mengenai Rusunawa.

Bab III Metode Penelitian

Bab III pada penelitian ini memuat metode dan pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, metode analisis data, tahapan penelitian, dan kerangka berpikir penelitian.

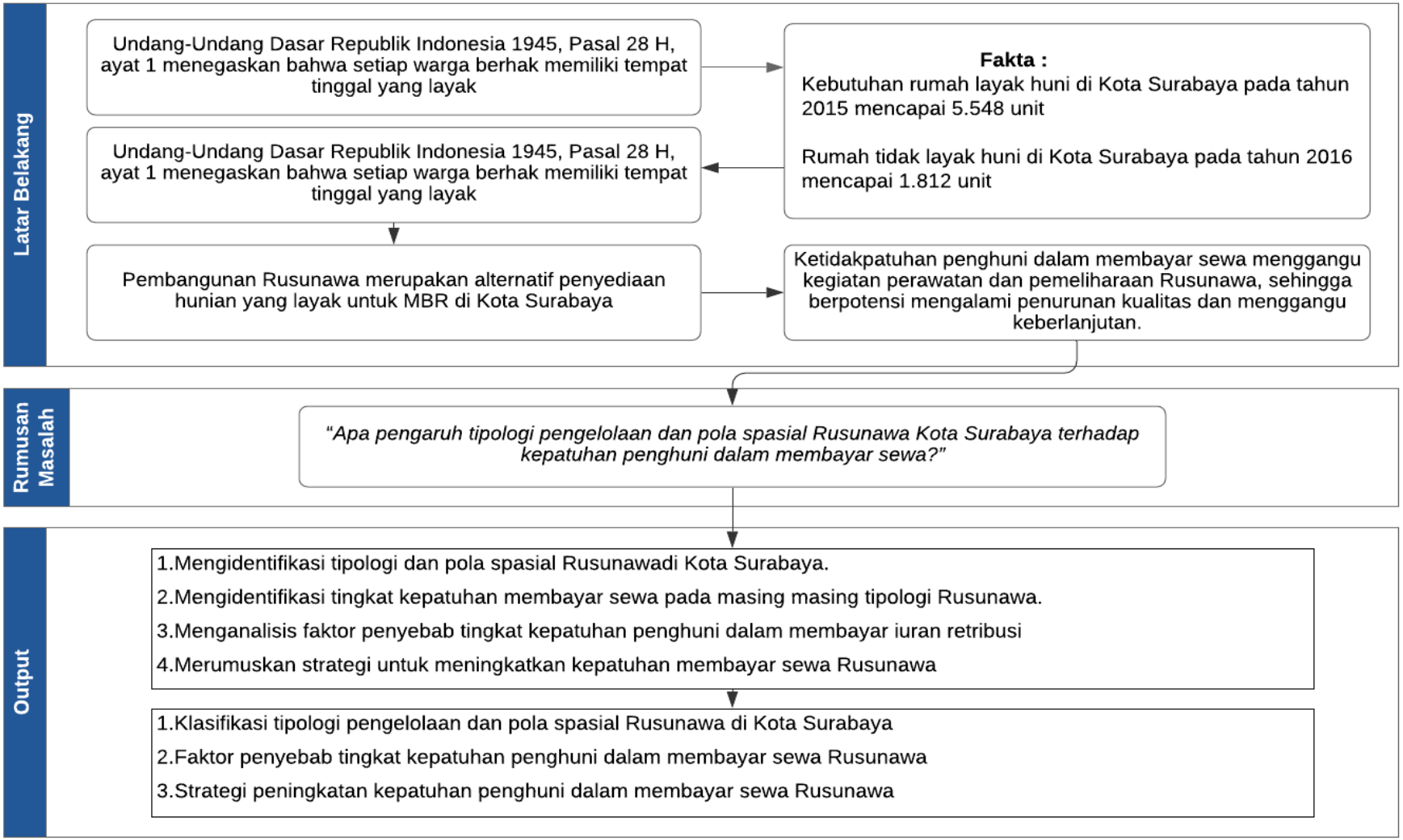
Bab IV Hasil dan Pembahasan

Bab IV pada penelitian ini memuat mengenai gambaran umum wilayah penelitian serta proses analisa dan hasil akhir analisa.

Bab V Kesimpulan dan Rekomendasi

Bab V pada penelitian ini memuat mengenai kesimpulan dari hasil analisa penelitian, serta rekomendasi penelitian baik secara praktif dan teoritis.

1.7 Kerangka Berpikir



Gambar 1. 2 Kerangka Berpikir Penelitian

Sumber : Penulis 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB II
KAJIAN PUSTAKA

2.1. Rumah

2.1.1. Hakikat dan Nilai Rumah

Rumah merupakan kebutuhan fisiologis atau kebutuhan dasar manusia (Maslow, 1943) dalam *Psychological Review*. Rumah seringkali dianggap sebagai tolok ukur kesejahteraan, di mana rumah merupakan tempat tinggal manusia untuk melangsungkan hidupnya. Selain itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan pada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat (Sarwono dalam Budihardjo, 1998 : 148). Dalam UU No. 11 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Fungsi utama rumah menurut Turner dalam Jenie (2001:45), diklasifikasikan menjadi empat, yaitu sebagai berikut :

- Rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*) yang diwujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan oleh rumah. Kebutuhan akan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni dapat memiliki tempat berteduh guna melindungi diri dalam iklim setempat
- Rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial budaya dan ekonomi atau fungsi pengemban keluarga. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan

- Rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*) dalam arti terjaminnya keadaan kelurga di masa depan setelah mendapatkan rumah. Jaminan keamanan atas lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan (*the form of tenure*)

2.1.2. Jenis Rumah

Rumah tinggal memiliki fungsi penting sebagai tempat tinggal, berlindung, berosisalisasi, dll, maka dari itu rumah harus memberikan ketenangan, dan kenyawaman. Menurut Untermann dan Small (1986) dalam Suharyani (2018), jenis rumah terbagi dalam beberapa tipe meliputi :

a. Rumah Tinggal Tunggal (*Detached)*
   Rumah tinggal tunggal merupakan rumah tinggal yang berdiri sendiri dan biasanya dipakai untuk tempat tinggal satu keluarga. Rumah tinggal tunggal dibangun diatas tanah yang lebih besar dari bangunannya, dengan dikelilingi oleh halaman.
b. Rumah Tinggal Koppel (*Semi Detached)*
   Rumah tinggal koppel merupakan rumah tinggal tunggal yang disekat sama besar, biasanya rumah tinggal koppel disewakan untuk menghemat lahan bangunan.
c. Rumah Kota (*Town House)*
   Rumah kota memiliki bentuk yang sama dengan rumah koppel dengan penambahan tempat parkir. Dikarenakan membutuhkan tempat parkir, rumah kota membutuhkan halam depan yang lebih lebar.
d. Rumah Susun (*Flat)*
   Rumah susun merupakan rumah yang mampu menyesuaikan dengan berbagai konfigurasi. Rumah susun

memiliki unit-unit yang dapat diorientasikan ke permukaan tanah.

e. Rumah Berpekarangan Dalam *(Patio House)*
   Rumah berpekarang dalam merupakan rumah berlantai satu tradisional dengan pintu masuk di bagian tengah.
f. Maisonet *(Maisonette)*
   Maisonet merupakan rumah dengan tipe standar bangunan berkapasitas tinggi dan bertingkat rendah.
g. Rumah Teras Bertingkat (*Terrace House)*
   Rumah gandeng dan berpekarangan dalam, yang dapat dibuat berjenjang ke atas maupun kebawah
h. Rumah Gandeng (*Row Houses)*
   Rumah gandeng yang berasal dari rumah berlantai dua tradisional yang terletak di atas sebidang petak yang sempit.

Dari sekian banyak jenis rumah, pembahasan di dalam penelitian ini akan berfokus pada kajian terkait rumah susun (flat).

2.2. Rumah Susun

Pengertian rumah susun menurut kamus besar Indonesia adalah gabungan dari kata rumah dan rusun, dimana rumah merupakan tempat bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, dan susun yaitu seperangkat yang diatur secara bertingkat. Sehingga dapat didefinisikan bahwa rumah susun merupaka bangunan tempat tinggal yang dibangun secara bertingkat.

Sedangkan berdasarkan Undang-Undang No 20 tahun 2011, Rumah Susun adalah bangunan gedung atau flat bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal. Berdasarkan status penguasaannya, rumah susun sederhana di bagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

a. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)
   Rumah susun milik merupakan unit hunian pada rusunami yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan hak milik dan tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai hunian yang memiliki sarana penghubung ke jalan umum[13]
b. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)
   Rumah susun sewa merupakan unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum[14]

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 5/PRT/M/2007, menjelaskan bahwa rumah susun sewa adalah 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 yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaanya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendaparan dan Belanja Negara dan atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utama hunian. Dari beberapa pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa rumah susun sederhana sewa adalah hunian berbentuk vertikal yang dibangun pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan sistem sewa dengan masa sewa yang ditetapkan. Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli, sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah susun.

---

[13] Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 15/PERMEN/M/2007 Tentang tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik
[14] Peraturan Menteri negara Perumahan Rakyat No. 14/Permen/M/2007/ tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

2.2.1.Tujuan Penyediaan Rumah Susun Sewa

Penyediaan perumahan sewa telah diterapkan diberbagai negara sebagai salah satu solusi untuk meningkatkan akses perumahan. Berdasarkan penelitian (The World Bank, 2013), pembangunan perumahan sewa memiliki beberapa tujuan sebagai berikut :

- Membantu sebuah kota dalam mengembangkan atau membangun kembali pusat perkotaan
- Mengakomodasi tempat tinggal bagi rentan (seperti masyarakat berpenghasilan rendah, orang tua, orang cacat, dan migran)
- Memberikan fleksibilitas dan mobilitas pada pekerja jangka pendek

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, terpenuhinya kebutuhan perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan seseorang, maka dari itu kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia
b. Mewujudkan permukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna

Keterbatasan lahan perkotaan menjadikan penyediaan kebutuhan perumahan bergeser menjadi penyelenggaraan rumah susun. Penyelenggaraan rumah susun tersebut harus lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya.

Berdasarkan Undang- Undang RI No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk

menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya.

2.2.2.Tipologi Rumah Susun Sewa

2.2.2.1. Tipologi Rumah Susun Sewa Eropa

Rumah Susun Sewa di Eropa dibagi menjadi Rumah Susun Sewa Privat dan Publik. Rumah Susun Sewa Privat dikelola oleh sektor privat berdasarkan pertimbangan dan kepentingan pasar. Sedangkan Rumah Susun Sewa Publik umumnya merupakan bagian dari perumahan sosial[15]. Rumah Susun Sewa ini dikelola oleh lembaga publik atau organisasi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

Hasil studi Ghekiere (2013) menemukan bahwa penyediaan perumahan sosial dalam bentuk Rumah Susun Sewa di 29 negara yang tergabung dalam Uni Eropa memiliki tujuan dan misi yang berbeda-beda. Perbedaan tujuan dan misi tersebut dikelompokkan ke dalam tiga tipologi, yaitu: *universal, generalis dan residual.* Karakteristik yang dimiliki masing-masing tipologi adalah sebagai berikut :

1. *Universal*, berdasarkan pendekatan ini perumahan adalah tanggung jawab publik, dan tujuan perumahan sosial adalah menyediakan perumahan yang berkualitas layak dan terjangkau pada berbagai lapisan masyarakat. Alokasi penghuni perumahan sosial *universal* dilakukan berdasarkan urutan daftar tunggu. Walaupun perumahan sosial ini dapat diakses oleh umum, biaya

[15] Perumahan Sosial merupakan rumah atau flat milik pemerintah daerah atau organisasi lain yang disewakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, tanpa berorientasi pada keuntungan (Cambridge Dictionary, 2019).

perumahan yang ditarik berbeda sesuai kemampuan finansial penghuni, masyarakat yang tergolong rentan akan mendapatkan bantuan dalam pemenuhan biaya perumahan.

Penyediaan perumahan *universal* memberikan berbagai keuntungan, seperti mengintervensi harga perumahan di pasar menjadi harga riil (bukan mengikuti harga pasar), meningkatkan kohesi sosial untuk menghindari *ghetto*, dll. Perumahan sosial *universalist* tersebar di negara Denmark dan Belanda.

2. *Targeted*, Perumahan sosial *targeted* hanya ditujukan kepada individu/ rumah tangga yang membutuhkan perumahan dengan kualitas layak dengan harga terjangkau yang tidak disediakan pasar. Tipologi *residual* cenderung diadopsi negara dengan sektor penyewaan swasta lebih besar dibandingkan sektor penyewaan sosial.

   a) Generalis

   Perumahan sosial *generalis* bertujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak dapat mengakses perumahan karena pendapatan yang dimiliki tidak sebanding dengan harga pasar. Perumahan sosial *generalis* dialokasikan untuk rumah tangga dengan pendapatan di bawah batas plafon pendapatan yang ditentukan.

   Penentuan tarif biaya dan bantuan biaya perumahan *generalis* disesuaikan dengan plafon pendapatan penghuni, sehingga semakin rendah pendapatan penghuni , akan semakin tinggi bantuan yang didapat. Penghuni dapat mengakses perumahan sesuai dengan kebutuhannya, tanpa batasan waktu.

   b) Residual

   Tipologi residual bertujuan memenuhi kebutuhan tempat tinggal untuk rumah tangga yang tergolong pada kelompok

paling rentan (pengangguran, cacat, orang tua, dan orang tua tunggal). Berdasarkan *Human Rights Reference*, masyarakat yang tergolong dalam kelompok rentan adalah *Refugees, Internally displace Displaced Persons (IDPs), National Minorities, Migrant Workers, Indigenous Peoples, Children, and Women.*

Perumahan sosial *residual* biasanya dialokasikan oleh pemegang otoritas publik (pemerintah). Dikarenakan penghuni merupakan masyarakat rentan, penghuni perumahan *residual* mendapatkan bantuan sosial untuk pembayaran perumahan.

Berdasarkan penjelasan tipologi perumahan sosial menurut Laurent Ghekiere, didapatkan kompilasi karakteristik tiap tipologi perumahan sosial di Eropa yang dijelaskan pada Tabel 2.1

Tabel 2. 1 Kompilasi Tipologi Perumahan Sosial Uni Eropa

	Residual	*Generalis*	*Universal*
Kelompok Sasaran	- Masyarakat kurang beruntung (rentan) - Masyarakat yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	- Masyarakat berpenghasilan rendah - Masyarakat yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	Masyarakat umum
Tujuan	Memberikan akses rumah untuk masyarakat rentan yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	Memberikan akses permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	Memberikan akses permukiman layak untuk semua lapisan masyarakat
Alokasi perumahan sosial	Alokasi penghuni langsung oleh pemegang otoritas publik	Alokasi penghuni oleh pemilik berdasarkan aturan dan prosedur Kriteria penghuni di bawah batas standar penghasilan maksimum	Alokasi penghuni berdasarkan daftar tunggu

	Residual	*Generalis*	*Universal*
Pengelola	Pemegang otoritas publik	Pemegang otoritas publik, *landlord*	Asosiasi perumahan nirlaba
Kebijakan tarif	Biaya sewa sesuai dengan pendapatan dan mendapat bantuan sosial	Biaya sewa berdasarkan tingkat pendapatan Mendapatkan bantuan perumahan berdasarkan tingkat pendapatan	Bantuan pembayaran sewa untuk masyarakat rentan
Jangka waktu penghunian	Durasi sewa tidak terbatas	Durasi sewa tidak terbatas	Durasi sewa tidak terbatas
Negara	Bulgaria Siprus Spanyol Estonia Hongaria Irlandi Malta Lithuania Latvia Portugal	Jerman Austria Belgia Spanyol Finlandia Perancis Italia Luxembourg Polandia Portugal	Denmark Belanda

	Residual	*Generalis*	*Universal*
	Rumania United Kingdom Slovakia Slovenia	Republik Ceko	
Lokasi Pembangunan	Cenderung terbangun di Kawasan pinggiran perkotaan		

Sumber : Ghekiere, 2008; Institut for the Study of Labor, 2013

2.2.2.2. Tipologi Rumah Susun Sewa Indonesia

Penyediaan rumah susun merupakan salah satu alternatif penyelesaian masalah permukiman terutama pada daerah perkotaan dengan jumlah penduduk tinggi. Indonesia mulai menerapkan pembangunan rumah susun untuk Pegawai Negeri Sipil dengan golongan penghasilan rendah sekitar tahun 1800. Pihak swasta mulai berkontribusi membangun perumah susun sekitar tahun 1970 pada kawasan perkotaan. Penyediaan Rusunawa dapat dilakukan oleh berbagai pihak, di kota Surabaya penyediaan Rusunawa dilakukan oleh Pemerintah Daerah, TNI/Polri, Perumnas, dan Lembaga Pendidikan.

Berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tipologi Rusunawa dibagi menjadi empat berdasarkan sasaran penghuninya, yaitu sebagai berikut :

- **Rumah Susun Umum**, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- **Rumah Susun Khusus**, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus, baik kebutuhan sosial maupun relokasi karena hal khusus.
- **Rumah Susun Negara**, adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan / atau pegawai negeri.
- **Rumah Susun Komersial**, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Berdasarkan Modul Diklat pemeliharaan dan Perawatan Rusunawa Kementrian PUPR Tahun 2016, tipologi rusunawa berdasarkan kelompok sasaran dibagi menjadi lima, yaitu :

a) **Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh**

Rusunawa strategi penataan permukiman kumuh diprioritaskan bagi kelompok MBR, sebagai bentuk keberpihakan terhadap MBR agar dapat mengakses rumah yang layak dan terjangkau. Diharapkan rusunawa dapat mengatasi permukimaan kumuh perkotaan dengan menerapkan *urban renewal* atau peremajaan kota. Penyediaan rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh dilaksanakan oleh berbagai pihak yaitu, pemerintah provinsi, pemerintah kota, perumnas, dll.

Pembangunan Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh merupakan usaha peremajaan kota dengan tindakan gentrifikasi (penghuninya merupakan masyarakat yang bertempat tinggal di lokasi sebelum peremajaan) atau *resettlement* (penghuninya merupakan masyarakat relokasi) (Danisworo, 1988:8-13).

Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh berlokasi pada lokasi dengan fungsi permukiman, seperti pada Rusunawa Kaligawe, Kota Semarang (Octavionesti & Mardiansjah, 2017). Menurut (Genting, 2016) dalam (Iqbal, 2019 : 36), lokasi Rusunawa ini seharusnya berlokasi dekat dengan lokasi permukiman sebelum penataan, dengan tujuan tetap memperhatikan jaringan sosial dan ikatan masyarakat dimasa lampau. Namun, dalam implementasinya pembangunan Rusunawa sebagai strategi penataan dapat berlokasi jauh ataupun dekat dengan lokasi awal permukiman.

b) Rusunawa PNS/POLRI/TNI

Tujuan dari pembangunan Rusun ini adalah memenuhi kebutuhan rumah dinas yang nyaman, aman dan sehat bagi anggota TNI/ POLRI dan Pegawai Negeri Sipil (PNS). Pembangunan Rusunawa PNS/ TNI/ Polri. Lokasi dari Rusunawa PNS biasanya berlokasi di Kawasan perkotaan dengan fungsi perkantoran, seperti pada Rusunawa Ujung Berung di Kota Bandung (Midian & Kustiawan, 2016), sedangkan lokasi Rususnawa/ TNI/ Polri berada pada Kawasan dengan fungsi pertahanan dan keamaanan. Contoh Rusunawa TNI adalah Rusunawa Cililitan yang berdekatan dengan markas TNI[16].

c) Rusunawa Pekerja

Rumah Susun Pekerja merupakan rumah susun hunian yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan layak dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tergolong pekerja industri dan memiliki sifat non komersil. Lokasi dari Rusunawa pekerja biasanya berada dekat dengan lokasi mereka bekerja, sebagai contohnya Rusunawa Rancaekek di wilayah metropolitan Bandung Raya dibangun oleh Pemerintah Provinsi Jawa barat dan Pemerintah Pusat untuk buruh industri yang bekerja di Kawasan Industri yang letaknya di wilayah peri-urban Bandung (Vitriana, 2018).

---

[16] https://www.jawapos.com/nasional/hankam/01/02/2019/tinggal-di-rusunawa-kini-prajurit-tni-bisa-hidup-nyaman/diakses pada 16 November 2019

d) **Rusunawa Lembaga Pendidikan Berasrama**

Rumah susun ini diperuntukkan untuk membantu lembaga pendidikan berasrama dalam memenuhi kebutuhan asrama bagi mahasiswa/siswa/santri dan tenaga pendidik. Terdapat dua jenis Rusunawa dalam jenis ini, yaitu asrama dan hunian. Asrama merupakan rusunawa yang diperuntukkan bagi mahasiswa/ siswa/ santri, sedangkan hunian merupakan Rusunawa yang diperuntukkan bagi tenaga pendidik. Lokasi dari Rusunawa Lembaga Pendidikan dibangun dalam zona pendidikan, seperti perguruan tinggi, akademi, pondok pesantren dan sebagainya. Contoh pembangunan rusunawa pada zona pendidikan adalah Rusunawa Mahasiswa Undip (Fitrianingsih, 2011).

e) **Rusunawa Fungsi Campuran**

Penyediaan Rusunawa Fungsi Campuran ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dari berbagai latar belakang profesi. Rusunawa ini tidak hanya difungsikan sebagai hunian saja, akan tetapi juga tempat usaha dan berbagai kegiatan sosial secara terpadu.

Pengelolaan Rusunawa dapat dilakukan oleh berbagai pihak, berdasarkan data Departemen PU (2007) menyatakan bahwa, pengelolaan rumah susun tergantung dari pola investasi yang diterapkan. Uraian secara singkat model pengelolaan tersebut adalah sebagai berikut :

a) Pola Unit Pelaksana Teknis (UPT) Investasi yang dilakukan oleh pemerintah melalui APBD/APBN yang tidak mengharapkan pengembalian investasi, tanah bangunan serta fasilitas dilakukan diatasnya dikelola oleh UPT. Dasar hukum pembentukan UPT adalah dengan

Perda setempat atau dengan Keputusan Walikota/Bupati yang mengacu pada Perda setempat, serta Kementrian PU. Unit Pelaksana Teknis merupakan unit yang dibentuk setelah seluruh proses pembangunan selesai, hingga serah terima rusun diselesaikan. Setiap proses harus dilandasi oleh dasar hukum tersendiri.

b) Pola Penyertaan Modal Negara/Pemerintah (PMN) Jenis investasi ini biasanya dilakukan bersama dengan BUMN/BUMD. Penyertaan modal pemerintah/negara yang diharapkan pulih biaya untuk digulirkan ke lokasi lain tanpa memperhitungkan tingkat keuntungan dari nilai investasi tersebut. Penyertaan modal pemerintah kepada BUMN/BUMD sehingga BUMN/BUMD memiliki wewenang dapat mengelola asset tanah dan bangunan tersebut. Bagan pengelolaan pola PMN dijelaskan pada gambar dibawah ini

c) Pola Kemitraan Investasi dilakukan oleh usaha bersama dalam bentuk kerja sama pembiayaan dan pengelolaan rusunawa antara perorangan atau kelompok masyarakat berbadan hukum (koperasi, yayasan, asosiasi profesi, dll) dan atau perusahaan dengan para investor atau kreditur yang difasilitasi oleh pemerintah. Pola ini diharapkan pulih biaya baik untuk biaya pengelolaan maupun biaya investasi serta keuntungan tertentu yang diharapkan dari nilai investasi yang ditanamkan. Pengelolaan dilakukan secara professional oleh badan pengelola dengan memperhatikan kaidah manajemen properti. Bagan pengelolaan model ini dapat dijelaskan pada gambar di bawah ini

Model penyediaan lahan Rusunawa yang lazim di gunakan menurut Kitay, Michael G (1985) dalam (Wihardi, 2010) adalah

a) Pemanfaatan tanah negara yang merupakan asset pemerintah sehingga tidak membebani terhadap biaya penyelenggaraan rumah susun.
b) Penguasaan lahan negara oleh Pemda pada lahan yang tidak dihuni penduduk
c) Penguasaan lahan negara dihuni penduduk dengan diberikan ganti rugi oleh Pemda atau diberikan kompensasi berupa rumah tinggal yang telah disediakan oleh pengembang.

Berdasarkan berbagai tipologi Rusunawa di Indonesia, dapat dilihat bahwa rumah susun umum merupakan rusunawa yang diselenggarakan untuk Rusunawa sebagai stategi penataan permukiman kumuh dan Rusunawa pekerja, sedangkan Rusunawa rumah susun negara merupakan Rusunawa yang diselenggarakan untuk PNS/ Polri/ TNI. Karakteristik pengelolaan dan karakteristik spasial tiap tipologi Rusunawa di Indonesia, dapat dilihat pada Tabel 2.2 dan Tabel 2.3.

Tabel 2. 2 Tabel Kompilasi Tipologi Rusunawa Indonesia

Karakteris-tik	Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh	Rusunawa PNS/ POLRI/ TNI	Rusunawa Pekerja	Rusunawa Lembaga Pendidikan	Rusunawa Campuran
Kelompok Sasaran	- Masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak dapat mengakses perumahan layak huni - Masyarakat yang terdampak program pemerintah (*resettlement)*	Masyawakat dengan profesi sebagai PNS, Polri, dan TNI	Masyarakat berpenghasila n rendah yang bekerja disekitar rusun	Mahasiswa / siswa / santri serta tenaga pendidik	Masyarakat berpenghasi-lan rendah
Tujuan	- Menyediakan perumahan sewa untuk MBR - Mengatasi	Pemenuhan rumah dinas yang layak, sehat dan	Pemenuhan kebutuhan hunian layak dan terjangkau	Pemenuhan kebutuhan hunian bagi pendidik dan	Memfasilitasi kegiatan usaha dan sosial penghuni

Karakteris-tik	Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh	Rusunawa PNS/ POLRI/ TNI	Rusunawa Pekerja	Rusunawa Lembaga Pendidikan	Rusunawa Campuran
	masalah permukiman kumuh	aman untuk PNS/ Polri dan TNI	bagi MBR pekerja industri	bagi mahasiswa / siswa / santri	rusun
Alokasi Perumahan Sosial	Alokasi dilakukan oleh pemerintah	Alokasi dilakukan oleh Polri/TNI	Alokasi dilakukan oleh perusahaan terkait atau oleh pemerintah	Alokasi dilakukan Lembaga Pendidikan terkait	Alokasi dilakukan oleh pemerintah
Kebijakan Tarif	Berdasarkan besar pendapatan, tidak boleh melebihi 1/3 dari pendapatan	-	Berdasarkan besar pendapatan, tidak melebihi 1/3 dari pendapatan	Disesuaikan peraturan Lembaga Pendidikan terkait	-
Jangka Waktu	Dalam jangka waktu satu tahun/	-	Dalam jangka waktu satu	-	-

Karakteris-tik	Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh	Rusunawa PNS/ POLRI/ TNI	Rusunawa Pekerja	Rusunawa Lembaga Pendidikan	Rusunawa Campuran
Penghunian	dua tahun/ tiga tahun		tahun		

Sumber : Hasil Kompilasi Tipologi Rusunawa Indonesia Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Kementrian PUPR (2016)

Tabel 2. 3 Karakteristik Lokasi Rusunawa

No	Tipologi Rusun	Karakteristik
1	Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh	Lokasi dengan fungsi perumahan
2	Rusunawa PNS/POLRI/TNI	Lokasi dengan fungsi perkantoran/ pertahanan dan keamanan
3	Rusunawa Pekerja	Lokasi dengan fungsi industri
4	Rusunawa Lembaga Pendidikan Berasrama	Lokasi dengan fungsi pendidikan
5	Rusunawa Fungsi Campuran	Lokasi dengan fungsi perumahan

Sumber: Genting, 2016, Iqbal, 2019, Octavionesti dan Mardiansjah, 2017, Reni, 2012, Vitriani 2018, Fitrianingsih,2011

2.2.3. Perbandingan Tipologi Rusunawa

Kedua tipologi perumahan sosial di Eropa dan di Indonesia perlu dibandingkan untuk melihat apakah tipologi perumahan sosial di Eropa dapat diterapkan di Indonesia. Kompilasi dan perbandingan tipologi perumahan sosial Eropa dan Indonesia dapat dilihat pada Tabel 2.4.

Tabel 2. 4 Tabel Kompilasi Tipologi Rusunawa

Karakteristik	*Residual*	Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh	*Generalis*	Rusunawa Pekerja
Kelompok Sasaran	- Masyarakat kurang beruntung (rentan) - Masyarakat yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	- Masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak dapat mengakses perumahan layak huni - Masyarakat yang mengalami gentrifikasi / *resettlement*	- Masyarakat berpenghasilan rendah - Masyarakat yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	Masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di sekitar rusun
Tujuan	Memberikan akses permukiman untuk masyarakat rentan yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	- Menyediakan perumahan sewa untuk MBR - Mengatasi masalah permukiman kumuh	Memberikan akses permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak dapat menjangkau pasar perumahan	Pemenuhan kebutuhan hunian layak dan terjangkau bagi MBR pekerja industri

Karakteristik	*Residual*	Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh	*Generalis*	Rusunawa Pekerja
Alokasi Perumahan Sosial	Alokasi penghuni langsung oleh pemegang otoritas publik	Alokasi dilakukan oleh pemerintah	Alokasi penghuni oleh pemilik berdasarkan aturan dan prosedur Kriteria penghuni di bawah batas standar penghasilan maksimum	Alokasi dilakukan oleh perusahaan terkait atau oleh pemerintah
Kebijakan Tarif	Biaya sewa sesuai dengan pendapatan dan mendapat bantuan sosial	Berdasarkan besar pendapatan, tidak boleh melebihi 1/3 dari pendapatan	Biaya sewa berdasarkan tingkat pendapatan Mendapatkan bantuan perumahan berdasarkan tingkat pendapatan	Berdasarkan besar pendapatan, tidak melebihi 1/3 dari pendapatan
Jangka Waktu Penghunian	Durasi sewa tidak terbatas	Dalam jangka waktu satu tahun	Durasi sewa tidak terbatas	Dalam jangka waktu satu tahun

Sumber : Kompilasi Tabel 2.1 dan Tabel 2.2

Berdasarkan hasil kompilasi tipologi perumahan sosial di Eropa dan rumah susun di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa rumah susun di Indonesia mengadopsi perumahan sosial *generalis*, ditinjau dari kesamaan kriteria kelompok sasaran; tujuan penyediaan; dan alokasi perumahan sosial.

Sehingga dapat disepadankan tipologi perumahan sosial *residual* dengan rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh, dan tipologi perumahan sosial *generalis* dengan rusunawa pekerja

2.3. Pengelolaan Rumah Susun

Penyelenggaraan Rusunawa terdiri atas empat tahap, yaitu tahap perencanaan, tahap konstruksi, dan tahap pasca konstruksi. Tahap pasca konstruksi merupakan pengelolaan dan pemanfaatan Rusunawa, tahap ini merupakan penentu dalam keberlanjutan penyelenggaraan Rusunawa. Tahapan pengelolaan merupakan tahapan yang mencakup dengan penghunian, seperti kelompok sasaran; tata tertib penghunian; hak dan kewajiban; pengaturan bagian dan benda bersama; perawatan dan pemeliharaan; kelembagaan pengelola; urusan administratif dan keseharian rumah susun; dan semua yang berhubungan dengan aspek pengelolaan Rusunawa (Permenpera/No.14/2007).

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, pembangunan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (PP No 4/1998). Ruang lingkup dari pengelolaan rusunawa dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 14 tahun 2007, Tentang Pengelolaan Rumah Susun, meliputi :

a. Pemanfaatan fisik
b. Kepenghunian
c. Administrasi keuangan dan pemasaran
d. Kelembagaan

e. Penghapusan dan pengembangan bangunan
f. Pendampingan
g. Monitoring dan evaluasi
h. Pengawasan dan pengendalian
i. Pengelola

2.3.1.Kepenghunian

Aspek kepenghunian mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni. Seleksi penghuni dilakukan dengan kriteria dan persyaratan yang telah di tetapkan badan pengelola rusunawa. Kelompok sasaran penghuni Rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, pekerja/buruh, masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR serta mahasiswa/pelajar, yang mampu membayar sewa yang ditetapkan oleh badan pengelola[17]. Sebelum melakukan sewa Rusunawa, penghuni dan pengelola Rusunawa melakukan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian dalam sewa menyewa menurut pasa 17 huruf 7 mencakup :

a. Identitas kedua belah pihak
b. Waktu terjadinya kesepakatan
c. Memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh kedua belah pihak
d. Hak, kewajiban dan larangan para pihak
e. Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian
f. Keadaan diluar kemampuan (force majeur)
g. Penyelesaian perselisihan
h. Sanksi atas pelanggaran.

[17] Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

2.3.2.Kewajiban Penghuni

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 14 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa, Penghuni Rusunawa memiliki kewajiban sebagai berikut :

a. Menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan
b. Mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola
c. Memelihara, merwata, menjaga kebersihan satuan hunian da sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaan
d. Membuang sampah ditempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur
e. Membayar retribusi pemakaian sarana air bersih, listrik, gas
f. Membayar uang sewa dan jaminan uang sewa
g. Melaporkan pada pihak pengelola bila melihat adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa
h. Membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni
i. Mengosongkan ruang huni pada saat perjanjian sewa berakhir
j. Berpatisipasi dalam menciptakan lingkungan dankehidupan bermasyarakat yang harmonis
k. Mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala
l. Memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan

Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 30 Tahun 2013 tentang Pelayanan di Bidang Pemakaian Rumah Susun, para penghuni Rusunawa memiliki kewajiban sebagai berikut :

a. Mematuhi ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam surat izin dan ketentuan lain yang berlaku
b. Memelihara, merawat dan melestarikan bangunan rumah susun beserta fasilitasnya
c. Memelihara dan membina kehidupan bertetangga di dalam lingkungan rumah susun agar tercapai lingkungan kehidupan yang aman, nyaman dan tertib
d. Membayar rekening listrik, air bersih dan rekening lainnya sesuai ketentuan yang berlaku

Kewajiban yang tercantum dalam suat izin/ perjanjian menyewa adalah sebagai berikut :

a. Membayar uang sewa kepada pihak kesatu setiap bulan sebelum jatuh tempo
b. Membayar uang jaminan selama tiga bulan kepada pihak kesatu
c. Membayar rekening listrik dan air bersih (PDAM) sesuai pemakaian dan ketentuan yang berlaku
d. Mematuhi peraturan tata tertib Rusunawa sebagaimana dinyatakan dalam lampiran perjanjian

2.4. Kepatuhan Membayar Sewa

Kepatuhan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dikutip Rahayu (2010:138) adalah, suatu istilah yang menggambarkan sikap yang disiplin terhadap perintah dan aturan. Dalam konteks kepatuhan membayar sewa, peraturan dan kepatuhan mengacu pada Undang-undang yang membahas kewajiban penghuni dana membayar sewa Rusunawa.

Berdasarkan Permen Perumahan Rakyat No 14/Permen/M/2007, dijelaskan bahwa setiap penghuni Rusunawa, memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa dan jaminan uang sewa; serta membayar retribusi pemakaian sarana air bersih, listrik dan gas[18]. Hasil dari pembayaran uang sewa Rusunawa dimanfaatkan untuk[19]:

- Kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan rusunawa
- Pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi serta pemupukan biaya cadangan
- Pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/ minum serta biaya lain yang belum di bayarkan penghuni

Rendahnya kepatuhan membayar sewa Rusunawa adalah merupakan permasalahan pengelolaan rusun yang kerap terjadi di berbagai Rusunawa di Indonesia. Berdasarkan penelitian (Murdiyanti, Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Gunungsari di Surabaya, 2014), ditemukan bahwa permasalahan yang kerap muncul dalam pengelolaan Rusunawa salah satunya adalah penunggakan sewa rusun. Penelitian (Hidayati & Agam, 2017) menyebutkan bahwa, meskipun penghuni mengalami peningkatan ekonomi, tingkat loyalitas merawat dan rutin membayar sewa masih rendah, hanya 3% dari total penghuni yang memiliki kemauan membayar sewa secara rutin.

[18] Permen Perumahan Rakyat No 14/Permen/M/2007 Pasal 20 poin e dan f
[19] Permen Perumahan Rakyat No 14/Permen/M/2007 Pasal 25 ayat 4

2.4.1. Tingkat Kepatuhan

Tingkat kepatuhan adalah nilai dari kepatuhan seseorang dalam melaksanakan hukum dan peraturan yang berlaku. Sesuai dengan peraturan pengelolaan rusunawa, setiap penghuni memiliki kewajiban untuk membayar sewa sebagai salah satu sumber keuangan pengelolaan rusunawa. Hasil studi Arining (2017) menemukan bahwa tingkat kepatuhan membayar sewa dapat ditinjau dari jumlah penunggak dan total tunggakan pertahun.

2.4.2. Teori Kepatuhan *(Compliance Theory)*

Kelman (1958 : 53) dalam (Tahir, 2016 : 4) menjelaskan bahwa kualitas kepatuhan dan kepatuhan terhadap sebuah aturan dibagi menjadi tiga jenis, yaitu :

a. Kepatuhan bersifat *compliance*, seseorang bersifat patuh terhadap suatu aturan dikarenakan takut terkena sanksi apabila melanggar suatu aturan.
b. Kepatuhan bersifat *identification*, seseorang bersifat patuh dalam aturan dikarenakan takut terjadinya kerusakan hubungan baik adapabila melanggar suatu aturan.
c. Kepatuhan bersifat *internalization*, seseorang bersifat patuh dikarenakan merasa suatu aturan tersebut memiliki spirit yang sesuai dengan nilai intrinsik yang dianutnya.

Apabila tingkat kepatuhan seseorang berkisar pada kepatuhan *compliance* atau *identification*, hal tersebut mengidentifikasi bahwa peraturan yang berlaku kurang efektif. Apabila tingkat kepatuhan seseorang berkisar pada kepatuhan *internalization*, hal tersebut mengidentifikasi bahwa peraturan yang berlaku telah berjalan dengan baik tanpa memerlukan fungsi kontrol yang ketat.

2.4.3. Faktor Penyebab Kepatuhan

Kepatuhan dalam membayar sewa Rusunawa dapat dipengaruhi oleh niat dari para penghuninya. Menurut (Azjen, 1985) dalam *Theory of Planned Behavior*, niat seseorang dalam membayar sesuai dapat dipengaruhi oleh faktor berikut :

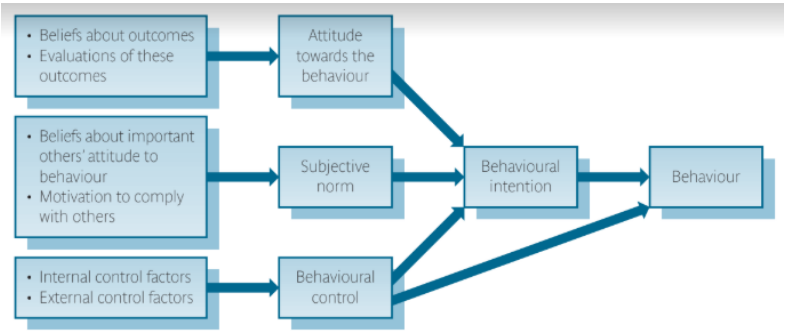
a. *Attitude* (Sikap)

Sikap terhadap perilaku merupakan faktor dalam diri seseorang yang dipelajari untuk memberikan respon positif atau negatif pada penilaian terhadap sesuatu yang diberikan. Sikap terhadap perilaku dianggap sebagai variabel pertama yang menjadi niat seseorang dalam perilaku, ketika seseorang menanggapi secara positif suatu perbuatan, maka seseorang akan memiliki kehendak untuk melakukan perbuatan tersebut. Dalam mempertimbangkan suatu tindakan menjadi hal positif atau negatif, seseorang akan menimbang dampak yang akan ditimbulkan jika melakukan tindakan tersebut.

b. *Subjective norm* (Norma Subjektif)

Menurut Kreitner dan Kinichi (2001) dalam Seni (2017), norma subjektif merupakan pengakuan sosial dalam memperlihatkan perilaku khusus. Persepsi individu terbentuk dari lingkungan sekitar yang menerapkan norma/ aturan sehingga perilaku individu dibatasi oleh aturan yang sudah ditetapkan. Persepsi seseorang tersebut dapat bersumber dari keluarga, pasangan hidup, kerabat, rekan dalam bekerja dan acuan lainnya yang berkaitan dengan perilaku. Norma subjektif terdiri dari persepsi norma dan tekanan sosial melakukan perilaku dan evaluasi apakah individu termotivasi untuk patuh dengan tekanan ini.

c. *Perceived Behavioral Control* (Kontrol Perilaku Persepsian)
Kontrol perilaku persepsian merupakan keyakinan bahwa perilaku individu dikendalikan sehingga ketika individu melakukan hal yang benar ia akan didukung dan sebalikannya jika melakukan hal salah akan diperingatkan agar tidak mengulangi. Dapat diartikan bahwa kontrol perilaku merupakan persepsi seseorang terhadap faktor yang mempermudah atau mempersulit dalam melakukan sesuatu. Kontrol perilaku mempertimbangkan faktor kontrol internal dan faktor kontrol eksternal.



Gambar 2. 1 Theory of Planned Behavior
Sumber : Azjen (1985)

Faktor penyebab tingkat kepatuhan dalam membayar sewa Rusunawa, memiliki sifat yang sama dengan kepatuhan dalam membayar pajak. Hal tersebut dikarenakan kedua kepatuhan tersebut merupakan kewajiban yang dimiliki masyarakat Indonesia setelah mendapatkan suatu fasilitas. Menurut Salamun (1993) dalam (Eviant, 2002 : 41), hal yang mempengaruhi kepatuhan dan kesadaran dalam membayar pajak di sebabkan oleh empat hal berikut :

- Tarif pajak
- Pelaksanaan penagihan yang rapi, konsisten dan konsekuen
- Ada tidaknya sanksi bagi pelanggar
- Pelaksanaan sanksi secara konsisten, konsekuen dan tanpa pandang bulu

Menurut Putri (2017), faktor yang mempengaruhi kepatuhan dan kesadaran dalam wajib pajak dipengaruhi oleh empat hal berikut:

- Kesadaran wajib pajak
- Pengetahuan dan pemahaman peraturan perpajakan
- Kualitas pelayanan
- Sanksi perpajakan

Dari berbagai penelitian yang mencari penyebab kepatuhan dalam membayar pajak, maka dapat dikompilasikan faktor yang mempengaruhi dalam kepatuhan dalam membayar pajak pada Tabel 2.5

Tabel 2. 5 Kompilasi Penyebab Kepatuhan Membayar

No	Sumber	Faktor Penyebab Kepatuhan
1	Ajzen (1975)	- *Attitude* (sikap) - *Subjective norm* (norma subjektif) - *Perceived Behavioral Control* (kontrol perilaku)
2	Salamun (1993) dalam (Eviant, 2002 : 41)	- Tarif - Pelaksanaan penagihan yang rapi, konsisten dan konsekuen - Ada tidaknya sanksi bagi pelanggar - Pelaksanaan sanksi secara konsisten, konsekuen dan tanpa pandang bulu

No	Sumber	Faktor Penyebab Kepatuhan
3	Putri (2017)	- Kesadaran wajib pajak - Pengetahuan dan pemahaman peraturan perpajakan - Kualitas pelayanan - Sanksi perpajakan

Sumber : Kompilasi faktor penyebab kepatuhan Salamun (1993), Isawati (2016), dan Putri (2017)

2.4.4 Strategi Peningkatan Pengelolaan Rusunawa

Terdapat beberapa penelitian yang menghasilkan strategi untuk meningkatkan pengelolaan Rusunawa. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Murdiyanti, 2014), strategi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan pengelolaan Rusunawa adalah sebagai berikut :

- Penyusunan anggaran atau estimasi dana untuk penyelenggaraan pengelolaan Rusunawa
- Pembentukan PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun)
- Pemberian program pendampingan penghuni

Sedangkan berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Sari M. M., 2015), strategi yang dapat digunakan untuk mengoptimalisasikan pengelolaan Rusunawa adalah sebagai berikut :

- Penindakan tegas kepada penghuni yang memiliki kemampuan ekonomi lebih dengan mencabut hak menghuni Rusunawa, atau menaikkan tarif sewa Rusunawa 3x lipat.
- Pengelola melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni Rusunawa untuk selalu menjalankan tata tertib yang berlaku. Pembinaan dan pengawasan dilakukan dengan memperhatikan kondisi sosial budaya di Rusunawa
- Membuat rencana pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan prasarana dan sarana terbangun serta utilitasnya

- Melakukan pengeoprasian dan pemeliharaan rutin, perawatan berkala kepada bangunan dan peralatan penunjang sarana prasarana lingkungan Rusunawa.
- Melakukan perawatan sarana prasarana secara rutin dan berkala
- Melakukan evaluasi kondisi teknis sarana, prasarana dan utilitas Rusunawa secara berkala
- Melakukan monitoring dan evaluasi pelaksanaan sistem pengoperasian dan pemeliharaan rutin Rusunawa
- Pemberian sanksi tegas terhadap penghuni maupun pengelola yang melakukan pelanggaran
- Pelaksanaan tata tertib menjadi tanggunga jawab bersama, baik pengelola atau penghuni Rusunawa.

2.5. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Rostiana, 2011), menyatakan bahwa keterjangkauan perumahan di Indonesia masih pada kondisi kurang terjangkau, khususnya untuk masyarakat dengan tingkat penghasilan menengah kebawah. Dikarenakan kondisi tersebut, solusi untuk masyarakat berpenghasilan rendah agar tetap dapat memiliki hunian yang layak di selesaikan dengan penyediaan rusunawa.

Berdasarkan (Hendaryono, 2010) dalam tesis yang berjudul Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang, melakukan evaluasi terhadap pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo. Evaluasi rusun dilakukan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pengelolaan hingga terjadinya penurunan kualitas hunian. Hasil dari penelitian ini didapatkan hasil bahwa faktor yang berpengaruh signifikan dalam pengelolaan rusunawa adalah aspek pemanfaatan fisik dan kelembagaan untuk Rusun Bandarharjo, serta aspek penghunian untuk Rusun Pekunden

Penelitian mengenai pengelolaan Rusunawa (Subkhan, 2008) menjelaskan bahwa, pengelolaan rusunawa akan lebih optimal apabila melibatkan sektor privat (penghuni) dan menerapkan sanksi yang jelas bagi pelanggar. Namun pelibatan penghuni dalam pengelolaan rusun dapat terganggu apabila mayoritas penghuni rusun berasal dari sekelompok penghuni dilahan lama, karena beresiko menjadikan kegiatan Rusunawa bersifat kembali sesuai keadaan asal pemukim.

Penelitian mengenai pengelolaan rusun (Murdiyanti, Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Gunungsari di Surabaya, 2014) menyimpulkan bahwa permasalahan yang kerap muncul dalam pengelolaan rusunawa adalah, penunggakan sewa rusun; pemindahtangan penghuni secara illegal; tidak optimalnya pemanfaatan Fasilitas Umum dan fasos; dan kurangnya perawatan atau kebersihan lingkungan rusun.

Menurut (Randy, 2013) dalam penelitian kemampuan dan kemauan membayar sewa, penunggakan sewa rusun dapat disebabkan karena ketidakmampuan penghuni atau ketidakmauan penghuni dalam membayar sewa. Penyebab kemauan penghuni dalam membayar rusunawa dipengaruhi oleh faktor pendapatan total keluarga; Pendidikan penghuni; pekerjaan penghuni dan akses terhadap tempat kerja.

Menurut penelitian yang dilakukan (Isawati, 2016), didapatkan hasil bahwa faktor yang mempengaruhi kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak adalah Pendapatan; Pengetahuan perpajakan; Pelayanan pajak; dan Sanksi pajak. Kepatuhan dalam membayar pajak menurut (Putri, 2017) dipengaruhi oleh pengetahuan dan pemahaman peraturan perpajakan; kualitas pelayanan; dan sanksi perpajakan.

Penelitian (Hidayati & Agam, 2017) menyebutkan bahwa, meskipun penghuni mengalami peningkatan ekonomi, tingkat

loyalitas penghuni dalam merawat dan rutin membayar sewa masih rendah, dimana dalam studi kasus ini hanya 3% dari total penghuni yang memiliki kemauan membayar sewa dengan rutin.

Tabel 2. 6 Review Penelitian Terdahulu

Judul dan Sumber	Tujuan	Metode	Hasil Penelitian
Endang Rostiana, 2011 : Keterjangkauan Perumahan di Indonesia	Memberikan gambaran kemampuan masyarakat secara umum dalam memenuhi kebutuhan rumah yang terjangkau dan memenuhi standar kelayak hunian	- Konsep keterjangkauan penghasilan *(income affordability)* - Keterjangkauan mencicil *(repayment affordability)* - Keterjangkauan sisa penghasilan *(residual income affordability)*	- 33 Ibukota Provinsi di Indonesia memiliki harga rumah yang tidak terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah - Permasalahan keterjangkauan perumahan di Indonesia dipengaruhi faktor sosial, ekonomi dan lainnya - Pemerintah perlu melakukan intervensi permintaan perumahan
S.Mulyo Hendaryono (2010) : Evaluasi Pengelolaan Rusun	Evaluasi pengelolaan Rusunawa Pekunden dan Bandarharjo Semarang	Pendekatan positivistic metode kuantitatif	Faktor yang berpengaruh signifikan dalam pengelolaan rusunawa adalah aspek pemanfaatan fisik dan

Judul dan Sumber	Tujuan	Metode	Hasil Penelitian
Pekunden dan Bandarharjo Semarang			kelembagaan untuk Rusun Bandarharjo, serta aspek penghunian untuk Rusun Pekunden
Moch Subkhan (2008) : Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat	Mengetahui faktor penyebab ketidak optimalan pengelolaan Rusunawa di Cengkareng	Metode triangulasi dengan analisis distribusi frekuensi terhadap kuesioner	Faktor penyebab ketidakoptimalan pengelolaan Rusunawa di Cengkareng adalah aspek sosial penghuni Rusunawa itu sendiri.
Muhammad Randy (2013) : Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap	Mengidentifikasi tingkat kemampuan dan kemauan membayar sea masyarakat berpenghasilan rendah dan faktor-faktor yang mempengaruhi	Analisis statistik deskriptif dengan metode pengumpulan data kuesioner dan uji *crosstab*	- Kemampuan membayar sewa Rusunawa masih dapat dijangkau apabila maksimal sewa 20-30% dari pendapatan total keluarga - Kemampuan membayar masyarakat dipengaruhi pendapatan total keluarga,

Judul dan Sumber	Tujuan	Metode	Hasil Penelitian
Rumah Susun Sederhana Sewa dan Faktor – Faktor yang Mempengaruhinya			pendidikan responden, pekerjaan reponden dan akses terhadap tempat kerja
Tri Isawati (2016) : Pengaruh Tingkat Pendapatan, Pengetahuan, Perpajakan, Pelayanan Pajak Serta Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan	Mengetahui korelasi tingkat pendapatan, pengetahuan perpajakan, pelayanan pajak, dan sanksi pajak terhadao kepatuhan membayar pajak	Analisis Regresi Berganda	Faktor yang mempengaruhi kepatuhan dalam membayar pajak : - Pendapatan - Pengetahuan - Perpajakan - Pelayanan pajak - Sanksi pajak
Kadek Juniati Putri (2017) : Pengaruh	Mengetahui pengaruh kesadaran wajib pajak,	Analisa regresi linier berganda	Faktor yang mempengaruhi kepatuhan dalam membayar

Judul dan Sumber	Tujuan	Metode	Hasil Penelitian
Kesadaran, Pengetahuan dan Pemahaman Perpajakan, Kualitas Pelayanan dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak	pengetahuan dan pemahaman peraturan perpajakan, kualitas pelayanan dan sanksi perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak		pajak : - Pengetahuan - Pemahaman peraturan perpajakan - Kualitas pelayanan - Sanksi perpajakan
Hidayati & Agam, 2017 : Evaluasi Pembangunan Ruunawa di Surakarta	Mengidentifikasi faktor yang menentukan keberlanjutan rusunawa dalam mempertahankan kulitas fisik dan lingkungan	Metode deduktif kuantitatif	Meskipun penghuni Rusunawa mengalami peningkatan ekonomi, tingkat loyalitas penghuni dalam merawat dan membayar sewa tetap rendah.

Sumber : Kompilasi dari Tabel 2.1, Tabel 2.2, Tabel 2.3, Tabel 2.4, Tabel 2.5, 2019

2.5 Sintesa Pustaka

Tujuan awal dari penelitian ini adalah menentukan tipologi pengelolaan dan pola spasial Rusunawa yang terdapat di Kota Surabaya. Tipologi pengelolaan Rusunawa dapat ditinjau dari karakteristik kelompok sasaran, tujuan pembangunan dan proses alokasi penghuni Rusunawa, sedangkan untuk karakter spasial tiap tipologi Rusunawa dapat ditinjau lokasi persebaran Rusunawa yang dijabarkan pada Tabel 2.2 dan Tabel 2.3

Setelah didapatkan pengelompokan Rusunawa berdasarkan tipologi pengelolaan nya, akan dilakukan pengukuran tingkat kepatuhan penghuni rusun dalam membayar sewa. Pengukuran tingkat kepatuhan dilakukan dengan mempertimbangkan variabel waktu pembayaran, jumlah penunggak dan jumlah tunggakan masing-masing Rusun. Berdasarkan hasil tingkat kepatuhan pembayaran sewa masing-masing Rusunawa, dapat diketahui tipologi pengelolaan yang memiliki kepatuhan terbaik dan terburuk.

Penyebab kepatuhan dalam membayar sewa dapat dipengaruhi oleh *Attitude* (sikap), *Subjective norm* (norma subjektif), dan *Perceived Behavioral Control* (kontrol perilaku). Variabel yang digunakan sebagai tolak ukur untuk mengidentifikasi penyebab kepatuhan membayar sewa adalah pengetahuan, Pendidikan, akses ke tempat kerja, keyakinan normatif membayar sewa, pelaksanaan penagihan, pelaksanaan sanksi, dan nilai kepatuhan, dengan begitu sasaran 4 dapat terjawab dengan perumusan strategi.

Tabel 2. 7 Variabel dan Kriteria Penelitian

Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Oprasional
Mengidentifikasi tipologi pengelolaan dan pola spasial Rusunawa	Tipologi pengelolaan	Kelompok Sasaran penghuni	Mayoritas kelompok penghuni Rusunawa berdasarkan profesi
		Misi	Latar belakang dan tujuan pembangunan Rusunawa
		Pemilik Aset	Pemilik aset Rusunawa
		Lembaga Pengelola	Lembaga pengelola harian Rusunawa
		Kebijakan tarif	Kebijakan dalam penentuan sewa Rusunawa (Regulated or unregulated)
		Durasi	Jangka waktu penghunian Rusunawa (Regulated or unregulated)
	Pola Spasial	Karakteristik zonasi Rusun	Lokasi rusun dalam zonasi ruang

Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Oprasional
		Status Kepemilikan Lahan	Kepemilikan lahan lokasi terbangunnya Rusunawa
Mengidentifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing masing tipologi Rusunawa.	Kepatuhan	Penunggak	Jumlah penunggak iuran sewa Rusunawa
Menganalisis faktor penyebab ketidaktaatan penghuni dalam membayar iuran retribusi	*Attitude* (sikap)	Pengetahuan dan Pemahaman	Tingkat pengetahuan penghuni mengenai kewajiban, peraturan dan sistim dalam membayar sewa, manfaat dalam membayar sewa
		Harapan	Tingkat harapan penghuni rusunawa setelah membayar sewa Rusunawa
		Evaluasi Harapan	Tingkat pemenuhan harapan penghuni setelah membayar sewa Rusunawa
	Subjective norm (norma subjektif)	Keyakinan normatif	Tingkat urgensitas kewajiban membayar sewa Rusunawa menurut masyarakat penghuni

Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Oprasional
		Motivasi	Tingkat kesediaan penghuni dalam membayar sewa
	Perceived Behavioral Control (kontrol perilaku)	Kesadaran	Tingkat kesadaran penghuni mengenai kewajibannya dalam membayar sewa
		Pelaksanaan penagihan	Tingkat intensitas penagihan sewa yang dilakukan oleh pengelola pada penghuni Rusunawa
		Pelaksanaan sanksi	Tingkat ketegasan pengelola dalam pemberian sanksi kepada penghuni Rusunawa yang tidak membaya sewa
Merumuskan strategi untuk meningkatkan kualitas pengelolaan Rusunawa	Sasaran 3		

Sumber : Sintesa Penulis, 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah rasionalistik yang merupakan pendekatan yang berdasar pada fakta empiri dan teori yang berkaitan (Muhadjir, 2002). Penelitian dengan pendekatan rasionalistik menggunakan dasar teori (*grand theory)* yang merupakan konsep dan parameter penelitian yang kemudian dianalisis dengan verifikasi dan komparasi data yang ada di lapangan.

Dengan pendekatan ini, penelitian akan mengamati secara langsung dan menggunakan nalar yang kemudian disandingkan dengan landasan teori. Pada penelitian ini, landasaran teori yang digunakan untuk diuji kenyataannya dengan dilapangan adalah teori mengenai tipologi dan pola spasial Rusunawa, dan *theory of planned behavior*. Tujuan akhir dari penelitian ini adalah merumuskan strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa tiap tipologi dan pola spasial Rusunawa.

3.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat eksplanatori, dimana penelitian ekspanatori adalah penelitian yang menjelaskan hubungan kausal antar variabel yang mempengaruhi hipotesis (Sugiyono, 2009). Tujuan dari penelitian yang menggunakan penelitian deskriptif adalah menggabarkan secara sistematis suatu objek atau subjek yang diteliti.

Melalui penelitian deskriptif, penelitian akan berusaha mendeskripsikan tipologi dan pola Rusunawa yang ada di Kota Surabaya, tingkat kepatuhan membayar sewa Rusunawa,

sampai identifikasi faktor penyebab tingkat kepatuhan membayar sewa Rusunawa di Kota Surabaya.

3.3. Variabel dan Indikator Penelitian

Variabel penelitian menurut Hatch dan Farhady (1981) dalam Ridha (2017), adalah atribut seseorang atau objek yang memiliki variasi antara satu objek dengan objek lain. Sedangkan menurut Kidder (1981) dalam Ridha (2017), variabel penelitian adalah suatu kualitas dimana peneliti mempelajari dan menarik kesimpulan darinya. Dari berbagai definisi di atas, (Sugiyono, 2009) menyimpukan bahwa variabel merupakan atribut dari orang, objek, atau kegiatan yang memiliki variasi yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya.

Indikator yang digunakan dalam penelitian ini merupakan hasil dari sintesa yang dilakukan pada tinjauan pustaka. Variabel tersebut menjadi pedoman dalam menyusun instrumen, pengumpulan data, serta dilanjutkan dengan tahap analisa data. Beberapa variabel yang digunakan dalam penelitian ini tercantum pada Tabel 3.1

Tabel 3. 1 Penjelasan Tabel dan Definisi Oprasional

Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Oprasional
Mengidentifikasi tipologi pengelolaan dan pola spasial Rusunawa	Tipologi pengelolaan	Kelompok Sasaran penghuni	Mayoritas kelompok penghuni Rusunawa
		Misi	Latar belakang dan tujuan pembangunan Rusunawa
		Pemilik Aset	Pemilik aset Rusunawa
		Lembaga Pengelola	Lembaga pengelola harian Rusunawa
		Kebijakan tarif	Kebijakan dalam penentuan sewa Rusunawa (*Regulated or unregulated*)
		Durasi	Jangka waktu penghunian Rusunawa (*Regulated or unregulated*)
	Pola Spasial	Karakteristik zonasi Rusun	Lokasi rusun dalam zonasi ruang

Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Oprasional
		Status Kepemilikan Lahan	Kepemilikan lahan lokasi terbangunnya Rusunawa
Mengidentifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing masing tipologi Rusunawa.	Kepatuhan	Penunggak	Jumlah penunggak iuran sewa Rusunawa
Menganalisis faktor penyebab ketidaktaatan penghuni dalam membayar iuran retribusi	Sikap (*Attitude*)	Pengetahuan dan Pemahaman	Tingkat pengetahuan penghuni mengenai kewajiban, peraturan dan sistim dalam membayar sewa, manfaat dalam membayar sewa
		Harapan	Tingkat harapan penghuni rusunawa setelah membayar sewa Rusunawa
		Evaluasi Harapan	Tingkat pemenuhan harapan penghuni setelah membayar sewa Rusunawa
	Norma subjektif (*Subjective norm*)	Keyakinan normatif	Tingkat urgensitas kewajiban membayar sewa Rusunawa menurut masyarakat penghuni
		Motivasi	Tingkat kesediaan penghuni dalam membayar sewa

Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Oprasional
	Kontrol perilaku (*Perceived Behavioral Control*)	Kesadaran	Tingkat kesadaran penghuni mengenai kewajibannya dalam membayar sewa
		Pelaksanaan penagihan	Tingkat intensitas penagihan sewa yang dilakukan oleh pengelola pada penghuni Rusunawa
		Pelaksanaan sanksi	Tingkat ketegasan pengelola dalam pemberian sanksi kepada penghuni Rusunawa yang tidak membaya sewa
Merumuskan strategi untuk meningkatkan kualitas pengelolaan Rusunawa	Sasaran 3		

Sumber : Diolah dari Tabel 2.7

3.4. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan objek atau subjek yang memiliki kualitas dan kriteria tertentu, yang sesuai dengan tujuan penelitian untuk dipejari dan di ketahui kesimpulannya. Pada sasaran kedua dan ketiga, populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengelola Rusunawa dan penghuni Rusunawa.

Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan diteliti dan dianggap menggambarkan populasi (Soehartono, 2004). Menurut Bungin (2003), dalam menentukan responden diperlukan pertimbangan sebagai berikut :

a. Subyek telah lama dan intensitf menyatu dengan kegiatan yang menjadi informasi
b. Subyek masih terlibat penuh dan aktif dalam kegiatan yang menjadi fokus peneliti
c. Subyek memiliki cukup waktu/ kesempatan untuk diwawancarai.

Pada penelitian ini, sampel yang digunakan adalah penghuni Rusunawa. Kriteria yang ditetapkan peneliti dalam memilih penghuni Rusunawa dalam penelitian ini penghuni Rusunawa yang menetap di Rusunawa sehari-hari. Sampel dari penelitian ini didapatkan dengan menggunakan teknik *probability sampling* atau lebih tepatnya dengan sistem *random sampling*. Dalam menentukan besarnya sampel dilakukan dengan rumus Slovin dengan signifikansi 10% sebagai berikut:

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

n = Besar sampel minimum
N = Jumlah populasi
e = Toleransi kesalahan

Dengan mempertimbangkan total populasi penghuni Rusunawa, maka jumlah sampel yang digunakan sebanyak 95 responden. Berikut adalah perhitungan besaran sampel yang digunakan

$$n = \frac{1990}{1 + 1990\ x\ 0.1\ x\ 0.1} = 95$$

Tabel 3. 2 Proporsi Sampel Penghuni Rusunawa

Rusunawa	Jumlah Penghuni	Proporsi
Sumurwelut	466	$\frac{466}{1990} x\ 95 = 22$
Grudo	97	$\frac{97}{1990} x\ 95 = 5$
Penjaringansari	513	$\frac{513}{1990} x\ 95 = 25$
Wonorejo	288	$\frac{288}{1990} x\ 95 = 14$
Keputih	186	$\frac{186}{1990} x\ 95 = 9$
Tanah Merah	196	$\frac{196}{1990} x\ 95 = 9$
Gunungsari	244	$\frac{244}{1990} x\ 95 = 12$

Sumber : Analisis Penulis, 2020

3.5. Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif dan kuantitatif. Data tersebut dapat diperoleh dengan menggunakan dua metode pengumpulan data, yaitu dengan metode pengumpulan data primer dan metode pengumpulan data sekunder.

3.5.1. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer dapat dilakukan dengan survei primer, dimana dalam penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara dan penyebaran kuesioner. Data yang dihasilkan dari survei primer akan menjadi input untuk tahap Analisa sasaran 1 dan sasaran 3.

Wawancara dilakukan dengan DPBT kota Surabaya dan DCKTR Provinsi Jawa Timur, hasil wawancara digunakan sebagai informasi tambahan untuk melakukan pengelompokan tipologi Rusunawa. Kuesioner merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan media angket berisi pertanyaan. Kuesioner berisi variabel dan data yang ingin diperoleh peneliti, dalam penelitian ini kuesioner ditujukan kepada penghuni Rusunawa untuk mengetai faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar sewa Rusunawa.

3.5.2. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dapat dilakukan dengan survei sekunder, dimana dalam penelitian ini dilakukan dengan cara tinjauan *literature* terkait kebijakan, gambaran umum dan pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya. Tinjauan literature menganai Rusunawa didapatkan melalui survei instansional pada beberapa instansi di Kota Surabaya seperti, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur, Dinas Perumahan Rakyar dan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota

Surabaya, Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan Kota Surabaya, dan Perumahan Nasional Kota Surabaya.

Desain pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 3.3, sementara metode pengumpulan data data dilihat pada Tabel 3.4

Tabel 3. 3 Jenis Data Sekunder

No	Jenis Data	Keterangan	Instansi
1	Data kebijakan terkait penyediaan Rusunawa	• Peraturan daerah tentang penyediaan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah • Dasar hukum Rusunawa Kota Surabaya • Persebaran Rusunawa di Kota Surabaya	• Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur • Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya • Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya • Perumahan Nasional Kota Surabaya
2	Data Pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya	• Data profil penghuni Rusunawa • Profil Rusunawa • Data Piutang Rusunawa • Data Penunggak Sewa Rusunawa	
3	Data Rencana Penggunaan Lahan	• RDTR Kota Surabaya	• Badan Perencanaan

No	Jenis Data	Keterangan	Instansi
	di Kota Surabaya		dan Pembangunan Kota Surabaya

Sumber : Penulis 2020

Tabel 3. 4 Metode Pengumpulan Data Pada Setiap Sasaran Penelitian

No	Sasaran Penelitian	Perolehan Data	Sumber Data	Teknik Pengambilan Data	Output
1	Mengidentifikasi tipologi dan pola spasial Rusunawa.	Survei Primer dan Sekunder	• Data Persebaran Rusunawa • Data Profil Rusunawa • RDTR Kota Surabaya • Wawancara	Studi Literatur dan Wawancara	Tipologi dan pola spasial Rusunawa
2	Mengidentifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing masing tipologi Rusunawa	Survei Sekunder	• Data Piutang Rusunawa • Data Penunggak Rusunawa	Studi Literatur	Identifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa Rusunawa
3	Menganalisis faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar	Survei Primer dan Sekunder	• Data Piutang Rusunawa • Kuesioner kepada penghuni	Studi Literatur dan Kuesioner	Faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar iuran

No	Sasaran Penelitian	Perolehan Data	Sumber Data	Teknik Pengambilan Data	Output
	iuran retribusi sewa		Rusunawa		retribusi sewa
4	Merumuskan strategi untuk meningkatkan kepatuhan membayar sewa	Hasil dari faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar iuran retribusi sewa	Hasil analisis Sasaran 3	Melakukan analisis pada sasaran 3	Strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa Rusunawa

Sumber : Penulis, 2020

3.6. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan harus sesuai dengan sasaran yang telah ditetapkan oleh peneliti. Berikut adalah metode penelitian yang akan digunakan peneliti untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian ini

3.6.1. Mengidentifikasi tipologi dan pola spasial Rusunawa

Identifikasi tipologi Rusunawa di Kota Surabaya dilakukan dengan menggunakan metode analisis *hierarchical clustering*. Analisis *cluster* merupakan analisis multivariate metode independen. Kegunaan dari analisis *cluster* adalah mengelompokan objek penelitian ke dalam suatu kelompok dengan karakteristik yang sama. *Hierarchical clustering* merupakan metode analisis kelompok yang berusaha membangun sebuah hierarki kelompok (Sunarso, 2008). Dalam penelitian ini, analisis *hierarchical clustering* digunakan untuk mengelompokkan tipologi dan Rusunawa di Kota Surabaya.

Pengelompokan tipologi Rusunawa dilakukan dengan memperhatikan karakteristik masing-masing Rusunawa, kemudian dibandingkan dengan variabel tipologi Rusunawa seperti pada Tabel 3.1. Sebelum melakukan analisis cluster pada SPSS, data karakteristik Rusunawa perlu dikonversikan menjadi kode untuk mempermudah proses analisa. Data karakteristik Rusunawa akan dikonversikan menjadi kode seperti pada Tabel 3.4. SPSS akan mengelompokkan Rusunawa dengan karakteristik yang sama dalam satu kluster, hasil dari kluster tersebut hasil pengelompokan tipologi Rusunawa di Kota Surabaya.

Tabel 3. 5 Kriteria Untuk Transformasi Karakteristik Rusunawa

Variabel	Kategori	Kode
Kelompok Sasaran penghuni	Relokasi dan Pendaftar	1
	Pekerja dan Pendaftar	2
	Pendaftar	3
Misi	Penataan Permukiman Kumuh	1
	Memfasilitasi Hunian Pekerja	2
Pemilik Aset	Pemerintah Daerah	1
	Pemerintah Pusat	2
	Swasta	3
Lembaga Pengelola	Pemerintah	1
	Swasta	2
Kebijakan Tarif Sewa	Sesuai dengan regulasi	1
	Tidak sesuai dengan regulasi	2
Durasi	Sesuai dengan regulasi	1
	Tidak sesuai dengan regulasi	2

Sumber : Diolah dari Tabel 3.4

Setelah didapatkan tipologi Rusunawa di Kota Surabaya, dilakukan identifikasi pola spasial masing masing Rusunawa dalam suatu tipologi. Identifikasi pola spasial Rusunawa dilakukan sesuai dengan variabel pada Tabel 3.1 Penentuan karakteristik zonasi Rusunawa, dilakukan dengan melihat posisi terbangunnya Rusunawa dalam zonasi ruang serta zonasi disekitar Rusunawa dengan. Luas jangkauan zonasi di sekitar Rusunawa diambil dari standar jangkauan lingkungan perumahan, yaitu ±400m (SNI Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Perkotaan).

3.6.2. Mengidentifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing masing tipologi Rusunawa

Identifikasi tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing-masing tipologi Rusunawa dapat dilakukan dengan menggunakan analisis perhitungan matematika sederhana, yang kemudian outputnya dimasukkan dalam kelas tingkat kepatuhan. Tujuan dari analisis perhitungan matematika sederhana adalah menemukan berapa presentase penghuni yang menunggak iuran sewa pada masing-masing Rusunawa. Analisa perhitungan presentase penunggak iuran sewa Rusunawa menggunakan rumus berikut :

$$Presentase\ Penunggak = \frac{P}{N}\ x\ 100$$

P = Penunggak Iuran Sewa

N = Jumlah penghuni Rusunawa

Penghuni Rusunawa dikategorikan sebagai penunggak iuran sewa apabila memiliki tunggakan sewa lebih dari 3 bulan, hal tersebut menyesuaikan sistem pembayaran sewa yang berbeda pada masing-masing Rusunawa. Pada beberapa Rusunawa pembayaran sewa dilakukan pada setiap bulan, sedangkan pada beberapa Rusunawa lain pembayaran sewa diperbolehkan dilakukan setiap 3 bulan.

Suatu rusunawa dapat dikatakan penghuninya patuh membayar sewa apabila keseluruhan penghuninya membayar sewa. Berkebalikan dengan hal tersebut, Rusunawa dikatakan penghuninya tidak patuh membayar sewa apabila terdapat penghuninya yang tidak membayar sewa.

Hasil presentase penunggak iuran sewa pada masing-masing rusunawa akan diklasifikasikan dalam beberapa kelas menggunakan teknik kuartil seperti pada Tabel 3.6 :

Tabel 3. 6 Pengelompokan Kepatuhan Membayar Sewa Rusunawa

Presentase Penunggak	Kategori
0%	Patuh
1% - 25%	Sedikit Tidak Patuh
26% - 50%	Cukup Tidak Patuh
51% - 75%	Tidak Patuh
76% - 100%	Sangat Tidak Patuh

Sumber : Pameswari, 2016

3.6.3. Menganalisis faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar iuran retribusi sewa

Analisa faktor penyebab tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar iuran retribusi sewa dilakukan dengan metode *Partial Least Square* (PLS) dengan menggunakan software *SmartPLS 3*. PLS merupakan analisa persamaan struktural (SEM) dengan pendekatan berbasis varian yang secara simultan dapat melakukan pengujian model pengukuran sekaligus model struktural (Sadjidullah, 2016). Penggunaan PLS praktis digunakan dalam berbagai situasi penelitian penelitian, dikarenakan PLS dapat secara efisien menghasilkan model yang komplek dan praktis walaupun ukuran sample yang digunakan kecil, serta data tidak terdistribusi normal (Joseph F Hair, Hult, Ringle, & Sarstedt, 2017). Analisa PLS memiliki beberapa keunggulan sebagai berikut (Gunawan, 2014) :

- Tidak memerlukan banyak asumsi
- Dapat digunakan dalam semua jenis skala data
- Tidak mengansumsikan data terditribusi normal multivariate
- Ukuran sampel kecil, direkomendasikan sekitar 30 – 100 sampel

- Dapat digunakan untuk memprediksi model dengan landasaran teori yang lemah
- Dapat memodelkan banyak variabel *independent* dan variabel *dependent*
- Dapat digunakan untuk model hubungan variabel dan indikatornya yang bersifat reflektif dan formatif.

2.6.3.1 Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan istilah variabel endogen, variabel eksogen, serta indikator variabel untuk mengelompokkan variabel yang akan dianalisa.

a. Variabel Endogen

   Variabel endogen merupakan variabel yang dipengaruhi oleh variabel eksogen. Variabel endogen dapat dipengaruhi oleh beberapa variabel eksogen, namun hanya bisa berhubungan langsung dengan variabel endogen lain. Dalam penelitian ini, variabel endogen yang digunakan merupakan Kepatuhan membayar sewa.

b. Variabel Eksogen

   Variabel eksogen merupakan variabel yang tidak dipengaruhi oleh variabel lain, namun mempengaruhi variabel endogen. Dalam penelitian ini, variabel eksogen yang digunakan dalam penelitian ini adalah merupakan Sikap, Norma subjektif, dan Kontrol Perilaku.

c. Variabel *Manifest* / Indikator

   Variabel endogen dan eksogen merupakan variabel laten, dimana variabel laten memiliki sifat tidak dapat diukur secara langsung. Maka dari itu variabel laten membutuhkan variabel *manifest* sebagai variabel pengukuran secara langsung. Variabel *manifest*

memiliki besaran kuantitatif yang dapat diketahui secara langsung, pada penelitian ini besaran kuantitatif variabel *manifest* diketahui dari hasil skor kuesioner. Rincian variabel *manifest* yang digunakan dalam penelitian dapat dilihat pada Tabel 3.7 dan Tabel 3.8:

Tabel 3. 7 Variabel Manifes / Indikator Laten Endogen

Variabel Endogen	Definisi Oprasional	Variabel *Manifes* / Indikator
Kepatuhan Membayar Sewa (Y)	Kepatuhan penghuni rusunawa dalam membayar iuran sewa.	Tunggakan sewa (Y)

Sumber : Penulis, 2020

Tabel 3. 8 Variabel Manifes Laten Eksogen

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator
Sikap (X1)	Pengetahuan dan Pemahaman	Tingkat pengetahuan penghuni mengenai kewajiban, peraturan dan sistim dalam membayar sewa, manfaat dalam membayar sewa	(X1.1) Mengetahui kewajiban membayar sewa
			(X1.2) Mengikuti perkembangan peraturan sewa
			(X1.3) Mengetahui sistematika pembayaran sewa
			(X1.4) Mengetahui pemanfaatan/penggunaan iuran sewa
			(X1.5) Mengetahui manfaat yang didapat setelah membayar sewa
			(X1.6) Mengetahui dampak yang didapat

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator
			apabila tidak membayar sewa
	Harapan	Tingkat harapan penghuni rusunawa setelah membayar sewa Rusunawa	(X1.7) Berharap Rusunawa lebih bersih, teratur, dan terawat setelah membayar sewa
			(X1.8) Berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih, setelah membayar sewa
			(X1.9) Berharap Pe
	Evaluasi Harapan	Tingkat pemenuhan harapan penghuni setelah membayar sewa Rusunawa	(X1.10) Harapan terpenuhi setelah membayar sewa
Norma Subjektif (X2)	Keyakinan normative	Tingkat urgensitas kewajiban membayar sewa Rusunawa menurut masyarakat penghuni	(X2.1) Saya dan tetangga sekitar merasa membayar sewa perlu dilakukan
	Motivasi	Tingkat kesediaan penghuni dalam membayar sewa	(X2.2) Bersedia membayar sewa
Kontrol Perilaku (X3)	Kesadaran	Tingkat kesadaran penghuni mengenai kewajibannya dalam membayar sewa	(X3.1) Sadar dan merasa membayar sewa penting

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator
	Pelaksanaan penagihan	Tingkat intensitas penagihan sewa yang dilakukan oleh pengelola pada penghuni Rusunawa	(X3.2) Pengeolah rutin menagih sewa
	Pelaksanaan sanksi	Tingkat ketegasan pengelola dalam pemberian sanksi kepada penghuni Rusunawa yang tidak membaya sewa	(X3.3) Pengelola memberi sanksi tegas

Sumber : Penulis, 2020

2.6.3.2 Tahapan Analisa

Tahapan analisa faktor penyebab tingkat kepatuhan pembayaran sewa penghuni Rusunawa dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Pengumpulan data dengan cara penyebaran kuesioner kepada para penghuni Rusunawa. Ukuran skala yang digunakan dalam kuesioner adalah skala likert. Skala yang digunakan dalam kuesioner dapat dilihat pada Tabel 3.9, sedangkan kuesioner yang akan digunakan dapat dilihat pada Lampiran B.

Tabel 3. 9 Penilaian Faktor Penyebab Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa

Tingkat Persetujuan	Bobot
Sangat tidak setuju	1
Tidak Setuju	2
Cukup Setuju	3
Setuju	4
Sangat Setuju	5

Sumber : Gunanti, 2010

b. Merancang model struktural *(inner model)*

Model struktural merupakan model yang menggambarkan hubungan antar variabel laten, yaitu hubungan antara variabel endogen dan eksogen. Perancangan model structural didasarkan oleh penelitian sebelumnya serta hipotesis dari peneliti.

c. Merancang model pengukuran *(outer model)*

Model pengukuran merupakan model yang mendefinisikan variabel laten kedalam indikator. Tujuan dari model pengukuran adalah untuk menilai validitas dan realibilitas indikator dengan

variabel latennya. Korelasi antara variabel laten dengan indikatornya terbagi menjadi konstuk reflektif dan konstruk formatif.

d. Konversi diagram jalur ke sistem persamaan

Melakukan konversi diagram jalur ke dalam persamaan yang spesifik, sehingga dapat diketahui berapa besaran pengaruh antara variabel laten dan indikatornya.

e. Evaluasi model pengukuran

Tujuan dari evaluasi model pengukuran adalah, memastikan bahwa indikator dan variabel laten saling berkorelasi. Pada konstuk reflektif, antar indikator dalam satu variabel laten harus saling berkorelasi. Selain itu, indikator harus benar-benar mencerminkan variabel latennya. Dengan mempertimbangan dua syarat tersebut, pengujian konstruk reflektif perlu memperhatikan nilai *Loading*, *Cross-loading* dan *Composite Reliability* dari konstruk. Parameter yang digunakan untuk uji konstuk reflektif dapat dilihat pada Tabel 3.10 :

Tabel 3. 10 Parameter Uji Konstruk Reflektif

Output	Parameter	Kriteria
Convergen validity	Faktor loading	Loading >0.70, maka indikator menjelaskan variabel latennya dengan baik
	Average Variance extracted (AVE)	AVE >0.50, maka indikator menjelaskan variabel latennya dengan baik
	Communality	>50, maka indikator menjelaskan variabel

Output	Parameter	Kriteria
		latennya dengan baik
Discreminant validity	Cross loading	>0.70, maka indikator menjelaskan variabel laten dengan baik
	Akar AVE dan korelasi variabel laten	> Korelasi variabel laten, maka indikator menjelaskan variabel laten dengan baik
Reliability	*Composite reliability*	>0.60 dapat diterima, namun lebih baik >0.70, yang berarti konstruk bersifat reliabel
	Cronbach's alpha	>0.60 dapat diterima, namun lebih baik >0.70, yang berarti konstruk bersifat reliabel

Sumber : Gholazi, 2012 dan Wiyono 2013 dalam Gunawan, 2014

Berbeda dengan konstruk reflektif, konstruk formatif menjelaskan bahwa indikator merupakan pembentuk dari variabel laten. Perubahan pada variabel laten, tidak mempengaruhi perubahan pada semua indikatornya, sehingga indikator tidak harus saling berkorelasi. Evaluasi konstruk formatif dilakukan dengan memperhatikan nilai *outer weight* dan nilai *multicollinearity* seperti pada Tabel 3.11 :

Tabel 3. 11 Parameter Uji Konstruk Formatif

Parameter	Kriteria
Outer weight	>1.65 (level signifikansi = 10%) 1.96 (level signifikansi = 5%) >2.58 (level signifikansi = 1%)

Multicollinearity	VIF, 10 atau <5 Tolerance >0,10 atau >0,20

Sumber : Gholazi, 2012 dan Wiyono 2013 dalam Gunawan, 2014

f. Evaluasi model struktural

Evaluasi model structural atau *inner model*, dilakukan dengan memperhatikan nilai koefisien determinan R2. Besaran nilai determinan R2, menandakan besarnya variansi variabel dependen yang dijelaskan oleh variabel independen. Parameter evaluasi model struktural dapat dilihat pada Tabel 3.12 :

Tabel 3. 12 Parameter Evaluasi Model Struktural

Output	Kriteria
R2 untuk variabel laten endogen	Menurut Chin (1998) dalam (Haqka, 2017), nilai R2 dikategorikan menjadi: • 0.67 = Baik • 0.33 = Moderat • 0.19 = Lemah
Koefisien parameter dan T-statistik	Diperoleh dengan prosedur bootstrapping

Sumber : Gholazi, 2012 dan Wiyono 2013 dalam Gunawan, 2014

g. Evaluasi *goodness of fit*

Evaluasi *goodness of fit* ditujukan untuk mengukur besar kekuatan prediksi keseluruhan model, dengan memperhitungkan *outer* dan *inner model*. Perhitungan *goodness of fit* sebagai berikut:

$$GoF = \sqrt{Loading^2 \ x \ R^2}$$

Winzi (2009), Cohen (1998) dalam (Haqka, 2017) merekomendasikan nilai dari $Loading^2$ yang digunakan adalah 0,5. GoF dikategorikan tinggi apabila memiliki nilai diatas 0.548.

h. Pengujian Hipotesa

Pengujian hipotesa dalam PLS dilakukan dengan metode *bootstrapping*, sehingga memungkinkan data terdistribusi dengan bebas tanpa memerlukan asumsi distribusi normal dan sample yang besar. Apabila nilai t-statistik > 1,96 (untuk hipotesis dua arah) atau > 1,64 (untuk hipotesis satu arah), maka H0 ditolak.

3.6.4. Merumuskan Strategi Untuk Meningkatkan Kepatuhan Membayar Sewa.

Tahapan analisis terakhir yang dilakukan dalam penelitian ini adalah merumuskan strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa Rusunawa tiap tipologi dan pola spasial Rusunawa. Analisis yang digunakan dalam sasaran ini adalah analisis deskriptif. Metode analisis deskriptif kualitatif adalah metode analisa yang menganalisis, menggambarkan, dan meringkat berbagai kondisi data yang terjadi di lapangan (Winartha, 2006).

Analisis deskriptif memiliki tujuan untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai hubungan antar fenomena yang diselidiki. Data untuk merumuskan strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa didapatkan dari hasil analisa sasaran empat.

3.7. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dalam lima tahap sebagai berikut : tahap perumusan

masalah, tahap tinjauan pustaka, tahap pengumpulan data, tahap analisis dan tahap penarikan kesimpulan.

1. Tahap pendahuluan (Perumusan masalah)

   Tahap pendahuluan terdiri dari beberapa kegiatan, yaitu pemilihan lokasi studi yang sesuai dengan minat peneliti, melakukan studi literatur dan studi pustaka, perumusan masalah yang akan diteliti, menentukan tujuan dan sasaran dalam penelitian, menentukan metodologi penelitian dan kebutuhan data untuk penelitian.

2. Tahap studi pustaka

   Kegiatan yang dilakukan dalam tahap ini meliputi kegiatan pengumpulan teori, konsep, dan studi kasus yang relevan dengan penelitian kita. Setelah menemukan penelitian yang relevan, setelah itu dilakukan kajian/sintesa pustaka penelitian.

3. Tahap pengumpulan data

   Pengumpulan data dilakukan berdasarkan hasil kajian pustaka. Tahap pengumpulan data dilakukan dengan cara survei primer dan sekunder.

4. Tahap analisis

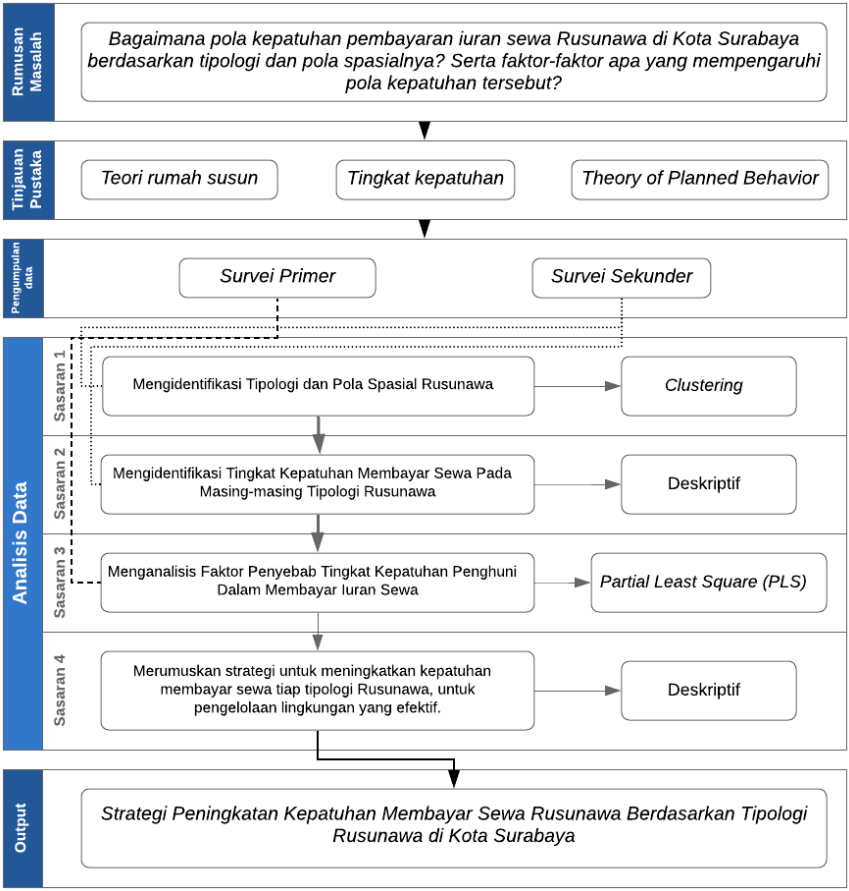
   Dalam tahap analisis ini, data yang telah didapatkan menjadi bahan untuk analisa untuk mendapatkan informasi baru sebagai hasil penelitian. Hasil analisa akan menjadi dasar dalam menarik kesimpulan penelitian

5. Tahap penarikan kesimpulan

   Tahap penarikan kesimpulan akan menjawab rumusan masalah dari penelitian, selain itu pada tahap ini diberikan rekomendasi dari peneliti berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan.

3.8. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 3.1 :



Gambar 3. 1 Kerangka Berpikir

Sumber : Penulis, 2019

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

4.1.1. Batas Administrasi

Wilayah studi dalam penelitian ini adalah Kota Surabaya,dimana objek penelitian ini adalah Rusunawa Kota Surabaya yang dikelolah oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur, Pemerintah Kota Surabaya dan Perumnas. Berikut adalah merupakan daftar Rusunawa Kota Surabaya yang akan menjadi objek dalam penelitian ini :

Tabel 4. 1 Daftar Rusunawa Objek Penelitian

No	Nama Rusunawa	Lokasi
1	Urip Sumoharjo	Jl. Embong Kaliasin, Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur, 60271
2	Dupak Bangunrejo	Jl. Dupak Bangunrejo No.2, Dupak, Kec. Krembangan, Kota SBY, Jawa Timur 60179
3	Sombo	Jl. Sombo, Simolawang, Surabaya, Kota SBY, Jawa Timur 60144
4	Penjaringansari	Jl. Penjaringansari Timur, Penjaringan Sari, Rungkut, Penjaringan Sari, Kec. Rungkut, Kota SBY, Jawa Timur 60297
5	Warugunung	Jl. Mastrip No.7, Warugunung, Kec. Karang Pilang, Kota SBY, Jawa Timur 60221
6	Wonorejo	Jl. Wonorejo Rungkut, Wonorejo, Kec. Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur 60297

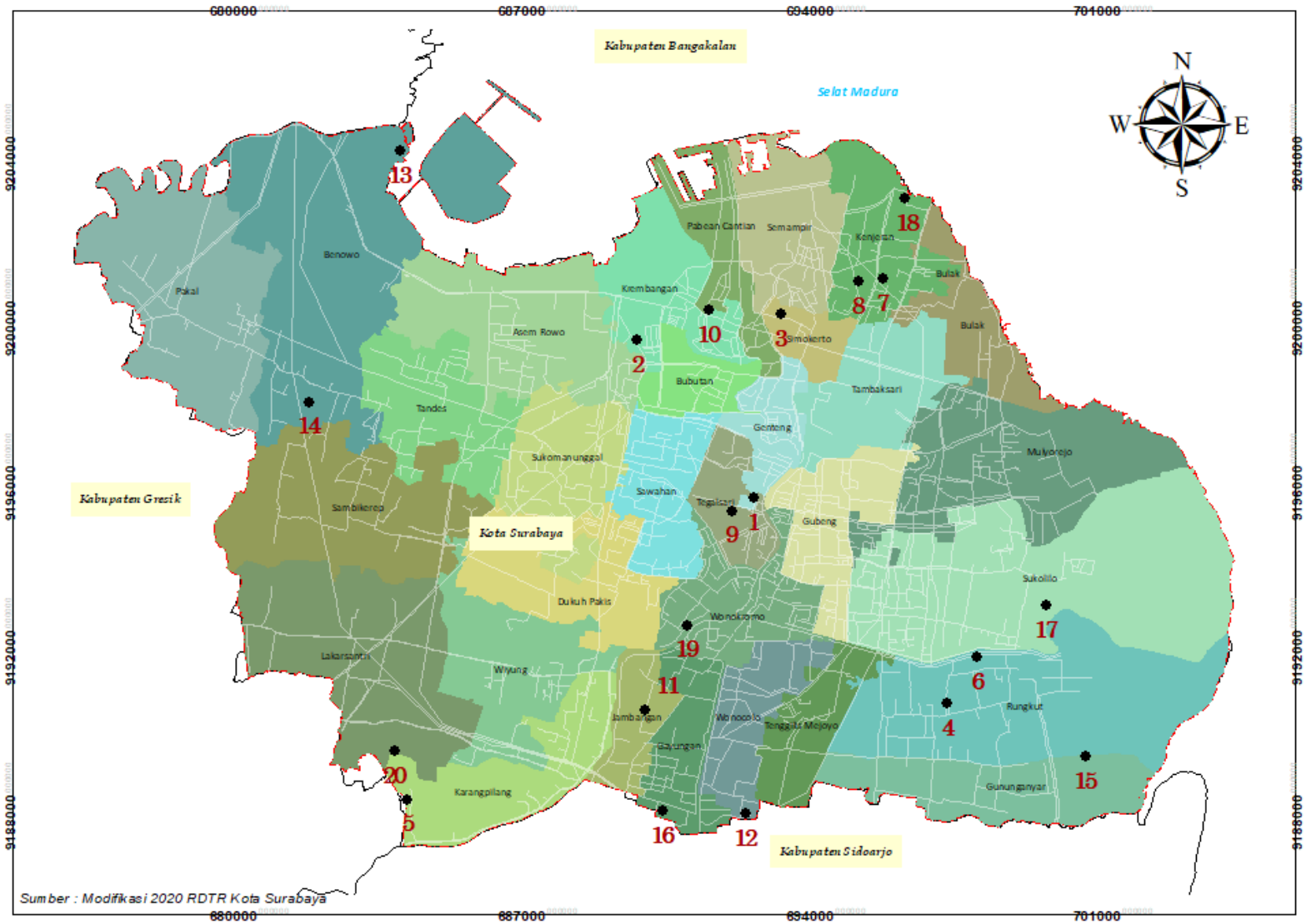
No	Nama Rusunawa	Lokasi
7	Tanah Merah	Jl. Tanah Merah V, Tanah Kali Kedinding, Kec. Kenjeran, Kota SBY, Jawa Timur 60129
8	Randu	Jl. Randu Sidotopo Wetan, Surabaya
9	Grodo	Jl. Grudo, DR. Soetomo, Kec. Tegalsari, Kota SBY, Jawa Timur 60264
10	Pesapen	Jl. Rusunawa pesapen, Krembangan Sel., Kec. Krembangan, Kota SBY, Jawa Timur 60175
11	Jambangan	Jl. Jambangan Baru Selatan, Jambangan, Kec. Jambangan, Kota SBY, Jawa Timur 60232
12	Siwalankerto	Jl. Siwalankerto, Wonocolo, Surabaya City, East Java 60236
13	Romokalisari	Jl. Romokalisari, Benowo, Romokalisari, Surabaya, Kota SBY, Jawa Timur 60192
14	Bandarejo	Jl. Rusunawa Bandarejo, Sememi, Surabaya
15	Gununganyar	Jl. Wonorejo Rusunawa, Wonorejo, Kec. Gn. Anyar, Kota SBY, Jawa Timur 60297
16	Dukuh Menanggal	Jl. Dukuh Menanggal XII, Dukuh Menanggal, Kec. Gayungan, Kota SBY, Jawa Timur 60234
17	Keputih	Jl. Keputih, Sukolilo, Surabaya City, East Java 60111
18	Tambak Wedi	Jl. Tambak Wedi, Tambak Wedi, Kec. Kenjeran, Kota SBY, Jawa

No	Nama Rusunawa	Lokasi
		Timur 60126
19	Gunungsari	Jl. Gunungsari No.7-9, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Kota SBY, Jawa Timur 60242
20	Sumurwelut	Jl. Sumberan, Sumur Welut, Kec. Lakarsantri, Kota SBY, Jawa Timur 60214

Sumber : Rekapitulasi Rumah Susun di Jawa Timur, 2017 dan Rekapitulasi Rumah Susun Kota Surabaya, 2019

Berdasarkan Tabel 4.1, dapat diketahui bahwa dalam penelitian ini akan menggunakan data 20 Rumah Susun. Peta persebaran Rusunawa objek penelitian dapat dilihat pada Gambar 4.1. Sedangkan batas wilayah administrasi Kota Surabaya adalah sebagai berikut :

Batas Utara : Selat Madura
Batas Selatan : Kabupaten Sidoarjo
Batas Timur : Selat Madura
Batas Barat : Kabupaten Gresik



Gambar 4. 1 Peta Persebaran Rusunawa Objek Penelitian
Sumber : Modifikasi 2019 RDTR Kota Surabaya

4.1.2. Rumah Susun Sewa Sederhana

4.1.2.1. Jumlah Pemohon

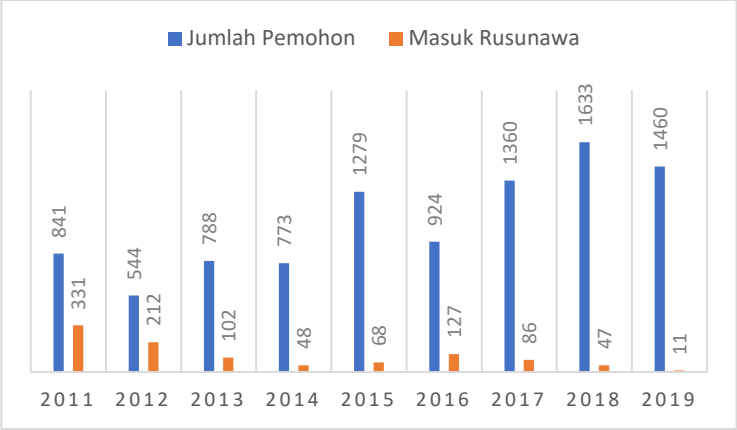
Rumah susun sewa sederhana (Rusunawa) di Kota Surabaya merupakan salah satu opsi tempat tinggal yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Surabaya, hal tersebut menjadikan Rusunawa selalu memiliki jumlah peminat yang cenderung naik setiap tahun. Sejak tahun 2013-2019, jumlah pemohon Rusunawa di Kota Surabaya sekitar 1000 pemohon tiap tahunnya. Data jumlah pemohon Rusunawa di Kota Surabaya dapat dilihat pada Tabel 4.3, Gambar 4.2, dan Gambar 4.3.

Berdasarkan Gambar 4.2, kita dapat mengamati bahwa pada Tahun 2011-2019, Kota Surabaya belum dapat memenuhi kebutuhan permintaan unit Rusunawa. Keterbatasan pemenuhan kebutuhan Rusunawa di Kota Surabaya disebabkan oleh berbagai faktor, salah satunya disebabkan oleh kurang optimalnya siklus pergantian penghuni Rusunawa yang telah mapan dengan pemohon Rusunawa baru. Hal tersebut mengakibatkan diperlukan pembangunan Rusunawa secara terus menerus untuk memenuhi kebutuhan permintaan Rusunawa. Berdasarkan Gambar 4.3 dapat diketahui bahwa sampai tahun 2019, pemenuhan permintaan Rusunawa masih 11%.

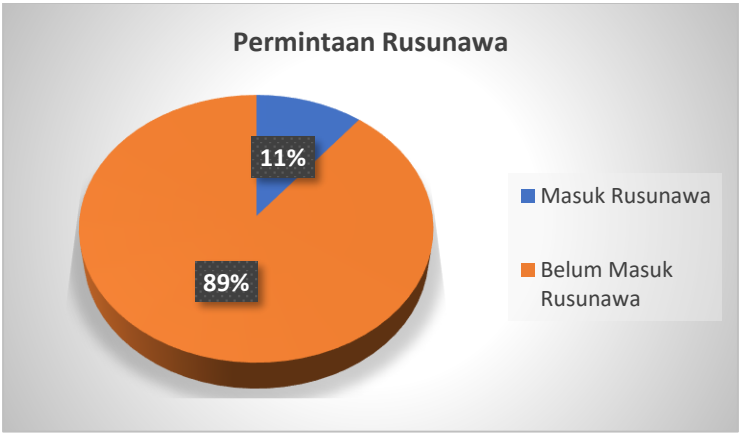
Tabel 4. 2 Pemohon Rusunawa

Pemohon			Sudah Dipanggil Tidak Hadir	Tidak Memenuhi Syarat	Memenuhi Syarat Sudah Masuk Rusun	Jumlah Belum Masuk Rusun
No	Tahun	Jumlah				
1	2011	841	49	129	331	510
2	2012	544	2	50	212	332
3	2013	788	0	132	102	686
4	2014	773	0	142	48	725
5	2015	1279	0	6	68	1211
6	2016	924	0	17	127	797
7	2017	1360	0	3	86	1274
8	2018	1633	0	0	47	1586
9	2019	1460	0	0	11	1449
TOTAL		9602	51	479	1032	8570

Sumber : Rekapitulasi Data DPBT Kota Surabaya, 2019



Gambar 4. 2 Pemohon Rusunawa Tahun 2011 – 2019
Sumber : Diolah dari Tabel 4.2



Gambar 4. 3 Pemenuhan Kebutuhan Permintaan Rusunawa
Sumber : Diolah dari Tabel 4.2

4.1.2.2. Profil Rusunawa di Kota Surabaya

Rumah Susun Sewa Sederhana atau Rusunawa, mulai dikembangkan di Kota Surabaya sejak tahun 1983 (Rusunawa Urip Sumoharjo). Kemudian disusul dengan pembangunan Rusunawa Dupak Bangunrejo (1992), Sombo (1993), Penjaringansari I (1995), serta Warugunung (1996). Rumah susun sewa sederhana umum yang ada di Kota Surabaya, dikelola oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan Pemerintah Kota Surabaya.

a. Rusunawa Surabaya Utara

Dupak Bangunrejo

Rusunawa Dupak Bangunrejo secara administratif berlokasi pada kelurahan Dupak, Krembangan, Surabaya. Rusunawa Dupak Bangunrejo dibangun pada tahun 1988-1992 oleh Kementrian PU dengan menggunakan sumber dana APBN. Rusunawa dengan luas area sebesar ±3.000 m2 ini, terdiri atas enam blok dengan jumlah hunian sebanyak 150 unit.

Gambar 4. 4 Rusunawa Dupak Bangunrejo

Sumber : Google Street[20], 2020

[20]https://www.google.com/maps/place/Taman+Bacaan+Masyarakat+Rusun+Dupak/@-7.2398779,112.7071877,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x2dd7f932cf8488d3:0xe3a054ac68e31fe!8m2!3d-7.239878!4d112.715921, diakses pada 05/04/2020

Sebelum didirikannya Rusunawa, lokasi Dupak Bangunrejo merupakan perkampungan padat penduduk dengan kondisi perumahan dibawah standar. Dikarenakan kondisi lingkungan hunian yang kurang layak, Pemerintah Kota Surabaya melakukan pembangunan Rusunawa dengan tujuan meremajakan lingkungan tersebut. Hingga kini mayoritas penghuni Rusunawa Dupak Bangunrejo merupakan penghuni kampong sebelum peremajaan.

Tanah Merah

Rusunawa Tanah Merah secara administratif berlokasi pada kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran, Surabaya. Rusunawa Tanah Merah dibangun dalam dua tahap, yaitu pada tahun 2007-2008 dan tahun 2008-2009 oleh Kementrian PU dengan menggunakan dana APBN. Bangunan Rusunawa Tanah Merah I terdiri atas empat blok, yaitu blok A, B, C, dan blok D, dengan setiap blok memiliki 48 unit hunian. Berbeda kondisi dengan Rusunawa Tanah Merah II, Rusunawa Tanah Merah I hanya memiliki dua blok, yaitu blok A dan blok B dengan masing masing blok memiki 96 unit hunian. Secara keseluruhan Rusunawa Tanah Merah memiki 384 unit hunian.

Gambar 4. 5 Rusunawa Tanah Merah
Sumber : Survei Primer, 2020

Rusunawa Tanah Merah terbangun pada tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya, namun warga kampung sekitar menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik warga (tanah gogolan). Maka dari itu sebelum terbangun menjadi Rusunawa, wilayah tersebut dimanfaatkan warga kampung sekitar sebagai lokasi pemakaman, pasar, dan tempat parkir kendaraan. Untuk menengahi konflik kepemilikan lahan, Pemerintah Kota Surabaya memberikan kompensasi kepada warga kampung untuk dapat menempati Rusunawa. Selain dihuni oleh warga eks gogolan, Rusunawa Tanah Merah juga dihuni oleh warga penertiban dwikora, dongki dan warga yang mendaftar untuk tinggal di Rusunawa.

Randu

Rusunawa Randu secara administratif berlokasi pada Kelurahan Sidotopo, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa Randu dilakukan oleh Kementian PU pada tahun 2006-2007 dengan menggunakan sumber dana APBN. Rusunawa Randu memiliki luas area sebesar 7.640 m2, yang terdiri dari enam blok dengan total 288 unit hunian. Masing-masing blok di Rusunawa memiliki lima lantai, lantai dasar Rusunawa di peruntukkan sebagai fasilitas umum, sedangkan lantai dua sampai dengan lantai lima digunakan sebagai unit hunian.

Gambar 4. 6 Rusunawa Randu
Sumber : Google Street[21]*, 2020*

Rusunawa Randu terbangun pada tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, namun warga sekitar menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah milih warga (tanah gogolan). Untuk menengahi konflik kepemilikan lahan, Pemerintah Kota Surabaya

[21] https://www.google.com/maps/place/Rusunawa+Randu/@-7.2270301,112.7554995,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x2dd7f975101daa13:0xa1c5d751ac0642b4!8m2!3d-7.2270302!4d112.7642328, diakses pada 05/04/2020

memberi kompensasi kepada warga kampong sekitar untuk dapat meninggali Rusunawa. Selain dihuni oleh warga eks gogolan Randu, penghuni Rusunawa Randu berasal dari relokasi bogowonto, relokasi stren jagir, dan penghuni Rusunawa yang mendaftar secara reguler.

Pesapen

Rusunawa Pesapen secara administratif berlokasi pada Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya. Rusunawa Pesapen dibangun pada tahun 2011 oleh Kementrian PU, dengan luas area 2.500 m2. Jumlah hunian yang dimiliki Rusunawa Pesapen sebanyak 49 unit dengan luas masing unit sebesar 25 m2.

Gambar 4. 7 Rusunawa Pesapen
Sumber : Google Street[22]*, 2020*

[22] https://www.google.com/maps/place/Rusunawa+Pesapen/@-7.2336074,112.722561,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x2dd7f92440b95775:0xe09eeec689fe012e!8m2!3d-7.2336075!4d112.7312943, diakses pada 05/04/2020

Rusunawa Pesapen terbangun pada tanah aset Pemerintah Kota Surabaya. Mayoritas penghuni Rusunawa ini adalah masyarakat umum (MBR) yang mendaftar ke Dinas Pengelolaan Bangunan dan Aset Daerah Kota Surabaya. Seperti kebanyakan Rusunawa lainnya, Rusunawa Pesapen juga dihuni oleh masyarakat sekiat Rusunawa yang membutuhkan tempat tinggal.

Tambak Wedi

Rusunawa Tambak Wedi secara administratif berlokasi di Kelurahan Tambak Wedi, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya. Pembagunan Rusunawa diselenggarakan tahun 2017 oleh Kementrian PUPR dengan menggunakan dana APBN. Rusunawa terdiri atas satu blok dengan 5 lantai, jumlah hunian yang dimiliki Rusunawa sebanyak 70 unit.

Gambar 4. 8 Rusunawa Tambak Wedi
Sumber : Tribunnews[23], 2020

[23] https://surabaya.tribunnews.com/2018/08/08/puluhan-warga-tambakwedi-ngambek-karena-tidak-kebagian-tempat-di-rusunawa, diakses pada 05/04/2020

Rusunawa Tambak Wedi terbangun pada tanah aset Pemerintah Kota Surabaya. Lokasi Rusunawa Tambak Wedi sangat dekat dengan Suramadu, hal tersebut menyebabkan banyak penghuni Rusunawa Tambak Wedi yang merupakan masyarakat relokasi sekitar Suramadu. Selain dihuni oleh masyarakat relokasi, Rusunawa juga banyak dihuni oleh masyarakat umum (MBR) yang mendaftar ke DPBT.

b. Rusunawa Surabaya Timur

Penjaringan Sari

Rusunawa Penjaringan Sari secara administratif berlokasi pada Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa Penjaringan Sari dilakukan dalam 4 tahap, yaitu pembangunan blok A dan B pada tahun 1995, pembangunan blok C dan D pada tahun 2003, pembangunan blok E dan F pada tahun 2009, serta pembangunan blok G pada tahun 2017. Masing-masing blok pada Rusunawa Penjaringan Sari memiliki kapasitas hunian yang berbeda beda. Bangunan Rusunawa tahap I memiliki kapasitas hunian sebanyak 240 unit, tahap II memiliki kapasitas hunian sebanyak 288 unit, tahap III memiliki kapasitas hunian sebanyak 99 unit, dan tahap IV memiliki kapasitas hunian sebanyak 64 unit.

Gambar 4. 9 Rusunawa Penjaringan Sari
Sumber : Survei Primer, 2020

Rusunawa Penjaringan Sari terbangun pada tanah aset milik pemerintah Kota Surabaya. Rusunawa Penjaringan Sari telah mengalami telah berdiri sejak tahun 1995, sehingga pergantian penghuni Rusunawa sudah banyak terjadi. Hal tersebut menyebabkan Rusunawa Penjaringan Sari memiliki latar belakang penghuni yang beragam, baik masyarakatkan umum (MBR) yang mendaftar, sampai penghuni relokasi.

Wonorejo

Rusunawa Wonorejo secara administratif berlokasi pada Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa Wonorejo dilakukan dalam dua tahapan, yaitu pada tahun 2003

dan 2006. Pada tahap I, blok yang terbangun adalah blok A dan blok B dengan kapasitas hunian sebanyak 96 unit. Berlanjut pada tahap II, blok yang terbangun adalah blok C-F dengan kapasitas hunian sebanyak 192 unit. Pemanfaatan ruang pada Rusunawa dibagi menjadi dua, lantai dasar bangunan berfungsi sebagai sarana Rusunawa, lantai 2-4 bangunan berfungsi sebagai hunian.

Gambar 4. 10 Rusunawa Wonorejo
Sumber : Google Street[24]*, 2020*

Rusunawa Wonorejo terbangun pada terbangun ada tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya. Terdapat dua latar belakang penghuni pada Rusunawa

[24]https://www.google.com/maps/place/Rusunawa+Wonorejo/@-7.3099638,112.7884612,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x2dd7fa8c77b38805:0xccf0c27e2b50d7ee!8m2!3d-7.3099691!4d112.7906499, diakses pada 05/04/2020

Wonorejo yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke DPBT, dan masyarakat relokasi dari stren wonorejo, menur, kali jagir, dan stren kalimir.

Gununganyar

Rusunawa Gununganyar secara administratif berlokasi pada Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa dilakukan pada tahun 2014-2015 dengan menggunakan sumber dana APBN dan APBD Provinsi Jawa Timur. Rusunawa Gununganyar memiliki luas area sebesar 9.438 m2 yang terdiri atas satu blok dengan jumlah hunian sebanyak 66 unit.

Gambar 4. 11 Rusunawa Gununganyar
Sumber : Pojokpitu[25], 2020

Rusunawa Gununganyar terbangun pada tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya. Latar belakang

[25] http://pojokpitu.com/baca.php?idurut=79019, diakses pada 05/04/2020

penghuni Rusunawa Gununganyar terbagi atas dua kelompok yaitu, masyarakat umum (MBR) yang mendaftar ke DPBT dan masyrakat relokasi Kali Jagir.

Keputih

Rusunawa Keputih secara administratif berlokasi pada Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa dilaksanakan dalam tiga tahap, yaitu pada tahun 2016, 2017 dan 2018. Pada tahun 2016, dibangun blok A dan blok B dengan jumlah unit hunian sebanyak 50 dan 66 unit. Kemudian pembangunan dilanjut pada tahun 2017, terbangun blo C dengan jumlah hunian sebanyak 70 unit. Pada tahap terakhir, dibangun blok D dengan jumlah hunian sebanyak 70, namun sampai kini blok D belum berpenghuni. Luas unit pada Rusunawa Keputih lebih besar dibandingkan dengan Rusunawa lain, yaitu seluas 36m2, sedangkan rata-rata luas hunian Rusunawa lain hanya 18-26 m2.

Gambar 4. 12 Rusunawa Keputih
Sumber : Survei Primer, 2020

Rusunawa Keputih terbangun pada terbangun ada tanah aset milik Pemerintah Kota Surabaya. Terdapat dua latar belakang penghuni pada Rusunawa Wonorejo yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke DPBT, dan masyarakat relokasi dari kampong keputih, relokasi medokan, dll.

c. Rusunawa Surabaya Pusat

Grudo

Rusunawa Grudo secara administratif berlokasi pada Kelurahan Dr. Soetomo, Kecmatan Tegalsari, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa dilaksanakan pada tahun 2011 oleh Kemetrian PU. Jumlah blok yang dimiliki Rusunawa Grudo adalah 1 tower, dengan jumlah unit hunian sebanyak 99 unit. Masing-

masing unit hunian memiliki luas bangunan sebesar 24m2.

Gambar 4. 13 Rusunawa Grudo
Sumber : Google Street[26]*, 2020*

Sebelum terbangun menjadi Rusunawa, lokasi berdirinya Rusun merupakan komplek rumah Dinas Kebersihan dan Pertamanan (DKP) serta Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga (DPU BMP). Komplek rumah dinas tersebut kemudian diremajakan menjadi Rusunawa, sehingga mayoritas penghuninya merupakan warga DKP dan warga DPU BMP.

Sombo

Rusunawa Sombo secara administratif terletak pada kelurahan Simolawang, Surabaya. Rusunawa Sombo didirikan pada tahun 1989-1994 untuk menyelesaikan permasalahan permukiman kumuh di wilayah tersebut. Pembangunan dilakukan pada area seluas

[26]https://www.google.com/maps/search/rusunawa+near+BLC+Rusun+Grudo,+Grudo+5,+DR.+Soetomo,+Surabaya+City,+East+Java/@-7.3099624,112.7557107,13z, diakses pada 05/04/2020

25.000 m2, yang terdiri dari 10 blok dengan jumlah hunian sebanyak 618 unit. Masing-masing unit hunian pada Rusunawa Sombo memiliki luas bangunan ±18m2.

Gambar 4. 14 Rusunawa Sombo
Sumber : Kabarjatim[27], 2020

Sebelum terbangun menjadi Rusunawa, wilayah tersebut merupakan daerah kantor Dinas Kebersihan Kota Surabaya dan di kelilingi oleh permukiman dengan kondisi lingkungan yang tidak sehat dan tingkat kepadatan sangat tinggi. Pembangunan Rusunawa Sombo dimaksudkan untuk penataan ulang kawasan kumuh tersebut menjadi hunian vertikal layak huni. Pada awal terbangun, mayoritas penghuni Rusunawa Sombo adalah warga kampung sekitar,

[27] https://kabarjatim.com/dewan-prihatin-kondisi-rusunawa-sombo/ diakses pada 05/04/2020

namun dikarenakan banyak Rusunawa yang mengalami peralihan pemilik, kini penghuni Rusunawa juga didominasi masyarakat umum berpenghasilan rendah.

Urip Sumoharjo

Rusunawa Urip Sumoharjo secara administratif terletak pada kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya. Rusunawa Urip Sumoharjo dibangun pada tahun 1982-1985 atas kerjasama Pemerintah Kota Surabaya dan PT. Barata, namun setelah beroprasi selama 18 tahun Rusunawa mengalami penurunan kualitas bangunan, sehingga dilakukan renovasi pada tahun 2003-2004 dengan dana APBD. Pasca renovasi, Rusunawa Urip Sumoharjo terdiri atas tiga blok dengan jumah hunian sebanyak 120 unit.

Gambar 4. 15 Rusunawa Urip Sumoharjo
Sumber : Surabayapagi[28], 2020

[28] http://www.surabayapagi.com/read/119-penghuni-rusun-urip-sumoharjo-tunggak-retribusi-sewa-rp-13-m, diakses pada 05/04/2020

Sebelum terbangun menjadi Rusunawa, wilayah Urip Sumoharjo merupakan perkampungan padat penduduk dengan mayoritas kondisi bangunan semi permanen dan non pemanen. Pada tahun 1982, terjadi kebakaran yang menghanguskan Keputeran Kejambon gang I dan Keputeran Pasar Kecil gang 4, sehingga dibangunlah Rusunawa Urip Sumoharjo untuk meremajakan kawasan tersebut. Mayoritas penghuni Rusunawa Urip Sumoharjo adalah warga Kampung sebelum terjadi kebakaran.

d. Rusunawa Surabaya Barat

Bandarejo

Rusunawa Bandarejo secara administratif berlokasi pada Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa dilaksanakan pada pada tahun 2013-2014 oleh Kementrian PU, dan dikelolah oleh Pemerintah Kota Surabaya. Rusunawa Bandarejo terdiri atas 1 blok dengan jumlah hunian sebanyak 76 unit. Luas bangunan pada masing-masing unit hunian ±24m2.

Gambar 4. 16 Rusunawa Bandarejo
Sumber : Mediasurabaya[29], 2020

Rusunawa Bandarejo terbangun pada tanah aset milik Pemerintah kota Surabaya. Terdapat dua latar belakang penghuni pada Rusunawa Bandarejo yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke DPBT, dan masyarakat relokasi rumah dinas makam ngagelrejo, dan masyarakat sekitar Rusunawa yang membutuhkan tempat tinggal.

Romokalisari

Rusunawa Romokalisari secara administratif berlokasi pada Kelurahan Romokalisari, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa Romokalisari dilaksanakan pada dua tahap, yaitu pada tahun 2012-2013 dan pada tahun 2017. Pada tahap pertama, dilakukan pembangunan blok A-B dan blok

[29] https://www.mediasurabaya.com/2016/12/rumah-susun-bandarejo-sememi-surabaya.html, diakses pada 05/04/2020

C-D, setelah itu dilanjutkan pada tahap kedua membangun blok E. Rusunawa Romokalisari memiliki luas area sebesar ±1 Ha.

Gambar 4. 17 Rusunawa Romokalisari
Sumber : Detiknews[30], 2020

Rusunawa Romokalisari terbangun pada tanah aset milik Pemerintah kota Surabaya. . Terdapat dua latar belakang penghuni pada Rusunawa Romokalisari yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke DPBT, dan masyarakat relokasi Bunker Tegalsari, Brandgang Kusuma Bangsa, Platuk Donomulyo, stren Kali Jagir, stren Kalimas, Sukomanunggal, Tandes, Bangli Makam Asem, LPS

[30] https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-3242417/minat-warga-surabaya-tempati-rumah-susun-cukup-besar-ini-rencana-risma, diakses pada 05/04/2020

Simpang Dukuh,Bangli sungai Branjangan, dan korban kebakaran Margomulyo.

e. Rusunawa Surabaya Selatan Warugunung

Secara administratif, Rusunawa Warugung terletak pada RT 05, RW 03, Kelurahan Warugung, Kecamatan Karang Pilang, Surabaya. Rusunawa Warugung memiliki luas area sebesar 3 Ha, yang dibangun oleh Perumnas dalam dua tahap, tahap pertama dilakukan pada tahun 1996 sebanyak empat blok, dilanjut tahap kedua pada tahun 1998 sebanyak enam blok. Masing-masing blok Rusunawa terdiri atas 5 lantai, dimana lantai 1 difungsikan sebagai fasilitas umum dan lantai 2 sampai lantai 5 dimanfaatkan sebagai hunian. Jumlah hunian yang tersedia di Rusunawa Warugunung adalah sebanyak 560 unit, sehingga apabila setiap unit dihuni oleh 4 orang sekaligus, Rusunawa Warugunung dapat menampung 1000 penghuni.

Gambar 4. 18 Rusunawa Warugunug
Sumber : Jawapos[31], 2020

Pengelolaan Rusunawa Warugunung pada tahun 1998-2018 dilaksanakan oleh Perumnas, kemudian pengelolaan Rusunawa Warugunung kini diserahkan kepada Pemerintah Kota Surabaya. Mayoritas penghuni Rusunawa Warugunung merupakan masyarakat umum (MBR) dari berbagai kota di Jawa Timur, serta para pekerja.

Jambangan

Rusunawa Jambangan secara administratif berada pada Kelurahan Jambangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa Jambangan dilakukan dalam dua tahap, tahap pertama dilakukan pada tahun 2011, kemudian dilanjut pada tahap kedua pada tahun 2017.

[31] https://www.jawapos.com/surabaya/11/07/2019/penghuni-flat-luar-kota-enggan-pindah-ke-surabaya-karena-ribet/, diakses pada 05/04/2020

Gambar 4. 19 Rusunawa Jambangan
Sumber : Surabayanewsweek[32], 2020

Rusunawa Jambangan terbangun pada tanah aset milik Pemerintah kota Surabaya. Berbeda dengan Rusunawa lain, penghuni pada Rusunawa Jambangan hanya merupakan masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke DPBT.

Siwalankerto

Rusunawa Siwalankerto secara administratif berlokasi pada Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya. Pembangunan Rusunawa Siwalankerto dilakukan dalam dua tahap yaitu, tahun 2012 dan 2018. Pada tahap pertama, dibangun satu blok dengan jumlah hunian sebanyak 99 unit.

[32] http://www.surabayanewsweek.com/2018/01/dua-unit-rusunawa-penjaringan-sari-dan.html, diakses pada 05/04/2020

Kemudian dilanjut pada tahap kedua, dibangun satu blok dengan jumlah hunian sebanyak 64 unit.

Gambar 4. 20 Rusunawa Siwalankerto
Sumber : Google Street[33]*, 2020*

Rusunawa Siwalankerto terbangun pada tanah aset milik Pemerintah kota Surabaya. . Terdapat dua latar belakang penghuni pada Rusunawa Siwalankerto yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke DPBT, dan masyarakat relokasi Medokan Semampir Timur Dam, korban Kebakaran Siwalanketo, serta relokasi PKL Jl. Setail.

Dukuh Menanggal

Rusunawa Dukuh Menanggal secara administratif berlokasi pada Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya. Rusunawa Dukuh Menanggal dibangun pada tahun 2016 dengan

[33] https://www.google.com/maps/place/Rusun+Siwalankerto/@-7.3440851,112.7311182,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x2dd7fb35926c2c9b:0x20f19066d37f378b!8m2!3d-7.3440852!4d112.7398515, diakses 05/04/2020

menggunakan sumber dana APBN. Bangunan Rusunawa Dukuh Menanggal terdiri atas 5 lantai, dengan jumlah unit hunian sebanyak 114 unit.

Gambar 4. 21 Rusunawa Dukuh Menanggal
Sumber : Google image[34], 2020

Rusunawa Siwalankerto terbangun pada tanah aset milik Pemerintah kota Surabaya. . Terdapat dua latar belakang penghuni pada Rusunawa Siwalankerto yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke DPBT, dan masyarakat relokasi sekitar Rusunawa.

Gunungsari

Rusunawa Gunungsari secara administrasi terletak pada Jalan Gunungsari, Kecamatan Wonokromo,

[34]https://www.google.com/maps/place/Rumah+Susun+Sewa+(+RUSUNAWA+)+Dukuh+Menanggal/@-7.3434986,112.7128872,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x2dd7fbb7d87a3dcf:0x9faa0d305f620a08!8m2!3d-7.3434987!4d112.7216205, diakses pada 05/04/2020

Surabaya. Pembangunan Rusunawa Gunungsari dilaksanakan pada tahun 2010-2011 dengan menggunakan sumber dana APBD Provinsi Jawa Timur.

Gambar 4. 22 Rusunawa Gunungsari
Sumber : Suarasurabaya[35]*, 2020*

Rusunawa Gunungsari terbangun pada tanah aset milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Terdapat dua latar belakang penghuni pada Rusunawa Gunungsari yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke Dinas Permukiman, dan masyarakat relokasi Jagir. Rencana awal Pemerinth Provinsi Jawa Timur melakukan relokasi penduduk Jagir ke Rusunawa Gunungsari adalah untuk sementara, yaitu sekitar 3 tahun saja dan kemudia penduduk relokasi akan dipindah ke perumahan subsidi. Akan tetapi

[35] https://www.suarasurabaya.net/kelanakota/2016/Rusunawa-Solusi-Hunian-Layak-dan-Stigma-yang-Perlu-Berubah/, diakses pada 05/04/2020

sampai sekarang rencana tersebut tidak terlaksana, dan masyarakat relokasi Jagir di Rusunawa belum mendapat kepastian.

Sumur Welut

Rusunawa Sumur Welut secara administratif berlokasi pada Kelurahan Sumur Welut, Kecamatan Lakarsantri. Pembangunan Rusunawa Sumur Welut dilaksanakan dalam 2 tahap. Tahap I dilaksanakan pada tahun 2013-2014, kemudian pembangunan tahap II dilanjutkan pada tahu 2017. Rusunawa Sumurwelut memiliki 5 blok dengan jumlah hunian sebanyak 466 unit.

Gambar 4. 23 Rusunawa Sumur Welut
Sumber : Survei Primer, 2020

Rusunawa Sumurwelut terbangun pada tanah aset milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang berlokasi di sekitar kawasan industri Terdapat dua latar

belakang penghuni pada Rusunawa Gunungsari yaitu, masyarakat umum (MBR) yang melakukan pendaftaran ke Dinas Permukiman, dan masyarakat kelompok pekerja.

Berdasarkan gambaran umum Rusunawa diatas, maka didapatkan rekapitulasi profil Rusunawa Kota Surabaya pada Tabel 4.2

Tabel 4. 2 Rekapitulasi Profil Rumah Susun Sewa Sederhana

Rusunawa	Jumlah Blok		Jumlah Hunian		Tipe	Luas Lahan	Pengelola	Tahun Pembangunan/ Sumber Dana	Asal Penghuni
Urip Sumoharjo	3	Blok	120	Unit hunian	21	±3.000 m2	Pemkot	Dibangun thn. 1983. Direhab thn. 2004/2005 (APBD I Jawa Timur, Pemprov)	Relokasi penghuni kampung yang terbakar
Penjaringansari	3 3 1	TB TB TB	219 288 96	Unit hunian Unit hunian Unit hunian	18 21 24	±9.000 m2	Pemkot	Dibangun thn. 1995 (APBN), Dept. PU Dibangun thn. 2004, Dept. PU Dibangun thn. 2009 (APBN), Dept. PU.	Relokasi Jagir, Umum (MBR)
Sombo	10	Blok	618	Unit hunian	18	±25.000 m2	Pemkot	Dibangun thn. 1989/1990 s.d. Thn. 1993/1994 (APBN, Dept. PU)	Relokasi kegiatan revitalisasi kawasan permukiman sombo
Dupak Bangunrejo	6	Blok	150	Unit hunian	18	±3.000 m2	Pemkot	Dibangun thn. 1988/1989 s.d. Thn. 1989/1992 (APBN, Dept. PU)	Relokasi warga kampong, Umum (MBR)
Warugunung	5	Blok	480 92 28	Unit hunian Unit usaha Unit Fasilitas Umum	21	±29.845 m2	Pemkot	Dibangun thn. 1996 (Perumnas)	Buruh/pekerja, umum (MBR)
Wonorejo	2 1	TB TB	96 192	Unit hunian Unit hunian	21 21	±2.500 m2	Pemkot	Dibangun thn. 2004 (APBN, Dept. PU) Dibangun thn. 2005/2006 (APBN, Dept. PU)	Relokasi sten wonorejo, umum (MBR) dan relokasi jl. Menur, relokasi sten kali jagi wonokromo, relokasi sten kalimir, relokasi sten wonorejo, umum (MBR)

Rusunawa	Jumlah Blok		Jumlah Hunian		Tipe	Luas Lahan	Pengelola	Tahun Pembangunan/ Sumber Dana	Asal Penghuni
Tanah Merah	2 2	TB TB	192 288	Unit hunian Unit hunian	21 21		Pemkot	Dibangun thn. 2007/2008 (APBN, Dept. PU) Dibangun thn. 2008/2009 (APBN, Dept. PU)	Relokasi dwikora, relokasi eks grogol, relokasi dongki, umum (MBR)
Randu	3	TB	96	Unit hunian	21	± 7.640 m2	Pemkot	Dibangun thn. 2006/2007 (APBN, Dept. PU)	Relokasi eks grogol randu, relokasi bogowonto, relokasi sten kali jagir wonokromo, umum (MBR)
Pesapen	0,5 0,5	TB TB	50 99	Unit hunian Unit hunian	24 24	2.500 m2	Pemkot	Dibangun thn. 2011/2012 oleh Dept. PU	Relokasi sekitar Rusunawa, umum (MBR)
Grudo	1	TB	282	Unit hunian	24	5.000 m2	Pemkot	Dibangun thn. 2010/2011 oleh Dept. PU	Relokasi warga eks DKP, eksp DPU BMP, umum (MBR)
Siwalankerto	1	TB	99 64	Unit hunian	24		Pemkot	Dibangun thn. 2012/2013, Kementerian PU, 2018	Relokasi medokan semampir timur dan relokasi kebaran siwalankerto, relokasi pkl jalan setail, umum (MBR)
Dukuh Menanggal	1	TB	144	Unit hunian	24		Pemkot	Dibangun thn 2016, Kementrian PU	Umum (MBR), penduduk sekitar Rusun
Jambangan	0.5	TB	384	Unit hunian	24	4.700 m2	Pemkot	Dibangun thn. 2011/2012 oleh Dept. PU, 2017	Umum (MBR)
TPI/PPI Romokalisari	2 1	TB TB	99 70	Unit hunian Unit hunian	24 36	1 ha	Pemkot Pemkot	Dibangun 2013/2014, KemenPU Dibangun thn. 2017 (APBN, KemenPUPR)	Relokasi bunker tegalsari, brandgang jl. Kusuma bangsa, kel medokan semampir, pelebaran jalan platuk donomulyo kec. Kejnejran, sten kali jagi kel. Barata jaya, sten kalimas kec. Genteng, kec. Sukomanunggal, kec. Tandes, kel. Romokalisari, umum (MBR(

Rusunawa	Jumlah Blok		Jumlah Hunian		Tipe	Luas Lahan	Pengelola	Tahun Pembangunan/ Sumber Dana	Asal Penghuni
									Relokasi bangli makan asem jajar kel. Tembok dukuh, jalan sulung, LPS jl simpang dukuh, sten kali jagi kel. Barata jaya, bangli sungai branjangan, korban kebakaran margomulyo, aspol kolombo, kel sidotopo etan, umum (MBR)
Romokalisari	2	TB	99	Unit hunian	24		Pemkot	Dibangun thn. 2012/2013, Kementerian PU	
Bandarejo	1	TB	76	Unit hunian	24		Pemkot	Dibangun 2013/2014, KemenPU	Relokasi rumah dinas makam Ngagelrejo sebanyak 6 KK; outreach sebanyak 1 KK
Gununganyar	1 2	TB TB	120 132	Unit hunian Unit hunian	24 36	9.438 m2	Pemkot	Dibangun thn. 2015 (APBD 1 Jawa Timur) Dibangun thn. 2014 (APBN, KemenPU)	Relokasi warga gurusan sten jagir, Relokasi medokan semampir, umum (MBR)
Tambakwedi	1	TB	70	Unit hunian	36		Pemkot	Dibangun thn. 2017 (APBN, KemenPUPR)	Relokasi sekitar Suramadu, Umum (MBR)
Keputih	2 1	TB TB		Unit (4 lt)	36		Pemkot	Dibagun thn 2017, dan 2018	Relokasi keputih, medokan, dll, Umum (MBR)
Gunungsari	3	TB	268	Unit hunian	34	6.799 m2	Pemprov.	Dibangun thn. 2010 (APBD I Jawa Timur, Pemprov)	Relokasi Jagir, Umum (MBR)
Sumurwelut	4 1	TB TB			36 36	2,8 ha	Pemprov Pemprov	Dibangun thn. 2013/2014 (APBN, KemenPU) Dibangun thn. 2017 (APBN, KemenPUPR)	Pekerja, Umum (MBR)

Sumber : Christanti, 2017; Rekapitulasi Rusunawa Provinsi Jawa Timur 2017; Rekapitulasi Rusunawa Pemerintah Kota Surabaya 2019; dan Wawancara, 2020

4.2. Pengelompokan Rusunawa Berdasarkan Tipologi dan Pola Spasial

Kota Surabaya memiliki Rusunawa dengan karakteristik pengelolaan yang beragam. Karakteristik pengelolaan suatu Rusunawa, merupakan salah satu aspek yang mempengaruhi pengelolaan Rusunawa, khususnya terkait kepatuhan membayar sewa. Untuk mencapai pengelolaan Rusunawa yang maksimal, karakteristik pengelolaan merupakan salah satu aspek penting yang perlu dipertimbangkan. Memahami karakteristik pengelolaan Rusunawa, dapat mempermudah pengelola untuk menelusuri permasalahan pengelolaan Rusunawa. Sehingga pihak pengelola dapat menentukan kebijakan dan sikap pengelolaan Rusunawa yang sesuai dan efektif. Pengelompokan Rusunawa berdasarkan Tipologinya, merupakan salah satu alternatif untuk memahami karakteristik pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya. Pengelompokan Tipologi dan Pola Spasial Rusunawa di Kota Surabaya dilakukan dengan melihat kemiripan karakteristik pengelolaan dan pola spasial yang dimiliki setiap Rusunawa.

4.2.1. Karakteristik Pengelolaan Rusunawa Kota Surabaya

Untuk menjelaskan karakteristik pengelolaan dan pola spasial Rusunawa di Kota Surabaya, peneliti menggunakan beberapa variabel seperti pada Tabel 3.1. Karakteristik yang ditinjau untuk mengelompokkan tipologi pengelolaan Rusunawa adalah Kelompok Sasaran Penghuni; Misi; Pemilik Aset; Lembaga Pengelola; Kebijakan Tarif; dan Durasi Sewa. Karakteristik tersebut didapatkan dari data profil Rusunawa; Perwali, Perda, Pergub dan Perprov tentang Rusunawa; dan

hasil wawancara dengan pihak pengelola Rusunawa. Sedangkan untuk karakterisasi pola spasial Rusunawa didapatkan dari RDTR Kota Surabaya dan hasil wawancara dengan pihak pengelola Rusunawa. Hasil karakterisasi Rusunawa di Kota Surabaya dapat dilihat pada Tabel 4.3.

Berdasarkan hasil karakterisasi Rusunawa pada Tabel 4.3, dapat dilihat bahwa 20 Rusunawa yang menjadi objek penelitian ini memiliki dua misi penyediaan, yaitu untuk MBR umum dan MBR pekerja. Dalam implementasinya, Rusunawa di Kota Surabaya dihuni oleh tiga tipe penghuni Rusunawa yaitu, MBR yang mendaftar Rusunawa saja; MBR yang mendaftar dan masyarakat relokasi; serta MBR yang mendaftar dan pekerja. 20 Rusunawa yang menjadi objek penelitian dikelolah oleh pemerintah daerah, baik pemerintah Kota Surabaya dan pemerintah Provinsi Jawa Timur. Tidak semua Rusunawa tersebut telah menjadi aset pemerintah daerah yang mengelolah, khususnya Rusunawa yang dikelolah Pemerintah Kota Surabaya. Rusunawa yang dikelolah Pemerintah Kota Surabaya dan resmi menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya hanya Rusunawa Dupak Bangunrejo, Sombo dan Urip Sumoharjo. Penerapan tarif sewa dan durasi sewa pada semua Rusunawa telah sesuai regulasi.

Tabel 4. 3 Karakteristik Rusunawa di Kota Surabaya

Rusunawa	Latar Belakang Penghuni				Misi	Pemilik Aset	Lembaga Pengelola	Kepemilikan Lahan	Kebijakan Tarif						Durasi
	Pekerja	Mendaftar	Relokasi	Keterangan					Kebijkan	Lantai I	Lantai II	Lantai III	Lantai IV	Lantai V	
Dupak bangunrejo		v	v	Relokasi kampung disekitar ruswunawa	MBR	Pemkot	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 40,000	Rp 30,000	Rp 20,000	-	-	Regulated
Grudo	v	v	v	Relokasi eks DKP, eks DPU BMP	Pekerja	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 80,000	Rp 72,000	Rp 64,000	Rp 52,000	Rp 36,000	Regulated
Sombo		v	v	Revitalisasi permukiman sombo	MBR	Pemkot	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 40,000	Rp 30,000	Rp 20,000	Rp 10,000	-	Regulated
Penjaringansari I		v	v	Relokasi warga sekitar	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 40,000	Rp 30,000	Rp 20,000	Rp 10,000	-	Regulated
Penjaringansari II		v		Pemohon umum	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 59,000	Rp 53,000	Rp 47,000	Rp 38,000	-	Regulated
Penjaringansari III		v		Pemohon umum	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 76,000	Rp 69,000	Rp 61,000	Rp 50,000	Rp 34,000	Regulated
Penjaringansari IV		v	v	Relokasi Wonokromo	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 96,000	Rp 86,000	Rp 76,000	Rp 62,000	Rp 43,000	Regulated
Warugunung	v	v			MBR	Negara	Perumnas-Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 126,000	Rp 120,000	Rp 114,000	Rp 108,000	Rp 102,000	Regulated
Wonorejo I		v	v	Stren wonorejo, menur, kali jagir, wonokromo, kalimir	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 59,000	Rp 53,000	Rp 47,000	Rp 38,000	-	Regulated
Wonorejo II		v	v		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 59,000	Rp 53,000	Rp 47,000	Rp 38,000	-	Regulated
Tanah Merah I		v	v	Dwikora, eks grogol, dongki	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 51,000	Rp 46,000	Rp 41,000	Rp 33,000	Rp 23,000	Regulated
Tanah Merah II		v	v		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 73,000	Rp 66,000	Rp 58,000	Rp 47,000	Rp 33,000	Regulated
Bandarejo		74	23	Relokasi Pacar keling (13), Prada (7), Panggung (1), Kali	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 86,000	Rp 77,000	Rp 69,000	Rp 56,000	Rp 39,000	Regulated

Rusunawa	Latar Belakang Penghuni				Misi	Pemilik Aset	Lembaga Pengelola	Kepemilikan Lahan	Kebijakan Tarif						Durasi
	Pekerja	Mendaftar	Relokasi	Keterangan					Kebijkan	Lantai I	Lantai II	Lantai III	Lantai IV	Lantai V	
				Kendal (2)											
Randu		v	v	Relokasi grogol randu, bogowonto, sten kali jagir	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 48,000	Rp 44,000	Rp 39,000	Rp 31,000	Rp 22,000	Regulated
Urip Sumoharjo		v	v	Relokasi kebakaran	MBR	Pemkot	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 105,000	Rp 95,000	Rp 85,000	Rp 75,000	-	Regulated
Pesapen		v	v	Relokasi sekitar Rusunawa	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 85,000	Rp 76,000	Rp 68,000	Rp 55,000	Rp 38,000	Regulated
Jambangan I		v			MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 87,000	Rp 78,000	Rp 69,000	Rp 56,000	Rp 39,000	Regulated
Jambangan II		v			MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 96,000	Rp 86,000	Rp 76,000	Rp 62,000	Rp 43,000	Regulated
Siwalankerto		v	v	Relokasi Medokan semampir timur, kebakaran siwalankerto, relokasi pkl jalan setail	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 84,000	Rp 76,000	Rp 68,000	Rp 55,000	Rp 38,000	Regulated
Siwalankerto II		v	v		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 96,000	Rp 86,000	Rp 76,000	Rp 62,000	Rp 43,000	Regulated
Romokalisari I		100	94	Relokasi Kranjingan, wonokrembangan	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 59,000	Rp 53,000	Rp 48,000	Rp 43,000	Rp 39,000	Regulated
Romokalisari II		49	141		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 59,000	Rp 53,000	Rp 48,000	Rp 43,000	Rp 39,000	Regulated
Romokalisari III		8	88		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 59,000	Rp 53,000	Rp 48,000	Rp 43,000	Rp 39,000	Regulated
Gununganyar		v	v	Joyoboyo, dll	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 86,000	Rp 77,000	Rp 69,000	Rp 56,000	Rp 39,000	Regulated
Dukuh menanggal		v	v	Relokasi sekitar rusunawa, dll	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 93,000	Rp 84,000	Rp 75,000	Rp 61,000	Rp 42,000	Regulated
Keputih I		v	v	Medokan, Keputih, dll	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 99,000	Rp 89,000	Rp 79,000	Rp 64,000	Rp 45,000	Regulated
Keputih I		v	v		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 99,000	Rp 89,000	Rp 79,000	Rp 64,000	Rp 45,000	Regulated

Rusunawa	Latar Belakang Penghuni				Misi	Pemilik Aset	Lembaga Pengelola	Kepemilikan Lahan	Kebijakan Tarif						Durasi
	Pekerja	Mendaftar	Relokasi	Keterangan					Kebijkan	Lantai I	Lantai II	Lantai III	Lantai IV	Lantai V	
Keputih II		v	v		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 99,000	Rp 89,000	Rp 79,000	Rp 64,000	Rp 45,000	Regulated
Keputih III		v	v		MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 99,000	Rp 89,000	Rp 79,000	Rp 64,000	Rp 45,000	Regulated
Tambak Wedi		v	v	Sekitar Suramadu	MBR	Negara	Pemkot	Pemerintah	Regulated	Rp 99,000	Rp 89,000	Rp 79,000	Rp 64,000	Rp 45,000	Regulated
Sumurwelut	v	v			Pekerja	Pemprov	Pemprov	Pemerintah	Regulated	Rp 300,000	Rp 280,000	Rp 260,000	Rp 240,000	Rp 220,000	Regulated
Gunungsari		v	v	Stren Jagir	MBR	Pemprov	Pemprov	Pemerintah	Regulated	Rp 235,000	Rp 215,000	Rp 195,000	Rp 175,000	Rp 205,000	Regulated

Sumber : Data Dinas DPBT Kota Surabaya, Data Dinas Perumahan Provinsi Jawa Timur, RDTR, dan hasil wawancara, 2020.

Hasil karakterisasi Rusunawa pada Tabel 4.3, selanjutnya akan menjadi input untuk dikelompokkan menggunakan analisa *cluster* dengan IBM SPSS *Statistics* 24.

4.2.2. Karakteristik Spasial Rusunawa

Karakteristik spasial suatu Rusunawa biasanya mengikuti tujuan pembangunan dan target penghuni Rusunawa. Karakteristik spasial Rusunawa dapat ditinjau dari pola spasial lokasi Rusun, serta pola spasial lingkungan sekitar Rusun. Batas jangkauan lingkungan sekitar Rusunawa yang digunakan yaitu ±400m (SNI Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Perkotaan). Karakteristik Spasial Rusunawa di Kota Surabaya dapat dilihat pada Gambar 4.24 dan Tabel 4.4

Tabel 4. 4 Karakteristik Spasial

No	Rusunawa	Karakteristik Spasial	
		Rusun	Sekitar Rusunawa
1	Urip Sumoharjo	Permukiman kepadatan tinggi	Perkampungan; Perdagangan dan Jasa skala regional, nasional, internasional
2	Dupak Bangunrejo	Permukiman kepadatan tinggi	Perkampungan; Perdagangan dan Jasa skala regional/UP/Kota
3	Sombo	Permukiman kepadatan tinggi	Perkampungan; Perdagangan dan Jasa skala lingkungan, regional
4	Penjaringansari	Permukiman kepadatan tinggi	Permukiman kepadatan tinggi; Perdagangan dan Jasa skala regional; Fasilitas Umum
5	Warugunung	Permukiman kepadatan tinggi	Aneka ragam industri
6	Wonorejo	Permukiman kepadatan sedang	Permukiman kepadatan sedang; Perdagangan dan Jasa skala lingkungan
7	Tanah merah	Permukiman kepadatan tinggi	Permukiman kepadatan tinggi; permukiman kepadatan sedang; aneka ragam industri
8	Randu	Permukiman kepadatan sedang	Permukiman kepadatan sedang; Perdagangan dan Jasa skala lingkungan
9	Grudo	Permukiman kepadatan tinggi	Perdagangan dan Jasa skala lingkungan, regional
10	Pesapen	Permukiman kepadatan tinggi	Perdagangan dan Jasa skala lingkungan, regional; Aneka ragam industri

No	Rusunawa	Karakteristik Spasial	
		Rusun	Sekitar Rusunawa
11	Jambangan	Permukiman kepadatan tinggi	Permukiman kepadatan tinggi, sedang; Pendidikan; Perdagangan dan Jasa skala lingkungan
12	Siwalankerto	Permukiman kepadatan tinggi	Perdagangan dan Jasa skala lingkungan, regional
13	Romokalisari	Permukiman kepadatan sedang	Hutan Kota, RTH, Fasilitas Umum skala lingkungan, industri
14	Bandarejo	Permukiman kepadatan sedang	Permukiman kepadatan sedang, tinggi; Perdagangan dan Jasa skala lingkungan
15	Gununganyar	Permukiman kepadatan rendah	RTH (sempadan pantai)
16	Dukuh Menanggal	Fasilitas Umum (Pendidikan)	Kantor, Permukimam kepadatan tinggi
17	Keputih	Permukiman kepadatan sedang	Permukiman kepadatan sedang, RTH
18	Tambak Wedi	Permukiman kepadatan tinggi	Permukiman kepadatan tinggi; Perdagangan dan Jasa skala nasional
19	Gunungsari	Perdagangan dan Jasa skala regional	Pertahanan; Permukiman kepadatan tinggi
20	Sumurwelut	RTH	Hutan Kota; Aneka industri

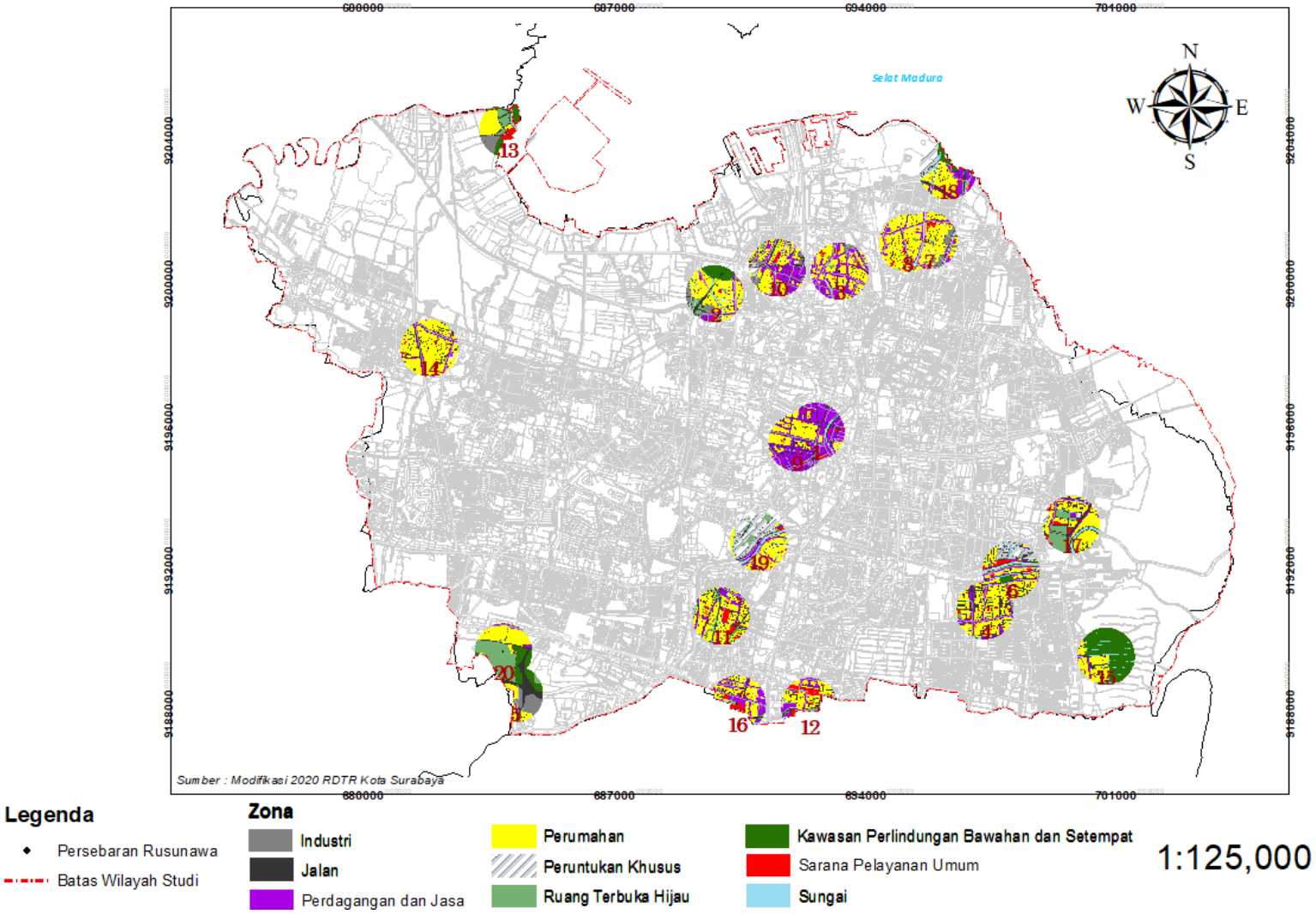
Sumber : RDTR Kota Surabaya, 2020

Berdasarkan Tabel 4.4, dapat diamati bahwa karakteristik pola spasial Rusunawa di Kota Surabaya beragam. Mayoritas Rusunawa Kota Surabaya terbangun pada zona permukiman kepadatan tinggi-sedang, namun juga terdapat beberapa Rusunawa yang terbangun pada zona permukiman rendah, Fasilitas Umum, Perdagangan dan Jasa, bahkan RTH. Terdapat tiga Rusunawa yang terbangun pada bukan kawasan permukiman yaitu, Rusunawa Dukuh Menanggal, Sumurwelut, dan Gunungsari.

Rusunawa Dukuh Menanggal dibangun oleh PUPR pada zona Fasilitas Umum (pendidikan), hal tersebut dikarenakan target awal pembangunan Rusunawa Dukuh Menanggal merupakan pelajar/mahasiswa. Setelah selesai dibangun, pengelolaan Rusunawa Dukuh Menanggal diserahkan kepada Pemerintah Kota Surabaya, yang kemudian sekarang dioperasionalkan untuk MBR.

Rusunawa Sumurwelut dibangun untuk menyediakan hunian bagi pekerja, khususnya pekerja industri. Idealnya Rusunawa pekerja industri berlokasi didekat kawasan industri, akan tetapi Rusunawa Sumurwelut terbangun pada zona RTH, namun tetap berdekatan dengan kawasan industri. Sedangkan Rusunawa Gunungsari yang diperuntukkan untuk warga relokasi kali Jagir dan MBR umum, berlokasi pada zona Perdagangan dan Jasa dekat kali Jagir.

Beberapa Rusunawa di Kota Surabaya juga terbangun pada kawasan permukiman berkepadatan rendah dan dikelilingi oleh hutan kota dan sempadan pantai, yaitu Rusunawa Romokalisari dan Gununganyar.



Gambar 4. 24 Penggunaan Lahan Sekitar Rusunawa

Sumber : RDTR Kota Surabaya, 2020

4.2.3. Tipologi Pengelolaan dan Pola Spasial Rusunawa

Pengelompokan tipologi pengelolaan Rusunawa dilakukan menggunakan teknik analisa *cluster*, dimana teknik analisa *cluster* merupakan teknik analisis yang bertujuan mengelompokkan objek penelitian berdasarkan karakteristik yang dimiliki. Pada penelitian ini, pengelompokkan tipologi pengelolaan rusunawa dilakukan dengan menggunakan data karakteristik Rusunawa pada Tabel 4.3. Dikarenakan jumlah objek pengamatan penelitian Rusunawa di Kota Surabaya < 100, maka metode analisa yang digunakan adalah cluster hierarki dengan menggunakan Software IBM SPSS *Statistics* 24.

Penyajian data karakteristik Rusunawa di Kota Surabaya pada Tabel 4.3, masih berupa deskripsi. Untuk mempermudah proses analisis *cluster* hierarki dengan SPSS, maka data karakteristik Rusunawa di Kota Surabaya perlu ditransformasi menjadi data nominal sesuai dengan Tabel 3.5. Hasil transformasi data karakteristik Rusunawa dapat dilihat pada Tabel 4.5 :

Tabel 4. 5 Karakteristik Rusunawa

Rusunawa	Kelompok Sasaran Penghuni	Misi	Pemilik Aset	Lembaga Pengelola	Kebjikan Sewa	Durasi
Dupak Bangunrejo	1	1	2	1	1	1
Grudo	2	2	1	1	1	1
Sombo	1	1	2	1	1	1
Penjaringan sari	1	1	1	1	1	1
Warugunung	2	1	1	1	1	1
Wonorejo	1	1	1	1	1	1
Tanah Merah I	1	1	1	1	1	1
Tanah Merah II	1	1	1	1	1	1
Bandarejo	1	1	1	1	1	1
Randu	1	1	1	1	1	1
Urip Sumoharjo	1	1	2	1	1	1
Pesapen	1	1	1	1	1	1
Jambangan	3	1	1	1	1	1

Rusunawa	Kelompok Sasaran Penghuni	Misi	Pemilik Aset	Lembaga Pengelola	Kebjikan Sewa	Durasi
Siwalankerto	1	1	1	1	1	1
Romokalisari	1	1	1	1	1	1
Gununganyar	1	1	1	1	1	1
Dukuh Menanggal	1	1	1	1	1	1
Keputih	1	1	1	1	1	1
Tambak Wedi	1	1	1	1	1	1
Sier	2	2	2	1	1	1
Sumur Welut	2	2	2	1	1	1
Gunungsari	1	1	2	1	1	1

Sumber : Diolah dari Tabel 4.3

Data Karakteristik Rusunawa pada Tabel 4.5 telah di transformasi dari data deskriptif menjadi data nominal. Transformasi dilakukan dengan mengkodekan data deskripstif sesuai dengan kode transformasi pada Tabel 3.5. Setelah dilakukan transformasi, data karakteristik Rusunawa telah siap di analisa dengan *clusters* hirarki. Rusunawa akan terkelompok menjadi 2 – 3 *clusters*, hasil analisa *cluster* dapat dilihat pada Tabel 4.6 :

Tabel 4. 6 Hasil Analisa Cluster

Case	3 *Clusters*	2 *Clusters*
Dupak Bangunrejo	1	1
Grudo	2	2
Sombo	1	1
Penjaringan sari	3	1
Warugunung	2	2
Wonorejo	3	1
Tanah Merah	3	1
Bandarejo	3	1
Randu	3	1
Urip Sumoharjo	1	1
Pesapen	3	1
Jambangan	3	1
Siwalankerto	3	1
Romokalisari	3	1
Gununganyar	3	1
Dukuh Menanggal	3	1
Keputih	3	1
Tambak Wedi	3	1
Sumurwelut	2	2
Gunungsari	1	1

Sumber : Analisa dari Tabel 4.5

Berdasarkan hasil pengelompokan pada Tabel 4.6, jumlah *cluster* yang dipilih adalah 2 *cluster*. Pemilihan jumlah kelompok tipologi pengelolaan Rusunawa menjadi 2 cluster dikarenakan pengelompokan tipologi menyesuaikan dengan pengelompokan Rusunawa menurut Modul PUPR. Dua *cluster* tersebut mencerminkan bahwa terdapat 2 kelompok tipologi yaitu, Rusunawa penataan permukiman kumuh dan Rusunawa untuk kelompok pekerja. Masing-masing tipologi tersebut, kemudian disandingkan dengan karakteristik spasial Rusunawa. Hasil pengelompokan tipologi pengelolaan dan pola spasial Rusunawa di Kota Surabaya dapat dilihat pada berikut.

Tabel 4. 7 Tipologi Pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya

Kelompok Rusunawa	Rusunawa	Keterangan	Pola Spasial
1	• Dupak Bangunrejo • Sombo • Penjaringan • Wonorejo • Tanah merah • Bandarejo • Randu • Urip Sumoharjo • Pesapen • Siwalankerto • Romokalisari • Gununganyar • Dukuh menanggal • Keputih	Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh	Permukiman kepadatan tinggi, sedang, rendah; Perdagangan dan Jasa skala lingkungan, regional; Fasilitas Umum; RTH

Kelompok Rusunawa	Rusunawa	Keterangan	Pola Spasial
	• Tambak wedi • Gunungsari • Jambangan		
2	• Grudo • Warugunung • Sumurwelut	Rusunawa Pekerja	Industri, Perdagangan dan Jasa

Sumber : Diolah dari Tabel 4.6 dan Tabel 4.4

Berdasarkan hasil pada Tabel 4.7, dapat diamati bahwa Pola spasial Rusunawa dipengaruhi oleh tujuan pembangunan Rusunawa. Rusunawa dengan target penghuni yang spesifik, berlokasi pada zona yg selaras dan saling mendukung dengan rencana tata ruang. Sedangkan Rusunawa dengan target penghuni yang lebih luas, dapat berlokasi pada berbagai zonasi ruang.

Hasil tipologi pengelolaan Rusunawa pada Tabel 4.7, kemudian digunakan sebagai *input* analisa selanjutnya. Pada Analisa selanjutnya, peneliti ingin mencari tahu apakah tipologi pengelolaan mempengaruhi kepatuhan dalam membayar sewa. Maka dari itu pada tahap selanjutnya, dilakukan analisa untuk mengetahui bagaimana tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing-masing tipologi.

4.3. Kepatuhan Dalam Membayar Sewa

4.3.1. Tunggakan Rusunawa

Salah satu masalah pengelolaan rumah susun sewa sederhana di Kota Surabaya adalah ketidakpatuhan penghuni dalam membayar sewa Rusunawa. Tunggakan dalam membayar sewa dapat menggangu kegiatan pengelolaan Rumah Susun, dikarenakan iuran sewa merupakan salah satu

sumber pendanaan dalam pengelolaan harian Rusunawa. Walaupun sumber dana pengelolaan harian dari iuran sewa tidak terpenuhi, pengelolaan harian harus tetap dilaksanakan, sehingga pengelola menjadi pihak yang dirugikan. Maka dari itu pengelola Rusunawa[36] menggunakan dana APBD untuk menutup biaya pengelolaan harian. Apabila tidak segera ditangani, biaya pengelolaan harian Rusunawa semakin membebani APBD.

Sistem pembayaran iuran sewa, dilakukan secara langsung oleh penghuni kepada pihak pengelola Rusun yang berjaga secara berkala. Setiap Rusunawa memiliki kantor pengelola yang beroprasi pada hari Senin-Sabtu. Apabila penghuni tidak melakukan pembayaran sewa selama 3 bulan, penghuni akan mendapat teguran berupa surat peringatan. Tingkat kepatuhan penghuni dalam membayar sewa Rusunawa dapat dilihat dari jumlah penghuni yang menunggak iuran sewa. Penghuni diasumsikan tidak patuh dalam membayar sewa apabila penghuni Rusunawa memiliki tagihan lebih dari 3 bulan, hal tersebut dikarenakan penghuni tidak patuh membayar sewa dan mengabaikan teguran (SP) oleh pengelola Rusunawa. Data tunggakan Rusunawa yang dikelola Provinsi Jatim dapat dilihat pada Tabel 4.8 :

[36] Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan Pemerintah Kota Surabaya

Tabel 4. 8 Data Tunggakan Sewa Rusunawa Pemerintah Kota Surabaya dan Provinsi Jawa Timur

Klasifikasi	Rusunawa	Jumlah Penghuni	Jumlah Penunggak	Tunggakan						Total Tunggakan
				Blok A	Blok B	Blok C	Blok D	Blok E	Blok F	
Pekerja	Sumur Welut	466	26	Rp 10,420,000	Rp 33,280,000	Rp 35,000,000	Rp 14,720,000	Rp 22,680,000	-	Rp 116,100,000
	Grudo	97	4	Rp 5,004,000	-	-	-	-	-	Rp 5,004,000
Penataan Permukiman Kumuh	Penjaringansari I	149	26	Rp 1,101,600	Rp 1,280,000	-	-	-	-	Rp 2,381,600
	Penjaringansari II	172		-	-	Rp 2,120,000	Rp 1,043,000	-	-	Rp 3,163,000
	Penjaringansari III	192		-	-	-	-	Rp 4,502,000	Rp 5,156,000	Rp 9,658,000
	Wonorejo	288	50	Rp 2,444,000	Rp 2,573,000	Rp 5,734,000	Rp 7,256,000	Rp 5,050,000	Rp 6,026,000	Rp 29,083,000
	Tanah Merah II	196	129	Rp 50,666,000	Rp 55,966,000	-	-	-	-	Rp 106,632,000
	Keputih I	50	38	Rp 4,963,000	-	-	-	-	-	Rp 4,884,000
	Keputih II	66		-	Rp 7,584,000	-	-	-	-	Rp 7,584,000
	Keputih III	70		-	-	Rp 11,104,000	-	-	-	Rp 11,104,000
	Gunungsari	244	172	Rp 127,785,000	Rp 427,805,000	Rp 361,010,000	Rp 461,644,000	Rp 242,890,000	-	Rp 1,621,134,000

Sumber : Rekapitulasi Piutang Retribusi Kekayaan Daerah Provinsi Jawa Timur, 2020; Rekapitulasi Tunggakan Rusunawa Pemerintah Kota Surabaya, 2020

Berdasarkan data rekapitulasi piutang Rusunawa, dapat diketahui bahwa semua Rusunawa yang menjadi subjek penelitian memiliki tunggakan retribusi sewa. Data tunggakan retribusi sewa pada Tabel 4.8, akan menjadi input untuk analisa tingkat kepatuhan membayar sewa pada tiap tipologi Rusunawa.

4.3.2. Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa

Perhitungan kepatuhan Rusunawa dilakukan dengan menghitung presetase penghuni rusunawa yang tidak patuh. Penghuni rusunawa termasuk dalam kategori tidak patuh apabila memiliki tunggakan sewa Rusunawa lebih dari 3 bln. Kepatuhan suatu rusunawa dalam membayar sewa rusunawa terkategori sebagai berikut :

Tabel 4. 9 Standar Kepatuhan

Presentase Penghuni Tidak Patuh	Tingkat Kepatuhan
0%	Patuh
1-25%	Sedikit Tidak Patuh
26-50%	Cukup Tidak Patuh
51-75%	Tidak Patuh
76-100%	Sangat Tidak Patuh

Sumber : Pameswari, 2016

Tabel 4. 10 Analisa Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa

Klasifi-kasi	Rusunawa	Jumlah Penghuni	Jumlah Penunggak	Presentase penunggak (%)	Kategori
Pekerja	Sumurwelut	466	26	5.58	Sedikit

Klasifi-kasi	Rusunawa	Jumlah Penghuni	Jumlah Penunggak	Presentase penunggak (%)	Kategori
					Tidak Patuh
	Grudo	97	4	4.12	Sedikit Tidak Patuh
Penata-an Permu-kiman Kumuh	Penjaringansari I	149	26	5.1	Sedikit Tidak Patuh
	Penjaringansari II	172			
	Penjaringansari III	192			
	Wonorejo	288	50	17.36	Sedikit Tidak Patuh
	Tanah merah II	196	129	65.82	Tidak Patuh
	Keputih I	50	38	20.4	Sedikit Tidak Patuh
	Keputih II	66			
	Keputih III	70			
	Gunungsari	244	172	70.49	Tidak Patuh

Sumber : Diolah dari Tabel 4.8

Nilai presentase penunggak iuran sewa didapatkan dari membandingkan jumlah penunggak sewa dengan jumlah

penghuni di suatu Rusunawa. Berdasarkan hasil analisa tersebut, maka didapatkan hasil bahwa tipologi Rusunawa penataan permukiman kumuh memiliki tingkat kepatuhan sedikit tidak patuh dan tidak patuh dalam membayar sewa Rusunawa. Sedangkan untuk Rusunawa pekerja memiliki tingkat kepatuhan sedikit tidak patuh. Hasil Tingkat Kepatuhan setiap Tipologi Rusunawa dapat dilihat pada Tabel 4.11 :

Tabel 4. 11 Tingkat Kepatuhan Membayar Sewa

Kelompok Rusunawa	Tingkat Kepatuhan	Rusunawa
Pekerja	Sedikit Tidak Patuh	• Sumurwelut • Grudo
Penataan Permukiman Kumuh	Sedikit Tidak Patuh	• Penjaringan • Wonorejo • Keputih
	Tidak Patuh	• Gunungsari • Tanah Merah II

Sumber : Diolah dari Tabel 4.10

4.4. Faktor Penyebab Kepatuhan Membayar Sewa Rusunawa

Pada tahap ini, akan dilakukan analisa untuk mencari faktor yang menyebabkan perbedaan tingkat kepatuhan membayar sewa pada masing-masing tipologi Rusunawa. Metode analisa yang akan digunakan adalah Partial Least Square (PLS), dengan menggunakan program *Smart*PLS 3. Metode analisa PLS dipilih dalam analisa ini karena PLS

tidak memerlukan banyak asumsi, dan dapat digunakan pada semua jenis skala data, jumlah sampel yang kecil, dan pada model hubungan bersifat reflektif dan formatif (Gunawan, 2014).

Variabel laten yang digunakan dalam analisa ini adalah Sikap, Norma Subjektif, Kontrol Perilaku dan Kepatuhan membayar Sewa. Variabel laten Sikap, Norma Subjektif, dan Kontrol Perilaku memiliki hubungan formatif dengan indikator-indikatornya. Indikator atau variabel manifes yang digunakan dalam analisa ini dapat dilihat pada Tabel 4.12 :

Tabel 4. 12 Variabel Manifes/Indikator

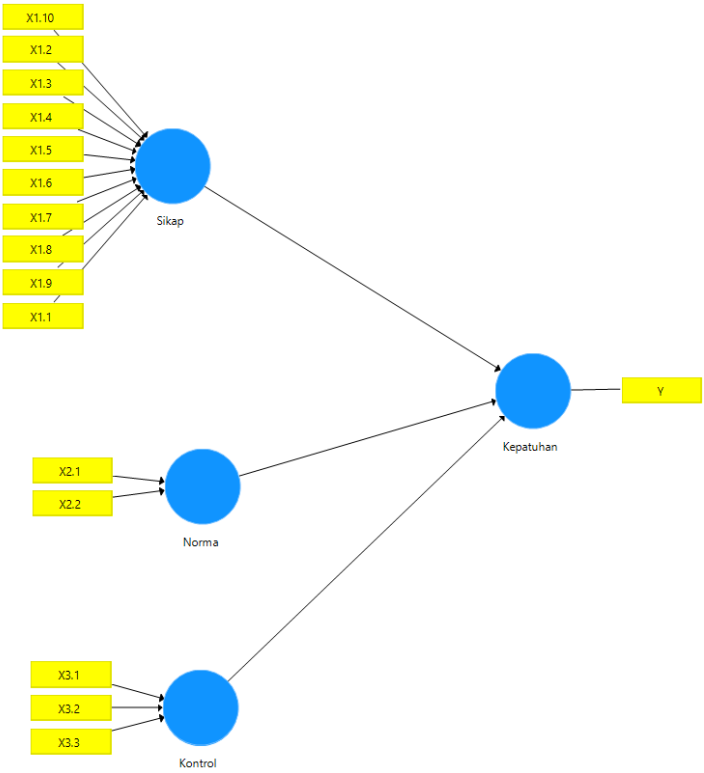
Variabel Eksogen	Dimensi	Variabel *Manifest* / Indikator	Kode
Sikap (X1)	Pengetahuan dan Pemahaman	Mengetahui kewajiban membayar sewa	X1.1
		Mengikuti perkembangan peraturan sewa	X1.2
		Mengetahui sistematika pembayaran sewa	X1.3
		Mengetahui pemanfaatan /penggunaan iuran sewa	X1.4
		Mengetahui manfaat yang didapat setelah membayar sewa	X1.5
		Mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa	X1.6
	Harapan	Berharap Rusunawa lebih bersih, teratur, dan	X1.7

Variabel Eksogen	Dimensi	Variabel *Manifest* / Indikator	Kode
		terawat setelah membayar sewa	
		Berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih, setelah membayar sewa	X1.8
		Berharap Rusunawa mendapat pengelolaan lebih, setelah membayar sewa	X1.9
	Evaluasi Harapan	Harapan terpenuhi setelah membauar sewa	X1.10
Norma Subjektif (X2)	Keyakinan normatif	Saya dan tetangga sekitar merasa membayar sewa perlu dilakukan	X2.1
	Motivasi	Bersedia membayar sewa	X2.2
Kontrol Perilaku (X3)	Kesadaran	Sadar dan merasa membayar sewa penting	X3.1
	Pelaksanaan penagihan	Pengeolah rutin menagih sewa	X3.2
	Pelaksanaan sanksi	Pengelola memberi sanksi tegas	X3.3
Kepatuhan Membayar Sewa (Y)		Tunggakan sewa	Y

Sumber : Diolah dari Tabel 3.7 dan Tabel 3.8

Tahap awal pada analisa PLS adalah membuat model awal penelitian sebagai hipotesa penelitian, setelah model awal telah ditentukan, maka dapat dilakukan pengujian terhadap model awal tersebut. Model awal hubungan konstruk

dan struktur dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 4.25 :



Gambar 4. 25 Model Awal Kepatuhan Membayar Sewa
Sumber : Penulis, 2020

4.4.1. Faktor Penyebab Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Pekerja (Sedikit Tidak Patuh)

Berdasarkan hasil analisa kepatuhan pada Tabel 4.10, dapat diketahui bahwa Rusunawa Pekerja di Kota Surabaya memiliki tingkat kepatuhan sedikit tidak patuh, dimana

Rusunawa sedikit tidak patuh memiliki 1%-25% penghuni yang tidak patuh dalam membayar iuran sewa. Pada tahap ini, akan dilakukan analisa faktor apa yang menyebabkan masih terdapatnya 1%-25% penghuni tidak patuh membayar sewa.

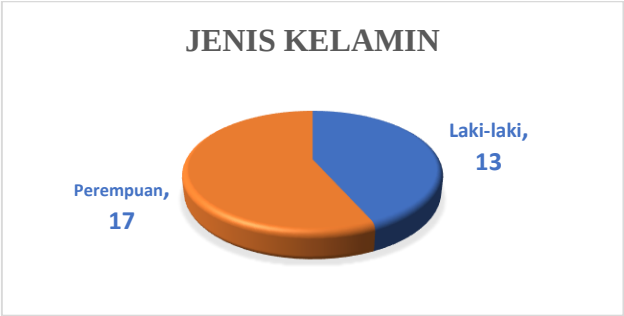
a. Karakteristik responden

Jumlah responden pada Rusunawa Pekerja adalah sebanyak 30 responden yang terdiri dari, 27 responden Rusunawa Sumurwelut dan 3 responden Rusunawa Grudo. Karakteristik responden penghuni Rusunawa pada tipologi Rusunawa Pekerja ditinjau dari jenis kelamin, usia dan pekerjaan. Karakteristik responden penghuni dapat dilihat pada Tabel 4.13.

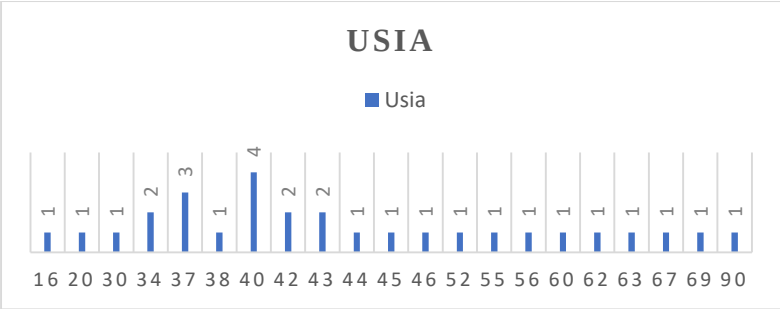
Tabel 4. 13 Karakteristik Responden

Karakteristik		Jumlah
Jenis kelamin	Laki-laki	13
	Perempuan	17
Usia	Minimal	16
	Maksimal	90
	Rata-rata	45.4
Pekerjaan	Pelajar	1
	Ibu RT	12
	Staff Rusun	1
	Karyawan Swasta	3
	Wiraswasta/Pedagang	4
	Freelance/ Pekerja Lepas	4
	Pekerja Pabrik	2
	Pensiunan	3

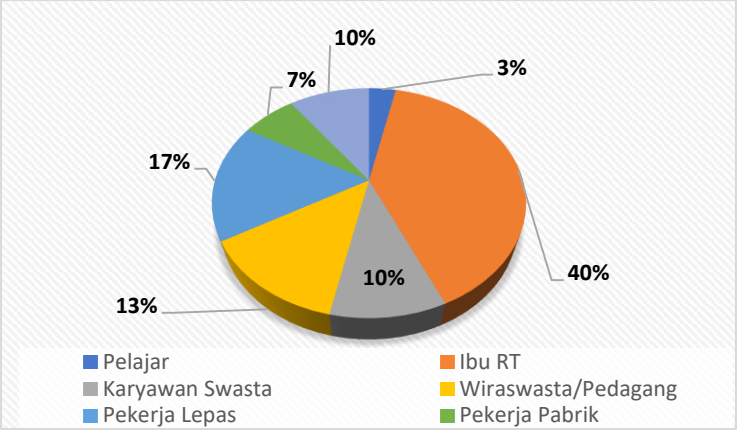
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020



Gambar 4. 26 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020



Gambar 4. 27 Sebaran Usia Responden
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020



Gambar 4. 28 Profesi Responden

Sumber : Hasil olahan data primer, 2020

b. Karakteristik Variabel Penelitian

Hasil pengisian kuesioner yang dilakukan responden penghuni Rusunawa memberikan gambaran mengenai variabel-variabel yang diteliti. Terdapat 4 variabel yang diamati dalam penelitian yaitu, Kepatuhan Membayar Sewa (Var. Dependen); Sikap, Norma Subjektif, Kontrol Persepsia (Var. Independen). Karakteristik variabel penelitian yang diteliti dapat dilihat pada Tabel 4.14 :

Tabel 4. 14 Karakteristik Variabel Penelitian

Variabel	Jumlah Item	Minimum	Maximum	Mean
Sikap	10	36	49	42.48
Norma Subjektif	2	7	10	8.39
Kontrol	3	8	15	11.32

Variabel	Jumlah Item	Minimum	Maximum	Mean
Persepsian				
Kepatuhan Membayar Sewa	1	0	1	0.5

Sumber : Hasil olahan data primer dan sekunder, 2020

c. Evaluasi model pengukuran (*outer model*)

Setelah didapatkan diagram jalur, model siap untuk diestimasi dan dievaluasi. Pada tahap evaluasi model pengukuran / *outer model*, dilakukan pengujian validitas dan realibilitas dari indikator pembentuk variabel laten. Evaluasi model pengukuran dilakukan dengan analisa faktor konfirmatori (CFA).

Berdasarkan diagram model Gambar 4.25, diketahui bahwa model struktural dalam penelitian ini menggunakan konstruk dimensional. Konstruk tersebut merupakan konstruk yang terbentuk oleh konstruk laten, dimana arah indikatornya dapat berbentuk reflektive maupun formative. Analisis CFA pada konstruk dimensional dilakukan dalam dua tahap. Tahap pertama (*first order construct*), yaitu konstruk laten yang direfleksikan oleh indikatornya. Kemudian dilanjut pada tahap kedua (*second order construct*), yaitu konstruk laten yang direfleksikan oleh konstruk laten dimensinya.

Model dalam penelitian ini, memiliki hubungan variabel-indikator yang bersifat konstruk formatif. Pada konstruk formatif, evaluasi dilakukan dengan meninjau

nilai signifikansi *collinearity statistics* (VIF) dan *weight*. Pada konstruk formatif, diperlukan pengujian *collinearity statistics* (VIF) untuk memastikan dalam konstruk formatif tidak terdapat kolinearitas. Konstruk formatif dinyatakan tidak terdapat kolinearitas apabila *nilai tolerance* > 0,1 dan VIF < 10.

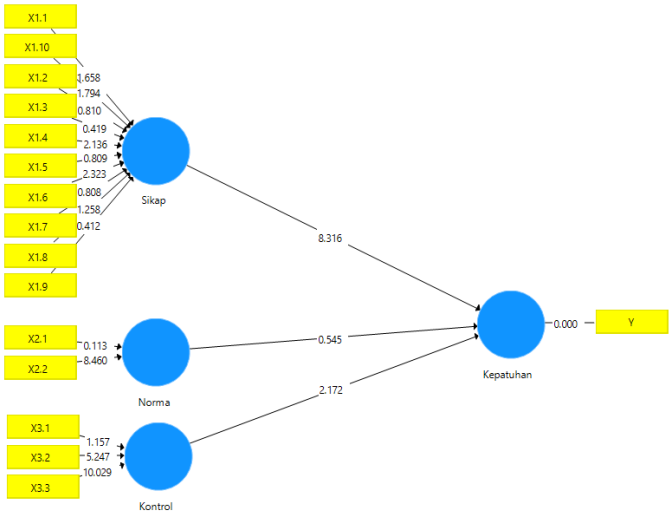
Tabel 4. 15 Nilai *Collinearity Statistics*

Indikator	VIF
X1.1	2.605
X1.2	2.523
X1.3	1.481
X1.4	1.347
X1.5	1.770
X1.6	1.543
X1.7	1.758
X1.8	2.825
X1.9	2.723
X1.10	1.597
X2.1	1.144
X2.2	1.144
X3.1	1.021
X3.2	1.054
X3.3	1.053
Y	1.000

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Pada Tabel 4.15 dapat dipastikan bahwa semua indikator dalam model telah memenuhi asumsi kolinearitas, sehingga evaluasi model dapat dilakukan. Nilai signifikansi weight didapatkan dari prosedur

bootstrapping, apabila nilai signifikansi weight t-statistik menunjukkan lebih dari 1,64, maka indikator tersebut dinyatakan valid. Hasil CFA pada tipologi Rusunawa Pekerja ini dapat dilihat pada Gambar 4.29 dan Tabel 4.16:



Gambar 4. 29 Hasil analisis CFA
Sumber : Analisis, 2020

Tabel 4. 16 Nilai Outer Weight Variabel Laten

Indikator	Variabel Laten	Nilai Outer Weight	T-statistik	P-Value	Keterangan
X1.1	Sikap	-0.237	1.658	0.098	Tidak Signifikan
X1.2		0.152	0.810	0.418	Tidak Signifikan
X1.3		0.052	0.419	0.675	Tidak

Indikator	Variabel Laten	Nilai Outer Weight	T-statistik	P-Value	Keterangan
					Signifikan
X1.4		0.407	2.136	0.033	Signifikan
X1.5		-0.152	0.809	0.419	Tidak Signifikan
X1.6		0.442	2.323	0.021	Signifikan
X1.7		0.143	0.808	0.419	Tidak Signifikan
X1.8		-0.185	1.258	0.209	Tidak Signifikan
X1.9		0.049	0.412	0.680	Tidak Signifikan
X1.10		0.265	1.794	0.073	Tidak Signifikan
X2.1	Norma	-0.021	0.113	0.910	Tidak Signifikan
X2.2		1.013	8.460	0.000	Signifikan
X3.1	Kontrol	-0.130	1.157	0.248	Tidak Signifikan
X3.2		0.514	5.247	0.000	Signifikan
X3.3		0.770	10.029	0.000	Signifikan

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Pada Tabel 4.16 dapat diketahui bahwa indikator yang mempengaruhi variabel latennya secara signifikan adalah X1.4 (Pengetahuan pemanfaatan/penggunaan iuran sewa), X1.6 (Pengetahuan dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa), X2.2 (Kesediaan penghuni membayar sewa), X3.2 (Kerutinan pengelolah menagih sewa) dan X3.3 (Ketegasan penerapan sanksi oleh pengelola). Sedangkan untuk indikator lain, juga turut memberikan kontribusi dalam mempengaruhi variabel latennya namun

tidak signifikan. Walaupun terdapat indikator dengan nilai T-statistik < 1.64, indikator tersebut tidak dihapus dalam model, hal tersebut dikarenakan apabila dilakukan penghapusan indikator akan mempengaruhi nilai pada indikator lain.

d. Evaluasi model struktural *(inner model)*

Evaluasi model struktural dilakukan untuk menguji keterkaitan antar variabel laten. Evaluasi model struktural ditinjau dari nilai R-*Squares* (R^2) pada variabel dependen, sedangkan untuk uji signifikansi hubungan antar variabel laten dapat ditunjukkan oleh nilai koefisien parameter *(path)* atau T-statistik.

Nilai R-*Squares* (R^2) menunjukkan besaran variasi perubahan variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabel indipenden. Semakin tinggi nilai R^2 suatu model menggambarkan semakin besar presentase variasi variabel dependen yang berhasil dijelaskan, sehingga semakin baik pula prediksi dari model yang diajukan. Menurut Chin (1998), Nilai R2 sebesar 0.67 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan baik, apabila nilai R2 sebesar 0.33 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan modert, sedangkan apabila nilai R2 sebesar 0.19 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan lemah (Anuraga, 2017).

Variabel	R-*Squares* (R^2)
Kepatuhan	0.933

Nilai *goodness of fit* (GoF) sangat dipengaruhi dari besaran R^2. Menurut Chin (1998), nilai GoF

dikategorikan tinggi apabila bernilai diatas 0.548 (Haqka, 2017).

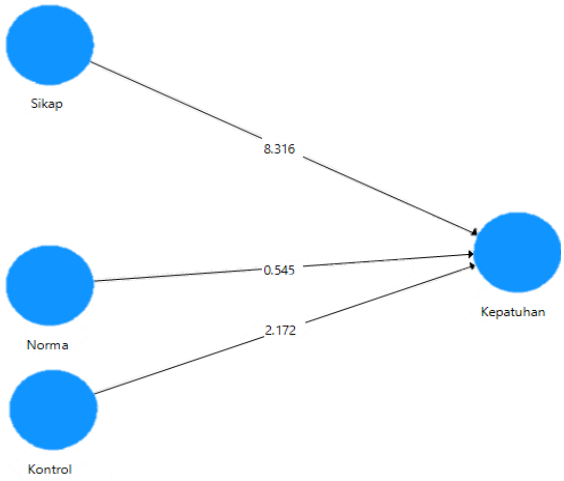
$$GoF = \sqrt{Loading^2 \text{ x } R^2}$$

$$GoF = \sqrt{0.5\ x\ 0.933} = 0.68$$

Berdasarkan pada hasil diatas, didapatkan diketahui bahwa Nilai GoF pada model ini adalah 0.68, yang berarti Nilai GoF> 0.548 dan telah lulus uji kelayakan model. Nilai R2 dari kepatuhan adalah 0.933, yang berarti kepatuhan dalam membayar sewa pada Rusunawa tipologi pekerja dipengaruhi oleh Sikap, Norma dan Kontrol sebesar 93.3%. sedangkan 6.3% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain diluar model yang diteliti.

e. Estimasi Koefisien *Path*

Estimasi koefisien path didapatkan dari hasil metode *bootstrapping*. Nilai parameter koefisien path menunjukkan besaran tingkat signifikansi dalam pengujian hipotesa, dimana nilai dari koefisien path harus melebihi nilai t-statistik. Nilai parameter koefisien *path* dengan hubungan dua arah harus melebihi 1,96, sedangkan untuk hubungan satu arah harus melebihi 1.64. Selain harus melebihi dari nilai t-statistik, nilai koefisien path harus memenuhi nilai *p-value* (sig) < 0.05. Apabila nilai p-value > 0.05, maka variabel dependen tersebut dinyatakan tidak memiliki pengaruh secara signifikan, walaupun nilai koefisien path yang dimiliki melebihi nilai t-statistik. Hal tersebut dikarenakan Hasil bootstrapping pada Rusunawa tipologi Pekerja dapat dilihat pada Gambar 4.30 :



Gambar 4. 30 Hasil Bootstrapping
Sumber : Hasil Analisa, 2020

Keterkaitan antar variabel laten, dapat ditinjau dari nilai t-statistik dalam menu *path coefficients*. Besarnya nilai t-statistik, menunjukkan apakah variabel indipenden memberikan pengaruh yang signifikan kepada variabel dependen dalam penelitian, sehingga digunakan untuk pengujian hipotesa. Ho dan Ha dalam penelitian adalah sebagai berikut :

Ho : Sebuah variabel indipenden tidak berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependen

Ha : Sebuah variabel indipenden berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependen

Rule of tumbs dari terdukungnya suatu hipotesis penelitian adalah:

- Jika koefesien atau arah hubungan variabel (ditunjukkan oleh nilai original sample) sejalan dengan yang dihipotesiskan
- Jika nilai t statistik lebih dari 1,64 (*two-tiled*) atau 1,96 (*one-tiled*) dan *probability value* (*p-value*) kurang dari 0,05 atau 5%.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa :

- Ho diterima jika, t hitung < t tabel
- Ho ditolak jika, t hitung > t tabel

Pada analisa kepatuhan membayar sewa Rusunawa Tipologi pekerja, terdapat tiga hipotesis yang akan diuji sebagai berikut :

- H1 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara sikap terhadap kepatuhan membayar sewa.
- H2 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara norma terhadap kepatuhan membayar sewa.
- H3 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara kontrol perilaku terhadap kepatuhan membayar sewa.

Tabel 4. 17 Hasil *Path Coefficients*

	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standart Deviation (STDEV)	T-Statistics (O/STERR)	P-Value
Sikap -> Kepatuhan	0.760	0.826	0.091	8.316	0.000
Norma -> Kepatuhan	0.025	0.025	0.045	0.545	0.586
Kontrol -> Kepatuhan	0.211	0.150	0.097	2.172	0.030

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Berdasarkan hasil *path coefficients* pada Tabel 4.17, didapatkan hasil dan kesimpulan sebagai berikut :

1. Sikap terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh sikap terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 8.316, sehingga dapat dinyatan H0 ditolak, yang berarti sikap berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
   - Nilai *original sample* pengaruh sikap terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.760, yang berarti variabel sikap berpengaruh secara positif terhadap kepatuhan membayar sewa.

   Kesimpulan : Terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel sikap terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

2. Norma terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh norma terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.545, sehingga dapat dinyatan H0 diterima, yang berarti norma tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
   - Nilai *original sample* pengaruh norma terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.025, yang berarti variabel norma berpengaruh secara positif terhadap kepatuhan membayar sewa.

   Kesimpulan : Terdapat hubungan positif namun tidak signifikan antara variabel norma terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

3. Kontrol terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh kontrol terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 2.172, sehingga dapat dinyatan H0 ditolak, yang berarti kontrol berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
   - Nilai *original sample* pengaruh kontrol terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.211, yang berarti variabel kontrol berpengaruh secara positif terhadap kepatuhan membayar sewa.

   Kesimpulan : Terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara variabel kontrol terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

f. Persamaan Struktural

Persamaan struktural didapatkan dari nilai *orginal sample*. Persamaan struktural kepatuhan membayar sewa pada Rusunawa Tipologi Pekerja adalah sebagai berikut :

$$Kepatuhan = 0.760 * Sikap + 0.025 * Norma + 0.211 * Kontrol$$

4.4.2. Faktor Penyebab Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Sedikit Tidak Patuh)

Berdasarkan hasil analisa kepatuhan pada Tabel 4.10, dapat diketahui bahwa Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh ini memiliki tingkat kepatuhan sedikit tidak patuh, dimana Rusunawa sedikit tidak patuh memiliki 1%-25% penghuni yang tidak patuh dalam membayar iuran sewa. Pada tahap ini, akan dilakukan analisa faktor apa yang

menyebabkan masih terdapatnya 1%-25% penghuni tidak patuh membayar sewa.

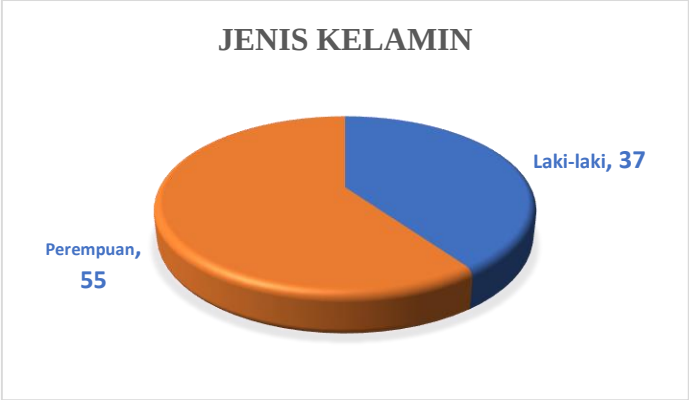
a. Karakteristik responden

Jumlah responden pada Rusunawa penataan permukiman kumuh kategori sedikit tidak patuh adalah sebanyak 92 responden yang terdiri dari, 44 responden Rusunawa Penjaringansari, 29 responden Rusunawa Wonorejo, dan 19 responden Rusunawa Keputih. Karakteristik responden pada tipologi Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Sedikit Tidak Patuh), ditinjau dari jenis kelamin, usia dan pekerjaan. Karakteristik responden penghuni dapat dilihat pada Tabel 4.18.

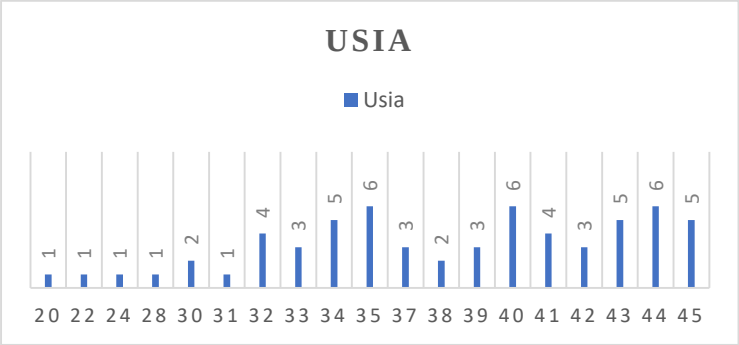
Tabel 4. 18 Karakteristik Responden

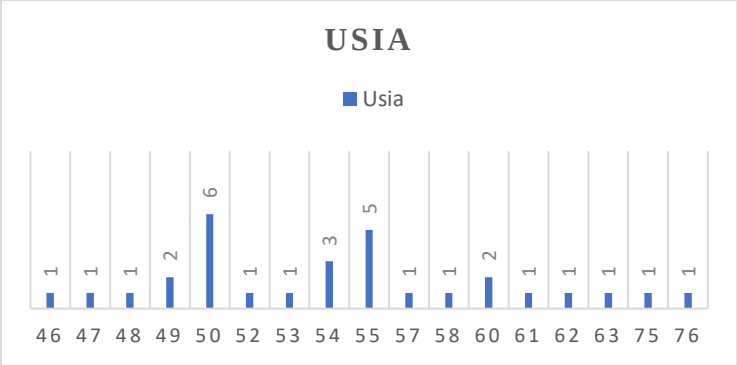
Karakteristik		Jumlah
Jenis kelamin	Laki-laki	37
	Perempuan	55
Usia	Minimal	20
	Maksimal	76
	Rata-rata	43
Pekerjaan	Ibu RT	45
	Karyawan Swasta	33
	Wiraswasta/Pedagang	6
	Guru	1
	Perawat	1
	Freelance/ Pekerja Lepas	6

Sumber : Hasil olahan data primer, 2020

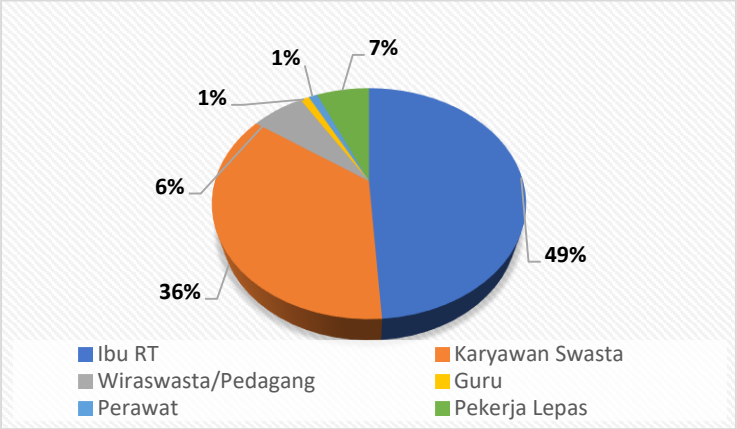


Gambar 4. 31 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020





Gambar 4. 32 Sebaran Usia Responden
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020



Gambar 4. 33 Profesi Responden
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020

b. Karakteristik variabel penelitian

Hasil pengisian kuesioner yang dilakukan responden penghuni Rusunawa memberikan gambaran mengenai

variabel-variabel yang diteliti. Terdapat 4 variabel yang diamati dalam penelitian yaitu, Kepatuhan Membayar Sewa (Var. Dependen); Sikap, Norma Subjektif, Kontrol Persepsia (Var. Independen). Karakteristik variabel penelitian yang diteliti dapat dilihat pada Tabel 4.19 :

Tabel 4. 19 Karakteristik Variabel Penelitian

Variabel	Jumlah Item	Minimum	Maximum	Mean
Sikap	10	31	49	40.06
Norma Subjektif	2	6	10	8.3
Kontrol Persepsian	3	8	14	11.68
Kepatuhan Membayar Sewa	1	0	1	0.5

Sumber : Hasil olahan data primer dan sekunder, 2020

c. Evaluasi model pengukuran (*outer model*)

Setelah didapatkan diagram jalur, model siap untuk diestimasi dan dievaluasi. Pada tahap evaluasi model pengukuran / *outer model*, dilakukan pengujian validitas dan realibilitas dari indikator pembentuk variabel laten. Evaluasi model pengukuran dilakukan dengan analisa faktor konfirmatori (CFA).

Berdasarkan diagram model Gambar 4.25, diketahui bahwa model struktural dalam penelitian ini menggunakan konstruk dimensional. Konstruk tersebut merupakan konstruk yang terbentuk oleh konstruk laten, dimana arah indikatornya dapat berbentuk reflektive maupun formative. Analisis CFA pada konstruk

dimensional dilakukan dalam dua tahap. Tahap pertama (*first order construct*), yaitu konstruk laten yang direfleksikan oleh indikatornya. Kemudian dilanjut pada tahap kedua (*second order construct*), yaitu konstruk laten yang direfleksikan oleh konstruk laten dimensinya.
Model dalam penelitian ini, memiliki hubungan variabel-indikator yang bersifat konstruk formatif. Pada konstruk formatif, evaluasi dilakukan dengan meninjau nilai signifikansi *collinearity statistics* (VIF) dan *weight*. Pada konstruk formatif, diperlukan pengujian *collinearity statistics* (VIF) untuk memastikan dalam konstruk formatif tidak terdapat kolinearitas. Konstruk formatif dinyatakan tidak terdapat kolinearitas apabila *nilai tolerance* > 0,1 dan VIF < 10.

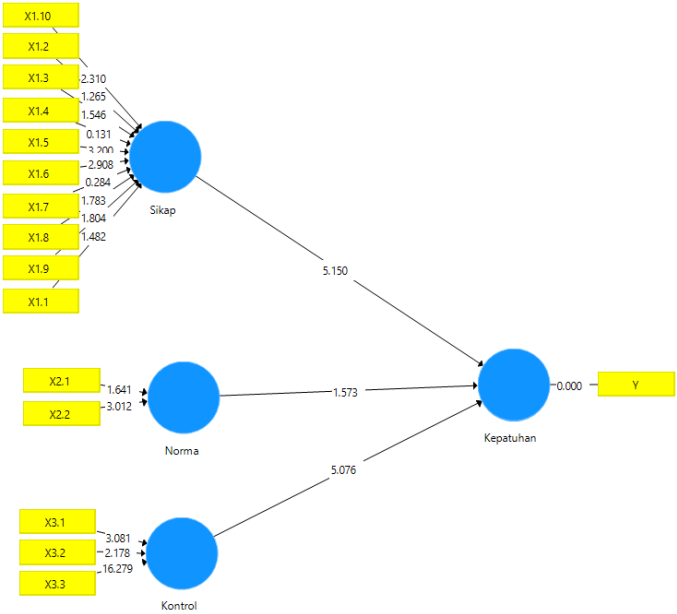
Tabel 4. 20 Nilai *Collinearity Statistics*

Indikator	VIF
X1.1	2.606
X1.2	2.523
X1.3	1.481
X1.4	1.347
X1.5	1.770
X1.6	1.543
X1.7	1.758
X1.8	2.825
X1.9	2.723
X1.10	1.597
X2.1	1.144
X2.2	1.144
X3.1	1.021

Indikator	VIF
X3.2	1.054
X3.3	1.053
Y	1.000

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Pada Tabel 4.20 dapat dipastikan bahwa semua indikator dalam model telah memenuhi asumsi kolinearitas, sehingga evaluasi model dapat dilakukan. Nilai signifikansi weight didapatkan dari prosedur *bootstrapping*, apabila nilai signifikansi weight t-statistik menunjukkan lebih dari 1,64, maka indikator tersebut dinyatakan valid. Hasil CFA pada tipologi Rusunawa Pekerja ini dapat dilihat pada Gambar 4.34 dan Tabel 4.21 :



Gambar 4. 34 Hasil Analisis CFA

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Tabel 4. 21 Nilai Outer Weight Variabel Laten

Indikator	Variabel Laten	Nilai Outer Weight	T-statistik	P-value	Keterangan
X1.1	Sikap	-0.343	1.482	0.139	Tidak Signifikan
X1.2		0.327	1.265	0.206	Tidak Signifikan
X1.3		0.175	1.546	0.123	Tidak Signifikan
X1.4		-0.016	0.131	0.896	Tidak Signifikan
X1.5		0.512	3.200	0.001	Signifikan

Indikator	Variabel Laten	Nilai Outer Weight	T-statistik	P-value	Keterangan
X1.6		0.420	2.908	0.004	Signifikan
X1.7		-0.045	0.284	0.776	Tidak Signifikan
X1.8		0.347	1.783	0.075	Tidak Signifikan
X1.9		-0.323	1.804	0.072	Tidak Signifikan
X1.10		0.410	2.310	0.021	Signifikan
X2.1	Norma	0.458	1.641	0.101	Tidak Signifikan
X2.2		0.742	3.081	0.003	Signifikan
X3.1	Kontrol	0.290	3.081	0.002	Signifikan
X3.2		0.232	2.178	0.030	Signifikan
X3.3		0.844	16.279	0.000	Signifikan

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Pada Tabel 4.21 dapat diketahui bahwa indikator yang mempengaruhi variabel latennya secara signifikan adalah X1.5 (Pengetahuan manfaat yang didapat setelah membayar sewa), X1.6 (Pengetahuan dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa), X1.10 (Pemenuhan harapan setelah membayar sewa), X2.2 (Kesediaan penghuni membayar sewa), X3.1 (Kesadaran pengehuni untuk membayar sewa), X3.2 (Kerutinan pengelolah menagih sewa) dan X3.3 (Ketegasan penerapan sanksi oleh pengelola). Sedangkan untuk indikator lain, juga turut memberikan kontribusi dalam mempengaruhi variabel latennya namun tidak signifikan. Walaupun terdapat indikator dengan nilai T-statistik < 1.64, indikator tersebut tidak dihapus dalam model, hal tersebut dikarenakan apabila dilakukan penghapusan

indikator akan mempengaruhi nilai pada indikator lain.

e. Evaluasi model struktural *(inner model)*

Evaluasi model struktural dilakukan untuk menguji keterkaitan antar variabel laten. Evaluasi model struktural ditinjau dari nilai R-*Squares* (R^2) dan nilai *goodness of fit* (GoF), sedangkan untuk uji signifikansi hubungan antar variabel laten dapat ditunjukkan oleh nilai koefisien parameter *(path)* atau T-statistik.

Nilai R-*Squares* (R^2) menunjukkan besaran variasi perubahan variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabel indipenden. Semakin tinggi nilai R^2 suatu model menggambarkan semakin besar presentase variasi variabel dependen yang berhasil dijelaskan, sehingga semakin baik pula prediksi dari model yang diajukan. Menurut Chin (1998), Nilai R^2 sebesar 0.67 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan baik, apabila nilai R^2 sebesar 0.33 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan modert, sedangkan apabila nilai R^2 sebesar 0.19 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan lemah (Anuraga, 2017).

	R Square
Kepatuhan	0.681

Nilai *goodness of fit* (GoF) sangat dipengaruhi dari besaran R^2. Menurut Chin (1998), nilai GoF dikategorikan tinggi apabila bernilai diatas 0.548 (Haqka, 2017).

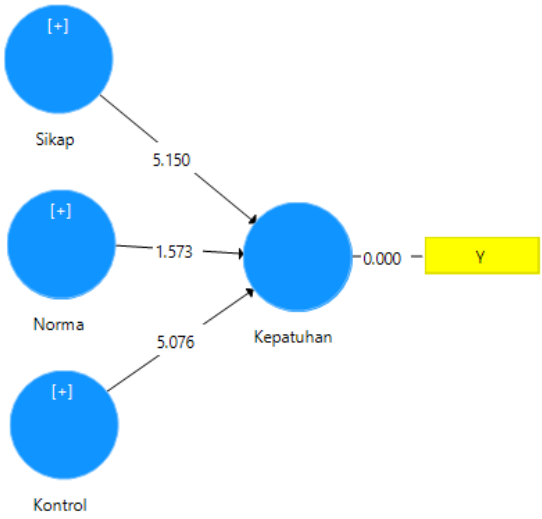
$$GoF = \sqrt{Loading^2 \text{ x } R^2}$$

$$GoF = \sqrt{0.5\ x\ 0.68} = 0.58$$

Berdasarkan pada hasil diatas, didapatkan diketahui bahwa Nilai GoF pada model ini adalah 0.58, yang berarti Nilai GoF> 0.548 dan telah lulus uji kelayakan model. Nilai R2 dari kepatuhan adalah 0.681, yang berarti kepatuhan dalam membayar sewa pada Rusunawa tipologi pekerja dipengaruhi oleh Sikap, Norma dan Kontrol sebesar 68.1%. sedangkan 31.9% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain diluar model yang diteliti.

f. Estimasi Koefisien *Path*

Estimasi koefisien path didapatkan dari hasil metode *bootstrapping*. Nilai parameter koefisien path menunjukkan besaran tingkat signifikansi dalam pengujian hipotesa, dimana nilai dari koefisien path harus melebihi nilai t-statistik. Nilai parameter koefisien *path* dengan hubungan dua arah harus melebihi 1,96, sedangkan untuk hubungan satu arah harus melebihi 1.64. Selain harus melebihi dari nilai t-statistik, nilai koefisien path harus memenuhi nilai *p-value* (sig) < 0.05. Apabila nilai p-value > 0.05, maka variabel dependen tersebut dinyatakan tidak memiliki pengaruh secara signifikan, walaupun nilai koefisien path yang dimiliki melebihi nilai t-statistik. Hal tersebut dikarenakan Hasil bootstrapping pada Rusunawa tipologi Pekerja dapat dilihat pada Gambar 4.35 :



Gambar 4. 35 Hasil *bootstrapping*
Sumber : Hasil analisa PLS, 2020

Keterkaitan antar variabel laten, dapat ditinjau dari nilai t-statistik dalam menu *path coefficients*. Besarnya nilai t-statistik, menunjukkan apakah variabel indipenden memberikan pengaruh yang signifikan kepada variabel dependen dalam penelitian, sehingga digunakan untuk pengujian hipotesa. Ho dan Ha dalam penelitian adalah sebagai berikut :

Ho : Sebuah variabel indipenden tidak berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependen

Ha : Sebuah variabel indipenden berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependen

Rule of tumbs dari terdukungnya suatu hipotesis penelitian adalah:

- Jika koefesien atau arah hubungan variabel (ditunjukkan oleh nilai original sample) sejalan dengan yang dihipotesiskan
- Jika nilai t statistik lebih dari 1,64 (*two-tiled*) atau 1,96 (*one-tiled*) dan *probability value* (*p-value*) kurang dari 0,05 atau 5%.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa :

- Ho diterima jika, t hitung < t tabel
- Ho ditolak jika, t hitung > t tabel

Pada analisa kepatuhan membayar sewa Rusunawa Tipologi Penataan Sedikit Tidak Patuh, terdapat tiga hipotesis yang akan diuji sebagai berikut :

- H1 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara sikap terhadap kepatuhan membayar sewa.
- H2 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara norma terhadap kepatuhan membayar sewa.
- H3 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara kontrol perilaku terhadap kepatuhan membayar sewa.

Tabel 4. 22 Hasil *Path Coefficients*

	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standart Deviation (STDEV)	T-Statistics (O/STERR)	P-Value
Sikap -> Kepatuhan	0.479	0.521	0.093	5.150	0.000
Norma -> Kepatuhan	-0.112	-0.083	0.071	1.573	0.116
Kontrol -> Kepatuhan	0.504	0.459	0.099	5.076	0.000

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Berdasarkan hasil *path coefficients* pada Tabel 4.22, didapatkan hasil dan kesimpulan sebagai berikut :

1. Sikap terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh sikap terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 5.150, sehingga dapat dinyatan H0 ditolak, yang berarti sikap berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
   - Nilai *original sample* pengaruh sikap terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.479, yang berarti variabel sikap berpengaruh secara positif terhadap kepatuhan membayar sewa.

   Kesimpulan : Terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel sikap terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

2. Norma terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh norma terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 1.573, sehingga dapat dinyatan H0 diterima, yang berarti norma tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
   - Nilai *original sample* pengaruh norma terhadap kepatuhan membayar sewa adalah -0.112, yang berarti variabel norma berpengaruh secara negatif terhadap kepatuhan membayar sewa.

   Kesimpulan : Terdapat hubungan negatif namun tidak signifikan antara variabel norma terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

3. Kontrol terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh kontrol terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 5.076, sehingga dapat dinyatan H0 ditolak, yang berarti kontrol berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
   - Nilai *original sample* pengaruh kontrol terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.504, yang berarti variabel kontrol berpengaruh secara positif terhadap kepatuhan membayar sewa.

   Kesimpulan : Terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara variabel kontrol terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

g. Persamaan Struktural

Persamaan struktural didapatkan dari nilai *orginal sample*. Persamaan struktural kepatuhan membayar sewa pada Rusunawa Tipologi Pekerja adalah sebagai berikut :

$$Kepatuhan = 0.479 * Sikap - 0.112 * Norma + 0.504 * Kontrol$$

4.4.3. Faktor Penyebab Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Penataan (Tidak Patuh)

Berdasarkan hasil analisa kepatuhan pada Tabel 4.10, dapat diketahui bahwa Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh ini mayoritas penghuni Rusunawa tersebut tidak patuh membayar sewa. Jumlah penghuni Rusunawa yang tidak patuh membayar iuran sewa sebanyak 50%-75% penghuni. Pada tahap ini, akan dilakukan analisa faktor apa yang

menyebabkan mayoritas penghuni Rusunawa ini tidak patuh membayar sewa.

a. Karakteristik responden

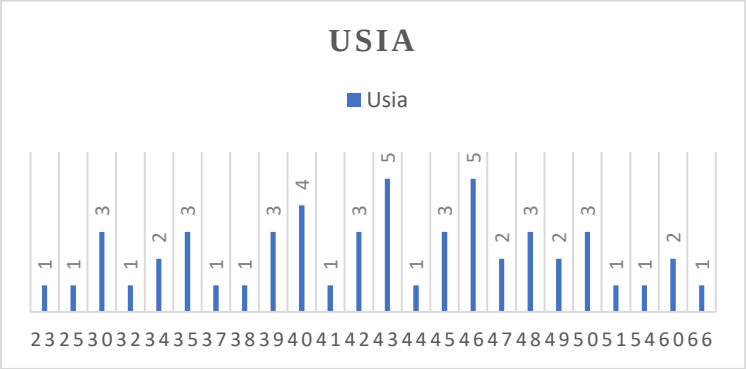
Jumlah responden pada Rusunawa penataan permukiman kumuh kategori tidak patuh adalah sebanyak 53 responden yang terdiri dari, 28 responden Rusunawa Tanah Merah II dan 25 responden Rusunawa Gunungsari. Karakteristik responden pada tipologi Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Tidak Patuh), ditinjau dari jenis kelamin, usia dan pekerjaan. Karakteristik responden penghuni dapat dilihat pada Tabel 4.23.

Tabel 4. 23 Karakteristik Responden

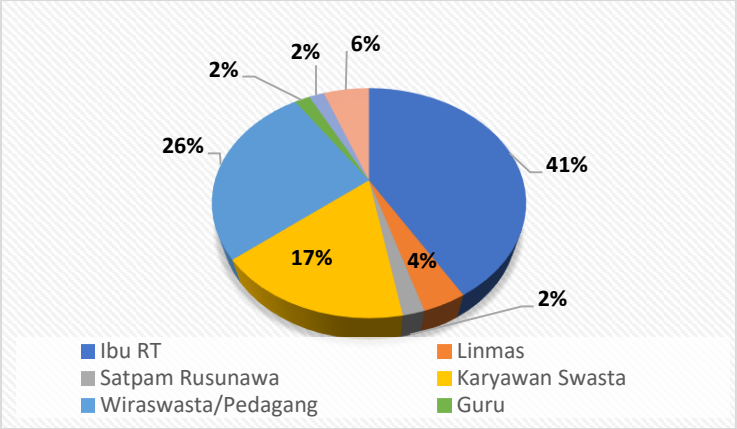
Karakteristik		Jumlah
Jenis kelamin	Laki-laki	20
	Perempuan	33
Usia	Minimal	23
	Maksimal	66
	Rata-rata	51.91
Pekerjaan	Ibu RT	22
	Linmas	2
	Satpam Rusunawa	1
	Karyawan Swasta	9
	Wiraswasta/Pedagang	14
	Guru	1
	Pekerja Pabrik	1
	Freelance/ Pekerja Lepas	3

Sumber : Hasil olahan data primer, 2020

Gambar 4. 36 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020



Gambar 4. 37 Sebaran Usia Responden
Sumber : Hasil olahan data primer, 2020



Gambar 4. 38 Profesi Responden

Sumber : Hasil olahan data primer, 2020

b. Karakteristik variabel penelitian

Hasil pengisian kuesioner yang dilakukan responden penghuni Rusunawa memberikan gambaran mengenai variabel-variabel yang diteliti. Terdapat 4 variabel yang diamati dalam penelitian yaitu, Kepatuhan Membayar Sewa (Var. Dependen); Sikap, Norma Subjektif, Kontrol Persepsia (Var. Independen). Karakteristik variabel penelitian yang diteliti dapat dilihat pada Tabel 4.24 :

Tabel 4. 24 Karakteristik Variabel Penelitian

Variabel	Jumlah Item	Minimum	Maximum	Mean
Sikap	10	25	47	36.62
Norma Subjektif	2	4	6	6.64
Kontrol Persepsian	3	5	13	8.58
Kepatuhan Membayar	1	0	1	0.5

Variabel	Jumlah Item	Minimum	Maximum	Mean
Sewa				

Sumber : Hasil olahan data primer dan sekunder, 2020

c. Evaluasi model pengukuran (*outer model*)

Setelah didapatkan diagram jalur, model siap untuk diestimasi dan dievaluasi. Pada tahap evaluasi model pengukuran / *outer model*, dilakukan pengujian validitas dan realibilitas dari indikator pembentuk variabel laten. Evaluasi model pengukuran dilakukan dengan analisa faktor konfirmatori (CFA).

Berdasarkan diagram model Gambar 4.25, diketahui bahwa model struktural dalam penelitian ini menggunakan konstruk dimensional. Konstruk tersebut merupakan konstruk yang terbentuk oleh konstruk laten, dimana arah indikatornya dapat berbentuk reflektive maupun formative. Analisis CFA pada konstruk dimensional dilakukan dalam dua tahap. Tahap pertama (*first order construct*), yaitu konstruk laten yang direfleksikan oleh indikatornya. Kemudian dilanjut pada tahap kedua (*second order construct*), yaitu konstruk laten yang direfleksikan oleh konstruk laten dimensinya.

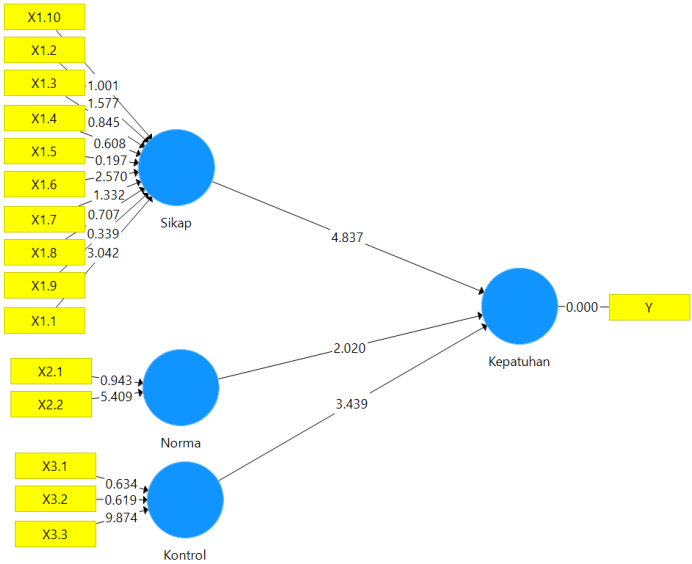
Model dalam penelitian ini, memiliki hubungan variabel-indikator yang bersifat konstruk formatif. Pada konstruk formatif, evaluasi dilakukan dengan meninjau nilai signifikansi *collinearity statistics* (VIF) dan *weight*. Pada konstruk formatif, diperlukan pengujian *collinearity statistics* (VIF) untuk memastikan dalam konstruk formatif tidak terdapat kolinearitas. Konstruk formatif dinyatakan tidak terdapat kolinearitas apabila *nilai tolerance* > 0,1 dan VIF < 10.

Tabel 4. 25 Nilai *Collinearity Statistics*

Indikator	VIF
X1.1	3.132
X1.2	6.196
X1.3	1.978
X1.4	3.214
X1.5	5.614
X1.6	4.425
X1.7	2.966
X1.8	5.396
X1.9	3.081
X1.10	3.247
X2.1	2.324
X2.2	2.324
X3.1	1.814
X3.2	1.250
X3.3	1.928
Y	1.000

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Pada Tabel 4.25 dapat dipastikan bahwa semua indikator dalam model telah memenuhi asumsi kolinearitas, sehingga evaluasi model dapat dilakukan. Nilai signifikansi weight didapatkan dari prosedur *bootstrapping*, apabila nilai signifikansi weight t-statistik menunjukkan lebih dari 1,64, maka indikator tersebut dinyatakan valid. Hasil CFA pada tipologi Rusunawa Pekerja ini dapat dilihat pada Gambar 4.39 dan Tabel 4.26 :



Gambar 4. 39 Hasil Analisis CFA

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Tabel 4. 26 Nilai Outer Weight Variabel Laten

Indikator	Variabel Laten	Nilai Outer Weight	T-statistik	P-value	Keterangan
X1.1	Sikap	0.416	3.042	0.002	Signifikan
X1.2		-0.384	1.577	0.116	Tidak Signifikan
X1.3		0.134	0.845	0.398	Tidak Signifikan
X1.4		-0.103	-0.092	0.608	Tidak Signifikan
X1.5		-0.043	0.197	0.844	Tidak Signifikan
X1.6		0.763	2.570	0.010	Signifikan

Indikator	Variabel Laten	Nilai Outer Weight	T-statistik	P-value	Keterangan
X1.7		-0.186	1.332	0.184	Tidak Signifikan
X1.8		0.167	0.707	0.480	Tidak Signifikan
X1.9		0.053	0.339	0.735	Tidak Signifikan
X1.10		0.215	1.001	0.317	Tidak Signifikan
X2.1	Norma	-0.334	0.943	0.346	Tidak Signifikan
X2.2		1.228	5.409	0.000	Signifikan
X3.1	Kontrol	-0.092	0.634	0.526	Tidak Signifikan
X3.2		0.074	0.614	0.536	Tidak Signifikan
X3.3		1.025	9.874	0.000	Signifikan

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Pada Tabel 4.26 dapat diketahui bahwa indikator yang mempengaruhi variabel latennya secara signifikan adalah X1.1 (Pengetahuan mengenai kewajiban membayar sewa,) X1.6 (Pengetahuan dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa), X2.2 (Kesediaan penghuni membayar sewa), dan X3.3 (Ketegasan penerapan sanksi oleh pengelola). Sedangkan untuk indikator lain, juga turut memberikan kontribusi dalam mempengaruhi variabel latennya namun tidak signifikan. Walaupun terdapat indikator dengan nilai T-statistik < 1.64, indikator tersebut tidak dihapus dalam model, hal tersebut

dikarenakan apabila dilakukan penghapusan indikator akan mempengaruhi nilai pada indikator lain.

e. Evaluasi model struktural *(inner model)*

Evaluasi model struktural dilakukan untuk menguji keterkaitan antar variabel laten. Evaluasi model struktural ditinjau dari nilai R-*Squares* (R^2) pada variabel dependen, sedangkan untuk uji signifikansi hubungan antar variabel laten dapat ditunjukkan oleh nilai koefisien parameter *(path)* atau T-statistik.

Nilai R-*Squares* (R^2) menunjukkan besaran variasi perubahan variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabel indipenden. Semakin tinggi nilai R^2 suatu model menggambarkan semakin besar presentase variasi variabel dependen yang berhasil dijelaskan, sehingga semakin baik pula prediksi dari model yang diajukan. Menurut Chin (1998), Nilai R2 sebesar 0.67 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan baik, apabila nilai R2 sebesar 0.33 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan modert, sedangkan apabila nilai R2 sebesar 0.19 mengindikasi bahwa model penelitian yang dihasilkan lemah (Anuraga, 2017).

	R Square
Kepatuhan	0.819

Nilai *goodness of fit* (GoF) sangat dipengaruhi dari besaran R^2. Menurut Chin (1998), nilai GoF dikategorikan tinggi apabila bernilai diatas 0.548 (Haqka, 2017).

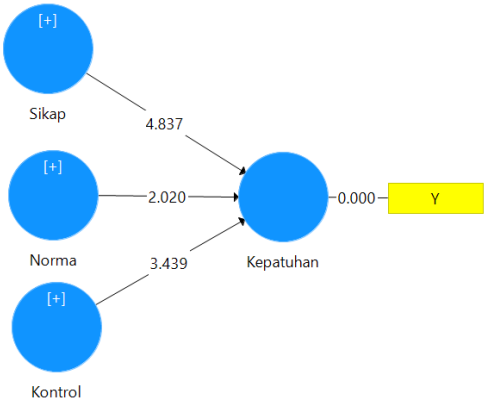
$$GoF = \sqrt{Loading^2 \text{ x } R^2}$$

$$GoF = \sqrt{0.5\ x\ 0.819} = 0.64$$

Berdasarkan pada hasil diatas, didapatkan diketahui bahwa Nilai GoF pada model ini adalah 0.64, yang berarti Nilai GoF> 0.548 dan telah lulus uji kelayakan model. Nilai R2 dari kepatuhan adalah 0.819, yang berarti kepatuhan dalam membayar sewa pada Rusunawa tipologi pekerja dipengaruhi oleh Sikap, Norma dan Kontrol sebesar 81.9%. sedangkan 19.1% sisanya dipengaruhi oleh variabel lain diluar model yang diteliti.

f. Estimasi Koefisien *Path*

Estimasi koefisien path didapatkan dari hasil metode *bootstrapping*. Nilai parameter koefisien path menunjukkan besaran tingkat signifikansi dalam pengujian hipotesa, dimana nilai dari koefisien path harus melebihi nilai t-statistik. Nilai parameter koefisien *path* dengan hubungan dua arah harus melebihi 1,96, sedangkan untuk hubungan satu arah harus melebihi 1.64. Selain harus melebihi dari nilai t-statistik, nilai koefisien path harus memenuhi nilai *p-value* (sig) < 0.05. Apabila nilai p-value > 0.05, maka variabel dependen tersebut dinyatakan tidak memiliki pengaruh secara signifikan, walaupun nilai koefisien path yang dimiliki melebihi nilai t-statistik. Hal tersebut dikarenakan Hasil bootstrapping pada Rusunawa tipologi Pekerja dapat dilihat pada Gambar 4.40 :



Gambar 4. 40 Hasil *bootstrapping*
Sumber : Hasil Analisa, 2020

Keterkaitan antar variabel laten, dapat ditinjau dari nilai t-statistik dalam menu *path coefficients*. Besarnya nilai t-statistik, menunjukkan apakah variabel indipenden memberikan pengaruh yang signifikan kepada variabel dependen dalam penelitian, sehingga digunakan untuk pengujian hipotesa. Ho dan Ha dalam penelitian adalah sebagai berikut :

Ho : Sebuah variabel indipenden tidak berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependen

Ha : Sebuah variabel indipenden berpengaruh signifikan pada sebuah variabel dependen

Rule of tumbs dari terdukungnya suatu hipotesis penelitian adalah:

- Jika koefisien atau arah hubungan variabel (ditunjukkan oleh nilai *original sample*) sejalan dengan yang dihipotesiskan

- Jika nilai t statistik lebih dari 1,64 (*two-tiled*) atau 1,96 (*one-tiled*) dan *probability value* (*p-value*) kurang dari 0,05 atau 5%.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa :

- Ho diterima jika, t hitung < t tabel
- Ho ditolak jika, t hitung > t tabel

Pada analisa kepatuhan membayar sewa Rusunawa Tipologi Penataan Tidak Patuh, terdapat tiga hipotesis yang akan diuji sebagai berikut :

- H1 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara sikap terhadap kepatuhan membayar sewa.
- H2 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara norma terhadap kepatuhan membayar sewa.
- H3 : terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara kontrol perilaku terhadap kepatuhan membayar sewa

Tabel 4. 27 Hasil *Path Coefficients*

	Original Sample (O)	Sample Mean (M)	Standart Deviation (STDEV)	T-Statistics (O/STERR)	P-Value
Sikap -> Kepatuhan	0.574	0.628	0.119	4.837	0.000
Norma -> Kepatuhan	-0.179	-0.139	0.088	2.020	0.044
Kontrol -> Kepatuhan	0.505	0.434	0.147	3.439	0.001

Sumber : Hasil Analisa, 2020

Berdasarkan hasil *path coefficients* pada Tabel 4.27, didapatkan hasil dan kesimpulan sebagai berikut :

1. Sikap terhadap Kepatuhan Membayar Sewa

- Nilai t-statistik pengaruh sikap terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 4.837, sehingga dapat dinyatan H0 ditolak, yang berarti sikap berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
- Nilai *original sample* pengaruh sikap terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.574, yang berarti variabel sikap berpengaruh secara positif terhadap kepatuhan membayar sewa.

Kesimpulan : Terdapat hubungan positif dan signifikan antara variabel sikap terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

2. Norma terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh norma terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 2.020, sehingga dapat dinyatan H0 diterima, yang berarti norma tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.
   - Nilai *original sample* pengaruh norma terhadap kepatuhan membayar sewa adalah -0.174, yang berarti variabel norma berpengaruh secara negatif terhadap kepatuhan membayar sewa.

   Kesimpulan : Terdapat hubungan negatif dan signifikan antara variabel norma terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

3. Kontrol terhadap Kepatuhan Membayar Sewa
   - Nilai t-statistik pengaruh kontrol terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 3.439, sehingga dapat dinyatan H0 ditolak, yang berarti

kontrol berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan membayar sewa.

- Nilai *original sample* pengaruh kontrol terhadap kepatuhan membayar sewa adalah 0.505, yang berarti variabel kontrol berpengaruh secara positif terhadap kepatuhan membayar sewa.

Kesimpulan : Terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara variabel kontrol terhadap variabel kepatuhan membayar sewa

g. Persamaan Struktural

Persamaan struktural didapatkan dari nilai *orginal sample*. Persamaan struktural kepatuhan membayar sewa pada Rusunawa Tipologi Pekerja adalah sebagai berikut :

$$Kepatuhan = 0.574 * Sikap - 0.174 * Norma + 0.505 * Kontrol$$

4.4.4. Rekapitulasi Faktor Penyebab Kepatuhan Membayar Sewa

Berdasarkan model struktural hasil analisa PLS, diketahui bahwa kepatuhan pembayaran sewa pada tipologi Rusunawa Pekerja dan Penataan Permukiman Kumuh, secara signifikan dipengaruhi oleh sikap penghuni dan kontrol perilaku penghuni Rusunawa. Walaupun semua tipologi Rusunawa yang diamati dipengaruhi oleh variabel laten yang sama, namun indikator yang secara signifikan mempengaruhi masing-masing variabel latennya berbeda.

Pada Rusunawa Pekerja, tingkat kepatuhan dalam membayar sewa dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh variabel sikap dan kontrol. Variabel norma juga turut memberikan pengaruh secara positif, namun tidak signifikan dalam mempengaruhi kepatuhan membayar sewa. Sikap penghuni untuk membayar sewa pada Rusunawa Pekerja dipengaruhi oleh pengetahuan dan pemahaman mereka mengenai penggunaan iuran sewa, serta dampak yang ditimbulkan apabila tidak membayar sewa. Sedangkan kontrol perilaku untuk membayar sewa pada Rusunawa Pekerja dipengaruhi oleh kontrol eksternal yaitu, penagihan dan sanksi yang dilakukan oleh pengelola.

Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (sedikit tidak patuh), tingkat kepatuhan membayar sewa dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh variabel sikap dan kontrol. Variabel norma memberikan pengaruh negatif, dan tidak signifikan mempengaruhi kepatuhan membayar sewa. Sikap penghuni untuk membayar sewa pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (sedikit tidak patuh) dipengaruhi oleh pengetahuan dan pemahaman mereka mengenai manfaat membayar sewa, dampak apabila tidak membayar sewa; dan

pemenuhan harapan mereka setelah membayar sewa. Sedangkan kontrol perilaku untuk membayar sewa, dipengaruhi oleh kontrol internal dan eksternal yaitu, kesadaran pentingnya membayar sewa; penagihan dan sanksi yang dilakukan oleh pengelola.

Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (tidak patuh), tingkat kepatuhan membayar sewa dipengaruhi secara positif dan signifikan oleh variabel sikap dan kontrol. Variabel norma memberikan pengaruh negatif, dan tidak signifikan mempengaruhi kepatuhan membayar sewa. Sikap penghuni untuk membayar sewa pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (sedikit tidak patuh) dipengaruhi oleh pengetahuan dan pemahaman mereka mengenai kewajiban membayar sewa dan dampak yang ditimbulkan apabila tidak melakukan pembayaran sewa. Sedangkan kontrol perilaku untuk membayar sewa, dipengaruhi oleh kontrol eksternal yaitu, sanksi yang berikan oleh pengelola.

Rekapitulasi hasil analisa PLS pada masing-masing tipologi Rusunawa dapat dilihat pada Tabel 4.28 :

Tabel 4. 28 Rekapitulasi Hasil PLS

	Rusunawa Pekerja (Sedikit Tidak Patuh)	Rusunawa Penataan (Sedikit Tidak Patuh)	Rusunawa Penataan (Tidak Patuh)
Indikator yang Mempengaruhi	X1.4 : Pengetahuan mengenai pemanfaatan/penggunaan iuran sewa X1.6 : Pengetahuan dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa	X1.5 : Pengetahuan manfaat yang didapat setelah membayar sewa X1.6 : Pengetahuan dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa X1.10 : Pemenuhan harapan setelah membayar sewa	X1.1 : Pengetahuan mengenai kewajiban membayar sewa X1.6 : Pengetahuan dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa
	X2.2 : Kesediaan penghuni membayar sewa	X2.2 : Pengetahuan manfaat yang didapat setelah membayar sewa	X2.2 : Kesediaan penghuni membayar sewa
	X3.2 : Kerutinan penagihan sewa X3.3 : Ketegasan penerapan sanksi oleh pengelola	X3.1 : Pengetahuan manfaat yang didapat setelah membayar sewa X3.2 : Kerutinan penagihan sewa X3.3 : Ketegasan penerapan sanksi oleh pengelola	X3.3 : Ketegasan penerapan sanksi oleh pengelola
Model Struktural (R2)	0.933	0.681	0.819
Goodness of Fit (GoF)	0.68	0.58	0.64
Variabel Laten yang Mempengaruhi	Sikap Kontrol	Sikap Kontrol	Sikap Kontrol
Persamaan Struktural	*Kepatuhan = 0.760*Sikap + 0.025*Norma + 0.211*Kontrol*	*Kepatuhan = 0.479*Sikap – 0.112*Norma + 0.504*Kontrol*	*Kepatuhan = 0.574*Sikap – 0.174*Norma + 0.505*Kontrol*

Sumber : Hasil Analisa PLS,2020

Berdasarkan hasil rekapitulasi pada Tabel 4.28, dapat diketahui bahwa semua model struktural yang dihasilkan pada masing-masing tipologi > 0.67, hal tersebut mengindikasi bahwa semua model yang dihasilkan bersifat baik dan dapat menjelaskan lebih dari 67% faktor penyebab kepatuhan membayar sewa.

4.5. Strategi Peningkatan Kepatuhan Membayar Sewa

Iuran sewa Rusunawa merupakan salah satu sumber dana untuk kegiatan pengelolaan dan perawatan Rusunawa. Mengingat pentingnya fungsi iuran sewa Rusunawa, maka kepatuhan membayar sewa Rusunawa perlu selalu dijaga dan ditingkatkan. Apabila penghuni patuh membayar iuran sewa Rusunawa, maka biaya untuk pengelolaan dan perawatan Rusunawa akan terpenuhi.

Tujuan akhir dari penelitian ini adalah, merumuskan strategi untuk meningkatkan kepatuhan membayar iuran sewa Rusunawa pada masing-masing tipologi pengelolaan Rusunawa. Untuk merumuskan strategi peningkatan kepatuhan membayar iuran sewa, perlu memperhatikan faktor penyebab kepatuhan membayar iuran sewa tiap tipologi tersebut.

Pada Tabel 4.28, dapat diketahui faktor yang secara signifikan mempengaruhi kepatuhan membayar iuran sewa masing-masing tipologi pengelolaan Rusunawa, sehingga perumusan strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa mempertimbangkan hasil pada Tabel 4.28. Rekapitulasi strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa yang dihasilkan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 4.32.

Tabel 4. 29 Strategi Peningkatan Kepatuhan Sewa Pada Rusunawa Pekerja (Sedikit Tidak Patuh)

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
X1.4 Mengetahui pemanfaatan/ penggunaan iuran sewa	Dalam kontrak sewa Rusunawa belum terdapat penjelasan pemanfaatan/penggunaan iuran sewa Rusunawa, sehingga beberapa penghuni Rusunawa belum mengetahui pemanfaatan iuran sewa yang telah mereka bayarkan.	• Iuran sewa Rusunawa dipergunakan untuk kebutuhan pemeliharaan rutin, biaya keamanan, biaya kebersihan ruang bersama dan benda bersama, penerangan umum, perbaikan kerusakan, dan biaya lain untuk menjaga Rusunawa tetap berfungsi dan layak huni (Perwali Surabaya 12/2018) • Pemberian Program Pendampingan (Murdiyanti, 2014) • Pihak pengelola perlu	• **Membuat e-Rusunawa sebagai media informasi dan penagihan** • Membuat media informasi mengenai iuran sewa, berupa poster, *banner*, dan video grafis.

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
		melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni dalam menjalankan tata tertib penghuni, untuk menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, tertib dana man termasuk tata cara tinggal sesuai pedoman yang berlaku. Dengan mengembangkan sistem komunikasi yang efektif sesuai dengan kondisi sosial budaya (Sari M. M., 2015) • Pembinaan kepada penghuni di lingkungan rusunawa melalui rapat konsultasi/forum	

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
		komunikasi di antata para penghuni untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan hunian untuk menciptakan rasa memiliki dalam menjaga aset Rusunawa (Sari M. M., 2015)	
X1.6 Mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa	Beberapa penghuni Rusunawa belum mengetahui dan belum sadar mengenai dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa, hal tersebut dikarenakan masih banyak penghuni Rusunawa yang belum menyadari fungsi iuran sewa dan pemanfaatan dari iuran sewa	• Pemberian Program Pendampingan (Murdiyanti, 2014). • Pihak pengelola perlu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni dalam menjalankan tata tertib penghuni, untuk menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman,	

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
	Rusunawa.	tertib dana man termasuk tata cara tinggal sesuai pedoman yang berlaku. Dengan mengembangkan sistem komunikasi yang efektif sesuai dengan kondisi sosial budaya (Sari M. M., 2015) • Pembinaan kepada penghuni di lingkungan rusunawa melalui rapat konsultasi/forum komunikasi di antata para penghuni untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan hunian untuk menciptakan rasa memiliki dalam menjaga aset Rusunawa (Sari M. M.,	

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
		2015)	
X3.2 Pengelola rutin menagih sewa	Pengelola melakukan penagihan sewa kepada penghuni yang memiliki tunggakan melebihi 3bln. Akan tetapi, karena mayoritas penghuni Rusunawa merupakan pekerja, seringkali penghuni lupa dan kesulitan membayar iuran sewa dikarenakan jam operasional pengelola yang terbatas.	• Iuran Sewa dibayarkan setiap bulan kepada Pemerintah Kota Surabaya (Perwali Surabaya 12/2018). • Iuran Sewa dibayarkan setiap bulan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Pergub Jawa Timur 36/2011).	• **Membuat e-Rusunawa sebagai media informasi dan penagihan** • Membuat sistem penagihan sewa bulanan via WhatsApp. • **Menyediakan pelayanan pembayaran iuran sewa via transfer bank**
X3.3 Pengelola memberi sanksi tegas	Pengelola rutin mengeluarkan SP kepada penghuni Rusunawa yang memiliki tunggakan 3 bulan, namun masih terdapat	• Apabila penghuni tidak membayar sewa, akan dikenakan denda 5%/hari; pemberian SP apabila menunggak 3bln berturut-	• **Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku.**

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
	penghuni yang tidak patuh membayar sewa.	turut; dan pemutusan kontrak sewa apabila setelah 3x SP tetap tidak membayar sewa (Pergub Jawa Timur 36/2011). • Pemutusan kontrak apabila penghuni tidak melakukan pembayaran sewa (Perda Surabaya 2/2010). • Pemberian sanksi yang tegas atas bentuk pelanggaran, baik oleh penghuni ataupun pengelola (Sari M. M., 2015).	

Sumber : Diolah dari Tabel 4.28

Tabel 4. 30 Strategi Peningkatan Kepatuhan Sewa
Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Sedikit Tidak Patuh)

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
X1.5 Mengetahui manfaat yang didapat setelah membayar sewa	Beberapa penghuni belum mengetahui manfaat yang mereka dapat setelah membayar sewa, hal tersebut dikarenakan belum ada penjelasan dari pihak pengelola mengenai manfaat dari membayar sewa.	• Iuran sewa Rusunawa dipergunakan untuk kebutuhan pemeliharaan rutin, biaya keamanan, biaya kebersihan ruang bersama dan benda bersama, penerangan umum, perbaikan kerusakan, dan biaya lain untuk menjaga Rusunawa tetap berfungsi dan layak huni (Perwali Surabaya 12/2018) • Pemberian Program Pendampingan (Murdiyanti, 2014). • Pihak pengelola perlu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni dalam menjalankan tata tertib penghuni, untuk menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, tertib dana man	• **Membuat media informasi mengenai iuran sewa berupa poster, *banner*, dan video grafis**. • Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku.

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
		termasuk tata cara tinggal sesuai pedoman yang berlaku. Dengan mengembangkan sistem komunikasi yang efektif sesuai dengan kondisi sosial budaya (Sari M. M., 2015) • Pembinaan kepada penghuni di lingkungan rusunawa melalui rapat konsultasi/forum komunikasi di antata para penghuni untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan hunian untuk menciptakan rasa memiliki dalam menjaga aset Rusunawa (Sari M. M., 2015)	
X1.6 Mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa	Beberapa penghuni belum mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa, hal tersebut dikarenakan tidak	• Pemberian Program Pendampingan (Murdiyanti, 2014). • Pihak pengelola perlu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni dalam menjalankan tata tertib penghuni, untuk menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, tertib dana man	

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
	terdapat perbedaan perawatan antara penghuni yang membayar sewa dan penghuni yang tidak membayar sewa.	termasuk tata cara tinggal sesuai pedoman yang berlaku. Dengan mengembangkan sistem komunikasi yang efektif sesuai dengan kondisi sosial budaya (Sari M. M., 2015) • Pembinaan kepada penghuni di lingkungan rusunawa melalui rapat konsultasi/forum komunikasi di antata para penghuni untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan hunian untuk menciptakan rasa memiliki dalam menjaga aset Rusunawa (Sari M. M., 2015)	
X3.1 Sadar dan merasa membayar sewa penting	Beberapa penghuni belum mengetahui fungsi dari iuran sewa, sehingga beberapa penghuni belum	• Penghuni Rusunawa diwajibkan membayar iuran sewa Rusunawa (Perda Kota Surabaya 2/2010; Pergub Jawa Timur 36/2011) • Iuran sewa Rusunawa dipergunakan untuk kebutuhan pemeliharaan rutin, biaya	

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
	menyadari pentingnya membayar sewa Rusunawa.	keamanan, biaya kebersihan ruang bersama dan benda bersama, penerangan umum, perbaikan kerusakan, dan biaya lain untuk menjaga Rusunawa tetap berfungsi dan layak huni (Perwali Surabaya 12/2018)	
X1.10 Harapan terpenuhi setelah membayar sewa	Beberapa penghuni merasa harapan mereka mengenai perawatan dan pengelolaan Rusun belum terpenuhi, khususnya perawatan belum optimal	• Melakukan evaluasi secara berkala terhadap kondisi teknis prasarana, sarana dan utilitas rusunawa berdasarkan pedoman teknis yang berlaku, untuk merencanakan kegiatan perawatan rutin (Sari M. M., 2015) • Melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan sistem pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan rutin dan khusus dengan selalu memperhatikan faktor efisiensi dan efektifitas pemanfaatan sumber daya (Sari M. M., 2015) • Pembinaan kepada penghuni di lingkungan	• **Membuat rencana jadwal perawatan Rusunawa bersama dengan penghuni**. • Pelaksanaan program kerja bakti secara rutin.

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
		rusunawa melalui rapat konsultasi/forum komunikasi di antata para penghuni untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan hunian untuk menciptakan rasa memiliki dalam menjaga aset Rusunawa (Sari M. M., 2015)	
X3.2 Pengelola rutin menagih sewa	Dikarenakan keterbatasan tenaga kerja, pengelola Rusunawa hanya melakukan penagihan sewa kepada penghuni yang memiliki tunggakan sewa diatas 3 bln.	• Iuran Sewa dibayarkan setiap bulan kepada Pemerintah Kota Surabaya (Perwali Surabaya 12/2018). • Iuran Sewa dibayarkan setiap bulan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Pergub Jawa Timur 36/2011). • Pihak pengelola perlu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni dalam menjalankan tata tertib penghuni, untuk menciptakan lingkungan ruusunawa yang nyaman, tertib dana man termasuk tata cara tinggal sesuai pedoman yang berlaku. Dengan mengembangkan	• Membuat sistem penagihan sewa bulanan via WhatsApp

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
		sistem komunikasi yang efektif sesuai dengan kondisi sosial budaya (Sari M. M., 2015)	
X3.3 Pengelola memberi sanksi tegas	Pengelola Rusunawa memberikan SP kepada penghuni Rusunawa yang memiliki tunggakan sewa lebih dari 3 bln, namun waktu pengeluaran SP belum konsisten setiap 3 bulan.	• Pemutusan kontrak apabila penghuni tidak melakukan pembayaran sewa (Perda Surabaya 2/2010). • Pemberian sanksi yang tegas atas bentuk pelanggaran, baik oleh penghuni ataupun pengelola (Sari M. M., 2015).	• **Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku**

Sumber : Diolah dari Tabel 4.28

Tabel 4. 31 Strategi Peningkatan Kepatuhan Sewa
Pada Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh (Tidak Patuh)

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
X1.1 Mengetahui kewajiban membayar sewa	Beberapa penghuni, khususnya penghuni dari relokasi, kurang menyadari kewajibanya untuk membayar iuran sewa. Hal tersebut dikarenakan, penghuni dengan asal relokasi, memiliki persepsi bahwa Rusunawa merupakan kompensasi dari penggusuran dan tidak dipenuhinya janji penyediaan rumah murah untuk penghuni asal relokasi.	• Penghuni Rusunawa diwajibkan membayar iuran sewa Rusunawa (Perda Kota Surabaya 2/2010; Pergub Jawa Timur 36/2011)	• **Melakukan sosialisasi rutin dengan penghuni**

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
X1.6 Mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa	Beberapa penghuni belum mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa, hal tersebut dikarenakan tidak terdapat perbedaan perawatan antara penghuni yang membayar sewa dan penghuni yang tidak membayar sewa.	• Pemberian Program Pendampingan (Murdiyanti, 2014). • Pihak pengelola perlu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penghuni dalam menjalankan tata tertib penghuni, untuk menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, tertib dana man termasuk tata cara tinggal sesuai pedoman yang berlaku. Dengan mengembangkan sistem komunikasi yang efektif sesuai dengan kondisi sosial budaya (Sari M. M., 2015)	• Membuat media informasi mengenai iuran sewa, berupa poster, *banner*, dan video grafis. • **Melakukan sosialisasi rutin dengan penghuni.**

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
		• Pembinaan kepada penghuni di lingkungan rusunawa melalui rapat konsultasi/forum komunikasi di antata para penghuni untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan hunian untuk menciptakan rasa memiliki dalam menjaga aset Rusunawa (Sari M. M., 2015)	
X3.3 Pengelola memberi sanksi tegas	Pengelola Rusunawa memberikan SP kepada penghuni Rusunawa yang memiliki tunggakan sewa lebih dari 3 bln, namun waktu pengeluaran SP tidak konsisten setiap 3 bulan. Selain itu, sanksi yang	• Apabila penghuni tidak membayar sewa, akan dikenakan denda 5%/hari; pemberian SP apabila menunggak 3bulan berturut-turut; dan pemutusan kontrak sewa apabila setelah 3x SP tetap tidak membayar	• **Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku**

Faktor	Kondisi Eksisting	Kebijakan/ Literatur	Strategi
	diberikan pengelola Rusunawa hanya sekedar SP, tanpa ada penindak lanjutan pelangaran.	sewa (Pergub Jawa Timur 36/2011). • Pemutusan kontrak apabila penghuni tidak melakukan pembayaran sewa (Perda Surabaya 2/2010). • Pemberian sanksi yang tegas atas bentuk pelanggaran, baik oleh penghuni ataupun pengelola (Sari M. M., 2015).	

Sumber : Diolah dari Tabel 4.28

Strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa setiap tipologi pada Tabel 4.29, Tabel 4.30, dan Tabel 4.31, kemudian di strukturkan menjadi strategi utama dan strategi pendukung. Strategi utama dalam penelitian ini merupakan strategi prioritas setiap tipologi yang disesuaikan dengan karakteristik tipologi Rusunawa. Penentuan strategi utama dilakukan dengan memprioritaskan strategi yang dapat menyelesaikan permasalahan iuran sewa pada masing-masing tipologi, proses penentuan strategi utama dapat dilihat pada Lampiran E. Sedangkan strategi pendukung merupakan strategi penunjang pelaksanaan strategi utama. Hasil strukturisasi strategi peningkatan kepatuhan membayar iuran sewa pada masing-masing tipologi dapat dilihat pada Tabel 4.32

Tabel 4. 32 Rekapitulasi Strategi Peningkatan Kepatuhan Membayar Sewa

	Rusunawa Pekerja (Sedikit Tidak Patuh)	Rusunawa Penataan (Sedikit Tidak Patuh)	Rusunawa Penataan (Tidak Patuh)
Strategi Utama	• Membuat e- Rusunawa sebagai media penginfoan dan penagihan • Pelayanan pembayaran iuran via transfer bank • Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku	• Membuat media informasi mengenai iuran sewa berupa poster, *banner*, dan video grafis. • Membuat rencana jadwal perawatan Rusunawa bersama dengan penghuni. • Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku.	• Melakukan sosialisasi rutin dengan penghuni • Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku • Membuat media informasi mengenai iuran sewa berupa poster, *banner*, dan video grafis.
Strategi Pendukung	• Membuat media informasi mengenai iuran sewa, berupa poster, *banner*, dan video grafis. • Membuat sistem penagihan sewa bulanan via	• Pelaksanaan program kerja bakti secara rutin. • Membuat sistem penagihan sewa bulanan via WhatsApp	• Membuat media informasi mengenai iuran sewa berupa poster, *banner*, dan video grafis.

	Rusunawa Pekerja (Sedikit Tidak Patuh)	Rusunawa Penataan (Sedikit Tidak Patuh)	Rusunawa Penataan (Tidak Patuh)
	WhatsApp.		

Sumber : Tabel 4.29, Tabel 4.30, Tabel 4.31

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, didapatkan kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Terdapat dua tipologi pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya yaitu, Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh dan Rusunawa Pekerja. Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh di Kota Surabaya adalah Rusunawa Dupak Bangunrejo, Sombo, Penjaringan, Wonorejo, Tanah merah, Bandarejo, Randu, Urip Sumoharjo, Pesapen, Siwalankerto, Romokalisari, Gununganyar, Dukuh menanggal, Keputih, Tambak wedi, Gunungsari, dan Jambangan. Sedangkan Rusunawa Pekerja di kota Surabaya adalah Rusunawa Grudo, Warugunung dan Sumurwelut.
2. Pola spasial Rusunawa dipengaruhi oleh tujuan pembangunan Rusunawa. Rusunawa dengan target penghuni yang jelas, berlokasi pada zona yg selaras dengan rencana tata ruang. Sedangkan Rusunawa dengan target penghuni yang lebih luas, dapat berlokasi pada berbagai zonasi ruang. Rusunawa Pekerja di Kota Surabaya, cenderung berlokasi di sekitar zona industri dan Perdagangan dan Jasa. Sedangkan Rusunawa Penataan di Kota Surabaya dapat berlokasi di sekiat zona permukiman, Perdagangan dan Jasa, Fasilitas Umum, dan RTH.
3. Rusunawa dalam tipologi pekerja di Kota Surabaya memiliki kategori sedikit tidak patuh, dimana dalam Rusunawa tersebut memiliki presentase penunggak 1%-25% penghuni.

4. Rusunawa dalam tipologi penataan permukiman kumuh di Kota Surabaya memiliki kategori sedikit tidak patuh (1%-25% penghuni menunggak) dan tidak patuh (51%-75% penghuni menunggak).
5. Kategori kepatuhan pada rusunawa pekerja, secara signifikan dipengaruhi oleh pengetahuan penghuni mengenai penggunaan iuran sewa serta manfaat yang didapatkan dari membayar sewa; penagihan iuran sewa; dan pelaksanaan sanksi. Strategi utama yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kepatuhan membayar sewa yaitu, pembuatan e-Rusunawa; penyediaan pelayanan pembayaran iuran sewa via transfer bank; dan mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi.
6. Rusunawa penataan permukiman kumuh kategori sedikit tidak patuh, secara signifikan dipengaruhi oleh pengetahuan penghuni mengenai manfaat yang didapat setelah membayar sewa; pengetahuan mengenai dampak yang didapatkan apabila tidak membayar sewa; pemenuhan harapan penghuni; kesadaran membayar sewa; penagihan sewa; dan pelaksanaan sanksi. Strategi utama yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kepatuhan membayar sewa yaitu, membuat media informasi mengenai iuran sewa; membuat jadwal perawatan Rusunawa bersama penghuni; dan mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi.
7. Rusunawa penataan permukiman kumuh kategori tidak patuh, secara signifikan dipengaruhi oleh pengetahuan penghuni mengenai kewajiban membayar sewa; pengetahuan mengenai dampak yang didapatkan apabila tidak membayar sewa; dan pelaksanaan sanksi. Strategi utama yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kepatuhan membayar sewa yaitu melakukan sosialisasi

rutin dengan penghuni; dan mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi.

5.2. Keterbatasan Penelitian

Dalam masa pengerjaannya, penelitian ini bertepatan dengan terjadinya pandemi covid, yang mengakibatkan pembatasan kegiatan di luar ruangan. Sedangkan, kebutuhan data dalam penelitian ini memerlukan pengumpulan secara langsung (survei primer) seperti, pengumpulan data penghuni tiap Rusunawa, dan penyebaran kuesioner pada penghuni Rusunawa. Pembatasan kegiatan di luar ruangan pada masa penelitian ini mengakibatkan tidak terpenuhinya data penghuni pada semua Rusunawa di Kota Surabaya, dan tidak terpenuhinya jumlah sampel kuesioner minimum untuk analisa SEM (*Structural Equation Modelling*), sehingga penulis melakukan perubahan metode analisa pada sasaran 3 menjadi metode PLS SEM.

5.3. Rekomendasi

Iuran sewa Rusunawa merupakan salah satu sumber pendanaan untuk pembiayaan perawatan dan pemeliharaan Rusunawa (Permen PUPR No 01 Tahun 2018). Bertambahnya umur suatu Rusunawa diiringi dengan penurunan kualitas bangunan Rusunawa. Demi mempertahankan kualitas bangunan Rusunawa, diperlukan perawatan dan pemeliharaan yang lebih intens setiap tahunnya. Situasi penurunan pembayaran iuran sewa, menguruangi pendapatan pendanaan perawatan dan pemeliharaan Rusunawa, yang mengakibatkan keterbatasan biaya perawatan dan pemeliharaan Rusunawa. Fungsi dari penelitian ini adalah berusaha menjaga stabilitas pembayaran iuran sewa, sehingga dana pembiayaan perawatan

dan pemeliharaan tersedia sampai batas rencana operasional Rusunawa.

Berdasakan hal tersebut, serta keterbatasan penelitian dan kesimpulan yang telah dirumuskan, adapun rekomendasi penelitian selanjutnya sebagai berikut :

1. Penelitian serupa pada Rusunawa yang tergabung pada tipologi pengelolaan Rusunawa yang belum terbahas dalam penelitian ini.
2. Studi untuk meminimalkan dan mengatasi *gap* antara sewa Rusunawa dan kualitas kawasan Rusunawa.

Selain rekomendasi untuk penelitian selanjutnya, berikut adalah rekomendasi kebijakan yang perlu dilakukan untuk mengimplementasikan hasil penelitian ini:

1. Hasil strategi peningkatan kepatuhan membayar sewa Rusunawa di Kota Surabaya dapat menjadi masukan bagi Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jatim dan DPBT Kota Surabaya dalam merumuskan upaya penyelesaian masalah tunggakan iuran sewa Rusunawa.
2. Penelitian ini dapat menjadi pertimbangan pemerintah pusat daerah, mengenai replikasi konsep pengelolaan Rusunawa yang efektif sesuai tipologi pengelolaan Rusunawa.

DAFTAR PUSTAKA

Altaf, M. A., Jamal, H., & Whittington, D. (1992). Willingness to pay for water in rural Punjab, Pakistan.

Anuraga, G. (2017). Structural Equation Modeling-Partial Least Square Untuk Pemodelan Indeks Pembangunan Kesehatan Masyarakat (IPKM) di Jawa Timur.

Arianne, M. D. (2019). Strategi Pengembangan Rumah Susun Sederhana Sewa Dupak Bangunrejo Berdasarkan Presepsi Tingkat Kepuasan Penghuni.

Borg, I. (2018). Universalism Lost? The Magnitude and Spatial Pattern of Residualisation in The Public Housing Sector in Sweden 1993-2012.

Budiharjo, E. (1998). *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan.* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Budiharjo, E. (2006). *Sejumlah Permasalahan Permukiman Kota.* Bandung: PT. Alumni.

Elfitra, R. A. (2014). Ability To Pay (ATP) dan Willingness To Pay (WTP) Buruh Terhadap Sewa Rusunawa : Studi Kasus Recana Pembangunan Rusunawa di Lokasi PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero, Jakarta Utara. *Jurnal FE UI*.

Elfitra, R. A. (2014). Ability to Pay (ATP) dan Willingness to Pay (WTP) Butuh Terhadap Sewa Rusunawa:Struk Kasus Rencana Pembangunan Rusunawa di Lokasi PT. Kawasan Berikat Nusantara (PERSERO), Jakarta Utara.

Fitrianingsih, M. (2011). Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, dan Harga Substitusi Terhadap permintaan Rusunawa Undip.

Fitrianingsih, M. (2011). Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rusunawa Undip.

Ghekière, L. (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. *Recherches et Prévisions*.

Gunanti, I. M. (2010). Analisis Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Motivasi Orang Bersepeda Dengan Structural Equation Modeling.

Gunawan, Y. I. (2014). Permodelan Partial Least Square Kebijakan Perusahaan, Kompetensi Manajemen Proyek dan Tingkat Maturity Manajemen Proyek Terhadap Kinerja Proyek Pada Tahap Konstruksi di Jakarta. 109.

Haffner, H. O. (2010). Universalistic, Particularistic and Middle Way Approaches to Comparing the Private Rental Sector. *International Journal of Housing Policy*, 357-377.

Haqka, E. F. (2017). Pemodelan Hubungan Faktor-faktor Yang Membentuk Student's Loyalty Mahasiswa FMIPA UI.

Hayadi. (2019, September 20).

Hendaryono, S. (2010). Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang.

Hidayati, M. K., & Agam, M. (2017). Evaluasi Pembangunan Rusunawa di Surakarta. 16.

Institute fot the Study of Labor. (2013). *Social Housing in the EU.* Brussels: European Union.

Isawati, T. (2016). Pengaruh Tingkat Pendapatan, Pengetahuan, Perpajakan, Pelayanan Pajak Serta Sanksi Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan. 8.

Joseph F Hair, J., Hult, G. M., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2017). *A Primer on Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM).* Los Angeles: Sage Publications.

Krisnaputri, N. A. (2016). Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen di Surabaya Oleh Pengembang. 39.

Listiyaningsih, D. W. (2015). Analisis Tarif Sewa Rusunawa Bekasi Jaya Kota Bekasi.

Lumbantoruan, R. P. (2013). Persepsi Penghuni Terhadap Sistem Pengelolaan Rusunawa Mukakuning di Kota Batam.

Maslow, A. H. (1943). A Theory of Human Motivation. *Psychological Review, 50, 370 - 396,* Vol. 50, 370-396.

Midian, D. P. (2016). Kajian Strategi Percepatan Penghunian rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Berdasarkan Sistem Pengadaan dan Penghunian.

Midian, D. P., & Kustiawan, I. (2016). Kajian Strategi Percepatan Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Berdasarkan Sistem Pengadaan dan Penghunian.

Modul Pemanfaatan Rusunawa. (2016). bandung: Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Murdiyanti, E. D. (2013). Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Gunungsari di Surabaya.

Murdiyanti, E. D. (2014). Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Gunungsari di Surabaya.

Noor, J. (2010). *Metodologi Penelitian.* Jakarta: Kencana.

Octavionesti, A. A., & Mardiansjah, F. H. (2017). Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pembangunan Rusunawa : Studi Kasus Rusunawa Kaligawe, Kota Semanarang. 46.

Ogden, J. (2007). *Health Psychology.* New York: Library of Congress Cataloging.

pameswari, p. (2016). Tingkat Kepatuhan Pengunaan pada Pasien Tuberkulosis di Rumah Sakit Mayjen H.A Thalib Kabupaten Kerinci.

Putri, K. J. (2017). Pengaruh Kesadaran, Pengetahuan dan Pemahaman Perpajakan, Kualitas Pelayanan dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak.

Rahmawati, L., Suryani, E., & Sihwi, S. W. (2014). Analisa Clustering Menggunakan Metode K-Means dan Hierarchical Clustering (Studi Kasus : Dokumen Skripsi Jurusan Kimia, FMIPA, Universitas Sebelas Maret). *Jurnal Universitas Sebelas maret*.

Randy, M. (2013). Identifikasi kemampuan dan Kemauan Membayar Sewa Masyarakat Berpenghasilan Rendah Terhadap Rumah Susun Sederhana Sewa dan Faktor-faktor Yang Mempengaruhinya. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 95-108.

Rostiana, E. (2011). Keterjangkauan Perumahan di Indonesia. *Trikonomika*, 162-175.

Rozalinda. (2019, Juni 12). *Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan*. Diambil kembali dari Kemerinterian Pekerjaan Umum dan Perumaham Rakyat: http://ppdpp.id/inisiasi-rumah-berbasis-komunitas/

Sadjidullah, M. I. (2016). Analisis Kualitas Kepuasan Pengguna Jalan Tol. 42.

Sari, A. K. (2016). Evaluasi Teknis dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sleman Yogyakarta. *Jurnal Racic*.

Sari, M. M. (2015). Strategi Optimalisasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Padang.

Septarini, D. F. (2015). Pengaruh Pelayanan, Sanksi, dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi di KPP Pratama Merauke. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Sosial*.

Subkhan, M. (2008). Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat . 56-59.

Sunarso, Y. E. (2008). Analisis Cluster dan Aplikasinya.

Tahir, H. K., Poputra, A. T., & Warongan, J. D. (2016). Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penerapan Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (SAKIP) Pada Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara. 4.

The World Bank. (2013). Rental Housing (Lesson form International Experience and Policies for Emerging Markets. 3.

Trilestari, Y. (2013). Komparasi Karakteristik Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Pekunden dan Bandarharjo Semarang.

Vitriana, A. (2018). Analisis Pascahuni Pada Rusunawa Pekerja Industri di Kawasan Peri-Urban Bandung Raya (Strudi Kasus : Apartemen Transit Rancaekek Provinsi Jawa Barat). *Jurnal Sosiotekno*, 404.

W, F. R., Indraswara, M. S., & Pribadi, S. B. (2012). Rusunawa Kodam IV Diponegoro. 442.

Wartono, S. (2008). Islamic Solo Apartment.

Wihardi, W. (2010). Tipologi Kesediaan Masyarakat kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi Untuk Tinggal di Rumah Susun.

Yudohusodo, S. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta.

LAMPIRAN A
Desain Survei

Tabel A.1. Desain Survei Data Primer

No.	Data	Sumber Data	Cara Perolehan Data	Ouput
1.	Latar belakang penyebab tingkat kepatuhan penghuni rusunawa dalam membayar sewa Rusunawa	Penghuni Rusunawa	Kuisoner	Faktor penyebab kepatuhan penghuni dalam membayar sewa dalam perspektif penghuni

Sumber : Penulis, 2019

Tabel A.2. Desain Survei Data Sekunder

No.	Data	Sumber Data	Instansi Penyedia	Ouput
1.	Misi atau tujuan pembangunan	• Perwali Pembangunan Rusunawa • Data profil Rusunawa	• Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur • Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya • Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya • Perumahan Nasional Kota Surabaya • Unit Pelaksana Teknis Daerah Rusunawa di Kota Surabaya • Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya	Tujuan pembangunan Rusunawa
2.	Penghuni rusunawa	Profil Penghuni Rusunawa		Sasaran penghuni Rusunawa
3.	Pola spasial	RDTR Kota Surabaya		Pola spasial Rusunawa
4.	Jumlah tunggakan sewa Rusunawa	Piutang Rusunawa		Data tunggakan sewa Rusunawa
5.	Jumlah penghuni Rusunawa yang melakukan penunggakan	Data Penunggak Sewa Rusunawa		

Sumber : Penulis, 2019

LAMPIRAN B
Variabel Yang Digunakan

Variabel Endogen	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator	Skala dan Parameter	Sumber
Kepatuhan Membayar Sewa (Y)	Kepatuhan penghuni rusunawa dalam membayar iuran sewa.	Tunggakan sewa	0 = Memiliki tunggakan sewa 1 = Tidak memiliki tunggakan sewa	Data Tunggakan iuran Sewa

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator	Skala dan Parameter	Sumber
Sikap (X1)	Pengetahuan dan Pemahaman	Tingkat pengetahuan penghuni mengenai kewajiban, peraturan dan sistim dalam membayar sewa, manfaat dalam membayar sewa	(X1.1) Mengetahui kewajiban membayar sewa	1 = Mendapat informasi menempati Rusunawa tanpa biaya sewa 2 = Tidak mengetahui kewajiban membayar sewa, baik secara lisan orang sekitar, pengelola, serta kontrak terulis 3 = Mengetahui kewajiban membayar sewa Rusunawa secara lisan dari orang sekitar 4 = Mengetahui kewajiban membayar sewa Rusunawa secara lisan dari pengelola 5 = Mengetahui kewajiban membayar sewa Rusunawa melalui kontrak tertulis dan pemaparan langsung oleh pengelola	Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 14 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa
			(X1.2) Mengikuti perkembangan peraturan sewa	1 = Tidak pernah mengikuti perkembangan peraturan sewa 2 = Jarang mengetahui dan mengikuti perkembangan peraturan sewa 3 = Mengikuti perkembangan peraturan sewa apabila diberi informasi oleh tetangga sekitar 4 = Mengikuti perkembangan peraturan sewa melalui informasi pengurus kelompok penghuni. 5 = Mengikuti perkembangan peraturan sewa melalui pengelola	Peraturan Provinsi Jawa Timur 15/2013 dan Peraturan Walikota Surabaya 12/2018
			(X1.3) Mengetahui sistematika pembayaran sewa	1= Tidak pernah mengetahui sistematika pembayaran iuran sewa 2 = Kurang mengetahui sistematika pembayaran iuran sewa	Peraturan Gubernur Jawa Timur

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator	Skala dan Parameter	Sumber
				3 = Mengetahui sistematika pembayaran iuran sewa dari orang sekitar 4 = Mengetahui sistematika pembayaran iuran sewa dari tetangga sekitar 5 = Mengetahui sistematika pembayaran iuran sewa dari pengelola saat tanda tangan kontrak	36/2011, dan Peraturan Walikota Surabaya 12/2018
			(X1.4) Mengetahui pemanfaatan/penggunaan iuran sewa	1 = Sangat tidak mengetahui penggunaan iuran sewa Rusunawa 2 = Tidak mengetahui penggunaan iuran sewa Rusunawa 3 = Menduga penggunaan iuran sewa untuk biaya pengeluaran Rusunawa 4 = Mengetahui penggunaan iuran sewa untuk biaya pengeluaran Rusunawa 5 = Mengetahui penggunaan iuran sewa untuk perawatan, dan pengelolaan Rusunawa	Peraturan Walikota Surabaya 12/2018
			(X1.5) Mengetahui manfaat yang didapat setelah membayar sewa	1 = Sangat tidak mengetahui manfaat yang didapat setelah membayar iuran sewa Rusunawa 2 = Tidak mengetahui manfaat yang didapat setelah membayar iuran sewa Rusunawa 3 = Menduga manfaat yang didapat setelah membayar iuran sewa Rusunawa 4 = Mengetahui manfaat yang didapat setelah membayar iuran sewa Rusunawa 5 = Sangat Mengetahui dan merasakan manfaat setelah membayar iuran sewa Rusunawa	Peraturan Walikota Surabaya 12/2018
			(X1.6) Mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa	1 = Sangat tidak mengetahui dampak tidak membayar sewa 2 = Tidak mengetahui dampak tidak membayar sewa 3 = Menduga dampak tidak membayar sewa 4 = Mengetahui dampak tidak membayar sewa 5 = Sangat mengetahui dan merasakan dampak negatif dampak tidak membayar sewa	Peraturan Walikota Surabaya 12/2018
	Harapan	Tingkat harapan	(X1.7) Berharap Rusunawa	1 = Tidak berharap Rusunawa menjadi lebih bersih, teratur	(Sari A. K.,

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator	Skala dan Parameter	Sumber
		penghuni rusunawa setelah membayar sewa Rusunawa	lebih bersih, teratur, dan terawat setelah membayar sewa	dan terawat 2 = Sedikit berharap berharap Rusunawa menjadi lebih bersih, teratur dan terawat 3 = Cukup berharap Rusunawa menjadi lebih bersih, teratur dan terawat 4 = Berharap Rusunawa menjadi lebih bersih, teratur dan terawat 5 = Sangat berharap Rusunawa menjadi lebih bersih, teratur dan terawat	2016)
			(X1.8) Berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih, setelah membayar sewa	1 = Tidak berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 2 = Sedikit berharap berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 3 = Cukup berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 4 = Berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 5 = Sangat berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih	(Sari A. K., 2016)
			(X1.9) Berharap Pengelolaan Rusunawa menjadi lebih baik setelah membayar sewa	1 = Tidak berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 2 = Sedikit berharap berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 3 = Cukup berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 4 = Berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih 5 = Sangat berharap Rusunawa mendapat perawatan lebih	(Sari A. K., 2016)
	Evaluasi Harapan	Tingkat pemenuhan harapan penghuni setelah membayar sewa Rusunawa	(X1.10) Harapan terpenuhi setelah membayar sewa	1 = Semua harapan terpenuhi setelah membayar sewa 2 = Beberapa harapan terpenuhi setelah membayar sewa 3 = Setengah harapan terpenuhi setelah membayar sewa 4 = Hampir keseluruhan harapan terpenuhi setelah membayar sewa 5 = Semua harapan terpenuhi setelah membayar sewa	(Sari A. K., 2016)
Norma Subjektif (X2)	Keyakinan normative	Tingkat urgensitas kewajiban membayar sewa Rusunawa menurut masyarakat	(X2.1) Saya dan tetangga sekitar merasa membayar sewa perlu dilakukan	1 = Saya dan tetangga saya merasa membayar sewa tidak perlu dilakukan 2 = Saya dan tetangga saya merasa membayar sewa tidak terlalu perlu dilakukan 3 = Saya dan tetangga saya merasa membayar sewa sedikit	(Septarini, 2015)

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator	Skala dan Parameter	Sumber
		penghuni		perlu dilakukan 4 = Saya dan tetangga saya merasa membayar sewa cukup perlu dilakukan 5 = Saya dan tetangga saya merasa membayar sewa sangat perlu untuk dilakukan	
	Motivasi	Tingkat kesediaan penghuni dalam membayar sewa	(X2.2) Bersedia membayar sewa	1 = Saya sangat tidak bersedia membayar iuran sewa 2 = Saya tidak bersedia membayar iuran sewa 3 = Saya cukup bersedia membayar iuran sewa 4 = Saya bersedia membayar iuran sewa 5 = Saya sangat bersedia membayar iuran sewa	(Elfitra, 2014)
Kontrol Perilaku (X3)	Kesadaran	Tingkat kesadaran penghuni mengenai kewajibannya dalam membayar sewa	(X3.1) Sadar dan merasa membayar sewa penting	1 = Saya sangat tidak sadar dan sangat tidak merasa membayar sewa penting 2 = Saya tidak sadar dan tidak merasa membayar sewa penting 3 = Saya cukup sadar dan cukup merasa membayar sewa penting 4 = Saya sadar dan merasa membayar sewa penting 5 = Saya sangat sadar dan sangat merasa membayar sewa penting	(Septarini, 2015)
	Pelaksanaan penagihan	Tingkat intensitas penagihan sewa yang dilakukan oleh pengelola pada penghuni Rusunawa	(X3.2) Pengelola rutin menagih sewa	1 = Pengelola tidak pernah melakukan penagihan iuran sewa 2 = Pengelola hanya melakukan penagihan sewa apabila mendapat perintah dari dinas 3 = Pengelola tidak rutin melakukan penagihan sewa kepada penghuni yang memiliki tunggakan 3 bulan 4 = Pengelola rutin melakukan penagihan sewa kepada penghuni yang memiliki tunggakan 3 bulan 5 = Pengelola rutin melakukan penagihan sewa setiap bulan	Peraturan Walikota Surabaya 12/2018
	Pelaksanaan sanksi	Tingkat ketegasan pengelola dalam pemberian sanksi kepada penghuni Rusunawa yang	(X3.3) Pengelola memberi sanksi tegas	1 = Pengelola tidak pernah memberikan sanksi kepada penghuni 2 = Pengelola jarang memberikan sanksi kepada penghuni 3 = Pengelola melaksanakan sebagian sanksi kepada penghuni	Peraturan Walikota Surabaya 12/2018, Peraturan

Variabel Eksogen	Dimensi	Definisi Oprasional	Variabel *Manifest* / Indikator	Skala dan Parameter	Sumber
		tidak membaya sewa		4 = Pengelola melaksanakan sanksi kepada penghuni, namun kurang tegas 5 = Pengelola memberikan sanksi secara tegas sesuai regulasi yang berlaku	Provinsi Jawa Timur 15/2013, (Septarini, 2015)

LAMPIRAN C
Kuesioner Penghuni Rusunawa

Bapak/ Ibu/ Sdr / i yang saya hormati,

Saya, Selia Faradisa adalah mahasiswa tingkat akhir program Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sepuluh Nopember Angkatan 2016 dengan NRP 08211640000105. Pada saat ini saya sedang melakukan penelitian dalam rangka skripsi dengan topik Strategi Peningkatan Kepatuhan Penghuni Dalam Membayar Sewa Rusun Berdasarkan Tipologi Pengelolaan dan Pola Spasial Rusunawa di Kota Surabaya.

Penelitian ini bertujuan unutk mengetahui faktor faktor yang mempengaruhi kepatuhan penghuni Rusunawa di Kota Surabaya. Sehingga nantinya setelah diketahui faktor-faktor tersebut akan didapatkan strategi untuk meningkatkan kepatuhan membayar sewa Rusunawa Kota Surabaya untuk menjaga keberlanjutan dari Rusunawa di Kota Surabaya.

KUESIONER REPONDEN PENELITIAN
"STRATEGI PENINGKATAN KEPATUHAN DALAM MEMBAYAR SEWA RUSUNAWA

I. DATA DIRI RESPONDEN

Nama Responden		
Jenis Kelamin		
Pendidikan Terakhir		
Usia		
Pekerjaan		
Penghasilan per Bulan		
Alamat (Nama Rusun/RT/Nomor)		
Lama Waktu Tinggal		
Dengan ini saya menyatakan bahwa wawancara ini dilakukan dengan benar-benar dan sesuai dengan pandangan responden	TTD Responden	TTD Interviewer

II. Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Penguni

1. Apa pendapat Bapak/Ibu/i mengenai pernyataan-pernyataan dibawah ini? Sebelum menjawab, bacalah petunjuk pengisin berikut. Petunjuk pengisian :

Bacalah baik-baik pernyataan di bawah ini, untuk setiap penyataan berilah tanda yang mewakili pendapat Bapak/Ibu/Saudara/i. Tingkat pesetujuan diukur sebagai berikut :

1 = Sangat Tidak Setuju
2 = Tidak Setuju
3 = Cukup Setuju
4 = Setuju
5 = Sangat Setuju

Berilah tanda check list pada jawaban yang sesuai dengan pendapat Bapak/ Ibu/ Sdr/ i

No	Pertanyaan	Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Cukup Setuju	Setuju	Sangat Setuju
X1.1	Saya mengetahui kewajiban saya sebagai penghuni adalah membayar sewa					
	Sebutkan					
X1.2	Saya mengetahui dan mengikuti perkembangan peraturan yang membahas					

No	Pertanyaan	Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Cukup Setuju	Setuju	Sangat Setuju
	mengenai sewa Rusunawa					
	Sebutkan					
X1.3	Saya mengetahui bagaimana prosedur melakukan pembayaran sewa Rusunawa					
	Sebutkan					
X1.4	Saya mengetahui bagaimana alokasi penggunaan Rusunawa					
	Sebutkan					
X1.5	Saya mengetahui manfaat dari melakukan pembayaran					

No	Pertanyaan	Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Cukup Setuju	Setuju	Sangat Setuju
	sewa					
	Sebutkan					
X1.6	Saya mengetahui dampak yang ditimbulkan apabila saya tidak melaksanakan kewajiban membayar sewa					
	Sebutkan					
X1.7	Saya berharap dengan membayar sewa, Rusunawa menjadi lebih bersih, teratur dan terawat					
X1.8	Saya berharap dengan membayar					

No	Pertanyaan	Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Cukup Setuju	Setuju	Sangat Setuju
	sewa, Rusunawa mendapatkan perawatan yang rutin					
X1.9	Saya berharap dengan membayar sewa, Rusunawa dapat meningkatkan kualitas pengelolaan Rusunawa					
	Alasan					
X1.10	Harapan saya setelah membayar sewa terealisasi setelah saya membayar sewa					
	Alasan					

No	Pertanyaan	Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Cukup Setuju	Setuju	Sangat Setuju
X2.1	Saya dan tetangga sekitar merasa membayar sewa tidak perlu dilakukan					
	Alasan					
X2.2	Saya bersedia membayar sewa Rusunawa					
	Alasan					
X3.1	Saya sadar dan merasa membayar sewa Rusunawa merupakan perlu dilakukan					
	Alasan					
X3.2	Pengelola melalukan penagihan					

No	Pertanyaan	Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Cukup Setuju	Setuju	Sangat Setuju
	sewa secara rutin setiap bulan					
	Alasan					
X3.3	Pengelola memberikan sanksi yang tegas kepada penghuni Rusunawa tidak / telat membayar sewa					
	Alasan					

LAMPIRAN D
HASIL KUESIONER

RUSUNAWA PEKERJA (SEDIKIT TIDAK PATUH)

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
1	5	4	5	3	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	1
2	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1
3	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	5	4	4	3	5	1
4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	2	4	1
5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	4	4	2	5	1
6	5	4	5	4	4	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	1
7	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	2	5	1
8	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	2	5	1
9	5	5	5	4	4	4	5	5	5	4	4	4	4	2	5	1
10	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4	1
11	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	2	4	1
12	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	2	5	1
13	5	4	4	4	4	5	5	5	5	4	5	5	5	4	4	1
14	4	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	1
15	5	5	5	5	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	1
16	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1
17	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	1
18	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	1
19	5	5	5	5	5	4	4	4	2	5	5	5	5	5	5	1
20	4	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	5	5	4	4	1
21	4	3	4	2	4	3	3	5	5	4	4	4	4	1	3	0
22	5	3	4	2	3	3	4	5	5	4	4	3	4	1	3	0
23	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	1	5	1
24	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	1	5	1

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
25	4	3	5	1	2	3	5	5	5	3	4	3	4	1	3	0
26	5	4	4	2	3	3	5	5	4	4	4	4	4	1	3	0
27	4	3	4	2	4	3	3	5	5	4	4	4	4	2	3	0
28	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
29	5	4	5	4	5	5	4	5	4	5	4	5	5	4	4	1
30	5	5	5	3	3	5	4	4	4	4	4	5	5	5	4	1

PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH (SEDIKIT TIDAK PATUH)

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
1	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3	4	4	4	2	3	0
2	5	5	5	3	5	3	2	3	3	4	4	4	5	5	3	1
3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	1
4	4	3	5	2	4	5	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
5	4	4	4	4	3	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	1
6	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
7	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
8	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
9	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	1
10	5	4	5	1	2	5	5	5	5	3	5	5	5	5	4	1
11	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
12	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
13	3	4	5	4	1	5	4	4	5	4	4	4	4	5	4	1
14	4	4	4	3	3	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	1
15	3	4	4	5	5	4	4	5	5	5	2	5	5	2	4	1
16	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
17	4	3	4	2	3	4	5	5	4	4	4	4	4	3	4	1
18	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
19	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
20	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
21	5	5	5	3	3	3	3	4	3	4	5	5	5	5	2	1
22	4	4	4	1	4	5	5	5	4	4	4	5	5	4	4	1
23	5	4	4	3	5	5	5	5	5	4	4	5	5	3	4	1
24	5	5	5	3	5	4	4	5	4	4	4	5	5	3	4	1
25	5	5	5	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	1
26	5	4	4	3	4	5	4	4	4	5	5	5	5	3	4	1
27	5	5	5	2	4	4	3	4	4	4	4	5	4	3	3	1

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
28	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
29	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
30	5	5	4	3	4	4	5	5	5	4	5	5	5	4	4	1
31	5	5	5	3	4	4	5	5	5	4	4	4	4	3	4	1
32	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
33	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
34	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
35	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
36	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
37	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	1
38	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	1
39	4	4	4	3	4	4	5	5	4	4	4	4	4	3	4	1
40	4	4	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	1
41	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
42	4	4	4	4	3	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	1
43	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
44	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
45	4	4	4	2	2	4	4	4	4	3	2	4	4	4	3	0
46	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3	4	4	4	3	3	0
47	4	4	4	2	2	4	4	4	4	3	4	4	4	3	3	0
48	4	4	5	2	2	4	4	4	4	3	4	4	4	3	3	0
49	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2	0
50	5	5	5	3	4	3	4	4	4	5	5	5	5	4	4	1
51	5	5	5	3	4	4	4	5	5	4	4	5	5	3	4	1
52	5	4	4	3	4	4	5	5	4	4	4	5	5	4	4	1
53	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	5	1
54	4	4	4	2	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	5	1
55	5	5	5	4	4	5	4	5	5	4	5	5	5	3	5	1

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
56	4	4	4	2	4	4	5	5	5	4	4	4	4	3	4	1
57	5	5	4	2	4	5	4	4	4	4	4	5	5	3	4	1
58	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
59	4	4	5	2	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	1
60	5	4	4	2	4	5	4	5	4	5	5	5	5	4	4	1
61	4	4	4	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
62	4	4	5	3	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	1
63	4	4	5	3	4	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	1
64	4	4	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1
65	4	4	4	3	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	1
66	4	4	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
67	4	4	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	1
68	5	5	5	4	5	5	5	5	5	4	5	5	5	4	5	1
69	5	5	5	4	5	4	4	4	4	4	5	5	5	4	5	1
70	4	4	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	1
71	4	4	5	3	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	5	1
72	5	5	5	3	4	3	4	4	4	5	5	5	5	4	4	1
73	4	4	4	3	4	5	5	5	5	4	5	5	5	3	5	1
74	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2	0
75	5	5	5	2	4	5	3	5	5	4	5	5	5	3	3	1
76	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	1
77	4	4	4	2	3	1	4	4	4	3	4	4	4	2	3	0
78	4	4	5	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	1
79	5	5	4	2	4	3	4	3	3	5	3	5	5	2	4	1
80	5	5	5	3	3	3	4	4	4	4	2	5	5	2	4	1
81	4	2	4	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	0
82	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	5	2	4	1
83	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	1

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
84	4	4	4	3	3	2	4	2	2	4	4	4	4	2	3	0
85	5	5	5	3	5	4	5	5	5	5	4	5	5	3	4	1
86	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	3	4	1
87	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	4	5	5	4	4	1
88	4	4	4	3	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	1
89	3	3	4	1	2	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	0
90	4	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
91	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
92	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	1

RUSUNAWA PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH (TIDAK PATUH)

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
1	5	4	5	2	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	1
2	5	5	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
3	4	4	5	2	4	3	4	4	4	2	4	3	3	2	2	0
4	4	5	5	2	4	3	5	4	4	2	4	4	4	2	3	0
5	4	4	5	2	4	3	4	3	4	4	4	4	4	2	2	0
6	4	4	5	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	1
7	4	4	5	2	4	2	4	4	4	4	4	4	4	3	4	1
8	4	4	4	3	4	4	5	5	5	3	4	5	4	3	4	1
9	4	4	5	3	4	3	4	4	4	3	4	5	4	2	3	0
10	4	4	4	3	4	3	4	4	3	3	3	4	4	2	3	0
11	4	4	5	3	4	3	4	4	4	2	4	4	4	1	3	0
12	4	4	4	2	3	3	3	3	3	3	4	4	4	2	3	0
13	4	4	4	3	4	3	5	4	3	3	4	4	4	2	3	0
14	5	5	5	5	4	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	1
15	4	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	4	4	2	3	0
16	4	4	5	3	4	3	4	4	3	4	4	4	4	2	3	0
17	4	4	4	3	4	3	5	4	5	4	4	4	4	2	3	0
18	4	4	4	2	4	3	5	4	4	4	3	4	4	2	3	0
19	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	4	4	4	2	3	0
20	5	4	5	4	4	4	4	5	5	4	4	4	5	2	5	1
21	5	4	5	5	5	4	4	4	4	5	4	4	5	2	4	1

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
22	4	4	4	3	4	3	4	4	4	3	4	4	4	2	3	0
23	5	4	5	4	4	4	4	4	4	5	3	4	4	2	4	1
24	4	4	4	3	4	3	4	5	5	4	4	4	4	2	3	0
25	4	4	4	3	4	3	4	4	3	3	4	4	4	2	3	0
26	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	1
27	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	2	3	0
28	4	4	5	3	4	3	4	5	5	4	4	4	4	2	3	0
29	4	3	4	2	2	2	3	3	3	2	1	3	4	2	2	0
30	4	2	4	2	1	1	3	3	3	2	2	3	3	2	2	0
31	3	3	3	2	2	2	3	3	3	1	2	2	2	1	2	0
32	4	4	4	2	4	1	3	3	3	2	3	3	4	1	3	0
33	4	4	4	2	3	3	4	4	4	1	2	2	4	2	2	0
34	5	4	5	3	3	4	5	5	5	4	3	4	4	2	4	1
35	3	3	4	2	3	2	3	4	4	2	2	2	2	1	2	0
36	3	2	4	1	1	2	4	4	4	2	2	3	3	1	2	0
37	4	4	5	4	4	4	4	5	5	5	3	4	5	2	4	1
38	3	2	4	3	2	2	4	4	4	2	2	3	3	1	2	0
39	4	4	5	4	4	5	5	5	4	5	3	4	4	1	4	1
40	4	3	4	2	2	2	3	3	3	3	2	3	3	1	3	0
41	4	3	5	3	2	2	3	4	3	1	2	2	2	2	2	0
42	5	5	5	3	4	3	5	5	5	4	3	4	4	2	2	0
43	5	5	5	4	4	4	5	5	5	4	3	4	4	2	4	1

Responden	X1.1	X1.2	X1.3	X1.4	X1.5	X1.6	X1.7	X1.8	X1.9	X1.10	X2.1	X2.2	X3.1	X3.2	X3.3	Y
44	5	4	5	4	4	4	4	5	4	4	3	4	5	2	3	1
45	5	5	5	4	4	4	5	5	5	4	3	4	4	2	4	1
46	4	3	5	3	2	2	4	4	3	1	2	2	2	2	2	0
47	4	4	4	2	3	3	4	4	4	1	2	2	4	2	2	0
48	3	3	4	2	3	2	3	4	4	2	2	2	2	1	2	0
49	4	4	5	4	4	5	5	5	4	5	3	4	5	1	4	1
50	4	3	4	2	2	2	3	3	3	2	1	3	3	2	2	0
51	4	3	4	2	2	2	3	3	3	2	1	3	3	2	2	0
52	4	3	5	3	2	2	3	4	3	1	2	2	2	1	2	0
53	4	2	4	2	1	1	3	3	3	2	2	3	3	1	2	0

LAMPIRAN E
STRATEGI UTAMA

STRATEGI UTAMA TIPOLOGI RUSUNAWA PEKERJA

MENGETAHUI PEMANFAATAN/ PENGGUNAAN IURAN SEWA

- **PERMASALAH :**
- Dalam kontrak sewa belum terdapat penjelasan pemanfaatan/ penggunaan iuran sewa, sehingga beberapa penghuni belum mengetahui pemanfaatan iuran sewa yang mereka bayarkan

MENGETAHUI DAMPAK YANG DIDAPAT APABILA TIDAK MEMBAYAR SEWA

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa, hal tersebut dikarenakan masih banyak penghuni Rusunawa yang menyadari fungsi iuran sewa dan pemanfaatan dari iuran sewa

STRATEGI : Membuat e-Rusunawa sebagai media informasi dan penagihan

PENGELOLA RUTIN MENAGIH SEWA

- **PERMASALAH :**
- Pengelola melakukan penagihan sewa kepada penghuni yang memiliki tunggakan melebihi 3bln. Akan tetapi, karena mayoritas penghuni Rusunawa merupakan pekerja, seringkali penghuni lupa dan kesulitan membayar iuran sewa dikarenakan jam operasional pengelola yang terbatas.

STRATEGI : Menyediakan pelayanan pembayaran iuran sewa via transfer bank

PENGELOLA MEMBERI SANKSI TEGAS

- **PERMASALAH :**
- Pengelola rutin mengeluarkan SP kepada penghuni Rusunawa yang memiliki tunggakan 3 bulan, namun masih terdapat penghuni yang tidak patuh membayar sewa.

STRATEGI : Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku

STRATEGI UTAMA TIPOLOGI RUSUNAWA PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH KATEGORI SEDIKIT TIDAK PATUH

MENGETAHUI MANFAAT YANG DIDAPAT SETELAH MEMBAYAR SEWA

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui manfaat yang mereka dapat setelah membayar sewa, hal tersebut dikarenakan belum ada penjelasan dari pihak pengelola mengenai manfaat dari membayar sewa.

MENGETAHUI DAMPAK YANG DIDAPAT APABILA TIDAK MEMBAYAR SEWA

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa, hal tersebut dikarenakan tidak terdapat perbedaan perawatan antara penghuni yang membayar sewa dan penghuni yang tidak membayar sewa.

SADAR DAN MERASA MEMBAYAR SEWA PENTING

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui fungsi dari iuran sewa, sehingga beberapa penghuni belum menyadari pentingnya membayar sewa Rusunawa.

- **STRATEGI : Membuat media informasi mengenai iuran sewa berupa poster, *banner*, dan video grafis.**

HARAPAN TERPENUHI SETELAH MEMBAYAR SEWA

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui manfaat yang mereka dapat setelah membayar sewa, hal tersebut dikarenakan belum ada penjelasan dari pihak pengelola mengenai manfaat dari membayar sewa.

STRATEGI :

Membuat rencana jadwal perawatan Rusunawa bersama dengan penghuni.

PENGELOLA RUTIN MENAGIH SEWA

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa, hal tersebut dikarenakan tidak terdapat perbedaan perawatan antara penghuni yang membayar sewa dan penghuni yang tidak membayar sewa.

SADAR DAN MERASA MEMBAYAR SEWA PENTING

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui fungsi dari iuran sewa, sehingga beberapa penghuni belum menyadari pentingnya membayar sewa Rusunawa.

STRATEGI :

Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku

STRATEGI UTAMA TIPOLOGI RUSUNAWA PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH KATEGORI TIDAK PATUH

MENGETAHUI KEWAJIBAN MEMBAYAR SEWA

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni, khususnya penghuni dari relokasi, kurang menyadari kewajibanya untuk membayar iuran sewa. Hal tersebut dikarenakan, penghuni dengan asal relokasi, memiliki persepsi bahwa Rusunawa merupakan kompensasi dari penggusuran dan tidak dipenuhinya janji penyediaan rumah murah untuk penghuni asal relokasi.

MENGETAHUI DAMPAK YANG DIDAPAT APABILA TIDAK MEMBAYAR SEWA

- **PERMASALAH :**
- Beberapa penghuni belum mengetahui dampak yang didapat apabila tidak membayar sewa, hal tersebut dikarenakan tidak terdapat perbedaan perawatan antara penghuni yang membayar sewa dan penghuni yang tidak membayar sewa.

PENGELOLA MEMBERI SANKSI TEGAS

- **PERMASALAH :**
- Pengelola Rusunawa memberikan SP kepada penghuni Rusunawa yang memiliki tunggakan sewa lebih dari 3 bln, namun waktu pengeluaran SP tidak konsisten setiap 3 bulan. Selain itu, sanksi yang diberikan pengelola Rusunawa hanya sekedar SP, tanpa ada penindak lanjutan pelangaran.

STRATEGI :

- **Melakukan sosialisasi rutin dengan penghuni**

STRATEGI :

Mempertegas pelaksanaan sanksi sesuai regulasi yang berlaku

BIODATA PENULIS

Selia Faradisa MZ, Lahir di Berau, Kalimantan Timur pada tanggal 10 Januari 1998. Penulis menempuh Pendidikan mulai dari TK Al-Irsyad (2001-2004), SDN Jember Lor 3 Jember (2004-2010), SMPN 3 Jember (2010-2013), SMAN 1 Jember (2013-2016), dan saat ini melanjutkan studinya sebagai mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kora ITS, Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan dan Kebumian.

Selama menempuh dunia perkuliahan, penulis berperan dalam beberapa organisasi: sebagai staf Departemen Kesejahteraan Mahasiswa HMPL ITS tahun 2017-2018, dan Kepala Departemen Kesejahteraan Mahasiswa HMPL ITS tahun 2018-2019.