

THE STRATEGY MANAGEMENT OF RENTAL FLAT SESEP MADU ON PALANGKA RAYA CITY

STRATEGI PENGELOLAAN RUSUNAWA SESEP MADU DI KOTA PALANGKARAYA

Giris Ngini¹

¹Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Palangka Raya, Kampus Unpar Tunjung Nyaho
Jl. Yos Sudarso, Palangka Raya 73111A

e-mail: giris.ngini@yahoo.com

ABSTRACT

This Research provides results of a study on the conditions of the rental flats on Palangka Raya Study Case of Sesepmadu. Here, conditions of a facility are the facility's states of being capable of performing its intended functions. As a fundamental step in the study, this part of research provides information that should enable further steps to solving problems hampering the facilities' full utilisation. The single block of the building consists of 96 type-21 flats. Despite being inhabited only 4 years ago, the facility has already shown decreases in its conditions. Those are related among others to the sanitary system, security, and maintenance system. Further, with the occupancy level being disturbingly low, its relation to the current conditions has been hypothesised.

Perception of the residents is that there are some conditions of facilities flat are still far from expectations, the smoothness of the access roads around the neighborhood flat, area residential units flat, facilities clothes line rental public housing, clean water facilities flat, waste water disposal flat, means landfills flat, the services of the management and the participation of government in terms of management and maintenance of rental public housing facilities. It is therefore important for a future research to examine the supposed relationship and to develop an approach to improving the conditions.

Keywords: Facility, Rental flat, Perceptions, Importance Performance Analysis (IPA)

ABSTRAK

Penelitian ini adalah penelitian tentang kondisi flat sewa di Palangka Raya dengan Studi Kasus Sesepmadu. Ketidaknyamanan muncul disebabkan karena kondisi Rusunawa Sesep Madu yang telah 4 tahun dihuni mulai menunjukkan kualitas hunian yang buruk. Tingkat hunian Rusunawa Sesep Madu ini terbilang rendah akibat kualitas bangunan yang rendah, diantaranya di lihat dari adanya kebocoran air, *paving block* banyak yang rusak, rolling door macet, cat mengelupas dan sebagainya. Begitu pula terhadap sistem kebersihan lingkungan, sistem keamanan serta sistem pemeliharaan dan perbaikan kerusakan bangunan dinilai kurang memadai. Hal ini sangat berpengaruh terhadap minat masyarakat untuk tinggal dan menyewa di bangunan rusunawa tersebut yang di nilai sangat kurang.

Persepsi penghuni adalah bahwa terdapat beberapa kondisi fasilitas rusunawa yang masih jauh dari harapan, yaitu kelancaran akses jalan di sekitar lingkungan rusunawa, luasan unit hunian rusunawa, fasilitas jemuran pakaian rusunawa, fasilitas air bersih rusunawa, sarana pembuangan air limbah rusunawa, sarana tempat pembuangan sampah rusunawa, pelayanan dari pengelola dalam hal operasional dan pengelolaan fasilitas rusunawa dan peran serta pemerintah daerah dalam hal pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas rusunawa. Oleh karena itu Perlunya studi lanjutan tentang dampak yang muncul dari kesenjangan antara persepsi dan harapan penghuni rusunawa dari sudut pandang ekonomi dan sosial, serta dari aspek finansial pengelolaan fasilitas yang bersangkutan.

Kata Kunci: fasilitas, rusunawa, persepsi, *Importance Performance Analysis (IPA)*

PENDAHULUAN

Rusunawa merupakan alternatif solusi penanganan dan pemenuhan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal di perkotaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rusunawa sebaiknya memenuhi standar dan kriteria layak huni agar tercipta keamanan dan kenyamanan penghuninya, misalnya dari sisi kesehatan, keamanan, cukup ruangan, dan cukup akses dikemukakan oleh Pamungkas (2010). Pembangunan rusunawa bisa dikatakan berhasil apabila penghuninya merasa puas tinggal di dalamnya dan bisa berkembang dalam meningkatkan kondisi sosial ekonominya (quality of life).

Di Kota Palangka Raya terdapat satu buah rusunawa yang berada di Jalan Sesep Madu Km.1,5 Jl. Tjilik Riwut Palangka Raya bangunan ini di tempati oleh penghuni yang rata-rata berasal dari sektor informal. Permasalahan di lapangan pembangunan rusunawa ini belum cukup memenuhi kebutuhan sesuai dengan harapan perencanaan semula sebagai tempat hunian yang nyaman huni.

Ketidaknyamanan muncul disebabkan karena kondisi Rusunawa Sesep Madu yang telah 4 tahun dihuni mulai menunjukkan kualitas hunian yang buruk. Tingkat hunian Rusunawa Sesep Madu ini terbilang rendah akibat kualitas bangunan yang rendah, diantaranya di lihat dari adanya kebocoran air, batu paving block banyak yang rusak, rolling door macet, cat mengelupas dan sebagainya. Begitu pula terhadap sistem kebersihan lingkungan, sistem keamanan serta sistem pemeliharaan dan perbaikan kerusakan bangunan dinilai kurang memadai. Hal ini sangat berpengaruh terhadap minat masyarakat untuk tinggal dan menyewa di bangunan rusunawa tersebut yang di nilai sangat kurang.

Akibat dari faktor penurunan dari kualitas hunian bangunan Rusunawa Sesep Madu, sehingga rusunawa tidak menimbulkan efek dan manfaat yang baik terhadap penghuninya dan respon mereka merasa kurang nyamannya tinggal di dalamnya. Beberapa penghuni mengeluhkan terhadap sempitnya hunian, buruknya sanitasi, kurangnya ketersediaan ruang terbuka, kurangnya kebersihan lingkungan, sistem keamanan serta sistem pemeliharaan dan perbaikan kerusakan bangunan di nilai kurang memadai.

Dengan mengevaluasi lebih dahulu aspek-aspek yang berpengaruh misalnya luas hunian yang layak diperlukan, kebutuhan ruang utama, fasilitas yang perlu disediakan bagi calon penghuni sebelum melakukan perancangan akan membantu penyelesaian masalah yang akan terjadi dan merupakan kunci berhasilnya pengadaan rumah susun. Karena rendahnya kualitas hunian dari bangunan rusunawa Sesep Madu Kota Palangka Raya maka perlu di lakukan penelitian untuk mengetahui

bagaimana persepsi dari masyarakat tentang kualitas fasilitas rusunawa sebagai upaya evaluasi dari fasilitas bangunan rusunawa yang sesuai dengan kebutuhan penghuni.

Hasil penelitian yang diharapkan berupa kriteria kepuasan/kenyamanan tinggal berdasarkan persepsi dari masyarakat terhadap kondisi kualitas fasilitas rusunawa di kota Palangka Raya. Sementara itu diasumsikan persepsi masyarakat sebagian besar dipengaruhi oleh kondisi kualitas fasilitas rusunawa serta hal-hal lain yang bersifat intrinsik dari pengguna maupun masyarakat di luar pengguna.

Dengan demikian melalui persepsi maka dapat diketahui seperti apa kondisi kualitas fasilitas yang di perlukan oleh masyarakat di dalam rusunawa. Kemudian dengan mengatur kualitas fasilitas yang ada di rusunawa diharapkan akan terbentuknya suatu persepsi yang sesuai dengan keinginan dari masyarakat

KAJIAN TEORI

Menurut UU No.16 Tahun 1985 dan PP No.4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun, disebutkan bahwa Rumah Susun adalah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Sedangkan yang dimaksud rumah susun sederhana sewa adalah rumah susun sederhana yang kepemilikannya dengan sistem sewa.

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku. Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku. Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi

penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa: pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Badan pengelola mempunyai tugas melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Menurut Peraturan Pemerintah RI No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung kumuh itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Mereka diprioritaskan untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit atau angsuran ringan.

Menurut peta hasil pembangunan Rusunawa Kementerian Pekerjaan Umum TA 2003-2011 di Pulau Kalimantan, Rusunawa Sesep Madu di bangun pada masa TA 2007-2008. Setelah selesai kemudian diresmikan pada tahun 2010 oleh Walikota Palangka Raya. Bangunan ini merupakan rusunawa tipe 21 terdiri dari 1 buah Twin Blok dengan 96 Unit kamar pada Gambar 2.1. Rusunawa ini berada di Jalan Sesep Madu Km.1,5 Jalan Tjilik Riwut Palangka Raya, bangunan ini ditempati oleh penghuni yang rata-rata berasal dari sektor informal.

Kondisi Rusunawa Sesep Madu yang telah 6 tahun dihuni mulai menunjukkan kualitas hunian yang memprihatinkan. Tingkat hunian Rusunawa Sesep Madu ini terbilang rendah akibat kualitas bangunan yang rendah, diantaranya dilihat dari adanya kebocoran air, batu paving block banyak yang rusak, rolling door macet, cat mengelupas dan sebagainya. Begitu pula terhadap sistem kebersihan lingkungan, sistem keamanan serta sistem pemeliharaan dan perbaikan kerusakan bangunan dinilai kurang memadai.

Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap minat masyarakat untuk tinggal dan menyewa di bangunan rusunawa tersebut yang di nilai sangat kurang. Berdasarkan data di lapangan sejak diresmikan pada tahun 2010 dari 96 kamar yang dimiliki, terisi hingga 70 unit hunian. Setelah 6 tahun berjalan hingga saat ini hanya 37 ruangan yang masih terisi sisanya pindah atau keluar dengan alasan mendapat tempat tinggal baru yang dengan status hak milik dan

sebagian lagi pindah tanpa pemberitahuan/alasan yang jelas. Dari 37 kamar yang masih berpenghuni yang rutin membayar hanya 20 kamar, sedangkan lainnya masih menunggak. Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap pengelolaan dan operasional rusunawa.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang diambil untuk menjawab pertanyaan penelitian adalah dengan melalui persepsi. Persepsi yang di maksud adalah persepsi dari pengguna rusunawa. Hal tersebut dapat ditempuh dengan penelitian bahwa respon dan harapan dari penghuni di dalam menggunakan atau memilih menggunakan fasilitas yang dimaksud di indikasikan oleh persepsi.

Sementara itu diasumsikan persepsi penghuni sebagian besar di pengaruhi oleh kondisi kualitas fasilitas rusunawa. Dalam penelitian ini kualitas fasilitas yang di amati adalah kualitas lokasi, kualitas unit hunian, kualitas sarana dan prasarana lingkungan, maupun kualitas pelayanan dan manejerial rusunawa, serta hal-hal lain yang bersifat intrinsik dari pengguna maupun masyarakat di luar pengguna.

Dengan demikian melalui persepsi maka dapat diketahui seperti apa kondisi kualitas fasilitas yang di perlukan oleh masyarakat di dalam rusunawa. Kemudian dengan mengatur kualitas fasilitas yang ada di rusunawa diharapkan akan terbentuknya suatu persepsi yang sesuai dengan keinginan dari masyarakat.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode gabungan (*mixed method research*). Dalam penelitian metode gabungan peneliti menggunakan strategi kuantitatif pada satu tahapan dan strategi kualitatif pada tahapan lain, atau sebaliknya. Kombinasi ini dilakukan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang tidak sepenuhnya dapat dijawab dengan pendekatan kualitatif ataupun kuantitatif.

Analisa deskriptif Analisa deskriptif digunakan untuk mendapatkan gambaran tentang kondisi eksisting rusunawa dan pihak yang terkait dengan rusunawa termasuk penghuni dan pengelola rusunawa. Hasil pengamatan dan data sekunder disajikan dengan statistik deskriptif, yaitu statistik yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data sampel atau populasi sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisa dan membuat kesimpulan secara umum. (Sugiyono, 2006).

Uji validitas dan reliabilitas pengujian dilakukan untuk mengukur tingkat validitas dan tingkat reliabilitas data hasil survei kuesioner serta sejauh mana suatu hasil pengukuran relatif konsisten apabila pengukuran diulang dua kali atau lebih.

Importance Performance Analysis (IPA), Analisis persepsi dan harapan penghuni terhadap kondisi yang

ada menggunakan data dari kuesioner. Kuesioner yang diajukan kepada responden diberikan pilihan jawaban dengan menggunakan skala lima tingkat (Semantik Diferensial). Dalam analisis ini terdapat dua buah variabel yang diwakili oleh huruf X dan Y, dimana X adalah persepsi atau kepuasan dari responden sedangkan Y adalah tingkat kepentingan atau harapan responden. Dalam penelitian ini, responden diberi 2 pertanyaan yang berhubungan dengan 25 indikator variabel penelitian, yaitu

1. Bagaimana kondisi fasilitas rusunawa yang ada sekarang? (persepsi atau kepuasan)
2. Seberapa pentingkah fasilitas rusunawa ini dalam menunjang aktivitas penghuni? (kepentingan atau harapan)

Pertanyaan sampel disajikan dengan menggunakan item lima poin dalam skala semantik diferensial. Skala semantik diferensial adalah jumlah dari tanggapan pada beberapa item semantik diferensial. Format item tingkat semantik diferensial yang digunakan dalam penelitian ini adalah

Variabel persepsi atau kepuasan	Variabel kepentingan atau harapan
Sangat tidak baik (STB)	Sangat tidak penting (STP)
Tidak baik (TB)	Tidak penting (TP)
Cukup baik (CB)	Cukup penting (CP)
Baik (B)	Penting (P)
Sangat baik (SB)	Sangat penting (SP)

Skoring dan analisis dilakukan setelah kuisisioner selesai, setiap item dapat dianalisis secara terpisah atau dalam beberapa kasus respon item yang dapat dijumlahkan untuk membuat skor untuk sekelompok item. Interpretasi skor skala semantik diferensial tidak dapat dilakukan secara langsung, tetapi harus dibandingkan dengan skor kelompok normatifnya.

Analisis IPA digambarkan dalam bentuk Kuadran 2 dimensi yang bersifat grafis dan mudah diinterpretasi. Berikut bentuk kuadran yang di pakai, dapat dilihat dalam Gambar di bawah ini



HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis terhadap Persepsi Penghuni, Kondisi fisik dan pelayanan rusunawa akan mempengaruhi respon kepuasan dari penghuni, mulai dari tata letak bangunan, jalur aksesibilitas, kondisi jalan lingkungan hingga jarak rusunawa menuju pusat aktivitas penghuni. Berikut ini respon kepuasan penghuni rusunawa sesepmadu terhadap kualitas dan pelayanan rusunawa. Dalam pemberian skor pada setiap jawaban maka skor tertinggi = 5, diberikan pada jawaban sangat tidak puas, disebabkan analisis dilakukan untuk menilai tingkat kepuasan penghuni terhadap kualitas fasilitas rusunawa Sesep Madu di kota Palangka Raya. Analisis terhadap Harapan Penghuni, Sebagai stimulus dari respon kepuasan dari penghuni, mulai dari tata

letak bangunan, jalur aksesibilitas, kondisi jalan lingkungan hingga jarak rusunawa menuju pusat aktivitas penghuni hal tersebut diatas akan memancing munculnya harapan dari penghuni rusunawa sesepmadu terhadap kualitas dan pelayanan rusunawa.

Analisis Importance Performance Analysis (IPA) Analisa persepsi dan harapan penghuni terhadap kondisi yang ada menggunakan data dari kuesioner. Kuesioner yang diajukan kepada responden diberikan pilihan jawaban dengan menggunakan skala lima tingkat (likert). Penilaian skor berdasarkan pada skor rata rata dan nilai median. Total Skor Penilaian Responden terhadap Tingkat Kepuasan serta Tingkat Kepentingan Penghuni Rusunawa Sesep Madu

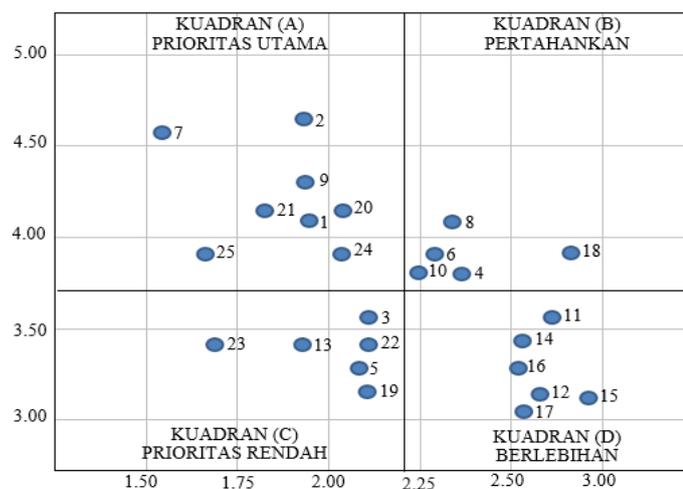
Butir Variabel	Skor Mean Persepsi atau Kepuasan (X)	Skor Medium Persepsi atau Kepuasan (X)	Skor Mean Kepentingan atau Harapan (Y)	Skor Medium Kepentingan atau Harapan (Y)
1	1.97	2.00	4.08	4.00
2	1.83	2.00	4.54	4.00
3	2.18	2.00	3.56	3.00
4	2.27	2.00	3.78	4.00
5	2.10	2.00	3.18	3.00
6	2.29	2.00	3.78	4.00
7	1.51	1.00	4.51	5.00
8	2.37	2.00	4.02	5.00
9	1.94	2.00	4.18	4.50
10	2.29	2.00	3.72	4.00
11	2.64	3.00	3.56	3.50
12	2.62	3.00	3.16	3.00
13	2.67	3.00	3.37	4.00
14	2.51	2.00	3.40	3.00
15	2.97	2.00	3.10	3.00
16	2.72	2.00	3.16	3.00
17	2.54	2.00	3.05	3.00
18	2.86	2.00	3.05	3.00
19	2.10	2.00	3.10	3.00
20	1.94	2.00	4.10	4.00
21	1.89	2.00	4.08	4.00
22	2.21	2.00	3.35	4.00
23	2.00	2.00	3.91	4.00
24	1.70	2.00	3.40	4.00
25	1.67	1.00	3.97	4.00
C-Line	2.23	2.04	3.68	3.76

Analisis Importance Performance Analysis (IPA) menggunakan skor rata-rata (Mean)

Setelah mendapatkan skor rata-rata (Mean), kemudian data skor Mean tersebut digambarkan dalam bentuk kuadran sehingga dapat dilihat indikator atau variabel apa saja dalam fasilitas rusunawa sesepmadu, yang termasuk kedalam kuadran prioritas

utama penanganan yang memerlukan peningkatan kinerja.

Pembagian Kuadran Importance Performance Analysis Berdasarkan Fasilitas Rusunawa Sesep Madu dengan menggunakan Skor Mean dapat dilihat pada gambar dibawah ini



Pembagian Kuadran Importance Performance Analysis Berdasarkan Fasilitas Rusunawa Sesep Madu dengan menggunakan Skor Mean.

Berdasarkan hasil pembagian kuadran IPA dengan menggunakan nilai rata-rata (Mean) maka

dapat disimpulkan variabel mana yang dikategorikan dalam kategori: A. Concentrate Here (Kuadran

prioritas utama), B. Keep Up with the Good Work (Kuadran pertahankan), C. Low Priority (Kuadran

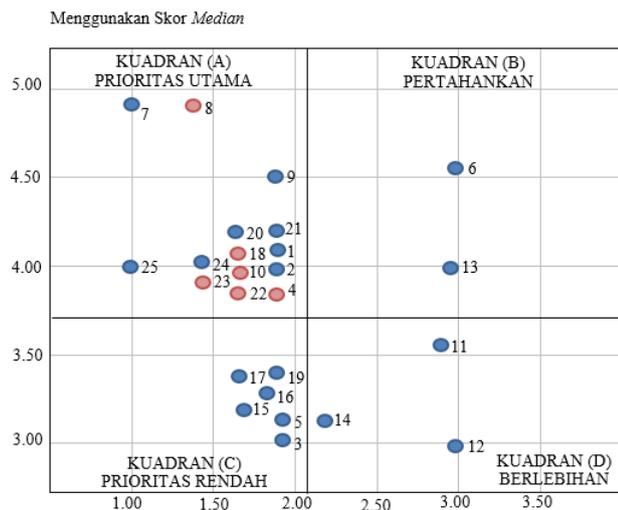
prioritas rendah) dan D. Possibly Overkill (Kuadran berlebihan). Dapat dilihat dalam tabel Berikut ini;

Kuadran A	Kuadran B	Kuadran C	Kuadran D
(1) Kelancaran akses Jalan di sekitar lingkungan Rusunawa	(4) Penghawaan ruangan yang cukup	(3) Pencahayaan ruangan yang cukup	(11) Fasilitas ruang komersial dalam lingkungan hunian rusunawa
(2) Luas hunian perkamar rusunawa	(6) Fasilitas kamar mandi/WC yang baik	(5) Fasilitas dapur yang baik	(12) Fasilitas taman bermain dalam lingkungan hunian rusunawa
(7) Fasilitas jemuran pakaian yang memadai	(8) Fasilitas listrik yang memadai	(13) Fasilitas ruang tempat berkumpul (zona komunal) dalam lingkungan hunian rusunawa	(14) Fasilitas olahraga dalam lingkungan hunian rusunawa
(9) Fasilitas air bersih	(10) Fasilitas parkir dalam lingkungan hunian rusunawa	(19) Sarana pagar pengaman dalam lingkungan hunian rusunawa	(15) Fasilitas ruang jaga malam dalam lingkungan hunian rusunawa
(20) Sarana pembuangan air limbah dalam lingkungan hunian rusunawa	(18) Sarana koridor dalam lingkungan hunian rusunawa	(22) Besarnya tariff sewa rusunawa	(16) Fasilitas pemadam kebakaran dalam lingkungan hunian rusunawa
(21) Sarana tempat pembuangan sampah dalam rusunawa		(23) Persyaratan dan aturan penyewaan rusunawa	(17) Sarana tangga bangunan dalam lingkungan hunian rusunawa
(24) Pelayanan dari pengelola dalam hal operasional dan pengelolaan fasilitas rusunawa			
(25) Peran serta pemerintah daerah dalam hal pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas rusunawa			

Variabel yang terletak pada kuadran A merupakan prioritas untuk ditingkatkan agar dapat memberikan kepuasan untuk penghuni serta mendorong minat dari masyarakat diluar penghuni untuk dapat menggunakan fasilitas rusunawa ini nantinya. Dan variabel dalam kuadran ini adalah sebagai berikut: (1) Kelancaran akses Jalan di sekitar lingkungan Rusunawa, (2) Luas hunian perkamar rusunawa, (7) Fasilitas jemuran pakaian yang memadai, (9) Fasilitas air bersih, (20) Sarana pembuangan air limbah dalam lingkungan hunian rusunawa, (21) Sarana tempat pembuangan sampah dalam rusunawa, (24) Pelayanan dari pengelola dalam hal operasional dan pengelolaan fasilitas rusunawa dan (25) Peran serta pemerintah daerah dalam hal pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas rusunawa.

Analisis Importance Performance Analysis (IPA) menggunakan skor nilai tengah (Median)

Setelah mendapatkan skor rata-rata (Mean), kemudian dilanjutkan dengan menggambarkan kuadran dengan skor Median. Sehingga dapat dibandingkan hasil penggambaran kuadran dengan dua skor tersebut. Data skor Median tersebut digambarkan dalam bentuk kuadran sehingga dapat dilihat variabel dalam fasilitas rusunawa sesepmadu, yang termasuk kedalam kuadran prioritas utama penanganan yang memerlukan peningkatan kinerja. Pembagian Kuadran Importance Performance Analysis Berdasarkan Fasilitas Rusunawa Sesep Madu dengan menggunakan Skor Median dapat dilihat pada gambar dibawah ini



Pembagian Kuadran *Importance Performance Analysis* Berdasarkan Fasilitas Rusunawa Sesepe Madu dengan menggunakan Skor Median.

Berdasarkan hasil pembagian kuadran IPA dengan menggunakan nilai tengah (Median) ada beberapa variabel yang bertanda ● tidak terdeteksi dalam pembagian kuadran IPA dengan menggunakan nilai Mean, maka perlu di validasi melalui pengamatan langsung. Kemudian dapat disimpulkan Variabel mana yang dikategorikan dalam kategori: A. Concentrate Here (Kuadran prioritas utama), B. Keep Up with the Good Work (Kuadran pertahankan), C. Low Priority (Kuadran prioritas rendah) dan D. Possibly Overkill (Kuadran berlebihan).

Faktor-faktor yang terletak pada kuadran A merupakan prioritas untuk ditingkatkan agar dapat memberikan kepuasan untuk penghuni serta mendorong minat dari masyarakat diluar penghuni untuk dapat menggunakan fasilitas rusunawa ini nantinya. Dan variabel dalam kuadran ini adalah sebagai berikut: (1) Kelancaran akses Jalan di sekitar lingkungan Rusunawa, (2) Luas hunian perkamar rusunawa, (4) Penghawaan ruangan yang cukup, (7) Fasilitas jemuran pakaian yang memadai, (8) Fasilitas listrik yang memadai, (9) Fasilitas air bersih, (10) Fasilitas parkir dalam lingkungan hunian rusunawa, (18) Sarana koridor dalam lingkungan hunian rusunawa, (20) Sarana pembuangan air limbah dalam lingkungan hunian rusunawa, (21) Sarana tempat pembuangan sampah dalam rusunawa, (22) Besarnya tarif sewa rusunawa, (23) Persyaratan dan aturan penyewaan rusunawa, (24) Pelayanan dari pengelola dalam hal operasional dan pengelolaan fasilitas rusunawa, (25) Peran serta pemerintah daerah dalam hal pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas rusunawa.

Berdasarkan hasil analisis kuadran IPA dengan menggunakan skor Mean dan Median di atas dapat disimpulkan, bahwa adanya beberapa perbedaan pada hasil pembagian kuadran. Terutama terjadi pada Kuadran A, di mana terjadi peningkatan jumlah yang cukup signifikan pada hasil analisis dengan

menggunakan skor Median. Ada beberapa variabel yang sebelumnya ketika di analisis menggunakan skor Mean termasuk kedalam kuadran B dan C, pada Analisis menggunakan skor Median kemudian justru termasuk kedalam kuadran A.

Untuk menentukan strategi pengelolaan dan peningkatan kualitas fasilitas rusunawa sesepe madu, akan digunakan hasil analisis kuadran IPA dengan menggunakan Skor Mean dengan tetap mempertimbangkan hasil analisis kuadran IPA dengan menggunakan Skor Median dan hasil wawancara terhadap penghuni yang telah dilakukan sebelumnya. Dalam pembagian kuadran *Importance Performance Analysis* menggunakan Skor Mean sebelumnya telah disimpulkan bahwa ada beberapa faktor yang menjadi prioritas utama yang butuh penanganan dan peningkatan kinerja, Faktor-faktor yang terletak pada kuadran A ini merupakan faktor yang sangat penting. Namun kondisi pada saat ini belum memuaskan bagi penghuni Rusunawa Sesepe Madu Palangka Raya, sehingga pihak pengelola harus mengupayakan sumber daya yang memadai untuk meningkatkan kinerja pada berbagai faktor tersebut. Faktor-faktor yang terletak pada kuadran ini merupakan prioritas untuk ditingkatkan agar dapat memberikan kepuasan untuk penghuni serta mendorong minat dari masyarakat diluar penghuni untuk dapat menggunakan fasilitas rusunawa ini nantinya.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa persoalan kondisi fasilitas Rusunawa Sesepe Madu, memunculkan persepsi dan harapan yang beragam dari penghuni. Sehingga kesimpulan yang dapat ditarik adalah sebagai berikut.

1. Kondisi rusunawa sesepe madu yang ada sekarang adalah

- a. Kondisi fasilitas fisik bangunan rusunawa yang mengalami penurunan kualitas menyebabkan produktivitas dan aktivitas kerja sehari-hari penghuni menurun. Hal ini juga berakibat terhadap menurunnya minat masyarakat di luar penghuni untuk tinggal di rusunawa.
 - b. Kondisi jalur aksesibilitas dari dan menuju lokasi, cukup ideal karena berada di dekat pusat niaga pasar kahayan Kota Palangka Raya.
 - c. Kondisi pedestrian yang sempit cukup menyulitkan bagi penghuni untuk beraktifitas dari dan menuju rusunawa.
 - d. Kondisi interior unit hunian rusunawa dinilai belum memenuhi kriteria standar, karena ruangnya merupakan blok terbuka maka akses untuk tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain akan tergabung menjadi satu bagian.
 - e. Kondisi areal komunal pada rusunawa, yang masih berfungsi hanya areal publik yang berada di lantai dua bangunan rusunawa. Fasilitas bersama yang tidak termanfaatkan secara optimal berdampak pada konflik sosial antar penghuni.
 - e. Karakteristik penghuni Rusunawa Sesepmadu, dari 96 unit hunian hanya 37 penghuni tetap di Rusunawa dimana 50% berprofesi sebagai pedagang dengan status pendidikan terakhir 66,6% adalah lulusan SD dan SMP sederajat.
 - f. Pengelolaan rusunawa yang tidak memenuhi kepentingan penghuni berdampak pada ketidakpedulian penghuni terhadap aturan hunian yang telah ditetapkan.
 - g. Lemahnya peran serta Pemerintah Daerah dalam hal pengelolaan rusunawa, merupakan salahsatu faktor penting terjadinya penurunan kualitas fisik rusunawa.
2. Persepsi penghuni adalah bahwa terdapat beberapa kondisi fasilitas rusunawa yang masih jauh dari harapan, yaitu kelancaran akses jalan di sekitar lingkungan rusunawa, luasan unit hunian rusunawa, fasilitas jemuran pakaian rusunawa, fasilitas air bersih rusunawa, sarana pembuangan air limbah rusunawa, sarana tempat pembuangan sampah rusunawa, pelayanan dari pengelola dalam hal operasional dan pengelolaan fasilitas rusunawa dan peran serta pemerintah daerah dalam hal pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas rusunawa.
 3. Langkah-langkah penyelesaian permasalahan kondisi fasilitas rusunawa sesepmadu sehingga dapat sesuai dengan harapan penghuni, langkah-langkah ini merupakan strategi dari pengelolaan rusunawa selanjutnya
 - a. Menyediakan akses jalan lingkungan dan pedestrian yang mudah dan aman bagi para penghuni rusunawa beraktifitas sehari-hari.
 - b. Mencukupi kebutuhan air bersih yang berkualitas, layak konsumsi dan bermanfaat bagi penghuni dan lingkungan tinggalnya.
 - c. Menjamin berfungsinya sistem pembuangan air hujan dan air limbah yang bermanfaat bagi penghuni.
 - d. Memberikan pelayanan dan pengelolaan sampah yang memadai dan terkoordinasi untuk meningkatkan kebersihan dan kesehatan lingkungan tinggal.
 - e. Memenuhi kebutuhan energi listrik untuk mendukung aktivitas penghuni.
 - f. Memenuhi kebutuhan ruang yang dapat mendukung aktivitas penghuni yang dilengkapi dengan pembagian ruang sesuai dengan fungsinya.
 - g. Merencanakan unit hunian yang mempertimbangkan penghawaan dan pencahayaan yang cukup sehingga dapat melindungi penghuninya dari pengaruh cuaca buruk.
 - h. Mengoptimalkan fungsi selasar sebagai ruang penghubung dan ruang bersama yang tidak mengganggu kepentingan privasi dan saling toleransi dalam penggunaannya.
 - i. Menyediakan ruang jemur yang memadai guna memudahkan aktivitas menjemur rumah tangga.
 - j. Menyediakan fasilitas bermain anak yang aman dan memadai serta mudah dalam pengawasannya.
 - k. Menyediakan ruang parkir yang memadai untuk menjamin keamanan
 - l. Pengelolaan operasional rusunawa yang transparan dan respon atas permasalahan hunian yang sesuai dengan aturan yang telah disepakati bersama.
 - m. Pemerintah daerah agar melakukan langkah-langkah terkait pengelolaan dan pemasaran rusunawa baik melalui kelembagaan yakni Unit Pelaksana Teknis (UPT) dan apabila tidak efektif pelaksanaannya, maka bisa diserahkan ke pihak ketiga maupun ke perusda.
- Rekomendasi yang dihasilkan dari hasil penelitian ini adalah
1. Perlunya studi lanjutan tentang dampak yang muncul dari kesenjangan antara persepsi dan harapan penghuni rusunawa dari sudut pandang ekonomi dan sosial, serta dari aspek finansial pengelolaan fasilitas yang bersangkutan.
 2. Metode Penelitian *Importance Performance Analysis (IPA)* yang diterapkan disini menggunakan skor nilai rata-rata (*mean*) dan skor nilai tengah (*median*). Untuk penelitian selanjutnya hendaknya peneliti dapat mempertimbangkan untuk menggunakan skor nilai tengah (*median*) sebagai

pendukung dalam menggunakan *Importance Performance Analysis (IPA)*.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi. 2000. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta. Rineka Cipta.
- Azwar. 2007. *Sikap Manusia, Teori dan Pengukurannya*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Bappenas. 2010. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2010 – 2014 tentang Rencana Pembangunan Rusunawa*. Jakarta. Bappenas.
- Budihardjo. 1994. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta. Gajah Mada University Press.
- Dirjen Cipta Karya PU. 2011. *Rusunawa komitmen bersama penanganan Permukiman Kumuh*. Jakarta. Kementerian PUPR.
- Hakim. 2011. *Flat House Pecinan Semarang*. Semarang. Skripsi UII.
- Hendaryono. 2010. *Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang*. Semarang. Tesis Undip.
- Hidayat, Soesilo, Marta. 2012. *Evaluasi Rusunawa Kota Banda Aceh*. Surabaya. Prosiding Seminar Nasional ATPW.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI. 1992. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60 tahun 1992. tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun*. Jakarta. Kementerian PUPR
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI. 2011. *Buku Saku Kemenpera Tentang Rusunawa*. Jakarta. Kementerian PUPR.
- Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta. Rakasindo.
- Laurens. 2004. *Arsitektur dan Perilaku Manusia*. Jakarta. PT. Gramedia.
- Okterina. 2008. *Pengaruh Gaya Hidup Modern dan Persepsi Penghuni Terhadap Karakter Fisik Perumahan Cluster*. Semarang. Tesis Undip.
- Pamungkas. 2010. *Kriteria Kepuasan Tinggal berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta*. Semarang. Tesis Undip.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1985. *UU RI No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2011. *UU RI No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1988. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun*. Jakarta. Sekretariat Negara.
- Subkhan. 2008. *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat*. Semarang. Tesis Undip.