



## INTISARI

Ketersediaan lahan bersifat stagnan dan jumlah penduduk semakin meningkat, mendesak pemerintah untuk lebih berstrategi dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Strategi dilakukan pemerintah di Provinsi DKI Jakarta berupa penyediaan rumah susun sewa sebanyak 32 lokasi yang dikelola pemerintah provinsi. Namun, penyesuaian pola hidup penduduk dari rumah horizontal ke vertikal merupakan suatu tantangan tersendiri, terjadi berbagai permasalahan termasuk tunggakan tarif sewa. Berbagai permasalahan ini berada di dalam suatu sistem pengelolaan (manajemen) rumah susun sewa yaitu perencanaan, organisasi, implementasi, dan pengendalian. Hal ini menjelaskan bahwa penelitian mengenai pengelolaan rumah susun sewa menjadi penting untuk dilakukan, demi mengevaluasi efektivitas pengelolaan Rumah Susun Sewa di DKI Jakarta.

Pendekatan yang digunakan berupa deduktif dengan metode campuran sekuensial (dominasi kualitatif, kuantitatif dari data sekunder sebagai pendukung). Fokus lokasi penelitian berada di 32 lokasi rumah susun sewa yang sekaligus membatasi sampel hanya pengelola di bawah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta menggunakan *purposive sampling* dalam penentuan *key person*. Pelaksanaan pengumpulan data dikelompokkan menjadi sekunder dan primer, data sekunder melalui koleksi dokumen baik publik maupun privat dari pengelola, serta data primer melalui wawancara mendalam dengan narasumber dan observasi dengan 3 cara yaitu dominasi dengan menerapkan pengamat sebagai partisipan dan pengamat sempurna yang dilengkapi agar didapatkan data observasi secara mendalam melalui *partisipan observer*. Kemudian, data-data tersebut dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan dukungan deskriptif kuantitatif, serta analisis kausalitas untuk menjelaskan hubungan sebab akibat yang dihasilkan dari fenomena yang mempengaruhi hasil evaluasi efektivitas pengelolaan rumah susun sewa.

Hasil evaluasi efektivitas pengelolaan rumah susun sewa di Provinsi DKI Jakarta adalah cukup efektif. Faktor-faktor yang mempengaruhi secara signifikan adalah *leadership* yang baik, fleksibilitas koordinasi, ketidاكلancaran sosialisasi, dan kepasifan penghuni. Kemudian terdapat faktor yang tidak signifikan yaitu kemampuan ekonomi dan *budgeting* karena keduanya hanya merupakan *symptoms*. Selain itu, terdapat faktor temuan yang mempengaruhi hasil evaluasi efektivitas pengelolaan rumah susun yaitu kontrol media.

*Keywords:* rusunawa, POAC, *purposive sampling*, *partisipan observer*, kausalitas



## **ABSTRACT**

*The availability of land is stagnant and the population is increasing, the government urgency to be more strategic in housing needs. The strategy is carried out by the government in the DKI Jakarta Province in the form of 32 rent flats management by the provincial government. However, adjusting the lifestyle of the population from horizontal to vertical housing is a challenge, various problems have occurred including delinquent rent rates. These various problems are in a rent flat management system, planning, organization, implementation, and controlling. This explains that research on the management of rent flats is important to do, to evaluate the effectiveness of the management rent flats in DKI Jakarta.*

*The approach used is in the form of deductive with sequential mixed methods (qualitative dominance, quantitative from secondary data as support). The focus of the research location was on 32 rent flats which at the same time limited the sample to only manager under the Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman DKI Jakarta. This thesis using purposive sampling in determining key persons. The implementation of data collection is grouped into secondary and primary, secondary data through a collection of documents both public and private from the manager, as well as primary data through in-depth interviews with resource persons and observations in 3 ways namely dominance by applying observers as participants and perfect observers equipped to obtain observation data in depth through participant observers. Then, the data were analyzed descriptively qualitatively with quantitative descriptive support, and causality analysis to explain causal relationships resulting from phenomena that influence the results of evaluating the effectiveness of the management of rental apartments.*

*The results of the evaluation of the effectiveness of the management rent flats in the DKI Jakarta Province are quite effective. Significant influencing factors are good leadership, flexibility in coordination, inability to socialize, and passivity of occupants. Then there are non-significant factors are economic ability and budgeting because both are only symptoms. In addition, there are findings factors that influence the results of effective evaluation of apartment management, namely media control.*

*Keywords: flat apartment, POAC, purposive sampling, participant observer, causality*