

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPATUHAN PENGHUNI DALAM MEMBAYAR SEWA HUNIAN
MELALUI NIAT MEMBAYAR SEWA DI UPTD RUSUNAWA
WONOCOLO KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI



OLEH:

RISHAD DARISTAMA BAIHAQI
NPM. 22041010143

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS ILMU SOSIAL, BUDAYA, DAN POLITIK
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK
SURABAYA**

2026

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPATUHAN PENGHUNI DALAM MEMBAYAR SEWA HUNIAN
MELALUI NIAT MEMBAYAR SEWA DI UPTD RUSUNAWA
WONOCOLO KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Administrasi Publik Pada Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**



OLEH:

RISHAD DARISTAMA BAIHAQI
NPM. 22041010143

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS ILMU SOSIAL, BUDAYA, DAN POLITIK
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK**

SURABAYA

2026

LEMBAR PERSETUJUAN

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN PENGHUNI DALAM MEMBAYAR SEWA HUNIAN MELALUI NIAT MEMBAYAR SEWA DI UPTD RUSUNAWA WONOCOLO KABUPATEN SIDOARJO

Disusun Oleh:

Rishad Daristama Baihaqi
NPM. 22041010143

Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi

Menyetujui,

PEMBIMBING


Dra. Sri Wibawani, M.Si
NIP. 196704061994032001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Prof. Dr. Catur Suratnoaji, M.Si
NIP. 196804182021211006

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN
PENGHUNI DALAM MEMBAYAR SEWA HUNIAN MELALUI NIAT
MEMBAYAR SEWA DI UPTD RUSUNAWA WONOCOLO
KABUPATEN SIDOARJO**

Disusun Oleh:

Rishad Daristama Baihaqi
NPM. 22041010143

Telah diuji kebenaran oleh Tim Penguji dan diterbitkan pada
Journal of Government and Politics Universitas Muhammadiyah Mataram
(Terakreditasi Sinta 3)
Volume 8 Nomor 2, Tahun 2026

Menyetujui,

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Dra. Sri Wibawani, M.Si
NIP. 196704061994032001

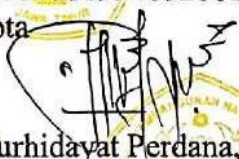
1. Ketua

Bayu Priambodo, S.IP., M.IP
NPT. 21119931216219

2. Sekretaris


Dra. Sri Wibawani, M.Si
NIP. 196704061994032001

3. Anggota


Rizky Nurhidayat Perdana, S.M., M.A.P
NIP. 199709262024061001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Prof. Dr. Catur Suratnoaji, M.Si
NIP. 196804182021211006

LEMBAR REVISI

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN
PENGHUNI DALAM MEMBAYAR SEWA HUNIAN MELALUI NIAT
MEMBAYAR SEWA DI UPTD RUSUNAWA WONOCOLO
KABUPATEN SIDOARJO**

Disusun Oleh:

Rishad Daristama Baihaqi
NPM. 22041010143

Telah direvisi dan disahkan pada tanggal 15 Juli 2026

TIM PENILAI

Dosen Penguji 1



Bayu Priambodo, S.IP., M.IP
NPT. 21119931216219

Dosen Penguji 2



Dra. Sri Wicawani, M.Si
NIP. 196704061994032001

Dosen Penguji 3



Rizky Nurhidayat Perdana, S.M., M.A.P
NIP. 199709262024061001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rishad Daristama Baihaqi

NPM : 22041010143

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Administrasi Publik

Fakultas : Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 15 Juli 2026
Yang Membuat Pernyataan



Rishad Daristama Baihaqi
NPM. 22041010143

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Penghuni dalam Membayar Sewa Hunian melalui Niat Membayar Sewa di UPTD Rusunawa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Publik pada Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, arahan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Dra. Sri Wibawani, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan, masukan, serta bimbingan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT., IPU selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Prof. Dr. Catur Suratnoaji, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “ Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Susi Hardjati, M.AP selaku Koordinator Program Studi Administrasi Publik beserta seluruh Dosen Administrasi Publik yang telah memberikan ilmu pengetahuan, wawasan, serta bimbingan baik secara

teoritis maupun praktis kepada penulis selama menempuh proses perkuliahan hingga tersusunnya karya ilmiah ini;

4. Kepala UPTD Rusunawa pada Dinas Perumahan, Permukiman, Cipta Karya, dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo beserta Koordinator dan seluruh staf pengelola UPTD Rusunawa Wonocolo yang telah memberikan izin, bantuan, dan dukungan selama proses penelitian;
5. Almarhum ayahanda tercinta yang semasa hidupnya telah membiayai dan mengantarkan penulis menempuh pendidikan hingga perguruan tinggi, serta ibunda tercinta beserta seluruh keluarga yang senantiasa memberikan doa restu, nasihat, dukungan moral maupun finansial, serta motivasi kepada penulis selama masa perkuliahan hingga terselesaikannya skripsi ini.
6. Sahabat karib serta rekan-rekan mahasiswa Program Studi Administrasi Publik angkatan 2022 yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, serta bantuan yang diberikan kepada penulis selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini merupakan bagian dari suatu proses akademik yang senantiasa dapat disempurnakan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini ke depannya. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis secara khusus maupun bagi pihak-pihak yang berkepentingan secara umum. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih.

Surabaya, Juli 2026

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR REVISI	iv
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	21
1.3 Tujuan Penelitian.....	22
1.4 Kegunaan Penelitian.....	23
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	27
2.1 Penelitian Terdahulu.....	27
2.2 Landasan Teori.....	49
2.2.1 Kebijakan Publik	49

2.2.1.1 Pengertian Kebijakan Publik.....	49
2.2.1.2 Ciri-Ciri Kebijakan Publik.....	51
2.2.1.3 Jenis Kebijakan Publik	52
2.2.1.4 Implementasi Kebijakan dan Dukungan Sarana Prasarana.....	53
2.2.2 Konsep <i>Behavioral Public Administration (BPA)</i>	54
2.2.2.1 Definisi dan Karakteristik Epistemologis: Memahami Administrasi Publik dari Perilaku Manusia	54
2.2.2.2 Akar Historis dan Landasan Teoritis	56
2.2.2.3 Aplikasi Empiris dan Temuan Riset	57
2.2.2.4 Implementasi Praktis dan Dinamika Institusional.....	59
2.2.3 Rumah Susun	60
2.2.3.1 Definisi & Unsur Rumah Susun.....	60
2.2.3.2 Jenis Rumah Susun.....	62
2.2.3.3 Tujuan Penyediaan Rumah Susun.....	63
2.2.4 Kebijakan dan Pengelolaan Rusunawa.....	65
2.2.4.1 Kepenghunan.....	66
2.2.4.2 Kewajiban Penghuni.....	68
2.2.5 Kepatuhan Membayar Sewa	69
2.2.5.1 Teori Kepatuhan	69
2.2.5.2 Faktor Penyebab Kepatuhan: Integrasi <i>Theory of Planned Behavior</i> dalam Perspektif <i>Behavioral Public Administration</i>	72
2.3 Konseptualisasi dan Klasifikasi Variabel Penelitian	78
2.4 Kerangka Berpikir	81
2.5 Hipotesis Penelitian	82

BAB III METODE PENELITIAN	84
3.1 Jenis Penelitian.....	84
3.2 Lokasi Penelitian.....	86
3.3 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	86
3.4 Uji Validitas dan Reliabilitas Instrumen	93
3.4.1 Evaluasi Model Pengukuran (<i>Outer Model</i>).....	93
3.4.1.1 Uji Validitas	93
3.4.1.2 Uji Reliabilitas.....	96
3.5 Populasi, Sampel, dan Teknik Penarikan Sampel	97
3.5.1 Populasi dan Sampel	97
3.5.2 Teknik Penarikan Sampel	99
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	99
3.7 Metode Analisis Data	102
3.7.1 Evaluasi Model Struktural (<i>Inner Model</i>).....	104
3.7.1.1 Uji Multikolinearitas (<i>Inner VIF</i>).....	105
3.7.1.2 Uji Effect Size (f^2)	106
3.7.1.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2)	106
3.7.1.4 Uji Relevansi Prediksi (Q^2 <i>predict</i>).....	107
3.7.1.5 Pengujian Hipotesis (<i>Path Coefficients</i>)	108
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	110
4.1 Gambaran Umum Lokasi, Penyajian Data, dan Analisis Data Penelitian	110
4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	110
4.1.1.1 Profil Dinas Perumahan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo	110

4.1.1.2 Profil UPTD Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa)	113
4.1.1.3 Profil UPTD Rusunawa Wonocolo	114
4.1.2 Penyajian Data Penelitian	119
4.1.2.1 Karakteristik Responden.....	119
4.1.2.2 Penyajian Data Variabel Penelitian.....	131
4.1.2.3 Evaluasi Model Pengukuran (<i>Outer Model</i>)	137
4.1.3 Analisis Data dan Pengujian Hipotesis	148
4.1.3.1 Evaluasi Model Struktural (<i>Inner Model</i>).....	148
4.1.3.2 Pengujian Hipotesis (<i>Path Coefficients</i>)	153
4.2 Pembahasan	156
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	180
5.1 Kesimpulan	180
5.2 Saran.....	186
DAFTAR PUSTAKA	190
LAMPIRAN	197

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Sebaran Rusunawa dan Jumlah Twinblok di Kabupaten Sidoarjo	5
Tabel 1.2 Data Rekapitulasi Piutang Semua Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo (Periode 2022-2024)	11
Tabel 1.3 Perbandingan Piutang Rusunawa Kabupaten Sidoarjo Tahun 2025	12
Tabel 1.4 Komposisi Saldo Piutang Rusunawa Wonocolo Periode 2019-2025	13
Tabel 1.5 Persentase Tunggakan Rusunawa Wonocolo Periode 2023-2025	14
Tabel 1.6 Realisasi Anggaran Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo Tahun 2024	14
Tabel 1.7 Realisasi Anggaran Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo Tahun 2025	15
Tabel 1.8 Tren Realisasi Pendapatan Rusunawa Wonocolo Tahun 2023-2025	16
Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Saat ini	38
Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel Penelitian	90
Tabel 3.2 Tabel Skoring Skala <i>Likert</i>	92
Tabel 4.1 Bangunan dan Fasilitas di UPTD Rusunawa Wonocolo	116
Tabel 4.2 Daftar Harga Sewa Unit Hunian Rusunawa Wonocolo Tahun 2025	117
Tabel 4.3 Daftar Harga Sewa Unit Hunian Rusunawa Wonocolo Tahun 2026	119
Tabel 4.4 Data Distribusi Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	124
Tabel 4.5 Kategori Nilai Interval Indikator Variabel	132
Tabel 4.6 Hasil Tanggapan Sub Variabel Sikap Terhadap Perilaku (X1)	132
Tabel 4.7 Hasil Tanggapan Sub Variabel Norma Subjektif (X2)	133
Tabel 4.8 Hasil Tanggapan Sub Variabel Kontrol Perilaku Persepsian (X3)	134
Tabel 4.9 Hasil Tanggapan Sub Variabel Niat Membayar Sewa (Z)	135

Tabel 4.10 Hasil Tanggapan Sub Variabel Kepatuhan Membayar Sewa (Y)	136
Tabel 4.11 Nilai <i>Outer Loading</i> Indikator pada Model Pengukuran (Sebelum Eliminasi Indikator)	140
Tabel 4.12 Rincian Indikator yang Dieliminasi pada Evaluasi Model.....	141
Tabel 4.13 Nilai <i>Outer Loading</i> Indikator pada Model Pengukuran (Sesudah Eliminasi Indikator).....	142
Tabel 4.14 Nilai <i>Average Variance Extracted</i> (AVE) Sebelum dan Sesudah Eliminasi Indikator	143
Tabel 4.15 Nilai <i>Heterotrait-monotrait ratio</i> (HTMT) Sebelum dan Sesudah Eliminasi Indikator	145
Tabel 4.16 Hasil Nilai <i>Cronbach's Alpha</i> dan <i>Composite Reliability</i> Sebelum Eliminasi Indikator	146
Tabel 4.17 Hasil Nilai <i>Cronbach's Alpha</i> dan <i>Composite Reliability</i> Sesudah Eliminasi Indikator	147
Tabel 4.18 Hasil Uji Multikolinearitas (<i>Inner VIF</i>)	149
Tabel 4.19 Hasil Uji Effect Size (f^2).....	150
Tabel 4.20 Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	151
Tabel 4.21 Hasil Uji Relevansi Prediksi (Q^2 <i>predict</i>) Variabel Laten	152
Tabel 4.22 Hasil Uji Relevansi Prediksi (Q^2 <i>predict</i>) Indikator Pengukuran	152
Tabel 4.23 Hasil Pengujian Hipotesis (<i>Path Coefficients</i>).....	154
Tabel 4.24 Potensi Pendapatan Sewa Ideal Rusunawa Wonocolo.....	157
Tabel 4.25 Realisasi Anggaran Pendapatan Sewa Tahun 2025.....	158
Tabel 4.26 Distribusi Frekuensi Kategori Kepatuhan Membayar Sewa (Y) Berdasarkan Kuesioner Responden.....	158

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Komposisi Rumah Tangga di Jawa Timur Berdasarkan Wilayah dan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal Tahun 2024	2
Gambar 1.2 Perbandingan Garis Kemiskinan Provinsi Jatim dengan Kab. Sidoarjo.....	4
Gambar 1.3 Kondisi Tembok Pengaman dan Hidran Rusunawa Wonocolo.....	8
Gambar 1.4 Kebocoran Dek Plafon Lantai 5 Blok A yang Membahayakan Akses Tangga.....	9
Gambar 2.1 Bagan <i>Theory of Planned Behavior</i>	75
Gambar 2.2 Bagan Kerangka Berpikir	81
Gambar 4.1 Kantor Dinas Perumahan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo	110
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Dinas Perumahan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo	113
Gambar 4.3 Struktur Organisasi UPTD Rusunawa	114
Gambar 4.4 Gambaran Lokasi UPTD Rusunawa Wonocolo	114
Gambar 4.5 Struktur Organisasi UPTD Rusunawa Wonocolo.....	116
Gambar 4.6 Data Komposisi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	120
Gambar 4.7 Data Komposisi Responden Berdasarkan Usia	120
Gambar 4.8 Data Distribusi Status Pernikahan Responden	121
Gambar 4.9 Data Distribusi Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	123

Gambar 4.10 Data Diagram Karakteristik Responden Berdasarkan Rata-rata Penghasilan per Bulan.....	127
Gambar 4.11 Data Distribusi Lama Tinggal Responden di Rusunawa.....	129
Gambar 4.12 Data Diagram Cara Pembayaran Sewa Hunian	130
Gambar 4.13 Model Pengukuran (<i>Outer Model</i>) Penelitian.....	138
Gambar 4.14 Hasil <i>Outer Model</i> Sebelum Eliminasi Indikator	139
Gambar 4.15 Hasil <i>Outer Model</i> Sesudah Eliminasi Indikator	142
Gambar 4.16 Hasil <i>Inner Model</i> Pengujian Hipotesis (<i>Bootstrapping</i>)	154

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
1. Kuesioner Penelitian.....	197
2. Surat Izin Penelitian	202
3. Surat Keterangan Selesai Penelitian.....	203
4. <i>Letter of Acceptance</i> dan Bukti Submit Artikel	204
5. Sertifikat <i>Journal of Government and Politics</i> Terakreditasi Sinta 3	205
6. Dokumentasi Penghimpunan Data Penelitian Melalui Kuesioner	206
7. Hasil Cek Plagiasi Turnitin.....	207
8. Hasil Skor Pengukuran Semua Variabel	208

ABSTRAK

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN PENGHUNI DALAM MEMBAYAR SEWA HUNIAN MELALUI NIAT MEMBAYAR SEWA DI UPTD RUSUNAWA WONOCOLO KABUPATEN SIDOARJO

Rishad Daristama Baihaqi
NPM. 22041010143

Tingginya persentase tunggakan pembayaran sewa di UPTD Rusunawa Wonocolo menjadi tantangan dalam menjaga keberlanjutan pengelolaan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh Sikap terhadap Perilaku (X1), Norma Subjektif (X2), dan Kontrol Perilaku Persepsian (X3) terhadap Kepatuhan Membayar Sewa (Y) melalui Niat Membayar Sewa (Z) sebagai variabel *intervening*. Penelitian ini mengintegrasikan *Theory of Planned Behavior* (TPB) dengan perspektif *Behavioral Public Administration* (BPA) untuk menjelaskan perilaku kepatuhan penghuni dalam konteks kebijakan publik. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif asosiatif kausal dengan metode survei. Populasi penelitian berjumlah 279 kepala keluarga penghuni Rusunawa Wonocolo. Sampel sebanyak 167 responden dipilih menggunakan teknik *simple random sampling* berdasarkan rumus *Slovin* dengan tingkat kesalahan 5%. Data dikumpulkan melalui kuesioner skala *Likert* 1–4 dan dianalisis menggunakan *Structural Equation Modeling–Partial Least Squares* (SEM-PLS) dengan bantuan aplikasi SmartPLS 4.0.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sikap terhadap Perilaku dan Norma Subjektif berpengaruh positif dan signifikan terhadap Niat Membayar Sewa ($T\text{-statistics} > 1,96$; $P\text{-values} = 0,000$). Kontrol Perilaku Persepsian tidak berpengaruh signifikan terhadap Niat Membayar Sewa ($P\text{-values} = 0,317$), tetapi berpengaruh positif dan signifikan secara langsung terhadap Kepatuhan Membayar Sewa. Selain itu, Niat Membayar Sewa terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kepatuhan Membayar Sewa. Evaluasi model menunjukkan nilai R^2 sebesar 0,510 (51%) pada variabel Niat Membayar Sewa dan 0,690 (69%) pada variabel Kepatuhan Membayar sewa, yang menandakan bahwa model memiliki kemampuan penjelasan yang cukup kuat. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa penghuni Rusunawa Wonocolo pada dasarnya memiliki niat yang kuat untuk memenuhi kewajiban pembayaran sewa. Namun, kepatuhan aktual lebih banyak ditentukan kemampuan finansial riil dan kemudahan akses pembayaran pada saat jatuh tempo. Temuan ini menunjukkan bahwa tunggakan sewa tidak semata-mata disebabkan oleh rendahnya kemauan untuk patuh, melainkan juga oleh keterbatasan sumber daya yang dihadapi penghuni. Peningkatan kepatuhan tidak cukup pendekatan sanksi administratif semata, perlu didukung kebijakan yang lebih adaptif, pelayanan responsif, serta penguatan hubungan kepercayaan antara penghuni dan pengelola.

Kata Kunci: Kepatuhan Membayar Sewa; *Theory of Planned Behavior*; *Behavioral Public Administration*; Rusunawa; SEM-PLS

ABSTRACT

ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING RESIDENTS' COMPLIANCE WITH HOUSING RENT PAYMENTS THROUGH RENT PAYMENT INTENTION AT WONOCOLO PUBLIC RENTAL HOUSING IN SIDOARJO REGENCY

Rishad Daristama Baihaqi

NPM. 22041010143

The high percentage of rent payment arrears at Wonocolo Public Rental Housing (Rusunawa) has become a challenge to maintaining the sustainability of housing management for Low-Income Communities (MBR). This study aims to analyze the effects of Attitude toward the Behavior (X1), Subjective Norm (X2), and Perceived Behavioral Control (X3) on Rent Payment Compliance (Y) through Rent Payment Intention (Z) as an intervening variable. The study integrates the Theory of Planned Behavior (TPB) and the Behavioral Public Administration (BPA) perspective to explain tenants' compliance behavior within the context of public policy. This study employed a causal-associative quantitative approach using a survey method. The research population consisted of 279 household heads residing in Wonocolo Public Rental Housing. A total of 167 respondents were selected using simple random sampling based on Slovin's formula with a 5% margin of error. Data were collected through a 4-point Likert scale questionnaire and analyzed using Structural Equation Modeling–Partial Least Squares (SEM-PLS) with SmartPLS 4.0.

The results indicate that Attitude and Subjective Norm have a positive and significant effect on Rent Payment Intention (T-statistics > 1.96; P-values = 0.000). Perceived Behavioral Control does not significantly affect Rent Payment Intention (P-value = 0.317), but it has a positive and significant direct effect on Rent Payment Compliance. In addition, Rent Payment Intention is proven to have a positive and significant effect on Compliance. The model evaluation shows R² values of 0.510 (51%) for Rent Payment Intention and 0.690 (69%) for Rent Payment Compliance, indicating that the model possesses substantial explanatory power. The findings conclude that tenants of Wonocolo Public Rental Housing generally have a strong intention to fulfill their rent payment obligations. However, actual compliance is more strongly influenced by the availability of financial resources and the ease of payment access at the due date. These findings suggest that rent arrears are not merely caused by a lack of willingness to comply, but also by resource constraints faced by tenants. Therefore, improving compliance requires not only administrative sanctions but also more adaptive policies, responsive services, and stronger trust between tenants and housing management.

Keywords: Rent Payment Compliance; Theory of Planned Behavior; Behavioral Public Administration; Public Rental Housing; SEM-PLS