

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Manajemen

Manajemen menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai penggunaan sumber daya yang efektif untuk mencapai tujuan (KBBI, 2021). Menurut Terry dalam Anwar (2021) manajemen adalah proses yang terdiri dari perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pelaksanaan (*actuating*), dan pengawasan (*controlling*) untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Orang yang melaksanakan fungsi manajemen dalam suatu organisasi disebut manajer, manajer memiliki tugas memastikan tujuan yang ditetapkan dapat diwujudkan (Muizu & Tinsawati, 2017).

Berikut ini penjelasan fungsi manajemen yang terdiri dari POAC:

a) Perencanaan (*Planning*)

Dalam perencanaan ditetapkan tujuan yang dicapai dan bagaimana untuk mencapai tujuan tersebut (Basyirah & Wardi, 2020). Keputusan yang dilakukan selanjutnya akan bergantung pada tujuan tersebut, perencanaan sangat penting karena berperan dalam menggerakkan fungsi manajemen yang lainnya dalam suatu kegiatan atau organisasi.

b) Pengorganisasian (*Organizing*)

Manusia memiliki keinginan yang tidak terbatas namun memiliki sumber daya dan kemampuan yang terbatas, maka dari itu diperlukan pengorganisasian. Hal tersebut juga berlaku pada organisasi dalam mencapai tujuan namun dihadapi keterbatasan sumber daya. Pengorganisasian membagi penugasan setiap aktivitas, membagi pekerjaan dan menentukan siapa yang memiliki hak atas suatu tugas (Dakhi, 2016).

c) Pelaksanaan (*Actuating*)

Perencanaan dan pengorganisasian tidak akan mencapai apapun bila tidak dilaksanakan. Pelaksanaan merupakan tindakan melaksanakan hal yang sudah direncanakan dan telah ditugaskan kepada masing-masing komponen organisasi agar bekerja sama untuk mencapai tujuan (Dakhi, 2016).

d) Pengawasan (*Controlling*)

Manajer perlu memastikan rangkaian kegiatan yang telah direncanakan, diorganisasikan dan dilaksanakan berjalan sesuai target untuk mencapai tujuan yang diharapkan (Wardani, 2021). Perubahan dari yang direncanakan sangat mungkin terjadi dalam pelaksanaan, namun diharapkan masih dapat terkendali dan tetap mencapai tujuan yang ditetapkan.

2.2 Manajemen Properti

Manajemen properti merupakan gabungan dua kata yaitu manajemen dan properti. Properti didefinisikan sebagai suatu hak kepemilikan atas suatu barang (Cahyanita et al., 2021). Jenis properti dibedakan menjadi tiga yaitu:

1) Berwujud (*Tangible*)

Terbagi menjadi dua jenis yaitu *real property* dan *personal property*.

Contoh dari *real property* yaitu tanah, bangunan gedung, apartemen² dan bangunan lainnya. Sedangkan contoh *personal property* merupakan mesin dan peralatan baik itu bergerak maupun tidak bergerak seperti lemari, kendaraan bermotor, dan peralatan lainnya.

2) Tidak Berwujud (*Intangible*)

Properti yang tidak memiliki wujud fisik seperti hak paten, hak cipta, merek dagang, serta *franchise*.

3) Surat Berharga

Surat berharga merupakan dokumen yang memiliki nilai yang dapat diukur dengan uang, diakui dan dilindungi oleh hukum untuk berbagai macam kepentingan (OJK, 2020).

Properti yang dimaksud di dalam lingkup manajemen properti merupakan *real property* berwujud seperti tanah, bangunan perkantoran, apartemen hingga rumah susun. Manajemen Properti dalam *Real Estate Handbook* (1997) merupakan pengoperasian properti sebagai suatu bisnis yang mencakup urusan

² Apartemen (Prasetya et al., 2015) adalah blok bangunan yang terbagi dalam sejumlah unit untuk dipasarkan atau disewakan, gedung apartemen menggunakan konsep rumah susun yang disempurnakan menjadi bangunan modern dan diaplikasikan untuk golongan menengah keatas.

sewa dan pemeliharaan properti serta pelaksanaan tugas seperti urusan legal, perbaikan, penyediaan utilitas, pengembangan hingga pembayaran pajak dari properti tersebut (Pratama & Rachmawati, 2016). Secara umum tujuan dari manajemen properti bisa diklasifikasikan sebagai berikut:

1) Untuk tujuan bisnis/investasi

Tujuan ini memerlukan keahlian khusus dari manajemen properti agar dapat memperoleh keuntungan dan memberikan imbal hasil bagi para investornya.

2) Melaksanakan aspek fisik dan lingkungan

Pelaksanaan aspek fisik bertujuan untuk mengelola properti agar menghambat laju penyusutan ataupun terjadinya gagal fungsi pada properti maupun lingkungan sekitarnya.

Ada empat model manajemen properti yang digunakan menurut Scarret dalam bukunya "*Property Asset Management*" dikutip dari Putri (2021) yaitu:

1) Manajemen Internal (*In House*)

Pihak manajemen berasal dari dalam tim sehingga dapat berfokus hanya pada kepentingan tim dan dapat memberi respon secara cepat terhadap keputusan jika diperlukan. Pada Rusunawa Ciseureuh menggunakan manajemen internal yang berbentuk Paguyuban Rusunawa Ciseureuh.

2) Manajemen Eksternal

Menunjuk pihak manajemen dari pihak ketiga yang dirasa memiliki pengetahuan dan keahlian khusus. Penunjukan ini digunakan dalam banyak kasus untuk memberi saran dalam pengelolaan yang diharapkan berdampak baik (Putri, 2021).

3) Kombinasi Eksternal – Internal

Kombinasi dari kedua bentuk manajemen internal dan eksternal dan dapat memiliki banyak bentuk. Manajemen internal bekerja bersama manajemen eksternal sesuai dengan kemampuan dan keahlian masing-masing pada berbagai tugas dan fungsi manajemen.

4) Divisi Hirarkis

Manajer internal mengarahkan dorongan strategis, membatasi peran agen yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas-tugas dasar dan berulang dari suatu manajemen properti.

2.3 Rumah Susun

Definisi dari rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun adalah sebagai berikut:

- a) Rumah susun adalah bangunan bertingkat, dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional baik horizontal maupun vertikal, dan masing-masing satuan dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b) Rumah susun umum adalah rumah susun yang dibangun sebagai pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang dibangun sebagai pemenuhan kebutuhan khusus.

- d) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang dibangun sebagai sarana mencari keuntungan.

Selanjutnya, undang-undang rumah susun juga mendefinisikan berbagai istilah yang ada pada rumah susun dengan pengertian sebagai berikut:

- a) Bagian Bersama

Bagian pada rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun untuk dipakai bersama.

- b) Benda Bersama

Benda yang dimiliki secara bersama untuk pemakaian bersama yang bukan merupakan bagian rumah susun.

- c) Tanah Bersama

Sebidang tanah dengan hak atau tanah sewa yang atas dasar hak bersama di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasana di dalam syarat-syarat izin mendirikan bangunan.

- d) Satuan Rumah Susun (Sarusun)

Unit rumah susun yang fungsi utamanya sebagai tempat hunian, digunakan secara terpisah, dan mempunyai akses penghubung ke jalan umum.

- e) Sertifikat Hak Milik (SHM) Sarusun

Bukti kepemilikan sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai ataupun hak pengelolaan.

Sistem kependudukan pada rumah susun memiliki sistem seperti permukiman pada umumnya yang terdiri dari beberapa Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga

(RW). Selain terdapat bangunan-bangunan, di dalam suatu rumah susun juga terdapat komponen penghuni rusun mulai dari pemilik, penghuni, pengelola, hingga perkumpulan penghuni. Rumah susun merupakan salah satu alternatif pembangunan perumahan di perkotaan terutama dengan kepadatan penduduk yang tinggi (Fajri, 2015). Keterbatasan tanah di perkotaan membuat manusia harus beradaptasi dengan hunian vertikal yang tentunya memerlukan pengelolaan yang sedikit berbeda dibandingkan hunian pada umumnya.

Pola kehidupan dan kebiasaan tinggal pada rumah susun yang vertikal berbeda dengan rumah biasa horizontal (Bria, 2015). Rumah susun tidak memiliki halaman di depan rumah yang batas-batas kepemilikannya dapat diperjelas dengan adanya pagar di sekitarnya. Pada umumnya, penghuni bebas melakukan apa saja asalkan tidak mengganggu warga selama berada di dalam wilayah pribadinya. Hal itu sangat berbeda dengan pola pemukiman vertikal seperti rumah susun yang memiliki kepadatan penghuni tinggi, desain tidak fleksibel, menggunakan tanah bersama, dan jarak satu sama lain yang relatif lebih dekat sehingga para penghuni harus lebih memerhatikan tindakannya.

Terdapat banyak kegiatan dan aktivitas di dalam rumah susun sehingga dibutuhkan lokasi yang strategis serta akses yang baik dari rumah susun, kriteria lokasi rumah susun setidaknya harus memperhatikan hal berikut (Isdaryanti, 2017):

- a) Harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah;

- b) Harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan limbah;
- c) Harus mudah mencapai angkutan transportasi;
- d) Harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

Selain harus memperhatikan lokasi, pembangunan rumah susun juga harus memenuhi persyaratan teknis, persyaratan struktur dan komponen bahan bangunan, kelengkapan rumah susun, kepadatan dan tata letak bangunan, prasarana lingkungan, hingga fasilitas lingkungan. Menurut Rifai (2014), rumah susun secara umum dibedakan menjadi:

- 1) *Low Rise Flat*, ketinggian rusun sampai dengan enam lantai.
- 2) *Medium Rise Flat*, ketinggian rusun enam sampai dengan sembilan lantai.
- 3) *High Rise Flat*, ketinggian rusun sampai dengan empat puluh lantai.

Berdasarkan pencapaian vertikalnya dibedakan menjadi:

- 1) *Elevated Flat*, Pencapaian melalui *elevator* atau *lift* karena ketinggian lebih dari enam lantai.
- 2) *Walk Up Flat*, pencapaian melalui tangga karena ketinggian tidak lebih dari enam lantai.

Rumah susun tipe blok termasuk kepada rumah susun *low rise flat* dan *walk up flat*, sesuai dengan Modul Diklat Pemeliharaan Rusunawa (PUPR, 2016). Sementara itu, rumah susun tipe *tower* termasuk ke *medium - high rise flat* dan *elevated flat* karena memerlukan *lift*.

2.4 Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Hunian vertikal berupa rumah susun maupun apartemen diharapkan dapat mengatasi masalah keterbatasan tanah di wilayah perkotaan, namun hal tersebut belum mampu mengatasi tingginya harga properti bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selanjutnya muncul istilah rumah susun sederhana untuk mengatasi masalah tersebut, tidak dapat dipungkiri bahwa rumah susun sederhana secara komersial tidak menguntungkan. *Developer* atau pengembang swasta identik dengan apartemen mewah, maka rumah susun sederhana umumnya dibangun oleh pemerintah untuk mengatasi masalah hunian di perkotaan. Menurut Fajri (2015), sistem kepemilikan pada rumah susun serupa seperti hunian pada umumnya yang dibedakan menjadi:

a) Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

Penghuni memiliki unit dengan tanda bukti sertifikat hak milik, bisa berasal dari jual-beli maupun dari penggantian rugi pada penggusuran atau peremajaan permukiman kumuh sesuai dengan tanahnya.

b) Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Penghuni menyewa unit dengan masa kontrak tertentu baik bulanan maupun tahunan yang setelah masa kontrak tersebut habis dapat diperpanjang.

Definisi Rusunawa menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa adalah bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik horizontal maupun vertikal yang

masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dengan fungsi utama sebagai hunian.

2.4.1 Tarif Sewa Rusunawa

Tarif sewa merupakan nilai tertentu dalam bentuk nominal uang untuk pembayaran atas sewa hunian rusunawa dan atau sewa selain hunian pada rusunawa selama jangka waktu tertentu (Putriani, 2019). Beberapa komponen yang harus diperhitungkan untuk menentukan tarif sewa pada rusunawa menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2007 yaitu:

a) **Biaya Investasi**

Biaya awal yang disediakan pemilik rusunawa untuk persiapan pembangunan sampai dengan terwujudnya rumah susun yang siap huni. Terdiri dari biaya pra konstruksi, konstruksi dan manajemen konstruksi.

b) **Biaya Operasional**

Biaya yang dikeluarkan pengelola rusunawa untuk menjalankan tugas sehari-hari seperti gaji pengelola, air dan listrik bersama, urusan administrasi, urusan perpajakan, urusan asuransi dan hal lainnya.

c) **Biaya Perawatan**

Biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan perbaikan dan/atau penggantian bagian komponen rusunawa, dan/atau sarana prasarana rusunawa agar bangunan tetap berfungsi sebagaimana mestinya.

d) **Biaya Pemeliharaan**

Biaya bulanan yang dikeluarkan untuk menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana agar tetap layak fungsi.

Berdasarkan komponen-komponen tarif tersebut, tarif sewa ditentukan berdasarkan strukturnya dan berbeda-beda pada setiap kelompok tarif seperti yang terdapat pada Tabel II.1 berikut.

Tabel II.1 Struktur Tarif Rusunawa

No.	Kelompok Tarif	Besaran Tarif	Rumusan Perhitungan Kelompok Tarif
1.	Tarif sewa komersial	Tarif maksimum	Sesuai dengan kebutuhan dan ketetapan pemerintah daerah Kabupaten/Kota.
		Tarif minimum	Biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
2.	Tarif sewa dasar	Tarif maksimum	Biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
		Tarif minimum	Biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
3.	Tarif Sewa sosial	Tarif maksimum	Biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan
		Tarif minimum	Biaya perawatan + biaya pemeliharaan

Sumber: Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2007

Struktur tarif sewa tersebut terbagi kedalam 3 kelompok yaitu:

- a) Tarif sewa komersial, merupakan tarif sewa yang diperuntukan bagi masyarakat golongan menengah atas.
- b) Tarif sewa dasar, merupakan tarif sewa yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah.
- c) Tarif sewa sosial, merupakan tarif sewa yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pada rusunawa dengan kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah dan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah harus diselenggarakan oleh pemerintah melalui UPT Dinas terkait (Purnamasari et al., 2020). Tarif yang diterapkan disubsidi dan ditetapkan melalui peraturan kepala daerah, sedangkan bagi penghuni umum dapat dikelola pemerintah bersama swasta dengan pengenaan tarif komersial.

2.4.2 Batasan-Batasan Rusunawa

Adapun batasan-batasan yang digunakan untuk membatasi rusunawa dengan tipe dan fungsi sejenis lainnya berdasarkan diklat pemeliharaan dan perawatan rusunawa yang tertuang dalam Modul Pemanfaatan Rusunawa (2016) adalah:

- a) Proyek yang dibangun oleh pemerintah, dikelola pemerintah, melibatkan dana dari pemerintah;
- b) Rusunawa berdiri di atas tanah milik pemerintah sehingga konsep kepemilikannya adalah milik pemerintah untuk disewa dan bukan untuk diperjual-belikan;

- c) Biaya sewa yang ditetapkan rendah karena biaya pengelolaan dan pemeliharanya bersumber dari dana APBN/APBD atau disubsidi oleh pemerintah baik pusat maupun daerah. Biaya sewa berkisar antara Rp100.000,00 – Rp800.000,00/bulan;
- d) Hanya boleh dihuni kelompok masyarakat tertentu, yakni masyarakat berpenghasilan rendah dan harus dilengkapi dengan berbagai surat kependudukan yang sah.
- e) Memiliki kualitas bahan bangunan yang sederhana, namun bukan berarti kualitas bahan bangunan kurang baik. Memiliki tampilan bangunan sangat sederhana dan bukan tampilan bangunan mewah dengan banyak ornamen.

2.5 Manajemen Properti Rusunawa

Manajemen properti rusunawa diartikan sebagai pihak pengelola rusunawa untuk keperluan penghuni rusunawa. Manajemen properti pada rusunawa mengelola gedung bangunan rusunawa, sarana prasarana penunjang, serta lingkungan sekitar rusunawa. Menurut Sinaga (2018), manajemen properti pada rusunawa secara umum memiliki kegiatan atau aktivitas sebagai berikut:

1. Mempersiapkan dan membuat kontrak manajemen
2. Menyusun rencana manajemen
3. Memelihara dan mengelola bangunan
4. Melakukan penetapan dan negosiasi harga sewa
5. Mengatur sistem penagihan dan pengelolaan uang sewa
6. Manajemen sistem administrasi keuangan

7. Manajemen sistem informasi rusunawa

Manajemen properti pada rusunawa perlu melakukan pemeliharaan bangunan karena pemeliharaan bangunan berpengaruh terhadap kenyamanan dan keselamatan penghuni bahkan berpengaruh terhadap umur ekonomis bangunan (Miranti, 2021). Pemeliharaan bangunan didefinisikan sebagai kegiatan yang dilakukan untuk menjaga, memperbaharui, dan juga memperbaiki semua fasilitas yang ada sebagai bagian dari suatu bangunan, baik fasilitas layanan maupun lingkungan sekitar bangunan agar tetap berada pada kondisi standar yang berlaku dan mempertahankan kegunaan serta nilai bangunan tersebut (Prastyo & Roy, 2019).

Pemeliharaan mendetail dan sesuai standar yang mencakup seluruh aspek diperlukan pada rusunawa. Lingkup pemeliharaan bangunan gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

a) Arsitektural

Meliputi pemeliharaan unsur-unsur luar tampak bangunan, unsur-unsur dalam ruang bangunan beserta perlengkapan, menyediakan sarana pemeliharaan yang memadai, menyediakan dan memelihara akses jalan keluar masuk sebagai sarana penyelamat, dan memelihara ornamen serta desain arsitektural yang benar.

b) Struktural

Memelihara struktur bangunan gedung dari keadaan yang mampu mengurangi ketahanan strukturnya seperti korosi, cuaca, kelembaban,

dan pembebanan gedung. Termasuk juga memelihara unsur-unsur pelindung struktur, dan memelihara bangunan agar tetap fungsional sesuai rencana penggunaan awal.

c) Mekanikal

Memelihara dan melakukan pemeriksaan secara berkala terhadap sistem mekanis yang ada pada rusun seperti instalasi air bersih dan air kotor.

d) Elektrikal

Memelihara dan melakukan pemeriksaan secara periodik pada instalasi listrik, pembangkit listrik, penangkal petir, jaringan instalasi tata suara, dan sistem tanda bahaya alarm.

e) Tata Ruang Luar

Memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur lingkungan, menjaga kebersihan gedung baik di dalam gedung maupun di luar gedung, pekarangan, dan lingkungan sekitar.

f) Tata Graha

Memelihara seluruh kegiatan pemeliharaan kebersihan, perawatan *hygiene service*, pemeliharaan *pest control*, dan program *general cleaning*.

Selain itu, manajer properti pada rusunawa juga harus memperhatikan fasilitas sosial (Fasos) dan fasilitas umum (Fasum) yang harus memenuhi kriteria sebagai berikut (Diklat Pemeliharaan dan Perawatan Rusunawa, 2016):

1. Memberi rasa aman, rasa tenang, rasa nyaman, dan sesuai dengan budaya setempat;

2. Menumbuhkan rasa memiliki dan membuat kebiasaan yang sesuai dengan gaya hidup di rumah susun;
3. Mengurangi kemungkinan pemanfaatan fasilitas umum maupun fasilitas sosial bagi kepentingan pribadi ataupun kelompok tertentu;
4. Menunjang fungsi-fungsi dasar aktivitas penghuni dan sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada;
5. Menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan serta pengembangan aspek ekonomi dan sosial budaya.

Menurut Modul Pemanfaatan Rusunawa (2016), beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial yang harus dikelola pengelola rusunawa adalah sebagai berikut:

1. Jaringan Air Bersih

Kebutuhan akan air bersih yang dipenuhi oleh penyedia jasa air minum setempat maupun dari sumur pompa air tanah. Fasilitas tersebut juga harus mencakup Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL).

2. Jaringan Listrik

Memastikan tersedianya pasokan listrik yang memadai dari PLN baik untuk masing-masing unit maupun rusunawa secara keseluruhan.

3. Jaringan Telekomunikasi

Kebutuhan akan jaringan telekomunikasi yang kian meningkat menuntut pengelola rusunawa untuk memastikan rusunawa terjangkau oleh jaringan telekomunikasi.

4. Jaringan Transportasi

Akses keluar dan menuju rusunawa menjadi kewajiban karena sangat vital, banyak kebutuhan yang memerlukan jaringan transportasi yang memadai di rusunawa.

5. Sistem Pemadam Kebakaran

Sistem pemadaman yang baik menjadi langkah meminimalisir dampak bahaya kebakaran di rusunawa yang membutuhkan usaha ekstra bagi petugas pemadam.

6. Sarana penerangan jalan umum

Diperlukan baik untuk akses jalan sekitar rusunawa maupun lahan terbuka pada rusunawa.

Menurut Napitupulu (2021) di masa pandemi Covid-19 pengelola harus menata rumah susun yang siap menghadapi pandemi menuju kehidupan normal baru dengan menerapkan protokol kesehatan. Panduan yang diberikan pemerintah mengenai kehidupan normal baru mencakup rajin mencuci tangan, hindari menyentuh area wajah, menerapkan etika batuk dan bersin, menggunakan masker saat keluar rumah, menjaga jarak sosial, melakukan isolasi mandiri bilamana kondisi tubuh kurang baik, dan menjaga kondisi kesehatan fisik.

Pengelola rusunawa di masa pandemi dapat dimulai dengan menempatkan wastafel di setiap akses keluar masuk rumah susun agar setiap orang yang masuk selalu mencuci tangannya. Pengelola rusunawa juga perlu membatasi kegiatan berkumpul dengan cara menata dan memberi jarak kurang lebih satu meter agar terjadinya *social distancing*, meminimalisir kerumunan di dalam satu ruangan, dan mewajibkan penggunaan masker.

2.6 Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini adalah:

a) Penelitian yang dilakukan Mastura Labombang

Penelitian yang dilakukan oleh Mastura Labombang dan Ahmad Rifai pada tahun 2012, dipublikasikan dalam bentuk jurnal yang berjudul Manajemen Pemeliharaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kecamatan Palu Barat. Penelitian tersebut membahas mengenai pemeliharaan, pengelolaan, kondisi sarana prasarana yang ada pada rusunawa.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa bagian sarana prasarana kondisi instalasi air kurang baik, ada kebocoran dan kondisi drainase tidak terawat sehingga mengakibatkan terjadinya genangan air saat hujan. Selain itu kurangnya sumber daya pelaksana pengelola rusunawa juga menjadi kendala rusunawa untuk melaksanakan fungsi manajemen dengan optimal. Proses perbaikan prasarana rusak pada rusunawa juga membutuhkan waktu lebih lama karena terhambat dan pemeliharaan pada kas daerah, dan monitoring oleh UPTD serta pelaporan belum efisien karena hanya dilakukan melalui sambungan telepon.

b) Penelitian yang dilakukan Arry Widya Purnamasari

Penelitian yang dilakukan oleh Arry Widya Purnamasari, Ria Asih Aryani Soemitro, dan Hitapriya Suprayitno pada tahun 2020. Penelitian tersebut dipublikasikan dalam bentuk jurnal dengan judul Perbandingan

Pengelolaan Rusunawa: Pemilik, Penghuni, Pengelola, Pembiayaan, Luas Unit, Tarif dan Fasilitas.

Penelitian ini menyimpulkan penyelenggaraan rusun dibangun di atas tanah milik pemerintah, dan memiliki 3 kelompok sasaran yaitu umum, MBMB, dan MBR. Disimpulkan bahwa fasilitas yang disediakan pada rumah susun sangat bergantung pada luas lahan dan jumlah *tower* hunian yang dibangun. Pada rumah susun untuk penghuni MBR dan MBMB fasilitas yang tersedia cenderung terbatas hanya untuk memenuhi kebutuhan dasar penghuni, berbeda dengan fasilitas untuk masyarakat umum yang lebih beragam.

c) Penelitian yang dilakukan Eko Priyo Prastyo

Penelitian yang dilakukan oleh Eko Priyo Prastyo dan Andreas F. V. Roy pada tahun 2019, dipublikasikan dalam bentuk jurnal dengan judul Identifikasi Faktor-Faktor Manajemen Pemeliharaan dan Implementasinya Pada Rumah Susun di DKI Jakarta.

Penelitian ini mengambil kesimpulan bahwa terdapat tiga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang tingkat pelaksanaan faktor manajemen pemeliharaannya rendah atau tidak mencapai sepertiga dari faktor yang berhasil diidentifikasi. Faktor-faktor pemeliharaan tersebut dikelompokkan menjadi lima aspek yaitu aspek organisasi, aspek teknis, aspek keuangan, aspek administrasi, dan sistem informasi. Diperlukan pelatihan yang komprehensif dan

dilakukan secara berkala bagi anggota PPPSRS untuk mengatasi rendahnya tingkat pelaksanaan faktor manajemen pada rumah susun.

d) Penelitian yang dilakukan Ratna Darmiwati

Penelitian yang dilakukan oleh Ratna Darmiwati pada tahun 2000, dipublikasikan dalam bentuk jurnal berjudul Studi Ruang Bersama Dalam Rumah Susun Bagi Penghuni Berpenghasilan Rendah. Penelitian tersebut membahas mengenai pemeliharaan serta penggunaan ruang bersama pada rusun non komersial atau yang mayoritas dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa ruang bersama tetap diperlukan dalam rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah karena untuk menampung kegiatan warga yang tidak memiliki ruang keluarga di dalam unit huniannya akibat terbatasnya luas unit rumah susun yang hanya 18 m². Ruang bersama penempatannya perlu ditata sedemikian rupa agar tidak mengganggu kehidupan warga penghuni (Darmiwati & Ratna, 2000).

Pembeda penelitian yang dilakukan oleh penulis pada karya tulis ini terletak pada beberapa aspek mulai dari objek rusunawa yang dilakukan penelitian adalah Rusunawa Ciseureuh yang belum pernah dilakukan penelitian terkait manajemen propertinya. Kondisi Rusunawa Ciseureuh yang belum dilakukan serah terima juga menjadi pembeda dibandingkan rusunawa lainnya. Penulis juga membandingkan pelaksanaan manajemen properti dengan rusunawa lainnya, dan penulis meninjau proses pemeliharaan Rusunawa Ciseureuh melalui proses manajemen.