

Keberlanjutan Pengelolaan Rumah Susun Indal Melalui Kolaborasi Lintas Stakeholders

Sustainability of Management of Indal Flats Through Collaboration Across Stakeholders

Aan Mochammad Abdullah

Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Islam Bandung, Kota Bandung, Indonesia

E-mail Korespondensi: aanmuchammadabdullah66@gmail.com

Artikel Masuk : 8 November 2023

Artikel Diterima : 5 Maret 2024ES

Tersedia Online : 10 Juni 2024

Abstrak. Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung melalui program peremajaan kota sebagai solusi pemecahan persoalan permukiman kumuh di wilayah Kota Bandung. Semenjak dihuni sekitar tahun 1992 keberadaan rumah susun Indal belum memiliki kejelasan status. Pengelolaan dilakukan oleh warga dengan membentuk organisasi pengelola yang bernama Persatuan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Indal. Pengalaman warga dalam mengelola rumah susun indal tidak sepenuhnya dapat berjalan optimal. Kondisi ini berakibat kepada menurunnya tingkat pelayanan rumah susun baik secara kualitas maupun kuantitas. Pengelolaan rumah susun yang berkelanjutan perlu diwujudkan dengan adanya kesepahaman dan kejasama antar pihak, baik Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kota Bandung, masyarakat penghuni maupun sektor swasta dan stakeholders lainnya. Tujuan penelitian adalah mencari bentuk pengelolaan rumah susun yang berkelanjutan dengan melibatkan para *stakeholders* terkait. Pendekatan Penelitian yang dilakukan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu penelitian memanfaatkan data kualitatif dan dijabarkan secara deskriptif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan pengurus rumah susun, tokoh masyarakat, dan pejabat dinas terkait. Untuk melihat karakter sosial, ekonomi dilakukan dengan membagikan *questionnaire* kepada penghuni yang dibagikan secara acak dan proporsional. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kolaborasi lintas *stakeholders* mempunyai peranan penting dalam keberlanjutan pengelolaan rumah susun Indal. Rentang waktu yang cukup panjang yang dialami masyarakat penghuni sebagai masyarakat terdampak karena ketidakpastian pengelolaan rumah susun telah berakibat kepada menurunnya kembali kualitas lingkungan di rumah susun Indal. Selain itu usia bangunan yang relative tua berpotensi terhadap kelayakan bangunan yang mungkin saja menancam keselamatan jiwa penghuninya. Atas dasar tersebut penulis merekomendasikan perlu adanya penelitian lebih lanjut terhadap kondisi bangunan gedung rumah susun Indal.

Kata kunci: Pengelolaan; Rumah Susun; Kolaborasi; Stakeholders.

Abstract. Indal flats were built on the initiative of the Central Government, West Java Provincial Government and Bandung City Government through an urban rejuvenation program as a solution to the problem of slum settlements in the Bandung City area. Since being occupied around 1992, the existence of the Indal flats has not had a clear status. Management is carried out by residents by forming a management organization called the Indal Flats Residents Association (PPRS). The residents' experience in managing indal flats is not fully operational. This condition results in a decline in the level of apartment services both in quality and quantity. Sustainable management of flats needs to be realized with understanding and cooperation between parties, including the Government, Provincial Government, Bandung City Government, resident communities as well as the private sector and other stakeholders. The aim of the research is to find a sustainable form of apartment management by involving relevant stakeholders. The research approach carried out is descriptive with a qualitative approach, namely research utilizing qualitative data and explained descriptively. Data collection was carried out through interviews with apartment administrators, community leaders and related service officials. To see the social and economic



character, this was done by distributing questionnaires to residents which were distributed randomly and proportionally. The research results show that collaboration across stakeholders has an important role in the sustainability of Indal flats management. The long period of time experienced by the residents as affected communities due to uncertainty in the management of the flats has resulted in a further decline in the quality of the environment in the Indal flats. Apart from that, the relatively old age of the building has the potential to affect the suitability of the building which may threaten the safety of the lives of its occupants. On this basis, the author recommends that further research is needed on the condition of the Indal flats.

Keywords: *Keywords: Management; Flats; Collaboration, Stakeholders.*

Pendahuluan

Perencanaan wilayah dan kota mencakup berbagai bidang yang luas, mulai dari aspek sosial, lingkungan, hingga ekonomi, yang semuanya saling terkait dan mempengaruhi kualitas kehidupan masyarakat. Salah satu bidang yang cukup menarik dalam perencanaan wilayah dan kota adalah bidang permukiman. Bidang ini berfokus pada pengembangan area hunian yang tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal, tetapi juga mendukung terciptanya komunitas yang sehat dan berkelanjutan (Aji & Faniza, 2024). Perencanaan permukiman yang baik harus mempertimbangkan faktor-faktor seperti tata letak, infrastruktur, aksesibilitas, serta dampak lingkungan, guna menciptakan lingkungan yang nyaman, aman, dan harmonis bagi penghuninya (Agustina et al., 2023).

Permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang tidak hanya menyediakan tempat tinggal tetapi juga mempengaruhi kualitas hidup dan kesejahteraan. Dalam konteks perencanaan wilayah dan kota, perencanaan permukiman menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa area hunian dikembangkan secara terstruktur, berkelanjutan, dan memenuhi kebutuhan masyarakat (Agustina, 2021). Dengan perencanaan yang baik, permukiman dapat dirancang agar memiliki infrastruktur yang memadai, aksesibilitas yang baik, serta lingkungan yang sehat dan aman, sehingga mendukung kehidupan yang lebih baik bagi penghuninya.

Perumahan merupakan salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan bermukim masyarakat, dan salah satu jenis perumahan yang banyak digunakan adalah rumah susun. Rumah susun direncanakan dengan tujuan untuk memaksimalkan penggunaan lahan, terutama di kawasan perkotaan yang padat penduduk. Dengan memanfaatkan ruang vertikal, rumah susun mampu menyediakan tempat tinggal yang layak bagi banyak keluarga dalam satu bangunan, sekaligus mengurangi tekanan terhadap lahan terbuka. Perencanaan rumah susun yang baik juga harus memperhatikan aspek-aspek seperti aksesibilitas, kenyamanan, dan fasilitas pendukung agar dapat menciptakan lingkungan hidup yang optimal bagi para penghuninya (Agustina & Hindersah, 2019).

Undang-undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menetapkan bahwa salah satu tujuan utama penyelenggaraan rumah susun adalah untuk memastikan tersedianya hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, serta untuk membangun permukiman yang terpadu guna meningkatkan ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya. Untuk mencapai tujuan tersebut, manajemen rumah susun harus dilakukan secara efektif. Manajemen rumah susun mencakup berbagai kegiatan, termasuk operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, barang bersama, dan tanah bersama. Ketidaktepatan dalam manajemen rumah susun tidak hanya akan menghambat pencapaian tujuan yang diinginkan, tetapi juga dapat mengancam kualitas bangunan dan bahkan keselamatan penghuninya.

Rumah Susun Industri Dalam (Rusun Indal) terletak di RW 08, Kelurahan Arjuna, Kecamatan Cicendo Kota Bandung. Rumah susun Indal dibangun pada tahun 1992 atas prakarsa Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Pemerintah Kota Bandung melalui program peremajaan kota sebagai solusi pemecahan persoalan permukiman kumuh di wilayah Kota Bandung. Semenjak dibangun, rumah susun Indal belum memiliki status kepemilikan yang jelas. Status lahan pada Kawasan Rusun Indal secara *de facto* dikuasai oleh Pemerintah Kota Bandung, sedangkan *de jure* pemerintah Kota Bandung tidak dapat membuktikan bahwa tanah di kawasan rumah susun Indal adalah milik Pemerintah Kota Bandung.

Pada awal pendirian (1992), rumah susun Indal dikelola oleh Bappeda Kota Bandung, kemudian pada Tahun 1994 sampai Tahun 1995 pengelolaan rumah susun Indal beralih dari Bappeda Kota Bandung ke Badan Pelaksana Penataan dan Pembangunan Permukiman Kumuh (BP4K). Keberadaan BP4K belum sempat dirasakan warga penghuni rusun,

sampai akhirnya (1995) atas inisiatif sendiri warga membentuk organisasi pengelola yang bernama Persatuan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Indal. Organisasi ini tidak memiliki Surat Keputusan (SK) sebagaimana diatur perundang-undangan. Dalam menjalankan operasi kegiatannya PPRS Indal berjalan tanpa panduan yang jelas, organisasi juga tidak mempunyai Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga. Pengalaman masyarakat dalam mengelola rumah susun indal tidak sepenuhnya dapat berjalan dengan maksimal. Beberapa prasarana yang sudah dibangun pemerintah dan mengalami kerusakan banyak yang tidak berfungsi lagi, hal ini disebabkan karena pengelolaan yang kurang maksimal. Saat ini, kondisi prasarana sudah banyak yang mengalami kerusakan. Kondisi ini berakibat kepada menurunnya tingkat pelayanan rusun baik secara kualitas maupun kuantitas. Kurang maksimalnya tingkat pelayanan ini dapat dilihat dari tidak terpenuhinya kebutuhan air bersih secara kontinu, tidak tersedianya sarana pemadam kebakaran, rusaknya atap bangunan rusun, tidak optimalnya pemanfaatan ruang terbuka, tidak tersedianya ruang bermain layak anak, tidak terkendalinya penambahan bangunan-bangunan baru pada lokasi ruang bersama, serta tumbuhnya hunian-hunian baru yang menempati lahan ruang terbuka di lingkungan rumah susun.

Kedepannya, penting untuk mengarahkan pengelolaan rumah susun Indal kembali kepada tujuan penyelenggaraan rumah susun yang telah ditetapkan. Untuk mencapai pengelolaan rumah susun yang berkelanjutan, diperlukan kesepahaman dan kerjasama antara berbagai pihak terkait, termasuk Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kota Bandung, masyarakat penghuni, sektor swasta, dan stakeholder lainnya. Hal ini penting dalam menjamin terciptanya kondisi lingkungan hunian yang sehat, aman, dan harmonis, serta dalam membangun kesadaran akan pentingnya pemeliharaan keberlanjutan rumah susun sebagai aset publik yang berharga.

Metode Penelitian

Penelitian dilakukan melalui metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu penelitian memanfaatkan data kualitatif dan dijabarkan secara deskriptif. Alasannya karena peneliti ingin mendeskripsikan keadaan yang diamati di lapangan lebih spesifik (Taguchi, 2018). Pengumpulan Data dilakukan melalui wawancara dengan pengurus rumah susun Indal yang saat ini menjabat, tokoh masyarakat pelaku sejarah rumah susun Indal, pejabat dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandung, Bagian Asset Pemda Kota Bandung. Untuk melihat karakter sosial, ekonomi masyarakat dan kepedulian terhadap pengelolaan rumah susun Indal, dilakukan dengan membagikan kuesioner kepada penghuni dengan sample sekitar 15% dari jumlah penghuni dibagikan secara acak dan proporsional disetiap blok hunian. Data sekunder yang digunakan adalah dokumen-dokumen lama yang didapat dari Puslitbang Permukiman dan hasil penelitian lainnya yang menyangkut rumah susun Indal yang dilakukan pada tahun 1994 oleh Bapak Mochtarrram Karyoedi dan Bapak Johnny Patta.

Metode analisis diawali dengan melakukan kajian literatur, analisis karakteristik masyarakat dilihat dari potensi dan permasalahan yang meliputi karakteristik sosial, karakteristik ekonomi dan karakteristik spasial, serta peran dan fungsi pengelolaan rumah susun Indal. Jenis analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Analisis karakteristik masyarakat rumah susun Indal dilihat dari potensi dan permasalahan dilakukan dengan perhitungan matematis sederhana (distribusi frekuensi), selanjutnya keluaran dari analisis distribusi frekuensi tersebut dipakai sebagai masukan guna melakukan analisis deskriptif kualitatif untuk mengetahui potensi dan permasalahan masyarakat penghuni rumah susun Indal
- b. Analisis peran dan fungsi pengelolaan rumah susun Indal yang meliputi pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pembinaan penghuni, pengelolaan administrasi dan keuangan dengan menggunakan deskriptif kualitatif yaitu dengan menggambarkan terhadap suatu kondisi secara objektif. Melalui teknik ini diharapkan dapat mengetahui potensi permasalahan yang ada, yang diperoleh melalui wawancara, dan observasi lapangan.
- c. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan rumah susun Indal dengan menggunakan deskriptif kualitatif yang nantinya akan dijadikan bahan dalam merumuskan konsep pengelolaan rumah susun secara kolaboratif yang optimal.

Hasil dan Pembahasan

Penelitian ini akan menyajikan gambaran umum atau profil rumah susun Indal dengan mempertimbangkan beberapa aspek yang relevan. Pertama, akan dibahas aspek tata ruang rumah susun Indal, yang melibatkan pengamatan terhadap susunan dan distribusi ruang dalam kompleks tersebut. Selanjutnya, akan dieksplorasi karakteristik sosial dari penghuni rumah susun Indal, termasuk latar belakang demografis, kebiasaan hidup, dan interaksi antar penghuni. Aspek spasial rumah susun juga akan dianalisis, mencakup pengamatan terhadap pola ruang terbuka, fasilitas umum, dan aksesibilitas. Peran dan fungsi pengelolaan rumah susun Indal akan dipertimbangkan secara kritis, dengan memperhatikan strategi dan kebijakan yang diterapkan oleh pihak terkait dalam menjaga dan meningkatkan kualitas hunian. Potensi dan masalah dalam kolaborasi lintas stakeholder juga akan dievaluasi, dengan fokus pada upaya-upaya untuk mencapai konsensus dan mengatasi hambatan dalam mencapai tujuan bersama. Akhirnya, akan diusulkan konsep pengelolaan yang optimal melalui kolaborasi lintas stakeholder, dengan mempertimbangkan berbagai kepentingan dan sumber daya yang tersedia untuk meningkatkan efektivitas dan keberlanjutan pengelolaan rumah susun Indal secara keseluruhan.

1. Analisis Tata Ruang

Pembangunan rumah susun Indal pada Tahun 1992 direncanakan dibangun diatas lahan 2,4 Ha, namun hanya dapat diselesaikan 3 (tiga) blok hunian, dengan luas lahan sekitar 4.000 m². Pada awalnya sistem pembiayaan proyek rumah susun Indal direncanakan diperoleh dari berbagai pihak khususnya dalam bentuk kerjasama Pemerintah-Swasta-Masyarakat. Dalam perkembangan awalnya pihak-pihak yang diperkirakan terlibat dalam soal pendanaan ini adalah Pemerintah Kota Bandung, Pemerintah Pusat melalui Departemen PU dan Kantor Menteri Muda Perumahan Rakyat, Pihak Swasta, Yayasan Dana Bakti Kesejahteraan Sosial (YDBKS), Perum Perumnas, Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Pembangunan Daerah (BPD) dan Masyarakat. Namun dalam perkembangannya pihak swasta, BPN dan BPD sebagai penyandang dana mengundurkan diri dari proses pembangunan rumah susun Indal yang salah satunya karena persoalan status lahan yang belum jelas serta tidak ada kepastian peruntukan lahan, KDB dan KLB dalam RUTR Kodya Bandung waktu itu. Rencana pembangunan rumah susun Indal dan realisasi pembangunan dapat dilihat pada gambar 1.



Sumber: Hasil Analisis, 2022

Gambar 1. Rencana dan Realisasi Pembangunan Rumah Susun Indal

Keberlangsungan rumah susun Indal masih diharapkan oleh berbagai pihak. Hal ini tentu harus ada komunikasi lebih lanjut antara Pemerintah Kota Bandung dengan pihak swasta dan *stakeholders* lainnya. Pelibatan swasta dalam penyediaan perumahan masyarakat berpendapatan rendah (MBR) sebatas pada peraturan tanpa menciptakan kesetaraan komunikasi antara pemerintah dengan swasta. Ruang komunikasi ini penting untuk menyelesaikan keberatan/kesulitan sektor swasta dalam mewujudkan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bersama pemerintah. Ekplorasi ruang komunikasi baik bentuk maupun jenisnya dalam teori perencanaan kolaboratif masih terbatas. Terbitnya Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi

Kota Bandung Tahun 2015-2035 memberikan harapan baru keterlibatan swasta dalam pengelolaan dan keberlanjutan pembangunan rumah susun Indal. Secara lokasi rumah susun Indal memiliki keuntungan ekonomis dan berada di pusat kota, selain itu lahan tersebut dalam RDTR diperuntukan sebagai zona permukiman dan sebagian besar status lahannya milik pemerintah.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, disimpulkan bahwa terdapat harapan untuk meningkatkan keberlanjutan pengelolaan rumah susun Indal. Lokasi yang strategis, nilai ekonomis, dan kesesuaian dengan peraturan zonasi merupakan faktor-faktor yang dapat menjadi pertimbangan bagi pihak swasta untuk menjalin kerjasama dengan Pemerintah Kota Bandung dalam pengelolaan rumah susun Indal (Jayadi, 2024). Kerjasama ini diharapkan dapat membawa dampak positif dalam pengelolaan rumah susun tersebut, sehingga dapat mencapai tujuan yang diinginkan secara efektif dan berkelanjutan (Winston, 2022).

1. Karakteristik Sosial Masyarakat Penghuni Rumah Susun Indal

Penilaian tingkat perkembangan dilakukan dengan menggunakan (modifikasi) kriteria dan indikator sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 25 PER./MEN/IX/2009 tentang Tingkat Perkembangan Permukiman. Tingkat perkembangan rumah susun Indal dan kesejahteraan warga penghuninya merupakan bagian dari evaluasi ini. Tingkat kesejahteraan warga rumah susun Indal adalah status tertentu dari capaian hasil kegiatan di bidang ekonomi, sosial dan budaya, keaktifan pelayanan lembaga pengelola yang dapat mencerminkan tingkat keberhasilan pengelolaan rumah susun sebagai mana terlihat dalam tabel 1.

Tabel 1. Penilaian Tingkat Perkembangan Perumahan Rumah Susun Indal

Parameter	Indikator	Satuan	Standar	Hasil Perhitungan	Kategori Tingkat	Keterangan
Ekonomi						
a. Pendapatan	Pendapatan KK/Tahun	Kg Setara Beras	3.000	3.187	Diatas Standar	Mapan
b. Pemerataan	Gini Ratio		< 0,3 (rendah) 0,3<GR<0,5 Sedang GR>0,5 (Tinggi)	0,689	Diatas Standar	Ketimpangan Tinggi
Sosial Budaya						
a. Kebetahan	Tinggal lebih dari 5 Tahun	%	20	88	Relatif Tinggi	Warga jarang yang pindah
b. Keamanan	Perbuatan tindak kejahatan	Kali/tahun	2	Lebih dari 3 kali	Kurang aman	Kejahatan yang ada adalah pencurian motor dan perkelahian pemuda
c. Kegiatan pemuda	Aktifitas pemuda	Kali/thn	1	1	cukup	Aktifitas dalam perayaan hari besar
d. Kegiatan ibu-ibu	Aktifitas ibu-ibu	Jumlah aktifitas	1	Lebih dari 2 aktifitas	baik	Aktifitas yang dilakukan posyandu, kerjabakti, pengajian.
e. Partisipasi masyarakat rumah susun	Gotong Royong perbaikan fasilitas lingkungan	%	40	53	Lebih besar	Partisipasi perlu ditingkatkan
f. Integrasi	Tingkat konflik suku, agama, ras, dan antar golongan	Kali/tahun	2	0	Relatif baik	Perlu dipertahankan
g. Keaktifan pengurus/ lembaga	Keaktifan	5	60	45,45	Kurang aktif	Perlu ditingkatkan

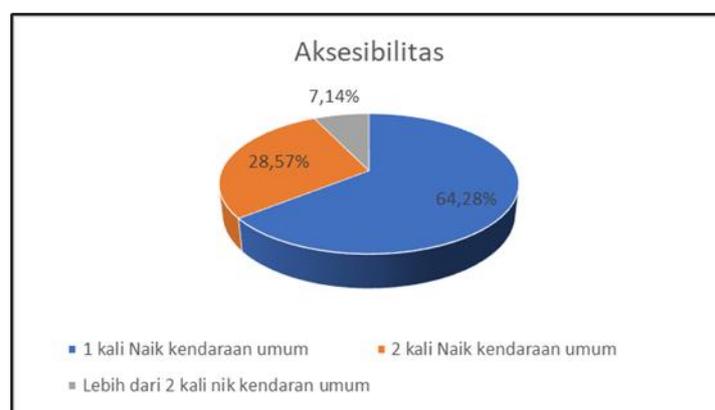
Sumber: Permen Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor 25 PER./MEN/IX/2009 tentang Tingkat Perkembangan Permukiman. (Modifikasi)

Dari Tabel 1 diatas dapat disimpulkan bahwa:

- pendapatan rata-rata KK/Tahun warga rumah susun Indal diatas standar, namun bila dilihat dari indikator gini ratio terdapat ketimpangan yang relatif tinggi diantara warga rumah susun Indal.
- dilihat dari aspek sosial budaya, lebih dari 88% warga rumah susun Indal merasa betah dan telah menetap lebih dari 5 tahun. Tingkat aktifitas pemuda dan ibu-ibu relatif baik, tingkat partisipasi warga dalam kegiatan gotong royong relatif baik dan tidak adanya konflik antar suku, agama, ras dan antar golongan. Sedangkan untuk tingkat keamanan lingkungan masih perlu ditingkatkan karena masih sering terjadi pelanggaran pidana berupa pencurian motor dan tawuran antar pemuda.
- Dalam hal keaktifan pengurus masih perlu ditingkatkan. Pengurus rumah susun Indal hanya berkontribusi sekitar 45,45% terhadap pengelolaan rumah susun Indal.

2. Analisis Spasial dan Fungsi Ruang Rumah Susun Indal

Dari kriteria lokasi, rumah susun Indal memiliki aksesibilitas tinggi terhadap pusat kota, tersedia kemudahan sarana transportasi umum, murah dan berada pada jarak jangkauan pejalan kaki.



Sumber: Hasil Analisis, 2022

Gambar 2. Diagram Aksesibilitas

Dari gambar 2 menggambarkan letak rumah susun Indal cukup strategis, memiliki nilai ekonomis yang tinggi 64,28% responden dapat mencapai tempat kerja dengan satu kali naik kendaraan umum dan hanya 7,14 % penghuni yang memerlukan lebih dari dua kali naik kendaraan ke tempat kerja sehingga para penghuni dapat melakukan penghematan pengeluaran karena pada umumnya dihuni komunitas pekerja swasta dengan mengandalkan pendapatan bulanan. Dalam hal pengelolaan fungsi ruang di rumah susun Indal kurang berjalan dengan baik, hal ini dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2. Analisis Fungsi Ruang Rumah Susun Indal

No.	Kawasan Rusun	Fungsi	Indikasi Perubahan fungsi Ruang	Visualisasi
1.	Hunian Blok A	Hunian	- Menjadi Warung di Lantai 1 dan 2 - Berubah bentuk hunian di lantai 1	- Kumuh
		Ruang Bersama dan selasar bangunan	- Pertemuan dan selasar - Ruang Parkir Motor di Lantai 1 - Menjadi tempat penyimpanan barang di Lantai 1, 2, 3 dan 4	- Kumuh
2.	Hunian Blok B1, B2 dan B3	Hunian	- Warung di Blok B1 Lantai 1 - Berubah bentuk hunian di lantai 1 Blok B3	- Kumuh
		Ruang Bersama dan selasar	- Pertemuan dan selasar - Ruang parkir di Lantai 1 Blok B1, B2 dan B3 - Penyimpanan barang di Lantai 1, 2, 3 dan 4	- Kumuh

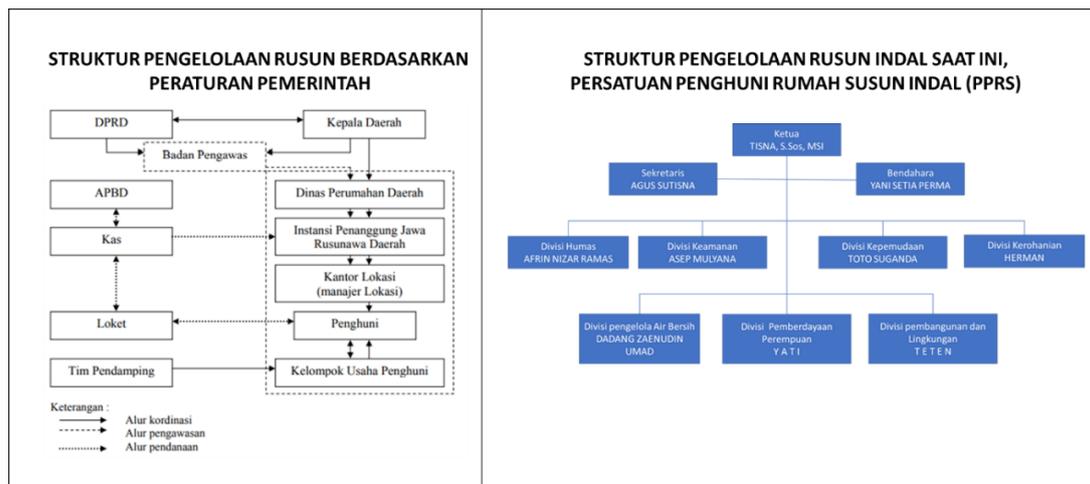
		bangunan	-	Menjadi hunian di lantai 1, 2, 3 dan 4 - Menjadi tempat penyimpanan barang di Lantai 1, 2, 3 dan 4 - Menjadi mushola di lantai 4			
3.	Hunian Blok C1 dan C2	Selasar bangunan	-	Penyimpanan barang di Blok C1 Lantai 2, 3 dan 4 - Menjadi hunian di Blok C1 lantai 2 - Menjadi tempat penyimpanan barang di Blok C1 dan C2 Lantai 1, 2, 3 dan 4	-	Kumuh	
		Ruang Bersama	Pertemuan	-	Menjadi tempat parkir motor di C2 Lantai dasar - Menjadi ruang Posyandu di C2 Lantai dasar - Menjadi Kios Isi Ulang Air di C2 Lantai Dasar - Menjadi Gudang di C2 Lantai dasar	-	Kumuh
4.	Lahan Ruang Terbuka Utama, Ruang terbuka sekitar Torn, Ruang terbuka antara Blok B dan C	-	Ruang bersama - RTH - Lahan Olah Raga - Ruang Bermain Anak - Parkir kendaraan pada malam hari	-	Lahan utama menjadi tempat parkir kendaraan pada siang maupun malam - Ruang sekitar torn menjadi lahan parkir - Ruang antara Blok A dan Blok C menjadi tambahan hunian, kios, tempat parkir kendaraan,	-	Kumuh
5.	Bangunan Gudang, Bangunan Bangunan listrik/pompa, Torn	-	Bangunan bersama	-	Bangunan Gudang menjadi hunian	-	Kumuh

Sumber: Pengamatan Lapangan, 2022

Dari tabel tersebut dapat dilihat perubahan fungsi ruang terjadi hampir di setiap blok hunian dan di lokasi lahan milik bersama. Perubahan fungsi ruang di Blok A lantai satu yang semestinya berfungsi sebagai ruang bersama berubah menjadi lahan parkir motor. Hampir di setiap blok dan setiap lantainya fungsi selasar bangunan dimanfaatkan warga sebagai tempat menyimpan barang-barang bekas atau dibangun untuk penambahan ruang hunian. Dari pendapat warga, 89% menyatakan bahwa tidak ada usaha dari pengurus rumah susun (PPRS) untuk melarang warga dalam hal perubahan fungsi ruang ini. Rumah susun tidak hanya berfungsi sebagai ruang permukiman, tetapi juga memiliki banyak fungsi lain yang penting bagi penghuninya, termasuk fungsi sosial dan keamanan (Farhan & Adiando, 2023). Sebagai pusat aktivitas sosial, rumah susun menyediakan ruang-ruang komunal seperti taman bermain, ruang serbaguna, dan area olahraga yang memungkinkan penghuni untuk berinteraksi, membangun komunitas, dan mengadakan berbagai kegiatan bersama (Wittowsky et al., 2020). Dengan demikian, rumah susun tidak hanya menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi lingkungan yang mendukung kehidupan sosial dan menjamin keamanan penghuninya (Ari Yosta et al., 2023).

3. Analisis Peran dan Fungsi Pengelolaan Rumah Susun Indal

Dalam pedoman pelaksanaan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Kementerian Pekerjaan Umum, yang dimaksud lembaga pengelola rumah susun sewa adalah lembaga rumah susun yang dibangun oleh Kementerian Pekerjaan Umum disebut Unit Pengelola Teknis atau UPT yang dibentuk oleh institusi penerima bantuan sesuai dengan status aset rumah susun sewa. Rumah susun Indal dalam mempertahankan keberadaan dan kelangsungannya telah membentuk badan pengelola yang dibentuk atas dasar inisiatif dan kebutuhan warga penghuni. Bentuk struktur dan nomenklatur lembaga berbeda dengan pedoman lembaga yang diterbitkan pemerintah. Struktur pengelolaan rumah susun berdasarkan peraturan pemerintah dan struktur pengelolaan rumah susun Indal dapat dilihat pada gambar 3.



Sumber: Hasil Analisis, 2022

Gambar 3. Struktur Pengelola Rumah Susun

PPRS Indal menyelenggarakan pengelolaan meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dari jumlah pengurus PPRS Indal yang tercatat sebanyak 11 orang, ternyata pengurus yang aktif adalah 5 orang (ketua, sekretaris, bendahara, air bersih dan keamanan), sehingga dapat disimpulkan tingkat keaktifan pengurus adalah 45,45%.

4. Analisis Potensi dan Masalah Kolaborasi lintas *Stakeholders* Pengelolaan Rumah Susun Indal

Analisis stakeholder adalah proses penting yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami peran berbagai pihak yang terlibat atau terdampak dalam suatu kasus tertentu (Aji & Faniza, 2023). Dalam konteks proyek pembangunan perkotaan, misalnya, stakeholder yang perlu diidentifikasi meliputi pemerintah daerah, pengembang, masyarakat setempat, organisasi lingkungan, dan investor. Setiap stakeholder memiliki kepentingan, kebutuhan, dan pengaruh yang berbeda terhadap hasil proyek. Pemerintah daerah mungkin berfokus pada kepatuhan regulasi dan manfaat sosial, sementara pengembang lebih memperhatikan aspek finansial dan kelayakan teknis. Masyarakat setempat cenderung khawatir dengan dampak langsung terhadap kehidupan mereka sehari-hari, sedangkan organisasi lingkungan akan menyoroti isu-isu keberlanjutan. Dengan melakukan analisis stakeholder yang komprehensif, dapat dipastikan bahwa semua perspektif dipertimbangkan, sehingga keputusan yang diambil lebih inklusif dan berimbang (Easthope et al., 2020; Francart et al., 2020).

Stakeholders dalam pengelolaan rumah susun Indal adalah semua pihak yang memiliki kepentingan atau peran dalam pengelolaan rumah susun Indal. Kolaborasi antar *stakeholder* sebenarnya sudah terjadi ketika rumah susun Indal dibangun. Pihak-pihak yang terkait dalam pembangunan rumah susun Indal diantaranya seperti terlihat pada gambar 4.



Sumber : Hasil Analisis, 2022

Gambar 4. Keterlibatan Antar Stakeholders Rumah Susun Indal

Keterlibatan *Stakeholders* dalam mewujudkan keberlanjutan pengelolaan rumah susun Indal memiliki potensi dan persoalan yang berbeda. Rentang waktu yang cukup lama antara pembangunan rumah susun Indal dan kondisi saat ini membuat persoalan penyerahan aset memerlukan berbagai dukungan terutama dukungan peraturan dan perundangan yang sudah banyak berubah dibandingkan dengan keadaan saat rumah susun dibangun. Beberapa persoalan dan potensi yang dapat dipertimbangkan oleh para stakeholder adalah seperti pada tabel dibawah ini.

Tabel 3. Potensi, Masalah dan Peran *Stakeholder* Kedepan

Masalah/potensi	Pemerintah dan provinsi Jabar	Pemerintah Kota Bandung	Masyarakat Rusun Indal
Masalah	Masalah utama belum menyerahkan aset rusun Indal ke Kota Bandung	Masalah Utama adalah belum menguasai aset dan persoalan legalitas lahan rumah susun Indal dan belum ada kewenangan dalam pengelolaan rusun Indal	<ul style="list-style-type: none"> Aspek legalitas pengelolaan (PPRS) saat ini tidak mengikuti peraturan dan perundangan. Aspek legalitas penghunian yang belum jelas Peran masyarakat rendah untuk menjaga fungsi rusun
Potensi	Potensi perundangan penyerahan aset melalui: <ul style="list-style-type: none"> UU No. 5 Thn 1960 Ttg Peraturan Agraria PP No. 27/2014 Ttg Pengelolaan Barang MilikNegar/Daerah PP No.2/2021 tentang Hibah negara Permenke no 168/PMK.07/2008 Tth Hibah 	Untuk mendukung pengelolaan rusun Indal, Kota Bandung telah memiliki: <ul style="list-style-type: none"> Perda Kota Bandung No12/2018 Tentang Pengelolaan barang milik daerah Perda Kota Bandung No05/2010 Tentang Bangunan gedung Perda Kota Bandung No06/2014 Tentang Rumah susun. Perda ROTR danPZ tentang kejelasan peraturan zonasi 	Untuk mendukung pengelolaan rusun Indal, potensi yang dimiliki masyarakat adalah: <ul style="list-style-type: none"> Keinginan adanya peran pemerintah dalam pengelolaan rusun (pengelolaan dan pebiayaan) Faktor sosial dan ekonomi masyarakat relative baik Masyarakat telah lama tinggal di rusun
Peran Masa Depan	Peran Keberlanjutan Pengelolaan Rusun Indal melalui Kolaborasi dengan Pemerintah/ Provinsi: <ul style="list-style-type: none"> UU No 1/ 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pemugaran, Peremajaan atau Permukiman Kembali) Permen PUPR No 14 /2018 Tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap 	Peran Keberlanjutan Pengelolaan Rusun Indal melalui Kolaborasi dengan Pemerintah Kota Bandung: <ul style="list-style-type: none"> Pengelolaan rusunawa dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis(Psl 38) Perda rusun Kota Bdg Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan pendanaan opsional (psl 52) 	Peran Keberlanjutan Pengelolaan Rusun Indal melalui Kolaborasi dengan Masyarakat: <ul style="list-style-type: none"> Lembaga Pengelola mengikuti aturan sesuai pedoman Pengelolaan dan penghunian rusunawa (Psl 75. PP No. 13/2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun); dan Perda Kota Bandung No06/ 2014 Tentang Rumah susun.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. • PP No 20/2021/2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. • Perpres No 86 /2018 Tentang Reforma Agraria | <ul style="list-style-type: none"> • Penghuni wajib meningkatkan kualitas lingkungan (psl 42) dan mengikuti seluruh aturan (psl 56) |
|--|--|

Sumber: Hasil Analisis, 2022

5. Konsep Pengelolaan Rumah Susun Indal yang Optimal melalui Kolaborasi Lintas *Stakeholders*

Untuk mendapatkan pengelolaan rumah susun Indal yang optimal maka *stakeholders* kunci perlu berkolaborasi dalam pengelolaan rumah susun Indal kedepan sebagaimana tabel 4.

Tabel 4. Kolaborasi Stakeholder Kunci Dalam Keberlanjutan Pengelolaan Rumah Susun Indal

No.	Stakeholder Kunci	Peran dan fungsi Dalam Pengelolaan Rusun Indal	Keterangan
1.	Pemerintah Pusat melalui Kementerian PUPR, Direktorat Jenderal Perumahan khususnya Direktorat Rumah Susun	memproses penyerahan penyertaan modal dan asset pembangunan rumah susun Indal kepada Pemerintah Kota Bandung.	- PP No.27/2014 Ttg Pegelolaan Milik Negara/ Daerah - PP No.2/2012 Tentang Hibah Daerah - Permenke No. 168/PMK.07/2008 Ttg Hibah daerah
2.	Dinas PU Provinsi Jawa Barat khususnya Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat, Bidang Infrastruktur Permukiman	memproses penyerahan asset pembangunan rumah susun Indal kepada Pemerintah Kota Bandung secara formal.	- PP No.27/2014 Ttg Pegelolaan Milik Negara/ Daerah - PP No.2/2012 Tentang Hibah Daerah - Permenke No. 168/PMK.07/2008 Ttg Hibah daerah
3.	Kantor Pertanahan Kota Bandung, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	memproses legalisasi lahan untuk menjadi asset Kota Bandung.	- UU No.%/1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
4.	Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Bandung khususnya Kabid Pemberdayaan Aset	memproses dan mencatatkan asset rumah susun Indal sebagai asset milik Kota Bandung	- Perda Kota Bandung No 12/ 2018 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
5.	Pemerintah Kota Bandung, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan (DKP3) Kota Bandung, khususnya Kepala Bidang Perumahan dan Kepala Bidang Pertanahan	Pengelolaan Rumah Susun Indal sesuai peraturan yang berlaku.	- PP No.13/2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun - Perda Kota Bandung No 05/ 2010 Tentang Bangunan Gedung - Perda Kota Bandung No. 06/ 2014 Tentang Rumah Susun
6.	Masyarakat rumah susun Indal sebagai masyarakat yang terdampak	menempati rumah susun Indal dengan pengelolaan yang dilakukan oleh UPT dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan (DKP3) Kota Bandung	- PP No.13/2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun - Perda Kota Bandung No. 06/ 2014 Tentang Rumah Susun

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Dengan terjadinya kolaborasi lintas stakeholders dalam keberlanjutan pengelolaan rumah susun Indal diharapkan pengelolaan rumah susun Indal kedepan menjadi solusi kesejahteraan masyarakat serta terhadap penurunan kualitas lingkungan yang saat ini terjadi (Kim et al., 2022).

Kesimpulan dan Rekomendasi

1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis terhadap pengelolaan rumah susun Indal, Kelurahan Arjuna, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, ditemukan bahwa kolaborasi lintas stakeholder memegang peranan krusial dalam menjaga keberlanjutan

pengelolaan tersebut. Adapun peran dan fungsi pihak terkait untuk mendukung kelancaran proses keberlanjutan pengelolaan rumah susun Indal di masa mendatang mencakup langkah-langkah konkret. Pertama, Pemerintah Pusat melalui Kementerian PUPR, Direktorat Jenderal Perumahan, khususnya Direktorat Rumah Susun, diharapkan segera memproses penyerahan penyertaan modal dan asset pembangunan rumah susun Indal kepada Pemerintah Kota Bandung. Selanjutnya, Dinas PU Provinsi Jawa Barat, terutama Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat, Bidang Infrastruktur Permukiman, diinstruksikan untuk melakukan penyerahan asset pembangunan rumah susun Indal secara formal kepada Pemerintah Kota Bandung. Demikian pula, Kantor Pertanahan Kota Bandung, khususnya Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, diminta untuk memproses legalisasi lahan sebagai asset Kota Bandung. Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Bandung, khususnya Kabid Pemberdayaan Aset, diharapkan mencatatkan rumah susun Indal sebagai asset milik Kota Bandung. Pemerintah Kota Bandung sendiri, melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan, dan Pertamanan (DKP3), terutama Kepala Bidang Perumahan dan Kepala Bidang Pertanahan, diarahkan untuk melakukan pengelolaan rumah susun Indal sesuai dengan peraturan yang berlaku. Terakhir, masyarakat rumah susun Indal diharapkan dapat menempati hunian tersebut dengan bantuan UPT dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan, dan Pertamanan (DKP3) Kota Bandung.

2. Rekomendasi

Rentang waktu yang cukup panjang yang dialami masyarakat penghuni sebagai masyarakat terdampak karena ketidakpastian pengelolaan rumah susun telah berakibat kepada menurunnya kembali kualitas lingkungan di rumah susun Indal. Selain itu usia bangunan yang relative tua berpotensi terhadap kelayakan bangunan yang mungkin saja mengancam keselamatan jiwa penghuninya. Atas dasar tersebut penulis merekomendasikan perlu adanya penelitian lebih lanjut terhadap kondisi bangunan gedung rumah susun Indal.

Daftar Pustaka

- Agustina, I. H. (2021). Vulnerability of the Magersari Heritage Settlement Keraton Kasepuhan in Indonesia for Pandemics: The case of Covid-19. *ISVS E-Journal*, 8(1), 33–46.
- Agustina, I. H., Ekasari, A. M., Rochman, G. P., Fardani, I., & Risang Aji, R. (2023). Study of Spatial Change in Astana Village Heritage Area, Cirebon, Indonesia. *Planning Malaysia*, 2(6), 17–28. <https://doi.org/10.21837/pm.v2i30.1383>
- Agustina, I. H., & Hindersah, H. (2019). Explorations of social values in Magersari settlement in Indonesia. *ISVS E-Journal*, 8(1), 1–9.
- Aji, R. R., & Faniza, V. (2023). Stakeholder Analysis on PAL 16 Tourism Development in Cikole Village. *Jurnal Kepariwisata: Destinasi, Hospitalitas Dan Perjalanan*, 7(2), 234–244. <https://doi.org/10.34013/jk.v7i2.1242>
- Aji, R. R., & Faniza, V. (2024). Community-Based Ecotourism : A Case Study of Pentingsari Village. *Journal of Architectural Research and Design Studies*, 8(1), 1–11. <https://doi.org/10.20885/jars.vol8.iss1.art8>
- Ari Yosta, R., Sekar Tanjung, A., & Pradono. (2023). Strategi Penyediaan Sarana Kesehatan Guna Meningkatkan Pelayanan Kesehatan di Kabupaten Lampung Tengah. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 18(2), 21–35. <https://doi.org/10.29313/jpwk.v18i2.2771>
- Easthope, H., van den Nouweland, R., & Thompson, S. (2020). Apartment ownership around the world: Focusing on credible outcomes rather than ideal systems. *Cities*, 97.
- Farhan, N., & Adianto, J. (2023). Ketersediaan dan Kualitas Fasilitas Perumahan Taman Manggis Permai di Kota Depok. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 17(2), 1–13. <https://doi.org/10.29313/jpwk.v17i2.1522>
- Francant, N., Håjer, M., Mjörnell, K., Orahim, A. S., von Platten, J., & Malmqvist, T. (2020). Sharing indoor space: stakeholders' perspectives and energy metrics. *Buildings and Cities*, 1(1), 70–85. <https://doi.org/10.5334/bc.34>
- Jayadi, R. (2024). Analisis Implikasi Kewilayahan Dalam Panatapan Zona Kendali Dan Zana Didorang Di Kabupaten Mamuju. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 18(2).
- Kim, E., Ji, H., Kim, J., & Park, E. (2022). Classifying apartment defect repair tasks in South Korea: a machine learning approach. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 2(6), 2503–2510. <https://doi.org/10.1080/13467581.2021.1972808>
- Taguchi, N. (2018). Description and explanation of pragmatic development: Quantitative, qualitative, and mixed methods research. *System*, 75.

23-32. <https://doi.org/10.1016/j.system.2018.03.010>

Winston, N. (2022). Sustainable community development: Integrating social and environmental sustainability for sustainable housing and communities. *Sustainable Development*, 30(1), 191-202. <https://doi.org/10.1002/sd.2238>

Wittowsky, D., Hoekveld, J., Welsch, J., & Steier, M. (2020). Residential housing prices: impact of housing characteristics, accessibility and neighbouring apartments—a case study of Dortmund, Germany. *Urban, Planning and Transport Research*, 8(1), 44-70. <https://doi.org/10.1080/21650020.2019.1704429>