

Strategi Peningkatan Pengelolaan Rusunawa Berdasarkan Kepuasan Penghuni di Kota Surabaya

Firdia Alistanti dan Putu Gde Ariastita

Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

e-mail: ariastita@urplan.its.ac.id

Abstrak—Program pembangunan Rusunawa dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah sering tidak memberi dampak kepuasan. Ketidakpuasan penghuni terhadap persoalan kondisi Rusunawa dan kinerja pengelola Rusunawa dalam pemeliharaan, perbaikan, dan pemenuhan kebutuhan yang belum terpenuhi oleh harapan penghuni. Maka, tujuan dari penelitian ini adalah menyusun strategi peningkatan pengelolaan Rusunawa sebagai evaluasi untuk meningkatkan pengelolaan Rusunawa dan menyempurnakan atau melengkapi hunian. Penelitian ini menggunakan analisis *delphi* untuk menentukan kriteria kepuasan penghuni Rusunawa. *Importance Performance Analysis (IPA)* untuk menilai kepuasan penghuni berdasarkan tipologi rusunawa di Kota Surabaya. Analisis deskriptif untuk merumuskan strategi peningkatan Pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya berdasarkan aspek-aspek yang diprioritaskan. Dari hasil penelitian terdapat 4 kriteria yang berada di prioritas utama dan 5 strategi peningkatan pengelolaan pada tipologi Rusunawa penataan permukiman kumuh. Sedangkan pada tipologi Rusunawa pekerja terdapat 3 kriteria prioritas utama dan 4 strategi peningkatan pengelolaannya.

Kata Kunci—Evaluasi Pasca Huni, Kepuasan Penghuni, Rumah Susun Sewa.

I. PENDAHULUAN

RUMAH susun merupakan hunian gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal. Program pembangunan Rusunawa dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah sering tidak memberi dampak kepuasan terhadap penyewa [1].

Program pembangunan Rusunawa dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah sering tidak memberi dampak kepuasan terhadap penyewa. Penghuni Rusunawa (*public housing*) memiliki tingkat kepuasan yang tinggi apabila tinggal di Rusunawa yang dilengkapi dengan berbagai karakteristik rusun (fisik dan non-fisik) yang berkualitas seperti kualitas bangunan yang baik, memiliki sarana & prasarana yang lengkap dan terpelihara [2].

Sehingga perlunya Evaluasi Pasca Huni (EPH) untuk mengkaji peningkatan nilai keberhasilan suatu hunian dalam memberikan rasa kepuasan dan dapat memberikan dukungan kepada pemakai, terutama nilai-nilai dan kebutuhannya [3].

Rusunawa di Kota Surabaya memiliki kelompok Rusunawa dengan tipologi yang beragam, yaitu Rusunawa penataan permukiman kumuh dan Rusunawa untuk kelompok pekerja [4]. Terdapat permasalahan terkait rusunawa di Kota Surabaya, salah satunya Rusunawa Sombo,

yang telah berdiri dan dihuni sejak tahun 1989. Kondisi Rusunawa Sombo kian memprihatinkan. Banyaknya kerusakan memaksa warga memilih memperbaiki sendiri rumah tinggal mereka. Rusunawa Gunung Sari tidak puas terhadap kinerja pengelolaan Rusunawa terkait perbaikan sarana, prasarana, dan utilitas, pemeliharaan dan perawatan bangunan dan Rusunawa Warugunung, banyaknya fasilitas yang rusak dan atap yang bocor [5-6].

Berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya kepuasan penghuni digunakan untuk mengukur, menilai atau mengevaluasi kondisi rusunawa yang telah dihuni dalam beberapa kurun waktu [7-9]. Namun tipologi rusunawa yang beragam salah satu aspek yang dapat mempengaruhi pengelolaan Rusunawa, khususnya dalam hal kepuasan penghuni. Penelitian - penelitian tersebut belum mengkaitkan berdasarkan latar belakang pembangunan rusunawa.

Penelitian ini bertujuan mengevaluasi Rusunawa berdasarkan tipologi rusunawa untuk mencapai terpenuhinya harapan/kenyamanan penghuni, kondisi Rusunawa dan menyempurnakan atau melengkapi hunian pada setiap tipologi Rusunawa.

Penilaian kepuasan penghuni sangat penting untuk diimplementasikan pada hunian pasca huni Rusunawa agar dapat mengetahui kondisi hunian saat ini dalam memenuhi kebutuhan penghuninya dan sebagai umpan balik atau feedback terhadap pembangunan Rusunawa.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan rasionalistik dengan jenis penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif.

B. Variabel Penelitian

Variabel penelitian yang digunakan untuk menilai kepuasan penghuni Rusunawa antara lain: (1) aspek Pelayanan meliputi Responsiveness; Reliability; Assurance dan Empathy, (2) Aspek fisik hunian meliputi Keamanan; Sistem Persampahan; Sanitasi atau Drainase; Perhawaan/Fertilisasi; Pencahayaan; RTH/Taman Bermain; Fasilitas olah raga/ lapangan; Fasilitas ibadah (musholla); Ketersediaan tempat Parkir.

(3) aspek fungsional meliputi Ruang Tamu; Ruang Keluarga; Ruang Tidur; Ruang Dapur; Ruang KM/WC; Ruang Jemur Pakaian, dan aspek pengelolaan meliputi Perawatan Bangunan; Perawatan Sarana Prasarana Umum; Pemeliharaan Kebersihan Lingkungan; Peningkatan bangunan; Peningkatan Sarana Prasarana; Perizinan; Harga Sewa; SDM.

Tabel 1.
Tipologi pengelolaan rusunawa di Kota Surabaya

Kelompok Rusunawa	Rusunawa	Keterangan
1	Dupak Bangunrejo, Sombo Penjaringan, Wonorejo, Tanah merah, Bandarejo, Randu, Urip Sumoharjo, Pesapen, Siwalankerto, Romokalisari, Gununganyar, Dukuh menanggal, Keputih, Tambak wedi, Gunungsari, Jambangan 2	Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh
2	Grudo, Warugunung, Sumurwelut	Rusunawa Pekerja

Tabel 2.
Rekapitulasi kuisioner kriteria kepuasan penghuni rusunawa

No	Variabel	N1	N2	N3	N4	Ket
A	Aspek Kualitas pelayanan (Service Quality)					
2	Reliability (Kehandalan)	X	V	V	V	Iterasi tahap 1
C	Aspek Fungsional					
1	Ruang Tamu	X	X	V	V	Iterasi tahap 1
2	Ruang Keluarga	X	V	V	V	Iterasi tahap 1
3	Ruang Tidur	X	V	V	V	Iterasi tahap 1
D	Aspek Pengelolaan					
8	SDM	X	V	V	V	Iterasi tahap 1

C. Menentukan Kriteria Kepuasan Penghuni Rusunawa

Analisis Delphi digunakan dalam pengolahan data secara kualitatif yang diperoleh melalui kuisioner kepada stakeholders terpilih serta melalui proses iterasi dengan tahapan-tahapan dalam analisis Delphi adalah: (1) Menentukan Objek Penelitian. (2) Menentukan Pakar. (3) Menyusun Kuisioner. (4) Kuisioner diserahkan kepada para ahli (pakar). Pada penyebaran kuisioner, pakar diberikan kesempatan untuk menambahkan variabel, memperbaiki variabel maupun memberi masukan lain terkait format kuisioner. (5) Membuat ringkasan kuisioner putaran pertama. (6) Melakukan penyebaran kuisioner putaran kedua jika masih terdapat variabel yang belum konsensus untuk mencapai kesepakatan antar semua pakar. (7) Hasil pengolahan data konsensus yang terbentuk antar pakar dapat disajikan kedalam bentuk kuisioner baru.

D. Menilai Kepuasan Penghuni Berdasarkan Tipologi Rusunawa di Kota Surabaya

Dalam menilai kepuasan penghuni pada penelitian ini menggunakan Importance Performance Analysis (IPA) dengan bantuan software SPSS Statistics 24 dengan tahapan-tahapannya adalah: (1) Melakukan perhitungan selisih nilai kuisioner kenyataan dan harapan yang dirasakan oleh responden. (2) Jika skor variable bernilai positif (+), maka variable tersebut sudah memenuhi harapan atau kebutuhan. (3) Jika skor variable bernilai negatif (-), maka variable tersebut masih belum memenuhi harapan atau kebutuhan. (4) Setelah mengetahui hasil skor kepuasan, variabel yang

Tabel 3.
Rekapitulasi kuisioner iterasi tahap I kriteria kepuasan penghuni rusunawa

No	Variabel	N1	N2	N3	N4	Ket
A	Aspek Kualitas pelayanan (Service Quality)					
2	Reliability (Kehandalan)	X	X	X	X	Konsensus Tahap I
C	Aspek Fungsional					
1	Ruang Tamu	X	X	X	X	Konsensus Tahap I
2	Ruang Keluarga	X	X	V	V	Iterasi tahap 2
3	Ruang Tidur	V	V	V	V	Konsensus Tahap I
D	Aspek Pengelolaan					
8	SDM	X	X	X	X	Konsensus Tahap I

Tabel 4.
Usulan variabel pengganti

No	Variabel	Definisi Operasional	Pengusul
Aspek Fungsional			
1	Fungsi Ruang Tamu dan Keluarga	Pengaruh memberikan kebebasan penghuni untuk menentukan ruang tamu dan ruang keluarga secara mandiri terhadap penentuan kriteria kepuasan penghuni	N1 & N2
Aspek Pengelolaan			
2	Tupoksi & SOP	Pengaruh Tupoksi manajemen & SOP pengelola & SOP penghuni yang jelas terhadap penentuan kriteria kepuasan penghuni	N2

bernilai negative (-) di masukan ke dalam kuadran IPA menggunakan software SPSS Statistics 24.

Setelah mendapatkan hasil kuadran IPA selanjutnya memaparkan hasil IPA setiap tipologi Rusunawa menggunakan metode deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis suatu informasi yang dibutuhkan.

E. Merumuskan Strategi Peningkatan Pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya

Merumuskan strategi didapatkan dari hasil analisis IPA yang difokuskan pada variabel yang terdapat dalam kuadran 1 (prioritas utama) diagram kartesius. Analisis yang digunakan yaitu analisis deskriptif dengan mengkomparasikan antara hasil analisis IPA dengan *best practice* (kebijakan atau penelitian terdahulu).

III. HASIL DAN DISKUSI

A. Gambaran Umum

Terdapat 2 kelompok tipologi Rusunawa yang berada di Kota Surabaya yaitu Rusunawa penataan permukiman kumuh dan Rusunawa untuk kelompok pekerja. Pengelompokkan tipologi Rusunawa ditinjau berdasarkan Kelompok Sasaran Penghuni, Misi atau tujuan pembangunan, Pemilik Aset, Lembaga Pengelola, Kebijakan Tarif, dan Durasi Sewa yang dikelompokkan menggunakan analisa cluster dengan IBM SPSS Statistics 24 (Tabel 1) [4].

Tabel 5. Rekapitulasi kuisioner iterasi tahap II kriteria kepuasan penghuni rusunawa

No	Variabel	N1	N2	N3	N4	Ket
C	Aspek Fungsional					
1	Fungsi Ruang Tamu dan Keluarga	V	V	V	V	Konsensus Tahap II
D	Aspek Pengelolaan					
8	Tupoksi & SOP	V	V	V	V	Konsensus Tahap II

Tabel 6. Hasil penentuan kriteria kepuasan penghuni rusunawa

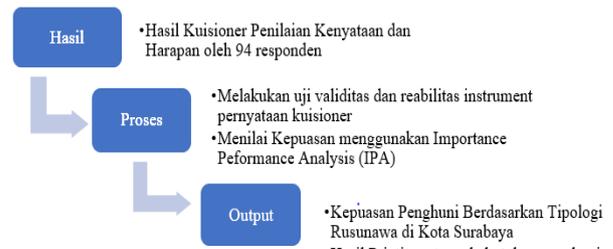
No	Variabel Konsensus Terpilih	Variabel Tereliminasi	Konsensus
Aspek Kualitas pelayanan (Service Quality)			
1	Responsiveness (Daya tanggap)	Reliability (Kehandalan)	
2	Assurance (Jaminan)		
3	Empathy (Empati)		
Aspek Fungsional			
1	Keamanan	Tidak ada	
2	Sistem Persampahan		
3	Sanitasi atau Drainase		
4	Perhawaan/Ventilasi		
5	Pencahayaan		
6	RTH/Taman Bermain		
7	Fasilitas olah raga/ lapangan		
8	Fasilitas ibadah (musholla)		
9	Ketersediaan tempat Parkir		
Aspek Fungsional			
1	Ruang Tamu dan Keluarga	Tidak ada	
2	Ruang Tidur		
3	Ruang Dapur		
4	Ruang KM/WC		
5	Ruang Jemur Pakaian		
Aspek Pengelolaan			
1	Perawatan Bangunan	SDM	
2	Perawatan Sarana Prasarana Umum		
3	Pemeliharaan Kebersihan Lingkungan		
4	Peningkatan Bangunan		
5	Peningkatan Sarana Prasarana Umum		
6	Perizinan		
7	Harga sewa		
8	Tupoksi & SOP		

Sehingga ruang lingkup wilayah pada penelitian ini diantaranya adalah: (1) Pada tipologi Rusunawa penataan permukiman kumuh yaitu di Rusunawa Penjaringan Sari I, Dupak Bangunrejo dan Sumbo. (2) Pada tipologi Rusunawa pekerja yaitu di Rusunawa Warugunung.

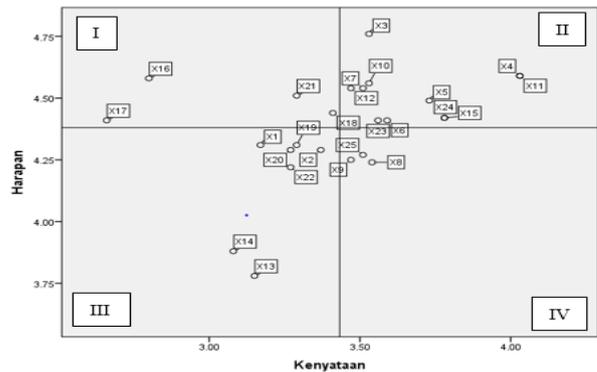
Pada keempat Rusunawa yang dipilih merupakan Rusunawa yang sudah lama berdiri sejak tahun 1988, desain pada Rusunawa yang masih belum baik dibandingkan dengan rusunawa yang baru dan terdapat permasalahan terkait kondisi maupun kepuasan penghuninya.

B. Menentukan Kriteria Kepuasan Penghuni Rusunawa

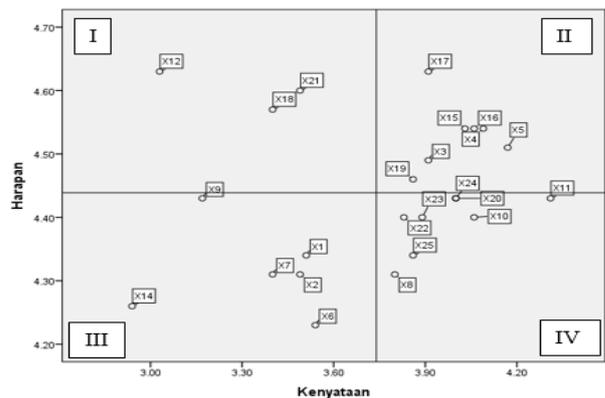
Pada tahapan ini, dilakukan untuk menentukan variable yang diperoleh dari berbagai studi literatur dan pedoman yang menghasilkan variable-variabel yang benar-benar memiliki pengaruh dalam penelitian ini. Dalam proses ini dilakukan oleh responden pakar (expert) yang dianggap mampu, paham, dan berkompeten dalam bidang perumahan dan permukiman, khususnya Rusunawa. Media yang digunakan adalah kuisioner dan diskusi dua arah antara peneliti dengan narasumber. Tabel 2 adalah hasil dari rekapitulasi



Gambar 1. Bagan alur pengerjaan penilaian kepuasan penghuni berdasarkan tipologi rusunawa di Kota Surabaya.



Gambar 2. Diagram kartesius IPA tipologi rusunawa penataan permukiman kumuh.



Gambar 3. Diagram kartesius IPA tipologi rusunawa pekerja.

kuisioner delphi putaran pertama yang masih belum consensus dan memerlukan iterasi tahap I.

Pada putaran kedua para responden pakar (expert) diberitahukan hasil dari kuisioner putaran pertama sehingga harapannya responden pakar (expert) dapat menimbang kembali serta memberikan pendapat ulang. Tabel 3 adalah rekapitulasi kuisioner Delphi putaran kedua yang masih belum consensus dan memerlukan iterasi tahap I.

Pada tahap ini terdapat usulan variabel pengganti untuk menyempurnakan variabel sebelumnya. Tabel 4 merupakan penjelasan terkait variabel pengganti. Kesimpulan di atas menyatakan masih terdapat Variabel yang belum mencapai konsensus serta terdapat variabel baru yang diusulkan pada putaran kedua. Oleh karena itu perlu dilakukan putaran ketiga (iterasi tahap 2). Tabel 5 adalah hasil rekapitulasi kuisioner Delphi putaran ketiga (iterasi tahap II). Setelah dilakukan eksplorasi Putaran I hingga putaran III, dihasilkan kriteria kepuasan penghuni Rusunawa yang disetujui oleh semua pakar atau telah konsesus. Tabel 6 adalah kriteria terpilih yang telah melalui tahap analisis delphi.

Tabel 7.
Hasil kuisioner kepuasan penghuni tipologi rusunawa penataan permukiman kumuh

Variabel	Sub Variabel	Kenyataan	Harapan	Skor
Kualitas pelayanan (Service Quality)				
Responsiveness (X1)	-	3.17	4.31	-1.14
Assurance (X2)	-	3.37	4.29	-0.92
Empathy (X3)	-	3.53	4.76	-1.24
Fisik/Teknis				
Keamanan (X4)	-	4.03	4.59	-0.56
Sistem Persampah-an (X5)	-	3.73	4.49	-0.76
Sanitasi atau Drainase (X6)	-	3.59	4.41	-0.81
Perhawaan/ Fentilasi (X7)	-	3.51	4.54	-1.03
Pencahayaan (X8)	-	3.54	4.24	-0.69
RTH/Taman Bermain (X9)	-	3.47	4.25	-0.78
Fasilitas olah raga/ lapangan (X10)	-	3.53	4.56	-1.03
Fasilitas ibadah (musholla) (X11)	-	4.03	4.59	-0.56
Ketersediaan tempat Parkir (X12)	-	3.47	4.54	-1.07
Fungsional				
Fungsi Ruang	Ruang Tamu dan Keluarga (X13)	3.15	3.78	-0.63
	Ruang Tidur (X14)	3.08	3.88	-0.80
	Ruang Dapur (X15)	3.78	4.42	-0.64
	Ruang KM/WC (X16)	2.80	4.58	-1.78
	Ruang Jemur Pakaian (X17)	2.66	4.41	-1.75
Pengelolaan				
Perawatan	Bangunan (X18)	3.41	4.44	-1.03
	Sarana Prasarana Umum (X19)	3.29	4.31	-1.02
Pemeliharaan	Kebersihan Lingkungan (X20)	3.27	4.29	-1.02
	Bangunan (X21)	3.29	4.51	-1.22
Peningkatan	Sarana Prasarana Umum (X22)	3.27	4.22	-0.95
	Kepenghunan	Perizinan (X23)	3.56	4.41
Administrasi keuangan	Harga sewa (X24)	3.78	4.42	-0.64
Kelembagaan	Tupoksi & SOP (X25)	3.51	4.27	-0.76

C. Penilaian Kepuasan Penghuni Berdasarkan Tipologi Rusunawa di Kota Surabaya

Penilaian kepuasan penghuni rusunawa dilakukan dengan pengambilan data melalui penyebaran kuesioner kenyataan dan harapan kepada penghuni rusunawa dengan jumlah responden yang terlibat sebanyak 94 responden. Dari data tersebut kemudian dilakukan uji validitas dan reliabilitas dengan menggunakan software SPSS Statistics 24. Dalam menjawab tujuan dari sasaran ini, Gambar 1 merupakan alur pengerjaan.

D. Penilaian Kepuasan Penghuni Tipologi Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh

Berdasarkan skor kepuasan yang sudah dilakukan dengan mengukur selisih antara kenyataan dan harapan, didapatkan skor kepuasan bernilai negatif, sehingga disimpulkan bahwa tipologi rusunawa penataan permukiman kumuh tidak puas terhadap semua variabel yang diberikan. Tabel 7 merupakan hasil perhitungan nilai kepuasan penghuni Rusunawa tipologi Rusunawa penataan permukiman kumuh.

Setelah mengetahui skor kepuasan antara kenyataan dan harapan penghuni, selanjutnya dilakukan analisis lebih lanjut untuk menentukan skala prioritas yang perlu diutamakan dan ditingkatkan berdasarkan hasil kuisioner harapan dan kenyataan penghuni. Analisis selanjutnya menggunakan Important Performance Analysis (IPA) dengan aplikasi SPSS 24.0 dan dihasilkan diagram kartesius seperti pada Gambar 2.

Hasil analisis diketahui, terdapat 4 variabel pada prioritas utama Rusunawa tipologi penataan permukiman kumuh yaitu variabel ruang KM/WC (X16), ruang jemur pakaian (X17),

perawatan bangunan (X18) dan peningkatan bangunan (X21).

E. Penilaian Kepuasan Penghuni Tipologi Rusunawa Pekerja

Berdasarkan skor kepuasan yang sudah dilakukan dengan mengukur selisih antara kenyataan dan harapan, terdapat 1 variabel yang bernilai positif dan 24 variabel yang bernilai negatif. Tabel 8 merupakan hasil perhitungan nilai kepuasan penghuni Rusunawa tipologi Rusunawa Pekerja.

Variabel yang memiliki skor kepuasan negatif dilakukan analisis lebih lanjut untuk menentukan skala prioritas yang perlu diutamakan dan ditingkatkan. Analisis yang digunakan adalah Important Performance Analysis (IPA) dengan aplikasi SPSS 24.0 dan dihasilkan diagram kartesius seperti pada Gambar 3.

Hasil analisis terdapat 3 variabel yang menjadi prioritas utama terhadap Rusunawa tipologi pekerja yaitu variabel ruang KM/WC (X16), perawatan bangunan (X18) dan peningkatan bangunan (X21). Pada prioritas utama (kuadran I) menunjukkan bahwa terdapat variabel-variabel yang dianggap penting dan diharapkan oleh responden memiliki kinerja yang baik, akan tetapi pada kenyataannya kinerja yang dihasilkan belum memuaskan. Oleh karena itu variabel-variabel yang berada pada prioritas utama (kuadran I) perlu untuk ditingkatkan kualitasnya sebagai hasil evaluasi dari program pembangunan Rusunawa. Variabel yang terdapat pada prioritas utama (kuadran I) digunakan sebagai untuk memunculkan strategi atau kebijakan guna meningkatkan

Tabel 8.
Hasil kuisisioner kepuasan penghuni berdasarkan tipologi rusunawa pekerja

Variabel	Sub Variabel	Kenyataan	Harapan	Skor
Responsiveness (X1)	-	3.51	4.34	-0.83
Assurance (X2)	-	3.49	4.31	-0.83
Empathy (X3)	-	3.91	4.49	-0.57
Kualitas pelayanan (Service Quality)				
Keamanan (X4)	-	4.09	4.54	-0.46
Sistem Persampahan (X5)	-	4.17	4.51	-0.34
Sanitasi atau Drainase (X6)	-	3.54	4.23	-0.69
Perhawaan/ Fentilasi (X7)	-	3.40	4.31	-0.91
Pencahayaan (X8)	-	3.80	4.31	-0.51
RTH/Taman Bermain (X9)	-	3.17	4.43	-1.26
Fasilitas olah raga/ lapangan (X10)	-	4.06	4.40	-0.34
Fasilitas ibadah (musholla) (X11)	-	4.31	4.43	-0.11
Ketersediaan tempat Parkir (X12)	-	3.03	4.63	-1.60
Fisik/Teknis				
Fungsi Ruang	Ruang Tamu dan Keluarga (X13)	3.63	3.09	0.54
	Ruang Tidur (X14)	2.94	4.26	-1.31
	Ruang Dapur (X15)	4.03	4.54	-0.51
	Ruang KM/WC (X16)	4.06	4.54	-0.49
	Ruang Jemur Pakaian (X17)	3.91	4.63	-0.71
Fungsional				
Perawatan	Bangunan (X18)	3.40	4.57	-1.17
	Sarana Prasarana Umum (X19)	3.86	4.46	-0.60
Pemeliharaan	Kebersihan Lingkungan (X20)	4.00	4.43	-0.43
	Bangunan (X21)	3.49	4.60	-1.11
Peningkatan	Sarana Prasarana Umum (X22)	3.83	4.40	-0.57
	Perizinan (X23)	3.89	4.40	-0.51
Kepenghunan	Administrasi keuangan	4.00	4.43	-0.43
	Kelembagaan	Tupoksi & SOP (X25)	3.86	4.34
Pengelolaan				

Tabel 9.
Strategi peningkatan pengelolaan

Variabel	Strategi
Tipologi Rusunawa Penataan Permukiman Kumuh	
Ruang KM/WC (X16)	Mengubah ruang yang tidak terlalu terpakai seperti musholla atau mengosongkan satu unit yang habis kontraknya untuk pembangunan KM/WC yang dapat digunakan untuk 2-3 unit Rusunawa.
Ruang jemur pakaian (X17)	Pengelola dapat mengubah desain teralis dengan menambahkan cantilever untuk bagian tempat jemuran di masing-masing unit hunian.
Perawatan bangunan (X18)	<ul style="list-style-type: none"> Membuat peraturan teknis atau SOP pemeliharaan, perawatan dan peningkatan bangunan guna mempermudah melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa
Peningkatan bangunan (X21)	<ul style="list-style-type: none"> Memonitor dan melaporkan kualitas dan fungsi dari bangunan serta prasarana, sarana, dan utilitas (arsitektural, struktural, dan mekanikal) Melakukan estimasi biaya dan penyusunan anggaran pemeliharaan
Tipologi Rusunawa Pekerja	
Ketersediaan tempat Parkir (X12)	Menambah/membangun tempat parkir yang dapat digunakan untuk 1-2 gedung di lahan yang masih kosong dengan memperhatikan luasan Rusunawa.
Perawatan bangunan (X18)	<ul style="list-style-type: none"> Membuat SOP pemeliharaan, perawatan dan peningkatan bangunan guna mempermudah melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen rusunawa
Peningkatan bangunan (X21)	<ul style="list-style-type: none"> Memonitor dan melaporkan kualitas dan fungsi dari bangunan serta prasarana, sarana, dan utilitas (arsitektural, struktural, dan mekanikal) Melakukan estimasi biaya dan penyusunan anggaran pemeliharaan

kualitas dan menyempurnakan atau melengkapi hunian Rusunawa.

F. Strategi Peningkatan Pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya

Variabel yang berada dalam prioritas utama analisa IPA digunakan sebagai upaya dalam memunculkan strategi, maka perumusan strategi menggunakan analisis deskriptif dengan cara mengkomparasikan antara hasil analisis IPA pada prioritas utama, kondisi eksisting variabel yang berada di prioritas utama diagram IPA dan best practice (kebijakan atau

penelitian terdahulu).

Tujuan dari mengkoparasikan ini, untuk mengetahui Gap antara kebijakan/literature dengan kondisi eksisting pada setiap variabel agar dapat merumuskan strategi peningkatan pengelolaan Rusunawa. Tabel 9 hasil strategi peningkatan pengelolaan pada setiap tipologi Rusunawa di wilayah peneliti.

IV. KESIMPULAN

Mayoritas penghuni rusunawa pada lokasi peneliti masih

belum puas terhadap huniannya, dilihat dari skor gap antara kenyataan dan harapan hampir semua variabel yang diberikan bernilai negative. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan menggunakan IPA didapatkan variabel yang perlu adanya peningkatan kualitas dan merupakan prioritas utama dari variabel-variabel yang bernilai negative lainnya. Hasil analisa IPA dan strategi penanganannya adalah sebagai berikut: (1) Terdapat 4 variabel tipologi rusunawa penataan permukiman kumuh yang berada pada kuadran I yaitu ruang KM/WC, ruang jemur pakaian, perawatan bangunan, peningkatan bangunan dengan strategi peningkatan pengelolaannya antara lain: (a) Mengubah ruang atau mengosongkan satu unit untuk pembangunan KM/WC. (b) Mengubah desain teralis dengan menambahkan cantilever di masing-masing unit hunian. (c) Membuat peraturan teknis atau SOP pemeliharaan, perawatan dan peningkatan bangunan. (d) Memonitor dan melaporkan kualitas dan fungsi dari bangunan serta prasarana, sarana, dan utilitas (arsitekural, struktural, dan mekanikal). (e) Estimasi biaya dan penyusunan anggaran pemeliharaan. (2) Terdapat 3 variabel tipologi rusunawa pekerja yang berada di kuadran I yaitu Ketersediaan tempat Parkir, perawatan bangunan, peningkatan bangunan dengan strategi peningkatan pengelolaannya antara lain: (a) Menambah/membangun tempat parkir yang dapat digunakan untuk 1-2 gedung di lahan yang masih kosong dengan memperhatikan luasan Rusunawa. (b) Mengubah desain teralis dengan menambahkan cantilever di masing-masing unit hunian. (c) Membuat peraturan teknis atau SOP pemeliharaan, perawatan dan peningkatan bangunan. (d) Memonitor dan melaporkan kualitas dan fungsi dari bangunan serta prasarana, sarana, dan utilitas (arsitekural, struktural, dan mekanikal). (e) Estimasi biaya dan penyusunan anggaran pemeliharaan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis berterimakasih kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, Akademisi dan Responden Rusunawa yang sudah bersedia membantu proses pengumpulan data dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pemerintah Pusat, "Undang-Undang No. 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun." Pemerintah Pusat, Jakarta, 2011.
- [2] H. A. Setiadi, "Analisis faktor berpengaruh terhadap kepuasan penghuni rumah susun sewa studi kasus rumah susun sewa kemayoran," *J. Permukiman*, vol. 1, no. 1, 2015.
- [3] M. K. Hidayati, "Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa terhadap Fisik dan Lingkungan Rusunawa di Surakarta," Jurusan Perencanaan Kota dan Daerah, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.
- [4] S. M. Faradisa, "Strategi Peningkatan Kepatuhan Membayar Sewa Berdasarkan Tipologi Rusunawa di Kota Surabaya. Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2020.
- [5] N. W. Purwaningdyah, "Analisa kualitas pelayanan rusunawa gunung sari," *J. Civ. Eng.*, vol. 33, no. 2, 2017.
- [6] R. I. Zahro, "Pengaruh kualitas pelayanan dinas pengelolaan bangunan dan tanah terhadap kepuasan penyewa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) waru gunung karang pilang surabaya," *Kebijakan Dan Manaj. Publik*, vol. 4, no. 3, pp. 186–196, 2016.
- [7] R. Ernawati, "Faktor yang mempengaruhi kepuasan tinggal pada rusunawa di Kota Surabaya," *EMARA Indo J Arch.*, vol. 5, pp. 24–31, 2019.
- [8] N. Fitrianti, "Analisis Penurunan Kualitas Air Produksi Instalansi Air Minum (IPAM) X dengan Metode Failure Mode and Effect Analysis (FMEA)," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2016.
- [9] Pamungkas, "Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta," Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, 2010.