

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Interaksi Sosial**

##### **1. Pengertian Interaksi Sosial**

Interaksi sosial melibatkan tindakan manusia yang didasarkan pada makna yang diberikan kepada objek atau situasi tertentu. Makna tersebut muncul dari hubungan antarindividu selama interaksi, sebagaimana dijelaskan oleh Herbert Blumer. Makna ini bersifat dinamis dan dapat berubah melalui interpretasi individu terhadap suatu hal, yang dikenal sebagai proses interpretatif. Interaksi sosial terjadi ketika ada kontak dan komunikasi antara individu atau kelompok. Kontak sosial adalah langkah dasar dalam pembentukan hubungan sosial, sementara komunikasi adalah proses tersampainya data serta interpretasi dan respons terhadap informasi tersebut.<sup>1</sup>

Interaksi sosial merupakan hubungan yang berubah yang melibatkan pertemuan antara individu, kelompok, dan interaksi antara individu dengan kelompok. Keterkaitan ini terwujud dalam kegiatan yang disandarkan pada nilai dan norma sosial yang berlaku dalam masyarakat. Interaksi sosial menjadi dasar bagi hubungan yang dibangun melalui tindakan yang sesuai dengan norma dan nilai sosial yang diterapkan dalam masyarakat. Interaksi sosial dapat berjalan dengan baik ketika aturan dan nilai-nilai yang berlaku dipatuhi.<sup>2</sup>

Tanpa kesadaran diri pribadi individu, proses sosial tak akan berjalan sesuai harapan. Dalam kehidupan hari-hari, tiap orang tak akan bisa menghindari

---

<sup>1</sup> Bagong, S. (2004). *Sosiologi (Teks Pengantar dan Terapan)*. Jakarta: Kencana.

<sup>2</sup> Andyani, O. (2016). *Interaksi Sosial Antar Warga Rumah Susun di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. Skripsi* (p. 4). Semarang: UNNES.

hubungan dengan orang lain, dan selalu mencari orang lain untuk berinteraksi dan bertukar pikiran.

## **2. Pola Interaksi Sosial**

Pola interaksi sosial bisa dibagi jadi dua kategori utama: pola interaksi asosiatif dan pola interaksi disosiatif. Pola interaksi asosiatif mencakup proses-proses seperti akomodasi, kerjasama, dan asimilasi, yang mendorong terciptanya keteraturan sosial. Sebaliknya, pola interaksi disosiatif mencakup proses-proses seperti persaingan, kontravensi, dan konflik, yang dapat menghambat terciptanya keteraturan sosial.<sup>3</sup>

Interaksi sosial merupakan hubungan yang berubah yang melibatkan pertemuan antara individu, kelompok, dan interaksi antara individu dengan kelompok. Keterkaitan ini terwujud dalam kegiatan yang disandarkan pada nilai dan norma sosial yang berlaku dalam masyarakat. Interaksi sosial menjadi dasar bagi hubungan yang dibangun melalui tindakan yang sesuai dengan norma dan nilai sosial yang diterapkan dalam masyarakat. Interaksi sosial dapat berjalan dengan baik ketika aturan dan nilai-nilai yang berlaku dipatuhi.

Manusia pasti memiliki sifat dan keinginan untuk hidup bersama dengan orang lain. Dalam kehidupan bersama antara individu dan kelompok, terjalin hubungan untuk memenuhi keperluan hidup. hubungan ini berusaha memberikan makna, tujuan, dan keinginannya masing-masing. Untuk mencapai keinginan tersebut, tindakan perlu dilakukan melalui hubungan timbal balik, yang dikenal sebagai interaksi. Interaksi terjadi ketika satu individu melakukan tindakan yang memicu timbal balik dari individu lain, dan proses sosial ini bisa dibagi menjadi dua kategori: proses asosiatif dan disosiatif.

### **1. Pola Interaksi Asosiatif**

---

<sup>3</sup> Xiao, A. (2018). Konsep Interaksi Sosial dalam Komunikasi, Teknologi, Masyarakat. *Jurnal Komunikasi Media dan Informatika*, 7.

### a. Kerja Sama

Kerja sama merupakan kegiatan yang dilakukan oleh individu tetapi dilakukan bersama agar pekerjaan menjadi tidak berat. Menurut teori Gillin, ada banyak bentuk kerja sama yang dikenal dengan istilah "cooperation". Bentuk-bentuk kerja sama ini dibagi lebih lanjut diantaranya:

#### 1). Kerja Sama Spontan

Kerja sama spontan merupakan bentuk kerja sama yang terjadi secara tiba-tiba tanpa perencanaan sebelumnya. Contohnya adalah ketika pendukung klub sepak bola yang tidak menerima kekalahan timnya secara mendadak membuat keributan dengan melemparkan botol minuman ke lapangan, yang menyebabkan permainan menjadi kacau.

#### 2). Kerja Sama Langsung

Kerja sama langsung adalah bentuk kerja sama yang dilakukan berdasarkan instruksi dari seorang atasan. Misalnya, TNI yang dikirim ke daerah pedesaan sebagai bagian dari tugas kemanunggalan dan pengabdian kepada masyarakat.

#### 3). Kerja Sama Kontrak

Kerja sama kontrak adalah bentuk kerja sama yang didasarkan pada motif tertentu dan melibatkan perjanjian yang harus diikuti oleh pihak yang bersangkutan.

#### 4). Kerja Sama Tradisional

Kerja sama tradisional adalah bentuk kerja sama yang merupakan anggota dari interaksi sosial, seperti kegiatan gotong royong dalam pembangunan jembatan atau pemugaran di komunitas.<sup>4</sup>

### b. Akomodasi

---

<sup>4</sup> Andyani, O. (2016). Interaksi Sosial Antar Warga Rumah Susun di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. *Skripsi* (p. 5). Semarang: UNNES.

Akomodasi merupakan istilah yang dipakai dalam sosiologi untuk mendeskripsikan proses di hubungan sosial yang mirip dengan penyesuaian diri dalam biologi. Ini mengacu pada penyesuaian diri antara individu atau kelompok yang sebelumnya saling bertentangan, untuk mengatasi konflik yang ada.<sup>5</sup>

Tujuan dari akomodasi bisa bervariasi tergantung situasinya, seperti mengurangi konflik antara individu atau kelompok yang berbeda pandangan, mencegah adanya konflik untuk sementara waktu, memberikan peluang kerjasama antara kelompok yang terpisah karena faktor sosial, psikologis, atau kebudayaan, atau membantu asimilasi antara kelompok sosial yang terpisah. Macam-macam akomodasi meliputi:

- 1) Kekerasan (Coercion) : Akomodasi yang dilakukan sebab adanya paksaan.
- 2) Kompromi (Compromise) : Bentuk akomodasi di mana pihak-pihak yang terlibat mengurangi tuntutan mereka untuk mencapai penyelesaian perselisihan.
- 3) Arbitrasi (Arbitration) : Cara untuk mencapai kompromi ketika pihak-pihak yang terlibat tidak dapat mencapainya sendiri.
- 4) Konsiliasi (Conciliation) : Usaha untuk menyatukan keinginan dari pihak-pihak yang berselisih demi mencapai kesepakatan bersama.
- 5) Toleransi adalah bentuk akomodasi yang tidak memerlukan persetujuan formal.
- 6) Stalemate adalah jenis akomodasi di mana pihak-pihak yang bertentangan berhenti pada titik tertentu karena memiliki kekuatan yang seimbang.
- 7) Adjudication merujuk pada penyelesaian sengketa melalui pengadilan.<sup>6</sup>

C. Asimilasi adalah proses yang meminimalisir perbedaan antara individu atau kelompok orang dan melibatkan usaha untuk meningkatkan kesamaan tindakan

---

<sup>5</sup> Andyani, O. (2016). Interaksi Sosial Antar Warga Rumah Susun di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. *Skripsi* (p. 7). Semarang: UNNES.

<sup>6</sup> Xiao, A. 2018. Konsep Interaksi Sosial Dalam Komunikasi, Teknologi, Masyarakat. *Jurnal Komunikasi, Media Dan Informatika*, 7.

atau sikap. Ketika asimilasi menyebabkan perubahan dalam hubungan sosial dan adat istiadat, ini dikenal sebagai \*akulturasi\*.<sup>7</sup>

2. Pola interaksi disosiatif mencakup proses-proses berikut:

a. Persaingan (Competition) : Persaingan adalah usaha individu untuk memperoleh sesuatu yang lebih dari orang lain, seperti barang atau popularitas. Biasanya bersifat individu dan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pribadi. Persaingan adalah proses sosial di mana individu atau kelompok mencari keuntungan melalui bidang yang menjadi pusat perhatian umum, dengan cara menarik perhatian atau mempertegas prasangka yang ada, tanpa menggunakan kekerasan atau ancaman.<sup>8</sup>

b. Pertentangan (Conflict) adalah bentuk interaksi sosial di mana individu atau kelompok berusaha memenuhi tujuan mereka dengan menantang pihak lawan melalui ancaman atau kekerasan.<sup>9</sup>

c. Kontravensi adalah bentuk konflik sosial yang berada di tengah antara persaingan dan pertikaian, sedangkan

d. Pertikaian adalah bentuk persaingan yang sifatnya negatif, dimana satu individu yang terlibat akan melakukan apa saja guna mengalahkan lawannya.

### 3. Terjadinya Interaksi Sosial

Dalam kehidupan sosial, manusia berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan mereka. Hubungan ini memungkinkan individu untuk menyampaikan maksud, tujuan, dan keinginan mereka melalui tindakan timbal balik, yang dikenal sebagai interaksi. Interaksi sosial melibatkan hubungan yang seringkali berubah antara individu, kelompok, atau individu dan kelompok, di mana satu individu melakukan tindakan yang memicu reaksi dari individu lain. Interaksi merupakan bagian dari

---

<sup>7</sup> Andyani, O. (2016). Interaksi Sosial Antar Warga Rumah Susun di Kelurahan Kebondalem Kecamatan Kendal Kabupaten Kendal. *Skripsi* (p. 1). Semarang: UNNES..

<sup>8</sup> Alfien, P. (2015). *Sosiologi Perkotaan*. Bogor: Maxindo Internasional.

<sup>9</sup> Ibid

siklus perkembangan struktur sosial, mencerminkan dinamika yang tumbuh dari pola perilaku individu yang bervariasi sesuai situasi dan kepentingan.<sup>10</sup>

Hubungan sosial ini awalnya melibatkan penyesuaian nilai dan kemudian berkembang menjadi pergaulan yang ditandai dengan saling pengertian tujuan masing-masing pihak. Manusia sebagai makhluk individu sekaligus makhluk sosial memerlukan interaksi untuk berfungsi dalam masyarakat. Salah satu sifat manusia adalah keinginan untuk hidup bersama dengan orang lain.

Dalam kehidupan bersama antara individu atau antara individu dan kelompok, terjadi hubungan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Melalui hubungan ini, manusia berusaha menyampaikan maksud, tujuan, dan keinginannya masing-masing. Untuk mencapai keinginan tersebut, tindakan perlu dilakukan melalui hubungan timbal balik, yang dikenal sebagai interaksi. Interaksi terjadi ketika satu individu melakukan tindakan yang memicu reaksi dari individu lain, dan proses sosial ini bisa dibagi menjadi dua kategori: proses asosiatif dan disosiatif.

Sebagai makhluk individu, manusia dilahirkan dengan ciri-ciri unik yang membedakan satu dengan yang lainnya. Perbedaan ini menjadi bagian dari keunikan masing-masing individu. Namun, sebagai makhluk sosial, manusia memerlukan individu lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sehingga terbentuklah kelompok-kelompok sebagai ikatan hidup bersama. Dalam kelompok ini, terdapat interaksi sosial dan struktur organisasi di antara anggotanya. Interaksi sosial adalah sarana untuk menjalin hubungan dengan lingkungan sekitar.

Interaksi sosial terjadi jika dua syarat terpenuhi, yaitu kontak sosial dan komunikasi.

a. Kontak Sosial adalah hubungan awal antara dua pihak yang memulai interaksi sosial, meskipun tidak selalu melibatkan kontak fisik langsung. Kontak sosial sebagai gejala sosial tidak harus melibatkan pertemuan fisik, tetapi mencakup

---

<sup>10</sup> Basrowi. (2005). *Pengantar Sosiologi*. Bogor: Ghalia Indonesia.

berhubungan, berhadapan, atau bertatap muka antara individu atau kelompok. Kontak sosial dapat bersifat positif atau negatif. Kontak sosial positif terjadi ketika hubungan antara pihak-pihak tersebut menghasilkan saling pengertian dan manfaat bagi kedua belah pihak, seringkali berlanjut menjadi kerjasama. Sebaliknya, kontak sosial negatif terjadi ketika hubungan tersebut tidak menghasilkan saling pengertian atau justru merugikan salah satu pihak, yang dapat mengarah pada pertentangan atau perselisihan.<sup>11</sup>

#### b. Komunikasi

Komunikasi adalah proses di mana individu saling memberikan makna atau penafsiran terhadap perilaku masing-masing. Melalui penafsiran terhadap tindakan orang lain, seseorang menanggapi dengan perilaku yang mencerminkan reaksi terhadap maksud atau peran yang ingin disampaikan oleh pihak tersebut.<sup>12</sup>

### **B. Rumah Susun**

#### **1. Pengertian Rumah Susun**

Istilah "rumah susun" berasal dari hukum Romawi, yaitu "kondominium," yang terdiri dari dua kata: "co," berarti bersama-sama, dan "dominium," berarti hak milik. Jadi, kondominium merujuk pada hak milik bersama. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dirancang dengan bagian-bagian tertentu yang berfungsi secara horizontal dan vertikal, serta terdiri dari unit-unit yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat tinggal, dan dilengkapi dengan fasilitas bersama.<sup>13</sup>

Dalam pengertian yuridis, rumah susun adalah gedung bertingkat yang menampung berbagai individu dengan sistem kepemilikan pribadi dan bersama.

---

<sup>11</sup> Basrowi. (2005). *Pengantar Sosiologi*. Bogor: Ghalia Indonesia..

<sup>12</sup> Alfien, P. (2015). *Sosiologi Perkotaan*. Bogor: Maxindo Internasional.

<sup>13</sup> Khatimah, A. K. (2017). Pengendalian Sosial Terhadap Pelanggaran Aturan Kepenghunan di Rusunawa Purus Kota Padang . *Skripsi* (p. 17). Kota Padang : Universitas Andalas.

Kepemilikan bersama mencakup bagian-bagian rumah susun yang digunakan bersama, seperti fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, dan fasilitas lainnya yang tidak dapat dipisahkan dari bangunan. Kepemilikan bersama tidak dapat dibagi atau dimanfaatkan secara pribadi oleh pemilik unit, melainkan merupakan hak bersama.<sup>14</sup>

## 2. Klasifikasi Rumah Susun

a. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun diklasifikasikan menjadi empat jenis:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Biasanya, rumah susun ini dibangun oleh pemerintah daerah atau pusat dengan sistem kepemilikan yang bersifat sewa.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dibangun sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, dan penunjang tugas pejabat atau pegawai negeri, serta sepenuhnya dimiliki oleh negara.
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang dibangun dengan tujuan memperoleh keuntungan.

Selain itu, terdapat empat jenis penyelenggara pembangunan rumah susun:

1. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
2. Koperasi
3. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS)

---

<sup>14</sup> Sari, E. M. (2019). Hubungan Antara Interaksi Sosial dengan Perilaku Agresif Pada Istri di Rumah Susun dan Sewa (Rusunawa) Kota Padang. *Skripsi* (p. 7). Kota Padang: Universitas Andalas.

#### 4. Swadaya masyarakat.

Berdasarkan kepemilikannya, rumah susun dibedakan menjadi dua jenis:

1. Rumah susun dengan sistem sewa: rumah susun sederhana sewa (rusunawa) ini disewakan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang bekerja di perkotaan tetapi belum mampu membeli tanah atau rumah sendiri. Pembangunan rusunawa adalah bagian dari program pemerintah untuk menyediakan tempat tinggal bagi MBR.

2. Rumah susun dengan sistem pembelian: Jenis ini, yang dikenal sebagai rumah susun sederhana milik (rusunami), adalah hunian bertingkat yang dibangun untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang mampu membeli rumah melalui kredit pemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah.

### **3. Tujuan Pembangunan Rumah Susun**

Indonesia memiliki cita-cita untuk menciptakan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera, yang berlandaskan Pancasila dan UUD 1945. Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah tempat tinggal yang layak, yang menjadi indikator kesejahteraan seseorang. Untuk mengatasi keterbatasan lahan di perkotaan yang semakin sempit setiap tahunnya, pemerintah meluncurkan program pembangunan rumah susun khususnya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).<sup>15</sup>

Sebagai makhluk individu, manusia dilahirkan dengan ciri-ciri unik yang membedakan satu dengan yang lainnya. Perbedaan ini menjadi bagian dari keunikan masing-masing individu. Namun, sebagai makhluk sosial, manusia memerlukan individu lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sehingga terbentuklah kelompok-kelompok sebagai ikatan hidup bersama. Dalam kelompok ini, terdapat interaksi sosial dan struktur organisasi di antara anggotanya. Interaksi sosial adalah sarana untuk menjalin hubungan dengan lingkungan sekitar.

---

<sup>15</sup> Sari, E. M. (2019). Hubungan Antara Interaksi Sosial dengan Perilaku Agresif Pada Istri di Rumah Susun dan Sewa (Rusunawa) Kota Padang. *Skripsi* (p. 9). Kota Padang: Universitas Andalas.

Interaksi sosial terjadi jika dua syarat terpenuhi, yaitu kontak sosial dan komunikasi.

a. Kontak Sosial adalah hubungan awal antara dua pihak yang memulai interaksi sosial, meskipun tidak selalu melibatkan kontak fisik langsung. Kontak sosial sebagai gejala sosial tidak harus melibatkan pertemuan fisik, tetapi mencakup berhubungan, berhadapan, atau bertatap muka antara individu atau kelompok. Kontak sosial dapat bersifat positif atau negatif. Kontak sosial positif terjadi ketika hubungan antara pihak-pihak tersebut menghasilkan saling pengertian dan manfaat bagi kedua belah pihak, seringkali berlanjut menjadi kerjasama. Sebaliknya, kontak sosial negatif terjadi ketika hubungan tersebut tidak menghasilkan saling pengertian atau justru merugikan salah satu pihak, yang dapat mengarah pada pertentangan atau perselisihan

b. Komunikasi

Komunikasi adalah proses di mana individu saling memberikan makna atau penafsiran terhadap perilaku masing-masing. Melalui penafsiran terhadap tindakan orang lain, seseorang menanggapi dengan perilaku yang mencerminkan reaksi terhadap maksud atau peran yang ingin disampaikan oleh pihak tersebut.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk membantu memenuhi kebutuhan tempat tinggal, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan meningkatkan pemanfaatan lahan di daerah padat penduduk yang memiliki keterbatasan ruang.

Tujuan-tujuan pembangunan rumah susun meliputi:

1. Menjamin tersedianya hunian yang layak dan terjangkau\*\* di lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, serta menciptakan hunian terstruktur untuk mendukung ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan lahan serta mempersiapkan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan untuk

menyediakan hunian yang lengkap, seimbang, dan berwawasan lingkungan dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan.

3. Mengurangi dan mencegah munculnya kawasan atau permukiman kumuh.
4. Memfokuskan pembangunan rumah susun di area perkotaan yang produktif, seimbang, dan efisien.
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi untuk mendukung kehidupan penghuni dan masyarakat, terutama dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan permukiman yang layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
6. Memperkuat koordinasi antar pemangku kepentingan yang terlibat dalam pembangunan rumah susun.
7. Memastikan terpenuhinya kebutuhan akan rumah susun yang layak huni dengan harga sewa terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, agar mereka dapat tinggal di lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis. Selain itu, menetapkan aturan hukum terkait penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

#### **4. Kepemilikan Satuan Rumah Susun**

Kepemilikan satuan rumah susun dibagi menjadi dua pola kepemilikan utama, yaitu:

##### **a. Kepemilikan Individual**

Merujuk pada satuan rumah susun yang secara terpisah digunakan sebagai tempat tinggal, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Akses dari rumah susun ini menuju jalan umum tidak boleh terganggu atau melewati satuan rumah susun yang dimiliki oleh orang lain.

##### **b. Kepemilikan bersama (hak bersama-sama)**

dalam rumah susun mencakup bagian-bagian yang dimiliki secara kolektif dan tidak dapat dipisahkan untuk digunakan bersama, guna menjaga fungsi keseluruhan bangunan. Bagian ini termasuk elemen struktural bangunan yang tidak

terpisah dari rumah susun itu sendiri. Contoh bagian bersama meliputi fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Benda bersama adalah barang yang dimiliki secara kolektif tetapi tidak terhubung langsung dengan struktur bangunan rumah susun. Contoh benda bersama ini antara lain mushola, taman bermain, tanaman, bangunan pertamanan, fasilitas sosial, dan area parkir.

Tanah bersama merujuk pada sebidang tanah hak atau tanah sewa yang menjadi dasar berdirinya rumah susun, digunakan bersama oleh para pemilik rumah susun, dan telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan persyaratan izin mendirikan bangunan.<sup>16</sup>

## 5. Pengawasan dan Pengendalian Pengelolaan Rusunawa

Untuk memastikan pengelolaan rusunawa yang tepat, sebelum serah terima unit hunian sementara kepada calon penghuni, bangunan rusunawa didata dan didaftarkan sebagai barang milik negara oleh kuasa rusunawa. Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa dilakukan oleh para penghuni yang juga bertindak sebagai penerima aset unit hunian. Para penghuni diwajibkan untuk berpartisipasi dalam pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa, termasuk dengan menyampaikan pengaduan kepada badan pengelola. Jika pengaduan tersebut tidak ditanggapi dengan baik, penghuni berhak untuk berkoordinasi dengan kementerian terkait dan melaporkannya kepada penerima aset pengelola.

Untuk penjelasan lebih lanjut tentang ruang lingkup pengelolaan dan substansi dari setiap ruang lingkup, dapat dirujuk pada tabel yang disediakan.

---

<sup>16</sup> Sari, E. M. (2019). Hubungan Antara Interaksi Sosial dengan Perilaku Agresif Pada Istri di Rumah Susun dan Sewa (Rusunawa) Kota Padang. *Skripsi* (p. 13). Kota Padang: Universitas Andalas.

**Tabel 2.1 Pengelolaan Rumah Susun Sederhana**

No	Ruang Lingkup	Substansi
1	Pemanfaatan fisik	Pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian :  Perawatan  Pemeliharaan  Peningkatan kualitas sarana, prasarana dan utilitas
2	Kepenghunian	Kelompok sasaran penghuni  Proses penghunian  Penetapan calon penghuni  Perjanjian sewa menyewa  Hak dan kewajiban penghuni
3	Administrasi keuangan dan pemasaran	Sumber keuangan  Tarif sewa  Pemanfaatan hasil sewa  Pencatatan dan pelaporan  Penyiapan strategi pemasaran
4	Kelembagaan	Bentuk, struktur dan tugas badan pengelola
5	Penghapusan dan pengembangan bangunan	Penghapusan bangunan  Pengembangan bangunan
6	Pendampingan, montoring dan evaluasi	Pendampingan  Monitoring dan evaluasi
7	Pengawasan dan pengendalian	Peran pemerintah daerah

Sumber : Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007

## 6 Konsep rumah susun sederhana sewa

Untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak bagi setiap masyarakat, pemerintah mengeluarkan kebijakan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Peningkatan jumlah penduduk yang terus berlangsung mendorong pemerintah untuk mengambil langkah ini. Meskipun demikian, pembangunan Rusunawa ini difokuskan khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam pelaksanaannya, pembangunan Rusunawa tetap mempertimbangkan perkembangan wilayah sehingga penghuni Rusunawa memiliki akses ke aktivitas yang bermanfaat untuk mendukung kehidupan mereka. Mengingat penghuni Rusunawa adalah individu dengan penghasilan rendah yang membutuhkan tempat tinggal sebagai pemenuhan kebutuhan dasar mereka. Sejak awal, pembangunan Rusunawa memang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau yang secara finansial kurang mampu. Kebijakan ini bukan dimaksudkan untuk membatasi peluang penghuni, melainkan sebagai salah satu upaya pemerintah untuk menyediakan tempat tinggal yang layak. Pembangunan Rusunawa merupakan bagian dari anggaran APBN dan merupakan kebijakan dari Kementerian Perumahan Rakyat.<sup>17</sup>

Namun, karena pembangunan Rusunawa dilakukan di Kota Bandung, pengelolaan kebijakan ini diserahkan kepada pemerintah daerah agar dapat dikelola dengan baik. Rusunawa dirancang dengan desain yang sederhana dan berlantai-lantai untuk memaksimalkan penggunaan ruang hunian.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan No 5 Tahun 2007, disebutkan bahwa pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) harus memenuhi beberapa kualifikasi umum. Kualifikasi tersebut mencakup penentuan lokasi, pemenuhan kriteria pembangunan, desain, biaya operasional, serta keseluruhan bangunan yang

---

<sup>17</sup> Khatimah, A. K. (2017). Pengendalian Sosial Terhadap Pelanggaran Aturan Kepenghunan di Rusunawa Purus Kota Padang . *Skripsi* (p. 17). Kota Padang : Universitas Andalas.

telah diatur dalam peraturan yang berlaku. Pembangunan Rusunawa harus sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam tata ruang yang ada.

Selain itu, lokasi pembangunan harus dekat dengan sarana transportasi untuk memudahkan penghuni dalam mengaksesnya. Lokasi tersebut juga harus dilengkapi dengan sarana air dan jaringan listrik. Penyediaan sarana transportasi dan infrastruktur lainnya diperlukan agar penghuni dapat menikmati manfaat dari pembangunan Rusunawa, baik dalam hal fasilitas maupun infrastruktur yang tersedia. Dengan demikian, masyarakat dapat memahami bahwa pembangunan Rusunawa dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan tidak asal-asalan, melainkan dengan mengutamakan kondisi dan kebutuhan masyarakat itu sendiri.

## **8. Penghuni Rumah Susun**

Terkait dengan penghuni rumah susun, berdasarkan pasal 3(1) Undang-Undang, penghuni diartikan sebagai seseorang yang memiliki kendali atas bangunan atau tempat kerja. Kunci untuk menentukan apakah seseorang merupakan penghuni terletak pada kendali yang dimiliki atas tempat tersebut, yang biasanya mencakup kekuasaan untuk menerima atau melarang pengunjung. Berbeda dengan pemberi kerja yang bertanggung jawab untuk menyediakan sistem kerja yang aman bagi karyawannya, penghuni hanya bertanggung jawab atas keamanan fisik dari tempat yang mereka tempati.

Untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak bagi setiap masyarakat, pemerintah mengeluarkan kebijakan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Peningkatan jumlah penduduk yang terus berlangsung mendorong pemerintah untuk mengambil langkah ini. Meskipun demikian, pembangunan Rusunawa ini difokuskan khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam pelaksanaannya, pembangunan Rusunawa tetap mempertimbangkan perkembangan wilayah sehingga penghuni Rusunawa memiliki akses ke aktivitas yang bermanfaat untuk mendukung kehidupan mereka. Mengingat penghuni Rusunawa adalah individu dengan penghasilan rendah yang membutuhkan tempat tinggal sebagai pemenuhan kebutuhan dasar mereka.

Penghuni rumah susun adalah individu yang tinggal di satuan rumah susun tersebut. Terdapat dua kategori penghuni rumah susun, yaitu:

a. Masyarakat Lokal

Masyarakat lokal adalah individu yang telah tinggal dan menetap di rumah susun sebelum kedatangan masyarakat pendatang. Mereka biasanya adalah penduduk yang dipindahkan dari permukiman lama mereka ke rumah susun sebagai bagian dari program relokasi. Dalam hal ini, masyarakat lokal merupakan penghuni awal yang terpaksa pindah akibat relokasi dari kawasan permukiman padat.

b. Masyarakat Pendatang

Masyarakat pendatang merujuk pada individu yang berpindah dari daerah asal ke daerah baru untuk bergabung dengan masyarakat setempat. Mereka mungkin berasal dari berbagai latar belakang suku, ras, budaya, dan adat istiadat yang berbeda dari masyarakat pribumi. Sebagai contoh, penduduk yang berasal dari suku Jawa atau Batak yang pindah ke rumah susun dengan harapan mendapatkan tempat tinggal yang lebih baik. Di rumah susun, mereka perlu menyesuaikan diri dan beradaptasi dengan lingkungan baru di sekitar mereka.

