



# **BEST PRACTICE**

**Pengelolaan dan Penghunian  
Rumah Susun MBR oleh PEMDA**



**KEMENTERIAN PKP REPUBLIK INDONESIA  
2025**





## KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga buku yang mengupas tuntas mengenai tata kelola dan dinamika kehidupan di Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) ini dapat diselesaikan dengan baik. Buku ini menyajikan analisis komprehensif pada empat model Rusunawa, yaitu Rusunawa Solokanjeruk dan Rancaekek di Bandung, Rusunawa Bakalan Krapyak di Kudus, serta Rusunawa Gemawang di Sleman. Pembaca akan menemukan berbagai inovasi, mulai dari integrasi kelembagaan yang kuat, dasar hukum yang tegas seperti Peraturan Gubernur dan

Peraturan Bupati, hingga pemanfaatan teknologi digital melalui Sistem Informasi Pengelolaan Apartemen Transit (SIPAT) yang menjamin transparansi serta akuntabilitas.

Selain itu, buku ini juga menjadi bukti nyata kerja keras pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sekaligus merepresentasikan kehadiran negara dalam pemenuhan hak dasar warga negara atas hunian yang manusiawi dan bermartabat. Substansi yang tersaji dalam seluruh uraian buku ini menegaskan komitmen kolektif untuk memutus rantai kemiskinan

melalui penyediaan hunian yang tidak hanya fungsional secara teknis, tetapi juga mampu menstimulasi kemandirian ekonomi penghuninya.

Salah satu aspek yang patut dibanggakan misalnya, keberpihakan yang nyata terhadap kelompok rentan melalui kebijakan tarif inklusif bagi penyandang *disabilitas* serta program pemberdayaan *inovatif* seperti Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit (GEMPITA) di Jawa Barat yang mempersiapkan penghuni menuju kemandirian pemilikan rumah tetap. Semua ini menunjukkan bahwa pengelolaan Rusunawa yang efektif adalah hasil harmoni antara komitmen pemerintah melalui ketegasan



regulasi dan pemberdayaan komunitas yang berdaya saing.

Akhir kata, kami berharap buku ini dapat menjadi rujukan berharga bagi para perumus kebijakan, akademisi, mahupun masyarakat luas dalam merumuskan *best practice* pengelolaan hunian vertikal yang berkelanjutan di Indonesia.

Semoga segala ikhtiar kita dalam menyediakan hunian yang layak, aman, dan produktif bagi masyarakat dapat memberikan manfaat yang luas bagi kemajuan bangsa.



## PENDAHULUAN

Pesatnya laju urbanisasi dan keterbatasan lahan di pusat-pusat pertumbuhan ekonomi telah menjadikan ketersediaan hunian yang terjangkau sebagai isu sosial-ekonomi yang mendesak. Dalam konteks inilah, pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) ditetapkan sebagai program strategis nasional. Rusunawa dirancang bukan sekadar sebagai bangunan tempat tinggal, melainkan sebagai fasilitas transisi sosial dan ekonomi yang memungkinkan MBR untuk menstabilkan kehidupan mereka sembari membangun fondasi untuk kepemilikan rumah permanen di masa depan. Maka keberhasilan program perumahan vertikal ini tidak dapat diukur hanya dari jumlah unit yang terbangun, melainkan dari efektivitas sistem tata kelola yang menopangnya.

Buku ini disusun untuk mengupas tuntas sistem pengelolaan Rusunawa, yang diuji melalui kerangka empiris pada empat model Rusunawa terpilih; rusunawa Solokanjeruk Bandung, rusunawa Rancaekek Bandung, rusunawa Bakalan Krapyak Kudus, serta rusunawa Gemawang Sleman. Gambaran Umum Rumah Susun menjadi titik awal analisis, memberikan pemahaman mendalam tentang kondisi fisik, Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang fundamental bagi kualitas hidup penghuni. Aspek Kelembagaan Pengelola dan Penghuni diletakkan sebagai pilar sentral, membahas bagaimana struktur organisasi, dukungan hukum (Peraturan Gubernur), dan sistem pendanaan daerah menjamin keberlanjutan operasional, transparansi seleksi, dan efisiensi manajemen, termasuk melalui

adopsi teknologi seperti sistem SIPAT.

Lebih lanjut, pembahasan dalam buku ini berfokus pada mekanisme finansial melalui Ketentuan Tarif Sewa dan Luran Wajib Pengelolaan. Kebijakan tarif menjadi cerminan komitmen keberpihakan pemerintah, di mana tarif ditetapkan secara adaptif, mengaitkannya dengan persentase Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) dan memberikan perlakuan khusus bagi kelompok rentan seperti penyandang disabilitas.

Oleh karena itu, penulisan buku ini memiliki tujuan utama untuk: (1) Menyajikan peta komprehensif mengenai kondisi fisik, kelembagaan, dan regulasi pada keempat Rusunawa, (2) Menganalisis model tata kelola Rusunawa yang efektif, mulai dari integrasi kelembagaan hingga implementasi kebijakan tarif yang inklusif, dan (3) Merumuskan serangkaian Pembelajaran Utama (*best practice*) dari inovasi yang berhasil diterapkan, seperti Gerakan GEMPITA dan mekanisme otonomi paguyuban, yang secara

kolektif berorientasi pada kemandirian penghuni.

Dari perumusan tersebut buku ini diharapkan memberikan manfaat signifikan, yaitu: menyajikan model dan kerangka acuan yang teruji untuk meningkatkan transparansi, efisiensi operasional, dan keberlanjutan finansial. Bagi Perumus Kebijakan, hasil kajian ini menyediakan dasar argumentasi yang kuat untuk merancang kebijakan finansial perumahan yang lebih adaptif, berkeadilan, dan mendorong budaya menabung wajib.

Sementara bagi akademisi dan masyarakat Luas, buku ini diharapkan menjadi sumber studi komparatif yang kaya akan data lapangan dan analisis holistik tentang bagaimana hunian vertikal dapat diubah dari sekadar aset pemerintah menjadi komunitas yang produktif, berbudaya, dan berdaya. Inilah esensi dari model pengelolaan Rusunawa yang efektif: mencapai harmonisasi antara tata kelola yang kuat dan pemberdayaan komunitas yang otonom.

# Daftar Isi

**KATA PENGANTAR**  
**PENDAHULUAN**  
**DAFTAR ISI**

**RUMAH SUSUN:**

Solusi Nyaman Tinggal  
di Tengah Kota

**01**

**02** **KELEMBAGAAN PENGELOLA**  
**DAN PENGHUNI RUSUN**

**PENERAPAN KETENTUAN**  
**TARIF SEWA DAN IURAN WAJIB**  
**PENGELOLAAN**

**03**

**04** **PENGHUNIAN RUMAH SUSUN**  
**TATA KELOLA DAN**  
**ETIKA PENGHUNI**

**INOVASI DAN KEUNGGULAN**  
(Sesuai Dengan Fakta di masing-  
masing daerah)

**05**

**06** **PEMBELAJARAN UTAMA**  
**DARI MODEL PENGELOLAAN**  
**RUMAH SUSUN**

**SISTEM INFORMASI**  
**PENGELOLAAN**  
**APARTEMEN TRANSIT**

**07**



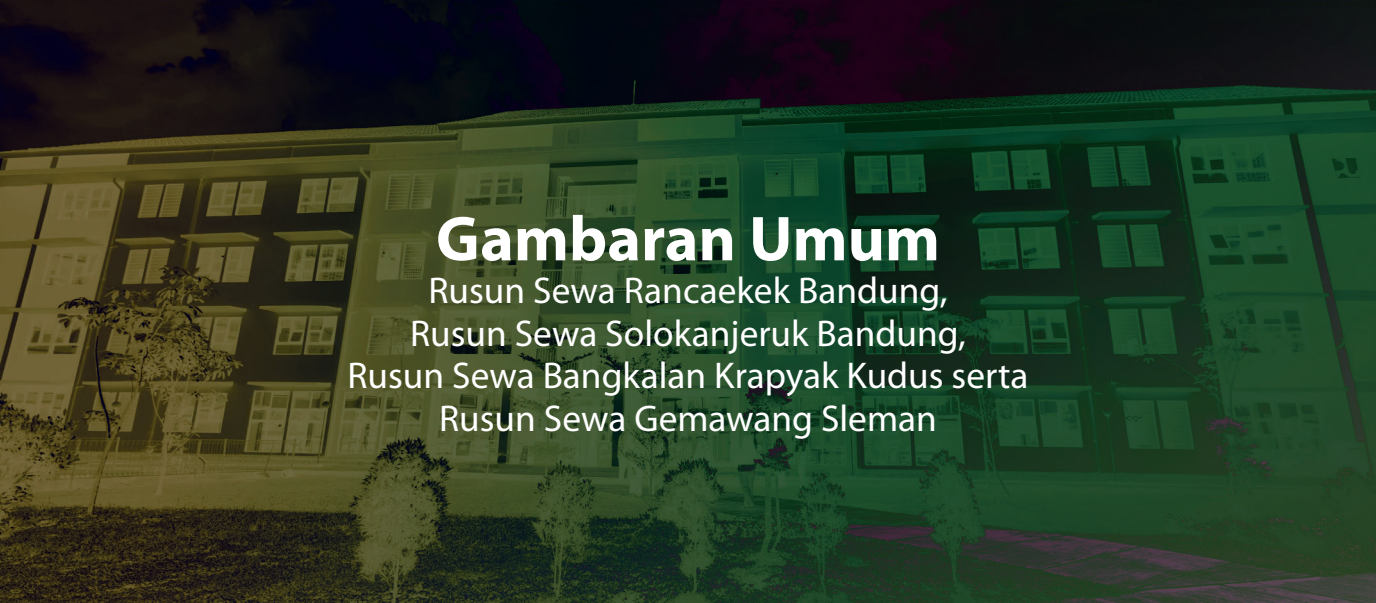




# BAB I

RUMAH SUSUN: SOLUSI NYAMAN TINGGAL DI TENGAH KOTA





## Gambaran Umum

Rusun Sewa Rancaekek Bandung,  
Rusun Sewa Solokanjeruk Bandung,  
Rusun Sewa Bangkalan Krapyak Kudus serta  
Rusun Sewa Gemawang Sleman



Pembangunan rusun yang dicanangkan kementerian Perumahan Rakyat merupakan solusi fundamental dalam mengatasi permasalahan keterbatasan lahan dan tingginya populasi di kawasan perkotaan. Sebagai model hunian vertikal yang memaksimalkan pemanfaatan lahan, Rusun dirancang untuk menyediakan tempat tinggal yang layak dengan

harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah. Tulisan dalam bab pertama ini akan memberikan gambaran mengenai data umum, kondisi fisik, serta kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU), yang terdapat pada rusun sewa Rancaekek Bandung, rusun Sewa Solokanjeruk Bandung, rusun Sewa Bangkalan Krapyak Kudus serta rusun sewa Gemawang Sleman.

## **SIMFONI HUNIAN BERTINGKAT: MENGENAL LEBIH DEKAT**

### **I. Rumah Susun Sewa Rancaekek Bandung**



(Tower Rusunawa Rancaekek Tipe 24)



(Tower Rusunawa Rancaekek Tipe 36)

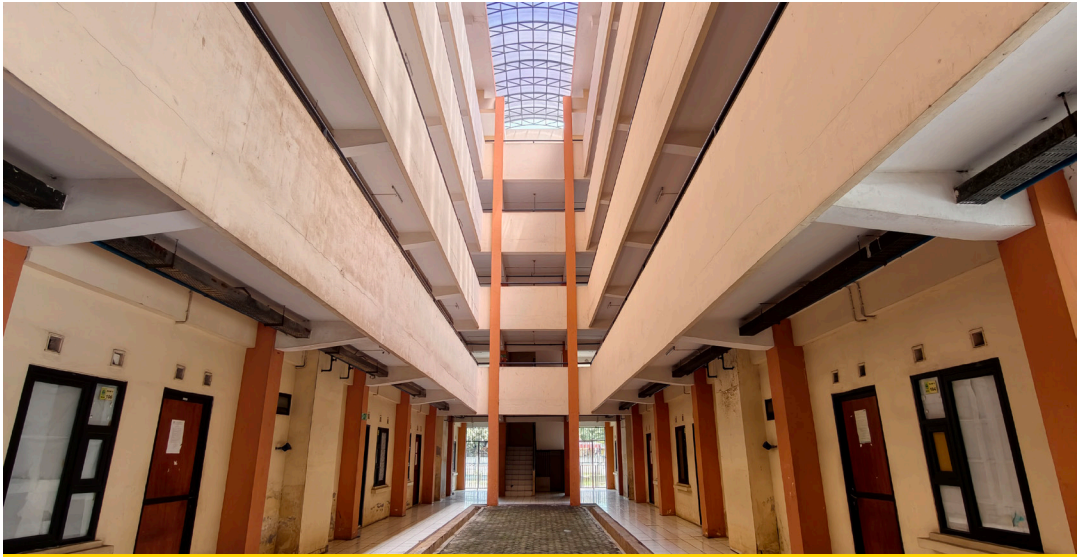
**R**usun Rancaekek mulai dibangun pada Tahun 2012, dengan inisiasi dan pendanaan pembangunan yang bersumber dari APBN. Kompleks hunian vertikal ini dirancang untuk memaksimalkan daya tampung yang terdiri dari tujuh tower atau blok. Setiap tower memiliki lima lantai. Secara keseluruhan, rusunawa ini menyediakan total 634 unit hunian, yang terbagi dalam tiga tipe unit berbeda untuk mengakomodasi berbagai kebutuhan penghuni. Hingga saat ini, dari total unit yang ada, 544 unit sudah terisi, sementara 90 unit lainnya masih kosong. Dengan status kepemilikan sewa, rusunawa Rancaekek ini memberikan aksesibilitas yang mudah serta terjangkau bagi masyarakat sekitar sebagai tempat tinggal yang layak, sehat dan aman. Bangunan Rusun Rancaekek Bandung ini

tersusun dari beberapa blok bertingkat yang dihiasi dengan perpaduan cat berwarna cerah, didominasi oleh skema biru dan krem dan cokelat, yang tidak hanya berfungsi melindungi struktur tetapi juga memberikan kesan yang ceria dan terorganisir pada kompleks hunian secara keseluruhan.

Akses internal Rusun dirancang dengan memperhatikan aspek pencahayaan alami dan sirkulasi udara. Hal ini tampak dari adanya koridor terbuka pada setiap lantai yang sengaja menghadap ke bagian atrium atau *void* tengah bangunan. Area *void* ini dilindungi oleh atap transparan, sebuah desain yang cerdas untuk memastikan cahaya matahari dapat menembus ke bagian dalam blok bangunan tanpa membuat area koridor basah saat hujan.



(Rusun memaksimalkan Pencahayaan alami dengan atap transparan di bagian tengah bangunan)



(Unit hunian rusun menghadap ke ruang tengah untuk mendapatkan cahaya alami)

Unit-unit hunian di dalam Rusun ini juga dirancang secara efisien sebagai ruang dasar yang layak huni. Unit-unit tersebut memiliki lantai keramik dan dinding yang dicat dengan warna netral seperti putih atau krem, memberikan fondasi yang bersih dan mudah diatur bagi penghuninya. Fasilitas esensial di setiap unit juga sudah tersedia, termasuk area kamar mandi atau cuci yang dilapisi keramik pada dinding dan lantai, serta jendela berjeruji untuk keamanan dan ventilasi.

Untuk menunjang kehidupan yang lebih baik bagi seluruh penghuninya, Rusun Rancaekek ini juga dilengkapi dengan sejumlah fasilitas. Layanan terpusat diwujudkan melalui Pojok Informasi Perumahan di area *lobby* yang dikelola oleh UPTD Perumahan yang berfungsi sebagai pusat pelayanan penghuni. Sementara untuk aspek edukasi dan sosial disediakan ruang PAUD/Daycare yang dilengkapi fasilitas belajar anak, serta sebuah ruang perpustakaan sebagai sarana rekreasi edukatif bagi seluruh penghuni.



(Rusunawa Rancaekek Bandung dilengkapi fasilitas edukasi seperti daycare untuk anak)



(Rusunawa Rancaekek Bandung dilengkapi fasilitas edukasi berupa perpustakaan)



(Pusat Informasi perumahan)

**D**i bidang ekonomi dan lingkungan, Rusun Rancaekek Bandung dilengkapi *greenhouse* hidropnik yang menjadi pusat pelatihan bagi warga dalam praktik pertanian mandiri untuk ketahanan pangan. Sementara itu, ruang terbuka dan rekreasi tersedia luas sebagai penyeimbang kehidupan vertikal. Fasilitas ini mencakup lapangan

hijau yang ditumbuhi pepohonan serta lapangan serbaguna untuk olahraga, dan taman bermain (*playground*) yang aman untuk anak-anak. Tak kalah penting dari itu, dari segi keamanan, sudah tersedia APAR, *Hydrant*, dan jalur evakuasi. Keamanan lingkungan juga didukung dengan keberadaan CCTV dan *security*.



(Rusunawa Rancaekek Bandung dilengkapi *greenhouse*)



(Wahana Permainan anak di Rusunawa Rancaekek)



(Ruang terbuka hijau di rusunawa Rancaekek Bandung)



(Ruang terbuka hijau di rusunawa Rancaekek Bandung)



(Area parkir utama memiliki atap untuk memberikan perlindungan bagi kendaraan dari panas matahari dan hujan).



(Rusunawa Rancaekek dilengkapi alat pemadam kebakaran yang terpasang di dinding koridor)



(Rusunawa Rancaekek dilengkapi alat pemadam kebakaran yang terpasang di dinding koridor)



## II. Rumah Susun Sewa Solokan Jeruk Bandung



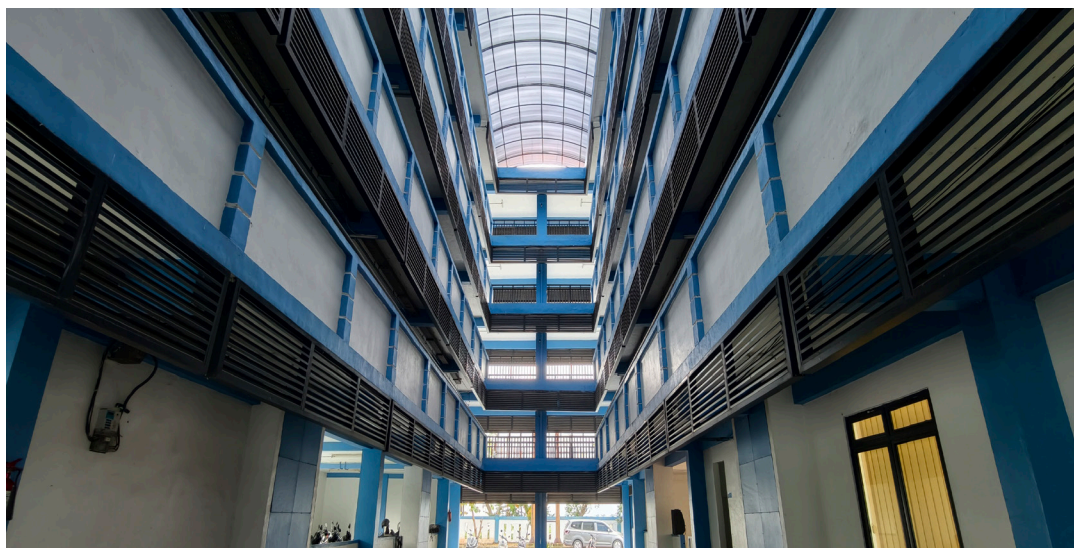
(Tower Solokan Jeruk Type 24)



(Tower Solokan Jeruk Type 36)

**R**umah Susun Sewa Solokanjeruk Bandung atau Apartemen Transit Solokanjeruk merupakan sebuah kompleks hunian vertikal yang telah beroperasi sejak tahun 2014. Pembangunannya didanai oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan

Perumahan Rakyat (PUPR), sementara aset tanah yang digunakan berada di bawah kepemilikan Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Hal ini menunjukkan adanya kolaborasi antara pemerintah pusat dan daerah dalam penyediaan hunian ini.



(Ruangan dalam hunian dilengkapi atap tembus cahaya namun aman dari air hujan)

Secara fisik, kompleks ini terdiri dari total tiga *twinblok*. Blok-blok tersebut dibagi menjadi dua tipe unit hunian utama. Pertama, terdapat dua *twinblok* Tipe 24, yang masing-masing menjulang setinggi 5 lantai, menyediakan total 196 Unit hunian. Kedua, ada satu *twinblok* Tipe 36, dengan ketinggian 4 lantai, yang menyediakan 58 Unit hunian. Dengan demikian, Rumah Susun Sewa Solokanjeruk Bandung menawarkan variasi ukuran unit meskipun keseluruhan status kepemilikannya ditetapkan sebagai Sewa. Tingkat hunian yang terisi saat ini, Tipe 24 terisi 186 unit, Tipe 36

terisi 42 unit. Lokasi gedungnya sendiri dinilai sangat terjangkau karena terletak di pinggir jalan Solokanjeruk Majalaya.

Unit hunian di Rumah Susun ini dirancang dengan fokus pada kepraktisan dan pemanfaatan ruang yang maksimal. Di ruangan depan ada ruang utama yang berlantai keramik berwarna cerah dengan dinding putih polos. Ruangan ini fleksibel, bisa menjadi ruang tamu sekaligus ruang serbaguna, bahkan untuk area tidur tambahan. Untuk penghematan ruang tidur digunakan tempat tidur susun (ranjang tingkat).



(Lokasi gedung sangat terjangkau karena terletak di pinggir jalan Solokanjeruk Majalaya)

Ranjang ini diletakkan dekat jendela berjeruji untuk memastikan sirkulasi udara dan cahaya tetap masuk.

Setiap unit juga dilengkapi dengan area fungsional seperti dapur kecil atau area cuci. Dinding belakang wastafel dilapisi keramik putih berbentuk batu bata kecil (*subway tile*), memberikan kesan bersih dan modern. Di atas wastafel, terdapat

lemari gantung yang berfungsi sebagai tempat penyimpanan. Untuk fasilitas sanitasi dinding dan lantainya dilapisi keramik serta dilengkapi kloset duduk. Ada pula area basah khusus untuk mandi atau mencuci. Jendela di setiap ruangan, baik di kamar tidur maupun di area basah, dilindungi oleh jeruji atau memiliki ventilasi permanen (*louvre*), menjamin keamanan sekaligus menjaga aliran udara.



(Unit hunian dilengkapi kasur tingkat dan terdapat ruang utama yang dapat digunakan ruang keluarga atau ruang tamu)



(Wastafel dilapisi dinding keramik agar bersih dan mudah dibersihkan)



(Kamar mandi dilengkapi toilet duduk)

Untuk aspek edukasi dan sosial, Rumah Susun Sewa Solokanjeruk Bandung menyediakan fasilitas pendidikan bagi anak-anak melalui ruang PAUD/Daycare sebagai wadah pembinaan anak usia dini.

Selain itu, rusun mengintegrasikan fungsi ekonomi dan lingkungan melalui inovasi yang mendorong kemandirian dan keberlanjutan. Terdapat rumah kaca (*greenhouse*) hidroponik yang dimanfaatkan sebagai pusat pelatihan dan praktik pertanian.

Sementara untuk ruang terbuka hijau, tersedia ruang terbuka dan rekreasi yang luas. Area ini mencakup lapangan hijau yang asri ditumbuhi pepohonan. Infrastruktur pendukung hunian dilengkapi dengan area parkir

motor beratap yang tertata rapi untuk menghindari paparan sinar matahari langsung dan hujan. Aspek keselamatan dan kesiapsiagaan darurat juga menjadi perhatian serius, di mana fasilitas pencegahan dan penanganan bencana telah tersedia lengkap, mencakup APAR, *Hydrant*, dan jalur evakuasi. Keamanan harian juga diperkuat dengan adanya CCTV dan *Security* 24 jam.

Untuk utilitas dasar seperti air dan listrik. Pasokan air bersih didapatkan dari PDAM, sementara pengelolaan limbah menggunakan sistem *Septictank*. Sementara sistem listrik di kompleks ini menggunakan meteran Individu, yang berlaku baik untuk unit hunian maupun fasilitas umum dan kantor, memastikan adanya tanggung jawab pemakaian energi secara terpisah.



(Ruang bermain anak)



(Area pertanian di rusunawa Solokanjeruk Bandung)



(Sistem keamanan dilengkapi pengawasan kamera CCTV)  
(Area Parkir beratap melindungi kendaraan dari hujan dan paparan sinar matahari)



(Ruang terbuka hijau ditumbuhi rumput dan pepohonan serta dilengkapi *jogging track*)





ON A  
JOURNEY



### III. Rumah Susun Sewa Bangkalan Krapyak Kudus



(Rumah Susun Solokanjeruk dipotret dari udara menggunakan *drone*)

**R**umah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bangkalan Krapyak di Kudus dibangun sebagai program strategis untuk menyediakan hunian vertikal yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) serta mengatasi keterbatasan lahan dan pengentasan kawasan kumuh.

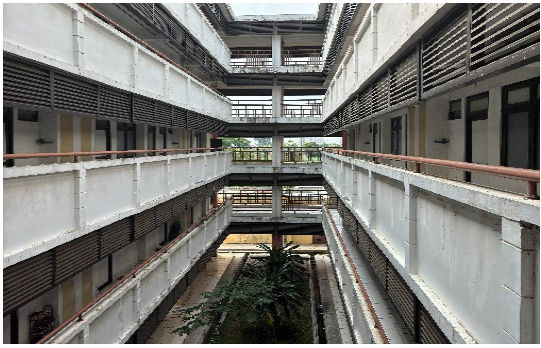
Rusunawa ini, yang diprioritaskan untuk warga ber-KTP Kudus, didirikan dengan harapan dapat menampung warga yang sebelumnya tinggal di kawasan tidak berizin, menawarkan solusi bagi isu kepadatan penduduk, dan bahkan telah menunjukkan peran multifungsi, seperti dialihfungsikan menjadi tempat isolasi saat darurat COVID-19.

Rusunawa ini merupakan kompleks hunian vertikal yang dibangun dalam dua fase utama. Kompleks ini terdiri dari total 4 *Tower*, yaitu TB1, TB2, TB3, dan TB4. Secara spesifik, pembangunan Gedung TB 1 dan TB 2 dilaksanakan pada tahun 2008 dan mulai difungsikan dua tahun kemudian yaitu pada 2010. Sementara itu, Gedung TB 3 dan TB 4 dibangun pada

tahun 2011 dan mulai beroperasi pada tahun 2013. Pendanaan proyek berskala besar ini seluruhnya bersumber dari APBN Kementerian PU dengan alokasi anggaran yang mencapai sekitar Rp8,6 Miliar per *tower*.

Secara struktural, setiap *tower* di Rusunawa Bangkalan Krapyak Kudus memiliki 5 lantai dan menyediakan kapasitas total 99 unit hunian. Seluruh unit yang disediakan memiliki tipe yang seragam dengan ukuran 4 x6 meter persegi. Status hunian yang diterapkan di sini adalah Sewa Bulanan sebagai solusi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

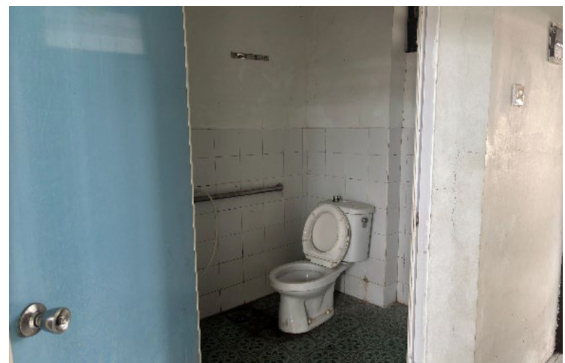
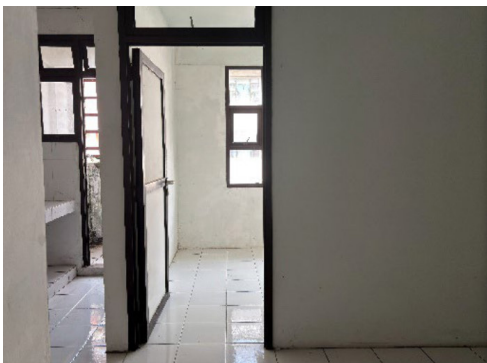
Desain bagian dalam Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusun) dibuat agar banyak mendapat cahaya matahari dan udara segar. Ini terlihat dari adanya lorong terbuka di setiap lantai yang menghadap langsung ke arah lubang atau area kosong di tengah gedung (*atrium/void*). Di tengahnya ada *mini garden* yang menyajikan pemandangan hijau.



(Area dalam Rumah Susun Bangkalan Krapyak Kudus)



(Di tengahnya gedung rusun terdapat *mini garden* yang menyajikan pemandangan hijau)  
(Di sekeliling hunian terdapat pepohonan yang menyajikan pemandangan hijau)



(Setiap unit dilapisi cat putih dengan lantai keramik putih,  
toilet menggunakan toilet duduk)



(Unit rusun yang dilengkapi dengan kamar timur, ruang tamu dan *area* dapur)

**K**ompleks Rusunawa ini dirancang dengan fasilitas penunjang yang *komprehensif* untuk menjamin kenyamanan dan keamanan penghuni. Dari sisi keselamatan, Rusunawa telah dilengkapi dengan fasilitas kesiapsiagaan bencana standar, meliputi APAR (Alat Pemadam Api Ringan), *Hydrant*, dan Jalur Evakuasi berupa tangga darurat. Keamanan harian terjamin berkat adanya CCTV di setiap lantai dan keberadaan Pos *Security* yang siaga. Untuk kebutuhan dasar, kompleks ini mengandalkan sumur bor sebagai sumber air bersih utama, serta menggunakan dua *bio septitank*

di setiap tower untuk pengelolaan limbah yang *higienis*.

Selain itu, Rusunawa juga menyediakan fasilitas penting bagi kehidupan sosial dan spiritual penghuni, termasuk area parkir yang tertutup untuk melindungi kendaraan dari cuaca, serta ruang ibadah berupa mushola yang tersedia sebagai sarana bagi penghuni untuk melaksanakan kegiatan keagamaan.



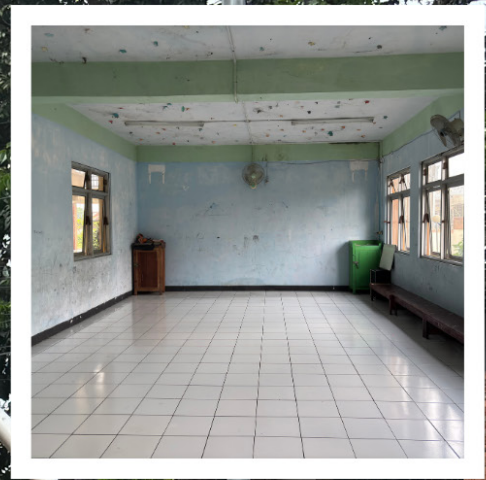
**Caption foto:**

1. Rusunawa dilengkapi mushola untuk kegiatan keagamaan para penghuni
2. Area parkir berada tertutup hingga melindungi kendaraan dari panas dan hujan
3. Area hunian dipantau menggunakan CCTV



AMAZING







#### IV. Rusun Sewa Gemawang Sleman



**R**umah Susun Sederhana Gemawang hadir sebagai solusi hunian vertikal yang penting di Sleman, dengan sejarah pembangunan yang dimulai pada Juni 2009. Proyek ini menunjukkan komitmen pemerintah dalam menyediakan tempat tinggal yang layak dan murah bagi masyarakat karena sumber pendanaannya berasal dari APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) melalui alokasi dari PUPR (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).

Secara struktural, kompleks hunian ini terdiri dari 4 Tower atau blok, di mana setiap tower menjulang setinggi 4 lantai.

Pemanfaatan ruang diatur secara efisien: lantai dasar atau lantai 1 didedikasikan sepenuhnya sebagai area parkir, sementara lantai 2 dan seterusnya menjadi unit-unit hunian.

Total unit yang tersedia di seluruh tower mencapai angka 192 unit dengan satu tipe unit seragam, yaitu tipe 21 dengan ukuran 6x4 meter. Per 4 Desember 2025, tingkat okupansi unit telah dimanfaatkan secara maksimal dengan 188 unit terisi dan hanya menyisakan 4 unit dalam kondisi kosong. Seluruh unit beroperasi di bawah sistem sewa bulanan, menegaskan fungsinya sebagai hunian subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).



(Area koridor dalam bangunan terlihat asri dengan tanaman gantung)



(Suasana area dalam hunian nampak asri dipenuhi tumbuhan gantung, sementara bagian atas menggunakan atap tembus cahaya untuk pencahayaan alami)



(Taman mini yang mempercantik hunian)



(Dinding bangunan dilapisi warna cat krem dan coklat)

Sementara untuk unit kamar berukuran 4x6 didesign secara fungsional. Dinding dan langit-langit ruangan dicat dengan warna krem muda. Lantai ruangan menggunakan ubin keramik berwarna putih yang kontras dengan kusen jendela dan pintu yang sebagian besar dicat dengan warna hitam atau gelap. Ruang utama mengusung konsep minimalis, mengandalkan pencahayaan alami yang memadai dari jendela besar berbingkai hitam yang mendominasi salah satu sisi dinding. Jendela ini terdiri dari beberapa panel, sebagian dapat dibuka sebagai ventilasi.

Dapur unit dilengkapi dengan meja beton permanen berlapis ubin keramik putih, yang terintegrasi dengan bak cuci piring. Sementara itu untuk kamar mandi, dilapisi dinding keramik putih polos dan lantai keramik, dengan fasilitas utama berupa kloset jongkok dan ventilasi melalui jendela kecil di dinding atas.



(Setiap unit di rumah susun berukuran 4x6, terdapat ruang tidur, dapur, ruang utama, kamar mandi dan jendela)

Terkait aspek infrastruktur di Rumah Susun Sederhana Gemawang dirancang untuk mendukung kebutuhan dasar penghuni dan memastikan operasional harian yang terkelola. Untuk kebutuhan dasar *utilitas*, sumber air bersih di kompleks hunian ini berasal dari sumur bor, sementara pengelolaan limbah domestik ditangani melalui penggunaan *septic tank*. Dalam hal pasokan listrik, setiap unit hunian sudah

dilengkapi dengan meteran individu, yang direncanakan akan ditingkatkan menjadi sistem token per kamar mulai tahun 2026.

Dari segi keamanan dan keselamatan, rumah susun ini telah menyediakan sejumlah fasilitas penting. Untuk keamanan lingkungan, tersedia pos *security* dan pemasangan CCTV, meskipun kamera pengawas tersebut

saat ini hanya terpasang di lantai 1. Sementara untuk keselamatan penghuni, khususnya dalam menghadapi bencana, sudah tersedia APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dan *Hydrant*. Aksesibilitas menuju lokasi rusun juga dinilai baik. Infrastruktur Area parkir kendaraan sendiri berada dalam ruangan tertutup hingga bebas dari terpaan hujan dan panas secara langsung.

Pengelolaan lingkungan juga menjadi bagian dari infrastruktur operasional. Sistem pengelolaan sampah diatur dengan baik, di mana sampah diangkut oleh DLH (Dinas Lingkungan Hidup) setiap hari Senin. Untuk mempermudah proses pembuangan sampah dari setiap lantai, setiap tower dilengkapi dengan cerobong sampah.



(Area parkir kendaraan terlindungi dari panas dan hujan)  
(Sistem keamanan menggunakan kamera CCTV dan *security* yang berjaga di pos, dan tamu wajib melapor)









# BAB II

## KELEMBAGAAN PENGELOLA DAN PENGHUNI RUSUN





## A. Membedah Pilar Tata Kelola Hunian

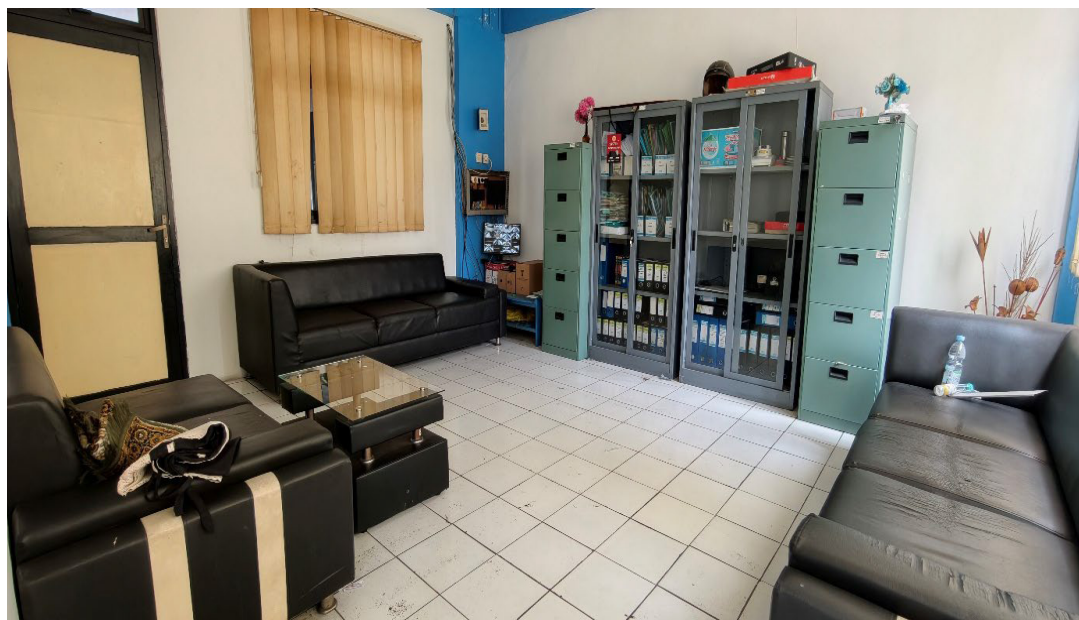
Pengelolaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dan apartemen transit bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi indikator vital keberhasilan program perumahan pemerintah daerah, yang menuntut adanya kelembagaan yang kuat, dasar hukum yang jelas, dan implementasi tata kelola yang *inovatif*. Melalui tinjauan terhadap struktur organisasi, regulasi, dukungan SDM dan pendanaan dari APBD, hingga adopsi teknologi digital seperti sistem SIPAT, akan terungkap best practice pengelolaan yang efektif untuk menjamin transparansi seleksi, keberlanjutan operasional, serta lingkungan hunian yang murah, aman, dan berdaya guna bagi MBR.

### 1) Kelembagaan dan Tata Kelola Rusunawa Rancaekek dan Solokan Jeruk

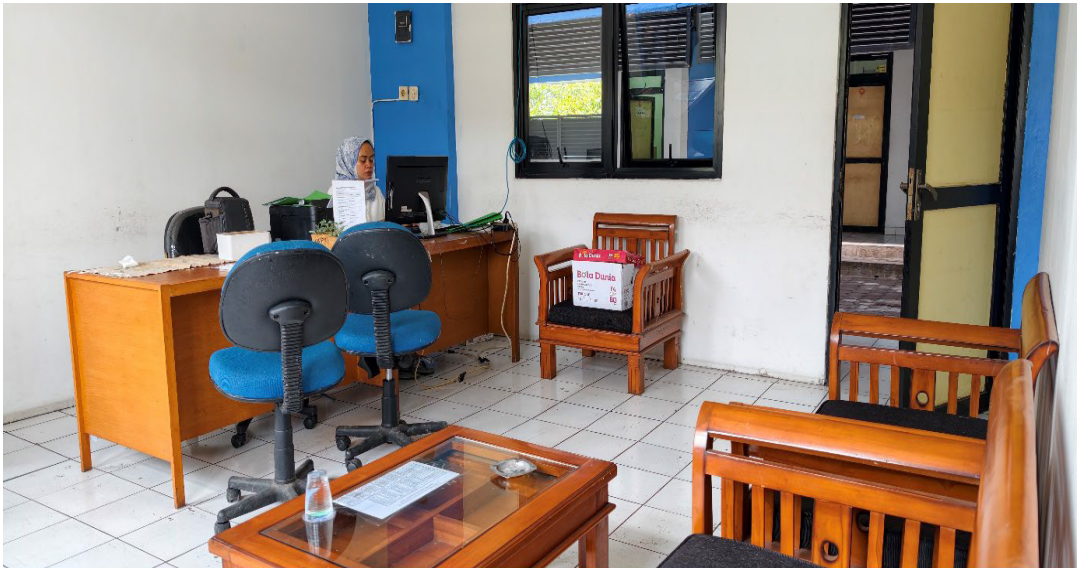
Rusunawa Rancaekek dan Apartemen Transit Solokan Jeruk yang didirikan pada tahun 2014, merupakan dua model pengelolaan hunian vertikal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menunjukkan sinergi kelembagaan di Jawa Barat. Kedua hunian ini secara terpusat

dikelola di bawah satu kelembagaan yaitu UPTD Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Jawa Barat (UPTD P3JB), sebuah unit kerja yang berada di bawah Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat. Kesatuan kelembagaan ini menciptakan fondasi pengelolaan yang *solid* dan terintegrasi di tingkat provinsi.

Fondasi hukum yang menopang kelembagaan pengelola ini sangat kuat. Struktur organisasi UPTD P3JB bagi kedua rusun ini dibentuk berdasarkan Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 30 Tahun 2022, dengan hierarki yang dipimpin oleh seorang Kepala. Lebih lanjut, seluruh operasional di kedua lokasi, mulai dari skema tarif sewa hingga aturan dan tata tertib penghuni, secara spesifik diatur dalam payung hukum yang sama, yaitu Peraturan Gubernur No. 25 Tahun 2024. Payung hukum ini juga menjadi landasan utama bagi pengelola dalam mengatasi pelanggaran dan menegakkan sanksi. Selain itu, regulasi tarif sewa Apartemen Transit Solokan Jeruk diperkuat oleh Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 9 Tahun 2023.



Ruangan kantor pengelola Rusunawa Solokan Jeruk type 24



(Ruang Kantor pengelola Rusunawa Solokan Jeruk type 24)



(Ruang pengelola Rusunawa Rancaekek)

**D**ukungan Sumber Daya Manusia (SDM) dan pendanaan menjadi pilar vital dalam operasional kedua rusun. Seluruh biaya pemeliharaan, operasional, dan tenaga kerja pengelola didukung penuh oleh Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi Jawa Barat, yang menunjukkan komitmen berkelanjutan dari pemerintah provinsi dalam menjaga kualitas hunian. Komitmen pendanaan ini terlihat jelas, misalnya, pada alokasi anggaran Solokan Jeruk yang mencapai miliaran rupiah. Selain itu, Rusunawa Rancaekek juga menunjukkan adanya diversifikasi sumber dana dengan dukungan Dana CSR (Corporate Social Responsibility), memperkuat kemampuan finansial pengelola.

Aspek Tata Kelola menunjukkan inovasi

terdepan, khususnya dengan adopsi teknologi digital. Baik Rancaekek maupun Solokan Jeruk telah menerapkan sistem digitalisasi dan website untuk berbagai keperluan manajerial. Seluruh pengelolaan dan pelayanan melalui aplikasi khusus bernama SIPAT (Sistem Informasi Pengelolaan Apartemen Transit). Sistem digital ini menjadi kunci utama dalam proses seleksi penghuni di kedua lokasi, memungkinkan pendaftaran online dan memastikan proses seleksi berjalan transparan, adil, dan tepat sasaran sesuai kriteria MBR yang ditetapkan oleh pengelola. Seluruh Pengelolaan Apartemen Transit sudah menggunakan Aplikasi SIPAT sebagai sarana sistem informasi berbasis IT untuk Pengelolaan dan Pelayanan Apartemen Transit Jawa Barat yang dapat diakses melalui <https://p3jb.jabarprov.go.id/>.

## APARTEMEN TRANSIT SOLOKANJERUK

*2 Twinblok type 24 terdiri dari 196 unit Tersedia 12 Unit*



**Sarana Olahraga**



**Tempat Ibadah**



**Taman**

## DAFTAR SEKARANG!

[Unduh Formulir Pendaftaran](#)

Lokasi	APT Solokanjeruk
No WA	<input type="text"/>
Nama Lengkap	<input type="text"/>
Email	<input type="text"/>
Tgl Lahir	<input type="text" value="dd/mm/yyyy"/>
Formulir Pendaftaran	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen

Max 300Kb | .jpg | .jpeg

KIRIM

(Seluruh Pengelolaan Apartemen Transit Solokan Jeruk dan Rusunawa Rancaekek menggunakan Aplikasi SIPAT sebagai sarana sistem informasi berbasis IT untuk Pengelolaan dan Pelayanan Apartemen Transit Jawa Barat yang dapat diakses melalui <https://p3jb.jabarprov.go.id/>)

Dalam aspek Operasional dan Pemeliharaan, kedua rusun ini mempertahankan standar fasilitas yang tinggi. Keduanya dilengkapi dengan fasilitas keamanan dan keselamatan yang lengkap, seperti CCTV, *security* 24 jam, APAR, *Hydrant*, dan jalur evakuasi. Meskipun sumber air bervariasi (sumur bor di Rancaekek dan PDAM di Solokan Jeruk), keduanya menggunakan meteran listrik Prabayar individu.

Sementara itu untuk pengelolaan aspek lingkungan, Rusunawa Solokan Jeruk dan Rancaekek menonjolkan inovasi lingkungan melalui program Gebyar PAS (Gerakan Belanja Bayar Pakai Sampah) yang mendorong pemilahan dan penukaran sampah bernilai. Program ini tidak ha-

nya berfungsi sebagai sistem pengelolaan sampah biasa, tetapi juga sebagai mekanisme insentif yang mendorong perubahan perilaku penghuni, di mana mereka secara aktif memilah sampah anorganik atau sampah bernilai untuk disetorkan ke Bank Sampah yang dikelola oleh pihak pengelola.

Sampah yang terkumpul selanjutnya akan ditarik oleh Bank Sampah Bersinar, yang merupakan mitra kolaborasi utama dalam inisiatif ini, dan ditukar dengan kupon belanja bagi para penyeter, sehingga memberikan nilai ekonomi langsung kepada penghuni. Dukungan infrastruktur semakin diperkuat dengan keberadaan TPS3R di lingkungan rumah susun, yang memfasilitasi pengolahan

sampah berbasis *Reduce, Reuse, dan Recycle*. Selain sampah padat, UPTD-P3JB juga secara spesifik menangani limbah rumah tangga berupa minyak jelantah melalui kerja sama dengan Bank Sampah Bersinar, sebuah langkah krusial untuk

mengurangi pencemaran lingkungan sekaligus mengubah kebiasaan negatif penghuni dari membuang jelantah ke selokan atau saluran pembuangan menjadi mengumpulkan dan mendaur ulang demi lingkungan yang lebih ramah.



(Rusunawa Solokan Jeruk dan Rancaekek menonjolkan inovasi lingkungan melalui program Gebyar PAS (Gerakan Belanja Bayar Pakai Sampah) yang mendorong pemilahan dan penukaran sampah bernilai)



(Warga menimbang sampah untuk ditukar dengan kupon belanja)



No.	Aspek Pengelolaan	Program/Fasilitas Utama	Mekanisme dan Manfaat
1.	Sampah Anorganik (Bernilai)	Gebyar PAS (Gerakan Belanja Bayar Pakai Sampah)	Program insentif ini mendorong penghuni memilah sampah. Sampah anorganik disetor ke Bank Sampah internal dan ditukar dengan kupon belanja. Sampah ini kemudian ditarik oleh Bank Sampah Bersinar (Mitra Kolaborasi).
2.	Pengolahan Sampah Terpadu	TPS3R	Fasilitas pengolahan sampah berbasis lingkungan yang mengimplementasikan prinsip <i>Reduce, Reuse, dan Recycle</i> untuk meminimalkan volume sampah yang berakhir di TPA.
3.	Limbah Minyak Jelantah	Kerja Sama dengan Bank Sampah Bersinar	UPTD-P3JB bekerja sama dengan Bank Sampah Bersinar untuk pengumpulan minyak jelantah. Program ini mengurangi pencemaran lingkungan akibat pembuangan minyak bekas ke saluran air dan mendorong penghuni mengubah kebiasaan menjadi "kumpulkan dan daur ulang".
4.	Dampak Lingkungan & Ekonomi	Sistem Insentif dan Daur Ulang	Mengubah sampah menjadi komoditas bernilai ekonomi (kupon belanja), mengurangi pencemaran air, dan menciptakan lingkungan hunian yang lebih ramah lingkungan serta berkelanjutan.

Sementara itu selain program Gebyar PAS, para pengelola secara mandiri juga rajin membersihkan area-area kawasan secara berkala demi menjaga kebersihan dan kenyamanan.



(Para Pengelola Rusunawa Solokan Jeruk gelar bersih-bersih)

Secara keseluruhan, pengelolaan Rusunawa Rancaekek dan Apartemen Transit Solokan Jeruk merepresentasikan model *best practice* pengelolaan hunian MBR di Jawa Barat. Keberhasilan ini didorong oleh fondasi kelembagaan

yang terpusat dan legalitas yang kuat di bawah UPTD P3JB, didukung penuh oleh APBD, serta implementasi tata kelola yang inovatif dan terdigitalisasi, yang pada akhirnya bertujuan untuk menjaga lingkungan hunian tetap murah, bersih, aman, dan berkelanjutan.

## 2) Kelembagaan dan Tata Kelola Rusunawa Bakalan Krapyak Kudus: Integrasi Pemerintah Daerah dalam Pengelolaan Hunian

Rusunawa Bakalan Krapyak di Kabupaten Kudus merupakan salah satu aset hunian vertikal yang dikelola secara langsung oleh Pemerintah Kabupaten, tepatnya di bawah otoritas Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup (PKPLH) Kabupaten Kudus. Kelembagaan pengelola ini memiliki landasan hukum yang kuat, yang bersumber dari Peraturan Bupati Kudus Nomor 10 Tahun 2010. Regulasi ini, khususnya pada Pasal 19 ayat (2), mengatur bahwa pengelolaan Rusunawa dilaksanakan oleh Tim Pengelola yang dibentuk melalui Keputusan Kepala Dinas.

Secara struktur organisasi, Dinas PKPLH membentuk tim pengelola yang susunannya ditetapkan melalui

Keputusan Kepala Dinas dengan Nomor 600.2.6.4/2344-1/2024. Tim ini memiliki hierarki yang dipimpin oleh seorang Ketua, yang dijabat oleh Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Selanjutnya, terdapat sekretaris yang diemban oleh Sub Koordinator Pengembangan Sarpras Perumahan, serta dua Anggota yang berasal dari posisi Teknik Tata Bangunan dan Perumahan Ahli Pertama. Di tingkat operasional sehari-hari, terdapat staf dan pengelola yang bertugas langsung di lapangan, seperti yang diwawancarai. Seluruh biaya yang timbul untuk mendukung kegiatan tim pengelola, termasuk alokasi untuk SDM Pengelola dan operasional, secara tegas dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Kudus.

**Susunan Tim Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)  
Kabupaten Kudus**

NO.	JABATAN	KEDUDUKAN DALAM TIM	KETERANGAN
1.	Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kudus	Ketua	
2.	Sub Koordinator Pengembangan Sarpras Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kudus	Sekretaris	
3.	Teknik Tata Bangunan dan Perumahan Ahli Pertama	Anggota	2 (dua) orang yang ditunjuk
4.	Penata Kelola Bangunan Gedung dan Kawasan Permukiman Ahli Pertama	Anggota	
5.	Staf Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kudus	Anggota	



(Ruangan pengelola Rusunawa Bakalan Krapyak, Kudus)



(Ruangan pengelola Rusunawa Bakalan Krapyak, Kudus)

Penerapan Tata Kelola Rusunawa Bakalan Krapyak dijalankan secara prosedural dan transparan. Dalam hal seleksi penghuni, kriteria ditetapkan secara ketat oleh Dinas PKPLH, di mana calon penyewa wajib memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kabupaten Kudus, sudah berkeluarga, belum memiliki rumah, dan memiliki rentang penghasilan yang sesuai untuk MBR, yaitu di kisaran Upah Minimum Kabupaten (UMK) Kudus.

Aspek operasional dan pemeliharaan juga terjamin; suplai air bersih berasal dari PDAM, instalasi listrik menggunakan meteran individu untuk setiap unit, dan pengelolaan limbah menggunakan *Septictank* Komunal. Pengelola

memastikan lingkungan tetap bersih dan asri, didukung oleh tata kelola sampah yang baik, serta fasilitas keamanan berupa *security* dan CCTV.

Aspek kebersihan menjadi salah satu keunggulan Rusunawa Bakalan Krapyak karena kondisinya yang bersih dari sampah, ditunjang oleh tata kelola sampah yang baik sehingga lingkungan tertata rapi dan nyaman.

- **Kebersihan Lingkungan:** Tanggung jawab kebersihan lingkungan dipegang oleh pengelola, yang dibantu oleh tenaga kebersihan.
- **Perilaku Penghuni:** Tingkat kepedulian penghuni terhadap kebersihan lingkungan bersama

dinilai sangat baik, yang tercermin dari lingkungan rusunawa yang bersih dan asri.

- **Larangan:** Tata tertib hunian secara tegas melarang penghuni membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan, terutama dari tingkat atas ke bawah—sebuah aturan krusial dalam pengelolaan hunian vertikal.

Secara keseluruhan, sistem pengelolaan Rusunawa Bakalan Krapyak Kudus sangat menekankan pada lingkungan yang bersih dan terawat, didukung oleh pengelola yang berupaya menerapkan

tata kelola sampah yang baik dan ketertiban yang didukung oleh regulasi daerah.

Terakhir, dalam upaya penegakan hukum dan kedisiplinan, peran pengelola meliputi penyelesaian masalah melalui mekanisme pemberian surat peringatan, yang dapat diberikan sebanyak dua kali dalam dua bulan awal pelanggaran. Semua hasil kerja dan pertanggungjawaban Tim Pengelola secara rutin dilaporkan kepada Kepala Dinas PKPLH Kabupaten Kudus.



(Lingkungan rumah susun Krapyak Kudus yang nampak bersih bebas dari sampah)

### 3) Kelembagaan dan Tata Kelola Rusunawa Gemawang Sleman: Transisi Menuju Pengelolaan Digital

**P**engelolaan Rusunawa Gemawang didukung oleh kerangka hukum yang kuat, mencakup berbagai undang-undang hingga peraturan pemerintah. Tim pengelola dipimpin oleh seorang Koordinator Unit dan dibagi menjadi beberapa unit fungsional: Administrasi, Mekanikal Elektrikal (ME), Kebersihan, dan Keamanan. Setiap unit memiliki prosedur kerja terperinci yang mencakup penerimaan laporan, pelaksanaan perbaikan, hingga patroli rutin dan penanganan pelanggaran.

SDM Pengelola di Rusunawa Gemawang memiliki peran yang terbagi jelas. Petugas Administrasi bertanggung jawab mulai dari menerima dan memproses

berkas calon penghuni, membuat tagihan hunian, hingga membuat surat peringatan. Sementara itu, petugas Kebersihan memiliki tugas luas, termasuk membersihkan selasar, halaman, fasilitas hunian, dan membantu unit ME. Pendanaan operasional Rusunawa ini sebagian besar bersumber dari Pemerintah Daerah. Alokasi anggaran yang dikelola oleh dinas mencapai Rp70 juta per tahun untuk biaya pemeliharaan dan operasional, sedangkan gaji tenaga kerja atau SDM langsung ditanggung oleh Pemerintah Daerah (Pemda). Selain itu, pengelola sedang dalam proses pengajuan Dana CSR untuk mendukung operasional UPTD.

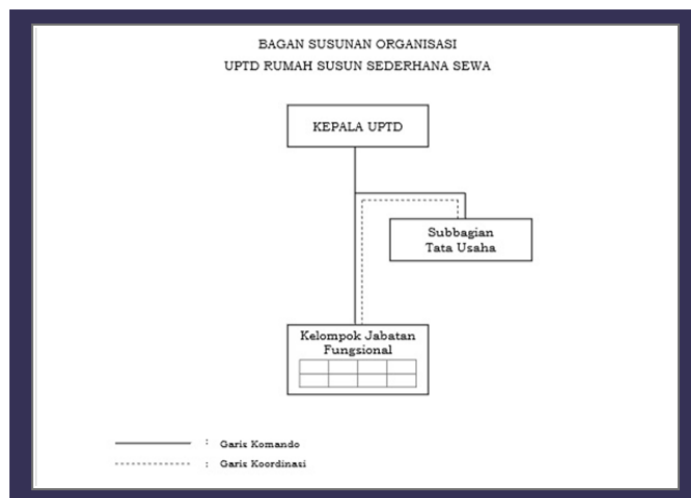
## Sumber Daya Manusia



## Dasar Hukum Pengelolaan Rusunawa Gemawang Sleman

- Pasal 18 ayat (6) Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44)
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5557) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573)
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)
- Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlaku nya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59)
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625).

## Struktur Pengelola



Tata kelola di Rusunawa Gemawang berada di fase transisi menuju digitalisasi penuh. Mulai tahun depan (2026), pengelolaan akan didukung oleh website pendaftaran penghuni baru yang disebut SIMRUWA (Sistem Informasi Manajemen Rusunawa). SIMRUWA ini nantinya akan memfasilitasi informasi rusunawa, proses penyewaan, ketersediaan

hunian, dan pembayaran. Operasional dan Fasilitas hunian memastikan kebutuhan dasar terpenuhi. Air bersih dipasok menggunakan PDAM dan dibayar berdasarkan meteran individu, sementara listrik saat ini masih terpusat namun direncanakan akan bertransisi ke sistem token per kamar mulai tahun 2026.



(Kantor pengelola rusunawa Gemawang, Sleman)

## B. Profil Penghuni, Organisasi Paguyuban, dan Aktivitas Penghuni Rusun

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan instrumen kebijakan pemerintah pusat maupun daerah yang vital dalam upaya pengentasan permasalahan hunian, khususnya bagi segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sebagai program yang disubsidi dan diatur oleh regulasi setingkat Peraturan Gubernur atau Peraturan Daerah, persyaratan untuk menjadi penghuninya dirancang secara ketat untuk menjamin keadilan sosial dan tepat sasaran. Meskipun setiap daerah memiliki kekhususan prioritas, terdapat rangkaian prasyarat fundamental yang berlaku universal di seluruh rusunawa di Indonesia.

Persyaratan pertama dan yang paling mendasar berkaitan dengan status kepemilikan aset. Program rusunawa secara tegas mensyaratkan bahwa calon penyewa dan pasangannya belum pernah memiliki rumah pribadi yang dibuktikan melalui surat pernyataan bermaterai dan verifikasi dari pemerintah desa atau kelurahan setempat. Ketentuan ini berfungsi sebagai filter utama, memastikan bahwa fasilitas yang disubsidi ini hanya diterima oleh mereka yang benar-benar tidak memiliki pilihan hunian layak lainnya di pasar properti komersial. Jika seseorang telah memiliki aset hunian, secara otomatis ia dianggap

tidak memenuhi kualifikasi sebagai sasaran program rusunawa.

Selanjutnya, kriteria ekonomi menjadi pilar penting dalam proses seleksi. Rusunawa didedikasikan sepenuhnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga calon penyewa wajib memiliki keterbatasan penghasilan yang berada di bawah ambang batas maksimum yang ditetapkan oleh peraturan daerah setempat. Batasan angka pendapatan ini ditetapkan untuk memastikan bahwa beban sewa Rusunawa, yang jauh lebih rendah dari harga pasar, tetap terjangkau tanpa mengganggu kebutuhan dasar harian keluarga. Untuk membuktikan kemampuan ini, pemohon harus melampirkan Surat Keterangan Penghasilan (SKP) dari perusahaan tempat bekerja atau surat pernyataan pendapatan bagi pelaku usaha mikro dan wiraswasta, sekaligus menunjukkan bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) sebagai validasi identitas dan status domisili Warga Negara Indonesia.

Selain aspek kepemilikan dan ekonomi, aspek administratif dan komitmen juga sangat diperhatikan. Rusunawa yang berada di daerah tertentu memprioritaskan warga yang berdomisili

atau bekerja di wilayah administratif tempat rusunawa itu berada, misalnya warga Kabupaten Bandung untuk rusunawa Rancaekek. Rusunawa Krapyak Kudu memprioritaskan warga yang memiliki KTP Kudus. Hal ini untuk menyelesaikan masalah perumahan lokal secara efektif.

Terakhir, calon penghuni wajib membuat surat pernyataan kesanggupan untuk mentaati seluruh peraturan dan tata tertib yang berlaku di kompleks hunian vertikal tersebut. Komitmen ini mencakup larangan keras untuk menyewakan kembali unit (*subletting*), larangan mengubah struktur bangunan, serta kesediaan untuk menerima jangka waktu sewa terbatas. Pelanggaran terhadap komitmen ini, terutama pengalihan hak sewa, merupakan pelanggaran berat yang dapat berujung pada sanksi pengosongan paksa unit.

Dengan demikian, syarat menjadi penghuni rusunawa merupakan kombinasi dari tiga pilar: ketidakmampuan memiliki rumah pribadi, status ekonomi sebagai MBR, dan komitmen penuh terhadap kedisiplinan hidup komunal. Kerangka persyaratan ini dirancang untuk mencapai tujuan utama program Rusunawa, yaitu menyediakan solusi hunian sewa yang adil, layak,

dan tepat sasaran bagi masyarakat yang paling membutuhkan dukungan pemerintah.

### **Syarat menjadi penghuni dan proses seleksi:**

1. Status dan Domisili: Calon penghuni harus memiliki status Kartu Tanda Penduduk (KTP) daerah yang sesuai dengan lokasi Rusun.
2. Kepemilikan Rumah: Calon penghuni wajib melampirkan Surat Keterangan yang menyatakan belum memiliki rumah.
3. Status Keluarga: Persyaratan mencakup lampiran Surat Nikah/ Cerai bagi yang sudah berkeluarga.
4. Penghasilan: Wajib melampirkan Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan.
5. Proses Seleksi: Seluruh proses seleksi dilakukan secara online melalui website pengelola (sistem digitalisasi), yang membantu memastikan transparansi, keadilan, dan ketepatan sasaran.

### **Bukan Sekedar Hunian, Namun Wadah Komunitas yang produktif**

Rusunawa-rusunawa yang terdapat di berbagai daerah di Indonesia, yang status kepemilikannya adalah sewa, bukan hanya sekedar bangunan hunian, melainkan juga wadah bagi sebuah komunitas yang terstruktur. Kehidupan komunitas ini diatur melalui prosedur

seleksi yang ketat dan diperkaya oleh organisasi warga yang aktif.

Salah satu contoh *best practice* paguyuban di rumah susun misalnya terdapat pada rusunawa Solokanjeruk. Kehidupan sosial dan ketertiban di apartemen transit ini didukung oleh keberadaan Paguyuban/ Komunitas Warga Rusun (KWR) yang memiliki struktur kepengurusan yang dipilih langsung oleh penghuni. Tujuan utama pembentukan KWR adalah untuk saling membantu, menjaga ketertiban, menciptakan kenyamanan hunian, serta mengembangkan kegiatan positif. Komunitas ini berfungsi sebagai wadah interaksi dan kerja sama antarwarga dalam membangun lingkungan yang aman, harmonis, tertib, dan produktif, meskipun hunian bersifat sementara.

Di luar KWR sebagai payung sosial, dinamika ekonomi komunitas ini didorong oleh organisasi aktif Lainnya yang secara spesifik berfokus pada akselerasi *generating economy* penghuni. Salah satu komunitas yang menonjol adalah Komunitas Egonic (Eceng Gondok Unic), yang menunjukkan adanya inisiatif berbasis keterampilan lokal di kalangan warga. Keberadaan komunitas-komunitas ini menjadi motor penggerak bagi serangkaian aktivitas yang terbagi menjadi tiga fokus utama.

Selain itu, komunitas secara rutin menyelenggarakan Peningkatan *Hardskill* yang bertujuan langsung untuk

meningkatkan pendapatan warga. Ini diwujudkan melalui pelatihan-pelatihan praktis seperti Pelatihan Manajemen Catering, *Beauty Class*, Pelatihan *Bakery*, dan menjahit. Selain pelatihan, mereka aktif mendukung Peningkatan UMKM dengan memfasilitasi peningkatan jejaring, mengikutsertakan penghuni dalam Bazar atau Pameran pemerintah, dan memberikan pendampingan legalitas produk, termasuk pengurusan NIB, Sertifikat Halal, dan P-IRT.

Program-program seperti sosialisasi kesehatan mental, pencegahan Kekerasan dalam Rumah Tangga (KDRT), dan pencegahan Stunting juga diselenggarakan secara berkala. Beriringan dengan kegiatan Sosial Kemasyarakatan yang berfungsi sebagai perekat sosial. Komunitas menyelenggarakan kegiatan rutin seperti mengaji anak-anak dan Kelompok Bermain (Kober) yang uniknya, tenaga pengajarnya berasal dari penghuni sendiri. Interaksi juga diperkuat melalui kegiatan sosial insidental seperti menengok warga yang sakit, melahirkan, atau meninggal dunia, serta perayaan hari besar keagamaan dan Hari Kemerdekaan 17 Agustus.

Organisasi paguyuban produktif juga terdapat di rusunawa Rancaekek yang tergabung dalam Paguyuban Warga Rukun (PWR), yang bertanggung jawab atas kerukunan, ketertiban, dan

keamanan, serta mengurus kegiatan sosial warga seperti kunjungan menjenguk dan melayat. Melengkapi fungsi PWR, terdapat juga Komunitas Uswah sebagai organisasi aktif lainnya yang secara spesifik berfokus pada akselerasi *generating income* penghuni.

Kekuatan kolektif komunitas ini terwujud melalui beragam aktivitas yang berorientasi pada peningkatan kualitas hidup yang *komprehensif*. Kegiatan komunitas dibagi menjadi tiga fokus utama: Peningkatan *Hardskill*, melalui pelatihan tata boga dan menjahit untuk

meningkatkan pendapatan; Peningkatan *Softskill*, melalui sosialisasi kesehatan mental, pencegahan KDRT, dan stunting yang bertujuan meningkatkan kesadaran warga; serta Kegiatan Sosial dan Hari Besar, termasuk perayaan keagamaan dan 17 Agustusan yang menjadi perekat sosial. Melalui sinergi antara organisasi-organisasi ini, rusunawa Rancaekek berhasil menciptakan lingkungan hunian yang tidak hanya tertib dan aman—dengan perilaku penghuni yang dinilai sangat baik oleh pengelola—tetapi juga produktif dan memiliki jejaring sosial yang erat, menjadikan rusunawa ini inkubator komunitas yang berdaya.



(Warga rusunawa membuat paguyuban produktif diantaranya membuat PAUD yang pengajarnya dari mereka sendiri)



(Warga rusunawa membuat paguyuban produktif diantaranya membuat PAUD yang pengajarnya dari mereka sendiri)



Ruang Perpustakaan



(Penghuni rusunawa rancaekek mengikuti pelatihan hydroponik)

Selain peran-peran penting sebagai yang dipaparkan sebelumnya, Paguyuban yang berada di rusunawa juga berhasil mempertahankan kerukunan, yang terbukti dengan jaranganya konflik dan penyelesaian masalah melalui mediasi Koordinator Unit seperti yang terjadi di rusunawa Gemawang dan Bakalan Krapyak Kudus. Semangat kebersamaan diwujudkan secara *eksplisit* melalui Kegiatan Sosial antar Penghuni yang aktif dan teratur.

Rusunawa Kudus sendiri dikenal memiliki lingkungan yang baik dan asri karena kepedulian warga yang tinggi terhadap kebersihan dan tata kelola sampah. Kegiatan komunitasnya meliputi aktivitas rutin penting seperti Posyandu untuk kesehatan anak, pengajian ibu-ibu bulanan, dan pengadaan TPA (Taman Pendidikan Al-Qur'an) bagi anak-anak. Semangat kebersamaan juga dikuatkan melalui perayaan tahunan seperti Hari Kemerdekaan 17 Agustus.



(Warga Rusunawa Gemawang Sleman gelar lomba 17 Agustus)



(Warga Rusunawa Gemawang Sleman gelar makan bersama)



(Warga rusunawa Gemawang Sleman gelar jalan sehat sebagai wadah untuk menjalin kebersamaan dan kekompakan)









# BAB III

## PENERAPAN **KETENTUAN TARIF SEWA DAN IURAN WAJIB PENGELOLAAN**



GUIDLINE

STANDARDS

RULES

**REGULATION**

PROCEDURE

COMPLIANCE

LAW



## **Biaya Sewa dan Regulasi**



Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Rusun Sewa Rancaekek Bandung, Rusun Sewa Solokanjeruk Bandung, Rusun Sewa Bangkalan Krapyak Kudus serta Rusun Sewa Gemawang Sleman memiliki variasi baik dalam penetapan biaya sewa maupun kerangka peraturan yang mengikat penghuni. Perbedaan ini merunjukkan adanya otonomi pengelolaan lokal sebagai upaya adaptasi terhadap kondisi spesifik masing-masing Rusunawa, yang semuanya ditujukan untuk melayani Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Bandung, khususnya di Rancaekek dan Solokanjeruk, memiliki landasan regulasi yang seragam. Kedua Rusunawa di Jawa Barat ini sama-sama tunduk pada

payung hukum tunggal, yaitu Peraturan Gubernur (Pergub) No. 25 Tahun 2024 mengenai Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan.

Namun, di tengah kesamaan kerangka aturan tersebut, terdapat satu kebijakan penetapan tarif sewa yang sangat menarik dan patut diapresiasi yaitu adanya tarif sewa yang lebih murah khusus bagi penyandang disabilitas. Kebijakan ini menegaskan komitmen pengelola dalam memberikan akses hunian yang tidak hanya terjangkau secara umum bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), tetapi juga inklusif dan berpihak pada kelompok rentan.

Untuk tarif sewa unit hunian di rumah susun Rancaekek Bandung harganya berkisar antara Rp. 250.000 hingga Rp. 390.000 tergantung pada *type*



(Rusunawa Solokanjeruk *type* 36, harga sewa bervariasi tergantung tingkat hunian)

unit yang dipilih namun secara umum semakin tinggi unit yang disewa harganya akan semakin murah.

Tarif tertinggi diterapkan pada lantai dasar karena kemudahan aksesnya. Unit Lantai I (Non Difabel) *type* 24 di Rusunawa Rancaekek dipatok dengan biaya sewa bulanan sebesar Rp370.000. Harga premium ini selaras dengan lokasi yang paling mudah dicapai. Namun, dalam rangka mendukung *inklusivitas*, pengelola menetapkan tarif yang lebih rendah secara *signifikan* untuk unit yang diperuntukkan bagi penyandang disabilitas: unit Lantai I *Type* 24 untuk difabe) hanya dikenakan biaya Rp.320.000, sebuah penyesuaian yang menunjukkan komitmen serius terhadap

penyediaan hunian yang terjangkau bagi mereka yang membutuhkan *aksesibilitas* lantai dasar.

Beranjak dari lantai dasar, terdapat penurunan biaya pada lantai yang lebih atas untuk memberikan insentif bagi penghuni yang bersedia menghuni lantai yang lebih tinggi. Unit di Lantai II memiliki tarif Rp.340.000, sedikit lebih rendah dari unit *non-difabel* di lantai dasar. Penurunan ini berlanjut ke Lantai III dengan biaya Rp.310.000, dan semakin menurun lagi di Lantai IV yang dipatok Rp.280.000. Puncak dari insentif harga ini terlihat pada Lantai V, yang menawarkan tarif paling ekonomis, hanya Rp.250.000 per bulan. Skema tarif yang disusun secara berjenjang ini memastikan bahwa

Rusunawa Rancaekek dapat memenuhi kebutuhan beragam Masyarakat Berpenghasilan Rendah, memberikan pilihan bagi mereka untuk menyeimbangkan antara kenyamanan akses vertikal dan kemampuan finansial bulanan mereka.

Seperti halnya *type* 24, *type* 27 rusunawa Rancaekek juga memberlakukan tarif berbeda-beda tergantung lantai yang dihuni. Unit Lantai I non difabel dikenakan biaya sewa tertinggi sebesar Rp.390.000. Kebijakan ini segera diikuti oleh penyesuaian yang signifikan untuk tujuan

#### Tarif Sewa / Bulan Rununawa Rancaekek Bandung **Type 24**

Lantai I (Difabel) : Rp. 320.000  
Lantai I (Non Difabel) : Rp. 370.000  
Lantai II : Rp. 340.000  
Lantai III : Rp. 310.000  
Lantai IV : Rp. 280.000  
Lantai V : Rp. 250.000

#### **Type 27**

Lantai I(Difabel) : Rp. 340.000  
Lantai I(Non Difabel) : Rp. 390.000  
Lantai II : Rp. 360.000  
Lantai III : Rp. 330.000  
Lantai IV : Rp. 300.000  
Lantai V : Rp. 270.000  
Ruang Bukan Hunian Rp. 17.500/m<sup>2</sup>

*inklusivitas* yaitu unit di lantai I untuk difabel dipatok dengan biaya Rp.340.000. Selisih harga sebesar Rp.50.000 ini jelas menunjukkan upaya pengelola untuk mengurangi beban finansial bagi penyandang disabilitas yang memerlukan akses vital di lantai dasar.

Skema tarif kemudian memberlakukan penurunan harga yang konsisten dan progresif seiring dengan meningkatnya ketinggian lantai. Setelah lantai I, tarif di lantai II turun menjadi Rp.360.000. Penurunan terus berlanjut ke lantai III dengan biaya Rp.330.000, dan mencapai Rp.300.000 di lantai IV. Insentif terbesar diberikan kepada penghuni yang memilih lantai V, yang menawarkan

tarif paling hemat yaitu Rp.270.000 per bulan. Pola penurunan tarif ini berfungsi sebagai kompensasi atas berkurangnya kemudahan akses vertikal, mendorong pemerataan penghunian di seluruh tingkat bangunan.

Melengkapi tarif hunian, rusunawa Rancaekek juga menetapkan biaya sewa untuk Ruang Bukan Hunian dengan skema harga per meter persegi, yaitu Rp.17.500 per m<sup>2</sup>. Penetapan tarif berbasis luas ini memastikan bahwa area yang digunakan untuk kegiatan komersial atau fasilitas pendukung lainnya memberikan kontribusi yang proporsional dan transparan terhadap biaya operasional rusunawa.



(Rusunawa Rancaekek Bandung, ramah untuk penyandang disabilitas, semakin tinggi hunian semakin murah)

Di luar unit tempat tinggal, terdapat pula tarif untuk ruang bukan hunian yang ditetapkan berdasarkan luas, yaitu Rp.17.500 per meter persegi, memastikan bahwa ruang komersial atau fasilitas pendukung lainnya berkontribusi secara adil terhadap biaya operasional rusunawa.

Tarif *Type 24* rusunawa Solokanjeruk atau Apartemen Transit Rumah Susun Solokanjeruk Bandung memiliki harga sewa yang sama dengan *type 24* rusunawa Rancaekek Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No.9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Kebijakan harga juga mengusung prinsip *inklusivitas* sosial sebagai landasan utama dimana penyandang disabilitas menempati unit di lantai dasar dengan tarif yang lebih murah.

Tarif sewa paling tinggi ditetapkan untuk unit di Lantai I Non *difabel* mencapai Rp.370.000 per bulan. Harga premium ini secara tradisional diakibatkan oleh kemudahan akses langsung, meminimalkan kebutuhan untuk menggunakan tangga atau lift. Sementara untuk kelompok rentan: unit di Lantai I dikenakan biaya lebih rendah, yaitu Rp.320.000 per bulan. Perbedaan sebesar Rp50.000 ini menegaskan komitmen pengelola Rusunawa Solokanjeruk untuk memprioritaskan penyediaan hunian yang terjangkau

dan mudah diakses bagi penyandang *disabilitas* di lokasi yang paling strategis.

Seiring beranjak ke lantai yang lebih tinggi, pola tarif menunjukkan adanya penyesuaian yang didasarkan pada prinsip penurunan biaya sewa seiring meningkatnya ketinggian bangunan. Unit di lantai II dihargai Rp.340.000, sedikit menurun dari lantai dasar *non-difabel*. Tren penurunan biaya ini terus berlanjut ke Lantai III dengan tarif Rp.310.000, diikuti oleh Lantai IV yang dipatok Rp.280.000. Puncak dari skema penurunan biaya ini adalah Lantai V, yang menawarkan tarif paling ekonomis, yaitu Rp.250.000 per bulan.

Sementara itu untuk Tipe 36 di Apartemen Transit Solokanjeruk memiliki harga yang lebih tinggi dibanding *type 24*, Lantai 1 untuk *difabel* sebesar Rp.430.000, untuk *non-difabel* sebesar Rp.480.000, sementara unit di Lantai IV ditetapkan paling rendah, yaitu Rp. 390.000.

Selain unit hunian, pengelola juga menetapkan tarif untuk Ruang Bukan Hunian dengan basis biaya per meter persegi, yaitu Rp17.500 per m<sup>2</sup>. Skema penetapan tarif berbasis luas ini memastikan bahwa ruang-ruang komersial atau fasilitas pendukung lainnya berkontribusi secara proporsional terhadap pengelolaan gedung, terpisah dari biaya sewa unit tempat tinggal.

**Tarif Sewa / Bulan rumah Susun Solokanjeruk Bandung  
Tipe 24 ;**

Lantai 1 (Difabel) : Rp. 320.000.00 /bulan  
Lantai 1 (Non Difabel) : 370.000.00 /bulan  
Lantai II : 340.000.00 /bulan  
Lantai III : 310.000.00 /bulan  
Lantai IV : 280.000.00 /bulan  
Lantai V : 250.000.00 /bulan

**Tipe 36 ;**

Lantai 1 (difabel) : Rp 430.000 /bulan  
Lantai 1 (Non difabel) : 480.000 /bulan  
Lantai II : Rp 450.000 /bulan  
Lantai III : Rp 430.000 /bulan  
Lantai IV : Rp 390.000 bulan  
Dan untuk iuran Kebersihan dan Lingkungan Rp. 15.000/ bln



(Rusun Solokanjeruk ramah terhadap penyandang disabilitas, lantai 1 untuk penyandang disabilitas dengan tarif sewa lebih murah)

Hampir sama dengan Rusunawa Rancaekek dan Solokanjeruk, Rusun Gemawang Sleman juga memiliki biaya sewa yang terperinci dan sangat bervariasi.

Tarif sewa bulanan ditetapkan berdasarkan dua klaster utama, yaitu Gemawang 1 (Blok A dan B) dan Gemawang 2 (Blok C dan D), yang

keduanya menawarkan unit Tipe 21. Pada klaster Gemawang 1 (Blok A dan B) Tipe 21, tarif sewa dimulai dari Rp.245.000,- per bulan untuk unit di lantai II. Terdapat penurunan tarif yang signifikan saat berpindah ke lantai berikutnya, di mana unit lantai III hanya dikenakan biaya sewa bulanan sebesar Rp.188.000,-. Pola penurunan ini

berlanjut, menjadikan unit di Lantai IV sebagai yang paling terjangkau dalam blok ini dengan tarif Rp.170.000,- per bulan.

Sementara itu, klaster Gemawang 2 (Blok C dan D) Tipe 21 menetapkan tarif dasar yang secara konsisten sedikit lebih tinggi dibandingkan klaster Gemawang 1, meskipun tetap menerapkan pola penurunan tarif berdasarkan ketinggian. Unit Lantai II pada klaster ini disewakan seharga Rp.283.000,- per bulan. Kenaikan ketinggian ke Lantai III menyebabkan tarif turun menjadi Rp.220.000,- per bulan. Tarif terendah untuk klaster Gemawang 2, yaitu sebesar Rp.173.000,- per bulan, diterapkan pada unit di Lantai IV.

Sementara itu untuk Rusunawa Bakalan Krapyak Kudus menunjukkan sistem penetapan harga yang jelas berdasarkan peruntukan dan ketinggian unit, dengan total kapasitas hunian mencapai 99 unit per *tower*. Prinsip utama yang diterapkan pada Rusunawa ini adalah korelasi terbalik antara harga sewa dan elevasi lantai, yang berfungsi sebagai insentif

untuk menghuni unit di tingkat atas.

Unit di lantai I memiliki skema tarif yang berbeda dengan lantai lainnya karena peruntukannya yang spesifik yaitu khusus untuk difabel dengan tarif Rp.200.000,- per bulan dan memiliki kapasitas hunian terkecil, yaitu hanya 3 unit.

Sementara itu, unit yang diperuntukkan bagi umum tersebar dari Lantai II hingga lantai V, seluruhnya memiliki kapasitas hunian yang seragam di setiap lantai. Tarif sewa dimulai dari Rp.180.000,- per bulan di Lantai II. Harga ini kemudian terus menurun secara bertahap seiring dengan naiknya lantai, menjadi Rp.160.000,- di Lantai III dan Rp.145.000,- di Lantai IV. Unit yang paling ekonomis berada di Lantai V atau lantai teratas, dengan tarif sewa bulanan terendah sebesar Rp.130.000,-.

Pola ini menunjukkan komitmen untuk menyediakan hunian vertikal dengan harga yang semakin terjangkau, di mana unit di lantai atas diberikan subsidi yang lebih besar untuk mendorong pemanfaatan seluruh bagian gedung.

**Harga Sewa Rusunawa Bakalan Krapyak**

NO	LANTAI	NOMINAL SEWA TIAP BULAN	PERUNTUKAN	KAPASITAS HUNIAN
1	1	Rp 200.000	KHUSUS DIFABEL	3
2	2	Rp 180.000	UMUM	24
3	3	Rp 160.000	UMUM	24
4	4	Rp 145.000	UMUM	24
5	5	Rp 130.000	UMUM	24
		<b>TOTAL</b>		<b>99</b>



(Pemandaan Rusunawa Bakalan Krapyak Kudus, ramah dan murah bagi penghuni)



(Rusunawa Gemawang Sleman menerapkan tarif sangat terjangkau untuk para penghuninya)

## Alokasi APBD dan CSR Untuk Pengelolaan

**K**eberadaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) contoh praktik penyediaan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang didukung oleh kolaborasi pendanaan dari berbagai tingkat pemerintahan, serta partisipasi sektor swasta.

Secara fundamental, inisiasi pembangunan fisik seluruh kompleks rumah susun ini berakar pada intervensi pemerintah pusat. Rusunawa Rancaekek (dimulai 2012), Apartemen Transit Solokanjeruk (didirikan 2014), Rusunawa Bakalan Krapyak Kudus (difungsikan 2010-2013), dan Rusunawa Gemawang Sleman (dibangun 2009) seluruhnya didanai oleh APBN yaitu melalui Kementerian PUPR.

Untuk menjamin keberlanjutan fungsi hunian setelah beroperasi, biaya-biaya yang bersifat rutin seperti pemeliharaan, operasional, dan alokasi untuk tenaga kerja dialokasikan dari tingkat daerah, yaitu bersumber dari APBD Provinsi (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi). Keterlibatan APBD Provinsi ini menunjukkan adanya komitmen Pemerintah Daerah dalam

menopang tata kelola rumah susun pasca-konstruksi, memastikan bahwa unit-unit hunian yang tersedia tetap layak huni dan terkelola dengan baik.

Tanggung jawab ini secara konsisten dialihkan kepada pemerintah daerah, yang didukung oleh APBD. Baik di Rancaekek, Solokanjeruk, Bakalan Krapyak, maupun Gemawang, seluruh biaya rutin operasional, pemeliharaan, dan gaji tenaga kerja dibebankan pada APBD (Provinsi atau Kabupaten).

Di Jawa Barat, komitmen APBD Provinsi terlihat kuat, seperti di Solokanjeruk, di mana alokasi anggaran pengelolaan seluruh apartemen transit di bawah UPTD P3JB diproyeksikan mencapai lebih dari Rp16 miliar pada tahun 2025. Sementara itu, di Kudus, pemeliharaan Rusunawa Bakalan Krapyak diatur dalam empat kategori pagu anggaran APBD Kabupaten, dari Perawatan Kecil sebesar 10 juta rupiah hingga Perawatan Berat sebesar 200 juta rupiah yang dilelang melalui LPSE. Pola ini menunjukkan adanya komitmen riil dari Pemda dalam menopang tata kelola pasca-konstruksi.

**Renovasi Rusunawa Bakalan Krapyak**

No	Jenis Perawatan	Pagu Anggaran	Sumber Dana	Dikerjakan Oleh	Keterangan
1	Perawatan Kecil	< 10 juta	APBD Kab. Kudus	Tim ME	tanpa Lelang
2	Perawatan Ringan	10 - 50 juta	APBD Kab. Kudus	Vendor	Penunjukan langsung (PL)
3	Perawatan Sedang	50 - 200 juta	APBD Kab. Kudus	Vendor	Penunjukan langsung (PL)
4	Perawatan Berat	> 200 juta	APBD Kab. Kudus	Vendor	Lelang LPSE

Sementara itu, alokasi anggaran di Rusunawa Gemawang Sleman mencakup dua komponen utama: pertama, dana operasional dan pemeliharaan yang dialokasikan dari dinas terkait sebesar Rp.70 juta per tahun ; dan kedua, gaji tenaga kerja yang dibayarkan secara langsung oleh pemerintah daerah (Pemda). Besaran alokasi ini mencerminkan komitmen Pemda Sleman dalam menjaga fungsi dan kondisi 4 tower hunian.

Namun meskipun didukung APBD, keterbatasan anggaran daerah seringkali menjadi kendala, seperti yang diakui oleh pengelola di Kudus dan Sleman, yang menyebutkan kenyamanan hunian dipengaruhi oleh keterbatasan dana APBD Kabupaten. Keterbatasan

ini mendorong pengelola untuk secara proaktif mencari dukungan finansial di luar skema rutin.

Untuk lebih lanjutnya keberlanjutan program dan peningkatan kualitas hidup penghuni diperkuat melalui dukungan pembiayaan non-APBD, khususnya melalui Dana CSR. Dana CSR ini berperan penting dalam mendanai inisiatif pemberdayaan yang terfokus. Contoh nyata pemanfaatan Dana CSR adalah pendanaan untuk Ruang Bermain Anak Solokan Jeruk dari PT. Sarana Multigriya Finansial, serta dukungan dana untuk pelatihan Komunitas Eceng Gondok Uniq (Egonik). Selain itu, kegiatan *softskill* dan *hardskill* yang bertujuan untuk meningkatkan *Generating Income* penghuni juga diselenggarakan melalui kolaborasi dengan berbagai *stakeholder*, mulai dari perguruan tinggi hingga komunitas.

Dengan demikian, kerangka pembiayaan rusunawa tidak hanya mengandalkan pendapatan sewa dan APBD, tetapi juga secara proaktif mencari dukungan pihak ketiga untuk memastikan terciptanya lingkungan hunian yang produktif dan berdaya.



(CSR Ruang bermain anak dari PT. Sarana Multigriya Finansial)



# BAB IV

## PENGHUNIAN RUMAH SUSUN: TATA KELOLA DAN ETIKA PENGHUNI





## I. Aturan / Tata Tertib Penghunian



**P**engelolaan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Jawa Barat khususnya juga berlaku pada rusunawa Rancaekek dan Rusunawa Solokanjeruk diatur secara ketat melalui Peraturan Gubernur Nomor 25 Tahun 2024, yang bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang tertib, sehat, aman, dan nyaman bagi seluruh penghuni. Inti dari peraturan ini adalah serangkaian larangan yang dikategorikan berdasarkan potensi gangguan yang ditimbulkannya, mencakup aspek kesehatan, kesusilaan, keamanan, ketenteraman, dan kenyamanan.

Demi mencegah gangguan terhadap kesehatan, penghuni diwajibkan menjaga kebersihan secara fundamental, seperti larangan meludah atau membuang sampah sembarangan. Selain itu, Rusunawa juga harus bebas dari potensi risiko penyumbatan saluran, termasuk larangan membuang benda padat ke dalam air kamar mandi/WC. Peraturan juga membatasi pemeliharaan hewan, hanya mengizinkan ikan hias dalam akuarium, guna menjaga sanitasi dan menghindari potensi alergi atau gangguan lainnya.

Aspek kesusilaan menjadi fokus penting untuk menjaga moral dan etika komunitas. Larangan yang ditetapkan mencakup membawa tamu bukan muhrim ke ruang hunian, serta pelarangan tegas terhadap segala bentuk pelecehan seksual, perzinahan, dan perbuatan maksiat lainnya di lingkungan Rusunawa.

Untuk menjamin keamanan dan ketertiban, peraturan melarang keras

segala bentuk kegiatan kriminal dan berbahaya. Ini mencakup penjualan, pemakaian, dan mabuk-mabukan minuman keras; aktivitas perjudian; pencurian; hingga penjualan dan penggunaan narkotika. Demi keselamatan bersama, dilarang menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar, atau bahan terlarang lain yang berpotensi menimbulkan kebakaran. Selain itu, unit hunian tidak boleh dialihfungsikan sebagai tempat usaha atau gudang, dan penghuni dilarang mengubah konstruksi bangunan, merusak fasilitas, atau meletakkan barang-barang di lorong yang dapat menghalangi jalur evakuasi atau pergerakan orang. Tindakan merusak instalasi listrik, air, atau fasilitas umum lainnya juga dilarang. Bahkan, mengosongkan unit hunian selama tujuh hari berturut-turut tanpa pemberitahuan pun termasuk pelanggaran.

Dalam rangka menciptakan ketenteraman, peraturan ini juga membatasi kegiatan yang berpotensi menimbulkan gangguan bagi penghuni lain. Pelarangan kegiatan politik dan organisasi terlarang ditegaskan di sini. Selain itu, kegiatan yang sifatnya mengumpulkan banyak orang dan dapat menimbulkan gangguan, seperti syukuran atau perkumpulan keluarga yang berlebihan, serta penggunaan ruang hunian untuk pesta, harus dihindari. Larangan juga mencakup kegiatan yang menimbulkan suara bising atau keras, bau menyengat, serta tindakan pencemaran nama baik.

Terakhir, aspek kenyamanan diatur agar fasilitas umum dan keindahan

lingkungan tetap terjaga. Larangan meliputi pengotoran atau pencoretan dinding/pintu/kaca, mengisi ruang hunian melebihi batas yang ditentukan, membuat bangunan tambahan, serta mengubah prasarana di luar tempat yang ditetapkan. Penyimpanan atau peletakan barang di selasar, tangga, atau tempat lain yang mengganggu kepentingan bersama sangat dilarang. Begitu pula dengan menjemur pakaian di luar tempat yang telah ditentukan

dan memanfaatkan ruang bawah tangga untuk kepentingan pribadi.

Secara keseluruhan, Peraturan Gubernur ini merupakan kerangka kerja komprehensif yang mengatur perilaku penghuni Rusunawa, memastikan bahwa hak setiap individu untuk tinggal di lingkungan yang sehat, aman, bermoral, dan nyaman dapat terpenuhi, serta mendukung keberlanjutan pengelolaan aset pemerintah daerah.

### Aturan / Tata Tertib Penghunian

Kategori Larangan	Fokus Utama	Contoh Inti Larangan
1. Kesehatan	Menjaga Kebersihan & Sanitasi Lingkungan	Meludah/membuang sampah sembarangan; Memelihara hewan selain ikan hias; Membuang benda penyumbat saluran air.
2. Kesusilaan	Menjaga Etika dan Moral Komunitas	Membawa tamu bukan muhrim ke unit hunian; Pelecehan seksual; Perbuatan maksiat/berzina.
3. Keamanan	Mencegah Kriminalitas, Bahaya, dan Kerusakan	Menjual/memakai miras, berjudi, mencuri, narkoba; Menyimpan bahan peledak/berbahaya; Mengubah konstruksi bangunan; Menggunakan unit untuk usaha/gudang.
4. Ketenteraman	Menghindari Gangguan Kebisingan & Aktivitas Berlebihan	Melakukan kegiatan politik/organisasi terlarang; Mengadakan kegiatan syukuran/pesta yang mengganggu; Kegiatan yang menimbulkan suara bising/bau menyengat.
5. Kenyamanan	Menjaga Ketertiban dan Estetika Fasilitas Bersama	Mengotori/mencoret dinding; Mengisi ruang hunian melebihi ketentuan; Menjemur pakaian di luar tempat yang ditentukan; Meletakkan barang di selasar/tangga.

Pendekatan serupa, yang berakar pada penertiban etika sosial dan penegakan aturan, juga terlihat jelas dalam pengelolaan Rusunawa Bakalan Krapyak di Kudus, yang didasarkan pada Peraturan Bupati No. 10 Tahun 2010. Peraturan di Kudus ini juga menetapkan sejumlah larangan fundamental yang harus dipatuhi penyewa. Larangan di Kudus secara spesifik menyoroti pentingnya kepatuhan administratif dan integritas fisik bangunan, seperti larangan

menyewakan atau memindahtangankan sewa kepada pihak lain, serta pelarangan melakukan perubahan atau perombakan bangunan. Dalam aspek keamanan, kedua regulasi menunjukkan konsistensi, di mana Kudus secara tegas melarang penyimpanan bahan yang bersifat eksplosif atau mudah terbakar—sejalan dengan larangan penyimpanan bahan berbahaya di Jawa Barat.

Peraturan larangan sebagaimana diuraikan diatas berlaku untuk semua

Kategori Larangan	Fokus Utama	Contoh Larangan yang Ditetapkan
Kepatuhan Administratif	Menjaga status sewa yang sah dan terdaftar.	Menyewakan atau memindahtangankan sewa kepada pihak lain.
Integritas Fisik Bangunan	Memelihara kondisi fisik dan struktur Rusunawa.	Melakukan perubahan atau perombakan bangunan.
Keamanan & Bahaya	Mencegah potensi bahaya dan kecelakaan.	Menyimpan bahan yang bersifat eksplosif atau mudah terbakar.
Kesusilaan & Hukum	Menegakkan norma agama, hukum, dan etika sosial.	Perjudian, minum-minuman keras, dan perbuatan maksiat.
Ketertiban & Harmoni	Menjaga kedamaian dan kebersihan lingkungan komunal.	Membuat onar, berkelahi.
Kenyamanan Lingkungan	Mengontrol potensi gangguan terhadap penghuni lain.	Memelihara hewan peliharaan tertentu (selain burung dalam sangkar dan ikan di akuarium).
Kebersihan	Menjaga kebersihan dan keselamatan dari benda jatuh.	Membuang barang sembarangan, terutama dari tingkat atas ke bawah.

rusun termasuk Rusun Gemawang, karena meskipun setiap daerah memiliki karakteristik dan peraturan berbeda inti dari peraturan tersebut—meliputi pencegahan gangguan terhadap keamanan, kesucilaan, ketenteraman,

dan integritas fisik bangunan—adalah prinsip universal yang harus ditegakkan di seluruh hunian vertikal untuk memastikan lingkungan yang tertib dan berkelanjutan.

## II. Perilaku penghuni rumah susun dan Upaya Penegakan Aturan

**F**enomena hunian vertikal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia menunjukkan dinamika komunitas yang kompleks, yang mana perilaku penghuni menjadi cerminan langsung dari keberhasilan tata kelola. Gambaran mengenai komunitas atau paguyuban terhadap empat rusunawa—Bakalan Krapyak Kudus, Gemawang Sleman, Solokanjeruk Bandung, dan Rancaekek Bandung—mengungkapkan adanya pola umum berupa harmoni sosial yang kuat, namun disandingkan dengan tantangan spesifik, terutama yang berkaitan dengan disiplin finansial dan kepatuhan terhadap program pemberdayaan.

Pada dimensi sosial dan lingkungan, komunitas-komunitas ini umumnya menunjukkan perilaku ketaatan yang sangat positif. Rusunawa Bakalan Krapyak, misalnya, dinilai memiliki lingkungan yang “baik dan asri” berkat tata kelola sampah yang tertata rapi, dan diperkuat oleh kuatnya interaksi sosial melalui kegiatan Posyandu,

pengajian rutin bulanan, serta perayaan Hari Kemerdekaan. Serupa halnya, Gemawang Sleman menunjukkan kedisiplinan sosial yang baik dengan minimnya perilaku negatif, hanya diwarnai adu argumen ringan, serta ditunjang oleh struktur organisasi DT (Damai Tetangga) dan DW (Damai Warga) sebagai wadah penyelesaian konflik dan kegiatan komunitas.

Kepatuhan administratif yang lebih tinggi bahkan ditunjukkan oleh Apartemen Transit Solokanjeruk dan Rusunawa Rancaekek. Di Rancaekek, perilaku penghuni secara keseluruhan diklasifikasikan sebagai “sangat baik,” menyiratkan disiplin yang superior dalam berbagai aspek. Sementara itu, Solokanjeruk menonjol dengan kedisiplinan finansial yang luar biasa; penghuni dilaporkan tidak memiliki masalah tunggakan sewa karena pembayaran dilakukan langsung melalui Bank. Komunitas ini bahkan mempraktikkan inovasi positif seperti Gebyar PAS, sebuah program yang

mendorong daur ulang sampah anorganik untuk ditukar dengan kupon belanja, menunjukkan pergeseran fokus ketaatan dari sekadar hidup berdampingan menjadi partisipasi aktif dalam pemberdayaan lingkungan dan ekonomi.

Namun, di tengah harmoni sosial tersebut, dua rusunawa di Jawa Tengah dan Yogyakarta terbebani oleh masalah klasik MBR: ketaatan finansial. Di Bakalan Krapyak Kudus, kendala utama yang sering muncul adalah keterlambatan pembayaran uang sewa bulanan. Pengelola di Bakalan Krapyak merespons tantangan ini dengan mekanisme penegakan hukum yang tegas berdasarkan Peraturan Bupati No 10 Tahun 2010, yaitu dengan memberikan dua kali surat peringatan dalam dua bulan pertama keterlambatan. Jika penghuni tetap tidak melunasi kewajibannya, solusi final yang diterapkan adalah mengeluarkan penghuni dari rusunawa.

Pola serupa terlihat di Rusunawa Gemawang Sleman, di mana masalah yang paling krusial adalah penunggakan iuran rutin dan sewa yang dilakukan oleh banyak penghuni. Meskipun pengelola memberikan toleransi selama dua bulan, penunggak akan menerima tiga kali surat peringatan di bulan ketiga. Sanksi yang dipilih pengelola Gemawang untuk menindak penunggak yang

tidak kooperatif sangat mengikat, yaitu pemadaman listrik, sebuah tindakan yang langsung menyentuh kebutuhan dasar dan menjadi tekanan yang kuat untuk mendorong kedisiplinan finansial. Kontras mencolok terlihat di Apartemen Transit Solokanjeruk, di mana masalah tunggakan sewa hampir nihil, namun masalah kritikalnya bergeser ke ranah pemberdayaan jangka panjang. Tantangan utama pengelola adalah ketidakaktifan sebagian penghuni dalam program Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit (GEMPITA), yang dirancang untuk memfasilitasi kepemilikan rumah di masa depan. Solokanjeruk secara efektif telah memformalkan upaya peningkatan kualitas hidup menjadi sebuah kewajiban ketaatan.

Mekanisme sanksi di Solokanjeruk pun disesuaikan dengan fokus baru ini. Bagi penghuni yang tidak patuh dalam mengikuti program tabungan GEMPITA, pengelola menerapkan sanksi progresif berupa dua kali surat peringatan. Jika ketidakpatuhan berlanjut setelah peringatan tersebut, sanksi tertinggi yang dijatuhkan adalah Pemutusan Kontrak/Peringatan ke-3. Hal ini menunjukkan bahwa pengelola Solokanjeruk tidak hanya berupaya mempertahankan ketertiban harian, tetapi juga secara aktif mendorong disiplin jangka panjang dan kemandirian ekonomi sebagai syarat krusial untuk mempertahankan hunian.

Rusunawa	Masalah Utama (Ketidakpatuhan)	Mekanisme Penyelesaian & Sanksi
Bakalan Krapyak (Kudus)	Keterlambatan Pembayaran Sewa Bulanan.	* Mekanisme: Surat Peringatan (SP) 2x diberikan dalam 2 bulan awal keterlambatan. * Sanksi Final: Jika tetap tidak dibayar, penghuni dikeluarkan dari rusunawa.
Gemawang (Sleman)	Penunggakan Iuran Rutin dan Sewa Bulanan.	* Mekanisme: Diberi toleransi 2 bulan, dilanjutkan dengan SP 3x di bulan ketiga. * Sanksi Final: Jika tidak kooperatif, sanksi terberat adalah pemadaman listrik.
Solokanjeruk (Bandung)	Ketidaktifan dalam Program GEMPITA (Gerakan Menabung untuk Kepemilikan Rumah).	* Mekanisme: Sanksi progresif (SP 2x) diterapkan bagi yang tidak membuka rekening/menabung sesuai batas waktu. * Sanksi Final: Pemutusan Kontrak/Peringatan ke-3.
Rancaekek (Bandung)	Tidak ada masalah spesifik yang menonjol (Perilaku dinilai Sangat Baik).	* Mekanisme: Penegakan hukum dan sanksi mengacu pada Peraturan Gubernur (Pergub) No. 25 Tahun 2024 dan tata tertib turunannya.

### III. Ketentuan mengenai Tarif Sewa

**T**erkait dengan penyewaan, masing-masing rusunawa, baik rusunawa Rancaekek, Solokanjeruk, Bakalan Krapyak Kudus maupun Gemawang Sleman memiliki peraturan tersendiri sesuai dengan peraturan gubernur atau lainnya. Di Jawa Barat, peraturan pengelolaan rumah susun termasuk sewa didasarkan pada Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 25 Tahun 2024 tentang Pengelolaan dan Pelayanan Rumah Susun Sederhana. Peraturan ini hadir sebagai landasan hukum yang mengatur

secara rinci, khususnya mengenai tarif sewa, dengan mengedepankan prinsip keadilan sosial dan keberpihakan kepada kelompok yang membutuhkan.



Secara fundamental, Peraturan Gubernur ini membagi ketentuan tarif sewa menjadi dua kategori utama, yaitu untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Pemerlu Pelayanan Kesejahteraan Sosial (PPKS). Perbedaan perlakuan ini mencerminkan fungsi ganda Apartemen Transit sebagai solusi hunian jangka pendek yang terjangkau bagi MBR, sekaligus sebagai fasilitas rehabilitasi dan transisi bagi PPKS.

Berikut adalah deskripsi peraturan tarif sewa dan ketentuan terkait berdasarkan Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 25 Tahun 2024 tentang Pengelolaan dan Pelayanan Rumah Susun Sederhana:

### **1. Ketentuan Tarif Sewa untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

#### **A. Uang Sewa**

- Besaran Uang Sewa: Besaran uang sewa ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Penyetoran: Uang sewa wajib disetorkan ke rekening kas umum daerah.
- Kewajiban Membayar: Calon Penghuni yang telah ditetapkan wajib membayar uang sewa dan uang jaminan sebelum penandatanganan perjanjian sewa.
- Masa Sewa: Masa sewa Apartemen Transit paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) periode atau 3 (tiga) tahun, sepanjang

Penghuni masih memenuhi kriteria dan persyaratan.

- Sanksi Keterlambatan: Sanksi administratif keterlambatan pembayaran uang sewa dikenakan sebesar 1% (satu persen).
- Ruang Bukan Hunian: Pemanfaatan satuan ruang bukan hunian untuk kegiatan ekonomi juga dikenakan tarif sewa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **B. Uang Jaminan**

Calon Penghuni wajib membayar uang jaminan sebelum penandatanganan perjanjian sewa. Besaran uang jaminan meliputi:

1. 2 (dua) kali tarif sewa.
2. 2 (dua) kali sanksi administratif sebesar 1% (satu persen) dari tarif sewa.
3. 2 (dua) kali rata-rata harga pemakaian air bagi air bersih yang bersumber dari instansi/lembaga penyediaan layanan air bersih.

Uang jaminan ini akan dikembalikan kepada Penghuni apabila terjadi pemutusan perjanjian sewa-menyewa atau pada saat perjanjian sewa berakhir, setelah ditentukan kewajiban yang belum dipenuhi oleh Penghuni.

### **2. Ketentuan Tarif Sewa untuk Pemerlu Pelayanan Kesejahteraan Sosial (PPKS)**

#### **A. Masa Fasilitas (Tanpa Sewa)**

- PPKS (disebut Penerima Manfaat)

mendapatkan fasilitasi Satuan Unit Apartemen Transit tanpa dikenakan tarif sewa.

- Masa Kepenghunian: Masa kepenghunian tanpa tarif sewa ini berlaku selama 1 (satu) tahun.
- Fasilitas: Selama masa kePenghunian ini, Penerima Manfaat mendapatkan fasilitas listrik dan air bersih sesuai alokasi yang telah ditetapkan, dengan pendanaan bersumber dari APBD Provinsi dan/atau sumber pendanaan lain yang sah.

#### **B. Masa Lanjutan (Dikenakan Sewa)**

- Setelah masa fasilitasi (1 tahun) berakhir, Penerima Manfaat dapat melanjutkan Penghunian di Apartemen Transit.
- Pada masa lanjutan ini, Penerima Manfaat dikenakan Tarif Sewa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Masa Sewa Lanjutan: Masa Penghunian yang dikenakan Tarif Sewa ini paling lama 2 (dua) tahun.
- Penghuni pada masa lanjutan ini diberlakukan hak, kewajiban, dan larangan yang sama dengan Penghuni MBR.

Senada dengan rusunawa di Jawa Barat, rusunawa Bakalan Krpyak Kudus juga mendasarkan pengelolaannya pada Peraturan Bupati Kudus Nomor 10 Tahun 2010. Dengan menetapkan tarif sewa yang berjenjang—dimulai dari 25% UMK untuk lantai dasar hingga 15% UMK untuk lantai tertinggi—peraturan ini secara

cerdas mengakomodasi kemampuan finansial warga.

Berikut adalah deskripsi peraturan tarif sewa dan ketentuan terkait berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 10 Tahun 2010.

Tarif Sewa Unit Hunian Rusunawa Bakalan Krpyak Kudus Besarannya tarif sewa setiap unit hunian Rusunawa ditentukan berdasarkan lantai, dengan persentase dari Upah Minimum Kabupaten (UMK):

- Lantai I (satu): Sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
- Lantai II (dua): Sebesar 22% (dua puluh dua persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
- Lantai III (tiga): Sebesar 19% (sembilan belas persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
- Lantai IV (empat): Sebesar 17% (tujuh belas persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).
- Lantai V (lima): Sebesar 15% (lima belas persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).

#### **Tarif Sewa Unit Kios**

- Besarannya tarif sewa unit kios ditentukan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Upah Minimum Kabupaten (UMK).

#### **Tarif Penggunaan Fasilitas Umum**

- Besarannya tarif penggunaan fasilitas umum pada Rusunawa untuk kegiatan komersial dan sosial ditetapkan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dengan perjanjian

kerja sama, dengan memperhatikan nilai/harga disekitar Rusunawa.

### **Uang Jaminan**

- Besaran uang jaminan yang dibayarkan oleh Penghuni adalah sebesar 3 (tiga) kali tarif sewa yang dibayar.
- Uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada penghuni apabila:
  - o Telah habis masa sewanya.
  - o Kemampuan ekonominya telah meningkat (berdasarkan evaluasi UPT Rusunawa) sehingga harus melepaskan haknya sebagai penghuni.
- Jika penghuni dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan perjanjian sewa belum menghuni, maka pembatalan hak penghuniannya akan menyebabkan uang jaminan dikembalikan kepada yang bersangkutan.
- Jika terjadi pemutusan perjanjian sewa karena adanya pelanggaran atau penghuni tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka uang jaminan tidak dikembalikan kepada penghuni.

### **Tata Cara Pembayaran**

- Pembayaran sewa Rusunawa dilaksanakan setiap bulan secara tunai/lunas.
- Pembayaran uang sewa dimulai sejak yang bersangkutan menempati Rusunawa.
- Pembayaran uang sewa dilaksanakan mulai tanggal 1 sampai dengan

tanggal 10 setiap bulan yang bersangkutan.

- Pembayaran uang jaminan dilaksanakan secara tunai/lunas pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa.
- Uang jaminan disimpan di rekening Kepala UPT Rusunawa pada Bank yang ditunjuk.
- Uang sewa digunakan untuk pembiayaan operasional, perawatan, dan pemeliharaan Rusunawa. Sisanya digunakan untuk:
  - o Pengembangan Rusunawa: 50% (lima puluh persen).
  - o Disetor ke Kas Daerah: 50% (lima puluh persen).

Peraturan mengenai tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan refleksi nyata dari komitmen pemerintah daerah, baik di tingkat provinsi maupun kabupaten, untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan kelompok rentan. Melalui regulasi seperti Peraturan Bupati Kudus Nomor 10 Tahun 2010 dan Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 25 Tahun 2024, tarif sewa diatur bukan semata-mata berdasarkan nilai pasar, melainkan didasarkan pada prinsip keadilan sosial, keberlanjutan operasional, dan penyesuaian terhadap kemampuan ekonomi masyarakat.

Pendekatan yang paling menonjol adalah penerapan struktur tarif sewa berjenjang yang mengacu pada Upah Minimum Daerah. Di Kudus, tarif sewa

unit hunian ditentukan berdasarkan lantai, di mana lantai yang lebih rendah dikenakan tarif lebih tinggi, yaitu 25% dari Upah Minimum Kabupaten (UMK) untuk Lantai I, dan terus menurun hingga 15% dari UMK untuk Lantai V. Sistem ini secara cerdas mengakomodasi kemampuan finansial penyewa, sekaligus mendorong pemanfaatan unit di lantai atas yang secara umum kurang diminati. Selain hunian, pemanfaatan ruang bukan hunian seperti unit kios juga diatur tarifnya, yakni sebesar 30% dari UMK, memastikan aset Rusunawa memberikan kontribusi ekonomi yang terukur.

Lebih lanjut, kebijakan tarif ini menunjukkan fungsi ganda Rusunawa sebagai instrumen perlindungan sosial. Contohnya, Peraturan Gubernur Jawa Barat membagi perlakuan tarif menjadi dua kategori: MBR dan Pemerlu Pelayanan Kesejahteraan Sosial (PPKS). PPKS, yang disebut Penerima Manfaat, diberikan fasilitas hunian tanpa dikenakan tarif sewa selama 1 (satu) tahun sebagai masa fasilitas dan rehabilitasi. Setelah masa bebas sewa berakhir, barulah mereka dapat melanjutkan penghunian maksimum 2 (dua) tahun lagi dengan dikenakan tarif sewa sesuai ketentuan umum MBR. Perbedaan perlakuan ini menekankan bahwa Rusunawa berfungsi tidak hanya sebagai solusi hunian jangka pendek, tetapi juga sebagai fasilitas transisi yang didukung penuh oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Untuk menjamin keberlanjutan, kedua

regulasi mengikat calon penghuni dengan kewajiban uang jaminan yang harus dibayarkan di awal. Di Kudus, jaminan ditetapkan sebesar 3 (tiga) kali tarif sewa, sementara di Jawa Barat, jaminan mencakup 2 (dua) kali tarif sewa ditambah sanksi administratif dan biaya air. Walaupun dapat dikembalikan saat masa sewa berakhir atau ketika kemampuan ekonomi penghuni meningkat, jaminan ini juga berfungsi sebagai mekanisme penegakan disiplin; jika terjadi pelanggaran berat seperti menunggak sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, uang jaminan tersebut akan hangus. Selain itu, pembayaran sewa yang wajib disetorkan ke kas umum daerah atau dikelola Unit Pelaksana Teknis (UPT), dengan sebagian alokasi dikembalikan untuk biaya operasional dan pemeliharaan Rusunawa, menegaskan bahwa tarif sewa adalah bagian integral dari sistem pembiayaan mandiri aset pemerintah daerah.

Secara ringkas, tarif sewa Rusunawa adalah sebuah kebijakan yang seimbang: ia memfasilitasi akses hunian bagi kelompok rentan melalui persentase UMK yang fleksibel dan perlakuan khusus, sekaligus memastikan bahwa pendapatan dari sewa dapat digunakan kembali untuk memelihara dan mengembangkan fasilitas Rusunawa itu sendiri. Kebijakan ini adalah fondasi yang kokoh dalam mewujudkan lingkungan hunian yang tidak hanya terjangkau, tetapi juga tertib, terawat, dan berkeadilan.







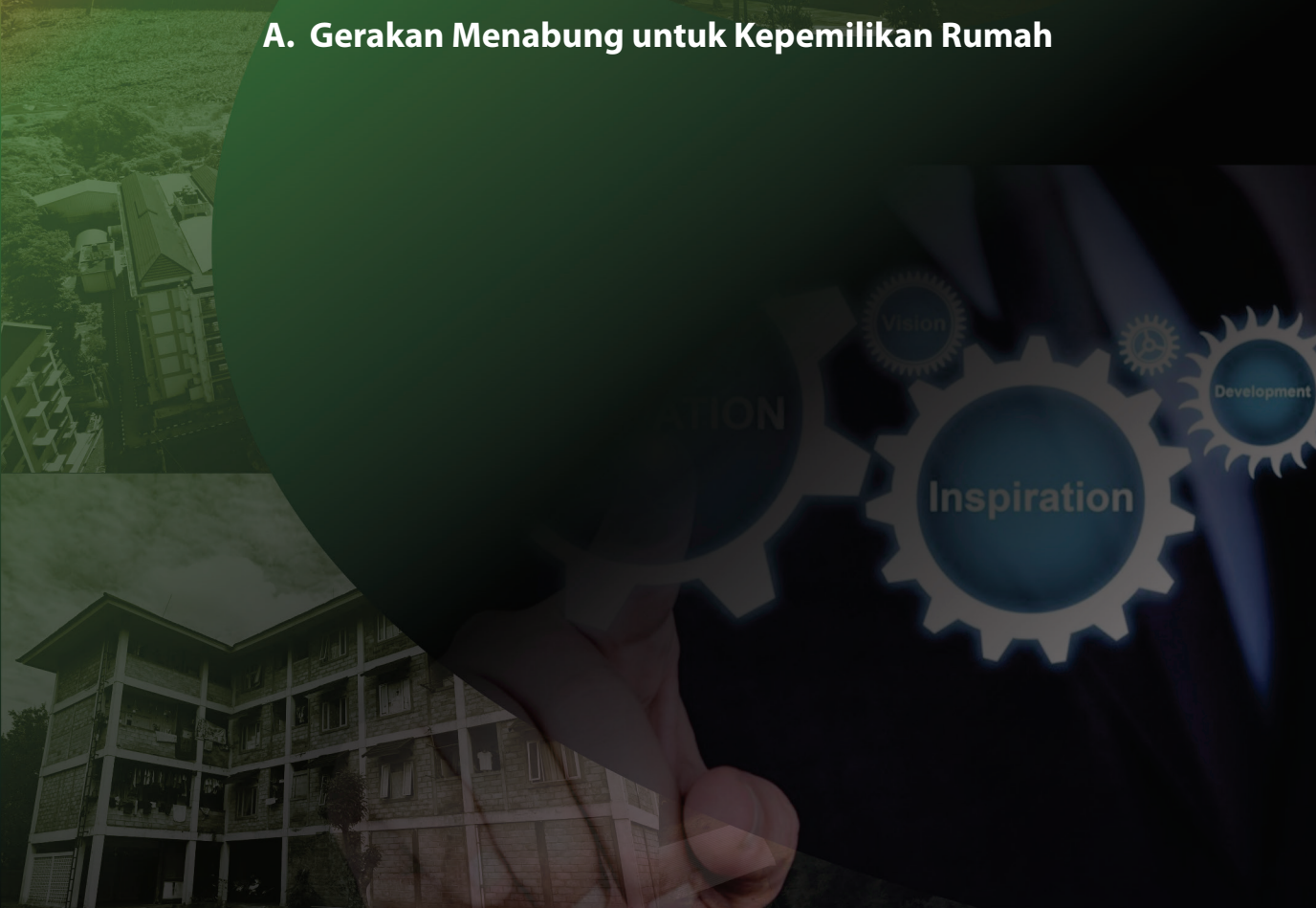
# BAB V

## INOVASI DAN KEUNGGULAN





## A. Gerakan Menabung untuk Kepemilikan Rumah



**G**erakan Menabung Penghuni Apartemen Transit, atau yang dikenal sebagai GEMPITA, merupakan pilar fundamental dan inovatif dalam strategi pengelolaan rusunawa yang berada di Jawa Barat di antaranya Apartemen Transit Solokanjeruk dan juga Aptrans Cibatuan yang dioperasikan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Program ini bukan sekadar inisiatif tabungan sukarela biasa, melainkan sebuah bagian integral yang secara resmi tertuang dalam Program Kepemilikan Perumahan bagi Penghuni Apartemen Transit, sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 25 Tahun 2024. Artinya, program ini wajib diikuti oleh seluruh penghuni rusun sebagaimana tertuang dalam pasal 39 Pergub Jabar No. 25 Tahun 2024.

#### **Pergub Jabar No. 25 Tahun 2024**

##### **Pasal 39**

- (1) Program Gempita sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a wajib diikuti Penghuni selama masa kePenghunan, dengan menabung sesuai kemampuan Penghuni yang disepakati didalam perjanjian sewa.
- (2) Program Gempita sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difasilitasi melalui bank yang bekerja sama dengan Pemerintah Daerah.

Tujuan utama GEMPITA adalah penyiapan budaya menabung wajib yang secara sistematis mempersiapkan penghuni agar memiliki kesiapan finansial dan disiplin untuk keluar dari hunian transit

dan beralih menuju kepemilikan rumah pribadi yang permanen. Inovasi ini secara nyata menunjukkan peran ganda pengelola, yakni sebagai penyedia hunian sementara sekaligus sebagai edukator yang membekali penghuni dengan budaya baik, termasuk disiplin menabung, sebagai keunggulan utama pengelolaan rusun ini.

Secara fungsional, GEMPITA adalah prasyarat utama dan jembatan yang menghubungkan status penghuni rusun dengan mimpi memiliki rumah. Setelah penghuni menunjukkan komitmen dan berhasil mengumpulkan tabungan yang dianggap memadai, mereka akan diarahkan untuk berpartisipasi dalam skema kolaborasi kepemilikan perumahan lanjutan. Program-program ini mencakup Kolaborasi Fasilitas Kepemilikan Rumah Penghuni Apartemen Transit (KAFA MAHA), Punya Tanah Miliki Rumah (NYATA MIRAH), dan Beli Tanah dibangun Rumah (BETAH DI IMAH). Dukungan informasi krusial juga disediakan melalui Pojok Informasi Perumahan (PIONER), yang menyajikan informasi lokasi pembangunan rumah subsidi dan skema pembiayaan perumahan dari perbankan. Dengan demikian, tabungan GEMPITA adalah modal awal yang bersifat esensial untuk memfasilitasi transisi tersebut.

Komitmen pengelola terhadap kesuksesan program ini diperkuat melalui mekanisme penegakan sanksi yang jelas dan bertahap, khususnya bagi penghuni yang menunjukkan ketidakaktifan atau

tidak memiliki tabungan GEMPITA. Alur sanksi dimulai dengan Peringatan ke-1 yang diberikan kepada penghuni apabila selama tiga bulan setelah penjelasan program mereka tidak membuka rekening tabungan. Apabila hingga bulan keempat penghuni masih belum membuka rekening dan menabung, mereka akan menerima Peringatan ke-2. Puncak dari mekanisme penegakan ini adalah Pemutusan Kontrak Hunian, yang akan dilakukan satu bulan setelah Peringatan ke-2 diberikan, jika penghuni tetap tidak menaati kewajiban menabung.

Mekanisme sanksi yang ketat pada program GEMPITA ini berfungsi

sebagai penekanan bahwa Apartemen Transit Solokanjeruk harus digunakan sesuai peruntukannya sebagai hunian sementara, bukan permanen. Dengan adanya kewajiban menabung dan risiko pemutusan kontrak, pengelola memastikan bahwa hunian ini benar-benar dimanfaatkan sebagai batu loncatan menuju kemandirian perumahan. GEMPITA telah berhasil mengubah paradigma rusunawa dari sekadar tempat tinggal yang berisiko dihuni seumur hidup menjadi sarana transisional yang efektif, mendorong kedisiplinan finansial, dan pada akhirnya, menjamin keberhasilan *Exit Strategy* bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah



(UPTD Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Jawa Barat melaksanakan Survey Lokasi Perumahan Ratu Cempaka Asri di Kabupaten Purwakarta. Selasa (09/09/25).

(MBR). Kegiatan ini dilaksanakan oleh Ketua Tim Peningkatan *Hardskill* dan *Softskill* Penghuni, Rifqy Cahya Ibrahim beserta tim. Kegiatan ini terkait dengan program Fasilitasi Kepemilikan Rumah bagi penghuni Apartemen Transit Cibatu

yang mengikuti Program GEMPITA, sehingga para penghuni memiliki kesempatan untuk dapat memiliki rumah tinggal setelah masa kepenghuniannya di apartemen transit berakhir. (Sumber: Instagram uptd.p3jb).

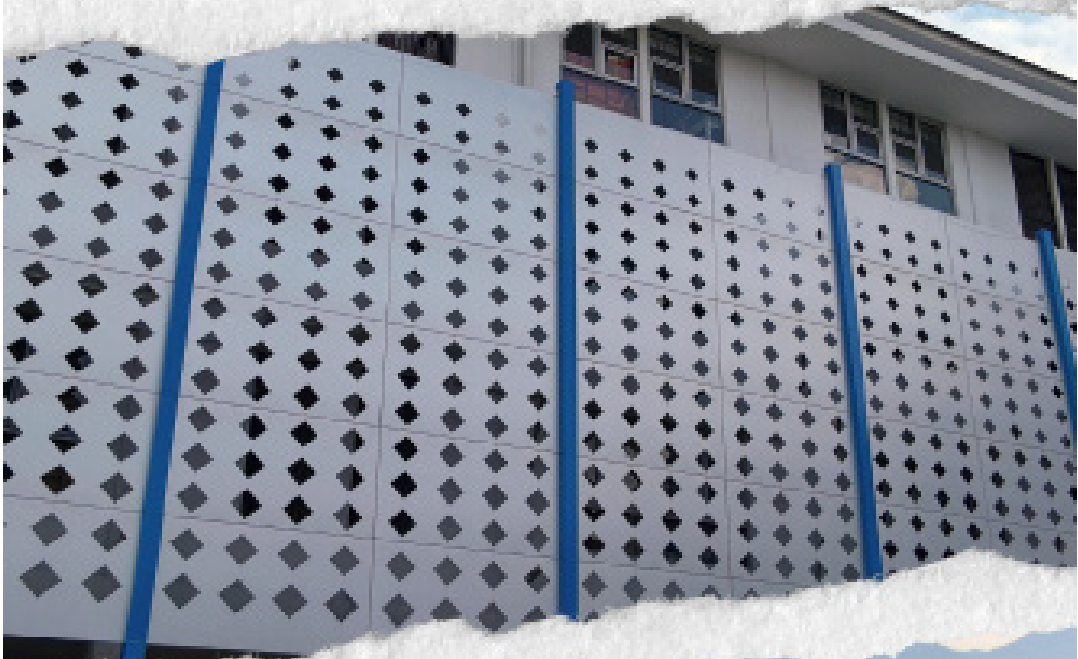
## B. Transformasi Digital dalam Pengelolaan Rumah Susun Transit: SIPAT

Inovasi teknologi telah menjadi penentu kualitas layanan publik modern, dan di sektor perumahan rakyat, Apartemen Transit yang berada di Jawa Barat termasuk Apartemen Transit Solokanjeruk dan Rancaekek telah menunjukkan kepemimpinan digitalnya melalui penerapan Sistem Pengelolaan Apartemen Transit (SIPAT). SIPAT, yang merupakan akronim dari Sistem Informasi Pengelolaan dan Pelayanan Apartemen Transit Jawa Barat, adalah platform berbasis teknologi informasi yang menjadi tulang punggung bagi seluruh manajemen dan operasional UPTD-P3JB. Penerapan sistem ini menandai pergeseran fundamental dari praktik administrasi manual yang lamban menuju pengelolaan yang efisien, terintegrasi, dan transparan, selaras dengan tuntutan tata kelola pemerintahan yang baik.

Keunggulan SIPAT terlihat paling menonjol pada proses seleksi dan administrasi penghuni. Berbeda dengan

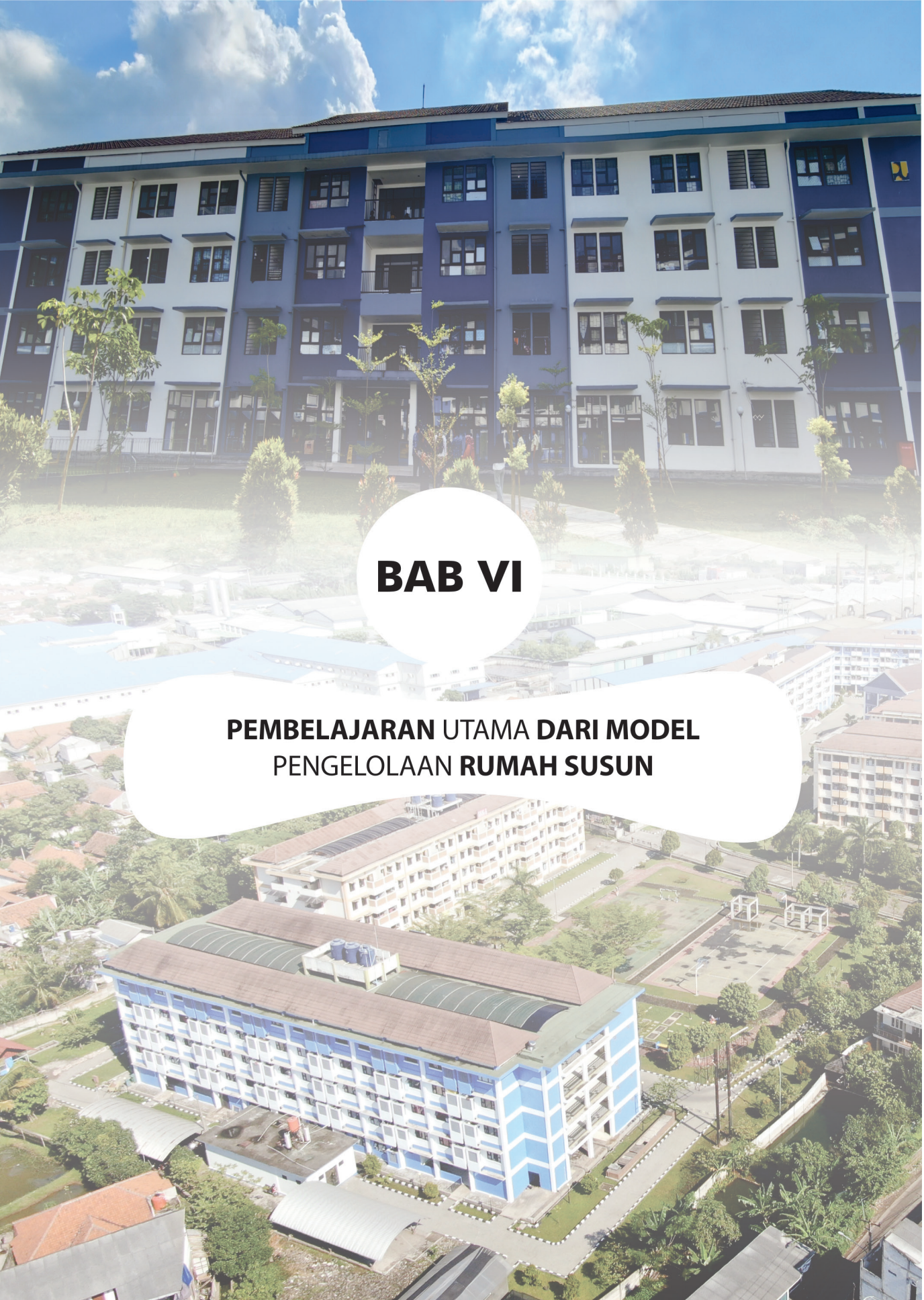
rusun konvensional yang sering kali mengandalkan formulir fisik dan verifikasi dokumen yang memakan waktu, SIPAT memindahkan seluruh tahapan pendaftaran ke ranah *online*. Calon penghuni diwajibkan mengakses website atau aplikasi untuk mengisi data diri dan mengunggah dokumen persyaratan. Sistem ini secara otomatis memproses dan memverifikasi kelengkapan data. Hasilnya adalah proses seleksi yang tidak hanya memangkas birokrasi, tetapi juga menjamin keadilan dan objektivitas, memastikan bahwa unit hunian transit benar-benar dialokasikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang memenuhi kriteria sebagai penerima manfaat.

Penggunaan SIPAT sebagai teknologi dalam pengelolaan apartemen transit di Jawa Barat juga diperkuat oleh Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 25 Tahun 2024 sebagaimana tertuang dalam Bab VII Sistem Informasi Pengelolaan Apartemen Transit.









# **BAB VI**

## **PEMBELAJARAN UTAMA DARI MODEL PENGELOLAAN RUMAH SUSUN**



Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) telah dicanangkan sebagai solusi fundamental oleh pemerintah untuk mengatasi permasalahan keterbatasan lahan dan tingginya populasi di kawasan perkotaan. Sebagai model hunian vertikal, Rusun dirancang untuk menyediakan tempat tinggal yang layak dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keberhasilan program ini tidak hanya diukur dari pembangunan fisik, melainkan dari efektivitas tata kelola dan pemberdayaan komunitas penghuni.

Dari contoh empat Rusunawa, yaitu Rusun Sewa Rancaekek Bandung, Rusun Sewa Solokanjeruk Bandung, Rusun Sewa Bangkalan Krapyak Kudus, dan Rusun Sewa Gemawang Sleman, mengungkapkan serangkaian “Pembelajaran Utama” yang holistik. Pembelajaran ini mencakup aspek kelembagaan, kebijakan keuangan yang adaptif, inovasi teknologi, hingga kemandirian sosial ekonomi komunitas, yang secara kolektif untuk merumuskan *best practice* pengelolaan hunian vertikal yang berkelanjutan.

### **I. Tata Kelola Kelembagaan yang Terintegrasi dan Kuat**

Keberhasilan program Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) tidak hanya bergantung pada kualitas fisik bangunannya, melainkan pada ketangguhan dan efisiensi sistem tata

kelola kelembagaannya. Pembelajaran dari berbagai Rusunawa, khususnya model yang diterapkan di Jawa Barat, menunjukkan bahwa integrasi kelembagaan menjadi fondasi utama. Rusunawa Rancaekek dan Solokanjeruk, misalnya, dikelola secara terpusat di bawah satu payung Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Jawa Barat (P3JB). Model terintegrasi di tingkat provinsi ini secara efektif menghilangkan fragmentasi pengelolaan, memastikan standar layanan, administrasi, dan operasional yang seragam di berbagai lokasi, sehingga menghasilkan efisiensi yang solid.

Integritas operasional ini kemudian diperkuat oleh kehadiran payung hukum regional yang tidak dapat diganggu gugat. Pengalaman rusunawa di Jawa Barat menunjukkan bahwa dasar hukum yang kuat, seperti Peraturan Gubernur (Pergub) No. 25 Tahun 2024, menjadi landasan tunggal yang mengatur seluruh aspek vital, mulai dari skema penetapan tarif sewa, tata tertib penghunian, hingga mekanisme penegakan sanksi. Kekuatan regulasi ini sangat krusial dalam menciptakan kepastian hukum, menjamin transparansi administrasi, dan memelihara ketertiban di antara ribuan penghuni. Dengan adanya peraturan tunggal yang tegas, potensi konflik hukum dan variasi

kebijakan yang tidak perlu dapat diminimalkan.

Selain regulasi yang kuat, modernisasi tata kelola dicapai melalui adopsi teknologi digital. Pemanfaatan Sistem Informasi Pengelolaan Apartemen Transit (SIPAT) di Jawa Barat menjadi pembelajaran penting dalam memutakhirkan proses manajerial. Sistem ini berfungsi untuk merampingkan proses seleksi calon penghuni, mendigitalisasi manajemen kontrak sewa, hingga menjamin transparansi penuh dalam administrasi dan keuangan. Melalui digitalisasi, potensi human error dan praktik kecurangan dapat diminimalkan secara signifikan, menghasilkan tata kelola yang lebih akuntabel dan efisien.

Terakhir, pilar penopang kelembagaan yang tak kalah penting adalah komitmen pendanaan APBD yang berkelanjutan. Rusunawa, sebagai aset sosial, menuntut investasi rutin dari sektor publik. Dukungan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) secara penuh untuk menutup biaya pemeliharaan, operasional harian, dan penggajian tenaga kerja pengelola—seperti yang terlihat di Jawa Barat, Kudus, dan Sleman—menjadi penanda komitmen pemerintah daerah. Investasi ini menegaskan bahwa tarif sewa bukanlah satu-satunya sumber pendanaan, melainkan bahwa kualitas hunian dan layanan adalah tanggung jawab berkelanjutan dari pemerintah,

memastikan aset publik tersebut tetap terawat dan berfungsi optimal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dengan demikian, keberhasilan Rusunawa bersandar pada empat elemen yang saling melengkapi: integrasi kelembagaan yang menciptakan efisiensi, kekuatan regulasi yang menjamin ketertiban, adopsi teknologi yang modern dan transparan, serta komitmen pendanaan yang menjamin keberlanjutan operasional.

### **Pilar keberhasilan tata kelola rusunawa**

Keberhasilan program rusunawa bergantung pada empat elemen utama yang terintegrasi dan saling mendukung:

1. Integrasi Kelembagaan yang Efisien:
2. Kekuatan Regulasi dan Payung Hukum Regional:
3. Adopsi Teknologi Digital (Modernisasi Tata Kelola):
4. Komitmen Pendanaan APBD yang Berkelanjutan:

## **II. Kebijakan Tarif yang Adaptif dan Inklusif**

Selain tata kelola kelembagaan yang terintegrasi dan kuat, pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) menuntut perumusan kebijakan tarif yang cerdas dan berkeadilan, yang tidak hanya bertujuan memenuhi kebutuhan operasional, tetapi juga menjamin aksesibilitas bagi Masyarakat





Berpenghasilan Rendah (MBR). Salah satu strategi adaptif yang terbukti efektif adalah penerapan sistem tarif bertingkat yang disesuaikan berdasarkan karakteristik unit hunian.

Model penetapan harga yang bervariasi berdasarkan tipe unit dan lantai—dengan insentif harga yang lebih rendah untuk unit di lantai yang lebih tinggi, seperti yang terlihat pada Rusunawa Rancaekek dan Gemawang—berfungsi sebagai pendorong utama untuk mengoptimalkan utilitas seluruh bangunan. Strategi ini memastikan bahwa unit-unit yang secara alami kurang diminati tetap terisi, sehingga memaksimalkan kapasitas tampung sekaligus menjaga kesehatan finansial Rusunawa.

Selain itu, Rusunawa juga dapat meningkatkan kemampuannya dengan secara proaktif mengintegrasikan pendapatan dari ruang non-hunian. Dengan menetapkan tarif sewa untuk area komersial atau fasilitas pendukung berdasarkan skema harga per meter persegi, ruang-ruang ini berkontribusi secara proporsional terhadap biaya operasional dan pemeliharaan gedung.

Di samping adaptasi utilitas, kebijakan tarif Rusunawa juga dijiwai oleh semangat keberpihakan pada kelompok rentan demi mencapai keadilan sosial. Pembelajaran dari Rusunawa Rancaekek

dan Solokanjeruk, yang secara khusus memberlakukan tarif sewa lebih murah bagi penyandang disabilitas, menunjukkan komitmen inklusif yang patut diapresiasi. Kebijakan ini menegaskan bahwa Rusunawa adalah fasilitas publik yang harus terjangkau, adil, dan memberikan perlakuan khusus kepada kelompok yang paling membutuhkan dukungan, melampaui sekadar penetapan harga umum bagi MBR. Kehadiran kebijakan afirmatif ini mengukuhkan fungsi Rusunawa sebagai jaring pengaman sosial yang berprinsip kemanusiaan.

Namun, keterbatasan anggaran pemerintah daerah (APBD), seperti yang dialami di Kudus dan Sleman, menuntut pengelola untuk lebih proaktif mencari dukungan pembiayaan non-APBD. Dalam konteks ini, peranan Dana Corporate Social Responsibility (CSR) menjadi sangat penting sebagai sumber pendanaan alternatif.

Dana CSR terbukti mampu mendanai inisiatif peningkatan kualitas hidup yang tidak tercover oleh anggaran rutin. Contoh nyatanya adalah pendanaan untuk Ruang Bermain Anak (RBA) di Solokanjeruk atau pelatihan pemberdayaan ekonomi komunitas. Upaya proaktif mencari dukungan pihak ketiga ini memastikan bahwa, meskipun ada keterbatasan anggaran, program-program yang berfokus pada

kesejahteraan sosial dan peningkatan kemampuan ekonomi penghuni tetap dapat berjalan, sehingga menciptakan lingkungan hunian yang tidak hanya terjangkau, tetapi juga produktif dan berdaya.

Kebijakan Tarif yang Adaptif dan Inklusif:

1. Sistem Tarif Bertingkat untuk Optimasi Utilitas.
2. Keberpihakan pada Kelompok Rentan.
3. Mengintegrasikan Pendapatan Non-Hunian.
4. Proaktif Mencari Dukungan Non-APBD (CSR).

### **III. Pemberdayaan dan Otonomi Komunitas Penghuni**

Keberhasilan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) tidak berhenti pada aspek fisik dan kelembagaan formal, melainkan terletak pada kemampuan komunitas penghuninya untuk berdaya dan berotonomi. Pembelajaran dari keempat Rusunawa seperti rusunawa Rancaekek, Solokanjeruk, Bakalan Krapyak Kudus dan Gemawang Sleman menunjukkan peran vital organisasi komunitas atau Paguyuban—seperti Paguyuban Warga Solokanjeruk (PWS), Komunitas Warga Rusunawa (KWR), Damai Tetangga (DT), dan Damai Warga (DW)—sebagai pilar fundamental untuk menciptakan kohesi sosial dan memelihara kerukunan.

Struktur komunitas yang terorganisir ini memastikan bahwa resolusi konflik dapat diselesaikan melalui mediasi internal, serta pelaksanaan berbagai program komunitas dapat berjalan efektif mulai dari tingkat unit terkecil hingga seluruh kompleks hunian. Organisasi ini menjadi jembatan antara pengelola formal dan kebutuhan praktis warga sehari-hari.

Kekuatan komunitas ini kemudian diejawantahkan dalam inisiatif ekonomi berbasis lingkungan yang menjadikan Rusunawa sebagai pusat inovasi dan produktivitas. Alih-alih hanya menjadi tempat tinggal, Rusunawa bertransformasi menjadi inkubator ekonomi. Contoh yang menonjol adalah pemanfaatan *greenhouse* hidroponik di Solokanjeruk sebagai pusat pelatihan pertanian yang menghasilkan pendapatan, serta program revolusioner Gebyar PAS (Gerakan Belanja Bayar Pakai Sampah). Program ini mewajibkan pemilahan sampah anorganik yang kemudian dapat ditukarkan dengan kupon belanja. Inisiatif seperti ini tidak hanya memberikan insentif ekonomi langsung kepada penghuni, tetapi juga secara simultan menjaga kebersihan lingkungan dan menumbuhkan kesadaran ekologis kolektif.

Lebih jauh lagi, model Rusunawa yang efektif adalah yang mampu mendorong otonomi komunal yang nyata. Pembelajaran dari Paguyuban Warga Solokanjeruk (PWS) menunjukkan bahwa

komunitas diberikan kewenangan untuk menetapkan iuran rutin dan insidental mereka sendiri, bahkan hingga menerapkan denda atau sanksi komunal yang berada di luar jangkauan peraturan daerah. Otonomi semacam ini merupakan indikator kunci tingkat kepemilikan dan tanggung jawab kolektif yang tinggi di antara penghuni. Ketika komunitas diberikan kepercayaan untuk mengelola urusan internal mereka sendiri, disiplin komunal dan pemeliharaan aset bersama akan terjaga dengan sendirinya, menunjukkan kemandirian komunitas dalam menjaga ketertiban dan keuangan kolektif.

Terakhir, fondasi kohesi sosial diperkuat oleh fokus pada kesejahteraan sosial dan spiritual. Komunitas yang kuat ditandai dengan rutusnya kegiatan yang memelihara kebersamaan dan kerukunan, yang terbukti secara efektif meminimalkan konflik. Aktivitas seperti Posyandu untuk kesehatan anak, pengajian bulanan ibu-ibu, Taman Pendidikan Al-Qur'an (TPA), hingga perayaan Hari Kemerdekaan (seperti yang aktif dilaksanakan di Kudus dan Gemawang), merupakan wujud nyata kepedulian sosial dan spiritual. Kegiatan-kegiatan ini menenun jalinan kebersamaan, mengubah Rusunawa dari sekadar kumpulan unit hunian menjadi sebuah komunitas yang hidup, harmonis, dan saling mendukung. Dengan demikian, pemberdayaan dan otonomi

komunitas adalah mesin penggerak yang mengubah Rusunawa menjadi hunian yang tidak hanya layak secara fisik, tetapi juga kaya secara sosial dan mandiri secara ekonomi.

### **Peran Vital Paguyuban di Rusunawa:**

1. Menciptakan Kohesi Sosial dan Kerukunan:
  - o Berfungsi sebagai pilar fundamental dalam membangun rasa kebersamaan dan memelihara kerukunan di antara penghuni.
2. Mekanisme Resolusi Konflik Internal:
  - o Memastikan bahwa konflik sosial di antara warga dapat diselesaikan secara efektif melalui jalur mediasi internal, mencegah masalah membesar.
3. Jembatan antara Pengelola Formal dan Warga:
  - o Bertindak sebagai penghubung dan perwakilan warga dalam berkomunikasi dengan pengelola Rusunawa formal (UPTD/ Pemerintah Daerah).
4. Pelaksanaan Program Komunitas:
  - o Mengorganisir dan menjalankan berbagai program komunitas, mulai dari tingkat unit terkecil hingga seluruh kompleks hunian.
5. Inkubator Ekonomi Berbasis Lingkungan:
  - o Menjadi pusat inovasi dan produktivitas melalui inisiatif ekonomi, seperti: mengelola *greenhouse* hidroponik

- (Solokanjeruk) sebagai pusat pelatihan dan penghasil pendapatan, menciptakan program insentif ekonomi berbasis lingkungan, seperti Gebyar PAS (Gerakan Belanja Bayar Pakai Sampah), yang mendorong pemilahan sampah.
6. Mendorong Otonomi dan Disiplin Komunal:
    - o Menunjukkan kemandirian dengan diberikan kewenangan untuk mengelola urusan internal, termasuk:
    - o Menetapkan iuran rutin dan insidental komunitas sendiri.
    - o Menerapkan denda atau sanksi yang bersifat komunal (di luar peraturan daerah) untuk menjaga ketertiban.
  7. Penguatan Kesejahteraan Sosial dan Spiritual:
    - o Secara rutin menyelenggarakan kegiatan yang memelihara kebersamaan dan spiritualitas, seperti: Posyandu untuk kesehatan anak. Taman Pendidikan Al-Qur'an (TPA) dan pengajian bulanan, perayaan hari-hari besar (misalnya, Hari Kemerdekaan 17 Agustus).

#### **IV. Mekanisme Transisi dan Disiplin Hunian**

Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang ideal juga tak sebatas penyediaan tempat tinggal belaka; melainkan harus memposisikan diri sebagai hunian transisi, bukan

hunian permanen. Konsep krusial ini menemukan *best practice*-nya pada program Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit (GEMPITA) di Jawa Barat. Pembelajaran utama dari program ini adalah menanamkan kewajiban menabung yang terstruktur, memastikan setiap penghuni secara sistematis mempersiapkan kesiapan finansial. Dengan kewajiban menabung ini, Rusunawa menjalankan peran ganda, yaitu sebagai penyedia tempat tinggal sementara sekaligus sebagai inkubator yang mendisiplinkan keuangan penghuni, sehingga mereka mampu beralih ke kepemilikan rumah pribadi setelah masa sewa yang terbatas.

Selain itu, untuk menjaga kualitas dan fungsi Rusunawa sebagai hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), diperlukan penegakan disiplin tata tertib yang ketat demi keberlanjutan hunian. Peraturan harus mencakup larangan keras terhadap segala bentuk gangguan kesehatan, kesusilaan, dan keamanan. Namun, yang paling fundamental adalah larangan keras terhadap praktik menyewakan kembali unit kepada pihak ketiga, serta larangan mengubah struktur bangunan. Penegakan larangan ini adalah kunci untuk memastikan unit hunian tetap ditempati oleh kelompok MBR yang berhak dan kondisi fisik bangunan tetap terawat sesuai standar, sehingga mencegah komersialisasi aset sosial.

Kepatuhan terhadap tata tertib



ini diimbangi dengan mekanisme penegakan disiplin finansial yang tegas dan transparan. Dalam menghadapi masalah klasik berupa keterlambatan pembayaran sewa diperlukan mekanisme sanksi yang jelas, bertahap, dan pengenaan uang jaminan di awal masa sewa. Uang jaminan, yang umumnya ditetapkan sebesar 2 hingga 3 kali tarif sewa, berfungsi sebagai penegak disiplin yang kuat. Jika terjadi tunggakan sewa selama tiga bulan berturut-turut, uang jaminan tersebut dapat hangus, menjamin pengelola memiliki alat untuk mendisiplinkan pembayaran dan menutupi potensi kerugian operasional.

Terakhir, konsep hunian transisi diperkuat melalui pembatasan masa sewa yang jelas. Adanya batasan maksimal, seperti enam tahun, dan kewajiban bagi penghuni untuk mengosongkan unit jika kemampuan ekonomi mereka dinilai telah meningkat. Kebijakan ini memastikan rotasi hunian dapat terjadi, sehingga unit-unit yang terbatas dapat diakses oleh keluarga MBR lain yang baru membutuhkan, menjaga fungsi utama Rusunawa sebagai fasilitas transit yang berkeadilan dan tepat sasaran.

Mekanisme Transisi dan Disiplin Hunian:

1. Rusunawa sebagai Hunian Transit Bukan Permanen: Pembelajaran krusial adalah memposisikan Rusunawa sebagai hunian transisi, bukan permanen. Program wajib menabung GEMPITA di Jawa Barat memastikan penghuni secara

sistematis mempersiapkan kesiapan finansial untuk beralih ke kepemilikan rumah pribadi setelah masa sewa terbatas (5-6 tahun).

2. Disiplin Tata Tertib untuk Keberlanjutan Hunian: Tata tertib yang ketat, mencakup larangan terhadap gangguan kesehatan, kesusilaan, dan keamanan, sangat penting. Secara khusus, larangan keras untuk *subletting* (menyewakan kembali) unit dan mengubah struktur bangunan adalah kunci untuk mempertahankan fungsi Rusunawa sebagai hunian MBR yang terawat.
3. Mekanisme Penegakan Disiplin Finansial: Untuk mengatasi masalah klasik keterlambatan pembayaran sewa (terutama di Kudus dan Sleman), diperlukan mekanisme sanksi yang jelas, bertahap, dan pengenaan uang jaminan di awal sewa. Uang jaminan (2-3 kali tarif sewa) berfungsi sebagai penegak disiplin; jika terjadi tunggakan 3 bulan berturut-turut, uang jaminan dapat hangus.
4. Pembatasan Masa Sewa (Transit): Adanya batasan masa sewa (seperti maksimal 6 tahun) dan kewajiban untuk mengosongkan unit ketika kemampuan ekonomi penghuni meningkat (evaluasi UPT Rusunawa) memperkuat peran Rusunawa sebagai jaring pengaman sosial sementara.

Secara ringkas, pembelajaran utama dari Rusunawa Rancaekek, Solokanjeruk, Kudus, dan Sleman adalah pentingnya pendekatan pengelolaan yang seimbang.

Keberhasilan program ini bergantung pada harmonisasi antara tata kelola kelembagaan yang kuat dan didukung regulasi, kebijakan finansial yang inklusif dan adaptif terhadap kondisi MBR, dan pemberdayaan komunitas yang otonom dalam mengelola urusan sosial dan ekonomi mereka.

Pada akhirnya, model Rusunawa yang efektif adalah yang mampu menggabungkan peran sebagai penyedia

hunian vertikal yang terjangkau, sekaligus sebagai fasilitas transisi (didukung program seperti GEMPITA) dan inkubator sosial yang membekali penghuni dengan disiplin finansial, budaya hidup sehat, dan semangat kebersamaan. Ini adalah kunci untuk mewujudkan lingkungan hunian vertikal yang tidak hanya tertib dan terawat, tetapi juga produktif dan berkeadilan di tengah keterbatasan lahan perkotaan.





Rancaekek Bandung

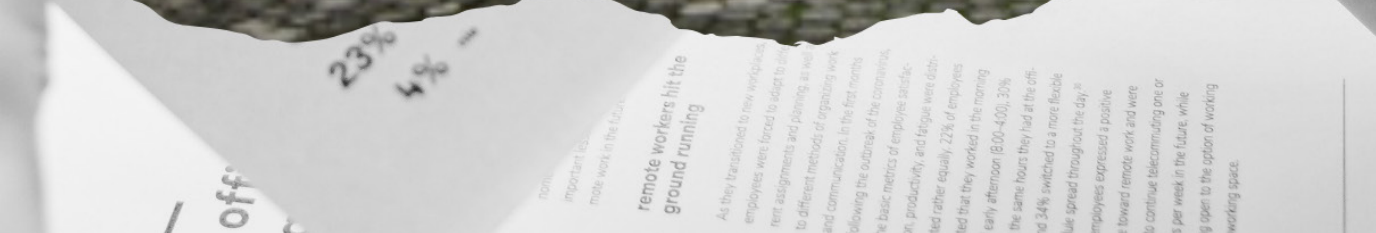


# **BAB VII**

## **SISTEM INFORMASI PENGELOLAAN APARTMEN TRANSIT**



The background image shows a person's hand using a white stylus to interact with a tablet. The tablet displays various data visualizations, including a line graph with a blue and purple area, a pie chart with 25.01% highlighted, and several smaller charts and graphs. The background is a blurred office setting with a laptop and papers.



## Pasal 45

- (1) Penyelenggaraan Pengelolaan dan Pelayanan Apartemen Transit, Dinas mengembangkan Sipat.
- 2) Sipat sebagaimana pada ayat (1) meliputi:
  - a. pendaftaran Penghuni;
  - b. perjanjian sewa;
  - c. pembayaran sewa;
  - d. daftar Penghuni;
  - e. penatausahaan tarif sewa;
  - f. penatausahaan uang jaminan;
  - g. program Pelayanan Apartemen Transit;
  - h. informasi bangunan gedung Apartemen Transit; dan
  - i. pengaduan.

Lebih dari sekadar alat seleksi, SIPAT merupakan pusat data terpadu untuk pengelolaan harian. Meskipun rincian operasionalnya kompleks, sistem ini secara umum mengintegrasikan seluruh informasi vital, mulai dari data unit hunian, masa berlaku kontrak, hingga riwayat pembayaran sewa dan pemeliharaan fasilitas. Melalui digitalisasi ini, UPTD-P3JB mampu memantau status hunian secara real-time, meminimalisir risiko kesalahan administrasi, dan mempercepat respons terhadap kebutuhan penghuni.

Fungsi SIPAT jauh melampaui sekadar pangkalan data; ia adalah platform pelayanan terpadu yang mencakup seluruh siklus interaksi antara pengelola dan penghuni. Secara fungsional, sistem ini mengintegrasikan lima domain utama. Pertama, dalam aspek Administrasi Penghuni, SIPAT menjadi pintu gerbang

bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang mengajukan permohonan hunian. Semua proses dari pendaftaran online, verifikasi persyaratan, hingga penetapan status dalam daftar Penghuni atau daftar tunggu dikelola sepenuhnya melalui sistem ini, menjamin proses seleksi yang transparan dan berbasis kriteria yang jelas.

Kedua, di bidang Manajemen Kontrak dan Keuangan, SIPAT berfungsi sebagai penatausahaan utama. Di dalamnya diatur dan dicatat secara digital mengenai perjanjian sewa, besaran tarif sewa, serta administrasi uang jaminan. Digitalisasi proses ini sangat krusial untuk meminimalisir potensi human error dan memastikan kepatuhan terhadap regulasi keuangan daerah, sehingga setiap transaksi tercatat dengan baik dan mudah diaudit.

Ketiga dan keempat, SIPAT memainkan peran vital dalam penyediaan Informasi Bangunan dan Layanan Penghuni. Melalui sistem ini, pengelola dapat menyampaikan informasi terkini mengenai kondisi fisik gedung Apartemen Transit, termasuk jadwal pemeliharaan dan peraturan internal. Selain itu, SIPAT juga menampung dan memfasilitasi berbagai Program Pelayanan Apartemen Transit yang bertujuan meningkatkan kualitas hidup penghuni. Terakhir, sebagai mekanisme umpan balik, SIPAT menyediakan kanal pengaduan resmi, yang menjamin setiap keluhan atau masukan

dari penghuni dapat disampaikan, ditindaklanjuti, dan dimonitor perkembangannya secara sistematis oleh pengelola. Pada intinya, SIPAT adalah sebuah solusi digital yang memayungi keseluruhan tata kelola Apartemen Transit. Dengan menyediakan layanan yang terpusat dan mudah diakses, sistem ini tidak hanya menyederhanakan tugas pengelola, tetapi yang terpenting, ia memastikan bahwa pelayanan hunian publik berjalan optimal sebagai instrumen perlindungan sosial yang layak dan berkeadilan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Jawa Barat.

### Fitur Aplikasi SIPAT (Sistem Informasi Pendaftaran Apartemen Transit)

- **Gebyar Pass**  
Gerakan belanja pakai sampah
- **Gempita**  
Gerakan menabung apartemen transit
- **Pendaftaran online**  
Mengisi kelengkapan data pemohon untuk mendapatkan antrian hunian, adapun beberapa langkah yaitu pendaftaran baru, wawancara, verifikasi, sudah diterima, mendapatkan daftar antrian
- **Sirine**  
Absen pegawai internal
- **Pengaduan**  
Layanan pengaduan terkait hunian apartemen transit

(Salah satu fitur aplikasi SIPAT yang inovatif dalam pengelolaan Aptrans di Jawa Barat)

### C. Belanja Bayar Pakai Sampah

**A**partemen Transit yang berada di Jawa Barat termasuk Solokanjeruk dan Rancaekek telah menerapkan model pengelolaan sampah yang inovatif dan terintegrasi, yang tidak hanya berfokus pada kebersihan lingkungan tetapi juga pada pemberdayaan penghuni dan keberlanjutan. Kebersihan secara eksplisit dicantumkan sebagai layanan fasilitas hunian resmi, didukung oleh keberadaan tenaga kebersihan (*cleaning service*) yang kompeten yang bertugas sebagai bagian dari layanan rutin di lingkungan tersebut.

Inti dari upaya pengelolaan sampah ini adalah program Gebyar PAS (Gerakan Belanja Bayar Pakai Sampah), yang merupakan salah satu program unggulan Pemda Provinsi Jawa Barat. Bersama dengan program NYEPAH (Nyetor Sampah Jadi Berkah), program yang dikuatkan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Jabar ini mengedepankan pemberdayaan masyarakat untuk memilah dan mengelola sampah dalam rangka mengurangi sampah dari sumber.

Di Solokanjeruk misalnya, UPTD-P3JB menjalankan Gebyar PAS dengan mendorong perubahan perilaku mendasar, yaitu mewajibkan penghuni untuk memilah sampah mereka. Sampah anorganik atau sampah bernilai yang telah dipilah kemudian disetorkan ke Bank Sampah

yang dikelola oleh pengelola. Setelah terkumpul, sampah ini akan ditarik oleh mitra kolaborasi pengelola sampah, yaitu Bank Sampah Bersinar. Sebagai insentif langsung, sampah yang disetor oleh warga dapat ditukar dengan kupon belanja, sehingga menciptakan siklus ekonomi berbasis partisipasi warga. Fasilitas pengolahan di lokasi juga didukung dengan adanya TPS3R (*Tempat Pengolahan Sampah Terpadu – Reduce, Reuse, Recycle*).

Selain sampah padat, pengelola juga secara serius menangani limbah rumah tangga cair. UPTD-P3JB berkolaborasi dengan Bank Sampah Bersinar untuk mengelola minyak jelantah. Program ini bertujuan ganda, yaitu untuk mengurangi pencemaran lingkungan yang disebabkan oleh limbah minyak goreng bekas. Secara kultural, kolaborasi ini mendorong penghuni untuk mengubah kebiasaan buruk membuang jelantah ke selokan atau saluran pembuangan menjadi mengumpulkan dan mendaur ulangnya, yang merupakan langkah signifikan menuju lingkungan yang lebih ramah.

Aspek operasional pengelolaan sampah dijamin melalui kerja sama resmi. Pengangkutan sampah dijadwalkan secara rutin, dilakukan satu kali dalam seminggu, melalui kerja sama dengan Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bandung. Dalam hal pembiayaan, penghuni dikenakan iuran Kebersihan dan Lingkungan

bulanan sebesar Rp. 15.000. Mengenai penanganan iuran kewilayahan, termasuk iuran kebersihan, kendala dapat

diminimalisir karena hal tersebut langsung dikoordinir oleh Ketua Warga Rusun (KWR).



(Program Belanja Bayar Pakai Sampah Menjadi program inovatif dan unggulan di Jawa Barat. Sumber foto: Website Bappeda Provinsi Jawa Barat)

#### **D. Paguyuban sebagai Pilar Pemberdayaan Komunitas di Rusunawa**

**K**eberadaan Paguyuban atau organisasi penghuni juga menjadi salah satu keunggulan pengelolaan lingkungan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), sebagaimana tercermin dalam Rusunawa Bakalan Krapyak Kudus, Solokanjeruk Bandung, Rancaekek Bandung, serta Gemawang Sleman. Organisasi-organisasi ini bukan sekadar forum pertemuan; melainkan juga berfungsi sebagai perpanjangan tangan manajemen formal dan sekaligus motor penggerak inisiatif pemberdayaan

dari bawah.

Di Rusunawa Bakalan Krapyak Kudus misalnya, struktur Paguyuban disusun secara terperinci sa,mpai ke setiap lantai yang bertugas menjaga keasrian lingkungan dan memfasilitasi kegiatan rutin seperti Posyandu, TPA, dan pengajian bulanan ibu-ibu. Model ini menekankan pada ko-hesi sosial dan kesejahteraan dasar. Sementara itu, Rusun Solokanjeruk Bandung menampilkan peran Paguyuban Warga Solokanjeruk (PWS) yang jauh lebih otonom dalam tata kelola. PWS tidak hanya mengorganisir kegiatan keagamaan seperti Tabligh Akbar dan santunan anak yatim yang menunjukkan

solidaritas sosial yang kuat, tetapi juga berani menetapkan iuran rutin, iuran insidental, bahkan menerapkan denda dan sanksi yang bersifat komunal di luar peraturan daerah. Otonomi ini menunjukkan bahwa komunitas telah mengambil alih tanggung jawab bersama dalam menjaga ketertiban, kebersihan, dan keuangan kolektif.

Sementara itu paguyuban Rusunawa Gemawang membuat struktur komunal ini dengan mekanisme organisasi berlapis yang unik, yaitu adanya Damai Tetangga

(DT) di tingkat setiap *tower*, serta Damai Warga (DW) yang berfungsi pada skala satu rusun utuh, untuk memastikan koordinasi sosial, resolusi konflik, dan pelaksanaan program pemberdayaan dapat berjalan efektif dari tingkat unit terkecil hingga seluruh komunitas.

Model pemberdayaan yang dijalankan oleh paguyuban-paguyuban ini juga tidak hanya terbatas pada keiatan sosial dan keagamaan, tetapi juga fokus pada pemberdayaan ekonomi melalui kerajinan tangan dan dukungan terhadap Usaha Mikro Kecil (UMK).

