

Analysis of The Technical Implementation Unit of Simple Rental Flats in Determining the Criteria for Low-Imcome People for Resident of Simple Rental Flats in Api-Api in Bontang

Analisis Terhadap Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Penentuan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Api-Api di Bontang

Nisrina Nadifah Nur Rohadhatul Aisy[✉]
Universitas Negeri Semarang, Indonesia
nisrinanadifah@students.unnes.ac.id

[✉] Corresponding Email:
nisrinanadifah@students.unnes.ac.id

Abstract

It was found that some residents of Rusunawa Api-Api did not fit the category of Low-Income Communities (MBR). This study



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

aims to determine and analyze the implementation of determining the criteria for low-income people carried out by UPT Rusunawa and to determine and analyze the obstacles of UPT Rusunawa in determining the criteria for low-income people. The research method applied in this research is qualitative by using the type of empirical juridical research whose data collection is carried out by observation, interviews, documentation, and literature study. The results of this study indicate that although the determination of MBR criteria for residents of Rusunawa Api-Api is carried out systematically and procedurally according to applicable regulations by UPT Rusunawa, it is still less effective because the process it does not escape the constraints.

KEYWORDS *UPT Rusunawa, Rusunawa Api-Api, Low-Income Communities*

Abstrak

Ditemukannya ketidaksesuaian pada beberapa penghuni Rusunawa Api-Api dengan kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah yang dilakukan oleh UPT Rusunawa dan untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala UPT Rusunawa dalam penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah. Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yang pengumpulan datanya dilakukan dengan observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun penentuan kriteria MBR untuk penghuni Rusunawa Api-Api dilaksanakan secara sistematis dan prosedural menurut peraturan yang berlaku oleh UPT Rusunawa, namun masih kurang efektif karena dalam prosesnya tidak luput dari kendala-kendala.

KATA KUNCI *UPT Rusunawa, Rusunawa Api-Api, Masyarakat*

Berpenghasilan Rendah

Introduction

Perumahan merupakan salah satu jenis kebutuhan dasar manusia, yang juga memiliki pengaruh terhadap terbentuknya kepribadian bangsa. Perumahan bukan hanya dapat dipandang sebagai sarana kebutuhan hidup, melainkan lebih daripada itu ialah proses bermukim manusia dalam membentuk tatanan hidup untuk masyarakat dan individu dalam menunjukkan jati diri.¹ Hal ini dapat dilihat dengan jelas dalam bagian menimbang poin a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang secara tegas dirumuskan dan memuat keberlakukan filosofis bahwa: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif".

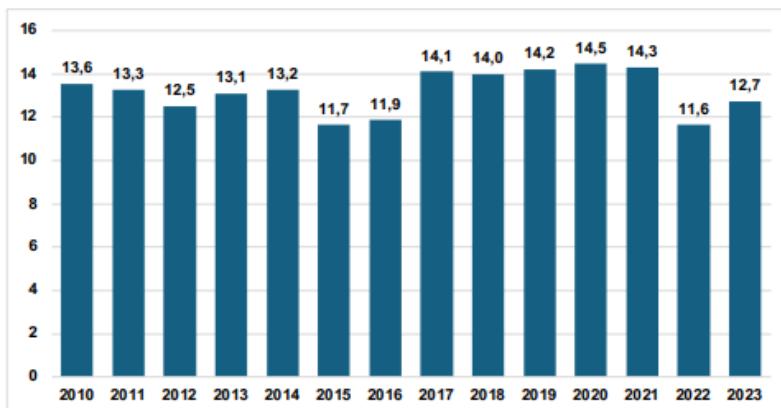
Perkotaan menghadapi beragam masalah yang cukup kompleks dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, salah satunya dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Upaya dalam pemenuhan hak atas perumahan dalam realisasinya tidak selalu berjalan mulus sebab terdapat banyak permasalahan, misalnya tingginya angka *backlog* perumahan.² *Backlog* perumahan sendiri dapat didefinisikan sebagai ketimpangan antara jumlah rumah tinggal yang dibutuhkan dengan jumlah

¹ Muhammad Ilham Hermawan and Febri Meutia, "Quo Vadis Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *Grondwet Jurnal Hukum Tata Negara & Hukum Administrasi Negara* 1, no. 2 (2022): 62–81, <https://ejournal.grondwet.id/index.php/gr/article/view/8>.

² Rully Ayu Andini and Dwi Harsono, "EFEKTIVITAS KEBIJAKAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA YOGYAKARTA," *Journal of Public Policy and Administration Research* 01, no. 01 (2023), <https://journal.student.uny.ac.id/index.php/joppar/article/view/20664/18778>.

rumah tinggal yang terbangun.³ Merujuk pada data Kementerian Pembangunan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), pada tahun 2023 menunjukkan bahwa angka *backlog* hunian di Indonesia mencapai 12,7 juta unit.⁴ Tingginya angka laju pertumbuhan penduduk dan terbatasnya lahan perkotaan membuat kebutuhan akan permukiman yang layak huni semakin sulit diperoleh.

GAMBAR 1. Backlog Kepemilikan Rumah (Juta Unit)



Sumber: Susenas – BPS (2023) dan PUPR (2022)

Penyediaan terhadap perumahan layak dengan biaya yang rendah ialah satu dari sekian prioritas yang digencarkan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia. Hal ini dilakukan guna terciptanya kepastian bahwa masyarakat berpenghasilan rendah pun turut berkesempatan untuk mengakses kepemilikan perumahan dan permukiman.⁵ Selain itu, pemenuhan terhadap perumahan layak juga merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh negara, seperti yang tertera

³ Titania Ramadhanti, Sultan Suhab, and Retno Fitrianti, "Determinants of Regional Level Housing Backlog," *Jurnal Ekonomika Dan Dinamika Sosial* 2, no. 1 (2023): 17–40, <https://journal.unhas.ac.id/index.php/jeds/article/view/24317/9368>.

⁴ Sekar Aqillah Indraswari, "Di Akhir Masa Jabatan Jokowi Backlog Rumah Masih 12,7 Juta Unit," detik.com, 2024, <https://www.detik.com/properti/berita/d-7535537/di-akhir-masa-jabatan-jokowi-backlog-rumah-masih-12-7-juta-unit>.

⁵ Lulut Indrianingrum, "Rencana Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Kelurahan Tanjungmas Kota Semarang)," *Jurnal Teknik Sipil Dan Perencanaan* 18, no. 1 (2016): 15–20, <https://doi.org/10.15294/jtsp.v18i1.6690>.

dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945).

Rumah adalah hak konstitusional bagi setiap warga negara Indonesia, hal ini dipertegas dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menetapkan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. Tetapi, tidak semua golongan masyarakat memiliki kemampuan untuk mengakses hunian yang layak, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pada dasarnya, individu dapat masuk dalam kategori MBR jika memiliki keterbatasan daya beli, sehingga membutuhkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah, hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.⁶

Berbagai upaya dilakukan oleh pemerintah untuk dapat memenuhi kebutuhan hunian bagi MBR, salah satunya yakni di tahun 2025 ini pemerintah melalui kementerian PPN/Bappenas bersama-sama dengan Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman terus memperkuat strategi dalam penyediaan perumahan bagi MBR. Pemerintah dengan tegas berkomitmen untuk merealisasikan target pembangunan 3 juta rumah dalam periode 2025-2045, yang terdiri atas 2 juta unit di perdesaan dan 1 juta unit di perkotaan. Adapun upaya yang telah berjalan hingga saat ini salah satunya dengan menyediakan perumahan sosial. Perumahan sosial ialah rumah atau flat yang dimiliki oleh pemerintah atau organisasi lain yang mayoritas disewakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, yang dalam proses penyewaannya dilakukan tanpa berorientasi pada keuntungan.⁷

⁶ PermenPUPR, “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah,” 2021, 1–7.

⁷ Selia Faradisa MZ, Putu Gde Ariastita, and I Dewa Made Frendika Septanaya, “Tipologi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Surabaya,” *Jurnal Teknik ITS* 9, no. 2 (2021): 2–7, <https://doi.org/10.12962/j23373539.v9i2.54718>.

Salah satu jenis perumahan sosial yang disediakan oleh pemerintah Indonesia yakni Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang mayoritas dialokasikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan tarif sewa yang tergolong rendah.

Salah satu bentuk kebijakan prioritas yang dijalankan oleh pemerintah dalam rangka mengurai permasalahan terhadap kebutuhan perumahan sebagaimana diterangkan di atas, ialah dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.⁸ Undang-Undang ini disahkan agar terciptanya peningkatan ketersediaan rumah susun, terkhusus untuk terpenuhinya kebutuhan hunian bagi masyarakat dengan penghasilan rendah. Sebagai bentuk penindaklanjutan atas UU Nomor 20 Tahun 2011 tersebut, Pemerintah Kota Bontang menerbitkan Peraturan Walikota Nomor 22 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang diubah dengan Peraturan Walikota Kota Bontang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Nomor 22 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Selanjutnya, dalam rangka mengatur pengelolaan rumah susun, Pemerintah Kota Bontang turut mengeluarkan Perwali Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa Pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahanan. Dengan adanya berbagai kebijakan tersebut maka diharapkan pengelolaan rumah susun dapat terlaksana sesuai dengan harapan pemerintah dan masyarakat.

Berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis di lapangan terlihat bahwa persebaran rumah susun di Kota Bontang berjumlah tiga buah rumah susun, yakni rumah susun Loktuan, rumah susun Guntung, dan rumah susun sederhana sewa Api-Api. Dengan adanya kebijakan pembagian wilayah dan jenis

⁸ Akhlan Ikhwan Syah et al., "Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Unit Pengelola Rumah Susun I Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta," *Management Studies and Entrepreneurship Journal* 4, no. 1 (2023): 401-13, <http://journal.yrpipku.com/index.php/msej>.

rumah susun serta dibentuknya Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana sewa (UPT Rusunawa) tersebut diharapkan proses pengelolaan rumah susun menjadi terarah dan terpadu sehingga dapat menjadi hunian yang berkualitas untuk penghuni rumah susun.

Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut UPT Rusunawa Kota Bontang merupakan pelaksana teknis Dinas yang melaksanakan kegiatan teknis operasional urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman dalam hal pengelolaan rumah susun sederhana sewa. Dalam penyediaan hunian, UPT Rusunawa berperan untuk mengelola Rusunawa agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa berhasil guna dan berdaya guna serta mencapai target dan sasaran. Pengelolaan atas Rusunawa tersebut dilaksanakan dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi kebijakan, perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.

Pengelolaan Rusunawa tersebut tentu berlandaskan kepada tujuan-tujuan yang ingin dicapai, beberapa diantaranya yakni seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Perwali Kota Bontang Nomor 22 Tahun 2017, bertujuan untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR, menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu, dan meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan serta mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.

Dari tiga buah rumah susun yang terdapat di Kota

Bontang, rumah susun sederhana sewa Api-Api di Kota Bontang ialah Rusunawa yang dikhkususkan sebagai hunian untuk MBR. Hal ini berbeda dengan dua rumah susun lainnya yang juga berada di Kota Bontang, yakni Rusun Guntung dan Rusun Loktuan yang dapat dihuni oleh masyarakat umum. Oleh sebab itu, dalam hal biaya sewa Rusunawa Api-Api lebih rendah jika dibandingkan dengan Rusun Guntung dan Rusun Loktuan. Hal ini menjadikan Rusunawa Api-Api sangat diminati sebab penghuni Rusunawa akan merasakan berbagai manfaat, antara lain harga sewa yang terjangkau, lokasi yang strategis, fasilitas umum yang memadai, dan lingkungan yang kondusif.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis di lapangan diketahui bahwa meskipun memberikan banyak manfaat, harga sewa yang terjangkau juga melahirkan beberapa tantangan pada pengelola Rusunawa Api-Api, misalnya seperti tingginya permintaan calon penghuni yang dapat menyebabkan persaingan untuk mendapatkan unit dan adanya potensi terjadinya masalah sosial apabila tidak terdapat seleksi yang ketat terhadap calon penghuni. Tantangan lain yang dihadapi oleh pihak pengelola ialah tingginya angka tunggakan pembayaran sewa oleh penghuni. Berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis di lapangan, tercatat pada tahun 2022 terdapat 4 orang penghuni yang menunggak dengan jumlah tunggakan Rp3.920.000, lalu pada tahun 2023 terdapat 23 orang penghuni yang menunggak dengan jumlah tunggakan Rp35.435.000, dan pada tahun 2024 tercatat terdapat 52 orang penghuni yang menunggak dengan jumlah tunggakan sebesar Rp93.470.000.

Selain permasalahan di atas, terdapat permasalahan lainnya terkait penghuni Rusunawa Api-Api, yaitu terdapat penghuni yang secara finansial bukan termasuk kategori MBR dan banyaknya daftar tunggu calon penghuni Rusunawa Api-Api. Kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Indonesia diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah. Permen PUPR ini menetapkan kriteria MBR berdasarkan penghasilan yang disesuaikan dengan Upah Memimum Regional (UMR)

setempat. Berdasarkan data statistik UMR Wilayah Kalimantan Timur Tahun 2024, UMR Kota Bontang sebesar Rp3.549.308, besaran nominal tersebut merupakan acuan Pemerintah Kota Bontang dalam hal ini UPT Rusunawa dalam menentukan besaran penghasilan bagi MBR.

Atas permasalahan adanya penghuni yang secara finansial bukan termasuk kategori MBR, pihak UPT Rusunawa melakukan monitoring lapangan untuk mengumpulkan data-data pendukung atas pelanggaran penghuni Rusunawa Api-Api. Hal ini sesuai dengan salah satu tugas UPT Rusunawa yang terdapat dalam Peraturan Wali Kota Bontang Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa Pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan, yang menyebutkan bahwa UPT Rusunawa mempunyai tugas melaksanakan kegiatan teknis operasional urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman dalam hal pengelolaan rumah susun sederhana sewa pada Dinas.⁹

Dari data yang terkumpul menunjukkan adanya ketidaksesuaian pada beberapa penghuni Rusunawa Api-Api dengan kategori MBR. Hal ini terlihat dari kepemilikan properti berupa kendaraan roda empat dan roda dua atau kendaraan roda dua dengan jumlah lebih dari dua unit, peningkatan fasilitas hunian dengan memasang *air conditioner* (AC), pekerjaan, atau sumber pendapatan yang tidak sesuai dengan kriteria MBR.

Method

Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris dikenal juga dengan istilah penelitian lapangan, yang berarti mengkaji ketentuan hukum

⁹ Pemerintah Kota Bontang, "Peraturan Wali Kota Bontang Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa Pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan," 2019.

yang berlaku serta bagaimana kenyataan yang ada pada masyarakat.¹⁰ Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui studi lapangan secara langsung yakni berupa pengamatan dan wawancara. Sumber data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian ini, hasil karya ilmiah para sarjana hukum berupa skripsi atau tesis yang berkaitan dengan pengelolaan rumah susun sederhana sewa, literatur-literatur atau buku-buku hukum yang relevan, pendapat ahli hukum atau doktrin-doktrin, tulisan ilmiah maupun hasil penelitian berupa artikel jurnal, dan tulisan-tulisan yang terdapat dalam internet dan bahan hukum lain yang dirasa relevan dengan penelitian ini. Sedangkan sumber data tersier diperoleh dari kamus hukum ataupun KBBI yang memberikan petunjuk maupun penjelasan penting yang berkaitan dengan sumber data primer dan sekunder. Adapun pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik observasi, wawancara dengan Bapak Iqbal Sriyaya B, S.E., M.Si selaku Kepala UPT Rusunawa pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bontang dan Ibu Megawati, S.E. selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha UPT Rusunawa pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Bontang, dokumentasi, dan studi kepustakaan.

Result & Discussion

A. Pelaksanaan Penentuan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang Dilakukan oleh UPT Rusunawa Api-Api di Bontang

1. Tahapan dalam Penentuan Kriteria

Tingkat kepadatan penduduk di Indonesia terus mengalami peningkatan. Namun, jumlah penduduk yang terus bertambah tersebut tidak dibarengi dengan penambahan luas wilayah.¹¹

¹⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2012).

¹¹ Muhammad Ghufron et al., "Dampak Lingkungan Perkotaan Terhadap

Kota Bontang, termasuk kota yang tidak terlepas dari pertumbuhan penduduk akibat urbanisasi. Menurut data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), tercatat jumlah penduduk yang datang ialah sebesar 4.304 jiwa pada tahun 2021, 4.821 jiwa pada tahun 2022, dan pada 2023 sebesar 5.504 jiwa. Pertumbuhan penduduk secara signifikan di perkotaan tentu menjadi persoalan, sebab semakin meningkatnya jumlah penduduk akan mengakibatkan peningkatan terhadap kebutuhan tempat tinggal.¹²

Tempat tinggal secara jelas dan nyata merupakan kebutuhan yang sangat penting untuk masyarakat.¹³ Namun, daya beli masyarakat antara individu satu dengan yang lain tidaklah sama. Terdapat masyarakat yang masuk dalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk itu, pemerintah bertanggung jawab untuk menopang MBR agar dapat bertempat tinggal serta melindungi dan meningkatkan kualitas permukiman dan lingkungannya.¹⁴ Upaya pemerintah dalam mencukupi kebutuhan rumah bagi MBR salah satunya ditempuh dengan memberikan bantuan tempat tinggal dalam bentuk penyediaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa).

Di Kota Bontang, Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa (UPT Rusunawa) sebagai pihak pengelola bertanggung jawab untuk memastikan bahwa peruntukan Rusunawa Api-API benar-benar difungsikan sebagai hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 10 Perwali Kota Bontang Nomor 22 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun

Krisis Iklim," *JSHI: Jurnal Studi Humaniora Interdisipliner* 8, no. 11 (2024): 91–100, <https://oaj.jurnalhst.com/index.php/jshi/article/view/6371>.

¹² Lailatul Qodriya and Suci Megawati, "Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Sombo Kota Surabaya," *Publika*, 2024, 779–92, <https://doi.org/10.26740/publika.v12n3.p779-792>.

¹³ Athaya Salsabila, Setiono Setiono, and Sugiyarto Sugiyarto, "Kecenderungan Masyarakat Dalam Memilih Apartemen Di Kota Tangerang Menggunakan Metode Fuzzy Hierarchy Process (F-AHP)," *Matriks Teknik Sipil* 8, no. 4 (2020): 415, <https://doi.org/10.20961/mateksi.v8i4.46860>.

¹⁴ Hermawan and Meutia, "Quo Vadis Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah."

sederhana Sewa yang menyebutkan bahwa "Penghuni adalah warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah".

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Ibu Megawati, S.E. selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha UPT Rusunawa dan Bapak Iqbal Sriyaya B, S.E., M.Si selaku Kepala UPT Rusunawa, diketahui bahwa "sejak awal pengajuan Rusunawa Api-Api ke Kementerian ialah memang sebagai hunian untuk MBR. Atas hal tersebut lalu disesuaikan, menurut penghasilannya kategori MBR itu seperti apa. Oleh karena Rusunawa Api-Api itu untuk MBR, maka UPT Rusunawa melihat berdasarkan Permen PUPR No.1 Tahun 2021 yang menegaskan bahwa untuk MBR besaran pendapatannya ialah di bawah UMR atau sebatas UMR. Besaran UMR tersebut diperoleh datanya dari Badan Pusat Statistik (BPS). Jadi secara global, kriteria MBR dilihat dari besaran nilai UMR. Penerapan penentuan kriteria MBR pada Rusunawa Api-Api paling utama dilakukan dengan melihat penghasilan yang besaran maksimalnya ialah senilai UMR yang ditetapkan untuk Kota Bontang pada tahun tersebut."

Permen PUPR Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah dalam Pasal 1 angka 1 mendefinisikan MBR sebagai "masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah". Lalu, dalam Pasal 2 ayat (2) menegaskan "Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan". Adapun besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin atau penghasilan orang perseorangan yang kawin, hal ini tercantum dalam Pasal 2 ayat (3). Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (4) dan (5) secara berturut-turut menyebutkan bahwa "penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri". "Penghasilan orang perseorangan yang kawin merupakan pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau

hasil usaha gabungan suami istri".¹⁵

Adapun tahapan-tahapan yang ditempuh oleh pihak UPT Rusunawa Api-Api sebagai pengelola dalam menetapkan penghuni berdasarkan besaran pendapatannya yaitu:

Dalam Pasal 14 Peraturan Wali Kota Bontang Nomor 22 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa diatur mengenai Pendaftaran Calon Penghuni, yakni sebagai berikut:¹⁶

- (1) Calon penghuni yang akan mendaftar sebagai Penghuni Rusunawa, wajib mengajukan permohonan pendaftaran kepada Pengelola, dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. Untuk ruang hunian:
 1. Fotokopi KTP suami/istri;
 2. Fotokopi surat nikah;
 3. Fotokopi kartu keluarga;
 4. Surat keterangan penghasilan dari instansi/perusahaan tempat bekerja (asli);
 5. Surat keterangan belum memiliki rumah/tempat tinggal sendiri dari Kelurahan (asli);
 6. Surat pernyataan sanggup membayar sewa dan retribusi yang berlaku di Rusunawa diketahui lurah;
 7. Surat pernyataan bersedia memenuhi ketentuan pada Rusunawa yang bermatri

¹⁵ PermenPUPR, "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah."

¹⁶ Pemerintah Kota Bontang, "Peraturan Wali Kota Bontang Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa," 2017.

cukup;

8. Surat permohonan menghuni; dan
9. Pas photo kepala keluarga ukuran 4 x 6 cm (terbaru) sebanyak 2 (dua) lembar.

b. Untuk ruang bukan hunian:

1. Fotokopi KTP Pemohon;
2. Fotokopi Kartu Keluarga;
3. Surat pernyataan bersedia memenuhi ketentuan pada Rusunawa yang bermaterai cukup;
4. Surat pernyataan sanggup membayar sewa dan retribusi yang berlaku di Rusunawa diketahui lurah setempat;
5. Surat permohonan sewa unit ruang usaha;
6. Pas photo Pemohon ukuran 4 x 6 cm (terbaru) sebanyak 2 (dua) lembar.

(2) Setelah permohonan diterima lengkap dilakukan penelitian dan seleksi serta pengundian Satuan Rusunawa dengan calon Penghuni ruang hunian atau calon Pengguna ruang bukan hunian.

(3) Setelah diperoleh hasil pengundian, maka dilakukan penetapan calon Penghuni Satuan Rusunawa dan Pengguna ruang bukan hunian dengan menertibkan Surat Persetujuan dari Pengelola.

(4) Berdasarkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan perjanjian sewa antara Pengelola dengan calon Penghuni, dan ditindaklanjuti dengan serah terima ruang hunian atau ruang bukan hunian yang dituangkan dalam Berita Acara.

(5) Untuk menempati ruang hunian sebagaimana

dimaksud pada ayat (4), diterbitkan Surat Izin Penghunian Rusunawa oleh Pengelola.

(6) Untuk menggunakan ruang bukan hunian untuk usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diterbitkan Surat Izin Penggunaan Ruang Bukan Hunian oleh Pengelola.

Selanjutnya, dalam Pasal 15 Peraturan Wali Kota Bontang Nomor 22 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa ditegaskan bahwa setelah dilakukan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, selanjutnya penetapan calon Penghuni oleh Pengelola dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Menyeleksi calon Penghuni yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan;
- b. Menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon Penghuni;
- c. Menetapkan daftar tunggu calon Penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
- d. Mengumumkan dan memanggil calon Penghuni;
- e. Meminta Penghuni mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
- f. Membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban Penghuni kepada Penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa-menyewa;
- g. Menyampaikan surat pengantar dari Pengelola untuk disampaikan kepada lingkungan rukun tetangga/rukun warga/ketua kelompok/ketua blok setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa Penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi Penghuni Rusunawa; dan
- h. Memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon Penghuni yang tidak memenuhi syarat.

Pelaksanaan penentuan kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dilakukan oleh UPT Rusunawa Api-Api telah dilaksanakan secara sistematis menurut peraturan yang berlaku. Namun, masih kurang efektif, ini terbukti dari fenomena ketidaksesuaian pada beberapa penghuni dengan kategori MBR. Hal ini terlihat dari penghuni Rusunawa Api-Api yang memiliki kendaraan sepeda motor lebih dari 2 unit, memiliki mobil, dan meningkatkan fasilitas hunian dengan memasang AC. Selain itu, juga ditemukan penghuni yang menunggak pembayaran sewa.

Dilihat dari permasalahan yang muncul tersebut menunjukkan bahwa implementasi pengelolaan Rusunawa Api-Api masih menghadapi masalah, khususnya dalam hal sasaran penghuni. Pengelolaan rusunawa menjadi tahapan lanjutan yang perlu dipertanggung jawabkan setelah dibangunnya rusunawa. Tanggung jawab tersebut dibebankan tidak hanya kepada pemerintah atau pengelola, namun juga kepada masyarakat selaku penghuni, hal ini dilakukan dalam rangka menjaga keberlanjutan manfaat rusunawa.¹⁷

Kepemilikan penghuni Rusunawa Api-Api atas kendaraan sepeda motor yang lebih dari dua unit, mobil, dan meningkatkan fasilitas hunian dengan memasang AC menunjukkan beberapa penghuni mampu untuk membeli barang yang masuk kategori mewah dan merupakan kebutuhan tersier, sehingga tidak lagi masuk dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam upaya mengembalikan fungsi Rusunawa Api-Api sebagai hunian untuk MBR, UPT Rusunawa sebagai pihak pengelola melaksanakan penertiban dengan beberapa cara, yakni:

a. Monitoring

Monitoring dilakukan dengan cara mengunjungi satu per satu unit hunian dan melakukan pendataan mengenai fasilitas di dalam hunian dan pendataan pada kendaraan bermotor yang dimiliki oleh para penghuni. Selain itu,

¹⁷ Qodriya and Megawati, "Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Sombo Kota Surabaya."

monitoring juga dilakukan sebagai bentuk jemput bola ke penghuni dalam penagihan tunggakan sewa, hal ini dilakukan dalam rangka mengurangi piutang atas tunggakan pembayaran sewa.

b. Sosialisasi

Sosialisasi dilaksanakan untuk memberikan pemahaman mengenai hak, kewajiban, dan larangan penghuni. Dalam sosialisasi tersebut pihak pengelola juga menyampaikan terkait kegiatan yang dilaksanakan pengelola dalam menindaklanjuti pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni, hal ini dimaksudkan agar penghuni lebih taat dalam mematuhi peraturan yang berlaku pada rusunawa.

c. Pemberian pembatasan masa tinggal

Pemberian pembatasan masa tinggal dilaksanakan oleh UPT Rusunawa sebagai himbauan kepada penghuni yang secara finansial telah meningkat untuk segera mengosongkan huniannya di Rusunawa Api-Api pada waktu yang telah ditentukan. Namun, pihak pengelola tidak serta merta melakukan pemutusan kontrak sewa tetapi juga memberikan solusi bagi penghuni yang secara finansial telah meningkat untuk dapat tinggal di Rumah Suusun Sewa Guntung atau Rumah Susun Sewa Loktuan.

2. Keterlibatan Masyarakat dalam Penentuan Kriteria

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Iqbal Srijaya B, S.E., M.Si selaku Kepala UPT Rusunawa diketahui bahwa karena penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah melihat pada besaran penghasilan dan besaran UMR yang dikeluarkan oleh BPS, maka masyarakat tidak terlibat di dalamnya.

Dalam proses pelaksanaan penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah yang dilakukan oleh UPT Rusunawa menunjukkan masyarakat tidak terlibat secara langsung dalam proses penentuan kriteria yang ditetapkan. Hal ini disebabkan

karena dalam menentukan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah untuk penghuni Rusunawa Api-Api tersebut, UPT Rusunawa sebagai pengelola melihat pada besaran penghasilan dari calon penghuni yang nilai maksimalnya mengikuti besaran UMR Kota Bontang yang datanya dikeluarkan oleh BPS. Adapun bentuk keterlibatan masyarakat ialah melampirkan sejumlah persyaratan yang wajib untuk dipenuhi saat pengajuan permohonan pendaftaran kepada pengelola.

Berkaitan dengan keadilan sosial, John Rawls melalui karyanya yang berjudul "*A Theory of Justice*" berpendapat bahwa bidang utama keadilan ialah susunan dasar masyarakat yang meliputi konstitusi, pemilikan pribadi atas sarana-sarana produksi, pasar kompositif, dan susunan keluarnya monogami. Rawls memusatkan diri pada bentuk-bentuk hubungan sosial yang memerlukan kerjasama. Adapun fungsi susunan dasar masyarakat ialah mendistribusikan beban dan keuntungan sosial.¹⁸

Manusia yang berada dalam posisi sosial yang berbeda-beda akan memiliki prospek hidup yang berbeda pula, hal tersebut ditentukan sebagian oleh sistem sosial, politik dan ekonomi. Dalam hal inilah institusi sosial berusaha mempengaruhi dan mengubah situasi awal tersebut untuk prospek hidup selanjutnya.¹⁹

Prinsip-prinsip keadilan sosial akan menentukan bagaimana struktur dasar harus mendistribusikan prospek mendapatkan kebutuhan pokok yang meliputi hak-hak dasar, kebebasan, kekuasaan, kewibawaan, kesempatan, pendapatan, dan kesejahteraan. Menurut Rawls, terdapat dua prinsip keadilan, yaitu:

¹⁸ Damanhuri Fattah, "Teori Keadilan Menurut John Rawl," *Jurnal TAPIs* 9, no. 2 (2013): 30–45, <https://doi.org/10.24042/tps.v9i2.1589>.

¹⁹ Neneng Putri Siti Nurhayati Andra Triyudiana, "Penerapan Prinsip Keadilan Sebagai Fairness Menurut John Rawls Di Indonesia Sebagai Perwujudan Dari Pancasila," *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 02, no. 01 (2024): 1–25, <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/528>.

- 1) Prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*), mencakup kebebasan berperan serta dalam kehidupan politik, kebebasan berbicara, kebebasan memeluk agama dan keyakinan, kebebasan menjadi diri sendiri, dan hak untuk mempertahankan milik pribadi.
- 2) Prinsip perbedaan (*the different principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Prinsip perbedaan memiliki makna bahwa perbedaan ekonomi dan sosial harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar untuk mereka yang kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio-ekonomis pada prinsip perbedaan ini mengarah pada ketidak samaan seseorang untuk memperoleh unsur pokok kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Sedangkan istilah yang paling kurang beruntung atau kurang diuntungkan ialah merujuk pada mereka yang berpeluang kecil untuk mencapai kesejahteraan, pendapatan dan otoritas.

Sedangkan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan berarti ketidaksamaan sosial ekonomi perlu diatur sedemikian rupa sehingga membuka jembatan dan kedudukan sosial bagi seluruh orang yang ada di bawah kondisi persamaan kesempatan.

Apabila dikaitkan dengan Teori Kesejahteraan Sosial milik Rawls, dalam konteks pengelolaan rumah susun sederhana sewa, MBR dipandang sebagai pihak yang kurang beruntung yang berhak menerima pendistribusian atas kebutuhan pokok yang meliputi hak-hak dasar seperti kesempatan, pendapatan, dan kesejahteraan. Perbedaan ekonomi dan sosial antara masyarakat berpenghasilan rendah dengan masyarakat menengah ke atas dipahami sebagai MBR adalah pihak yang harus merasakan manfaat paling besar atas keberadaan Rusunawa Api-Api.

Dalam penentuan kriteria MBR untuk penghuni Rusunawa Api-Api berdasarkan besaran penghasilan menunjukkan bahwa

UPT Rusunawa selaku pengelola berusaha memberikan kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Kebebasan yang sama sebesar-besarnya tersebut terlihat dari adanya kesempatan yang sama untuk seluruh masyarakat dalam mengajukan permohonan untuk menghuni Rusunawa Api-Api. Namun, dalam penetapan calon penghuninya, UPT Rusunawa berpedoman pada prinsip perbedaan (*the different principle*) yang dimaknai dengan perbedaan ekonomi dan sosial dari para pemohon yang mengajukan permohonan tersebut harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar untuk mereka yang kurang beruntung. Dalam proses penetapan calon penghuni tersebut, UPT Rusunawa sebagai pengelola melaksanakan seleksi dan menetapkan pemohon menjadi calon penghuni kepada mereka yang berpeluang kecil untuk mencapai hak-hak dasar seperti kesejahteraan dan pendapatan. Oleh karena itu, tidak semua yang mengajukan permohonan dapat masuk ke dalam daftar tunggu dan akhirnya ditetapkan menjadi penghuni Rusunawa Api-Api.

Keadilan sosial sebagian besar hanya dapat diusahakan oleh negara karena kebijaksanaan-kebijaksanaan yang diambil negara mempunyai dampak paling besar terhadap perkembangan struktur-struktur yang relevan bagi proses-proses politik, ekonomis, sosial, budaya dan ideologis.²⁰ Dengan menerapkan Teori Keadilan Sosial, terdapat beberapa langkah strategis yang dapat diterapkan guna menjaga fungsi Rusunawa Api-Api agar benar-benar digunakan sebagai hunian untuk MBR, yaitu:

- 1) Pihak pengelola perlu secara rutin melaksanakan evaluasi dan penertiban mengenai pendapatan, pengeluaran, fasilitas dalam hunian, dan kendaraan yang dimiliki oleh penghuni. Hal ini karena terdapat banyak penghuni yang secara pendapatan tidak pasti dan tidak memiliki slip gaji. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa hak hunian

²⁰ Ramli, Asmarani. 2012. "Telaah Atas Reforma Agraria Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan Dalam Tataran Teori Kebenaran." Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa 20(1):50

tidak disalahgunakan, sehingga ketika ditemui adanya ketidaksesuaian pada beberapa penghuni dengan kategori MBR, dapat segera diambil langkah tegas dengan pemberian pembatasan tinggal dan pemutusan kontrak. Hal ini dilakukan agar hunian tersebut dapat segera ditempati oleh MBR lain yang berada dalam daftar tunggu.

- 2) Diperlukan pemanfaatan teknologi untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas kerja pengelola rusunawa dan untuk memperkecil peluang pemalsuan data pada saat pengajuan pendaftaran, seperti yang diterapkan di Rusunawa Daan Mogot Jakarta yang mengharuskan pemohon untuk mendaftar melalui aplikasi SIRUKIM dan terferifikasi melalui Adminduk dan Kepemilikan Aset melalui sistem. Melalui aplikasi SIRUKIM tersebut masyarakat DKI Jakarta dapat mengajukan pendaftaran Rusunawa secara *online*, dapat mengecek tagihan Rusunawa, dapat melihat peta sebaran Rusunawa di wilayah DKI Jakarta, dapat mengakses informasi terbaru mengenai Rusunawa dan Hunian DP Nol Rupiah Pemprov DKI Jakarta, dan dapat membuat aduan yang ditujukan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta.
- 3) Diperlukan kesadaran dari para penghuni bahwa peruntukan Rusunawa Api-Api ialah hunian untuk MBR, sehingga ketika kondisi finansial telah meningkat dan tidak lagi masuk dalam kategori MBR agar dapat segera melepaskan haknya. Diperlukan pula kesadaran penghuni untuk melaksanakan kewajiban dan mematuhi peraturan yang berlaku di Rusunawa Api-Api. Dalam rangka meningkatkan pemahaman dan kesadaran penghuni, pihak UPT Rusunawa perlu melaksanakan sosialisasi dan edukasi kepada seluruh penghuni.
- 4) Selain itu, sebagai upaya represif, pihak UPT Rusunawa selaku pengelola harus dengan tegas menindak penghuni Rusunawa Api-Api yang melanggar peraturan dan tidak melaksanakan kewajiban.

B. Kendala-Kendala UPT Rusunawa Api-Api dalam Penentuan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pada negara berkembang seperti Indonesia, kebutuhan dasar minimum secara teoritis dikontruksikan sebagai hak atas pangan, sandang dan papan. Selain itu, untuk mempertahankan martabat kehidupan diperlukan jaminan akan hak atas pelayanan kesehatan, pendidikan, pekerjaan, dan sebagainya.²¹ Hak atas perumahan adalah bagian dari hak asasi manusia. Oleh karena itu, timbul kewajiban negara untuk melindungi dan melaksanakan.

Kondisi kemiskinan digambarkan dengan ketiadaan kepemilikan dan minimnya pendapatan atau pada hal-hal yang lebih rinci tergambar dengan kondisi tidak dapat dipenuhinya kebutuhan dasar manusia berupa pangan, sandang dan papan. Kemiskinan paling besar tergambar melalui keadaan masyarakat yang tidak mempunyai rumah dan pada akhirnya tinggal di kawasan yang tidak layak huni.²² Masyarakat berpenghasilan rendah sering kali tidak mampu memenuhi kebutuhan tempat tinggal karena faktor keterbatasan biaya. Dalam hal ini Pemerintah Kota Bontang melaksanakan upaya pemenuhan hak atas perumahan yang layak khususnya bagi MBR agar kebutuhan tempat tinggal yang layak huni dan sehat dapat terpenuhi dengan baik.

Namun, dalam upaya pemenuhan hak atas perumahan yang layak bagi MBR tersebut tidak selalu berjalan dapat mulus tanpa kendala. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan

²¹ Astri Puspita, "Alternatif Desain Unit Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Studi Kasus Di Rumah Susun Sewa Rorotan Jakarta Utara," *Jurnal KaLIBRASI - Karya Lintas Ilmu Bidang Rekayasa Arsitektur, Sipil, Industri* 6, no. 2 (2023): 95–110, <https://doi.org/10.37721/kalibrasi.v6i2.1204>.

²² Jerri Saputra et al., "Hubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Penyaluran Rumah Bersubsidi Di Kota Palembang," *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi* 2, no. 1 (2023): 115–24, <https://doi.org/10.61930/jebmak.v2i1.63>.

Bapak Iqbal Srijaya B, S.E., M.Si selaku Kepala UPT Rusunawa Api-Api dan Ibu Megawati, S.E. selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha UPT Rusunawa Api-Api diketahui bahwa dalam penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah, terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh UPT Rusunawa, yaitu:

1. Kurangnya Data yang Akurat

Kurangnya data yang akurat menjadi kendala signifikan yang dihadapi oleh UPT Rusunawa. Hal ini menyebabkan kebingungan bagi pengelola untuk menentukan apakah seseorang ini dapat benar-benar masuk dalam kategori MBR atau tidak. Bapak Iqbal Srijaya, S.E., M.Si selaku Kepala UPT Rusunawa Api-Api dalam wawancara mengungkapkan bahwa:

“Yang pertama, ada yang memang dikatakan dia bukan sebagai karyawan, hanya pekerja swasta tapi kalau dilihat dari usahanya bisa dikatakan lebih banyak atau lebih besar pendapatannya daripada karyawan. Misalnya pekerjaannya sebagai pedagang di pasar, kalau pendapatannya bersihnya sehari 200 ribu dan dikalikan satu bulan kan lumayan ya. Kebanyakan penghuni Rusunawa Api-Api ini pekerjaannya seperti buruh atau pedagang di pasar yang tidak memiliki slip gaji. Untuk calon penghuni Rusunawa Api-Api yang tidak memiliki slip gaji ini mereka mengisi surat pernyataan yang memuat perkiraan penghasilan dalam satu bulan sebagai salah satu dokumen yang harus dipenuhi dalam permohonan menjadi penghuni, nah kita melihat dari situ. Kendalanya adalah kita tidak bisa mengetahui besaran pasti pendapatan dari penghuni tersebut itu berapa karena tidak ada patokan pendapatannya. Kalau karyawan kan kita bisa lihat besaran pendapatan dari slip gaji ya, kalau pekerja swasta misalnya pedagang di pasar kan kita ngga bisa tahu, itu yang kadang-kadang menjadi kendala buat kita menentukan apakah dia ini MBR atau ngga.”

Dalam hal ini, diperlukan keterbukaan dan kejujuran dari masyarakat dalam melengkapi persyaratan. Sebab kurangnya data yang akurat dalam proses permohonan dapat menyebabkan kesalahan dalam penetapan calon penghuni dan berujung pada penghunian rusunawa yang tidak tepat sasaran.

2. Kurangnya SDM dalam Analisis Data

Kurangnya SDM dalam analisis data menjadi salah satu kendala yang dialami oleh UPT Rusunawa dalam pelaksanaan penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah. Keberadaan jumlah petugas UPT Rusunawa dalam analisis data tentu tidak sepadan dengan banyaknya jumlah penghuni maupun pemohon yang mendaftar. Oleh karena itu, petugas memiliki keterbatasan dalam menganalisis data secara mendalam. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Iqbal Srijaya, S.E., M.Si diketahui bahwa:

"Jadi di UPT Rusunawa ini jumlah pegawainya ada 57 orang yang terdiri dari 4 orang ASN, 3 orang TKD, dan 50 orang Pekerja Harian Lepas yang terdiri dari 10 orang pengadministrasi, 28 orang petugas keamanan, 7 orang petugas kebersihan, 4 orang teknisi dan 1 orang marbot. Tapi di tahun 2025 ini jumlah pegawai UPT akan ada penyesuaian. Dari sekian jumlah pegawai di UPT ini, yang bertugas untuk memfilter calon penghuni Rusunawa Api-Api, apakah calon penghuni tersebut masuk dalam kriteria dan dapat ditetapkan menjadi penghuni itu ditangani sama 2 orang pegawai."

Rusunawa Api-Api sebagai pilihan tempat tinggal memiliki sejumlah daya tarik, diantaranya biaya sewa yang paling murah jika dibandingkan dengan dua unit rusun lain yang berada di Bontang dan lokasi Rusunawa Api-Api sangat strategis karena dekat dengan pusat kota, sekolah, dan pasar. Hal ini menyebabkan banyaknya jumlah pemohon yang mendaftar dan tingginya angka daftar tunggu. Namun, jumlah petugas yang memfilter calon penghuni hanya dua orang. Akibatnya, analisis data pemohon tidak selalu dapat dilaksanakan secara maksimal, sehingga terdapat orang-orang dengan kategori bukan MBR tidak terdeteksi pada awal pengajuan. Selain itu, tentu petugas yang memfilter calon penghuni dibebani tugas lain dan tidak hanya menaruh fokus pada analisis data.

3. Respon Masyarakat Terhadap Kriteria yang Ditetapkan

Respon masyarakat yang beragam terhadap kriteria yang ditetapkan oleh pihak pengelola turut menjadi kendala yang dihadapi oleh UPT Rusunawa. Pada wawancara yang dilakukan dengan Ibu Megawati, S.E. selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha mengungkapkan bahwa:

“...Dari penghuni-penghuni kaya apa ya, bahasa mahasiswanya demo ya, tapi ngga yang rusuh, wajar lah. Pokoknya pasti ada yang protes terhadap itu ya, mempertanyakan kenapa ini seperti ini, kita dulu begini-begini, kenapa sekarang penghasilan juga harus ditentukan gitu dan segala macam. Pasti ada aja ribut-ribut gitu, pro dan kontra ya.”

Sebagian besar penghuni sudah merasa berada di zona nyaman setelah cukup lama menempati Rusunawa Api-Api. Akibatnya ketika dilaksanakan penertiban, tidak seluruh penghuni menyambut hal tersebut dengan baik. Beberapa penghuni merespon dengan kontra atau protes. Oleh sebab itu, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan UPT Rusunawa berkoordinasi dengan Satpol PP.

Teori *Good Governance* menjadi kerangka teori yang digunakan dalam menganalisis kendala-kendala UPT Rusunawa dalam penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah. Teori *Good Governance* atau tata kelola pemerintahan yang baik ialah dasar dalam penyelenggaraan pelayanan publik oleh pemerintah. Penyelenggaraan pelayanan publik yang didasarkan pada prinsip-prinsip *Good Governance*, maka bukan semata-mata berdasar kepada pemerintah atau negara, tetapi wajib melibatkan seluruh komponen, baik swasta maupun masyarakat itu sendiri.²³

UNDP memberikan beberapa karakteristik pelaksanaan

²³ Kadek Cahya Susila Wibawa, “Urgensi Keterbukaan Informasi Dalam Pelayanan Publik Sebagai Upaya Mewujudkan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik,” *Administrative Law and Governance Journal* 2, no. 2 (2019): 218–34, <https://doi.org/10.14710/alj.v2i2.218-234>.

Good Governance, yakni meliputi²⁴:

- a. *Participation*
- b. *Rules of law*
- c. *Transparancy*
- d. *Responsivness*
- e. *Consensus orientation*
- f. *Equality*
- g. *Efficiency dan effectiviness*
- h. *Accountability*
- i. *Strategic vision*

Dalam konteks pengelolaan Rusunawa Api-Api, UPT Rusunawa merupakan perangkat daerah yang ditunjuk untuk melaksanakan fungsi pengelolaan rusunawa. UPT Rusunawa bertanggungjawab untuk mewujudkan *Good Governance* dalam pengelolaan barang milik daerah berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa Api-Api agar keberadaannya dapat berhasil guna dan berdaya guna sebagai hunian untuk MBR.

Good Governance menekankan perlunya transparansi, akuntabilitas, dan profesionalitas dalam pengelolaan pemerintahan, termasuk dalam pengambilan keputusan berbasis data yang akurat. Namun, kendala kurangnya data yang akurat yang dihadapi oleh UPT Rusunawa menghambat penerapan prinsip ini sebab tanpa data yang akurat, penentuan kriteria MBR menjadi tidak tepat sasaran, sehingga mengurangi efektivitas pelayanan publik. Hal ini kemudian berdampak pada rusunawa yang seharusnya diperuntukkan bagi MBR, namun juga dihuni oleh masyarakat yang bukan MBR.

Untuk dapat mewujudkan *Good Governance*, diperlukan SDM yang kompeten dalam mengelola dan menganalisis data,

²⁴ Mardiasmo, *Otonomi & Manajemen Keuangan Daerah*, ed. Mardiasmo, 3rd ed. (Yogyakarta: Penerbit ANDI, 2021).

sehingga pengambilan keputusan menjadi tepat dan akuntabel. Kendala kurangnya SDM dalam analisis data di UPT Rusunawa menyebabkan penentuan kriteria MBR menjadi kurang valid.

Respon masyarakat terhadap kriteria MBR yang ditetapkan turut menjadi kendala dalam penerapan *Good Governance* oleh UPT Rusunawa, hal ini terjadi baik karena minimnya keterlibatan masyarakat, kurangnya sosialisasi dan pemahaman atau ketidaksesuaian kriteria dengan kondisi nyata masyarakat di lapangan. Hal ini dapat memicu timbulnya ketidakpuasan yang menghambat pengelolaan rusunawa.

Kendala-kendala yang dihadapi tersebut menjadi hambatan dalam penerapan prinsip *Good Governance* oleh UPT Rusunawa. Hal ini menyebabkan ketidaktepatan sasaran dalam penentuan penghuni dan kurang efektifnya sistem pelayanan publik. Oleh karena itu, untuk mewujudkan *Good Governance* dalam pengelolaan Rusunawa Api-Api, diperlukan peningkatan kapasitas SDM di UPT Rusunawa, penguatan sistem analisis data yang valid dengan bantuan teknologi, serta peningkatan partisipasi masyarakat agar kriteria MBR dapat diterima dengan baik.

Conclusion

Pelaksanaan penentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah untuk penghuni Rusunawa Api-Api telah dilaksanakan secara sistematis dan prosedural mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan, namun masih kurang efektif. Hal ini disebabkan oleh sejumlah kendala yang dihadapi oleh UPT Rusunawa selaku pengelola, seperti kurangnya data yang akurat, kurangnya sumber daya manusia dalam analisis data, dan respon masyarakat yang beragam terhadap kriteria yang ditetapkan.

Untuk itu, UPT Rusunawa perlu secara rutin melaksanakan evaluasi dan penertiban mengenai pendapatan, pengeluaran, fasilitas dalam hunian, dan kendaraan yang dimiliki oleh penghuni, diperlukan pemanfaatan teknologi untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas kerja pengelola

rusunawa dan untuk memperkecil peluang pemalsuan data pada saat pengajuan pendaftaran, diperlukan pula kesadaran dari para penghuni bahwa peruntukan Rusunawa Api-Api ialah hunian untuk MBR, sehingga ketika kondisi finansial telah meningkat dan tidak lagi masuk dalam kategori MBR agar dapat segera melepaskan haknya. Lalu, sebagai upaya represif, pihak UPT Rusunawa selaku pengelola harus dengan tegas menindak penghuni Rusunawa Api-Api yang melanggar peraturan dan tidak melaksanakan kewajiban.

References

- Andini, Rully Ayu, and Dwi Harsono. "EFEKTIVITAS KEBIJAKAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA YOGYAKARTA." *Journal of Public Policy and Administration Researcr* 01, no. 01 (2023). <https://journal.student.uny.ac.id/index.php/joppar/article/view/20664/18778>.
- Andra Triyudiana, Neneng Putri Siti Nurhayati. "Penerapan Prinsip Keadilan Sebagai Fairness Menurut John Rawls Di Indonesia Sebagai Perwujudan Dari Pancasila." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 02, no. 01 (2024): 1–25. <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/528>.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2012.
- Bontang, Pemerintah Kota. "Peraturan Wali Kota Bontang Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa Pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan," 2019.
- . "Peraturan Wali Kota Bontang Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa," 2017.
- Damanhuri Fattah. "Teori Keadilan Menurut John Rawl." *Jurnal TAPIs* 9, no. 2 (2013): 30–45.

- [https://doi.org/10.24042/tps.v9i2.1589.](https://doi.org/10.24042/tps.v9i2.1589)
- Ghufron, Muhammad, Muhammad Fauzy, Arung Samudera, Revalina Dhiya Kamila, and Fajar Anugrah. "Dampak Lingkungan Perkotaan Terhadap Krisis Iklim." *JSHI: Jurnal Studi Humaniora Interdisipliner* 8, no. 11 (2024): 91–100. <https://oaj.jurnalhst.com/index.php/jshi/article/view/6371>.
- Hermawan, Muhammad Ilham, and Febri Meutia. "Quo Vadis Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah." *Grondwet Jurnal Hukum Tata Negara & Hukum Administrasi Negara* 1, no. 2 (2022): 62–81. <https://ejournal.grondwet.id/index.php/gr/article/view/8>.
- Ikhwansyah, Akhlan, Nyoman Sumaryadi, Prio Teguh, and Institut Pemerintahan Dalam Negeri. "Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Unit Pengelola Rumah Susun I Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta." *Management Studies and Entrepreneurship Journal* 4, no. 1 (2023): 401–13. <http://journal.yrpipku.com/index.php/msej>.
- Indraswari, Sekar Aqillah. "Di Akhir Masa Jabatan Jokowi Backlog Rumah Masih 12,7 Juta Unit." *detik.com*, 2024. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7535537/di-akhir-masa-jabatan-jokowi-backlog-rumah-masih-12-7-juta-unit>.
- Indrianingrum, Lulut. "Rencana Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Kelurahan Tanjungmas Kota Semarang)." *Jurnal Teknik Sipil Dan Perencanaan* 18, no. 1 (2016): 15–20. <https://doi.org/10.15294/jtsp.v18i1.6690>.
- Mardiasmo. *Otonomi & Manajemen Keuangan Daerah*. Edited by Mardiasmo. 3rd ed. Yogyakarta: Penerbit ANDI, 2021.
- MZ, Selia Faradisa, Putu Gde Ariastita, and I Dewa Made Frendika Septanaya. "Tipologi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Surabaya." *Jurnal Teknik ITS* 9, no. 2 (2021): 2–7. <https://doi.org/10.12962/j23373539.v9i2.54718>.
- PermenPUPR. "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan

- Perolehan Rumah," 2021, 1–7.
- Puspita, Astri. "Alternatif Desain Unit Rusunawa Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Studi Kasus Di Rumah Susun Sewa Rorotan Jakarta Utara." *Jurnal Kalibrasi - Karya Lintas Ilmu Bidang Rekayasa Arsitektur, Sipil, Industri* 6, no. 2 (2023): 95–110. <https://doi.org/10.37721/kalibrasi.v6i2.1204>.
- Qodriya, Lailatul, and Suci Megawati. "Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Sombo Kota Surabaya." *Publika*, 2024, 779–92. <https://doi.org/10.26740/publika.v12n3.p779-792>.
- Ramadhanti, Titania, Sultan Suhab, and Retno Fitrianti. "Determinants of Regional Level Housing Backlog." *Jurnal Ekonomika Dan Dinamika Sosial* 2, no. 1 (2023): 17–40. <https://journal.unhas.ac.id/index.php/jeds/article/view/24317/9368>.
- Ramli, Asmarani. 2012. "Telaah Atas Reforma Agraria Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan Dalam Tataran Teori Kebenaran." *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa* 20(1):50
- Salsabila, Athaya, Setiono Setiono, and Sugiyarto Sugiyarto. "Kecenderungan Masyarakat Dalam Memilih Apartemen Di Kota Tangerang Menggunakan Metode Fuzzy Hierarchy Process (F-AHP)." *Matriks Teknik Sipil* 8, no. 4 (2020): 415. <https://doi.org/10.20961/mateksi.v8i4.46860>.
- Saputra, Jerri, Metta Ria Utami, Mini Faleta, and R.A. Elly Handayani. "Hubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Penyaluran Rumah Bersubsidi Di Kota Palembang." *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen Dan Akuntansi* 2, no. 1 (2023): 115–24. <https://doi.org/10.61930/jebmak.v2i1.63>.
- Susila Wibawa, Kadek Cahya. "Urgensi Keterbukaan Informasi Dalam Pelayanan Publik Sebagai Upaya Mewujudkan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik." *Administrative Law and Governance Journal* 2, no. 2 (2019): 218–34. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i2.218-234>.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

None.

FUNDING INFORMATION

None.

ACKNOWLEDGMENT

None.

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : November 15, 2024

Revised : December 28, 2024

Accepted : January 25, 2025

Published : January 30, 2025

Notification

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lsr/issue/archive>