

**EVALUASI PENGELOLAAN RUSUN PEKUNDEAN DAN  
BANDARHARJO SEMARANG**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**S.MULYO HENDARYONO  
L4D 008 136**



**PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG  
TAHUN 2010**

# **EVALUASI PENGELOLAAN RUSUN PEKUNDEK DAN BANDARHARJO SEMARANG**

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

**S. MULYO HENDARYONO**  
**L4D 008 136**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 24 Februari 2010

Dinyatakan lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 24 Februari 2010

Tim Penguji :

Ir. Nany Yuliasuti, MSP - Pembimbing  
Landung Esariti, ST, MPS - Penguji  
Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc - Penguji

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

**Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dan Tesis orang lain/institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, 24 Februari 2010

**S. MULYO HENDARYONO**  
**NIM L4D 008 136**

*"Hormatilah oleh kalian, orang yang mengajarkan ilmunya kepada kalian dan hormati pula orang yang kalian ajari ilmu" (H.R. Ibn An-Najjar).*

**"Semangat orang yang berilmu adalah dalam meneliti dan memahami, sementara semangat orang bodoh adalah dalam menghafal tanpa mengerti" (H.R. Ibn 'Asikin).**

***Perubahan tanpa kesempatan tidak pernah terjadi  
tetapi kesempatan tidak datang dua kali...***

Tesis ini dipersembahkan untuk:

*Anak - anakku tersayang :*

- *Rexy Dhatumaheswara*
- *Farizka Maya Pradipta*
- *Ryotara Resindraswara*

## ABSTRAK

Rumah susun memiliki umur ekonomis struktur dan fisik bangunan yang dapat dipertahankan sesuai rencana apabila konstruksi sesuai dengan persyaratan teknis dan penghunian sesuai dengan persyaratan administratif. Implikasinya adalah diperlukan sistem pengelolaan yang dapat menjaga interaksi pengaturan antara pemanfaatan bangunan dan penghunian rusun agar tetap harmonis dan baik. Sistem pengelolaan yang tidak berjalan dengan baik dapat menyebabkan penurunan kualitas bangunan dan penghuni rusun. Rumah susun Pekunden dan Bandarharjo yang telah dibangun dan dihuni sejak tahun 1990-an sudah tidak sesuai dengan tujuan awal penyediaannya dan kurang terawat. Permasalahan ini diduga karena sistem pengelolaan rusun tidak terlaksana secara benar. Pengelolaan rumah susun secara prinsip merupakan usaha terpadu untuk melestarikan fungsi sebagai hunian yang layak melalui perencanaan, pemanfaatan, pemeliharaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Faktor penyebab kondisi kelayakan hunian rusun secara faktual saat ini dapat diketahui dengan membandingkan sistem pengelolaan yang ada pada kedua rusun.

Tujuan penelitian ini adalah melakukan evaluasi terhadap pengelolaan rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Evaluasi dilakukan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pengelolaan saat ini hingga menyebabkan penurunan kualitas hunian. Hasil evaluasi digunakan sebagai upaya untuk mempertahankan kualitas hunian supaya tetap layak huni. Hipotesis penelitiannya adalah tidak ada hubungannya antara pengelolaan yang kurang baik dengan terjadinya penurunan kualitas hunian. Pendekatan positivistik dengan metode kuantitatif digunakan dalam penelitian ini. Data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder. Variabel independen dalam penelitian ini adalah (1) pemanfaatan fisik, (2) penghunian, (3) lingkungan, (4) peranan badan pengelola, (5) pemberdayaan sosial, (6) kemampuan ekonomi, (7) peranan pemerintah daerah, dan (8) implementasi regulasi pengelolaan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi dan wawancara terstruktur. Teknik sampling menggunakan sampel random sederhana sebab populasi adalah homogen yaitu MBR penghuni rusun. Analisis data menggunakan statistik deskriptif dan uji hipotesis.

Penurunan kualitas hunian telah terjadi di Rusun Bandarharjo (86%) dan Pekunden (52%), akibat rusaknya konstruksi bangunan dan kurang-layaknya hunian yang ditempati. Hasil evaluasi menunjukkan bahwa perbedaan tipologi kedua rusun yang terbentuk dari kondisi faktual berpengaruh terhadap pengelolaan rusun. Lokasi, kemampuan MBR, dan status kepemilikan menjadi penciri penting tipologi rusun. Pengelolaan rusun sangat kondisional pada masing-masing rusun. Pengelolaan Rusun Pekunden dipengaruhi oleh faktor penghunian (sangat berpengaruh) dan faktor lingkungan. Sedangkan faktor kelembagaan dan faktor pemanfaatan fisik lebih berpengaruh di Rusun Bandarharjo. Manajemen pengendalian pemanfaatan fisik dan penghunian yang efektif dalam tata kelola rusun dengan dukungan kelembagaan yang baik, akan dapat mempertahankan kualitas hunian rusun tetap layak sesuai fungsinya. Pengembalian fungsi rusunawa dan penerapan peraturan pengelolaan secara lebih tegas dengan mempertimbangkan kondisional masing-masing rusun merupakan rekomendasi penting yang diberikan.

**Kata Kunci**: Evaluasi, Kualitas Hunian, Tipologi, Manajemen Pengendalian, Peraturan.

## ABSTRACT

*A flat has a life span for its structure and physic which can be defended as long as it is planned when the construction fits the technical requirement and the occupation conforms to administrative requirement. The implication, then, is the need of a management system to maintain the interaction management between the building utilization and dwellers to be harmony and better. If the flat management system cannot well running, it will cause the degradation of building quality and so its dwellers. Pekunden and Bandarharjo's flat has been built and occupied since early 1990s, and now is now decaying and not in line with its former purpose. Those set of problems apparently pre-caused by the bad implementation of the management system. Principally, the flat management is an integrated effort to maintain its function as a decent quality dwelling through planning, utilizing, maintaining, founding, monitoring and controlling. The factor influencing the factual properness of the dwelling can be analyzed by comparing the management system of two flat.*

*The objective of this research is to evaluate the management system in Pekunden and Bandarharjo's flat at Semarang City. The evaluation is conducted to know the factor infleuncing the management causing the degradation of dwelling quality at this present time. The result of evaluation is used as efforts to keep the dwelling quality habitable and affordable housing to live for the poor. The hyphothesis is that there is no relations between bad management with degradation of dwelling quality. Positivistic approach and quantitative methods are used in this research. The data needed are primary and secondary data. The independent variables are (1) physical utilization,(2) occupation, (3) neighborhood, (4) role of the management's institution, (5) social empowerment, (6) affordability, (7) role of local government, and (8) the implementation of management's regulation. The data collection technique is through some observations and structured interview. Simple random sampling is used in because the population is homogeneous i.e. low income people as the dewllers in flat for poor. Data analysis to be executed uses descriptive statistics and hyphothesis test.*

*The degradation of dwelling's quality occured at Bandarharjo's (86%) and Pekunden's (52%) flat is caused by the construction and inhabitable building. The evaluation result points that typology differences of two flats which are formed through factual condition, are very much determining. Location, affordability and ownership are the main identify marks. The management is conditionally depended in each flat. The influencing factors of Pekunden's management flat are occupation (highest) and neighborhood. While the institutional factors and physical utilization has more infleunce at Bandarharjo's flat. The effective management of physical utilization control and occupation in flat management with good institutional support will maintain the flat habitable in line with the purpose. The restitution of simple flat function and the strict implementation of management rule is the important recommendation from this research.*

**Keywords:** *evaluation, dwelling's quality, typology, controlling management, regulation.*

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT atas bimbingan dan petunjuk serta ridho-Nya sehingga tesis dengan judul “**Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang**” ini dapat terselesaikan. Tesis ini diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

Penulis menyampaikan penghargaan dan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu yang dapat disebutkan sebagai berikut :

1. Ibu Ir. Nany Yusliastuti, MSP selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan pembelajaran ilmiah yang sangat berarti besar kepada penulis dengan penuh kesabaran.
2. Ibu Landung Esariti, ST, MPS selaku Dosen Penguji yang telah memberikan koreksi, masukan dan petunjuk untuk penyempurnaan tesis ini.
3. Bpk. Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc selaku Dosen Penguji yang telah memberikan arahan, pemahaman, dan koreksi substantif guna penyempurnaan tesis ini.
4. Pengelola Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk dapat belajar dan menimba ilmu disini.
5. Seluruh dosen pengajar di MTPWK UNDIP yang telah memberikan ilmu dan menambah wawasan pengetahuan selama proses belajar.
6. Bpk. Ir. Arief Rudianto, MT selaku Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang dan jajarannya yang memberikan ijin untuk melakukan penelitian di wilayah penelitian.
7. Bpk. Drs. Nugroho Sugiharto selaku Kepala UPTD Rumah Sewa Kota Semarang yang selama penelitian mendampingi penulis.
8. Kepala Kelurahan Bandarharjo dan Kepala Kelurahan Pekunden.
9. Bpk. Sutikno selaku pendamping di Rusun Bandarharjo dan Ibu Lina selaku pendamping di Rusun Pekunden.
10. Istriku, Evi Yulia Purwanti, SE, MSi, yang mendampingi penulis selama proses penyusunan tesis serta anak-anakku tercinta.
11. Teman-teman yang membantu kelancaran penulis dalam melakukan penelitian ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan disini satu persatu sehingga atas bantuannya tulisan ini dapat terselesaikan.

Semarang, Februari 2010  
Penulis,

S. Mulyo Hendaryono

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR PENGERTIAN DAN ISTILAH</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Permasalahan .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	6
1.3.2 Sasaran Penelitian .....	7
1.4 Ruang Lingkup Penelitian .....	7
1.4.1 Lingkup Wilayah .....	7
1.4.2 Lingkup Materi .....	8
1.5 Kerangka Pikir .....	9
1.6 Metode Penelitian .....	12
1.6.1 Pendekatan Penelitian .....	12
1.6.2 Metode Pengumpulan Data .....	12
1.6.2.1 Kebutuhan Data .....	12
1.6.2.2 Teknik Pengumpulan Data .....	16
1.6.2.3 Teknik Pengambilan Sampel .....	16
1.6.3 Tahapan Pengolahan dan Analisis Data .....	17
1.6.3.1 Cara Pengolahan Data .....	17
1.6.3.2 Analisis Data .....	18
1.7 Sistematika Penulisan .....	31
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA ASPEK PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA</b> .....	<b>37</b>
2.1 Pembangunan Perumahan .....	37
2.1.1 Pengertian Rumah .....	37
2.1.2 Faktor Berpengaruh dalam Pembangunan Perumahan .....	39
2.1.2.1 Penyediaan Perumahan .....	40
2.1.2.2 Permintaan Perumahan .....	40
2.2 Kebijakan Perumahan .....	41
2.2.1 Perumahan Publik .....	41

2.2.2	Pemenuhan Kebutuhan dalam Pasar Perumahan .....	42
2.2.3	Arahan Kebijakan .....	43
2.3	Kemampuan MBR .....	44
2.3.1	Persepsi MBR terhadap Rumah .....	44
2.3.2	Rasio Kemampuan MBR .....	45
2.4	Rumah Susun Sederhana .....	46
2.4.1	Tujuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana .....	46
2.4.2	Prinsip Pengaturan Rumah Susun Sederhana .....	46
2.4.3	Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana .....	50
2.5	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana.....	51
2.5.1	Konsep Sistem Pengelolaan .....	51
2.5.2	Lingkup Pengelolaan Rusunawa .....	52
2.6	Sintesis Teori .....	57
2.7	Hipotesis Penelitian .....	59
2.8	Definisi Operasional .....	60

### **BAB III IDENTIFIKASI PENGELOLAAN RUSUN PEKUNDEN**

<b>DAN BANDARHARJO SEMARANG</b> .....	69
3.1 Kondisi Umum .....	69
3.1.1 Rumah Susun Pekunden .....	69
3.1.2 Rumah Susun Bandarharjo .....	71
3.2 Peraturan Pengelolaan Rusuna di Kota Semarang .....	75
3.3 Pengelolaan Rumah Susun di Wilayah Penelitian .....	80
3.3.1 Identitas Penghuni .....	81
3.3.2 Pemanfaatan Fisik .....	84
3.3.3 Kondisi Lingkungan .....	106
3.3.4 Penghunian .....	109
3.3.5 Pemberdayaan Sosial .....	120
3.3.6 Kemampuan Ekonomi .....	122
3.3.7 Badan Pengelola .....	126
3.3.8 Peranan Pemerintah Daerah.....	129
3.3.9 Pelaksanaan Regulasi .....	132
3.3.10 Penilaian Terhadap Sistem Pengelolaan .....	134
3.3.11 UPTD Rumah Sewa .....	137

### **BABIV ANALISIS FAKTOR PENGARUH PENGELOLAAN**

<b>RUSUN PEKUNDEN DAN BANDARHARJO</b> .....	139
4.1 Analisis Faktor Pengaruh Pengelolaan .....	139
4.1.1 Uji Reliabilitas .....	139
4.1.2 Uji Validitas dan Analisis Faktor .....	142
4.1.3 Uji Hipotesis .....	144
4.1.4 Uji Multikolinieritas .....	147
4.1.5 Faktor yang Berpengaruh dalam Pengelolaan Rusun .....	148
4.2 Tipologi Rusun Pekunden dan Bandarharjo.....	152
4.2.1 Kemampuan MBR .....	152
4.2.2 Kepemilikan .....	156
4.2.3 Lokasi .....	158
4.2.4 Pola Pengelolaan .....	159

4.2.5	Penyelenggara Rusun .....	160
4.2.6	Desain Bangunan (Arsitektur) .....	161
4.3	Manajemen Pengendalian dalam Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo .....	164
4.3.1	Manajemen Pengendalian Rusun Pekunden .....	166
4.3.2	Manajemen Pengendalian Rusun Bandarharjo .....	169
4.4	Sintesis Hasil Evaluasi .....	173
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b> .....	179
5.1	Temuan .....	179
5.2	Kesimpulan .....	183
5.3	Rekomendasi .....	186
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	189
	<b>LAMPIRAN</b> .....	193



## DAFTAR TABEL

<b>TABEL I.1</b>	: Tujuan Perolehan Data .....	24
<b>TABEL I.2</b>	: Kebutuhan Data .....	27
<b>TABEL II.1</b>	: Kebutuhan Rumah Susun Berdasarkan Kepadatan Penduduk ...	47
<b>TABEL II.2</b>	: Elemen Sistem Manajemen .....	51
<b>TABEL II.3</b>	: Pengelolaan Rumah Susun Sederhana MBR .....	56
<b>TABEL II.4</b>	: Rangkuman Kajian Pustaka .....	62
<b>TABEL III.1</b>	: Status Rumah Susun .....	81
<b>TABEL III.2</b>	: Pendidikan Penghuni .....	82
<b>TABEL III.3</b>	: Status Angkatan Kerja Penghuni .....	83
<b>TABEL III.4</b>	: Jenis Pekerjaan Penghuni .....	83
<b>TABEL III.5</b>	: Penggunaan Benda dan Bagian Bersama .....	84
<b>TABEL III.6</b>	: Perawatan dan Pemeliharaan .....	85
<b>TABEL III.7</b>	: Kondisi Konstruksi Bangunan .....	87
<b>TABEL III.8</b>	: Kondisi Ruang Hunian .....	92
<b>TABEL III.9.1</b>	: Kondisi Air Minum .....	95
<b>TABEL III.9.2</b>	: Kondisi Persampahan .....	96
<b>TABEL III.9.3</b>	: Kondisi Pembuangan Limbah Rumah .....	96
<b>TABEL III.9.4</b>	: Kondisi Saluran Air .....	97
<b>TABEL III.9.5</b>	: Kondisi Listrik .....	98
<b>TABEL III.9.6</b>	: Kondisi Umum PSU .....	98
<b>TABEL III.10</b>	: Perbaikan dan Perawatan PSU .....	99
<b>TABEL III.11</b>	: Perubahan Bentuk Hunian .....	99
<b>TABEL III.12</b>	: Bagian Hunian yang Diubah .....	100
<b>TABEL III.13</b>	: Penambahan Bangunan Lantai Dasar .....	101
<b>TABEL III.14</b>	: Kondisi Lingkungan Sekitar Rusun .....	107
<b>TABEL III.15</b>	: Penyebab Kondisi Lingkungan Buruk .....	107
<b>TABEL III.16</b>	: Lokasi Hunian dengan Pusat Pelayanan .....	110
<b>TABEL III.17</b>	: Kemudahan Pencapaian Angkutan Umum .....	110
<b>TABEL III.18</b>	: Lokasi Rusun Sudah Tepat .....	110
<b>TABEL III.19</b>	: Alasan Ketepatan Lokasi .....	111
<b>TABEL III.20</b>	: Asal Penghuni .....	112
<b>TABEL III.21</b>	: Tempat Asal Penghuni yang Bukan Warga Setempat .....	112
<b>TABEL III.22</b>	: Lama Tinggal Penghuni .....	112
<b>TABEL III.23</b>	: Cara Penghuni Menempati Rusun .....	113
<b>TABEL III.24</b>	: Perjanjian Sewa .....	114
<b>TABEL III.25</b>	: Batas Waktu Penghunian .....	114
<b>TABEL III.26</b>	: Keberadaan Petugas Pemungut Sewa .....	115
<b>TABEL III.27</b>	: Pengetahuan Penghuni tentang Tata Tertib Penghunian .....	115
<b>TABEL III.28</b>	: Tabel Silang Tata Tertib dan Ubah Hunian .....	116
<b>TABEL III.29</b>	: Intensitas Kegiatan .....	116
<b>TABEL III.30</b>	: Permasalahan yang Sering Terjadi .....	117
<b>TABEL III.31</b>	: Peran Serta dalam Pemeliharaan .....	118
<b>TABEL III.32</b>	: Upaya Pemberdayaan Sosial .....	121

<b>TABEL III.33</b>	: Pelatihan dan Ketrampilan Kerja .....	121
<b>TABEL III.34</b>	: Pihak Pemberi Pelatihan .....	121
<b>TABEL III.35</b>	: Pendapatan Pokok Rumah Tangga per Bulan .....	122
<b>TABEL III.36</b>	: Besaran Rata-Rata Biaya Perbaikan Rumah per Bulan .....	123
<b>TABEL III.37</b>	: Besaran Sewa per Bulan .....	124
<b>TABEL III.38</b>	: Besaran Rekening Listrik dan Air per Bulan .....	124
<b>TABEL III.39</b>	: Besaran Iuran Lainnya per Bulan .....	125
<b>TABEL III.40</b>	: Rata-Rata Pengeluaran Lainnya per Bulan .....	126
<b>TABEL III.41</b>	: Rasio Pengeluaran dan Pendapatan .....	126
<b>TABEL III.42</b>	: Keberadaan Badan Pengelola .....	127
<b>TABEL III.43</b>	: Pengurus Badan Pengelola .....	127
<b>TABEL III.44</b>	: Tugas dan Tanggung Jawab .....	128
<b>TABEL III.45</b>	: Bantuan Perawatan dan Pemeliharaan .....	129
<b>TABEL III.46</b>	: Pihak Pemberi Bantuan .....	130
<b>TABEL III.47</b>	: Pembinaan Rutin dari Pemkot .....	130
<b>TABEL III.48</b>	: Peranan Pemerintah Kota .....	131
<b>TABEL III.49</b>	: Pemahaman terhadap Aturan Menempati Rusun .....	132
<b>TABEL III.50</b>	: Pelaksanaan Peraturan Rusun .....	132
<b>TABEL III.51</b>	: Bukan Peraturan Penghunian Rusun .....	133
<b>TABEL III.52</b>	: Penilaian terhadap Peraturan Rusun .....	133
<b>TABEL III.53</b>	: Penilaian Sistem Pengelolaan Rusun .....	134
<b>TABEL III.54</b>	: Hasil Penilaian Berdasar Indikator Pengelolaan .....	136
<b>TABEL IV.1</b>	: Hasil Uji Reliabilitas Rusun Pekunden .....	140
<b>TABEL IV.2</b>	: Hasil Uji Reliabilitas Rusun Bandarharjo .....	141
<b>TABEL IV.3</b>	: Hasil Uji Validitas dan Analisis Faktor Rusun Pekunden .....	142
<b>TABEL IV.4</b>	: Hasil Uji Validitas dan Analisis Faktor Rusun Bandarharjo .....	143
<b>TABEL IV.5</b>	: Hasil Regresi Sistem Pengelolaan dengan Penurunan Kulitas Hunian .....	147
<b>TABEL IV.6</b>	: Faktor Pengaruh Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo .....	150
<b>TABEL IV.7</b>	: Perbandingan Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo ..	151
<b>TABEL IV.8</b>	: Tipologi Rusun Pekunden dan Bandarharjo .....	163
<b>TABEL IV.9</b>	: Tipologi Rusunami dan Rusunawa .....	164

## DAFTAR GAMBAR

<b>GAMBAR 1.1</b> : Kerangka Pikir .....	11
<b>GAMBAR 1.2</b> : Kerangka Analisis .....	23
<b>GAMBAR 1.3</b> : Kelurahan Lokasi Rumah Susun .....	33
<b>GAMBAR 1.4</b> : Penggunaan Lahan Kota Semarang .....	34
<b>GAMBAR 1.5</b> : Lokasi Rumah Susun Bandarharjo .....	35
<b>GAMBAR 1.6</b> : Lokasi Rumah Susun Pekunden .....	36
<b>GAMBAR 2.1</b> : Komponen dan Pelaku Perumahan .....	40
<b>GAMBAR 2.2</b> : Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana .....	50
<b>GAMBAR 2.3</b> : Hipotesis Penelitian .....	60
<b>GAMBAR 3.1</b> : Rumah Susun Pekunden (Awal) .....	69
<b>GAMBAR 3.2</b> : Rumah Susun Pekunden (Kini) .....	70
<b>GAMBAR 3.3</b> : Kondisi Awal Rumah Susun Bandarharjo (Blok Lama) .....	71
<b>GAMBAR 3.4</b> : Tampak Depan Rusun Bandarharjo (Blok Lama) .....	72
<b>GAMBAR 3.5</b> : Rumah Susun Bandarharjo (Blok Lama) Saat Ini .....	74
<b>GAMBAR 3.6</b> : Kondisi Pemanfaatan Benda dan Bagian Bersama yang Tidak Sesuai Ketentuan di Rusun Pekunden .....	85
<b>GAMBAR 3.6.1</b> : Kondisi Pemanfaatan Benda dan Bagian Bersama yang Tidak Sesuai Ketentuan di Rusun Pekunden .....	86
<b>GAMBAR 3.7</b> : Kondisi Pemanfaatan Benda dan Bagian Bersama di Rusun Bandarharjo .....	86
<b>GAMBAR 3.8</b> : Kondisi Tangga Basah Akibat Kebocoran Atap .....	87
<b>GAMBAR 3.9</b> : Kondisi Lantai Dasar Rusun Pecah/Retak .....	87
<b>GAMBAR 3.10</b> : Keretakan Konstruksi Bangunan Sudah Mulai Terlihat di Rusun Pekunden .....	88
<b>GAMBAR 3.11</b> : Kerusakan Akibat Atap dan Lantai Kamar Mandi Bocor di Rusun Pekunden (1) .....	88
<b>GAMBAR 3.12</b> : Kerusakan Akibat Atap dan Lantai Kamar Mandi Bocor di Rusun Pekunden (2).....	89
<b>GAMBAR 3.13</b> : Penurunan Konstruksi Bangunan (Amblas) di Blok Lama Bandarharjo .....	89
<b>GAMBAR 3.14</b> : Kerusakan Bagian Dinding Muka Bangunan Blok A Rusun Bandarharjo .....	90
<b>GAMBAR 3.15</b> : Bangunan Blok B Rusun Bandarharjo Mulai Rusak .....	90
<b>GAMBAR 3.16</b> : Retak dan Pecah di Blok B Bandarharjo .....	91
<b>GAMBAR 3.17</b> : Konstruksi Retak di Blok B Bandarharjo .....	92
<b>GAMBAR 3.18</b> : Bagian Muka Hunian Tidak Diubah (Rusun Pekunden) .....	93
<b>GAMBAR 3.19</b> : Bagian Muka dan Lantai Hunian Diubah (Rusun Pekunden) ....	93
<b>GAMBAR 3.20</b> : Kondisi Hunian Secara Umum (Rusun Pekunden) .....	93
<b>GAMBAR 3.21</b> : Kondisi Hunian Berubah Bentuk di Rusun Bandarharjo .....	94
<b>GAMBAR 3.22</b> : Sumber Air Bersih (Rusun Pekunden) .....	95
<b>GAMBAR 3.23</b> : Tandon Air Bersih (Rusun Bandarharjo) .....	95
<b>GAMBAR 3.24</b> : Prasarana Persampahan Kurang Terawat .....	96
<b>GAMBAR 3.25</b> : Kondisi Septictank yang Masih Berfungsi Baik.....	97

<b>GAMBAR 3.26:</b> Kondisi Saluran Pembuangan Dalam Rusun Macet .....	97
<b>GAMBAR 3.27:</b> Pengubahan Bentuk Bangunan (Hunian) di Rusun Pekunden ....	100
<b>GAMBAR 3.28:</b> Alih Fungsi Lantai Dasar Menjadi Hunian Permanen di Rusun Bandarharjo .....	101
<b>GAMBAR 3.29:</b> Penambahan Bangunan Tidak Sesuai Ketentuan .....	102
<b>GAMBAR 3.30:</b> Pengembangan Bangunan di Lantai Dasar Sesuai Ketentuan.....	102
<b>GAMBAR 3.31:</b> Pengembangan Bangunan Dalam Lingkungan Rusun Sesuai Ketentuan (Rusun Pekunden).....	103
<b>GAMBAR 3.32:</b> Pengembangan Bangunan di Lantai Dasar Sesuai Ketentuan di Rusun Bandarharjo.....	103
<b>GAMBAR 3.33:</b> Penambahan Bangunan Tidak Sesuai Ketentuan di Rusun Bandarharjo .....	104
<b>GAMBAR 3.34:</b> Lingkungan Rusun Pekunden .....	108
<b>GAMBAR 3.35:</b> Lingkungan Rusun Bandarharjo .....	109
<b>GAMBAR 3.36:</b> Permasalahan Penghunian Rusun Pekunden.....	117
<b>GAMBAR 3.37:</b> Permasalahan Penghunian Rusun Bandarharjo.....	118
<b>GAMBAR 3.38:</b> Bentuk Peran Serta Penghuni Rusun Bandarharjo.....	119
<b>GAMBAR 3.39:</b> Pengelola Rusun Pekunden .....	129
<b>GAMBAR 4.1 :</b> Faktor Pengaruh Sistem Pengelolaan Rusun Pekunden .....	145
<b>GAMBAR 4.2 :</b> Faktor Pengaruh Sistem Pengelolaan Rusun Bandarharjo.....	146
<b>GAMBAR 4.3 :</b> Faktor Pembentuk Tipologi Rusun .....	162
<b>GAMBAR 4.4 :</b> Tata Kelola Mempertahankan Fungsi Rusun .....	165
<b>GAMBAR 4.5 :</b> Manajemen Penghunian Rusun Pekunden .....	167
<b>GAMBAR 4.6 :</b> Manajemen Pemanfaatan Fisik .....	171
<b>GAMBAR 4.7 :</b> Sistem Pemeliharaan dan Perawatan Rusun Bandarharjo .....	172
<b>GAMBAR 4.8 :</b> Skema Pengelolaan Hasil Evaluasi .....	177

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>LAMPIRAN A</b> : Daftar Pertanyaan Responden .....	191
<b>LAMPIRAN B</b> : Daftar Pertanyaan Dinas/Instansi .....	201
<b>LAMPIRAN C</b> : Output Analisis Regresi Rusun Pekunden .....	207
<b>LAMPIRAN D</b> : Output Analisis Regresi Rusun Bandarharjo .....	212

## DAFTAR PENGERTIAN DAN ISTILAH

### 1. Indikator

*Indikator dimengerti sebagai sesuatu yang memberi petunjuk atau keterangan.*

### 2. Jentifikasi

*Fenomena dan peristiwa dimana penghuni ketika menempati rusun mengalami kehilangan mata pencaharian yang semula menjadi pekerjaan utamanya sehingga terjadi perubahan atau pergantian pekerjaan.*

### 3. Kemampuan Ekonomi

*Kemampuan ekonomi adalah ukuran rasio dari besaran pengeluaran dan pendapatan penghuni. Batasan bagi kemampuan ekonomi penghuni adalah 1/3 dari penghasilan.*

### 4. Konsep

*Konsep merupakan pendapat/pandangan abstrak yang digeneralisasi dari fakta dan peristiwa.*

### 5. Konstruk

*Konstruk merupakan struktur pembentuk variabel yang dipergunakan dalam penelitian yang diformulasikan dari hipotesis dan teori.*

### 6. Lingkungan

*Lingkungan merupakan kondisi kawasan permukiman sekitar rusunawa. Kondisi lingkungan yang sehat, nyaman, serasi, teratur menjadi esensi dalam pembangunan rusunawa di perkotaan.*

### 7. Manajemen Pengendalian

*Instrumen pengelolaan dalam fase penghunian rumah susun untuk mencapai tujuan pelestarian fungsi bangunan sebagai hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR.*

### 8. Marjinalisasi

*Fenomena dan peristiwa terpinggirkannya penghuni rusun untuk keluar meninggalkan tempat tinggalnya sebagai hunian akibat ketidakmampuan untuk tinggal di rusun.*

### 9. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

*Masyarakat berpenghasilan rendah adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- (Permenpera No.07/Permen/M/2007). Sementara dari "Program Nasional Pengembangan Sejuta Rumah" tahun 2004 disebutkan bahwa masyarakat berpenghasilan*

*rendah adalah keluarga/masyarakat yang memiliki penghasilan dengan batas maksimal Rp.1.500.000,-.*

#### **10. Parameter**

*Parameter atau tolok ukur adalah bilangan/ukuran dari populasi yang tidak diketahui dan akan ditaksir berdasar kriteria statistik.*

#### **11. Penurunan Kualitas Hunian**

*Penurunan kualitas hunian adalah kondisi hunian tidak lagi sesuai persyaratan teknis dan kesehatan serta lingkungan sehingga mengganggu kenyamanan tempat tinggal dan fungsi sebagai rumah. Kondisi ini nampak pada kerusakan fasilitas bangunan dan atau penggunaan ruang pada sarusun tidak sesuai dengan peraturan.*

#### **12. Pendekatan Positivistik**

*Pendekatan positivistik mengandung pengertian sesuatu/obyek yang dapat ditangkap oleh alat-alat inderawi, dipertajam dengan alat bantu dan diperkuat dengan eksperimen melalui ukuran-ukuran tertentu yang jelas dan nyata. Sehingga dengan pendekatan ini hal yang rasional harus dibuktikan secara empiris.*

#### **13. Penghunian**

*Penghunian adalah pengaturan penghunian yang dari ketepatan kelompok sasaran, proses penghunian (pendaftaran calon penghuni, penetapan calon penghuni), perjanjian sewa menyewa, serta hak, kewajiban dan larangan penghuni.*

#### **14. Pemanfaatan Fisik**

*Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian mencakup pula kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan dan PSU.*

#### **15. Pemberdayaan Sosial**

*Pemberdayaan sosial merupakan tujuan penyelenggaraan rusunawa yang ditujukan untuk penghuni supaya meningkat kemampuan ekonominya sehingga bisa melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa, mencakup : bimbingan dan pelatihan atau sosialisasi dan penyuluhan.*

#### **16. Peranan Badan Pengelola**

*Peranan Badan Pengelola merupakan peranan pengelola rusunawa (ditetapkan oleh pimpinan daerah) dalam menjalankan tugas dan fungsinya yaitu melakukan pengelolaan rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rusunawa.*

#### **17. Peranan Pemerintah Daerah**

*Peranan pemerintah daerah merupakan peranan pemerintah dalam melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa.*

*Pembinaan dimaksud dilakukan kepada Badan Pengelola dan Penghuni melalui kegiatan pendampingan dan pemberdayaan.*

**18. Regulasi Pengelolaan**

*Regulasi pengelolaan adalah peraturan tentang pengelolaan rusunawa yang dipergunakan dalam mengelola rusunawa di wilayah penelitian.*

**19. Reliabilitas**

*Reliabilitas adalah konsistensi dan stabilisasi nilai atau jawaban pertanyaan.*

**20. Rumah Layak Huni dan Terjangkau bagi MBR**

*Rumah yang memenuhi kriteria persyaratan standard teknis dan kesehatan dimana MBR dapat memperolehnya tanpa membelanjakan lebih besar dari 30% pendapatannya.*

**21. Rumah Susun bagi MBR**

*Rumah susun sederhana berupa rumah susun sewa atau rusunawa dan rumah susun sederhana yang bisa dimiliki (rusunami). Perbedaan keduanya adalah bagi rumah susun sederhana sewa tidak diterbitkan sertifikat hak milik satuan rumah susun, sedangkan rumah susun sederhana milik diterbitkan sertifikat satuan rumah susun dengan syarat daerah (provinsi atau kabupaten/kota) sudah mempunyai peraturan daerah tentang rumah susun. Bagi kelompok MBR dengan penghasilan hingga Rp. 1.200.000,- per bulan dilayani dengan penyelenggaraan rumah susun sewa sedangkan bagi kelompok MBR yang berpenghasilan antara Rp.1.200.000,- sampai Rp.4.500.000,- per bulan dilayani oleh penyelenggaraan rumah susun milik.*

**22. Rumah Susun Sederhana Sewa**

*Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana APBN dan atau APBD dengan fungsi utamanya sebagai hunian (Permenpera No.14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa).*

**23. Rumah Susun Sederhana Milik**

*Rumah susun sederhana milik (rusunami) adalah rumah susun yang arsitektur bangunannya sederhana yang dimiliki oleh perseorangan dan/atau badan hukum (Permenpera No.15/Permen/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik).*

**24. Tipologi Rusun**

*Pengklasifikasian rumah susun berdasar karakteristik yang terbentuk dari hasil identifikasi dan evaluasi terhadap pengelolaan rumah susun.*

## **25. Tata Kelola Rusun**

*Tata kelola dimengerti sebagai pengaturan pengelolaan. Pengaturan untuk mencapai suatu tatanan yang lebih baik dari sebelumnya. Sehingga tata kelola mengandung adanya proses perubahan kepada suatu nilai kualitas yang berbeda dari sebelumnya. Tatanan ini membentuk kegiatan–kegiatan interaksi yang saling tergantung dari pengelolaan rumah susun melalui koordinasi kegiatan, peningkatan kapasitas, kerangka kerja dan mekanisme pengaturan yang melibatkan seluruh pelaku yang terlibat dalam mengatasi permasalahan pengelolaan rumah susun.*

## **26. Validitas**

*Validitas adalah ketepatan konstruk dalam menjelaskan variabel penelitian.*

## **27. Variabel**

*Variabel adalah gejala/fenomena yang bervariasi atau berubah-ubah pada nilai yang berbeda. Nilai bisa berbeda untuk obyek yang sama dengan waktu yang berbeda. Untuk dapat diukur maka variabel harus dijelaskan ke dalam konsep operasional variabel ke dalam indikator dan parameter.*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perumahan menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia dan perkembangannya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari sejarah perkembangan wilayah perkotaan (Branch, 1996:29–43; Yudosodo, 1999:299–312; Jo Santoso, 2002:24-31). Pembangunan perumahan di perkotaan selalu menghadapi persoalan kecenderungan meningkatnya permintaan dan kurangnya penyediaan di pasar perumahan (O’Sullivan, 2000:400–428). Faktor harga dalam hukum penawaran dan permintaan merupakan titik keseimbangan yang menunjukkan tingkat kuantitas tertentu (Hoag dan Hoag, 1991:76). Keseimbangan inilah yang mencerminkan tingkat kesenjangan (*backlog*) perumahan, dimana permintaan rumah tidak bisa diimbangi oleh penyediaan rumah. Ketidakseimbangan dalam pasar perumahan ini menyebabkan banyak individu tidak mempunyai tempat tinggal yang layak (Downs, 2004:1–11).

Permasalahan utama dalam pembangunan perumahan meliputi keterjangkauan (rasio pengeluaran perumahan dengan pendapatan), kecukupan (mencakup kualitas dan kepadatan), kondisi lingkungan, dan ketersediaan (Bratt, 1989:6). Keterjangkauan menjadi masalah utama pada sisi permintaan sedangkan ketersediaan lahan perkotaan yang semakin langka merupakan masalah utama di sisi penyediaan. Permasalahan antara keterjangkauan yang rendah dengan kelangkaan lahan berimbas pada kualitas hunian.

Kualitas hunian yang memadai sebagai tempat tinggal layak untuk pembinaan keluarga sesuai dengan fungsi multiaspek rumah (Jo Santoso, 2002:1–31), menjadi sangat sulit dimiliki bagi individu di perkotaan saat ini. Sehingga bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) di perkotaan membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperoleh rumah yang terjangkau dan layak huni (Downs, 2004:264–274).

Kebijakan penyediaan rumah untuk MBR diselenggarakan oleh sektor publik (Yudosodo, 1991:151–160; O’Sullivan, 2000:400–428). Peranan

pemerintah sebagai penyedia perumahan publik dianggap masih penting terutama dalam pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau. Arah kebijakan penyediaan rumah untuk MBR dilakukan dengan pendekatan terhadap persepsi MBR terhadap rumah (Jo Santoso, 2002:41; Turner (1971) dalam Panudju (1999: 9–12)). Faktor kedekatan lokasi rumah dengan aktivitas kerja atau yang memungkinkan terciptanya peluang kerja bagi MBR menjadi kriteria penting dalam penyediaannya. Menurut Bratt (1989:8–15) kebijakan perumahan untuk MBR di perkotaan diimplementasikan melalui rumah sewa murah (*low-rent housing*). Rumah sewa murah di perkotaan yang menghadapi permasalahan ketersediaan lahan dapat diwujudkan melalui rumah susun atau hunian vertikal.

Tipologi rumah secara prinsip ada 2 (dua) jenis yaitu : rumah horisontal dan rumah susun (vertikal). Kedua tipologi rumah dibedakan dari penggunaan luasan lahan terkait dengan kemampuan lahan untuk menampung banyaknya penghuni rumah serta efisiensi biaya infrastruktur dan fasilitas. Rasio biaya dan manfaat penyediaan infrastruktur dan fasilitas kota bagi rumah susun secara keseluruhan masih lebih efisien dibandingkan perumahan horisontal, bila dibangun sesuai dengan kriteria yang ditetapkan yaitu tidak jauh dari pusat kota (O'Sullivan, 2000:315). Rumah susun dapat juga dijadikan sebagai salah satu upaya dalam mengurangi kemiskinan perkotaan (Hariyono, 2007:181–212; Bappenas, 2009).

Tujuan penyediaan rumah susun adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak terutama bagi MBR dengan kepastian hukum dalam pemanfaatannya serta untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang. Sehingga rumah dapat dijadikan sarana pembinaan keluarga dalam pembentukan kepribadian, watak serta pendidikan yang baik sesuai dengan harkat dan martabat manusia (UU No.16/1985; UU No.4/1992). Tujuan penyediaan rumah susun untuk MBR (rumah susun sederhana) diimplementasikan melalui sistem penyelenggaraan pembangunan rumah susun sederhana beserta regulasi penyelenggaraannya.

Pembangunan rumah susun sederhana (rusuna) sudah banyak diselenggarakan di kota-kota besar di Indonesia. Adapun umur ekonomis struktur dan fisik bangunan akan dapat dipertahankan sesuai rencana apabila konstruksi sesuai dengan persyaratan teknis dan penghunian sesuai dengan persyaratan administratif, seperti yang dipersyaratkan dalam regulasi tentang rumah susun. Implikasi dari hal itu adalah diperlukannya sistem pengelolaan yang dapat menjaga interaksi pengaturan antara pemanfaatan bangunan dan penghunian rusuna agar tetap harmonis dan berhubungan dengan baik. Sebab bila tidak maka kemerosotan kualitas bangunan dan penghuninya akan terjadi.

Kualitas hunian rusuna dapat diamati dari kondisi fisik bangunan, unit satuan rumah susun (sarusun), dan sistem prasarana, sarana serta utilitas (PSU) yang melayani penghuni serta lingkungan rusuna. Apabila kondisinya kurang terawat, rusak, dan PSU juga kurang berfungsi dengan baik atau lingkungan hunian menjadi lebih buruk, maka secara kualitas dinyatakan mengalami penurunan (kemerosotan). Penurunan kualitas secara terus menerus disebut dengan proses pengkumuhan atau berubah menjadi kumuh (Yudosodo, 1991: 334). Kekumuhan terkait dengan kemiskinan baik tempat atau sosial ekonomi (Ridlo, 2001:19–31). Skema atau tata cara pengelolaan yang baik akan dapat menjaga fungsi fisik bangunan dan hunian tetap layak.

Kota Semarang memiliki 5 (lima) rumah susun sederhana, yaitu: rumah susun Bandarharjo, Pekunden, Karangroto, Plamongan dan terakhir adalah Kaligawe (Data dari Sub Din Perumahan DTKP Semarang, 2007). Rumah susun Bandarharjo dan Pekunden merupakan rumah susun sederhana pertama yang dimiliki Kota Semarang yang dibangun pada awal tahun 1990-an, sehingga usia bangunannya lebih tua dibanding rusuna lainnya. Data hasil identifikasi kondisi rumah susun di Indonesia tahun 2007 dari Kantor Menegpera memberikan informasi awal bahwa kondisi kedua rumah susun sederhana tersebut secara umum sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan penyediaan rumah susun sederhana, yaitu memberikan hunian yang layak, sehat, dan terjangkau untuk MBR. Ketidaksesuaian itu antara lain : kondisi bangunan mulai rusak, kualitas lingkungan menurun, dan penghunian tidak tertib seperti : terjadi alih huni di bawah tangan; status hunian sewa tidak jelas lagi; pelanggaran terhadap pemanfaatan bangunan

dan bagian bersama; perawatan bangunan hampir tidak ada; dan pelayanan PSU kurang berfungsi.

Ketidak-sesuaian itu mengindikasikan bahwa pada rusuna Pekunden dan Bandarharjo telah terjadi permasalahan dalam pengelolaan atau manajemen operasionalisasi (tata laksana). Artinya dalam rentang waktu penghunian timbul berbagai masalah yang berdampak pada kelayakan hunian. Penghunian diatur oleh regulasi pengelolaan rusunawa (rumah susun sederhana sewa) dari peraturan menteri sampai peraturan daerah. Pengelolaan rumah susun secara prinsip meliputi kegiatan operasional berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (PP No.4/1988). Permenpera No.14/2007 menyebutkan lingkup pengelolaan rusunawa mengatur pemanfaatan fisik bangunan; kepenghunian; administrasi keuangan dan pemasaran; kelembagaan; penghapusan dan pengembangan bangunan; pendampingan, monitoring dan evaluasi; pengawasan dan pengendalian

Evaluasi terhadap pengelolaan rusuna dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan saat ini hingga menyebabkan penurunan kualitas hunian. Agar rusuna dapat terkelola dengan baik sesuai fungsi dan tujuannya maka perlu upaya untuk menjaga/mempertahankan kelayakan sebagai hunian.

## **1.2 Rumusan Permasalahan**

Kondisi rumah susun secara fisik merupakan hasil interaksi atau hubungan antara penghuni rumah susun dan pemanfaatan unit rumah, benda dan bagian bersama serta PSU atau fasilitas yang ada lainnya. Pemanfaatan dan penghunian yang sesuai ketentuan pengaturan dapat mempertahankan kelayakan bangunan sebagai hunian atau tempat tinggal yang nyaman dan sehat. Selain itu lingkungan berperan juga terhadap kondisi fisik rumah susun. Lokasi rumah susun yang berada pada tempat dimana sering terkena banjir atau rawan gempa, misalnya, lambat laun akan berpengaruh terhadap konstruksi bangunan. Kondisi rumah susun yang menurun secara kualitas sebagai hunian dapat dinyatakan sedang mengalami proses pengkumuhan.

Pada proses penyelenggaraan pembangunan rumah susun sederhana, tahapan yang paling penting adalah bagaimana mengoperasionalkan rumah susun tersebut. Tahapan ini disebut sebagai tahapan manajemen operasionalisasi atau ketata-laksanaan, mencakup hal-hal yang berkaitan dengan penghunian seperti kelompok sasaran, tata tertib penghunian, hak dan kewajiban, pengaturan bagian dan benda bersama, perawatan dan pemeliharaan, kelembagaan pengelola urusan administratif dan keseharian rumah susun, atau secara umum adalah yang berhubungan dengan aspek pengelolaan rumah susun sederhana (Permenpera No.14/2007). Sehingga kondisi rumah susun terkait dengan keberhasilan pengelolaannya.

Pembangunan rumah susun sederhana yang menjadi kebijakan publik dalam bidang perumahan dan permukiman bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan MBR (UU No. 4/1992; UU No.16/1985; PP No.4/1988). Dengan demikian peningkatan terhadap kondisi sosial ekonomi diharapkan terjadi pada penghuni rumah susun sederhana. Kemampuan ekonomi penghuni yang meningkat akan dapat memberikan kesempatan penghuni untuk menempati rumah baru di luar rusuna. Tanpa ada peningkatan kondisi sosial ekonomi penghuni dikhawatirkan hunian tidak terawat dan berubah menjadi tidak layak lagi. Dari hal ini maka dapat dinyatakan bahwa untuk mempertahankan rumah tetap layak huni selain memperhatikan pengaturan hubungan atau interaksi pemanfaatan bangunan dengan penghuni serta kondisi lingkungan, juga penting untuk meningkatkan sosial ekonomi penghuni.

Permasalahan yang terjadi (Laporan Identifikasi Kondisi Rumah Susun di Indonesia Tahun 2007 dan Data awal dari DTKP Tahun 2009) dapat disebutkan antara lain :

1. Masalah yang berkaitan dengan Pemanfaatan Fisik :

- Pemanfaatan bangunan tidak sesuai dengan ketentuan seperti : terjadi penambahan dan pengembangan bangunan (loteng, teras, lantai) dan tidak termanfaatkannya lantai dasar untuk usaha ekonomi warga.
- Kondisi PSU yang kurang bagus dan sering rusak (pompa air) serta saluran tidak lancar (air limbah).
- Fisik bangunan kurang terawat, terutama di rusuna Bandarharjo.

- Kondisi lingkungan yang buruk karena sering terkena banjir rob membuat rusuna Bandarharjo terlihat semakin amblas.
2. Masalah yang berkaitan dengan Penghunian :
- Terjadi alih peghunian sarusuna yang cenderung tidak terkendali dan bebas di rusuna Pekunden dan Bandarharjo.
  - Tidak ada batasan lama penghunian.
  - Ketidاكلancaran iuran sewa secara rutin dari penghuni.
3. Masalah yang berkaitan dengan Peranan Pengelola dan Pemerintah Daerah :
- Pengelola tidak bisa mengendalikan berkembangnya alih huni di bawah tangan dan perubahan fisik bangunan
  - Pemerintah kota Semarang kurang memberi perhatian terhadap kondisi bangunan dan PSU rusuna (Unit Pelaksana Teknis tidak berjalan).
  - Kurangnya alokasi anggaran dari APBD untuk biaya perawatan dan pemeliharaan secara rutin.

Dari permasalahan tersebut dapat dinyatakan bahwa masalah yang timbul adalah pada hal – hal yang terkait dengan aspek pengelolaan rumah susun sederhana atau pada regulasi pengelolaan. Sehingga dapat dirumuskan permasalahan utamanya adalah *kurang baiknya pengelolaan rumah susun sederhana Pekunden dan Bandarharjo sehingga berpengaruh terhadap kelayakan hunian.*

Berdasarkan rumusan permasalahan utama maka dapat ditarik suatu pertanyaan penelitian sebagai berikut :

*“Bagaimanakah pengelolaan yang mampu mempertahankan kualitas rusuna Pekunden dan Bandarharjo tetap layak huni?”*

### **1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah melakukan evaluasi terhadap pengelolaan rusuna Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Evaluasi ini untuk mempertahankan kualitas hunan tetap layak huni.

### **1.3.2 Sasaran Penelitian**

Sasaran penelitian ini adalah :

1. Identifikasi peraturan atau regulasi yang mengatur pengelolaan rusunawa di Pekunden dan Bandarharjo Semarang.
2. Identifikasi faktor yang terkait dengan aspek pengelolaan yang merupakan variabel penelitian. Variabel penelitian terdiri dari Pemanfaatan Fisik, Kondisi Lingkungan, Penghunian, Pemberdayaan Sosial, Peranan Badan Pengelola, Kemampuan Ekonomi Penghuni, Peranan Pemerintah Daerah, dan Implementasi (pelaksanaan) regulasi pengelolaan di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo Semarang.
3. Analisis faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang berdasar variabel penelitian.
4. Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo yang mampu mempertahankan hunian tetap layak berdasarkan faktor yang mempengaruhi aspek pengelolaan dan tipologi masing-masing rumah susun.

## **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.4.1 Lingkup Wilayah**

Lingkup wilayah penelitian adalah rusuna Bandarharjo di Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara dan rusuna Pekunden di Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Dengan membandingkan sistem pengelolaan yang ada pada kedua rusuna maka akan dapat diketahui penyebab secara faktual kondisi kelayakan hunian rusuna saat ini. Pemilihan kedua rusuna ini dilandasi oleh :

1. Lokasi rusuna Pekunden di pusat kota sedangkan rusuna Bandarharjo tidak di pusat kota.
2. Sistem pengelolaan yang diatur oleh pemerintah kota tidak membedakan kedua rusuna (artinya dalam satu regulasi yang sama).
3. Tipologi kedua rusuna adalah tergolong rumah sewa sehingga penghuni diwajibkan membayar iuran sewa secara rutin kepada pemerintah kota sebagai pengelola dan pemilik aset.

### 1.4.2 Lingkup Materi

Lingkup materi penelitian dapat dikemukakan berdasar sasaran penelitian, yaitu :

1. Sasaran identifikasi peraturan/regulasi yang mengatur pengelolaan rusuna di Pekunden dan Bandarharjo Semarang.

Materi dalam pembahasan sasaran ini adalah keberadaan peraturan atau regulasi di daerah/Kota Semarang yang mengatur bagaimana pengelolaan rusunawa termasuk Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Identifikasi yang dilakukan adalah pada substansi peraturan apakah sesuai dan bermuatan sama dengan peraturan payung di atasnya yaitu Surat Edaran Dirjen Perumahan dan Permukiman Depkimpraswil No. 03/SE/DM/04 dan Permenpera No.14/2007.

2. Sasaran identifikasi faktor yang terkait dengan aspek pengelolaan di rusuna Pekunden dan Bandarharjo.

Materi dalam pembahasan sasaran ini meliputi hasil identifikasi variabel penelitian secara primer yang terdiri dari terdiri dari Pemanfaatan Fisik, Kondisi Lingkungan, Penghunian, Pemberdayaan Sosial, Peranan Badan Pengelola, Kemampuan Ekonomi Penghuni, Peranan Pemerintah Daerah, dan Implementasi (pelaksanaan) regulasi pengelolaan di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo Semarang.

3. Sasaran analisis faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan rusuna Pekunden dan Bandarharjo Semarang berdasar variabel penelitian.

Materi dalam pembahasan sasaran ini mencakup hasil uji reliabilitas dan validitas indikator pembentuk konstruk variabel penelitian dalam kuesioner untuk analisis multivariat lebih lanjut, pengelompokkan faktor pembentuk variabel (analisis faktor), dan uji hipotesis penelitian (model persamaan matematis) dengan menggunakan analisis regresi berganda (*Additive Respons Model.*) Hasil analisis menjadi bahan dasar untuk menyusun tipologi masing–masing rusun.

4. Sasaran pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo yang mampu mempertahankan hunian tetap layak.

Materi sasaran ini meliputi usulan pengelolaan yang akan diterapkan untuk Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang berdasar hasil analisis sebelumnya.

### **1.5 Kerangka Pikir**

Kerangka pikir pada penelitian ini adalah didasari oleh adanya hipotesis penelitian bahwa aspek pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang ada hubungan dan berpengaruh terhadap penurunan kualitas hunian. Hipotesis ini berasal dari fenomena yang muncul di lapangan. Konstruk variabel penelitian disusun berdasarkan tataran konseptual pengelolaan yang ada dalam regulasi mengenai pengelolaan rumah susun sederhana sewa bagi MBR dan konsepsi rumah untuk MBR. Secara konseptual interaksi pengaturan antara pemanfaatan bangunan dan penghunian rusuna agar tetap harmonis dan berhubungan dengan baik dilakukan dengan sistem pengelolaan. Oleh karena berdasarkan hipotesis maka proses identifikasi dan analisis yang akan dilakukan menggunakan metode statistik.

Identifikasi terhadap regulasi pengelolaan pada Rusun Pekunden dan Bandarharjo diperlukan untuk memperoleh muatan atau substansi pengelolaan yang diterapkan di kedua rusun. Hal ini akan berpengaruh terhadap perancangan kuesioner nantinya. Sebab dengan kuesioner yang sama berarti kedua rusun diukur dengan teknik pengukuran yang sama sehingga kesimpulan yang ditarik tidak ada derajat perbedaan secara obyektif.

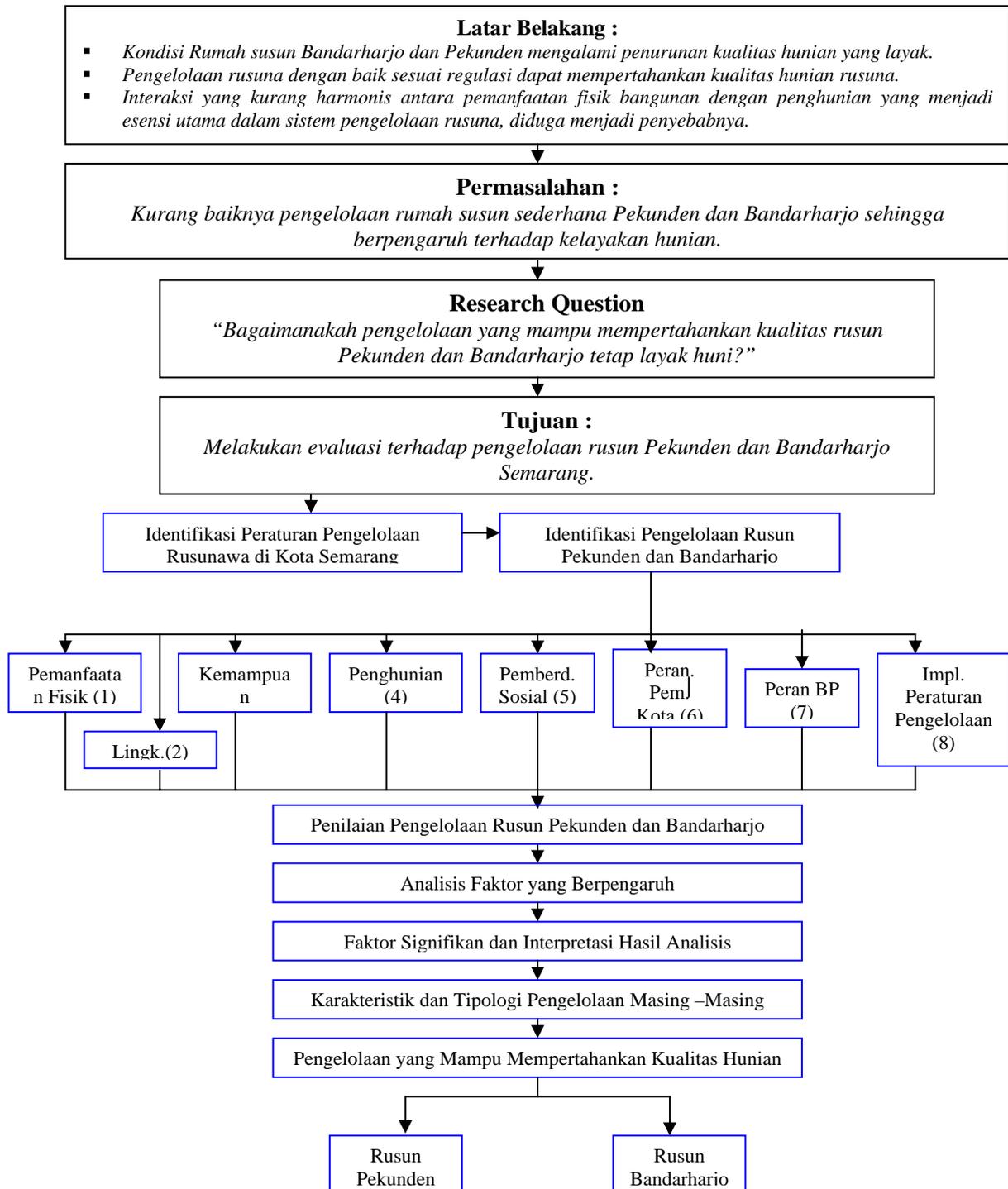
Variabel penelitian diidentifikasi secara primer dipandu dengan daftar pertanyaan yang terstruktur. Untuk setiap variabel penelitian dikonstruksi dengan beberapa pertanyaan yang dijadikan indikator variabel penelitian. Struktur kuesioner diharapkan dapat memberikan gambaran yang dicari tentang aspek pengelolaan di Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Untuk itu diperlukan uji reliabilitas dan uji validitas dengan asumsi-asumsi statistik yang harus dipenuhi. Dari hasil uji statistik ini maka pengolahan data dengan statistik multivariat (inferensial) dapat dilanjutkan.

Faktor yang terbentuk dan mengelompok sebagai hasil reduksi indikator dinyatakan sebagai variabel yang akan diuji dengan analisis regresi. Model persamaan matematis regresi yang terbentuk diuji secara statistik untuk

membuktikan dugaan penelitian akan diterima atau ditolak. Hasil analisis ini akan menghasilkan faktor (variabel) yang berpengaruh dalam pengelolaan di masing-masing rusun.

Hasil analisis menggambarkan pengelolaan yang terjadi pada masing – masing rusun. Dengan demikian akan dapat disusun karakteristik atau tipologi pengelolaan pada masing-masing rusun berdasar variabel penelitian.

Tipologi yang terbentuk dari hasil identifikasi dan analisis faktor yang berpengaruh pada pengelolaan di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo menjadi bahan dalam menyusun pengelolaan di masing-masing rusun (manajemen) untuk mewujudkan kualitas hunian tetap layak huni.



Sumber : Analisis, 2009

**GAMBAR 1.1**  
**KERANGKA PIKIR**

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan positivistik. Metode penelitian adalah dengan metode kuantitatif. Proses secara deduktif digunakan untuk menurunkan variabel penelitian dan menarik kesimpulan dari hasil penelitian.

### **1.6.2 Metode Pengumpulan Data**

#### **1.6.2.1 Kebutuhan Data**

Rincian data berdasarkan variabel penelitian dapat dikelompokkan sebagai berikut :

#### **1. Variabel Pemanfaatan Fisik**

Indikator variabel pemanfaatan fisik adalah kondisi fisik bangunan baik; kondisi prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) baik dan terawat; tidak terjadi perubahan bentuk bangunan dan penambahan bangunan yang tidak sesuai ketentuan. Sehingga data yang dibutuhkan adalah mencakup tentang pemanfaatan dan keadaan kondisi fisik bangunan saat ini; kondisi PSU; dan perubahan bentuk hunian atau pengembangan bangunan. Data tersebut yaitu :

- a. Data untuk pemanfaatan dan keadaan kondisi fisik bangunan mencakup : pemanfaatan bagian dan benda bersama (ruang bukan hunian) dengan parameter sesuai/tidak; intensitas perawatan dan pemeliharaan bagian dan benda bersama; kondisi konstruksi bangunan rusunawa; dan kelayakan hunian (unit rumah).
- b. Data untuk kondisi PSU mencakup : kondisi PSU saat ini (air bersih, listrik, pembuangan limbah, saluran air, dan persampahan); dan intensitas perawatan dan pemeliharaan terhadap PSU.
- c. Data untuk perubahan bentuk hunian atau pengembangan bangunan mencakup : perubahan bentuk fisik hunian yang terjadi dan bagian hunian mana yang diubah; serta penambahan bangunan pada ruang bukan hunian (lantai dasar dan bagian bersama).

## **2. Variabel Lingkungan**

Indikator variabel lingkungan adalah lingkungan permukiman sekitar rumah susun berada baik dan tidak ada masalah pada prasarana dan sarana lingkungan. Sehingga data yang dibutuhkan adalah mencakup tentang :

- a. Kondisi lingkungan permukiman sekitar rusun dan parameternya lingkungan dengan kondisi baik.
- b. Permasalahan lingkungan seperti banjir, akses buruk, kumuh, dan lainnya, sehingga parameternya adalah tidak ada masalah lingkungan.

## **3. Variabel Penghunian**

Indikator variabel penghunian adalah ketepatan lokasi rusun; kesesuaian kelompok sasaran dan identitasnya; proses penghunian sudah sesuai ketentuan; keberadaan perjanjian sewa menyewa dan perpanjangannya; pemenuhan hak, kewajiban dan larangan; serta permasalahan yang sering terjadi dalam penghunian. Sehingga data yang dibutuhkan adalah mencakup :

- a. Data untuk lokasi rusun mencakup : penilaian terhadap ketepatan lokasi rusun saat ini (parameternya tepat/tidak); jarak dengan pusat aktivitas dan pelayanan masyarakat (parameternya jauh/tidak); terlayani oleh transportasi umum (aksesibilitas) dengan parameternya kemudahan/keterjangkauan pelayanan transportasi umum serta alasan yang dikemukakan mengenai ketepatan lokasi. Lokasi yang dekat dengan tempat kerja dan dahulu merupakan asal penghuni berpengaruh terhadap penghunian seperti lama menghuni dan dilanggarnya batasan waktu penghunian.
- b. Data untuk kelompok sasaran mencakup : darimana penghuni berasal (parameternya adalah prioritas penduduk asli setempat); tergolong MBR atau tidak (parameternya adalah besaran pendapatan pokok).
- c. Data untuk proses penghunian mencakup : cara penghunian dengan parameternya adalah kesesuaian dengan ketentuan penghunian seperti menyewa melalui pemerintah kota dan ketentuan lainnya yang diatur dalam regulasi penghunian serta tidak menyewa/membeli dari penghuni sebelumnya.

- d. Data untuk perjanjian sewa menyewa dan perpanjangannya mencakup : kepemilikan perjanjian sewa menyewa dan perpanjangannya (bila sewa lebih dari batasan waktu); lama menempati rumah susun; dan keberadaan batasan waktu penghunian.
- e. Data untuk hak, kewajiban dan larangan penghunian mencakup : bayar retribusi sewa (parameternya adalah ketaatan membayar sewa secara rutin dan besaran sewa); tata tertib penghunian (parameternya adalah tahu/tidak); intensitas kegiatan sosial kemasyarakatan (rutin/tidak); intensitas kegiatan dalam merawat dan memelihara fasilitas dan kondisi rusunawa (rutin/tidak); bentuk keterlibatan penghuni dalam perawatan dan pemeliharaan (tenaga atau uang).
- f. Data tentang permasalahan yang sering terjadi selama penghunian mencakup : kerusakan rumah, kerusakan prasarana dan sarana, seringnya pelanggaran pemakaian benda dan bagian bersama, buruknya kondisi prasarana dan sarana lingkungan, atau lainnya.

#### **4. Variabel Pemberdayaan Sosial**

Indikator variabel pemberdayaan sosial adalah adanya upaya dalam peningkatan kesejahteraan warga penghuni. Sehingga data yang dibutuhkan adalah mencakup tentang :

- a. Upaya peningkatan kesejahteraan sosial dan ekonomi yang telah dilakukan selama penghunian (parameternya adalah ada/tidaknya upaya).
- b. Bentuk dari upaya peningkatan (pelatihan dan pemberdayaan lainnya).
- c. Pelatihan dan pemberian ketrampilan kerja pernah dilakukan tidak.
- d. Siapa (darimana) yang melakukan upaya peningkatan kesejahteraan dan pemberian pelatihan serta peningkatan kerja.
- e. Program pemberdayaan yang pernah diterima penghuni.

#### **5. Variabel Kemampuan Ekonomi**

Indikator variabel penghunian adalah besaran jumlah pendapatan rumah tangga per bulan; besaran jumlah pengeluaran rumah tangga per bulan, yang terdiri dari pengeluaran untuk perbaikan rumah rata-rata, besaran sewa, besaran iuran wajib lainnya, besaran rekening pembayaran air dan listrik, besaran biaya transportasi, kesehatan, pendidikan, makanan minuman, lainnya (pakaian,

rekreasi, dll) serta sisa untuk ditabung. Kemampuan ekonomi diukur dengan besarnya rasio antara pengeluaran dan pendapatan yang dibatasi oleh rasio besaran  $1/3$  pendapatan. Apabila melebihi dari rasio tersebut maka responden sebenarnya sudah tidak memiliki kemampuan ekonomi dalam menghuni rumah susun.

#### **6. Variabel Peranan Badan Pengelola**

Indikator variabel badan pengelola adalah adanya pengelola rumah susun, siapa yang dimaksud pengelola rumah susun, serta berjalannya tugas dan kewajiban pengelola. Sehingga data yang dibutuhkan adalah mencakup tentang :

- a. Keberadaan pengelola rusun (parameternya adalah ada/tidaknya).
- b. Pengelola yang dimaksud dari mana (parameternya adalah paguyuban terbentuk yang berfungsi sebagai forum komunikasi penghuni dengan badan pengelola/UPTD).
- c. Tugas dan tanggung jawab pengelola (parameternya adalah tugas dan tanggung jawab terlaksana dengan baik).

#### **7. Variabel Peranan Pemerintah Daerah**

Indikator variabel peran pemerintah daerah adalah adanya bantuan dari pemerintah daerah baik untuk fisik maupun non fisik rusunawa; berjalannya fungsi pengawasan dan pengendalian pemerintah daerah, serta dilaksanakannya pembinaan dan pendampingan dalam pengembangan rusunawa. Sehingga data yang dibutuhkan adalah mencakup tentang

- a. Intensitas dan keberadaan bantuan dari pemerintah daerah (secara fisik seperti membantu perbaikan dan perawatan bangunan rusunawa dan PSU) sebagai pelaksanaan fungsi pengawasan dan pengendalian.
- b. Peranan pemerintah daerah dalam pembinaan dan pendampingan (parameternya adalah pemerintah daerah intens melakukan sosialisasi penghunian, intens dalam pengelolaan rusun seperti menagih retribusi sewa bulanan dan penertiban penghunian, dan adanya pemberdayaan sosial penghuni).

#### **8. Variabel Pelaksanaan Regulasi Pengelolaan**

Indikator variabel regulasi adalah telah diketahui dan ditaatinya regulasi pengaturan pengelolaan rusunawa oleh penghuni. Regulasi pengelolaan di wilayah

penelitian menggunakan acuan dari Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 7 tahun 2009. Parameter ditaatinya regulasi adalah seberapa benar responden mengetahui aturan penghunian. Untuk itu data yang diperlukan adalah :

- a. Pelaksanaan peraturan (parameternya bisa menunjukkan aturan yang tidak boleh dilanggar).
- b. Penilaian responden terhadap peraturan pengelolaan rusun yang dipahaminya saat ini.

### **1.6.2.2 Teknik Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan wawancara secara terstruktur terhadap penghuni kedua rusun. Observasi lapangan dengan pengamatan langsung juga dilakukan sebagai penunjang pengumpulan data melalui survei primer. Data sekunder diperoleh dari sumber di tingkat Kelurahan dan Dinas yang mengelola rumah susun di wilayah penelitian.

### **1.6.2.3 Teknik Pengambilan Sampel**

Pada penelitian ini digunakan sampel random sederhana (Silalahi, 2009:254-271; Nasution, 2008:86-95; Kuncoro, 2009:118). N pemilihan sampel dilakukan secara acak atas populasi penghuni rusun di Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Alasannya responden adalah penghuni rusuna yang diperuntukkan bagi MBR, sehingga diasumsikan bahwa populasi adalah homogen.

Ukuran sampel sebenarnya tidak ada ketetapan mutlak yang mengharuskan berapa besaran sampel. Menurut Kuncoro (2009:126) bahwa untuk suatu studi deskriptif, sampel yang dibutuhkan setidaknya sebesar 20% dari populasi. Formula Slovin untuk penghitungan sampel (Sevilla, 1993:161) dengan menggunakan derajat kesalahan 10% (galat pendugaan) adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{N \cdot 0,1^2 + 1}$$

dimana n = jml sampel  
N = Populasi

Proporsi besaran sampel dengan menggunakan formula tersebut dapat menjelaskan informasi yang ada pada populasi. Informasi awal menyatakan bahwa di rusuna Pekunden jumlah unit sarusuna/satua rumah susun sederhana adalah sebanyak 92 unit (5 blok), sedangkan di rusuna Bandarharjo (3 blok) ada sebanyak 210 unit sarusuna. Dengan menggunakan rumusan tersebut jumlah sampel yang diambil secara proporsional adalah sebesar 75 sampel (23 sampel (=25% dari jumlah unit rumah) di rusuna Pekunden dan 52 sampel (=25% dari jumlah unit rumah) di rusuna Bandarharjo. Perhitungannya sebagai berikut :

$$n = \frac{302}{(302 \times 0,01) + 1}$$

$n = 75,12$  (dibulatkan 75).  
atau 25% dari besaran sampel.

### **1.6.3 Tahapan Pengolahan dan Analisis Data**

#### **1.6.3.1 Cara Pengolahan Data**

Data yang dikumpulkan dan diperoleh secara primer akan diolah berdasar hipotesis penelitian. Data sekunder berupa dokumen/berkas digunakan untuk melengkapi pendeskriptifan pengelolaan di Rusun Pekunden dan Bandarharjo. Data sekunder berupa peraturan mengenai pengelolaan rusunawa di Kota Semarang menjadi acuan sentral dalam membantu penjelasan kinerja pengelolaan di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo.

Struktur kuesioner untuk responden penghuni rusuna menggunakan bentuk pertanyaan pilihan tertutup. Skala pengukuran yang dipergunakan adalah skala nominal, ordinal dan rasio. Data primer yang berasal dari jawaban responden dikuantitatifkan dengan menggunakan skala penghitungan nominal dan ordinal. Sedangkan bila jawaban bersifat data rasio akan langsung dilakukan operasi penghitungan matematis.

Cara pengolahan data dilakukan secara berjenjang, mencakup 4 (empat) tahap yaitu :

1. Seluruh data variabel penelitian diolah dan direpresentasikan ke dalam informasi statistik deskriptif. Pengolahan selain menggunakan distribusi frekuensi juga dengan analisis tabel silang (*cross-tab*).
2. Data primer dari kuesioner diuji reliabilitas dan validitasnya berdasarkan parameter tertentu dalam statistik (Cronbach Alpha dan KMO MSA).
3. Data hasil uji reliabilitas dan validitas tersebut dilanjutkan dengan analisis faktor yang mereduksi data/indikator ke dalam kelompok yang membentuk konstruk suatu variabel.
4. Variabel yang sudah direduksi selanjutnya dianalisis untuk mengetahui pengaruhnya terhadap sistem pengelolaan.
5. Hasil analisis menjadi bahan untuk menyusun karakteristik dan tipologi pengelolaan serta upaya mempertahankan kualitas hunian pada masing-masing rusun.

Cara pengolahan data dilakukan dengan bantuan perangkat lunak program statistik SPSS.

#### **1.6.3.2 Analisis Data**

Analisis data akan dilakukan sesuai sasaran penelitian dan kerangka pemikiran yang meliputi :

##### **1. Identifikasi peraturan/regulasi yang mengatur pengelolaan rusunawa di Pekunden dan Bandarharjo Semarang.**

Regulasi yang mengatur aspek pengelolaan rusuna diidentifikasi dengan tujuan agar didapatkan suatu kerangka sistem pengelolaan yang seharusnya dilakukan pada rumah susun sederhana di Kota Semarang. Dengan memperoleh deskripsi pengelolaan secara benar maka akan dijadikan panduan untuk melakukan tinjauan terhadap aspek pengelolaan yang ada di rusuna Pekunden dan rusuna Bandarharjo. Hasil identifikasi disajikan dengan menggunakan deskriptif kualitatif sebab jenis datanya adalah data sekunder yang berasal dari publikasi regulasi dan dokumen yang berkaitan dengan pembangunan rumah susun dari departemen teknis atau dinas/instansi teknis yang terkait dengan pembangunan rumah susun sederhana.

## **2. Identifikasi faktor yang terkait dengan aspek pengelolaan di rusuna Pekunden dan Bandarharjo**

Identifikasi pengelolaan pada rusuna Pekunden dan Bandarharjo dilakukan secara primer, dengan tujuan memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang kondisi fisik dan non fisik rusuna. Penilaian kondisi pengelolaan saat ini dapat dilakukan setelah identifikasi selesai. Identifikasi dilakukan pada variabel penelitian yang sudah dirancang sebelumnya.

Analisis deskriptif statistik dalam tahapan ini meliputi :

- a. Deskriptif Pemanfaatan Fisik, dengan tujuan mengetahui kualitas hunian saat ini.
- b. Deskriptif Penghunian, dengan tujuan mengetahui kondisi penghunian saat ini.
- c. Deskriptif Kondisi Lingkungan, dengan tujuan mengetahui kondisi lingkungan saat ini.
- d. Deskriptif Pemberdayaan Sosial, dengan tujuan mengetahui pemberdayaan sosial dilakukan atau tidak saat ini.
- e. Deskriptif Kemampuan Ekonomi, dengan tujuan mengetahui kemampuan ekonomi penghuni saat ini dari besaran rasio pengeluaran dan pendapatan.
- f. Deskriptif Peranan Badan Pengelola, dengan tujuan mengetahui peranan pengelola rusuna saat ini.
- g. Deskriptif Peranan Pemerintah Daerah, dengan tujuan mengetahui peranan pemerintah daerah dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusuna saat ini.
- h. Deskriptif Pelaksanaan Regulasi Pengelolaan, dengan tujuan mengetahui pemahaman dan pelaksanaan regulasi pengelolaan di masing-masing rusun saat ini.

## **3. Analisis faktor yang berpengaruh dalam sistem pengelolaan Rusuna Pekunden dan Bandarharjo Semarang berdasar variabel penelitian.**

Hasil identifikasi secara primer (dari sasaran sebelumnya) menjadi bahan untuk pengolahan data dengan statistik multivariat (statistik inferensial) selanjutnya. Struktur data hasil pengisian kuesioner diuji tingkat reliabilitas dan validitas (Ferdinand, 2006:236–238) dengan menggunakan syarat ukuran statistik tertentu. Menurut Nunnally (1967) dalam Ghozali (2007:42) suatu konstruk

variabel yang diperoleh dari indikator-indikator pertanyaan dikatakan reliabel bila memberikan nilai Alpha (Cronbach Alpha)  $> 0,60$ . Tetapi reliabilitas kuesioner tidak perlu diuji apabila kuesioner tersebut pernah dipergunakan dalam penelitian ilmiah oleh peneliti sebelumnya. Konstruk dapat dikatakan handal atau tidak terlihat dari konsistensi jawaban responden.

Hasil uji reliabilitas digunakan selanjutnya untuk melakukan uji validitas. Menurut Ghozali (2007:45–51) disebutkan bahwa uji validitas bisa dilakukan dengan menggunakan uji *Confirmatory Factor Analysis/CFA*. Uji CFA akan mengetahui apakah indikator-indikator yang digunakan dalam kuesioner dapat mengkonfirmasi sebuah konstruk variabel. Hasil uji CFA dinyatakan dengan besaran KMO MSA (Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling) dan uji Bartlett. Semakin besar jumlah sampel, test Bartlett semakin sensitif untuk mendeteksi adanya korelasi antar variabel. Sehingga KMO dan Uji Bartlett dapat mengkonfirmasi adanya inter korelasi variabel dan bisa/tidaknya dilakukan analisis faktor. Batas yang bisa dilanjutkan dengan analisis faktor adalah lebih besar dari 0,50 dengan Eigenvalues  $>$  dari 1. Eigenvalues merupakan besaran penjas dimana faktor sudah dapat menjelaskan persentase cukup dalam pengelompokkan. Jadi analisis multivariat pertama yang dilakukan adalah dengan analisis faktor atau yang disebut sebagai analisis mereduksi variabel. Analisis ini akan membuat struktur variabel bentukan sesuai dengan matriks korelasi yang dibentuk (yang memiliki koefisien korelasi kecil adalah yang direduksi dari struktur variabel).

Hasil identifikasi dengan analisis faktor dilanjutkan dengan tahapan uji hipotesis. Hal ini berarti hasil uji validitas yang diteruskan dengan analisis faktor disusun ke dalam model persamaan regresi untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi sistem pengelolaan. Analisis yang dilakukan adalah dengan melakukan analisis regresi linier berganda. Variabel penelitian menjadi variabel independen yang akan mempengaruhi variasi variabel dependen (sistem pengelolaan). Agar analisis regresi bisa dilakukan maka diperlukan penyamaan skala ukuran dari seluruh indikator variabel dengan skala ordinal.

Hipotesis yang dikemukakan ialah pengelolaan yang kurang baik tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas hunian di Rusun Pekunden dan

Bandarharjo Semarang. Sehingga tidak ada hubungannya antara pengelolaan dengan menurunnya kualitas hunian yang mengarah kepada kekumuhan vertikal. Pernyataan hipotesis kemudian disusun ke dalam hipotesis statistik berupa  $H_0$  dan  $H_a$ .  $H_0$  akan diterima apabila dari uji statistik tidak ada variabel independen baik secara bersama-sama maupun individual berpengaruh secara signifikan. Sehingga  $H_a$  akan ditolak. Penilaian ketepatan fungsi regresi (*goodness of fit*) adalah dengan mengukur nilai koefisien determinasi (R kuadrat), nilai statistik F dan nilai statistik t.

R kuadrat mengukur kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilainya antara 0 dan 1. Nilai kecil (mendekati 0) berarti kemampuan variabel-variabel independen amat terbatas dalam menjelaskan model. Sedangkan nilai 1 berarti variabel-variabel independen mampu memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen. Untuk data silang/*cross section* koefisien determinasi biasanya rendah karena adanya variasi yang besar antar masing-masing pengamatan (Ghozali, 2007:83). Koefisien determinasi yang dipergunakan untuk menilai ketepatan model adalah dengan *Adjusted R Kuadrat*.

Uji statistik F adalah menunjukkan semua variabel independen secara bersama-sama dalam model mempunyai pengaruh terhadap variabel dependen. Nilai F dinyatakan signifikan pada derajat kepercayaan 5% maka harus lebih besar dari 4 sehingga  $H_0$  dapat ditolak dan  $H_a$  diterima. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa semua variabel independen dalam model mempengaruhi variabel dependen.

Uji statistik t adalah uji statistik dengan parameter individual. Artinya seberapa jauh pengaruh dari satu variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen. Nilai t dinyatakan signifikan pada derajat kepercayaan 5% bila nilainya secara absolut  $>$  dari 2 dengan df (*degree of freedom*)  $>$  dari 20. Artinya ialah  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima karena suatu variabel independen dapat menjelaskan variasi dari variabel dependen.

Koefisien Beta (*standardized beta coefficient*) digunakan untuk menginterpretasikan koefisien variabel independen. Koefisien beta dapat bertanda

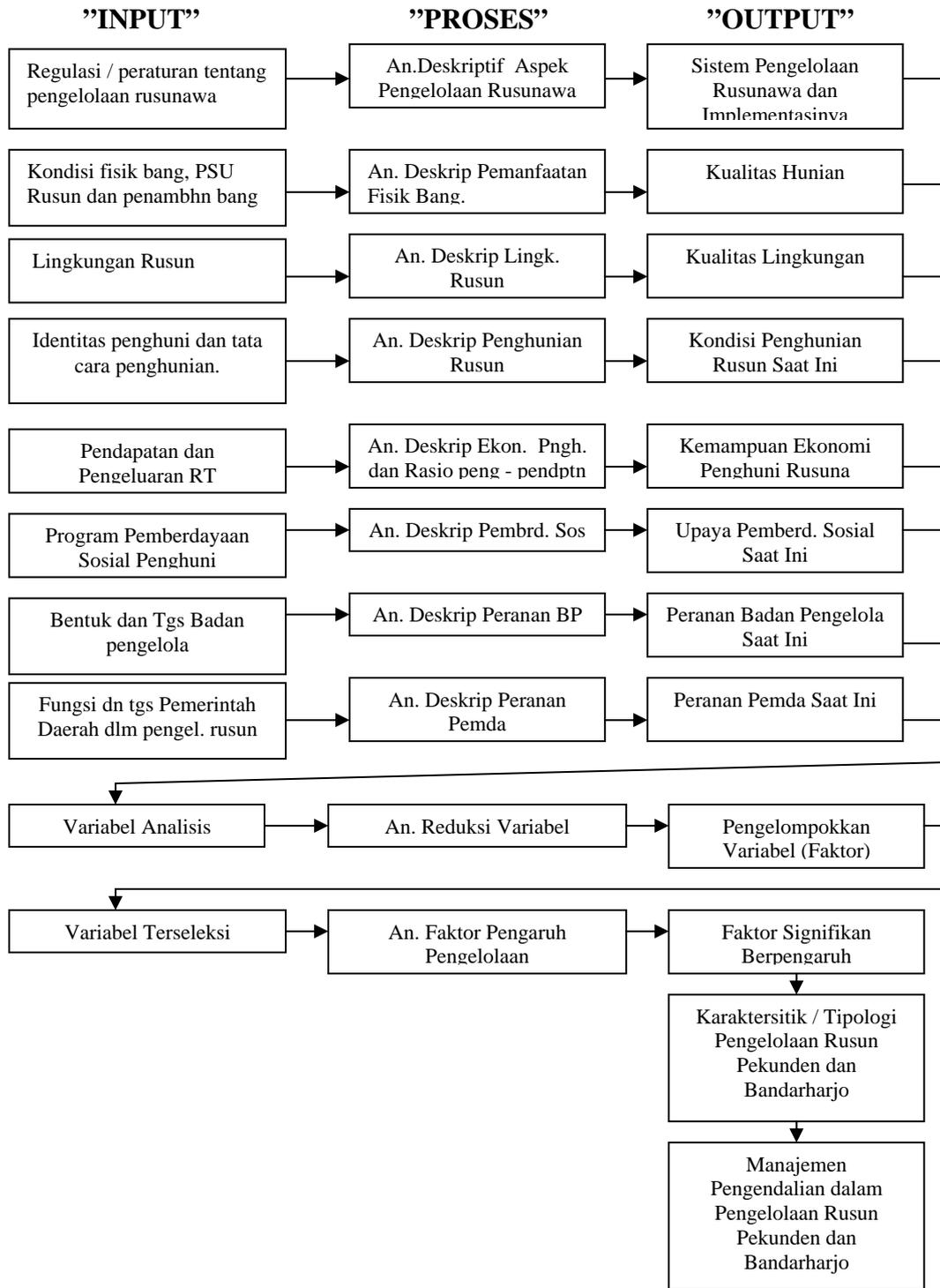
negatif atau positif, artinya adalah menunjukkan arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen.

Hasil analisis regresi kemudian diuji apakah terdapat inter korelasi variabel dengan uji multikolinieritas (Ghozali, 2007:91–95). Penyakit klasik ini dapat ditandai dari ditemukannya R kuadrat empiris yang sangat tinggi tetapi secara individual variabel independen banyak yang tidak signifikan. Atau melihat nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) yang  $>$  dari 10, dan nilai tolerance  $<$  0,10. Sedangkan uji autokorelasi lebih dipergunakan untuk data yang sifatnya *time series* bukan *cross section*, dimana dalam *time series* memiliki dimensi waktu dan tempat yang berbeda-beda.

Hasil analisis regresi menjadi bahan utama dalam penyusunan tipologi rusun. Faktor berpengaruh membedakan pola pengelolaan pada masing-masing rusun.

#### **4. Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo yang mampu mempertahankan hunian tetap layak.**

Pengelolaan rusun yang mampu mempertahankan hunian tetap layak disusun berdasarkan karakteristik dan tipologi masing-masing rusun yang terbentuk dari hasil proses identifikasi dan evaluasi. Pengelolaan ini menggunakan kerangka teori manajemen, dimana fungsi pengendalian merupakan aspek penting dalam manajemen/pengelolaan. Hal ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pihak-pihak yang terkait dalam pengelolaan rumah susun sederhana di Bandarharjo dan Pekunden Semarang, terutama pengelola rusun secara legal formal yakni DTKP dan UPTD Kota Semarang.



Sumber : Analisis, 2009

**GAMBAR 1.2**  
**KERANGKA ANALISIS**

**TABEL I.1**  
**TUJUAN PEROLEHAN DATA**

No.	DATA	PARAMETER	INDIKATOR	TUJUAN
1	Kondisi Fisik Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kesesuaian Penggunaan Bangunan</li> <li>- Intensitas perawatan dan pemeliharaan</li> <li>- Kondisi konstruksi bangunan</li> </ul>	<p><i>Penggunaan bangunan sesuai dengan ketentuan pengelolaan rusun</i></p> <p><i>Frekuensi keberadaan kegiatan rutin dalam merawat hunian maupun bagian bersama.</i></p> <p><i>Konstruksi bangunan dinyatakan masih baik</i></p>	Mengetahui kondisi fisik berkaitan pemanfaatan bangunan dan membandingkan dengan ketentuan– ketentuan pemanfaatan dan pengaturan yang berlaku.
2	Kondisi PSU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensitas peningkatan kualitas PSU</li> <li>- Kondisi PSU</li> </ul>	<p><i>Frekuensi adanya perbaikan dan perawatan secara rutin PSU rusun.</i></p> <p><i>Kondisi pelayanan PSU (baik/buruk)</i></p>	Mengetahui kondisi PSU dan ada/tidaknya pemeliharaan
3	Kondisi Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lingkungan permukiman yang nyaman dan sehat.</li> </ul>	<p><i>Kondisi lingkungan permukiman (kumuh/tidak)</i></p>	Mengetahui kondisi lingkungan fisik sekitar rusuna
4	Lokasi Rusun	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jarak rusun dengan pusat kota</li> <li>- Keterjangkauan pelayanan transportasi umum</li> </ul>	<p><i>Kedekatan dengan pusat pelayanan utama kota</i></p> <p><i>Kemudahan perjalanan dari/ menuju lokasi rusun</i></p>	Mengetahui dan membandingkan antara lokasi yang berbeda dari kedua rusuna dengan sistem pengelolaan rusuna

“lanjutan”

No.	DATA	PARAMETER	INDIKATOR	TUJUAN
5	Pengembangan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penambahan/ perluasan bangunan</li> <li>- Pengubahan bentuk hunian</li> </ul>	<p><i>Perluasan dan jenis bangunan sesuai ketentuan</i></p> <p><i>Pengubahan bentuk sesuai dengan syarat teknis yang diperbolehkan</i></p>	Mengetahui telah terjadi pengembangan bangunan dan pengubahan bentuk hunian atau tidak serta kesesuaiannya dengan regulasi.
6	Pendapatan dan Pengeluaran rumah tangga	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jumlah pendapatan RT</li> <li>- Jumlah pengeluaran RT untuk perumahan (O&amp;M)</li> <li>- Jumlah tarif sewa</li> <li>- Jumlah iuran wajib di luar sewa</li> <li>- Jumlah iuran lainnya</li> <li>- Jumlah tambahan penghasilan</li> <li>- Besaran kemampuan menabung</li> </ul>	<i>Rasio besaran pengeluaran dan pendapatan.</i>	Mengetahui kemampuan ekonomi penghuni.
7	Identitas penghuni saat ini dan tata cara penghunian	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ketepatan kelompok sasaran</li> <li>- Kepatuhan pemenuhan hak dan kewajiban</li> <li>- Status sosial penghuni (pekerjaan dan asal daerah)</li> <li>- Tata cara penghunian sesuai peraturan</li> </ul>	<p><i>Penghuni sesuai target semula</i></p> <p><i>Pemenuhan terhadap hak dan kewajiban penghuni.</i></p> <p><i>Status kerja dan jenis pekerjaan serta asal tempat</i></p> <p><i>Kepatuhan terhadap tata cara penghunian</i></p>	Mengetahui bagaimana penghunian yang terjadi pada kedua rusuna dalam memenuhi persyaratan dan peraturan penghunian.

“lanjutan”

No.	DATA	PARAMETER	INDIKATOR	TUJUAN
8	Upaya peningkatan kesejahteraan sosial dan ekonomi	- Intensitas upaya peningkatan produktivitas dan kesejahteraan sosial	<i>Keberadaan dan frekuensi kegiatan pelatihan kerja, ketrampilan, penyaluran kerja, dst.</i>	Mengetahui kondisi sosial penghuni mengalami peningkatan atau tidak yang dikaitkan dengan fungsi sosial rumah susun.
9	Badan Pengelola Rusun	- Keberadaan Badan Pengelola - Pelaksanaan tugas dan tanggungjawab	<i>Tugas pengelolaan sudah dilaksanakan oleh pengelola.</i>	Mengetahui kondisi pelaksanaan pengelolaan rusuna yang dikaitkan dengan manajemen pengelolaan dan regulasi.
10	Peranan Pemerintah Kota	- Intensitas peranan terhadap pengelolaan rusuna  - Kapasitas tugas dan wewenang	<i>Adanya pembinaan dan pengawasan secara berkala  Penanganan masalah yang berkaitan dengan penghunian dan kerusakan bangunan serta fasilitasnya  Pelaksanaan tugas sudah sesuai dengan kewenangan yang diberikan berdasar peraturan daerah</i>	Mengetahui implementasi tugas dan wewenang pemerintah kota terhadap pembinaan & pengembangan rusuna.
11	Peraturan tentang pengelolaan Rumah susun	- Pelaksanaan regulasi	<i>Penghuni memahami dan melaksanakan peraturan tentang pengelolaan rusun.</i>	Mengetahui sistem pengelolaan rusuna yang dilakukan oleh pemerintah kota secara benar dan efektif.

Sumber : Analisis, 2009.

**TABEL I.2  
KEBUTUHAN DATA**

<b>SASARAN</b>	<b>DATA</b>	<b>KEBUTUHAN DATA</b>	<b>JENIS DATA (CARA PEROLEHAN)</b>	<b>SUMBER DATA</b>	<b>CARA PENGOLAHAN DATA</b>
<i>1. Identifikasi pelaksanaan/ implementasi regulasi pengaturan tentang pengelolaan rusuna</i>	Peraturan tentang pengelolaan Rumah susun	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelaksanaan Peraturan oleh Penghuni</li> <li>- Penilaian Penghuni terhadap Regulasi</li> </ul>	Primer ( K).	Penghuni, DTKP	<i>Deskriptif Stat.</i>
<i>2. Identifikasi faktor yang terkait dengan aspek pengelolaan rusuna Pekunden dan Bandarharjo :</i> a. Pemanfaatan Fisik	Kondisi Fisik Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penggunaan bagian dan benda bersama</li> <li>- Intensitas perawatan dan pemeliharaan</li> <li>- Kondisi konstruksi bangunan</li> <li>- Kelayakan hunian</li> </ul>	Primer (O, K)  Primer (O, K).  Primer (O,K)  Primer (O,K)	Penghuni, DTKP  Penghuni, DTKP  Penghuni, DTKP  Penghuni, DTKP	<i>Deskriptif Stat.</i>
	Kondisi PSU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensitas peningkatan Kualitas PSU</li> <li>- Kondisi PSU</li> </ul>	Primer (O, K), Sekunder  Primer (O, K),	Penghuni, Dinas TK&P  Penghuni	<i>Deskriptif Stat.</i>
	Pengembangan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penambahan bangunan</li> <li>- Pengubahan bentuk hunian</li> </ul>	Primer (O,K) Sekunder	Penghuni, Kelurahan	<i>Deskriptif Stat.</i>
b. Lingkungan	Kondisi Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kondisi lingkungan permukiman sekitar rusun.</li> </ul>	Primer (O,K,)	Penghuni, Kelurahan	<i>Deskriptif Stat.</i>

“lanjutan”

<b>SASARAN</b>	<b>DATA</b>	<b>KEBUTUHAN DATA</b>	<b>JENIS DATA (CARA PEROLEHAN)</b>	<b>SUMBER DATA</b>	<b>CARA PENGOLAHAN DATA</b>
c. Penghunian	Identitas penghuni saat ini dan tata cara penghunian	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelompok sasaran</li> <li>- Hak dan kewajiban serta larangan penghuni</li> <li>- Pekerjaan dan asal daerah</li> <li>- Tata cara penghunian</li> <li>- Permasalahan penghunian</li> </ul>	Primer ( K), Primer ( K)  Primer ( K)  Primer ( K)  Primer ( K)	Penghuni, Din.TK&P Penghuni  Penghuni  Penghuni.	<i>Deskriptif Stat.</i>
	Lokasi Rusun	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jarak rusun dengan pusat pelayanan</li> <li>- Keberadaan transportasi umum dari/menuju rusun</li> </ul>	Primer (O,K) Sekunder  Primer (O,K) Sekunder	Penghuni, Dinas TK&P Penghuni, Dinas TK&P	<i>Deskriptif Stat.</i>

“lanjutan”

<b>SASARAN</b>	<b>DATA</b>	<b>KEBUTUHAN DATA</b>	<b>JENIS DATA (CARA PEROLEHAN)</b>	<b>SUMBER DATA</b>	<b>CARA PENGOLAHAN DATA</b>
d. Kemampuan Ekonomi	Pendapatan dan Pengeluaran Rumah Tangga	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jumlah pendapatan RT</li> <li>- Jumlah pengeluaran RT untuk perumahan (O&amp;M)</li> <li>- Jumlah tarif sewa</li> <li>- Jumlah iuran wajib di luar sewa</li> <li>- Jumlah iuran lainnya</li> <li>- Jumlah tambahan penghasilan</li> <li>- Penghasilan ditabung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primer ( K)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penghuni</li> <li>Penghuni</li> <li>Penghuni</li> <li>Penghuni</li> <li>Penghuni</li> <li>Penghuni</li> </ul>	<p><i>Deskriptif Stat.</i></p> <p><i>Rasio Pendapatan dan Pengeluaran RT</i></p>
e. Pemberdayaan sosial	Upaya peningkatan kesejahteraan sosial dan ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keberadaan upaya peningkatan kesejahteraan penghuni</li> <li>- Bentuk upaya peningkatan kesejahteraan penghuni</li> </ul>	Primer ( K), Sekunder	Penghuni, Dinas TK&P	<i>Deskriptif Stat.</i>

“lanjutan”

<b>SASARAN</b>	<b>DATA</b>	<b>KEBUTUHAN DATA</b>	<b>JENIS DATA (CARA PEROLEHAN)</b>	<b>SUMBER DATA</b>	<b>CARA PENGOLAHAN DATA</b>
f. Badan Pengelola	Badan Pengelola Rusun	- Keberadaan Badan Pengelola - Pelaksanaan Tugas dan tanggungjawab	Primer ( K), Sekunder  Primer ( K).	Penghuni, Dinas TK&P  Penghuni	<i>Deskriptif Stat.</i>
g. Peranan Pemerintah Kota	Peranan Pemerintah Kota	- Intensitas bantuan dalam pembinaan, pengawasan, pendampingan di rusun (Tugas dan Fungsi)	Primer ( K)	Penghuni, Dinas TK & P	<i>Deskriptif Stat.</i>
<i>3. Analisis faktor yang mempengaruhi pengelolaan rusun.</i>	Pemanfaatan Fisik, Lingkungan, Kemampuan Ekonomi, Penghunian, Pemberdayaan Sosial, Badan Pengelola, Peranan Pemerintah Kota, Peraturan Pengelolaan.	Data hasil uji reliabilitas, validitas, dan analisis faktor.	Hasil Analisis (primer)	Hasil Pengolahan Data Primer/ Identifikasi Deskriptif Pengelolaan Rusun	<i>Uji Reliabilitas Uji Validitas Analisis Faktor Analisis Regresi dua tahap. Uji Multikolinieritas</i>
<i>4. Pengelolaan yang Mampu Mempertahankan Kelayakan Hunian</i>	Karakteristik/Tipologi pengelolaan di masing-masing rusuna	Hasil identifikasi dan Faktor Signifikan yang Berpengaruh terhadap Pengelolaan Rusun	Hasil Analisis (primer)	Hasil Uji Hipotesis/ Analisis Faktor yang Berpengaruh	<i>Analisis Deskriptif</i>

Sumber : Analisis, 2009

Ket : O = Observasi; K = Kuesioner.

## **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan penelitian ini dilakukan sesuai dengan penulisan ilmiah yang terbagi menjadi :

### ***BAB I :***

#### **PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang; rumusan permasalahan; tujuan dan sasaran penelitian; ruang lingkup penelitian yang terdiri atas lingkup wilayah dan lingkup materi; kerangka pikir; metode penelitian, yang berisikan tentang pendekatan penelitian yang dipergunakan dan teknik analisis untuk mencapai sasaran penelitian yang meliputi kerangka analisis, teknik analisis, dan kebutuhan data; serta sistematika penulisan.

### ***BAB II :***

#### **KAJIAN PUSTAKA ASPEK PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA**

Bab II merupakan kajian konsep dan teori yang ada pada literatur dan regulasi atau peraturan sebagai sumber referensi yang berkaitan dengan aspek pengelolaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan. Dari kajian ini dapat dirumuskan sintesis teori sehingga dapat menurunkan hipotesis dan variabel penelitian.

### ***BAB III :***

#### **IDENTIFIKASI PENGELOLAAN RUSUN PEKUNDEN DAN BANDARHARJO.**

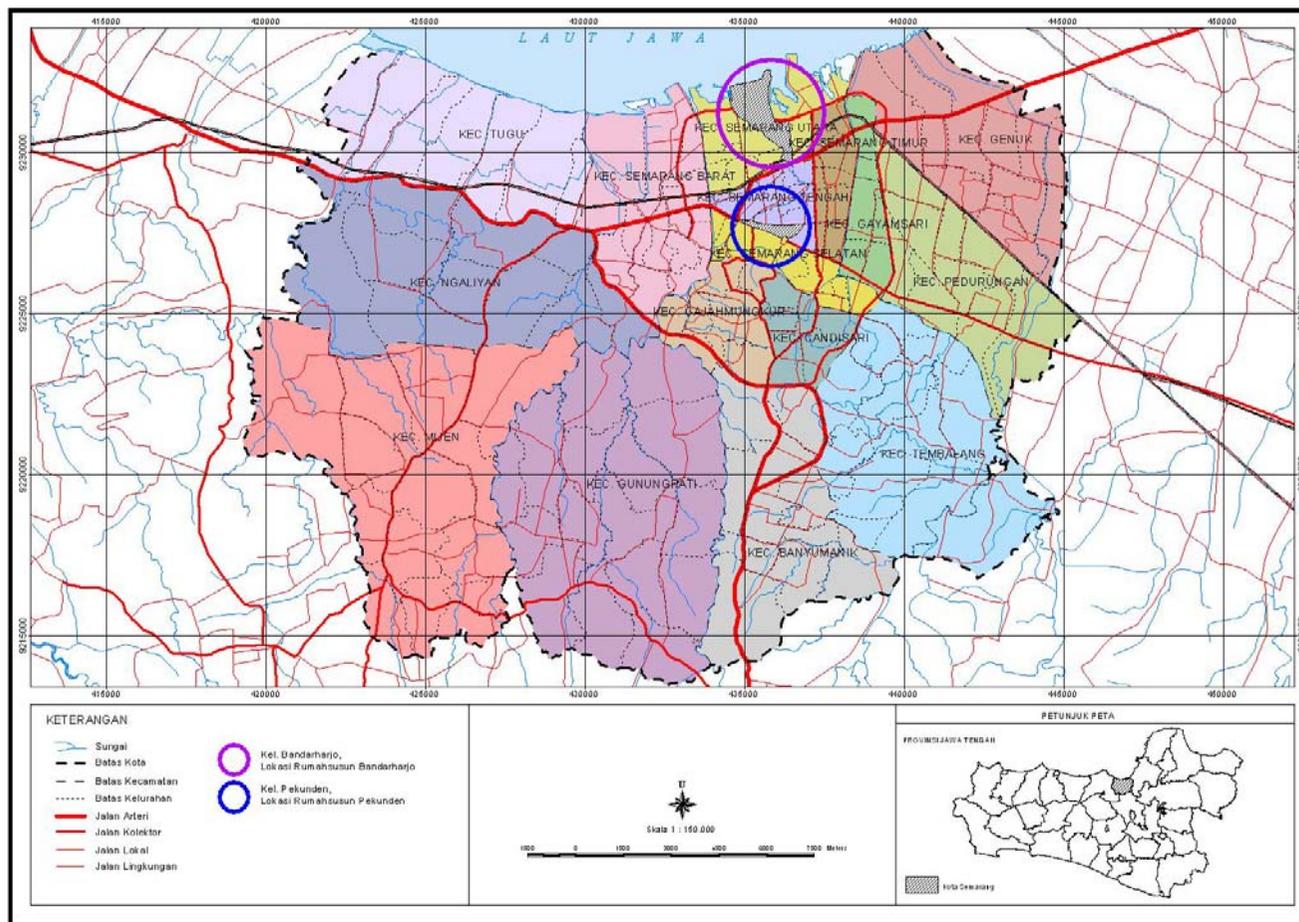
Bab III membahas identifikasi secara deskriptif statistik Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang dari aspek pengelolaan yang terdiri dari variabel pemanfaatan fisik, lingkungan, kemampuan ekonomi, penghunian, pemberdayaan sosial, peranan badan pengelola, peranan pemerintah kota, dan regulasi pengelolaan. Selain itu juga deskripsi umum mengenai data fisik dan data penghuni kedua rusuna serta hasil wawancara dengan instansi dan dinas terkait. Proses identifikasi akan menghasilkan penilaian pengelolaan untuk masing-masing rusuna.

***BAB IV :*****ANALISIS FAKTOR PENGARUH PENGELOLAAN RUSUN PEKUNDEN  
DAN BANDARHARJO**

Bab IV berisikan analisis terhadap hasil identifikasi deskriptif pengelolaan untuk menghasilkan faktor yang mempengaruhi sistem pengelolaan di rusun Pekunden dan Bandarharjo. Faktor-faktor yang berpengaruh menjadi bahan untuk menyusun tipologi dan pengelolaan yang mampu mempertahankan kualitas hunian tetap layak huni.

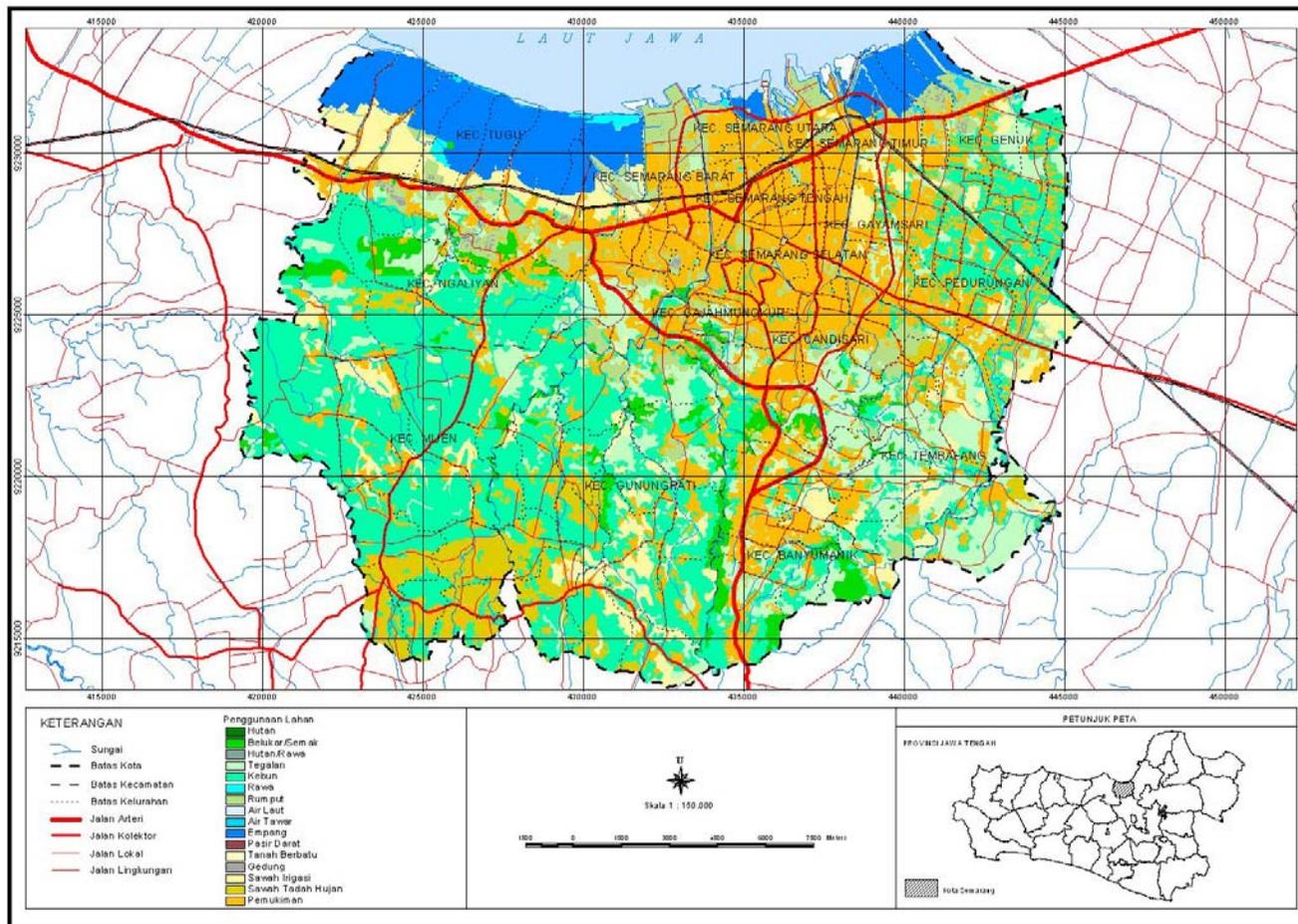
***BAB V :*****PENUTUP**

Bab V berisikan temuan, kesimpulan dan rekomendasi yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini.



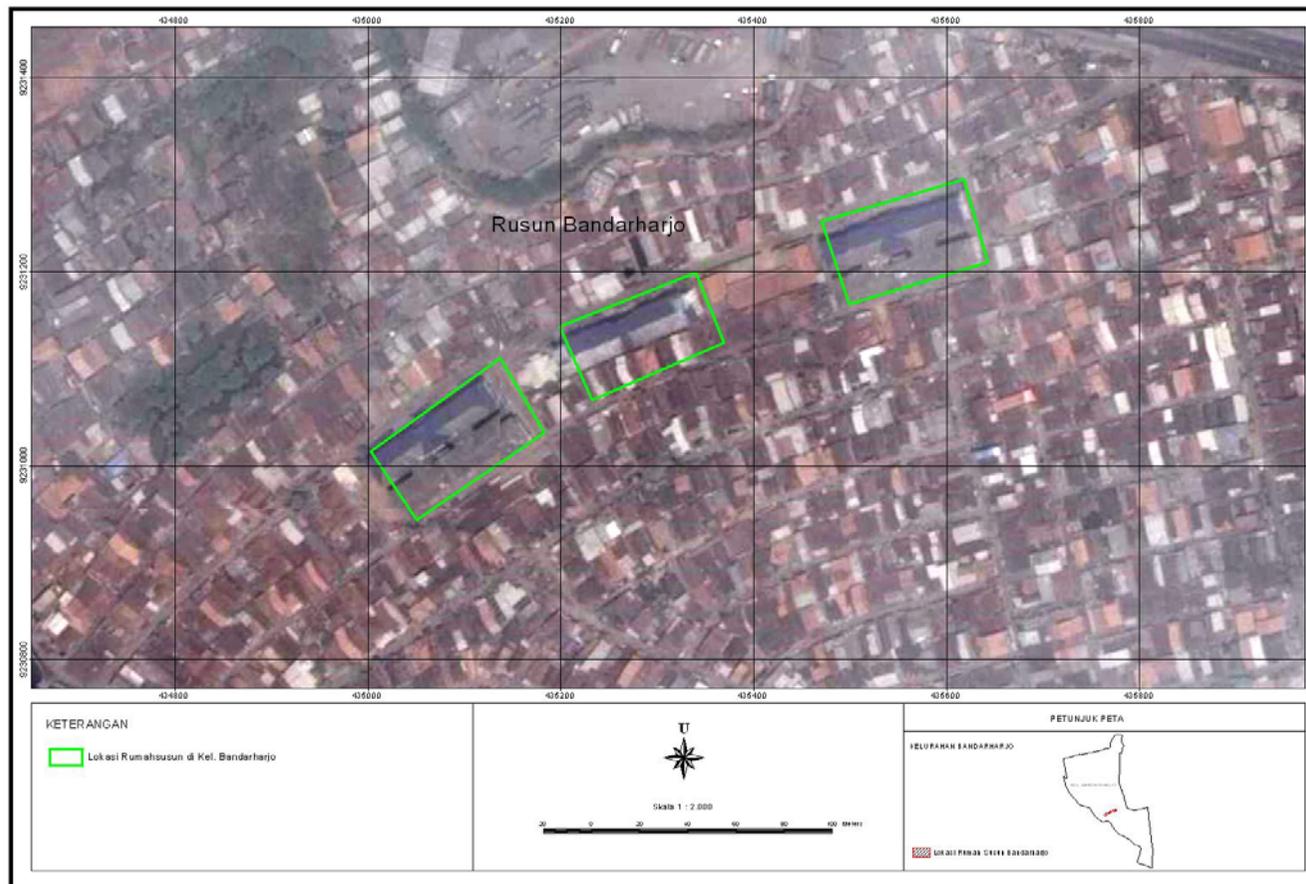
Sumber : Peta Rupa Bumi, Bakosurtanal, Th. 2006

**GAMBAR 1.3**  
**KELURAHAN LOKASI RUMAH SUSUN**



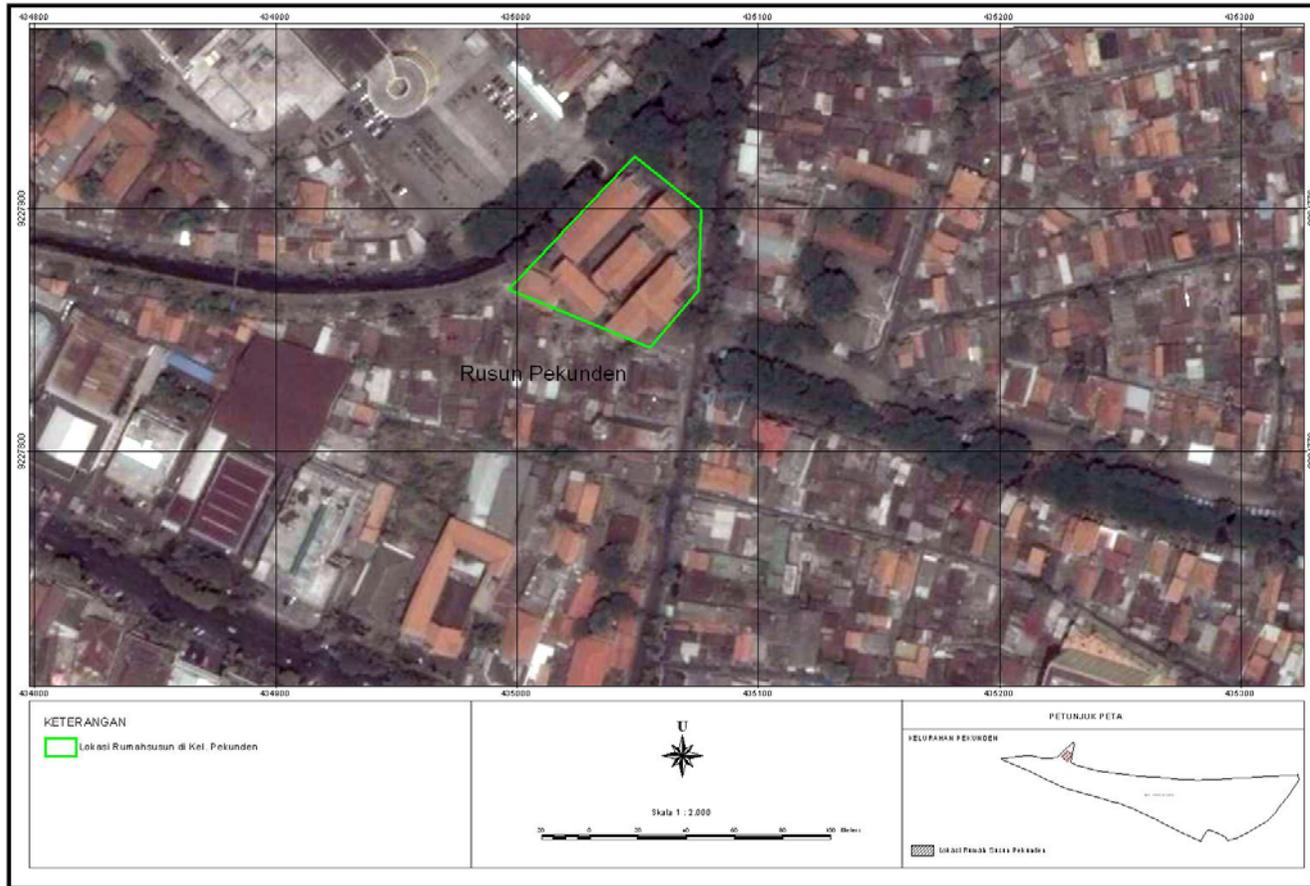
Sumber : Peta Rupa Bumi, Bakosurtanal, Th. 2006

**GAMBAR 1.4**  
**PENGGUNAAN LAHAN KOTA SEMARANG**



Sumber : 1. Peta Rupa Bumi, Bakosurtanal, Th. 2006  
 2. Google Earth (download), 2009

**GAMBAR 1.5**  
**LOKASI RUMAH SUSUN BANDARHARJO**



Sumber : 1. Peta Rupa Bumi, Bakosurtanal, Th. 2006  
2. Google Earth (download), 2009

**GAMBAR 1.6**  
**LOKASI RUMAH SUSUN PEKUNDEN**

**BAB II**  
**KAJIAN PUSTAKA ASPEK PENGELOLAAN**  
**RUMAH SUSUN SEDERHANA**

**2.1 Pembangunan Perumahan**

**2.1.1 Pengertian Rumah**

**a. Rumah dan Fungsinya**

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai hunian dan sarana pembinaan keluarga. Rumah juga menjadi kebutuhan dasar guna peningkatan kesejahteraan rakyat. Fungsi rumah untuk tempat tinggal dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (UU No.4/1992). Pengertian rumah dalam J.S. Badudu (1994:1183) adalah bangunan yang berlantai, berdinding, dan beratap, berpintu dan berjendela, tempat diam orang, bermacam–macam bentuk dan ukurannya serta bahan pembuatnya. Dengan demikian pengertian rumah selain secara fisik berupa bangunan dan bagian kelengkapannya (termasuk prasarana dan sarana lingkungan) juga melekat fungsi sebagai hunian yang dapat mensejahterakan penghuninya.

Jo Santoso, et.al (2002:1–31) mengungkapkan bahwa rumah mengalami proses perubahan fungsi seiring dengan perkembangan peradaban manusia. Perubahan fungsi rumah ini menimbulkan konsekuensi bahwa rumah tidak dilihat dari aspek struktur dan fisik (teknologi) saja melainkan mencakup perspektif lebih luas yaitu aspek politik, aspek sosial, aspek budaya, aspek ekonomi, dan aspek legal. Hal ini dapat diartikan rumah sebagai kebutuhan mendasar bagi manusia keberadaannya sangat berpengaruh bagi kehidupan dan penghidupan. Sehingga kaidah rumah sebagai hunian memiliki dimensi multifungsi.

**b. Rumah Layak Huni**

UU Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa setiap warga negara berhak untuk menempati, menikmati dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah yang memenuhi standard minimal dari segi kesehatan, sosial, budaya, ekonomi ,dan kualitas teknis, yang dikelola secara benar terus menerus serta memperhatikan

daya dukung lingkungan (RP4D, 1999). Sehingga rumah yang tidak layak adalah yang tidak memenuhi kondisi tersebut.

Rumah layak huni tidak mudah diperoleh bagi sebagian besar masyarakat (RPJPN; Renstra Menpera 2005-2008). Kesulitan memperoleh rumah layak huni mengakibatkan permasalahan meluas secara multiaspek. Dengan memberikan hunian yang layak maka secara efek berganda akan memberikan kontribusi bagi tujuan pembangunan, yaitu peningkatan kesejahteraan rakyat (Yudosodo, 1991:299; UU Perumahan dan Permukiman; Jo Santoso. et.al, 2002:33–43). Esensi inilah yang mendasari bahwa kualitas hunian yang layak merupakan tujuan pembangunan perumahan.

### **c. Penurunan Kualitas Hunian**

Kualitas hunian dapat dipertahankan bila rumah dikelola secara benar terus menerus dan memperhatikan daya dukung lingkungan (RP4D, 1999). Sehingga rumah dan lingkungannya akan mengalami penurunan kualitas hunian bila tidak memperhatikan pengelolaan yang keberlanjutan dan daya dukung lingkungan atau yang disebut proses pengkumuhan. Proses pengkumuhan bisa terjadi karena faktor kemiskinan, baik tempat maupun sosial ekonomi (Ridlo, 2001:20–31).

Karakteristik lingkungan permukiman kumuh adalah kondisi fisik lingkungan tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan seperti kurang/tidak tersedianya prasarana, fasilitas, dan utilitas lingkungan, juga kondisi bangunan yang buruk, kepadatan bangunan lebih besar dari KDB yang diijinkan, tata letak permukiman tidak beraturan serta kepadatan penduduk tinggi (Yudosodo, 1991:333–334).

Marjinalisasi menjadi pendorong terbentuknya kantong-kantong permukiman kumuh (*slum*/lahan legal dan *squatter*/lahan ilegal) di pinggiran kota atau bahkan di pusat kota (Ridlo, 2001:23–24; Adisasmita, 2005:146–148; Hariyono, 2007:195). Lingkungan permukiman kumuh dapat mempengaruhi kondisi mental penduduknya yang menjurus kepada perilaku negatif seperti sikap frustrasi, apatis, mudah tersinggung dan rawan sebagai sumber kriminalitas serta kerawanan sosial lainnya (Adisasmita, 2005:147).

Penanganan lingkungan permukiman kumuh dilakukan dengan berbagai upaya. Salah satunya adalah melalui peremajaan kawasan (Inpres No.5/1990). Peremajaan permukiman kumuh ini dilakukan dengan pembangunan rumah susun, dimana prioritas penghuninya adalah penduduk obyek peremajaan. Oleh sebab itu penanganan permukiman kumuh tidak hanya dilakukan secara fisik dengan perbaikan kondisi perumahan, prasarana dan lingkungannya saja tetapi disertai dengan peningkatan kondisi sosial ekonomi penduduknya (Yudosodo, 1991:332–333).

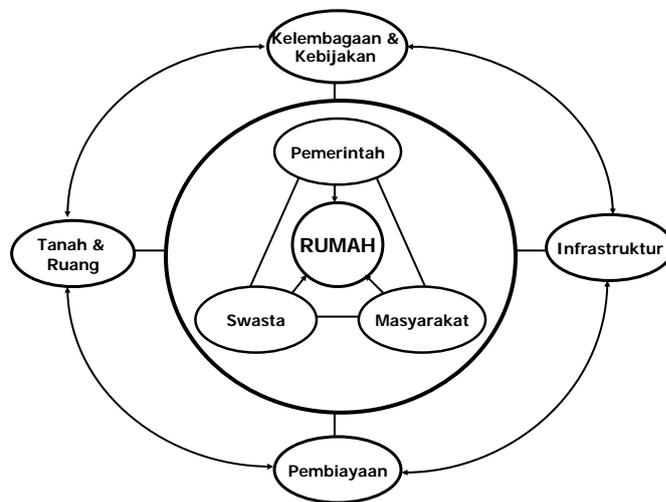
### **2.1.2 Faktor Berpengaruh dalam Pembangunan Perumahan**

Hariyono (2007:182–185) menyebutkan ada 6 (enam) faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan yaitu : (1) faktor kependudukan, (2) pertanahan, (3) keterjangkauan daya beli masyarakat, (4) teknologi dan jasa konstruksi, (5) kelembagaan, dan (6) peraturan perundang-undangan. Sedangkan disamping enam faktor tersebut ada faktor swadaya, swakarsa dan peran serta masyarakat serta faktor perubahan nilai–nilai budaya masyarakat yang juga berpengaruh dalam pembangunan perumahan (Yudosodo, et.al, 1991:85). Jumlah penduduk yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan akan rumah meningkat pula dan seiring dengan perkembangan kota maka masalah pertanahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan semakin sulit. Hal ini ditunjang oleh daya beli masyarakat yang tidak mampu menjangkau akses terhadap tanah untuk perumahan. Latar belakang budaya masyarakat yang berbeda–beda (terutama di perkotaan) akibat segregasi kondisi sosial ekonomi turut mempengaruhi akselerasi pembangunan perumahan dan perolehan rumah layak huni.

Keterbatasan lahan semestinya dilihat sebagai tantangan untuk menghasilkan bentuk perumahan dan permukiman yang lebih baik, sesuai kebutuhan masyarakat dan tuntutan kota. Artinya lahan tidak dipandang sebagai panjang kali lebar saja melainkan juga tingginya (Laporan *Proceeding* Hasil Rakornas Pembangunan Perumahan Rakyat, 2007). Kawasan perumahan sendiri bisa dibedakan menjadi kawasan perumahan tidak bersusun dan kawasan perumahan bersusun, dimana yang tidak bersusun adalah yang dibangun secara horisontal dan yang bersusun adalah yang dibangun secara vertikal.

### 2.1.2.1 Penyediaan Perumahan

Penyediaan perumahan adalah inelastis dalam jangka waktu yang lama (O'Sullivan, 2000:400) sebab untuk menyediakan rumah (*housing stock*) sangat tergantung sekali oleh banyak faktor, antara lain : faktor harga, variasi substitusi rumah di pasar formal, ketersediaan lahan dan kemampuan membangun itu sendiri (Hoag dan Hoag, 1991:61-66). GNPSR (2003) dan RPJPN Bidang Perumahan (2010-2025) menyebutkan ada 4 (empat) faktor yang mempengaruhi sisi penyediaan perumahan yakni (1) penyediaan tanah, (2) penyediaan infrastruktur, (3) pembiayaan, dan (4) kelembagaan.



Sumber : Laporan GNPSR, 2003

**GAMBAR 2.1**  
**KOMPONEN DAN PELAKU PERUMAHAN**

### 2.1.2.2 Permintaan Perumahan

Permintaan perumahan berarti adanya dorongan untuk memenuhi keinginan bertempat tinggal atau memiliki hunian. O'Sullivan (2000:399) menyebut tiga faktor penting dalam permintaan perumahan yaitu : (1) selera/preferensi, (2) kemampuan (*affordability*), dan (3) jangka waktu (*tenor*). Kemampuan merupakan efek pendapatan yang berpengaruh terhadap kemiringan kurve permintaan tergantung kepada perubahan harga (Hoag dan Hoag, 1991:42–55). Ketiga faktor ini berpengaruh dalam mewujudkan keinginan memiliki rumah.

Sehingga pertimbangan kebijakan perumahan tergantung kepada ketiga faktor itu juga.

Faktor preferensi, kemampuan masyarakat, dan kesulitan dalam penjamin tenor jangka panjang ditemui juga pada permintaan akan rumah susun (RP4D, 1999; RPJP Bidang Perumahan Tahun 2005-2025; Jakstra Rumah Susun, 2007). Selain itu faktor sosial dan budaya secara empiris berpengaruh dalam pilihan permintaan akan rumah yaitu horisontal (*landed housing*) atau vertikal.

## **2.2 Kebijakan Perumahan**

### **2.2.1 Perumahan Publik**

Kebijakan pembangunan rumah (O'Sullivan, 2000:400–428) dibedakan menjadi dua yaitu kebijakan perumahan publik (*public housing*) dan perumahan privat (*private housing*). Kebijakan perumahan diarahkan pada penyediaan perumahan untuk publik apabila banyak penduduk yang tidak terlayani penyediaan perumahan. Sebaliknya, apabila di pasar formal ternyata permintaan perumahan privat lebih banyak maka kebijakan perumahan cenderung mengarah pada kebijakan penyediaan perumahan untuk privat. Hal ini berarti kebijakan perumahan rakyat dipenuhi/disediakan oleh sektor publik/pemerintah. Yudosodo (1991:151-160) menyebutkan pembangunan perumahan rakyat selama ini dilakukan oleh pemerintah dengan mekanisme penyertaan modal antara pusat dengan daerah.

Peranan pemerintah lokal adalah penting sebab landasan kebijakan perumahan terletak pada permasalahan yang dihadapi dalam suatu wilayah (O'Sullivan, 2000:400–428). Sehingga kebijakan perumahan seharusnya dilaksanakan oleh pemerintah lokal. Pendapat O'Sullivan tersebut menegaskan sudah seharusnya peranan pemerintah lokal dalam kebijakan perumahan ditingkatkan. RPJP Bidang Perumahan Tahun 2005–2025 juga mengarahkan peningkatan peranan pemerintah daerah dalam pembangunan perumahan.

Kebijakan memenuhi perumahan yang layak huni menghadapi kendala dari masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak bisa memenuhi kebutuhan akan rumah di pasar formal. O'Sullivan (2000:400–428) menegaskan bahwa kebijakan penyediaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah diwujudkan melalui perumahan publik. Kebijakannya dengan pemberian subsidi sebagai

*housing voucher* (permintaan perumahan) sehingga masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah. Di sisi lain rumah tidak bisa dipandang sebagai komoditas bila berada pada koridor kebijakan publik. Komoditas berarti keuntungan dan tidak memberi kesempatan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah layak huni. Untuk itulah peranan pemerintah sebagai penyedia perumahan rakyat masih diperlukan.

Nilai ekonomi dan sosial rumah merupakan satu kesatuan yang melekat sehingga kebijakan perumahan publik tidak mengesampingkan hal ini. Menurut Jo Santoso, et.al. (2002:37–43) perumahan dapat dipandang sebagai pendorong pengembangan ekonomi perkotaan sekaligus mengandung aspek sosial (*social overhead capital/SOC*). Rumah merupakan suatu basis pemeliharaan kemampuan produksi dan juga basis pengembangan peradaban. Pewarisan nilai-nilai budaya mencerminkan kesadaran sosial bahwa rumah merupakan tempat untuk pengembangan dan pendidikan keluarga.

### **2.2.2 Pemenuhan Kebutuhan dalam Pasar Perumahan**

Pasar perumahan merupakan interaksi antara rumah tangga yang mencari hunian dengan pemasok yang menawarkan tempat tinggal. Pasar perumahan terdiri dari sub-sub pasar secara substitusional yang memiliki segmentasi kelompok atau individu (McClure, 2005:361–372). Perpindahan dan perubahan segmentasi pasar dimungkinkan tergantung kualitas perumahan. Perubahan didasarkan keputusan ekonomi yang rasional antara konsumen rumah tangga dan pemasok atas dasar harga, kendala penghasilan (*income gap*), biaya transaksi dan banyak sebab lainnya. Bekerjanya sub pasar dan kebutuhan perumahan dilakukan dengan pendekatan lokasi. Lokasi dalam pembangunan perumahan sangat penting sebab menjadi determinan penyediaan rumah untuk melayani kebutuhan tempat tinggal. Sebagai misal, dua sub pasar yang berbeda sekalipun dapat berada dalam satu kawasan yang relatif kecil, yaitu kondominium dengan unit rumah susun sewa.

Ochieng (2007:140–152) menyatakan bahwa pemenuhan kebutuhan perumahan saat ini bukan lagi dengan pendekatan tradisional dengan menghitung berapa jumlah rumah yang akan disediakan dalam pasar perumahan tetapi dengan melihat pada besaran rumah tangga, subsidi pemerintah, pengentasan kemiskinan,

dan kehidupan yang lebih baik bagi individu maupun komunitas yang lebih luas. Sehingga kualitas akan mempengaruhi kuantitas dalam pasar perumahan. Pembangunan perumahan ditujukan untuk menanggulangi kemiskinan juga sudah mulai diimplementasikan di kawasan perkotaan (Bappenas, 2009).

Pendapat McClure tentang sub pasar, segmentasi dan perubahannya, serta kualitas perumahan dipengaruhi oleh keputusan ekonomi yang rasional dari individu. Artinya bila kendala penghasilan besar maka perpindahan dan substitusi akan terjadi. Implikasinya bisa pada masalah lokasi perumahan. Lokasi perumahan menentukan keinginan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal secara fisik. Tetapi keinginan ini dibatasi atau tergantung kepada kemampuan ekonomi yang dimiliki. Sedangkan Ochieng melihat bahwa kualitas lebih diutamakan dalam penyediaan perumahan publik, sehingga perlu intervensi dari pemerintah misalnya dalam pemberian subsidi. Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh O'Sullivan, dimana *housing voucher* bisa menjadi instrumen dalam kebijakan perumahan publik. Jadi kemampuan ekonomi masyarakat untuk memiliki rumah sangat berpengaruh dalam penyediaan perumahan, sehingga masih memerlukan adanya peranan pemerintah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

### **2.2.3 Arahan Kebijakan**

Arahan pembangunan rumah di perkotaan yang menghadapi kendala antara lain keterbatasan lahan publik, efisiensi biaya dan manfaat, kemampuan, dan harga ialah dengan rumah susun. UU No.16/1985 dan PP No.4/1988 mengarahkan pembangunan rumah susun yang ditujukan untuk MBR di perkotaan (rumah susun sederhana). Sedangkan pedoman pembangunan rumah susun merujuk pada SK Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun.

Pembangunan rumah ke arah vertikal baik sewa maupun milik sudah selayaknya diimplementasikan di kawasan perkotaan besar dan kota yang menghadapi permasalahan dalam perluasan fisiknya, sesuai rencana tata ruang kota. Pembangunan rumah susun menengah ke atas (sewa/milik) diserahkan pada mekanisme pasar. Pemerintah akan mengatur perijinan serta memberi petunjuk teknis dan pengendaliannya. Insentif yang sama diberikan pada pengembang

rumah susun sederhana untuk MBR yang sudah mampu (sewa/milik). Sedangkan rumah susun sederhana (sewa) bagi masyarakat yang belum mampu akan diberi subsidi berupa tanah, pembiayaan, bangunan, prasarana dan sarana dasar, atau kombinasi di antaranya sesuai dengan tingkat kemendesakan untuk pemenuhannya dan kemampuan kelompok sasaran masyarakat yang akan menghuni serta kemampuan pemerintah daerah setempat

Penggunaan konsep hunian vertikal tersebut dijadikan sebagai model rumah layak huni. Ketinggian rumah susun yang rendah (*low rise*) masih dapat diterima oleh masyarakat golongan menengah ke bawah karena kebersamaan sosial lebih tercipta dibandingkan rumah susun yang tinggi (*high rise*). (Laporan *Proceeding* Hasil Rakornas Pembangunan Perumahan Rakyat, 2007).

Perumahan secara vertikal akan memberikan lebih banyak penerima manfaat dan akan terdapat efisiensi dalam penggunaan lahan, ruang, dan PSU (prasarana sarana utilitas) serta juga akan memaksimalkan ruang terbuka yang ada. Pada pilihan model perumahan secara horisontal, luasan kawasan pengembangan perumahan akan menjadi pembatas banyaknya penerima manfaat disamping PSU harus melayani seluruh luasan kawasan perumahan. Jadi efisiensi merupakan pertimbangan dalam memutuskan pembangunan perumahan di kawasan perkotaan. Hal ini sesuai dengan pendapat O'Sullivan (2000:315) yang menyatakan bahwa efisiensi biaya penyediaan infrastruktur dan fasilitas kota akan terbentuk dengan biaya penyediaan yang tidak lebih besar daripada kontribusi penerimaan pajak, apabila lokasi perumahan tidak berada di pinggiran kota. Dengan kata lain bahwa jarak dengan penyediaan infrastruktur dan fasilitas kota akan berpengaruh terhadap penerimaan pendapatan kota.

## **2.3 Kemampuan MBR**

### **2.3.1 Persepsi MBR terhadap Rumah**

Rumah bagi MBR merupakan hasil dari suatu proses keputusan yang mempertimbangkan berbagai kebutuhan dan kemampuan baik secara ekonomi, sosial dan fisik. Rumah harus memenuhi syarat dekat dengan tempat kerja atau berlokasi di tempat yang berpeluang dalam mendapatkan pekerjaan. MBR tidak terlalu mementingkan kualitas fisik rumah asalkan tetap menjamin kelangsungan

kehidupannya, dan juga tidak memandang pentingnya hak-hak penguasaan atas tanah dan bangunan karena rumah dianggap suatu fasilitas (Jo Santoso, et.al, 2002:41). Atau prioritas utama MBR adalah jarak rumah dengan tempat kerja (lokasi) baru status kepemilikan dan lahan serta kualitas adalah prioritas berikutnya (Turner (1971) dalam Panudju (1999:9–12).

### **2.3.2 Rasio Kemampuan MBR**

McClure (2005:367) menyatakan kemampuan rumah tangga tergantung kepada tingkat pendapatannya dan asumsi berapa yang dialokasikan untuk perumahan. Bila asumsi itu dapat dibuat maka kemampuan/afordabilitas dapat dijadikan ukuran untuk menetapkan jumlah unit dari sisi penyediaan perumahan dan permintaan perumahan, sehingga dapat menetapkan tingkatan harga.

Menurut Downs (ed. 2004:1-2) rumah tangga mengeluarkan lebih dari 30% bagian pendapatannya untuk perumahan. Inilah yang dikatakan sebagai masalah afordabilitas/kemampuan dalam perumahan yang diartikan tidak punya kemampuan untuk mengisi tempat tinggal yang kualitasnya layak dengan upaya yang lebih besar dalam pemenuhannya. Sehingga kemampuan perumahan (*affordable housing*) didefinisikan sebagai perumahan dengan kualitas layak dimana rumah tangga berpenghasilan rendah dapat memperolehnya tanpa membelanjakan lebih dari 30% pendapatan mereka. Hal yang sama diemukakan O'Sullivan (2000:413) bahwa harga sewa rumah tidak boleh melebihi 30% pendapatan rumah tangga.

Pendapat Jo Santoso dan Turner tentang MBR menggambarkan bahwa kemampuan ekonomi menjadi penghalang untuk memperoleh rumah. Kemampuan ekonomi ini menurut McClure tergantung dari besaran pendapatan rumah tangga dan berapa pengeluaran yang dialokasikan untuk pengadaan perumahan. Downs dan O'Sullivan menyebutkan kisaran tidak lebih dari 30% dari pendapatan sebagai kemampuan MBR. Jo Santoso dan Turner tidak menyebutkan rumah yang layak bagi MBR adalah keharusan. MBR bahkan menganggap tidak penting status hak penguasaan tanah dan bangunan, yang terpenting dekat dengan lokasi kerja atau berpeluang mendapatkan pekerjaan. Berbeda dengan Downs yang mensyaratkan bahwa rasio kemampuan 30% adalah untuk mendapatkan rumah yang layak. Permenpera No.18/2007 juga menyebutkan bahwa besaran

tarif sewa adalah tidak lebih besar  $\frac{1}{3}$  pendapatan MBR. Sehingga kemampuan MBR didekati dengan rasio 30% atau  $\frac{1}{3}$  dari pendapatan yang dibelanjakan untuk perumahan.

## **2.4 Rumah Susun Sederhana**

### **2.4.1 Tujuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana**

Pembangunan rumah susun sederhana bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah di kawasan perkotaan (Jakstra, 2007).

### **2.4.2 Prinsip Pengaturan Rumah Susun Sederhana**

Pengaturan rumah susun tertuang dalam UU No.16/1985 dan PP No.4/1988. Rumah susun untuk optimasi penggunaan tanah perkotaan. Konsep tata ruang diarahkan vertikal terutama untuk permukiman berkepadatan tinggi dan peremajaan kawasan kumuh. Regulasi ini juga mengatur tentang pengelolaan dan lokasi rumah susun. Lokasi rumah susun harus sesuai peruntukkan tata ruang dan keserasian lingkungan. Inter-koneksi jaringan lokal dengan jaringan kota dimungkinkan serta mudah dicapai angkutan dan terjangkau pelayanan air bersih dan listrik. Sedangkan dari Jakstra Rusun (2007) dinyatakan bahwa lokasi rusuna berada atau disyaratkan pada kawasan pusat kegiatan kota dan kawasan-kawasan khusus yang memerlukan rumah susun seperti kawasan industri, kawasan pendidikan dan kawasan campuran. Selain itu bagi kota yang memiliki penduduk lebih dari 1,5 juta jiwa dan kepadatan penduduk di atas 200 jiwa/ha sudah seharusnya mengarahkan pembangunan perumahan ke arah hunian vertikal. Pembangunan apartemen rakyat/rusuna adalah yang layak, murah dan terjangkau, selain harus berada di lokasi yang strategis dan memiliki aksesibilitas yang bernilai ekonomi tinggi (Keppres No.22/2006). Kebutuhan pengadaan rumah susun berdasarkan kepadatan penduduk dapat dilihat pada Tabel II.1.

Kota metropolitan, kota besar, dan bagi kota sedang yang memiliki permasalahan khusus sudah harus mempertimbangkan pengembangan hunian vertikal (Dirjen Cipta Karya, DPU:2007). Lokasi pembangunan rusunawa ditetapkan sendiri oleh masing-masing pemerintah daerah sesuai dengan

kebijakan lokal yang berdasar pada kriteria dan peraturan nasional/regional yang berlaku.

**TABEL II.1**  
**KEBUTUHAN RUMAH SUSUN**  
**BERDASARKAN KEPADATAN PENDUDUK**

<b>Klasifikasi Kawasan</b>	<b>Kepadatan Rendah</b>	<b>Kepadatan Sedang</b>	<b>Kepadatan Tinggi</b>	<b>Sangat Padat</b>
Kepadatan penduduk	< 150 jiwa/ha	151 – 200 jiwa/ha	201 – 400 jiwa/ha	> 400 jiwa/ha
Kebutuhan Rusun	Sebagai alternatif untuk kawasan tertentu	Disarankan untuk pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu	Disyaratkan	Disyaratkan

*Sumber : Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, 2007.*

Hal-hal yang menjadi dasar pertimbangan pemilihan lokasi antara lain :

- Penanganan kawasan permukiman kumuh, yang diawali dengan pemetaan kawasan kumuh dan kajian kelayakan untuk menetapkan tingkatan kekumuhan sehingga memerlukan upaya peremajaan yang berdampak pada kebutuhan akan hunian vertikal sewa sebagai salah satu solusi.
- Tinjauan terhadap RTRW untuk menentukan kelayakan lokasi dari fungsi lahan dan tata guna tanah.
- Tinjauan sosial dan ekonomi yang dapat meyakinkan bahwa komunitas yang akan dipindahkan dan nantinya bakal menghuni rusunawa di lokasi yang baru tidak kehilangan kehidupan dan penghidupannya yang paling mendasar.

Lahan atau tapak dimana gedung negara berupa rusunawa tersebut akan dibangun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Memenuhi syarat administratif, yang diartikan bahwa lahan tersebut adalah milik pemerintah daerah yang sah dan tidak menyalahi peraturan lokal, regional, maupun nasional.
- Memenuhi persyaratan fisik, yang dimaksudkan bahwa lahan tersebut tidak rawan bahaya dan atau bencana permanen dan periodik yang tidak bisa diatasi.
- Memenuhi persyaratan ekologi, yang berarti dibangunnya suatu hunian bertingkat jamak tersebut tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan (perlu perlakuan amdal)

Menurut Yudoso (1991:347–348) dalam membangun rusunawa perlu memperhatikan aspek–aspek seperti : aspek ekonomi, aspek lingkungan, aspek tanah perkotaan, aspek investasi, aspek keterjangkauan. Aspek ekonomi berkaitan dengan lokasi yang dekat dengan tempat kerja atau aktivitas sehari–hari sehingga menghemat pengeluaran rumah tangga. Sedangkan aspek keterjangkauan berkaitan dengan penetapan tarif sewa yang mampu dibayar oleh masyarakat penghuni rumah susun sederhana.

Rusunami dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, atau hak pengelolaan (PP No.40/1996 tentang HGU, HGB dan HP atas Tanah Negara). Rusunawa dibangun di atas tanah instansi pemerintah/pemerintah daerah baik yang sudah berstatus hak pakai maupun yang belum berstatus hak pakai. Rusunawa dapat juga dibangun langsung di atas hak pengelolaan seperti pada instansi pemerintah/pemda, BUMN, BUMD, PT.Persero, Badan Otorita, Badan Hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk (PMNA/KBPN No.9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan HPL).

Standar perencanaan teknis pembangunan rusun (sesuai Jakstra Rusun, 2007) adalah sebagai berikut :

#### **a. Kepadatan Bangunan**

Kepadatan (intensitas) bangunan diatur dengan perbandingan yang tepat meliputi luas lahan peruntukan, kepadatan bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan/persil yang tidak melebihi dari 0.4. Sedangkan Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas tanah yang tidak kurang dari 1,5, dan koefisien bagian bersama (KB) adalah perbandingan bagian bersama dengan dengan luas bangunan, tidak kurang dari 0,2.

#### **b. Tata Letak**

Tata letak rusun harus mempertimbangkan keterpaduan bangunan, lingkungan, kawasan dan ruang, serta dengan memperhatikan faktor-faktor kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian.

**c. Jarak Antar Bangunan dan Ketinggian**

Jarak antar bangunan dan ketinggian ditentukan berdasarkan persyaratan terhadap bahaya kebakaran, pencahayaan dan pertukaran udara secara alami, kenyamanan, serta kepadatan bangunan sesuai tata ruang kota.

**d. Jenis Fungsi Rumah Susun**

Jenis fungsi peruntukkan Rusun adalah untuk hunian dan dimungkinkan dalam satu Rusun/kawasan Rusun memiliki jenis kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha.

**e. Luasan Satuan Rumah Susun**

Luas sarusun minimum 21 m<sup>2</sup>, dengan fungsi utama sebagai ruang tidur/ruang serbaguna dan dilengkapi dengan kamar mandi dan dapur.

**f. Kelengkapan Rumah Susun**

Rusun harus dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas yang menunjang kesejahteraan, kelancaran dan kemudahan penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari.

**g. Transportasi Vertikal**

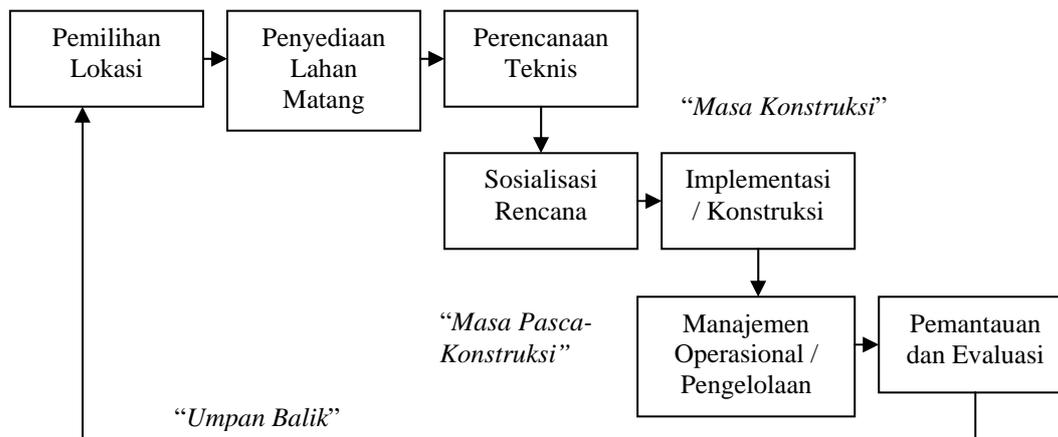
Rusun bertingkat rendah dengan jumlah lantai maksimum 6 lantai, menggunakan tangga sebagai transportasi vertikal. Sedang rusun bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 6 lantai, menggunakan *lift* sebagai transportasi vertikal.

Perencanaan teknis ditunjang oleh penerapan teknologi bahan bangunan dan konstruksi dari potensi SDA lokal, yang memenuhi standar pelayanan minimal (keamanan konstruksi, kesehatan, dan kenyamanan) supaya harga sewa/jual rusun tidak terlalu mahal. Beban biaya sosial yang terjadi pada saat persiapan, pelaksanaan pembangunan, serta biaya operasi dan pemeliharaan rusun dapat dikurangi. Perencanaan teknis juga menyangkut penyiapan perijinan, skema pembiayaan, rencana kelompok sasaran, rencana tarif/sewa dan harga jual, dan rencana subsidi. Subsidi untuk rusunami oleh MBR diatur dalam Permenpera No.7/Permen/M/2007, dengan batasan penghasilan Rp.1.200.000,- s/d Rp.4.500.000,- per bulan. Sedangkan untuk MBR yang berpenghasilan per bulan di bawah Rp.1.200.000,- dilayani dengan penyediaan rusunawa.

### 2.4.3 Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa

Penyelenggaraan rumah susun sederhana meliputi pemilihan lokasi berdasarkan kriteria dan persyaratan, penyediaan dan pematangan lahan, perencanaan teknis, sosialisasi terhadap rencana, implementasi/konstruksi, manajemen operasional/pengelolaan, pemantauan dan evaluasi.

*“Masa Pra-Konstruksi/Pra-rencana dan Rencana”*



Sumber : Laporan Perencanaan Umum Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan, 2007.

**GAMBAR 2.2**  
**PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA**

Pengelolaan dan manajemen operasional merupakan tahapan setelah masa konstruksi. Pengelolaan dilanjutkan dengan tahapan pemantauan dan evaluasi untuk menghasilkan hal-hal yang bisa dijadikan umpan balik bagi tahapan awal penyelenggaraan rumah susun sederhana. Dengan demikian keberhasilan penyelenggaraan rumah susun sederhana dapat didekati dari keberhasilan manajemen operasionalisasi/pengelolaan. Skema pengelolaan yang baik dapat memberi manfaat pada penghuni rusunawa sekaligus keuntungan bagi penyelenggara sehingga dana bergulir untuk membangun rusunawa baru (Bappenas, 2003:464–465).

## 2.5 Pengelolaan Rumah Susun Sederhana

### 2.5.1 Konsep Sistem Pengelolaan

Manajemen sering dikaitkan dengan suatu aktivitas yang menyangkut pengelolaan. Di dalam pengertian manajemen terdapat aktivitas utama untuk bersama-sama bekerja sama menuju sasaran yang sama dengan suatu perencanaan yang tepat dan didukung oleh sumber daya yang baik. Aktivitas utama tersebut dilakukan secara efektif dan efisien agar dapat memberikan pelayanan yang baik bagi yang terlibat dalam manajemen. Efisiensi berarti melakukan sesuatu dengan tepat, sedangkan efektif berarti melakukan sesuatu yang tepat. Proses manajemen secara prinsip ada 4 (empat) fungsi yaitu : merencanakan, mengorganisasikan, memimpin, dan mengendalikan. Pemahaman terhadap “Merencanakan” lebih kepada penggunaan metode untuk memikirkan sasaran dan tindakan yang tepat, sedangkan “Mengorganisasikan” adalah lebih kepada mengatur dan mengalokasikan wewenang serta sumber daya untuk mencapai sasaran. “Memimpin” diartikan sebagai aktivitas dalam mengarahkan, mempengaruhi, dan memotivasi untuk melaksanakan tugas. Selanjutnya “Mengendalikan” lebih kepada bagaimana memastikan bahwa manajemen sedang bergerak mencapai tujuan. Fungsi-fungsi tersebut saling melengkapi satu sama lain (Stoner, 1996:6–15).

Fungsi manajemen tersebut digunakan untuk pengaturan hubungan antar manusia. Pengaturan ini mencakup siapa yang diatur, apa yang diatur, kenapa diatur, bagaimana mengaturnya, dan dimana harus diatur. Di sini ada penetapan tujuan dan sasaran serta bagaimana mencapainya (Hasibuan, 2003:1-5, 17, 30–41).

**TABEL II.2**  
**ELEMEN SISTEM MANAJEMEN**

<b>Merencanakan</b>	<b>Mengorganisasi</b>	<b>Memimpin</b>	<b>Mengendalikan</b>
Perencanaan, pemrograman, pembiayaan yang efektif. Evaluasi program berjalan	Struktur organisasi yang efektif Sistem pendukung keputusan bekerja	Kepemimpinan dan pengambilan keputusan	Perbaikan Sistem Manajemen Operasional manajemen yang efektif Kendali Mutu

*Sumber : Griggs, 1988.*

Rumah merupakan infrastruktur dasar. Pengaturan dalam sistem manajemen infrastruktur berisikan kegiatan perbaikan sistem manajemen, operasional manajemen yang efektif, dan kendali mutu (Griggs, 1988:12–14). Perawatan dan pemeliharaan menjadi kunci dalam sistem manajemen infrastruktur.

Dari pemahaman tersebut terdapat dua aspek pokok manajemen yaitu fungsi dan pengaturan. Elemen sistem manajemen adalah fungsi, sedangkan derivatif dari fungsi adalah pengaturan. Sehingga sistem manajemen yang diterapkan pada rumah susun sederhana mengutamakan sistem perawatan dan pemeliharaan yang dikendalikan oleh pengelola untuk bagaimana mengatur, mengorganisir penghuni dan mengarahkan agar tetap menuju sasaran bersama yaitu menempati hunian yang layak, sehat, dan nyaman.

## **2.5.2 Lingkup Pengelolaan Rusunawa**

### **a. Pengertian Pengelolaan menurut Regulasi**

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan–kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (PP No.4/1988). Pengelolaan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik yang membentuk perhimpunan penghuni, kemudian menunjuk/membentuk badan pengelola. Badan pengelola bisa berasal dari penghuni atau di luar penghuni (berstatus badan hukum). Aspek pengelolaan rusunawa diatur dalam Permenpera No.14/2007 dan SE Dirjen Perumahan dan Permukiman Depkimpraswil No. 03/SE/DM/04. Menurut SE No. 03/SE/DM/04, pengelolaan adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan penataan, pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa. Permenpera No.14/2007 menyebutkan pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Badan Pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa.

Pengelolaan menurut regulasi tersebut sesuai dengan fungsi manajemen. Ada dua hal pokok yang dicakup yaitu upaya yang dilakukan dan siapa yang melakukan upaya. Upaya meliputi kegiatan–kegiatan operasional seperti : pemanfaatan, pemeliharaan, pengamanan, pengembangan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa supaya tetap terjaga/lestari. Sedangkan yang melakukan upaya tersebut adalah penghuni/badan pengelola.

### **b. Lingkup Pengelolaan menurut Regulasi**

Ruang lingkup pengelolaan rusunawa sesuai Permenpera No.14/2007 adalah meliputi :

#### **1. Pemanfaatan fisik**

Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas. Pemanfaatan fisik merupakan kegiatan dalam memanfaatkan ruang dan fisik bangunan.

Pemanfaatan ruang hunian wajib memperhatikan pemindahan dan perubahan perletakan atau bentuk elemen sarusunawa yang hanya dapat dilakukan oleh Badan Pengelola. Elemen sarusunawa ialah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk di antaranya atap, langit–langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik. Sedangkan pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Pemanfaatan ruang bukan hunian harus memperhatikan bahwa satuan bukan hunian hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain. Kegiatan ekonomi yang dibolehkan harus diperuntukkan bagi usaha kecil. Satuan bukan hunian ini difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni rusunawa dan pemakaian ruangnya tidak melebihi batas satuan tersebut. Sedangkan pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketetapan badan pengelola. Untuk pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus, ruang

serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dapat dilakukan secara bersama.

Pemanfaatan bangunan secara umum harus memperhatikan daya dukung struktur bangunan, keamanan bangunan, dan tidak mengganggu penghuni lain. Pemanfaatan ini termasuk pemanfaatan prasarana dan sarana. Pemanfaatan sesuai dengan kesepakatan penghuni dengan badan pengelola dalam perjanjian sewa.

Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan/atau komponen bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi. Kegiatan ini meliputi perawatan rutin, perawatan berkala, perawatan mendesak, dan perawatan darurat. Sedangkan pemeliharaan adalah menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarannya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi. Jadi perbedaannya hanya pada tindakan, dimana jika tanpa tindakan yang dilakukan adalah hanya menjaga/membersihkan adalah pemeliharaan, sedangkan bila sudah melakukan penggantian atau perbaikan adalah perawatan.

## **2. Kepenghunian**

Kepenghunian mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni.

Kelompok sasaran penghuni adalah warga negara Indonesia yang tergolong sebagai MBR serta mahasiswa/pelajar. Seleksi penghuni dilakukan dengan kriteria dan persyaratan yang ditetapkan oleh badan pengelola. Bagi penghuni rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik harus melepaskan haknya sebagai penghuni rusunawa berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh badan pengelola. Kepenghunian dilengkapi dengan perjanjian sewa menyewa dengan badan pengelola yang menjamin hak dan kewajiban penghuni.

### **3. Administrasi keuangan dan pemasaran**

Administrasi keuangan dan pemasaran mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran.

Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rusunawa diperoleh dari uang jaminan, tarif sewa sarusunawa, biaya denda, hibah, modal pengelolaan, bunga bank dan/atau usaha-usaha lain yang sah (mis. penyewaan ruang serbaguna dan pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan rusunawa).

Besaran tarif rusunawa dipersyaratkan harus terjangkau oleh masyarakat berpebghasilan rendah dengan besaran tarif tidak lebih besat dari 1/3 penghasilan. Ukuran penghasilan yang dimaksud adalah berdasarkan upah minimum provinsi.

Tarif diusulkan oleh badan pengelola kepada pemerintah daerah dan secara transparan disosialisasikan kepada seluruh penghuni. Kemudian baru ditetapkan oleh pemerintah daerah.

### **4. Kelembagaan**

Kelembagaan mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran pemerintah (pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota).

Badan pengelola memiliki tugas melakukan pengelolaan rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rusunawa. Sebelum ada badan pengelola urusan ini diserahkan kepada dinas/instansi yang menerima rusunawa melalui penyerahan aset kelola sementara.

### **5. Penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa.**

Penghapusan bangunan rusunawa adalah pekerjaan menghilangkan atau pembongkaran bangunan rusunawa yang tidak laik fungsi maupun tidak sesuai dengan penataan ruang wilayah. Sedangkan pengembangan adalah merupakan penambahan bangunan bisa berupa bangunan rusunawa atau sarananya.

## 6. Pendampingan, monitoring dan evaluasi.

Pendampingan ditujukan untuk membangun kemandirian dan kebersamaan penguni dalam hidup di rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuh kembangkan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam rusunawa.

Monitoring dan evaluasi pengelolaan rusunawa dilakukan oleh pengguna barang milik negara yang meliputi dua aspek yaitu (1) aspek administrasi keuangan, pemanfaatan dan pengelolaan barang milik negara, penghunian, sumber daya manusia serta pengembangan kesejahteraan penghuni; dan (2) aspek teknis termasuk bangunan dan lingkungan.

## 7. Pengawasan dan pengendalian.

Pengawasan dan pengendalian lebih ditujukan kepada peranan pemerintah daerah sebagai peneriman aset kelola sementara dari pemerintah pusat/departemen terkait, dalam hal pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rusunawa.

Lingkup pengelolaan rumah susun sederhana untuk MBR dapat dilihat pada Tabel II.3.

**TABEL II.3**  
**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA MBR**

No.	Ruang lingkup	Substansi
1	<i>Pemanfaatan fisik</i>	Pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian : - Perawatan - Pemeliharaan - Peningkatan kualitas PSU
2	<i>Kepenghunian</i>	a. Kelompok sasaran penghuni b. Proses penghunian c. Penetapan calon penghuni d. Perjanjian sewa menyewa e. Hak dan kewajiban penghuni
3	<i>Administrasi keuangan dan pemasaran</i>	a. Sumber keuangan b. Tarif sewa c. Pemanfaatan hasil sewa d. Pencatatan dan pelaporan e. Penyiapan strategi pemasaran

“lanjutan”

No.	Ruang lingkup	Substansi
4	<i>Kelembagaan</i>	a. Bentuk, struktur, dan tugas badan pengelola
5	<i>Penghapusan dan pengembangan bangunan</i>	a. Penghapusan bangunan b. Pengembangan bangunan
6	<i>Pendampingan, monitoring dan evaluasi</i>	a. Pendampingan b. Monitoring dan evaluasi
7	<i>Pengawasan dan pengendalian</i>	Peran pemerintah daerah

Sumber : Permenpera No.14/Permen/M/ 2007.

## 2.6 Sintesis Teori

Transformasi fungsi rumah secara fungsional menyebabkan esensi rumah sebagai kebutuhan dasar harus memenuhi kualitas tertentu, sehingga dinyatakan layak huni. Pemenuhan perumahan yang berkualitas tetapi terjangkau menghadapi kendala dalam penyediannya di pasar perumahan. Kemampuan ekonomi adalah salah satu penyebab di sisi permintaan, sedangkan ketersediaan tanah perkotaan yang memenuhi persyaratan lokasional menjadi permasalahan di sisi penyediaan. Kompleksitas permasalahan pembangunan perumahan publik mendorong konsep hunian vertikal dijadikan salah satu solusi. Persepsi rumah bagi MBR membentuk karakteristik sosial ekonominya. MBR adalah kelompok yang tidak memiliki penjamin keamanan (*secure tenure*) sesuai sifat heterogenitas rumah sebagai komoditas. Keberlangsungan investasi sebagai dana bergulir sangat dibutuhkan dalam kebijakan perumahan publik. Ketiadaan penjaminan akibat kemampuan MBR yang rendah mendorong penyediaan perumahan diarahkan pada sistem sewa dan biaya konstruksi efisien. Sistem sewa memerlukan skema pengelolaan yang baik sehingga memberi manfaat baik bagi penghuni maupun pemerintah dalam menginvestasikan lagi penyertaan modal perumahan. Dengan demikian model rumah layak huni untuk segmentasi MBR di perkotaan adalah rumah susun sederhana sewa.

Tahapan penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa dibedakan menjadi tahap perencanaan, tahap konstruksi, dan tahap pasca konstruksi.

Efisiensi biaya sosial akan mengurangi biaya pembangunan secara keseluruhan, sehingga hunian menjadi terjangkau. Keterjangkauan tidak diukur pada saat pra-penghunan saja, melainkan keberlanjutan selama penghunan. Biaya retribusi sewa dan keberlanjutannya menjadi indikator efisiensi biaya sosial. Penghunan yang sesuai dengan tujuan menjadi tolok ukur keberhasilan penyediaan rusunawa. Asas keberlanjutan ini adalah esensi utama dalam penyelenggaraan rusunawa. Keberlanjutan akan dapat berlangsung bila ditopang oleh suatu sistem manajemen yang efektif.

Sistem manajemen yang efektif dirancang ke dalam regulasi pengelolaan rusunawa. Instrumen penilai efektivitas sistem manajemen adalah pada sistem operasi dan pemeliharaan dalam pengendalian kualitas. Sehingga kualitas rusunawa menjadi indikator pengelolaan rusunawa. Penurunan kualitas rusunawa mengindikasikan rendahnya kinerja pengelolaan rusunawa. Penilaian kualitas rusunawa dilakukan pada upaya yang dilakukan dalam penghunan dan pengelola sebagai pelaksana manajemen rusunawa. Upaya berupa kegiatan internal-eksternal dalam kerangka perwujudan hunian berkualitas, mencakup : pemanfaatan fisik bangunan, penghunan, dan pemberdayaan sosial. Pemberdayaan sosial merupakan implikasi pemampuan penghuni dengan mendorong peningkatan produktivitas rumah tangga dan kepemilikan rumah sendiri. Pemampuan berkaitan dengan kemampuan ekonomi penghuni. Pelaksana berkaitan dengan pengelola rusunawa yaitu perhimpunan penghuni atau badan pengelola. Peranan pemerintah daerah sebagai pembina, pengawas, dan pendamping dalam pengendalian rusunawa tetap layak huni menjadi satu kesatuan dalam fungsi pengelolaan rusunawa. Pengelola/badan pengelola dan pemerintah daerah merupakan unsur kelembagaan. Integrasi hunian yang layak dalam satu sistem permukiman yang nyaman, sehat, asri menjadikan faktor lingkungan tidak dikesampingkan dalam penilaian kualitas hunian. Kepatuhan pelaksanaan peraturan menjadi pengukur penghunan yang baik oleh karena itu regulasi juga menjadi penilai kualitas hunian, selain kemampuan regulasi dalam mengatur dan memberi tindakan/sanksi terhadap interaksi hubungan bangunan rusunawa dan penghuninya dan pelanggarannya.

Pemanfaatan fisik bangunan dengan benar, penghunian yang sesuai dengan peraturan, adanya upaya pemberdayaan sosial penghuni sebagai bentuk pemampuan penghuni, badan pengelola/pengelola rusunawa yang bertanggung jawab terhadap penghunian dan pemanfaatan fisik bangunan dan lingkungan, kondisi kemampuan ekonomi, lingkungan rusunawa yang sehat dan bersih, determinasi dan fungsionalisasi peranan pemerintah daerah dalam pengelolaan rusunawa sesuai fungsinya, serta peraturan pengelolaan yang dapat menjaga pengaturan penghunian dan pemanfaatan fisik bangunan adalah indikator terjaganya kualitas hunian rusunawa tetap layak yang dapat menjamin keberlangsungan rusunawa sesuai umur teknis bangunan.

## 2.7 Hipotesis Penelitian

Hipotesis penelitian yang dikemukakan adalah pengelolaan yang kurang baik tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas hunian di Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang. Hipotesis statistiknya adalah :

$H_0$  : Variabel Pengelolaan secara bersama-sama atau masing-masing tidak berpengaruh terhadap terjadinya penurunan kualitas hunian di rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang.

$H_a$  : Variabel Pengelolaan secara bersama-sama atau masing-masing berpengaruh terhadap terjadinya penurunan kualitas hunian di rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang.

Jadi  $H_0$  adalah menyatakan tidak ada hubungan antara pengelolaan dengan penurunan kualitas hunian. Sedangkan  $H_a$  sebaliknya.

Model persamaan dari hipotesis penelitian adalah :

$$\text{Kualitas Hunian} = f(\text{Sistem Pengelolaan}) \dots\dots\dots(1)$$

$$\text{Sistem Pengelolaan} = f(\text{Pemanfaatan Fisik, Lingkungan, Penghunian, Pemberdayaan Sosial, Kemampuan Ekonomi, Badan Pengelola, Peranan Pemerintah Daerah, Regulasi}) \dots\dots\dots(2)$$

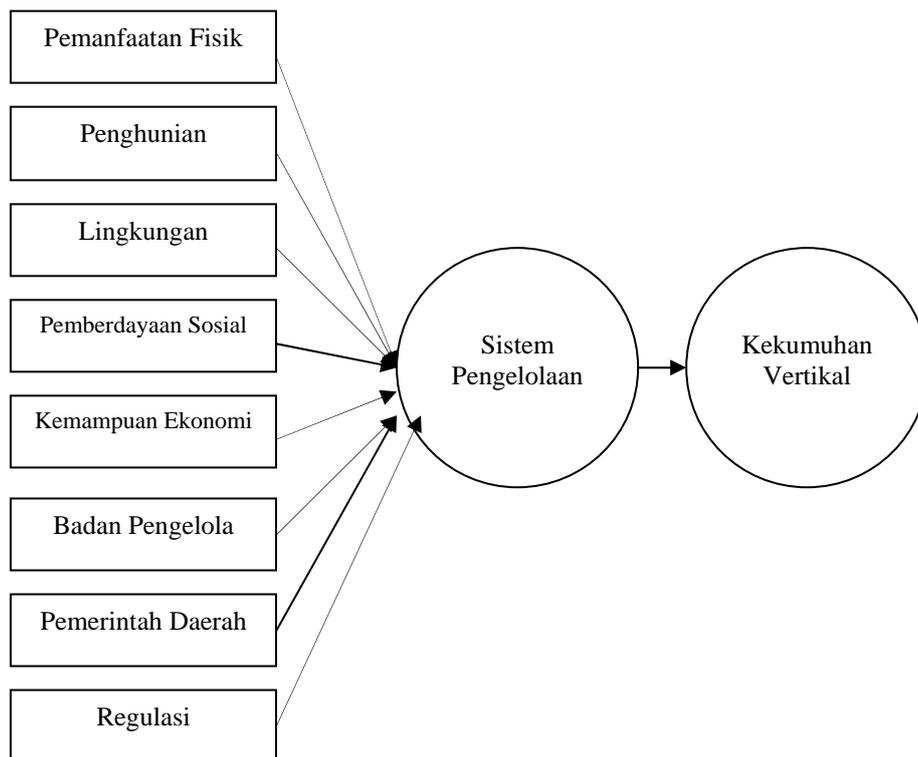
Secara matematis dapat dituliskan sebagai berikut :

$$\text{Kualitas Hunian} = a + b \text{ Pengelolaan} + e \dots\dots\dots(1)$$

$$\text{Pengelolaan} = b_0 + b_1 \text{ PF} + b_2 \text{ L} + b_3 \text{ H} + b_4 \text{ S} + b_5 \text{ E} + b_6 \text{ BP} + b_7 \text{ PM} + b_8 \text{ R} + e \dots(2)$$

Ket. PF = Pemanfaatan Fisik, L = Lingkungan, H = Penghunian, S = Pemberdayaan Sosial, E = Kemampuan Ekonomi, BP = Badan Pengelola, R = Regulasi.

Model persamaan regresi di atas dikenal dengan pendekatan *Additive Respons Model* (Ferdinand, 2006:116–188). Model ini adalah salah satu model regresi dalam penelitian manajemen dimana secara matematis signifikansi modelnya disajikan sebagai sebuah fungsi tambah atau fungsi aditif. Beta (b) adalah koefisien regresi yang digunakan untuk menjelaskan pengaruh sebuah variabel independen terhadap variabel dependen.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

**GAMBAR 2.3**  
**HIPOTESIS PENELITIAN**

## 2.8 Definisi Operasional

Definisi operasional dimaksudkan sebagai penjelasan terhadap istilah atau kata yang digunakan dalam tema penelitian.

### a. Evaluasi

Evaluasi secara harfiah diartikan sebagai penilaian (J.S. Badudu, 1994:401). Dalam tema penelitian evaluasi mengandung maksud melakukan penilaian

terhadap kinerja pengelolaan untuk merumuskan upaya keberlangsungan fungsi bangunan.

**b. Pengelolaan**

Pengelolaan mengandung maksud upaya yang dilakukan untuk melestarikan fungsi bangunan rumah susun baik secara fisik maupun non fisik yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rumah susun sederhana (Permenpera No.14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa).

**c. Evaluasi Pengelolaan**

Pengertian evaluasi dan pengelolaan bila dirangkai akan berarti penilaian terhadap kinerja pengelolaan untuk mengupayakan pelestarian fungsi bangunan rumah susun baik secara fisik maupun non fisik, meliputi kebijakan penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rumah susun sederhana.

**d. Rumah susun** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satuan lingkungan yang terbagi dalam arah vertikal dan horisontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (hak perseorangan) terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang merupakan hak bersama (Pasal 1 UU No.16/1985 Tentang Rusun).

**TABEL II.4**  
**RANGKUMAN KAJIAN PUSTAKA**

<b>SASARAN</b>	<b>TEORI</b>	<b>SUMBER REFERENSI</b>	<b>VARIABEL</b>
<i>1. Identifikasi pelaksanaan/ implementasi regulasi pengaturan tentang pengelolaan rusuna</i>	Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau oleh MBR dengan penyediaan Rumah Susun. Sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dlm masy.	UU No.16/1985 tentang Rumah Susun	Regulasi Pengelolaan Rusun (MBR).
	Hak warga negara untuk menempati dan memiliki rumah layak huni, terjangkau, dalam lingkungan yang sehat, serasi, teratur.	UU No.4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman	Regulasi Perumahan
	Bahwa dalam pengelolaan rusunawa perlu dibentuk Badan Pengelola yang melaksanakan pengelolaan dan mengatur penghunian secara konsisten sehingga pemeliharaan aset rusunawa dan proses penghunian dapat terlaksana dengan baik dan berkelanjutan	SE Dirjen Perumahan dan Permukiman Departemen Kimpraswil No. 03/SE/DM/04 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Rusunawa Pola Unit Pelaksana Teknis	Regulasi Pengelolaan Rusunawa.
	Mengatur pembentukan organisasi PPRS	Permenpera No.15/2007 tentang Tata Laksana pembentukan PPRS Milik	

“lanjutan”

SASARAN	TEORI	SUMBER REFERENSI	VARIABEL
	Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Badan Pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa.	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa	
<i>2. Identifikasi faktor yang terkait dengan aspek pengelolaan rusuna Pekunden dan Bandarharjo.</i>	Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian serta kegiatan pemeliharaan, perawatan dan peningkatan kualitas bangunan dan PSU.	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa	Pemanfaatan Fisik
	Lokasi rumah susun sederhana sewa harus dekat dengan tempat kerja atau aktivitas sehari – hari sehingga menghemat pengeluaran transportasi dan menghindarkan kemacetan lalu lintas kota.	Yudosodo et.al (1991)	Penghunian
	Kepenghunian mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, perjanjian sewa menyewa, hak, kewajiban dan larangan penghuni (tata laksana penghunian).	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa, dan SE No. 03/SE/DM/04.	
	Manajemen berkaitan dengan pengelolaan untuk bekerja sama menuju sasaran yang sama dengan suatu perencanaan yang tepat dan didukung oleh sumber daya yang baik.	Stoner, Freeman & Gilbert (1996).	

“lanjutan”

<b>SASARAN</b>	<b>TEORI</b>	<b>SUMBER REFERENSI</b>	<b>VARIABEL</b>
	MBR lebih memprioritaskan kedekatan dan jarak dengan tempat bekerja dalam memilih hunian	Turner (1971) dalam Panudju (1999)	
	Manajemen adalah berkenaan dengan pengaturan hubungan antar manusia yang dilakukan melalui proses sesuai dengan fungsi – fungsi manajemen (merencanakan, mengorganisasi, memimpin, mengendalikan).	Hasibuan (2003)	
	Marjinalisasi bisa mendorong munculnya permukiman kumuh perkotaan.	Adisasmita (2005)	
	Kekumuhan merupakan kondisi rumah dan lingkungan yang buruk, tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan.	Yudosodo et.al (1991)	Kondisi Lingkungan
	Tujuan Penataan dan pengelolaan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan rumah yang layak dan lingkungan yang sehat, aman, serhat dan teratur.	UU No.4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman	
	Perbaikan kawasan kumuh tidak hanya pada fisik bangunan tetapi menyeluruh pada perbaikan sosial ekonominya.	Yudosodo et.al (1991)	Pemberdayaan Sosial
	Kekumuhan terkait dengan kemiskinan tempat dan sosial ekonomi. Pengentasan kemiskinan tidak hanya dilakukan dengan memepbaiki kualitas tempat tinggal tetapi juga perbaikan kehidupan sosial ekonomi.	Ridlo (2001)	

“lanjutan”

SASARAN	TEORI	SUMBER REFERENSI	VARIABEL
	Pemberdayaan penghuni merupakan sebagian tugas dari pemerintah daerah yang dilakukan melalui : sosialisasi dan penyuluhan; pendidikan dan pelatihan; dan bimbingan terknis.	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa	
	Rumah sebagai Modal Sosial ( <i>Social Overhead Capital</i> ) yang dapat mendorong peningkatan ekonomi kota	Jo Santoso, et.al (2002)	
	Penetapan tarif sewa terjangkau sehingga tepat kepada kelompok sasaran.	Yudosodo et.al (1991)	Kemampuan Ekonomi
	Subsidi perumahan sebagai konsekuensi kebijakan penyediaan rumah untuk publik. Biaya pelayanan kota lebih rendah bila pembangunan rumah tidak menjauh dari pusat kota.	O’Sullivan (2000)	
	Rumah bagi MBR merupakan hasil dari suatu proses keputusan yang telah mempertimbangkan berbagai kebutuhan dan kemampuan baik secara ekonomi–sosial–fisik.	Jo Santoso, et.al (2002)	
	Keterjangkauan MBR dalam memperoleh tempat tinggal yang layak. Pengeluaran untuk perumahan sebesar 30% dari penghasilan.	Downs, ed (2004)	
	Kemampuan rumah tangga tergantung kepada tingkat pendapatan.	Mc.Clure (2005)	

“lanjutan”

<b>SASARAN</b>	<b>TEORI</b>	<b>SUMBER REFERENSI</b>	<b>VARIABEL</b>
	Kemampuan ekonomi yang terbatas berakibat terbatas pula dalam memiliki rumah yang layak huni Faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan adalah keterjangkauan daya beli masyarakat dan untuk mengatasinya bisa dengan rumah susun	Hariyono (2007)	
	Penentuan perhitungan tarif sewa rusunawa bagi MBR. Besaran tarif tidak lebih besar dari 1/3 penghasilan (UMP)	Permenpera No.18/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang Dibiayai APBN dan APBD	
	Besaran tarif sewa disesuaikan dengan daya beli kelompok sasaran dan dibatasi setinggi-tingginya 1/3 (sepertiga) dari penghasilan calon penghuni.	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa	
	Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni. Pengelolaan rusun ini meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial. Pembiayaan pengelolaan bagian bersama dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni.	PP No.4/1988 tentang Rumah Susun	Badan Pengelola.

“lanjutan”

SASARAN	TEORI	SUMBER REFERENSI	VARIABEL
	Badan pengelola bertugas melakukan pengelolaan rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rusunawa.	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa	
	Pemerintah melakukan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan rusunawa, yang dilakukan kepada badan pengelola dan penghuni melalui kegiatan pendampingan dan pemberdayaan.	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa	Peranan Pemerintah Daerah
	Peranan pemerintah daerah antara lain melakukan pengaturan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap badan usaha di bidang rusunawa.	SE Dirjen Perumahan dan Permukiman Departemen Kimpraswil No. 03/SE/DM/04 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Rusunawa Pola Unit Pelaksana Teknis	
<i>3. Analisis faktor yang mempengaruhi pengelolaan rusun</i>	Ruang Lingkup Pengelolaan rusunawa meliputi : - Pemanfaatan Fisik Bangunan Rusunawa (Ruang, bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan dan peningkatan kualitas PSU) - Kepenghunan (klmpk sasaran, proses penghunian, penetapan calon, perjanjian sewa, hak-kewajiban, larangan penghuni	Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa.	- Pemanfaatan Fisik, - Penghunian, - Lingkungan, - Pemberdayaan Sosial, - Badan Pengelola - Peranan Pemerintah Daerah, - Kemampuan Ekonomi - Regulasi Pengelolaan

“lanjutan”

SASARAN	TEORI	SUMBER REFERENSI	VARIABEL
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adm, keu, pencatatan (sumber keu, tarif sewa, pemanfaatan hsl sewa, pencatatan dan pelaporan, persiapan dan strategi pemasaran.</li> <li>- Kelembagaan (pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban, larangan BP serta peran pemerintah (pst, prov, kab/kota)</li> <li>- Penghapusan dan pengembangan bang.Rusunawa</li> <li>- Pendampingan, monitoring, dan evaluasi</li> <li>- Pengawasan dan pengendalian</li> </ul>		
<p>4. <i>Pengelolaan yang Mampu Mempertahankan Kelayakan Hunian</i></p>	<p>Pengelolaan sesuai fungsi manajemen meliputi upaya yang dilakukan dan siapay yang melakukannya. Upaya yang dilakukan meliputi kegiatan-kegiatan operasional seperti : pemanfaatan, pemeliharaan, pengamanan, pengembangan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa suoaya tetap lestari/terjaga. Sedangkan yang melakukan upaya tersebut adalah penghuni dan atau badan pengelola.</p>	<p>PP No.4/1988 tentang Rumah Susun</p> <p>Permenpera No.14/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa.</p> <p>SE Dirjen Perumahan dan Permukiman Departemen Kimpraswil No. 03/SE/DM/04 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Rusunawa Pola Unit Pelaksana Teknis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemanfaatan Fisik,</li> <li>- Penghunian,</li> <li>- Lingkungan,</li> <li>- Pemberdayaan Sosial,</li> <li>- Badan Pengelola</li> <li>- Peranan Pemerintah Daerah,</li> <li>- Kemampuan Ekonomi</li> <li>- Regulasi Pengelolaan</li> </ul>

Sumber : Kajian pustaka, 2009.

## **BAB III**

### **IDENTIFIKASI PENGELOLAAN RUSUN PEKUNDEN DAN BANDARHARJO SEMARANG**

#### **3.1 Kondisi Umum**

##### **3.1.1 Rumah Susun Pekunden**

Rumah susun Pekunden berada di Kelurahan Pekunden Semarang (RT 04, 05, 06/RW I) atau lokasinya di pusat kota (belakang Balai Kota Semarang). Data dari BPS tahun 2007 menyebutkan bahwa luas wilayah administratif Kelurahan Pekunden adalah 0,80 km<sup>2</sup>. Jumlah penduduk pada tahun 2006 sebesar 4.520 jiwa dan jumlah rumah tangga sebesar 1.154 KK. Kepadatan penduduknya adalah 5.650 jiwa per km<sup>2</sup>.

Data dari Dinas Tata Kota dan Perumahan/DTKP Kota Semarang tahun 2008 menyebutkan bahwa rumah susun Pekunden memiliki luas 3.889 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 2.835 m<sup>2</sup>. Rumah susun ini dibangun tahun 1990, terdiri dari 5 (lima) blok dengan tinggi lantai adalah 4 (empat) lantai. Jumlah unit hunian sebanyak 92 unit,



*Sumber : DTKP, 2009.*

**GAMBAR 3.1**  
**RUMAH SUSUN PEKUNDEN AWAL**

yang terdiri dari T-27, T-54, dan T-81. Rumah susun ini adalah rumah susun sederhana sewa. Sebanyak 51 unit hunian/sarusun ditempati oleh penduduk asli setempat atau pewarisnya sebagai kompensasi dari pengusuran rumah mereka sebelumnya di lokasi rumah susun tersebut dibangun. Ganti rugi tersebut dihargai sebesar Rp.6.000.000,- per KK. Tarif sewa yang diberlakukan untuk 41 unit lainnya adalah sebagai berikut :

- Type 27 Lt.III : Rp.15.000,-/bl/unit - Lt.IV : Rp.13.500,-/bln/unit
- Type 54 Lt.IV : Rp.30.000,-/bl/unit
- Type 81 Lt.IV : Rp.45.000,-/bl/unit

Sedangkan untuk 50 unit dikenakan perhitungan sewa beli. Pemberlakuan tarif sewa ini ternyata berbeda dengan pengaturan tarif sewa yang terdapat dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2008 mengenai "Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah". Besaran tarif sewa yang ditetapkan untuk rusun Pekunden adalah :

- Lantai II T-27 : Rp. 70.000,-/bln/unit
- Lantai III T-27 : Rp. 60.000,-/bln/unit
- Lantai IV T-27 : Rp. 40.000,-/bln/unit
- Lantai II T-54 : Rp. 140.000,-/bln/unit
- Lantai III T-54 : Rp. 115.000,-/bln/unit
- Lantai IV T-54 : Rp. 80.000,-/bln/unit
- Lantai II T-81 : Rp. 210.000,-/bln/unit
- Lantai III T-81 : Rp. 175.000,-/bln/unit
- Lantai IV T-81 : Rp. 125.000,-/bln/unit

Lantai dasar dipergunakan untuk kios sebanyak 28 unit (blok A dan E), Pujasera 2 unit, tempat dasaran (16 gerobag kayu dan 16 meja keramik), 4 kios besar (blok B). Selain itu terdapat 1 unit pompa artesis, dan 4 unit pompa blok untuk melayani kebutuhan air bersih penghuni. Bahan bangunan rusun menggunakan batako.

Rumah susun Pekunden diprioritaskan bagi penduduk/warga pemilik rumah yang terkena proyek pembangunan rusun



*Sumber : Foto Lapangan, 2007.*

### **GAMBAR 3.2 RUMAH SUSUN PEKUNDEN KINI**

Pekunden, yang sebagian besar berprofesi sebagai karyawan/buruh industri. Pengelolaan rumah susun dilakukan oleh pengurus Paguyuban Rumah Susun Pekunden (PPRSP) dengan Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota

Semarang sebagai pembina. Permasalahan yang timbul di rusun Pekunden menurut DTKP Kota Semarang adalah :

- Rusun Pekunden dalam tahap sertifikasi dan sampai sekarang belum selesai.
- Sebagian warga ada yang berstatus sewa beli dan sebagian lainnya sewa kontrak
- Pengalihan fungsi bangunan dari bangunan kamar mandi dan WC diubah menjadi bangunan rumah dan disewakan oleh Ketua Paguyuban.
- Bagi hasil sewa pedagang pasar di rusun Pekunden belum jelas.
- Masih ada sebagian warga yang tidak membayar sewa.

### 3.1.2 Rumah Susun Bandarharjo

Rumah susun Bandarharjo terletak +/- 2 km ke arah utara Kota Semarang dan berlokasi di tengah permukiman padat dan kumuh di Kelurahan Bandarharjo Semarang. Data dari BPS tahun 2007 menyebutkan bahwa Kelurahan Bandarharjo memiliki luas wilayah secara administratif seluas 3,43 km<sup>2</sup>. Jumlah penduduk pada tahun 2006 sebanyak 19.785 jiwa dengan jumlah rumah tangga sebanyak 4.364 KK.



Sumber : Arsip Foto Lapangan, 1991

Kepadatan penduduknya adalah 5.768 jiwa per km<sup>2</sup>. Rumah susun Bandarharjo merupakan rumah susun sederhana sewa.

**GAMBAR 3.3**  
**KONDISI AWAL RUMAH SUSUN**  
**BANDARHARJO (BLOK LAMA)**

Rumah susun Bandarharjo terdiri dari 3 blok, yaitu : blok lama, blok A, dan blok B. Blok lama atau blok tengah merupakan bangunan pertama yang dibangun. Bahan bangunannya menggunakan bahan yang berbeda (batu bata) dengan blok A dan blok B (batako). Luas lahan blok lama sebesar 778,05 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 1.008 m<sup>2</sup>. Unit hunian/sarusun yang ada sebanyak 30 unit.

Blok lama dibangun pada tahun 1992 dengan jumlah lantai sebanyak 4 (empat) lantai sebagai berikut :

- Lantai I adalah lantai dasar.
- Lantai II (Type 27 : 8 unit & Type 36 : 2 unit).
- Lantai III (Type 27 : 8 unit & Type 36 : 4 unit).
- Lantai IV (Type 27 : 4 unit & Type 54 : 4 unit).

Tarif sewa yang dikenakan untuk unit sarusun sesuai tipe dan lantai pada blok lama adalah sebagai berikut :

- Type 27 Lantai II : Rp. 17.500,-/bln/unit
- Type 36 Lantai II : Rp. 25.000,-/bln/unit
- Type 27 Lantai III : Rp. 15.000,-/bln/unit
- Type 36 Lantai III : Rp. 22.500,-/bln/unit
- Type 27 Lantai IV : Rp. 20.000,-/bln/unit
- Type 54 Lantai IV : Rp. 30.000,-/bln/unit



*Sumber : DTKP, 2009*

**GAMBAR 3.4**  
**TAMPAK DEPAN RUSUN BANDARHARJO**  
**(BLOK LAMA)**

Blok A dibangun pada tahun 1997 dengan luas lahan sebesar 1.887 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 2.592 m<sup>2</sup>. Kapasitas hunian sarusun adalah 90 unit. Bahan bangunan utama blok A adalah batako. Blok A memiliki 4 (empat) lantai sebagai berikut :

- Lantai I adalah lantai dasar.
- Lantai II (Type 27 : 24 unit & Type 36 : 6 unit)

- Lantai III (Type 27 : 24 unit & Type 36 : 6 unit)
- Lantai IV (Type 27 : 24 unit & Type 36 : 6 unit)

Tarif sewa unit sarusun yang diberlakukan sesuai tipe dan lantai pada blok A adalah sebagai berikut :

- Type 27 Lantai II : Rp. 25.000,-/bln/unit
- Type 36 Lantai II : Rp. 30.000,-/bln/unit
- Type 27 Lantai III : Rp. 20.000,-/bln/unit
- Type 36 Lantai III : Rp. 25.000,-/bln/unit
- Type 27 Lantai IV : Rp. 15.000,-/bln/unit
- Type 36 Lantai IV : Rp. 20.000,-/bln/unit

Blok B dibangun pada tahun 1997 dengan luas lahan sebesar 1.887 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 2.592 m<sup>2</sup>. Kapasitas hunian sarusun adalah 90 unit. Bahan bangunan utama blok B adalah batako. Blok B memiliki 4 (empat) lantai sebagai berikut :

- Lantai I adalah lantai dasar.
- Lantai II (Type 27 : 24 unit & Type 36 : 6 unit)
- Lantai III (Type 27 : 24 unit & Type 36 : 6 unit)
- Lantai IV (Type 27 : 24 unit & Type 36 : 6 unit)

Tarif sewa unit sarusun yang diberlakukan sesuai tipe dan lantai pada blok B adalah sebagai berikut

- Type 27 Lantai II : Rp. 25.000,-/bln/unit
- Type 36 Lantai II : Rp. 30.000,-/bln/unit
- Type 27 Lantai III : Rp. 20.000,-/bln/unit
- Type 36 Lantai III : Rp. 25.000,-/bln/unit
- Type 27 Lantai IV : Rp. 15.000,-/bln/unit
- Type 36 Lantai IV : Rp. 20.000,-/bln/unit

Perbedaan harga sewa juga terjadi di rusun Bandarharjo. Perda No.6 tahun 2008 mengenakan harga/tarif sewa sebagai berikut :

#### 1. Blok Lama/Tengah

- Lantai II T-36 : Rp. 65.000,-/bln/unit
- Lantai III T-36 : Rp. 55.000,-/bln/unit
- Lantai IV T-36 : Rp. 40.000,-/bln/unit

- Lantai II T-54 : Rp. 100.000,-/bln/unit
- Lantai III T-54 : Rp. 85.000,-/bln/unit
- Lantai IV T-54 : Rp. 60.000,-/bln/unit

## 2. Blok A dan Blok B

- Lantai II T-27 : Rp. 50.000,-/bln/unit
- Lantai III T-27 : Rp. 40.000,-/bln/unit
- Lantai IV T-27 : Rp. 30.000,-/bln/unit
- Lantai II T-36 : Rp. 65.000,-/bln/unit
- Lantai III T-36 : Rp. 55.000,-/bln/unit
- Lantai IV T-36 : Rp. 40.000,-/bln/unit



Sumber : *Arsip Foto Lapangan, 2007*

### **GAMBAR 3.5 RUMAH SUSUN BANDARHARJO (BLOK LAMA) SAAT INI**

- Penghuni sudah berganti-ganti tanpa ijin Dinas.
- Ada penghuni yang memiliki rumah sewa lebih dari 1 (satu) bahkan 3 (tiga) atau 4 (empat) unit untuk dialihkan-fungsikan sebagai ruko atau dikontrakkan dan disewakan.
- Lantai dasar tidak dijadikan sebagai sarana peningkatan usaha ekonomi warga tetapi sudah dipetak-petak sendiri oleh warga rusun.
- Sebagian besar warga tidak bayar sewa.
- Atap bocor, septitank penuh, air bersih tidak mencukupi, dan bangunan sudah kusam.

Besaran tarif sewa menurut sumber Kelurahan Bandarharjo adalah berkisar antara Rp.15.000,- s/d Rp.30.000,- per bulan. Pengelolaan rumah susun dilaksanakan oleh pengurus paguyuban di setiap blok. Pengurus ini sebagai perpanjangan tangan Ketua/Pengurus RW. Permasalahan yang timbul di rusun Bandarharjo menurut DTKP Kota Semarang adalah :

### **3.2 Peraturan Pengelolaan Rusuna di Kota Semarang**

Peraturan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Kota Semarang diatur dalam Perda no. 7 tahun 2009 tentang “Penghunian dan Persewaan atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang”. Muatan pengaturan meliputi :

1. Persyaratan dan pendaftaran calon penghuni
2. Penetapan calon penghuni
3. Penghunian
4. Hak, kewajiban dan larangan penghuni
5. Retribusi sewa rumah
6. Pengawasan dan pengendalian
7. Sanksi.

Berdasar peraturan daerah tersebut maka penghunian di rusun Pekunden dan Bandarharjo juga mentaati peraturan dimaksud. Meskipun saat penghunian perda ini belum ada.

Persyaratan dan pendaftaran calon penghuni antara lain disebutkan adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan minimum sebesar 1 (satu) kali UMK, belum memiliki rumah, warga yang terkena dampak pembangunan daerah, warga yang bertempat tinggal di lingkungan permukiman kumuh, sudah berkeluarga, dan mengisi surat pernyataan kesanggupan membayar sewa dan iuran lain serta mematuhi tata tertib penghunian dan ketentuan lain yang ditetapkan. Terakhir adalah mengajukan permohonan tertulis kepada Walikota.

Calon penghuni ditetapkan dengan seleksi yang dilakukan oleh kepala UPTD Rumah Sewa Kota Semarang. Hasil seleksi disampaikan kepada Walikota untuk mendapat persetujuan. Setelah persetujuan Walikota ditetapkan dalam daftar tunggu oleh Kepala DTKP Kota Semarang.

Penghunian rusunawa dilaksanakan berdasar Surat Perjanjian Sewa Menyewa antar penghuni dengan Kepala DTKP Kota Semarang. Setelah itu diterbitkan surat izin penghunian yang menjadi bukti resmi sebagai penghuni rumah sewa. Jangka waktu perjanjian adalah 2 (dua) tahun dan dapat dilakukan perpanjangan dengan alasan yang dapat diterima, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengajuan permohonan perpanjangan

dilakukan 3 (tiga) bulan sebelum batas waktu perjanjian sewa berakhir. Penghuni wajib mentaati tata tertib penghunian sebagai berikut :

1. Tempat hunian luas 21 m<sup>2</sup>, dapat dihuni paling banyak 4 (empat) orang.
2. Tempat hunian di atas luas 21 m<sup>2</sup>, dapat dihuni paling banyak 6 (enam) orang.
3. Calon penghuni pemegang kontrak sewa paling lambat dalam 1 (satu) bulan sudah harus menghuni.
4. Selalu melaporkan pindah/masuk (perubahan anggota penghuni) dalam 2 x 24 jam.

Hak, kewajiban dan larangan penghuni mengatur hak dan kewajiban penghuni serta larangan untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan dalam menempati rumah sewa. Hak penghuni adalah :

- a. Menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal
- b. Menggunakan dan/atau memakai fasilitas barang dan benda bersama
- c. Menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik.
- d. Mendapat layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada.
- e. Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya.
- f. Mempunyai hak berusaha dan melakukan kegiatan ekonomi lainnya di lingkungan rumah sewa sesuai lokasi yang telah ditetapkan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Sedangkan kewajiban penghuni adalah :

- a. Membayar uang muka retribusi sewa, retribusi sewa rumah, dan segala iuran lain yang ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Membayar rekening listrik, air bersih, dan biaya lain yang menjadi tanggung jawabnya.
- c. Menjaga kebersihan, ketertiban dan keamanan lingkungan.
- d. Memelihara tempat hunian, benda serta fasilitas bersama.

- e. Melaporkan kejadian, kejanggalaan, kerusakan bangunan dan perlengkapan lainnya yang dapat membahayakan penghuni.
- f. Membayar ganti rugi setiap kerusakan akibat kelalaian penghuni.
- g. Mematuhi dan mentaati ketentuan tata tertib yang telah ditetapkan.
- h. Mengosongkan/menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada DTKP Kota Semarang melalui Kepala UPTD Rumah Sewa pada saat mengakhiri perjanjian penghunian dan/atau apabila terjadi pemutusan kontrak/perjanjian.
- i. Menciptakan lingkungan kehidupan yang harmonis.
- j. Mengatur parkir bagi penghuni di lokasi yang ditetapkan.
- k. Mengikuti pelatihan, bimbingan dan penyuluhan yang dilakukan oleh DTKP Kota Semarang melalui UPTD secara sukarela.

Larangan yang ditetapkan dalam penghunian adalah :

- a. Memindahkan hak sewa kepada orang lain dengan alasan apapun.
- b. Merubah seluruh dan atau sebagian ruangan dan atau bentuk bangunan rumah sewa tanpa ijin tertulis dari Kepala Dinas.
- c. Menyewa/menempati lebih dari 1 (satu) unit hunian.
- d. Menggunakan unit hunian sebagai tempat usaha/gudang.
- e. Merusak fasilitas bersama yang ada di lingkungan rumah sewa.
- f. Menambah/merubah instalasi listrik, air, dan sarana lainnya tanpa ijin tertulis dari Kepala Dinas.
- g. Menjemur di luar tempat yang telah ditetapkan/disediakan.
- h. Memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias di dalam aquarium.
- i. Mengganggu keamanan, kenyamanan, ketertiban dan kesusilaan serta membuang sampah tidak pada tempatnya.
- j. Menyimpan atau meletakkan barang/benda di koridor tangga/tempat-tempat yang mengganggu/menghalangi kepentingan bersama dan membahayakan penghuni lain.
- k. Meletakkan barang-barang melampaui batas/kekuatan daya dukung lantai yang ditentukan.
- l. Melakukan kegiatan organisasi di lingkungan rumah sewa yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan.

Larangan bagi penghuni ini menurut SE Drjen Perumahan dan Permukiman Depkimpraswil No.03/SE/DM/04 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pola UPT mengelompokkan dalam 4 (empat) hal, yaitu : administrasi, fasilitas rusunawa, kebersihan dan keamanan, dan konstruksi.

Retribusi sewa rumah merupakan biaya yang dipungut atas pemanfaatan hunian selama jangka waktu perjanjian. Besaran retribusi sewa ditetapkan dengan peraturan daerah. Peraturan daerah yang berlaku di Kota Semarang untuk retribusi sewa adalah Perda no. 6 tahun 2008. Retribusi sewa rumah terdiri dari :

- a. Harga sewa, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar oleh penghuni setiap bulan atas pemanfaatan rumah sewa.
- b. Biaya ganti nama kepada ahli waris, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar atas pengalihan hak penghunian kepada ahli warisnya setelah mendapat persetujuan dari Kepala DTKP Kota Semarang.
- c. Biaya ganti nama kepada orang lain, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar atas pengalihan hak penghunian kepada orang lain setelah mendapat persetujuan dari Kepala DTKP Kota Semarang.
- d. Ijin persewaan, yaitu besarnya retribusi yang harus dibayar oleh penghuni atas pelayanan pemberian ijin untuk dapat menempati rumah sewa dalam jangka waktu tertentu.
- e. Ijin perpanjangan sewa, yaitu besarnya retribusi sewa yang harus dibayar penghuni atas pelayanan pemberian ijin perpanjangan sewa untuk dapat memperpanjang jangka waktu menempati rumah sewa sesuai waktu yang ditetapkan.

Retribusi sewa dibayarkan secara teratur setiap bulan paling lambat tanggal 10 pada bulan berkenaan. Keterlambatan akan dikenakan denda. Pembayaran atas retribusi sewa terutang dapat dibayarkan dari uang jaminan sewa. Apabila kemampuan keuangan penghuni rumah sewa belum mencukupi dapat dilakukan pemberian pengurangan, keringanan dan/atau pembebasan retribusi sewa. Pengurangan retribusi sewa hanya dilakukan paling lama 6 (enam) bulan dengan jumlah paling banyak 30% dari tarif retribusi. Pemberian keringanan retribusi sewa dengan cara mengangsur paling banyak 5 (lima) kali dari

keseluruhan retribusi sewa yang wajib dibayar. Pembebasan retribusi sewa dengan cara membebaskan seluruh kewajiban membayar retribusi sewa hanya dapat diberikan kepada warga miskin yang ditetapkan oleh Walikota. Untuk memperoleh fasilitas ini penghuni harus memenuhi persyaratan (klarifikasi dan selektif) dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Walikota.

Pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa dilakukan oleh DTKP melalui UPTD dan penghuni untuk mewujudkan kelayakan, kenyamanan, kesehatan, keamanan dan ketertiban lingkungan. Hal ini dilakukan melalui pembinaan, sosialisasi, pelatihan, monitoring dan evaluasi secara administrasi dan teknis. Peran serta penghuni terhadap pengelolaan rusunawa dilakukan dengan menyampaikan laporan dan pengaduan kepada DTKP melalui UPTD.

Sanksi terhadap penghuni rumah sewa yang tidak memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan akan diberlakukan. Jenis pelanggaran yang dikenakan sanksi meliputi :

- a. Pelanggaran terhadap ketentuan/larangan dan kewajiban serta calon penghuni belum menempati huniannya dalam waktu 1 (satu) bulan, maka kontrak diputuskan secara sepihak.
- b. Bila ada kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian maka menjadi tanggung jawab penghuni.
- c. Bila tidak membayar retribusi sewa 3 (tiga) bulan berturut –turut harus keluar dari rumah sewa dan tempat hunian digantikan oleh calon penghuni lain sesuai daftar tunggu.
- d. Bila batas waktu perjanjian sewa menyewa telah selesai dan penghuni tidak mengosongkan hunian maka akan dilakukan upaya paksa pengosongan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

UPTD Rumah Sewa Kota Semarang dibentuk berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 75 tahun 2008. Urusan rumah sewa sebelum ini masih dalam lingkup seksi pada DTKP Kota Semarang. Sekarang UPTD bertanggung jawab langsung kepada Kepala Dinas. Pada Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan UPTD Rumah Sewa adalah Unit Pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Kota Semarang. Wilayah kerjanya adalah Rusun

Plamongansari, Karangroto Blok A-B-C, Gasemsari, Rusun Bandarharjo Lama-Blok A-Blok B, Rusun Pekunden, dan Rusun Kaligawe.

Tugas dan kewajiban pokok UPTD adalah pengelolaann rusunawa sehingga memiliki fungsi operasional langsung terhadap proses penghunian hingga pengawasan dan pengendalian (seperti yang tertera dalam Perda No. 7 tahun 2009). Fungsi itu antara lain :

- a. Pelaksanaan pengelolaan, pengendalian dan pengamanan teknis UPTD Rumah Sewa.
- b. Pelaksanaan jadwal rencana operasional dan pemeliharaan rusunawa.
- c. Pelaksanaan penyusunan daftar periksa/*chek list* atas komponen sarana dan prasarana gedung rumah sewa.
- d. Pelaksanaan penyusunan dan sosialisasi tata tertib hunian rumah sewa.
- e. Pelaksanaan sosialisasi kepada penghuni tentang rencana pemeliharaan dan perbaikan.
- f. Pelaksanaan fasilitasi penanganan permasalahan dalam penghunian.
- g. Pelaksanaan fasilitasi koordinasi pemberdayaan penghuni dalam rangka peningkatan sumber daya manusia.
- h. Pelaksanaan pelayanan dan pemeliharaan sarana air bersih, penerangan, kebersihan, keamanan, dan ketertiban gedung dan lingkungan rumah sewa.

### **3.3 Pengelolaan Rumah Susun di Wilayah Penelitian**

Pengelolaan rumah susun yang terjadi di wilayah penelitian diketahui dari hasil survei primer yang dilakukan dengan mengambil sampel dari populasi. Populasi hunian yang berjumlah 210 unit di rumah susun Bandarharjo dan 92 unit di rumah susun Pekunden penuh terisi. Pengamatan terhadap wilayah penelitian berdasarkan variabel penelitian, yang terdiri dari : Pemanfaatan Fisik; Penghunian; Kondisi Lingkungan; Pemberdayaan Sosial; Kemampuan Ekonomi; Peranan Badan Pengelola; Peranan Pemerintah Kota; dan Pelaksanaan Regulasi Pengelolaan Rusunawa.

Pemanfaatan fisik menyangkut bagaimana kondisi bangunan saat ini (baik ruang hunian, bukan hunian maupun konstruksi gedung) dan kondisi PSU. Pemanfaatan fisik juga memperhatikan ada/tidaknya pemeliharaan dan perawatan

untuk peningkatan kualitas bangunan dan PSU. Sedangkan penghunian mencakup kelompok sasaran penghuni, perjanjian sewa menyewa dan tata tertib serta larangan penghuni. Kondisi lingkungan adalah keadaan lingkungan rumah susun berada. Pemberdayaan sosial menyangkut ada/tidaknya upaya untuk meningkatkan kesejahteraan sosial ekonomi warga penghuni rumah susun. Kemampuan ekonomi penghuni hendak mengetahui rasio pengeluaran dan pendapatan. Peranan Badan Pengelola lebih difokuskan kepada keberadaan, pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Peranan pemerintah daerah/Kota Semarang (dalam hal ini adalah UPTD) mencakup tugas dan fungsinya dalam pengawasan, pembinaan, dan pengendalian terhadap rusunawa. Sedangkan implementasi regulasi mencakup apakah penghuni mengetahui adanya regulasi dan reguasi tersebut dipatuhi tidak dalam menempati rumah susun.

### 3.3.1 Identitas Penghuni

Identitas penghuni meliputi status rumah susun yang ditempati saat ini, pendidikan tertinggi penghuni, status angkatan kerja, dan jenis pekerjaan.

#### a. Status Rumah

Hasil survei primer menyatakan bahwa sebanyak 47,83% penghuni di rumah susun Pekunden mengatakan status huniannya sekarang adalah rumah milik. Sedangkan 43,48% megatakan status hunian adalah rumah sewa. Dan selebihnya (8,70%) adalah lainnya (kontrak terhadap penghuni sebelumnya). Kondisi ini berbeda denga penghuni yang berada di Rusun Bandarharjo, yang menyatakan 100% adalah rumah sewa bukan milik. Berikut tabel mengenai status rumah menurut penghuni.

**TABEL III.1**  
**STATUS RUMAH SUSUN**

No	Status Rumah	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Milik	11	47,83	-	-
2	Sewa	10	43,48	52	100
3	Kontrak	2	8,70	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

### b. Pendidikan Tertinggi

Pendidikan tertinggi penghuni terbanyak di Rusun Pekunden adalah tamatan Sekolah Menengah Umum/SMU sebesar 52,17%. Sedangkan untuk Rusun Bandarharjo, pendidikan tertinggi kebanyakan adalah tamatan Sekolah Menengah Pertama/SMP sebesar 38,46%. Dengan demikian secara rata-rata lebih tinggi pendidikan penghuni di Rusun Pekunden dibandingkan dengan Rusun Bandarharjo. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.2.

**TABEL III.2**  
**PENDIDIKAN PENGHUNI**

No	Pendidikan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Tdk Pernah Sek.	-	-	-	-
2	Tdk Tmt SD	1	4,35	6	11,54
3	Sekolah Dasar	2	8,69	16	30,77
4	Sek.Men.Pertama	6	26,09	20	38,46
5	Sek.Men.Umum	12	52,17	6	11,54
6	Akademi	1	4,35	-	-
7	Sarjana	1	4,35	4	7,69
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

### c. Status Angkatan Kerja

Status kerja penghuni rata-rata menyatakan bekerja. Sebanyak 82,60% di Rusun Pekunden dan 92,31% di Rusun Bandarharjo. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.3.

### d. Jenis Pekerjaan

Jenis pekerjaan penghuni di Rusun Pekunden yang terbanyak adalah karyawan swasta (47,83%). Sedangkan untuk penghuni di Rusun Bandarharjo terbanyak adalah buruh konstruksi (26,92%). Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.4.

**TABEL III.3**  
**STATUS ANGKATAN KERJA PENGHUNI**

No	Status	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Bekerja	19	82,60	48	92,31
2	Tdk Bekerja/Cari Kerja	1	4,35	-	-
3	Sekolah/Tdk Cari Pek.	-	-	-	-
4	Mengurus Rmh/Tdk Cari Pek.	1	4,35	3	5,77
5	Tdk Dpt Bekerja	1	4,35	-	-
6	Pensiunan	-	-	-	-
7	Tdk Kerja, Tdk Cari Kerja/Terima Pendapatan	1	4,35	1	1,92
8	TdkKerja, Tdk Cari Kerja/Tdk Terima Pendapatan	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

**TABEL III.4**  
**JENIS PEKERJAAN PENGHUNI**

No	Jenis Kerja	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	PNS	-	-	2	3,85
2	TNI/Polri	-	-	-	-
3	Pgw Bank BUMN/D	-	-	-	-
4	Wiraswasta/Peng.	2	8,69	3	5,77
5	Petani	-	-	-	-
6	Karyawan Swasta	11	47,83	12	23,08
7	Pekerja Pabrik	2	8,69	9	17,31
8	Buruh Konstruksi	-	-	14	26,92
9	Buruh Lainnya	2	8,69	-	-
10	Pedagang Kecil	2	8,69	2	3,85
11	Lainnya	4	17,41	10	19,22
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

#### e. Temuan Identitas Penghuni

- Status rumah susun Pekunden berbeda dengan status rumah susun Bandarharjo. Rumah susun Pekunden tidak murni rusunawa, sedangkan rumah susun Bandarharjo adalah rusunawa. Dari keterangan penghuni diperoleh informasi bahwa sistem penghunian rumah susun Pekunden diprioritaskan bagi pemilik rumah tinggal yang di atasnya dibangun rumah susun. Artinya unit rumah susun yang ditematinya adalah pengganti dari rumah yang dimilikinya dahulu. Luasan rumah asal menentukan luasan unit rusun. Ganti

rugi waktu itu adalah setiap sarusun dihargai Rp.6.000.000,-, sehingga ada yang memperoleh sarusun lebih dari satu unit bila luasan rumah asal besar. Selain itu bagi pemilik rumah asal yang mau menempati rusun diberikan status milik. Unit sarusun lain yang bukan berasal dari pemilik rumah disewakan.

### 3.3.2 Pemanfaatan Fisik

Pemanfaatan fisik meliputi penggunaan benda dan bagian bersama, kondisi konstruksi/bangunan, kondisi PSU, perubahan bentuk ruang hunian, penambahan bangunan di lantai dasar bukan untuk fasilitas sosial ekonomi warga, dan perawatan/pemeliharaan.

#### a. Benda dan Bagian Bersama

Penggunaan benda dan bagian bersama (seperti tangga, koridor, pagar, atap, ruang pertemuan, dst) di Rusun Pekunden hampir 87% penghuni menyatakan sudah sesuai sedangkan di Rusun Bandarharjo sebanyak 92,31%. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.5.

**TABEL III.5**  
**PENGGUNAAN BENDA DAN BAGIAN BERSAMA**

No	Penggunaan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Sudah Sesuai	20	86,96	48	92,31
2	Kurang Sesuai	3	13,04	3	5,77
3	Tidak Sesuai	-	-	-	-
4	Tidak Tahu	-	-	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

#### b. Perawatan dan Pemeliharaan Fisik Benda dan Bagian Bersama

Perawatan dan pemeliharaan terhadap benda dan bagian bersama (seperti pengecatan, perbaikan dinding, perbaikan lantai koridor, dst) di Rusun Pekunden sekitar 60% penghuni menyatakan rutin dilakukan. Sedangkan di Rusun Bandarharjo yang menyatakan rutin dilakukan sebanyak 82,69%. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.6.

**TABEL III.6**  
**PERAWATAN DAN PEMELIHARAAN**

No	Rutin/Tidak	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ya	14	60,87	43	82,69
2	Tidak	9	39,13	5	9,61
3	Tidak Tahu	-	-	4	7,70
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.6**  
**KONDISI PEMANFAATAN BENDA DAN BAGIAN**  
**BERSAMA YANG KURANG SESUAI KETENTUAN DI**  
**RUSUN PEKUNDEAN**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.6.1**  
**KONDISI PEMANFAATAN BENDA DAN BAGIAN**  
**BERSAMA YANG KURANG SESUAI KETENTUAN DI**  
**RUSUN PEKUNDEN**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.7**  
**KONDISI PEMANFAATAN BENDA DAN BAGIAN**  
**BERSAMA DI RUSUN BANDARHARJO**

(Rusun Pekunden)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.8**  
**KONDISI TANGGA BASAH**  
**AKIBAT KEBOCORAN**  
**ATAP**

(Rusun Bandarharjo)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.9**  
**KONDISI LANTAI DASAR**  
**RUSUN PECAH / RETAK**

### c. Kondisi Konstruksi Bangunan

Kondisi konstruksi bangunan di Rusun Pekunden dinyatakan “Kurang” oleh sekitar 52% penghuni. Sedangkan di Rusun Bandarharjo yang menyatakan “Kurang” hampir 87%. Konstruksi kurang adalah secara umum kurang bagus kondisi fisik bangunan (seperti dinding utama dan ketegakan bangunan). Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.7.

**TABEL III.7**  
**KONDISI KONSTRUKSI BANGUNAN**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	11	47,83	6	11,54
2	Kurang	12	52,17	45	86,54
3	Tidak Tahu	0	-	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.10  
KERETAKAN KONSTRUKSI BANGUNAN SUDAH MULAI  
TERIHAT DI RUSUN PEKUNDE**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.11  
KERUSAKAN AKIBAT ATAP DAN LANTAI KAMAR MANDI  
BOCOR DI RUSUN PEKUNDE (1)**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.12**  
**KERUSAKAN AKIBAT ATAP DAN LANTAI KAMAR MANDI**  
**BOCOR DI RUSUN PEKUNDEN (2)**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.13**  
**PENURUNAN KONSTRUKSI BANGUNAN (AMBLAS) BLOK**  
**LAMA BANDARHARJO**



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.14  
KERUSAKAN BAGIAN MUKA BANGUNAN BLOK A  
RUSUN BANDARHARJO**



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.15  
BANGUNAN BLOK B RUSUN BANDARHARJO MULAI  
RUSAK**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.16**  
**RETAK DAN PECAH DI BLOK B BANDARHARJO**



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.17**  
**KONSTRUKSI RETAK DI BLOK B BANDARHARJO**

d. Kondisi Ruang Hunian

Kondisi hunian saat ini dirasakan layak huni atau tidak oleh penghuni. Penghuni di Rusun Pekunden (47,83%) menyatakan “Kurang Layak”. Dan 85% penghuni di Rusun Bandarharjo juga menyatakan “Kurang Layak”. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.8.

**TABEL III.8**  
**KONDISI RUANG HUNIAN**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Sudah Layak	11	47,83	6	11,54
2	Kurang	12	52,17	44	84,62
3	Tidak Layak	0	-	1	1,92
4	Tidak Tahu			1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.18**  
**BAGIAN MUKA HUNIAN**  
**TIDAK DIUBAH (RUSUN**  
**PEKUNDEN)**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.19**  
**BAGIAN MUKA DAN**  
**LANTAI HUNIAN DIUBAH**  
**(RUSUN PEKUNDEN)**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.20**  
**KONDISI HUNIAN SECARA UMUM**  
**(RUSUN PEKUNDEN)**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.21  
KONDISI HUNIAN BERUBAH BENTUK DI RUSUN  
BANDARHARJO**

#### e. Kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas

Kondisi PSU (Air Minum, Persampahan, Pembuangan Limbah Rumah, Saluran Aor, dan Listrik) di Rusun Pekunden secara keseluruhan dinyatakan baik rata-rata sebesar 60%. Untuk Rusun Bandarharjo rata-rata lebih dari 80% menyatakan kondisi PSU baik. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.9.1 s/d Tabel III.9.6.

Kondisi air minum dinyatakan kurang oleh kurunag dari 10% penghuni di Rusun Bandarharjo. Sedangkan sekitar 80% penghuni menyatakan kondisi air minum baik atau tidak menjadi masalah bagi mereka. Hal ini nampak berbeda dengan kondisi di Rusun Pekunden, dimana hampir 44% penghuni menyatakan pelayanan air minum cukup.

**TABEL III.9.1  
KONDISI AIR MINUM**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	13	56,52	42	80,76
2	Cukup	10	43,48	6	11,54
3	Kurang	-	-	4	7,70
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009*



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.22  
SUMBER AIR BERSIH  
(RUSUN PEKUNDEN)**



**GAMBAR 3.23  
TANDON AIR BERSIH  
(RUSUN BANDARHARJO)**

Sementara itu untuk kondisi Persampahan sekitar 35% penghuni di Rusun Pekunden menyatakan cukup dan di Rusun Bandarharjo hanya sekitar 12% penghuni.

**TABEL III.9.2**  
**KONDISI PERSAMPAHAN**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	15	65,22	46	88,45
2	Cukup	8	34,78	4	7,70
3	Kurang	-	-	2	3,85
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

(Rusun Pekunden)



(Rusun Bandarharjo)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.24**  
**PRASARANA PERSAMPAHAN KURANG TERAWAT**

Kondisi pembuangan limbah rumah/sanitasi di Rusun Pekunden yang menyatakan belum baik sekitar 35% penghuni. Sedangkan di Rusun Bandarharjo sekitar 14%.

**TABEL III.9.3**  
**KONDISI PEMBUANGAN LIMBAH RUMAH**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	15	65,20	45	86,54
2	Cukup	6	26,10	6	11,54
3	Kurang	2	8,70	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

(Rusun Pekunden)



(Rusun Bandarharjo)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.25**  
**KONDISI SEPTITANK YANG MASIH BERFUNGSI BAIK**

Kondisi saluran air di Rusun Pekunden yang menyatakan baik sekitar 57% penghuni. Sedangkan di Rusun Bandarharjo sekitar 77%. Jika diperhatikan persentasenya dengan kondisi air minum, persampahan, dan pembuangan limbah rumah agaknya masalah saluran air cukup mengganggu penghuni Rusun Bandarharjo.

**TABEL III.9.4**  
**KONDISI SALURAN AIR**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	13	56,52	40	76,90
2	Cukup	10	43,48	8	15,40
3	Kurang	-	-	4	7,70
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

(Rusun Pekunden)



(Rusun Bandarharjo)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.26**  
**KONDISI SALURAN PEMBUANGAN DALAM RUSUN**  
**MACET**

Kondisi listrik di Rusun Pekunden yang menyatakan cukup sekitar 35% penghuni. Sedangkan di Rusun Bandarharjo sekitar 8%.

**TABEL III.9.5  
KONDISI LISTRIK**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	15	65,22	48	92,30
2	Cukup	8	34,78	4	7,70
3	Kurang	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

Kondisi PSU secara keseluruhan di Rusun Pekunden dinyatakan baik sekitar 65%. Sedangkan di Rusun Bandarharjo sebesar 87%. Lebih lanjut dapat dilihat pada Tabel III.9.6.

**TABEL III.9.6  
KONDISI UMUM PSU**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	15	65,22	45	86,54
2	Cukup	8	34,78	6	11,54
3	Kurang	-	-	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

#### f. Perawatan dan Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Perawatan dan pemeliharaan PSU dapat dikatakan sebagai upaya peningkatan kualitas pelayanan PSU. Secara intensif pada 3 (tiga) tahun terakhir ditanyakan pernah tidak melakukan perawatan dan pemeliharaan PSU. Angka 3 (tiga) tahun merupakan angka proksi minimal data time series selain pengaturan perpanjangan penghunian setiap 2 (dua) tahun sekali oleh DTKP Kota Semarang. Sehingga bila penghuni baru masuk (berdasarkan Perda Penngelolaan Penghunian Rumah Sewa) maka diperkirakan sudah ada cukup waktu untuk merasakan pelayanan PSU dan dianggap mampu menilai pelayanan PSU.

Penghuni di Rusun Pekunden kebanyakan (berkisar 78%) menyatakan bahwa perbaikan dan pemeliharaan terhadap PSU tidak tentu dilakukan dan

tergantung kerusakan yang ada. Demikian halnya dengan penghuni yang ada di Rusun Bandarharjo (berkisar 87%). Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.10.

**TABEL III.10**  
**PERBAIKAN DAN PERAWATAN PSU**

No	Frekuensi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Rutin tiap tahun	4	17,39	4	7,70
2	Tidak Tentu	18	78,26	45	86,54
3	Tidak Pernah	-	-	1	1,92
4	Tidak Tahu	1	4,35	2	3,84
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

#### g. Pengembangan Bangunan

Penambahan bangunan bisa dikategorikan baik bila memang tidak menimbulkan dampak fisik kurang bagus terhadap kondisi bangunan (baik ruang hunian maupun bukan hunian) serta meningkatkan kondisi sosial ekonomi warga secara keseluruhan. Kebanyakan penghuni melakukan perombakan bentuk hunian atau unit rumah yang ditempati, seperti terlihat pada Tabel III.11.

**TABEL III.11**  
**PERUBAHAN BENTUK HUNIAN**

No	Perubahan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Tidak	16	69,57	11	21,15
2	Ya	7	30,43	41	78,85
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Dari Tabel III.11 terlihat perubahan bentuk hunian secara masif terjadi di Rusun Bandarharjo dibanding Rusun Pekunden. Padahal usia bangunan rusun lebih tua Pekunden dibandingkan Bandarharjo. Hal ini mengindikasikan selama jangka waktu penghunian sampai saat ini kurang-layakan hunian mendorong penghuni melakukan perubahan bentuk (perombakan). Dan kurang-layakan hunian ini terjadi lebih cepat di Bandarharjo daripada di Pekunden. Bagian yang diubah dapat dilihat pada Tabel III.12.

**TABEL III.12**  
**BAGIAN HUNIAN YANG DIUBAH**

No	Bagian	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Jendela, pintu, tembok depan.	1	14,29	35	85,39
2	Dinding dalam, dinding permanen pemisah antar ruang	1	14,29	5	12,20
3	Penambahan ruang dalam, kamar, loteng	2	28,57	1	2,44
4	Dapur, kmr mandi, saluran air, limbah	-	-	-	-
5	Tempat jemuran, pagar, teras/ selasar	1	14,29	-	-
6	Lebih dari 1 bagian	2	28,57	-	-
7	Lainnya	-	-	-	-
	Jumlah	7	100	41	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Bagian yang terbanyak diubah adalah tampak muka hunian jendela, pintu, tembok depan seperti terlihat di Tusun Bandarharjo. Namun yang lebih mengkhawatirkan adalah yang terjadi di Rusun Pekunden, dimana lebih dari 1 (satu) bagian rumah yang diubah.

(Bagian Depan)



(Bagian Dalam)



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.27**  
**PENGUBAHAN BENTUK BANGUNAN (HUNIAN) DI RUSUN**  
**PEKUNDEN**



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.28**  
**ALIH FUNGSI LANTAI DASAR MENJADI HUNIAN**  
**PERMANEN (BANDARHARJO)**

Selain bentuk hunian terjadi juga penambahan bangunan yang tidak seharusnya dilakukan di lantai dasar Rusun. Artinya setiap penggunaan lantai dasar (yang merupakan bagian bersama) harus bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan sosial ekonomi penghuni. Bila tidak sesuai maka merupakan pelanggaran. Berikut disajikan informasi mengenai ada tidaknya penambahan bangunan di lantai dasar yang bukan bertujuan menunjang sosial ekonomi warga penghuni rusun.

**TABEL III.13**  
**PENAMBAHAN BANGUNAN LANTAI DASAR**

No	Perubahan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Tidak	10	43,48	26	50,01
2	Ada	6	26,09	24	46,15
3	Tidak Tahu	7	30,43	2	3,84
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

Penambahan bangunan yang tidak sesuai ketentuan peraturan yang berlaku dalam pengelolaan rusun ditemukan di kedua obyek penelitian. Penghuni yang menyatakan “Ya” menunjukkan adanya pelanggaran yang terjadi. Penambahan bangunan yang dilakukan di kedua rusun bukan untuk kepentingan bersama, seperti pengkaplingan lantai dasar oleh warga di rusun Bandarharjo

untuk hunian. Sedangkan di Rusun Pekunden untuk usaha ekonomi yang dilakukan oleh bukan warga penghuni.

(Rusun Pekunden)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.29**  
**PENAMBAHAN BANGUNAN TIDAK SESUAI**  
**KETENTUAN**

(Kios Resmi di Lantai Dasar)

(Pasar di Lantai Dasar)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.30**  
**PENGEMBANGAN BANGUNAN DI LANTAI DASAR**  
**SESUAI KETENTUAN**

(Sarana Olah Raga)



(Bangunan Rencana Kantor Pemasaran)



(Kondisi Pasar)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.31  
PENGEMBANGAN BANGUNAN DALAM LINGKUNGAN  
RUSUN SESUAI KETENTUAN (RUSUN PEKUNDEN)**

(Parkir dan Warung Kecil di Lt.Dasar Blok B)



(Usaha Eonomi di Lt.Dasar Blok Lama)



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.32  
PENGEMBANGAN BANGUNAN DI LANTAI DASAR  
SESUAI KETENTUAN DI RUSUN BANDARHARJO**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.33**  
**PENAMBAHAN BANGUNAN TIDAK SESUAI**  
**KETENTUAN DI RUSUN BANDARHARJO**

#### h. Temuan Pemanfaatan Fisik

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dapat disusun temuan-temuan dalam pemanfaatan fisik sebagai berikut :

- Penggunaan benda dan bagian bersama di kedua rusun dianggap kebanyakan sudah sesuai dengan kegunaan.
- Perbaikan dan pemeliharaan benda dan bagian bersama rutin dilakukan.

- Konstruksi bangunan dinyatakan kurang baik di Rusun Bandarharjo, sedangkan di Rusun Pekunden yang menyatakan baik dan kurang hampir seimbang.
- Kerusakan bangunan yang berpengaruh terhadap konstruksi rusun sudah terjadi di kedua rusun. Keretakan jembatan penghubung antar blok; keretakan kolom penyangga bangunan; kebocoran kamar mandi; atap yang bocor dan balok kayu kuda-kuda yang lapuk; kusen-kusen unit sarusun yang keropos dimakan rayap, serta pipa air bersih yang sudah aus dan tidak terawat adalah jenis kerusakan yang ditemui di Rusun Pekunden. Sedangkan di Rusun Bandarharjo terlihat bahwa bangunan blok lama sudah mengalami penurunan konstruksi (diperkirakan  $\frac{1}{2}$  m) karena rutin tergenang air rob. Meski secara fisik masih terlihat lebih kokoh dan kuat dibanding blok A dan blok B. Untuk blok A dan blok B kerusakan bangunan nampak di bagian muka rusun (dinding, kolom); atap; saluran air. Secara detail banyak keretakan yang terjadi pada struktur bawah bangunan, terutama di blok B. Lantai dasar di blok B banyak yang pecah dan retak. Hal ini diduga disebabkan lapisan tanah yang selalu basah karena air rob.
- Penghuni Rusun Bandarharjo kebanyakan menyatakan bahwa kondisi hunian kurang layak, sedangkan di rusun Pekunden antara layak dan kurang layak hampir setara.
- Kondisi PSU secara keseluruhan di kedua rusun dinyatakan baik, meskipun perbaikan dan pemeliharaan tidak rutin dilakukan dan tergantung ada/tidaknya kerusakan. Meskipun demikian kondisi saluran air di kedua rusun persentasenya lebih rendah dibandingkan dengan kondisi PSU lainnya. Hal ini dapat diartikan bahwa persoalan saluran air sering muncul.
- Perubahan bentuk hunian dilakukan di kedua rusun. Hanya yang paling banyak terjadi di Rusun Bandarharjo. Di Rusun Pekunden hal ini terjadi disebabkan adanya rasa bahwa unit rusun yang ditempati statusnya adalah milik bukan sewa. Padahal dalam perda tentang retribusi sewa rumah tidak disebutkan bahwa rumah susun Pekunden adalah rusunami bukan rusunawa. Hal ini terkait dengan beban retribusi sewa yang masih diberlakukan di sana. Perubahan bentuk hunian yang paling mengkhawatirkan adalah di Rusun

Pekunden, dimana lebih dari 1 (satu) bagian hunian diubah, seperti membuat ruang baru, lantai, loteng, dapur, ruang jemuran, kamar mandi, saluran pembuangan limbah dan koridor serta selasar/teras.

- Hal yang berdampak kurang baik terhadap kualitas hunian dan penghuni adalah adanya penambahan/pengembangan bangunan yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan pengelolaan di lantai dasar kedua rusun. Fungsi lantai dasar sebagai bagian bersama untuk menunjang peningkatan sosial ekonomi warga rusun disalah-artikan sebagai kapling kosong. Kondisi ini diduga karena lemahnya fungsi pengelola rusun.
- Perubahan fungsi lantai dasar secara besar-besaran terjadi di Rusun Bandarharjo. Meskipun di Rusun Pekunden juga terjadi tetapi ruang yang tersedia tidak seluas di Rusun Bandarharjo. Kebanyakan dijadikan bangunan permanen untuk hunian.
- Secara fisik telah terjadi banyak pelanggaran di luar yang diatur oleh regulasi pengelolaan (baik Perda No.7/2009 maupun Permenpera No.14/2007).
- Indikasi penurunan kualitas hunian telah terjadi di Rusun Bandarharjo dan Pekunden, yang dinyatakan oleh kurang baiknya konstruksi bangunan dan kurang-layakya hunian yang ditempati. Dan pada akhirnya juga merebaknya perubahan bentuk unit hunian. Perubahan bentuk dapat mempengaruhi kekuatan konstruksi bangunan.

### **3.3.3 Kondisi Lingkungan**

Kondisi lingkungan ditengarai membawa pengaruh terhadap kualitas penghuni, sehingga pada akhirnya turut berpengaruh juga kepada kondisi hunian. Kondisi lingkungan yang ada di Rusun Pekunden dan Bandarharjo dapat dilihat pada Tabel III.14.

Penghuni di Rusun Pekunden menyatakan kondisi lingkungan sekitar kurang adalah sekitar 30%. Sedangkan di Rusun Bandarharjo berkisar 85%. Penyebab yang dikemukakan dapat dilihat pada Tabel III.15.

**TABEL III.14**  
**KONDISI LINGKUNGAN SEKITAR RUSUN**

No	Kondisi	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	16	69,56	8	15,39
2	Kurang	7	30,44	43	82,69
3	Tidak Baik	-	-	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

**TABEL III.15**  
**PENYEBAB KONDISI LINGKUNGAN BURUK**

No	Lingkungan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Permukiman Padat Pnddk dan letak rmh tidak teratur	4	57,14	4	9,09
2	Kondisi Prasarana lingk. Krng baik	1	14,29	36	81,82
3	Jalan lingk dan akses kurang baik.	-	-	4	9,09
4	Lainnya	2	28,57	-	
	Jumlah	7	100	44	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Penghuni di Rusun Bandarharjo menyatakan bahwa penyebab kondisi lingkungan buruk adalah : prasarana dan sarana lingkungan kurang baik (seperti banjir dan akses jalan yang rusak) dan lingkungan merupakan permukiman padat yang tidak teratur. Penghuni Rusun Pekunden ada yang menyatakan lingkungan permukimannya padat dan tidak teratur.

#### Temuan Kondisi Lingkungan

- Hasil observasi lapangan menunjukkan bahwa kondisi lingkungan Rusun Bandarharjo lebih buruk dibandingkan dengan kondisi lingkungan Rusun Pekunden. Banjir akibat hujan dan air rob menggenangi kawasan permukiman sekitar Rusun Bandarharjo. Banyak rumah menjadi amblas, saluran drainase tidak mampu menampung, dan jalan lingkungan menjadi rusak. Kondisi lingkungan Rusun Pekunden dalam batasan lingkungan rusun sudah berubah menjadi kumuh. Penggunaan lingkungan rusun yang tidak sesuai ketentuan menjadi penyebabnya, seperti : penambahan bangunan untuk MCK yang menempel pada dinding luar bangunan rusun, dan keberadaan pedagang

warung kaki lima yang menempati lingkungan dalam rusun. Lingkungan permukiman sekitar Rusun Pekunden merupakan permukiman padat dan tidak teratur juga, tetapi kondisi prasarana lingkungan masih lebih baik dibandingkan dengan kondisi prasarana di lingkungan Rusun Bandarharjo.



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.34**  
**LINGKUNGAN RUSUN PEKUNDEN**



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.35**  
**LINGKUNGAN RUSUN BANDARHARJO**

### **3.3.4 Penghunian**

Penghunian rumah susun terkait dengan kelompok sasaran yakni MBR, prioritas warga yang terkena dampak proyek pembangunan (seperti penggusuran dst), warga setempat, dekat dengan aktivitas utama sehari-hari, hak dan kewajiban/tata tertib serta larangan, perjanjian sewa menyewa dan interaksi sosial antar penghuni.

#### a. Lokasi Rusun

Lokasi rusun secara fisik bila diukur dengan jarak dari pusat kota memang lebih jauh Rusun Bandarharjo daripada Rusun Pekunden. Tetapi perspektif warga penghuni rusun ternyata berbeda dengan jarak secara fisik. Hal ini terbukti dari hampir 100% penghuni di Rusun Bandarharjo menyatakan bahwa lokasi rusun dekat dengan pusat pelayanan masyarakat (90%) dan selain itu lokasi rusun merupakan lingkungan tempat tinggal penghuni dahulu (71%). Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.16.

**TABEL III.16**  
**LOKASI HUNIAN DENGAN PUSAT PELAYANAN**

No	Jarak	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Tdk Jauh (< 1 Km)	23	100	51	98,08
2	1 – 2 Km	-	-	1	1,92
3	> 2 Km (Jauh)	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Penghuni di Rusun Pekunden (100%) dan di Rusun Bandarharjo (90%) menyatakan juga bahwa lokasi rusun mudah dijangkau oleh transportasi umum. Hal ini nampak dalam Tabel III.17.

**TABEL III.17**  
**KEMUDAHAN PENCAPAIAN ANGKUTAN UMUM**

No	Pencapaian	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ya	23	100	47	90,39
2	Sulit	-	-	5	9,61
3	Tidak Tahu	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Penghuni juga menyatakan bahwa lokasi rusun yang ditempati memang sudah tepat. Hal ini terlihat di Rusun Pekunden (100%) dan di Rusun Bandarharjo (96%).

**TABEL III.18**  
**LOKASI RUSUN SUDAH TEPAT**

No	Tepat	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ya	23	100	50	96,16
2	Sulit	-	-	1	1,92
3	Tidak Tahu	-	-	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Alasan penghuni menyatakan lokasi rusun sudah tepat adalah bahwa lokasi rusun dulunya merupakan lingkungan tempat tinggal penghuni, seperti halnya di Rusun Bandarharjo (71,15%). Sedangkan untuk Rusun Pekunden sebanyak hampir 40% menyatakan lokasi rusun dekat dengan tempat kerja

sehingga tidak perlu biaya transport besar. Besaran ini tidak jauh berbeda dengan yang menyatakan lokasi rusun memang dulunya adalah lingkungan tempat tinggal penghuni (berkisar 35%). Alasan yang dikemukakan dapat dilihat pada Tabel III.19.

**TABEL III.19**  
**ALASAN KETEPATAN LOKASI**

No	Alasan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Lokasi Rusun dulu merupakan lingk. tempat tinggal penghuni	8	34,78	37	71,15
2	Dekat dg tempat kerja, tidak perlu biaya transpor besar	9	39,13	2	3,85
3	Dekat dg pusat pelayanan dan fasilitas kota	3	13,04	-	-
4	Tinggal di rusun lebih baik daripada sebelumnya	-	-	5	9,62
5	Tidak ada pilihan lain	2	8,70	6	15,38
6	Lainnya	1	4,35	-	-
	Jumlah	23	100	50	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Alasan yang menarik ialah ada penghuni yang menyatakan bahwa tinggal di rusun karena memang tidak ada pilihan lain, dimana sebanyak 8,70% di Rusun Pekunden dan 15,38% di Rusun Bandarharjo.

#### b. Asal Penghuni

Asal penghuni digunakan untuk mengetahui apakah penghuni berasal dari lingkungan permukiman rusun atau tidak sebelum menempati rusun. Hal ini penting untuk mengetahui apakah kelompok sasaran sudah tepat, yaitu rusun diprioritaskan pada warga yang terkena proyek penataan kawasan kumuh. Penghuni yang menyatakan memang berasal dari permukiman setempat (warga asli) sebanyak 83% di Rusun Pekunden dan 85% di Rusun Bandarharjo. Sedang yang bukan penduduk asli adalah berasal dari dalam kota Semarang sebanyak

75% (Rusun Pekunden) dan 100% (Rusun Bandarharjo). Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.20.

**TABEL III.20**  
**ASAL PENGHUNI**

No	Warga Setempat	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ya	19	82,61	44	84,62
2	Tidak	4	17,39	8	15,38
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

**TABEL III.21**  
**TEMPAT ASAL PENGHUNI YANG BUKAN WARGA SETEMPAT**

No	Asal	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Semarang	3	75,00	8	100
2	Luar Kota Semarang	1	25,00	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

### c. Lama Tinggal di Rusun

. Penghuni di Rusun Pekunden kebanyakan menyatakan telah menempati rusun selama lebih dari 6 (enam) tahun dengan persentase sebesar 69,57%. Tetapi penghuni di Rusun Bandarharjo hanya sebesar 28,86%. Hal ini dapat dilihat pada Tabel III.22.

**TABEL III.22**  
**LAMA TINGGAL PENGHUNI**

No	Lama Tinggal	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	< 1 Thn	-	-	2	3,84
2	! thn – 3 thn	4	17,39	24	46,15
3	3 thn – 6 thn	3	13,04	11	21,15
4	> 6 thn	16	69,57	15	28,86
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

#### d. Cara Menempati Rusun

Bagaimana penghuni dapat tinggal dan menempati rusun dalam jangka waktu yang berbeda-beda dapat dilihat dari cara untuk tinggal. Di Rusun Pekunden banyak yang menyatakan bahwa cara tinggalnya adalah melalui hak waris (berkisar 35%). Sedangkan di Rusun Bandarharho sebesar 88,46% menyatakan dengan cara menyewa dari pemerintah kota. Lebih lanjut dapat dilihat pada Tabel III.23.

**TABEL III.23**  
**CARA PENGHUNI MENEMPATI RUSUN**

No	Cara Tinggal	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Sewa dr Pemkot	5	21,74	46	88,46
2	Sewa dr Penghuni	6	26,09	4	7,70
3	Beli dr Penghuni	4	17,39	2	3,84
4	Hak waris sesuai ketentuan Pemkot	8	34,78	-	
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Hal yang menarik adalah adanya “sewa dari penghuni” dan bahkan “beli dari penghuni”. Di Rusun Pekunden angkanya sebesar 26,09% untuk sewa dari penghuni dan 17,39% adalah beli. Sedangkan di Rusun Bandarharjo sebesar 7,70% menyatakan sewa dari penghuni dan 3,84% menyatakan beli. Kondisi ini sesuai dengan pernyataan DTKP Kota Semarang bahwa telah terjadi alih huni di kedua rusun tanpa ijin dari pemerintah kota. Kalau hak waris menempati memang ada ketentuannya dan ini diperbolehkan.

#### e. Perjanjian Sewa

Bertempat tinggal di rusun harus disertai surat perjanjian sewa dari pemerintah kota. Ketika hal ini ditanyakan ternyata banyak penghuni yang menyatakan tidak ada, seperti halnya penghuni di Rusun Bandarharjo (31%). Meskipun cara tinggal melalui sewa dari pemerintah kota tetapi tidak ada perjanjian sewa maupun perpanjangan sewa. Kondisi ini menunjukkan kurangnya pengawasan dan pengendalian oleh pengelola rusun, dalam hal ini DTKP Kota melalui UPTD dan paguyuban penghuni. Lebih jelas dapat dilihat pada Tabel III.24.

**TABEL III.24  
PERJANJIAN SEWA**

No	Perjanjian	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ada	9	39,14	36	69,23
2	Tidak	14	60,86	16	30,77
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

#### f. Batas Waktu Penghunian

Batas waktu penghunian merupakan indikasi dilaksanakannya ketentuan penghunian. Penghuni di Rusun Pekunden menyatakan tidak ada batas waktu penghunian. Sementara penghuni di Rusun Bandarharjo yang menyatakan kondisi yang sama sebesar hampir 83%. Berikut tabel tentang batas waktu penghunian.

**TABEL III.25  
BATAS WAKTU PENGHUNIAN**

No	Batasan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ada	-	-	9	17,31
2	Tidak	23	100	43	82,69
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Kondisi ini cocok dengan permasalahan yang disinyalir oleh DTKP Kota Semarang bahwa batasan penghunian tidak jelas. Padahal peraturannya sudah mensyaratkan adanya batas penghunian dan alasan tertentu erpanjangan yang disetujui oleh pemerintah kota. Jika dibandingkan dengan Tabel III.24 terlihat bahwa penghuni di Rusun Bandarharjo meskipun menyatakan mempunyai perjanjian sewa dan perpanjangan dengan pemerintah kota, tetapi seluruhnya menyatakan tidak dibatasi untuk tinggal di rusun.

#### g. Keberadaan Petugas Pemungut Retribusi Sewa

Pemungutan retribusi sewa yang dilakukan oleh petugas dari pemerintah kota secara rutin ternyata tidak dilakukan. Di Rusun Pekunden persentasenya sebesar 82,61% dan di Rusun Bandarharjo 34,62%. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.26.

**TABEL III.26**  
**KEBERADAAN PETUGAS PEMUNGUT SEWA**

No	Petugas	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ada	4	17,35	34	65,38
2	Tidak	19	82,61	18	34,62
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

#### h. Tata Tertib Penghunian

Tata tertib dalam menghuni merupakan hal yang harus ditaati. Untuk itu penghuni harus mengetahui terlebih dahulu tentang tata tertib penghunian. Dari penghuni di Rusun Pekunden yang menyatakan mengetahui tata tertib penghunian adalah sebanyak 78,26%, sedangkan di Rusun Bandarharjo sebanyak 94,23%. Hal ini dapat dilihat pada Tabel III.27.

**TABEL III.27**  
**PENGETAHUAN PENGHUNI TENTANG TATA TERTIB**  
**PENGHUNIAN**

No	Tahu Tata Tertib	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ya	18	78,26	49	94,23
2	Tidak	5	21,74	3	5,77
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Tabel III.27 memperlihatkan bahwa kebanyakan penghuni mengetahui tata tertib penghunian. Tetapi bila dibandingkan dengan III.11 (analisis tabel silang) tentang perubahan bentuk rusun terlihat bahwa tata tertib itu tidak dipatuhi. Sebanyak 77,6% penghuni di Rusun Bandarharjo yang menjawab tahu tata tertib ternyata merombak bentuk hunian/rusun. Sedangkan di Rusun Pekunden hanya sebesar 22,2%.

**TABEL III.28**  
**TABEL SILANG TATA TERTIB DAN UBAH HUNIAN**

<b>UBAH</b>	<b>TAHU TATIB</b>	
	Ya	Tidak
<i>Pekunden</i>		
Ya	22,2%	75%
Tidak	77,8%	25%
Jml	100%	100%
<i>Bandarharjo</i>		
Ya	77,6%	0%
Tidak	22,4%	100%
Jml	100%	100%

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

i. Kegiatan Rutin Antar Penghuni

Interaksi antar penghuni dalam hubungan sosial seperti pertemuan, perkumpulan, arisan dst memang secara rutin dilakukan. Hal ini terlihat pada Tabel III.29.

**TABEL III.29**  
**INTENSITAS KEGIATAN**

<b>No</b>	<b>Rutin</b>	<b>Pekunden</b>	<b>%</b>	<b>Bandarharjo</b>	<b>%</b>
1	Ya	23	100	52	100
2	Tidak	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Adanya kegiatan secara rutin yang diselenggarakan sesama warga penghuni rusun menunjukkan intensitas interaksi sosial di antara penghuni. Hal ini bisa menjadi indikasi ada yang memfasilitasi dan mengkoordinasi kegiatan rutin ini (pengelola rusun).

i. Permasalahan Dalam Penghunian

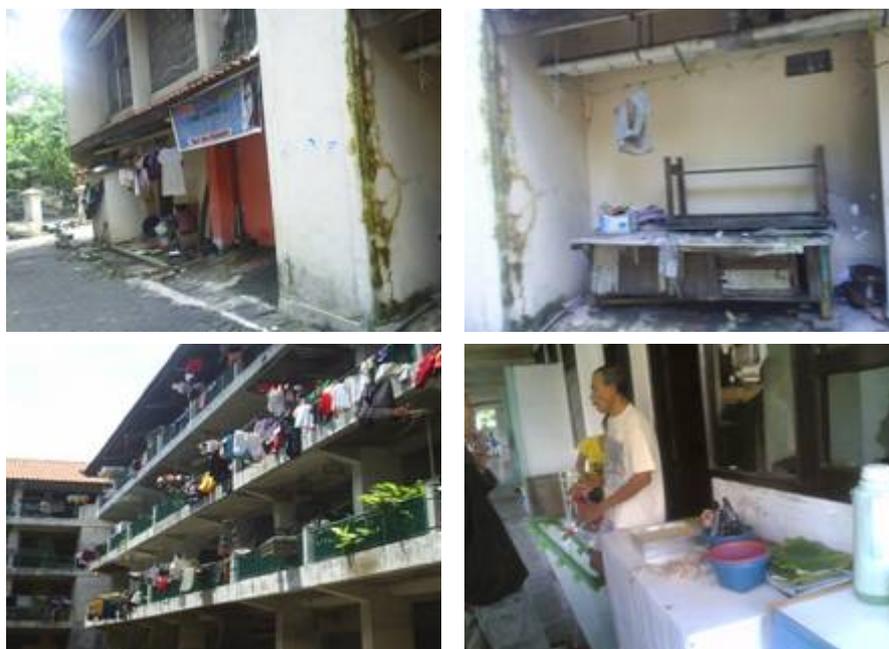
Permasalahan yang sering terjadi selama menghuni rusun oleh penghuni dijawab secara variatif. Tetapi yang sering terjadi di Rusun Pekunden menurut penghuni adalah prasarana dan fasilitas sering rusak (43,48%) dan di Rusun Bandarharjo adalah kondisi prasarana lingkungan rusun buruk/kurang baik (57,69%). Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.30.

**TABEL III.30**  
**PERMASALAHAN YANG SERING TERJADI**

No	Masalah	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Kerusakan rumah akibat buruknya bahan konstruksi	-	-	11	21,15
2	Pelanggaran pemakaian bagian bersama oleh penghuni lain	-	-	2	3,84
3	Prasarana dan fasilitas sering rusak	10	43,48	5	9,64
4	Kondisi prasarana lingkungan rusun buruk/kurang	1	4,34	30	57,69
5	Lainnya	2	8,70	2	3,84
6	Tidak Menjawab	10	43,48	2	3,84
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Dari Tabel III.30 diketahui pula bahwa seluruh permasalahan ternyata terjadi di Rusun Bandarharjo. Menurut penghuni di Rusun Bandarharjo permasalahan kedua yang sering terjadi adalah kerusakan rumah akibat buruknya bahan konstruksi. Selain itu prasarana dan fasilitas juga sering rusak.



*Sumber : Foto Lapangan, 2009*

**GAMBAR 3.36**  
**PERMASALAHAN PENGHUNIAN RUSUN PEKUNDEN**



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.37**  
**PERMASALAHAN PENGHUNIAN RUSUN**  
**BANDARHARJO**

#### j. Bentuk Peranserta Penghuni

Kegiatan perawatan dan pemeliharaan yang dilakukan oleh penghuni dalam merawat dan memperbaiki kerusakan fasilitas rusun dilakukan dengan melibatkan peranserta penghuni. Peran serta ini bisa berupa sumbangan uang atau tenaga. Rata-rata di kedua rusun menyatakan hampir sama antara sumbangan uang dan tenaga. Lebih lanjut dapat dilihat dari Tabel III.31.

**TABEL III.31**  
**PERANSERTA DALAM PEMELIHARAAN**

No	Bentuk	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Tenaga	11	47,83	25	48,08
2	Uang	8	34,78	26	50,00
3	Tidak	4	17,39	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.38**  
**BENTUK PERAN SERTA PENGHUNI RUSUN BANDARHARJO**

#### k. Temuan Penghunian

- Lokasi rusun dinyatakan sudah tepat sebab berada tidak jauh dari pusat pelayanan, artinya dalam aktivitas sehari-hari tidak menjadi kendala dalam jarak. Ada dua alasan pokok pernyataan penghuni tentang ketepatan lokasi rusun, yaitu : dahulu merupakan tempat tinggal penghuni dan dekat dengan tempat kerja sehingga tidak perlu biaya transportasi besar. Hal ini dikuatkan oleh jawaban penghuni bahwa mereka memang asli penduduk sekitar rusun. Bila hal ini dikaitkan dengan kelompok sasaran maka tujuan dibangunnya rusun sudah tepat kelompok sasarannya.
- Proses penghunian yang direpresentasikan oleh cara penghuni menghuni rusun menampakkan adanya ketidaksesuaian dengan persyaratan dan ketentuan yang berlaku. Penghunian dengan cara sewa dari penghuni lain/sebelumnya dan membeli rusun tersebut adalah pelanggaran. Alih huni yang tidak sesuai ketentuan ini ternyata sudah berjalan cukup lama (lebih dari 6 tahun) baik di Rusun Pekunden maupun Rusun Bandarharjo.
- Tata tertib penghunian ternyata tidak dipatuhi penghuni meskipun tata tertib sudah diketahui. Hal ini terlihat juga dari tidak adanya batasan penghunian dan kurang ditaatinya perjanjian sewa dan perpanjangan. Secara administratif pengelolaan ternyata juga banyak yang menyatakan tidak ada perjanjian sewa dan perpanjangan. Padahal menurut Perda No.7/2009 tentang penghunian

rusunawa syarat adanya perjanjian sewa dan perpanjangan harus ada. Selain itu mengubah bentuk hunian juga merupakan pelanggaran terhadap hak, kewajiban, dan larangan penghunian.

- Kewajiban untuk membayar sewa yang didekati dengan pertanyaan keberadaan petugas pemungut retribusi sewa juga menunjukkan tidak tertibnya penghuni dalam menjalankan kewajibannya. Sebab dari UPTD sudah dijadwalkan kapan waktu petugas secara rutin akan memungut retribusi sewa per lokasi rusun.
- Interaksi sosial antar penghuni sudah berjalan dengan baik melalui adanya kegiatan rutin baik pertemuan, perkumpulan, maupun perawatan dan pemeliharaan bangunan serta fasilitas. Bentuk keterlibatan penghuni diwujudkan baik dalam sumbangan uang maupun tenaga.
- Permasalahan selama menghuni yang paling menonjol adalah kondisi lingkungan atau prasarana dan sarana yang buruk/kurang baik (di Rusun Bandarharjo) dan fasilitas/prasarana yang sering rusak (di Rusun Pekunden). Tetapi di Rusun Bandarharjo semua permasalahan yang ditanyakan ternyata terjadi di sana baik fisik maupun non fisik. Sehingga ini menunjukkan bahwa penghunian di Rusun Bandarharjo sangat tidak nyaman baik secara fisik maupun non fisik.

### **3.3.5 Pemberdayaan Sosial**

Konsep pengelolaan rusunawa selain memberikan hunian yang layak juga disertai dengan pemberdayaan terhadap penghuni guna peningkatan kesejahteraan sosialnya. Pelaksana hal ini menurut petunjuk pelaksanaannya adalah UPTD sebagai representasi pemerintah kota sesuai Keputusan Walikota No.75/2008. Secara konseptual pemberdayaan penghuni juga dipersyaratkan dalam membangun rumah susun sederhana bagi MBR (O'Sullivan, 2000:400–428; Jo Santoso, et.al, 2002:37–43; Ochieng, 2007:140–152; Permenpera No.14/2007).

Menurut penghuni di Rusun Pekunden memang ada upaya dalam rangka pemberdayaan sosial atau peningkatan pendapatan selama tinggal di rusun.

Demikian halnya dengan Rusun Bandarharjo, meskipun persentasenya kecil. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.32.

**TABEL III.32**  
**UPAYA PEMBERDAYAAN SOSIAL**

No	Upaya	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ada	8	34,78	14	26,92
2	Tidak	8	34,78	34	65,38
3	Tidak Tahu	7	30,44	4	7,70
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Upaya peningkatan kesejahteraan penghuni tersebut dilakukan melalui pelatihan kerja atau pemberian ketrampilan kerja. Dari wawancara dengan penghuni selain itu bentuknya berupa sosialisasi, pembinaan, pendampingan, atau pemberian pinjaman modal usaha. Lebih lanjut dapat dilihat pada Tabel III.33 dan Tabel III.34.

**TABEL III.33**  
**PELATIHAN DAN KETRAMPILAN KERJA**

No	Upaya	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ada	2	8,69	15	28,85
2	Tidak	16	69,57	34	65,38
3	Tidak Tahu	5	21,74	3	5,77
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

**TABEL III.34**  
**PIHAK PEMBERI PELATIHAN**

No	Dari	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Warga Rusun	-	-	7	46,67
2	Pemkot	1	50,00	2	13,33
3	Pihak Lain	1	50,00	6	40,00
	Jumlah	2	100	15	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Berdasar Tabel III.33 dan Tabel III.34 ternyata pihak yang memberikan pelatihan atau upaya pemberdayaan sosial bervariasi, bisa berasal dari warga sendiri atau pemerintah kota dan pihak lain. Dan yang sering melakukan pelatihan di Rusun Bandarharjo adalah dari warga sendiri dan pihak lain.

### 3.3.6 Kemampuan Ekonomi

Kemampuan ekonomi adalah rasio antara pengeluaran dan pendapatan rumah tangga. Tingkat kemampuan ekonomi terhadap biaya perumahan bisa didekati dari berapa persen pengeluaran per bulan yang ditetapkan dengan koefisien sebesar 1/3 penghasilan (Downs, ed. 2004:1-2). Secara umum memang tarif retribusi sewa mampu dipenuhi oleh MBR yang tinggal di kedua rusun. Tetapi bila dihitung secara keseluruhan dengan biaya hidup (*living cost*) selama tinggal di rusun tarif sewa atau biaya perumahan menjadi beban cukup banyak bagi penghuni. Kondisi ini dapat dilihat pada deskripsi dan tabel - tabel sebagai berikut :

#### a. Pendapatan Pokok Rumah Tangga

Jumlah pendapatan pokok rumah tangga yang diperkenankan tinggal di rusun adalah minimal sebesar 1 (satu) kali UMK. Bila merujuk pada penetapan upah minimum selama ini yang besarnya tidak pernah lebih dari Rp.1.000.000,- per bulan maka sudah ada penghuni rusun yang tidak berhak lagi untuk tinggal di rusun. Lebih lanjut terlihat dari Tabel III.35.

**TABEL III.35**  
**PENDAPATAN POKOK RUMAH TANGGA PER BULAN**

No	Golongan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	< dr Rp.500.000,-	2	8,69	11	21,15
2	Rp.500.000,- s/d Rp. 1.000.000,-	16	69,56	35	67,31
3	Rp.1.000.000,-s/d Rp.1.500.000,-	3	13,06	5	1,54
4	Rp.1.500.000,- s/d Rp. 2.000.000,-	2	8,69	1	1,92
5	Rp.2.000.000,- s/d Rp,2.500.000,-	-	-	-	-
6	> dr Rp.2.500.000,-	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

Kebanyakan penghuni menyebutkan bahwa penghasilan per bulan sebesar Rp. 500.000,- s/d Rp.1.000.000,- per bulan seperti di Rusun Pekunden (berkisar 70%) dan di Rusun Bandarharjo (berkisar 67%). Sedangkan sekitar 21% di Rusun Bandarharjo berpenghasilan kurang dari Rp.500.000,- per bulan, dan di

Rusun Pekunden persentasenya hanya 8,69%. Kondisi ini dapat disadari bila dibandingkan dengan Tabel III.4 tentang Jenis Pekerjaan dimana kebanyakan penghuni bekerja sebagai buruh konstruksi, pekerja pabrik karyawan swasta, dan lainnya (serabutan).

Dari hasil analisis tabel silang pada golongan pendapatan Rp. 500.000,- s/d Rp. 1.000.000,- yang terbanyak untuk Rusun Bandarharjo ialah reponden yang bekerja sebagai Buruh Konstruksi (34,3%). Sedangkan pada golongan pendapatan Rp.1.000.000,- s/d Rp. 1.500.000,- sebagai pekerja pabrik persentasenya adalah 40%.

Penghuni di Rusun Pekunden persentase yang dengan golongan pendapatan antara Rp.500.000,- s/d Rp. 1.000.000,- adalah sebesar 50% sebagai karyawan swasta.

#### b. Rata-Rata Biaya Perbaikan Rumah Per Bulan

Rata-rata biaya pengeluaran untuk perbaikan rumah di luar iuran wajib adalah antara Rp.20.000,- s/d Rp.40.000,- per bulan. Hal ini terlihat pada Tabel III.36.

**TABEL III.36**  
**BESARAN RATA-RATA BIAYA PERBAIKAN RUMAH**  
**PER BULAN**

No	Besaran	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	< dr Rp.20.000,-	5	21,74	6	11,54
2	Rp.20.000,- s/d Rp. 40.000,-	8	34,78	25	48,08
3	Rp.40.000,-s/d Rp.60.000,-	6	26,09	14	26,92
4	Rp.60.000,- s/d Rp. 80.000,-	1	4,35	5	9,62
5	Rp.80.000,- s/d Rp.100.000,-	2	8,69	-	-
6	> dr Rp.100.000,-	1	4,35	2	3,84
7	Tidak Pernah	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

#### c. Jumlah Iuran Per Bulan

Iuran per bulan merupakan iuran sewa dan iuran wajib lainnya seperti bayar listrik, air, prasarana lainnya serta keamanan dll.

**TABEL III.37**  
**BESARAN SEWA PER BULAN**

No	Besaran	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Rp.15.000,- s/d Rp.30.000,-	3	13,04	42	80,77
2	Rp. 30.000,- s/d Rp. 45.000	2	8,69	2	3,84
3	Rp. 45.00,- s/d Rp. 60.000,-	1	4,34	1	1,92
4	Rp. 60.000,- s/d Rp. 75.000,-	-	-	-	-
5	> Rp.75.000,-	2	8,69	7	13,47
6	Tidak Bayar Sewa	15	65,24	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

Dari Tabel III.37 terlihat bahwa retribusi sewa yang dibayarkan kebanyakan antara Rp.15.000,- s/d Rp.30.000,- per bulan. Tetapi ada yang menyatakan bahwa sewa yang dibayarkan adalah lebih besar dari Rp.75.000,- dan menurut penghuni di Rusun Bandarharjo kisarannya mencapai Rp.250.000,- per bulan. Sedangkan di Rusun Pekunden mencapai Rp.125.000,- per bulan. Hal ini menunjukkan bahwa telah terjadi sewa–menyewa di luar ketentuan yang diatur oleh pemerintah kota. Bila dibandingkan dengan Tabel III.23 tentang cara penghunian dan Tabel III.24 tentang perjanjian sewa maka memang tepat sudah terjadi alih huni secara liar.

**TABEL III.38**  
**BESARAN REKENING LISTRIK DAN AIR PER BULAN**

No	Besaran	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Rp.20.000,- s/d Rp.50.000,-	5	21,74	16	30,77
2	Rp. 50.000,- s/d Rp. 80.000	13	56,54	11	21,15
3	Rp. 80.00,- s/d Rp. 110.000,-	-	-	23	42,32
4	Rp. 110.000,- s/d Rp. 140.000,-	2	8,69	-	-
5	> Rp.140.000,-	1	4,34	2	3,84
6	Tidak Bayar	2	8,69	1	1,92
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

Di Rusun Pekunden terbanyak adalah pada besaran Rp.50.000,- s/d Rp. 80.000,- per bulan (56,54%) sedang di Rusun Bandarharjo sebesar Rp. 80.000,- s/d Rp. 110.000,- per bulan (42,32%).

Besaran iuran wajib lainnya selama menghuni rusun untuk Bandarharjo yang terbanyak adalah Rp. 15.000,- s/d Rp. 25.000,- per bulan, sedangkan untuk Rusun Pekunden yang terbanyak adalah Rp. 25.000,- s/d Rp. 35.000,- per bulan.

**TABEL III.39**  
**BESARAN IURAN LAINNYA PER BULAN**

No	Besaran	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	< Rp. 5.000,-	1	4,34	7	13,46
2	Rp.5.000,- s/d Rp.15.000,-	5	21,74	3	5,77
3	Rp. 15.000,- s/d Rp. 25.000	1	4,34	27	51,93
4	Rp. 25.000,- s/d Rp. 35.000,-	6	26,09	4	7,69
5	Rp. 35.000,- s/d Rp. 45.000,-	-	-	-	-
6	Rp.45.000,- s/d Rp. 55.000,-	2	8,69	3	5,77
7	Rp. 55.000,- s/d Rp. 65.000	-	-	-	-
8	> Rp.65.000,-	-	-	1	1,92
9	Tidak Bayar	8	34,80	7	13,46
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

#### d. Pengeluaran Per Bulan Lainnya

Pengeluaran per bulan lainnya antara lain adalah biaya transportasi, kesehatan, pendidikan, makanan minuman, dan lainnya serta ada tabungan atau tidak.

Tabel III.40 memperlihatkan bahwa rata-rata per bulan pengeluaran lainnya adalah sebesar Rp. 270.000,- di Rusun Pekunden dan Rp. 411.500,- di Rusun Bandarharjo. Biaya transportasi kedua rusun kurang dari 20%.

#### e. Rasio Pengeluaran dan Pendapatan Per Bulan

Rasio pengeluaran dan pendapatan per bulan dihitung dengan membandingkan total pengeluaran dengan pendapatan masing-masing penghuni. Berikut tabel tentang rasio pengeluaran dan pendapatan yang dibatasi dengan besaran koefisien 1/3.

**TABEL III.40**  
**RATA-RATA PENGELUARAN LAINNYA PER BULAN**  
**(Rp.)**

No	Biaya	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Transportasi	45.900,-	16,99	78.500,-	19,08
2	Kesehatan	11.800,-	4,37	35.000,-	8,51
3	Pendidikan	60.900,-	22,55	106.000,-	25,76
4	Makanan	134.000,-	49,61	177.000,-	43,01
5	Minuman				
	Lainnya	17.400,-	6,48	15.000,-	3,65
	Jumlah	270.000,-	100	411.500,-	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

**TABEL III.41**  
**RASIO PENGELUARAN DAN PENDAPATAN**

No	Rasio	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	< dari 1/3	14	60,87	26	50,00
2	> dari 1/3	9	39,13	26	50,00
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

Dari Tabel III.41 terlihat bahwa rasio pengeluaran dan pendapatan di Rusun Pekunden yang melebihi koefisien 1/3 pendapatan sebesar hampir 40%, sedangkan di Rusun Bandarharjo 50%. Kondisi ini dapat dinyatakan bahwa kemampuan ekonomi di Rusun Bandarharjo lebih lemah daripada di Rusun Pekunden atau kemampuan ekonomi penghuni Rusun Bandarharjo rendah.

### 3.3.7 Badan Pengelola

Badan pengelola memiliki tugas melakukan pengelolaan rusunawa untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan rusunawa. Sebelum ada badan pengelola urusan ini diserahkan kepada dinas/instansi yang menerima rusunawa melalui penyerahan aset kelola sementara (Permenpera No.14/2007). Selain itu dalam penghunian rusun perlu membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama (Perda No.7/2009). Dengan demikian pengelola memang dipersyaratkan ada di rusun. Bentuknya bisa badan pengelola atau paguyuban (PPRS/Paguyuban Pengelola Rumah Susun) dan

bisa pula pengurus lingkungan (RT/RW). Jika belum terbentuk dikelola oleh Dinas/Instansi terkait dalam hal ini adalah UPTD.

Badan pengelola ini dapat diketahui berperan atau tidak adalah dengan menanyakan kepada penghuni keberadaan dan tugas tanggung-jawabnya. Bila kepengurusan selalu bersinggungan dengan penghuni maka penghuni akan dengan sendirinya mengetahui apa yang dilakukan badan pengelola atau seperti apa tugas dan tanggung-jawab pengelola.

#### a. Keberadaan Badan Pengelola

Keberadaan badan pengelola atau pengurus rusun dalam hal administrasi dan keuangan (juga mengurus bila ada kerusakan prasarana dan fasilitas) di Rusun Pekunden hampir seluruh penghuni mengetahuinya (96%). Sedangkan di Rusun Bandarharjo sebanyak 89% menyatakan ada badan pengelola. Berikut tabel tentang keberadaan badan pengelola.

**TABEL III.42**  
**KEBERADAAN BADAN PENGELOLA**

No	Keberadaan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ada	22	95,65	46	88,47
2	Tidak	-	-	2	3,84
3	Tidak Tahu	1	4,35	4	7,69
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Penghuni juga menyatakan kalau pengurus badan pengelola berasal dari warga rusun sendiri (di Rusun Pekunden), seperti terlihat pada Tabel III.43.

**TABEL III.43**  
**PENGURUS BADAN PENGELOLA**

No	Pengurus	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Warga Rusun	22	95,65	42	80,78
2	Warga Sekitar	-	-	2	3,84
3	Pemkot Semarang	-	-	4	7,69
4	Tidak tahu	1	4,35	4	7,69
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Dari Tabel III.43 terlihat ada penghuni yang menyatakan kepengurusan berasal dari Pemkot Semarang dan tidak tahu keberadaannya. Hal ini mengindikasikan masih ada penghuni yang belum pernah berhubungan dengan pengelola rusun, sehingga siapa pengelola tidak bisa menjawab dengan benar.

#### b. Tugas dan Tanggung Jawab

Tugas dan tanggung jawab pengelola yang dipahami dan diketahui oleh penghuni terlihat pada Tabel III.44.

**TABEL III.44**  
**TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB**

No	Tugas	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Mengkoordinasi operasional rusun sehari – hari	2	8,69	14	26,92
2	Mengurusi masalah administrasi pencatatan kepada pemkot	2	8,69	5	9,62
3	Menjembatani aspirasi warga penghuni bila ada masalah	5	21,74	22	42,31
4	Lebih dr 1 item jwbn	12	52,19	1	1,92
5	Tidak Tahu	2	8,69	10	19,23
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Tugas dan tanggung jawab pengelola di Rusun Pekunden ternyata lebih diketahui dan dipahami oleh penghuni. Terbukti dari jawaban penghuni yang lebih dari satu jawaban adalah yang terbanyak (52,19%). Sehingga peranan badan pengelola memang benar-benar ada. Hal yang agak berbeda terlihat di Rusun Bandarharjo dimana pencatatan masalah administrasi kurang diketahui oleh penghuni. Padahal selaku pengelola diwajibkan mencatat dan melaporkan masalah administrasi kepada pemkot seperti sewa habis, alih penghuni, penambahan pengurangan anggota keluarga, dst.



Sumber : Foto Lapangan, 2009

**GAMBAR 3.39**  
**PENGELOLA RUSUN PEKUNDEN**

### 3.3.8 Peranan Pemerintah Daerah

Tugas pembinaan, pendampingan, pengawasan dan pengendalian menjadi tugas dan wewenang pemerintah daerah/kota, dalam hal ini DTKP atau UPTD. Hal ini agar pengembangan rusun menjadi optimal, terlebih rusun dijadikan sumber penerimaan daerah (retribusi sewa). Peranan pemerintah daerah bisa didekati dari tindakan yang dilakukan oleh pemerintah daerah secara langsung baik secara fisik maupun non fisik terhadap penghuni dan hunian/ bangunan rusun.

Penghuni di kedua rusun menyatakan bahwa jarang ada bantuan dalam perawatan dan perbaikan bangunan, prasarana dan fasilitas rusun. Di Rusun Pekunden persentasenya sebesar 74% sedangkan di Rusun Bandarharjo lebih besar lagi yakni sebanyak 91%. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.45.

**TABEL III.45**  
**BANTUAN PERAWATAN DAN PEMELIHARAAN**

No	Intensitas	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Sering	4	17,39	1	1,92
2	Tidak	17	73,92	47	90,39
3	Tidak Tahu	2	8,69	4	7,69
	Jumlah	23	100	52	100

Sumber : Data primer diolah, 2009.

Penghuni juga menyatakan bahwa kebanyakan selama ini warga penghuni sendirilah yang paling sering melakukan perbaikan dan peningkatan kualitas bangunan fisik rusun. Di Rusun Pekunden persentasenya sebesar 70%, sedangkan di Rusun Bandarharjo persentasenya sebesar 92%. Berikut tabel mengenai pihak yang paling sering melakukan perawatan dan pemeliharaan.

**TABEL III.46**  
**PIHAK PEMBERI BANTUAN**

No	Pihak	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Warga Penghuni	16	69,56	48	92,31
2	Pemkot	6	26,09	1	1,92
3	Tidak Tahu	1	4,35	3	5,77
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Dari Tabel III.46 dapat diketahui bahwa peranan pemkot ternyata tidak sering dalam membantu memperbaiki dan memelihara rusun. Selain terkait dengan kondisi fisik, maka peranan pemerintah kota juga diobservasi dari kegiatan non fisik yang dilakukan di rusun. Kegiatan non fisik ini adalah intensitas pelaksanaan pembinaan secara rutin, pengawasan atau kegiatan pengendalian lainnya.

Pembinaan secara rutin ternyata tidak dirasakan oleh penghuni di Rusun Bandarharjo (75%). Sedangkan penghuni di Rusun Pekunden menyatakan bahwa pembinaan secara rutin dari pemkot itu ada (35%). Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.47.

**TABEL III.47**  
**PEMBINAAN RUTIN DARI PEMKOT**

No	Pihak	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ada	8	34,78	8	15,38
2	Tidak	6	26,09	39	75,00
3	Tidak Tahu	9	39,13	5	9,62
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Dari Tabel III.47 diketahui intensitas pembinaan adalah kecil untuk Rusun Bandarharjo. Untuk itu secara keseluruhan penghuni menyatakan bahwa

peranan pemerintah kota saat ini adalah kurang. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.48.

**TABEL III.48**  
**PERANAN PEMERINTAH KOTA**

No	Intensitas	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Besar	2	8,69	1	1,92
2	Kurang	16	69,57	40	76,92
3	Tidak Ada	-	-	6	11,54
4	TidakTahu	5	21,74	5	9,62
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Sebesar 70% penghuni di Rusun Pekunden menyatakan peranan pemerintah kota adalah kurang. Demikian pulan penghuni di Rusun Bandarharjo menyatakan hal yang sama (77%).

#### Temuan Peranan Badan Pengelola dan Pemerintah Daerah

- pengelola sudah ada di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo. Warga penghuni membentuk kepengurusan lingkungan melalui RT. Ada 3 (tiga) RT di Rusun Pekunden dan ada 4 (empat) RT di Rusun Bandarharjo. Bentuk badan pengelola di Rusun Pekunden adalah paguyuban dan diketuai oleh warga rusun sendiri. Sedangkan di Rusun Bandarharjo tidak membentuk paguyuban.
- Pemahaman dan pengetahuan terhadap tugas dan tanggungjawab badan pengelola di Rusun Pekunden lebih tinggi dibandingkan dengan di Rusun Bandarharjo.
- Kedua rusun menyatakan jarang mendapat bantuan perbaikan dan pemeliharaan bangunan, prasarana dan fasilitas rusun. Jika ada perbaikan dan masalah pemeliharaan maka yang paling sering mengatasinya adalah warga penghuni sendiri.
- Pembinaan rutin/kegiatan non fisik dari pemerintah kota dinyatakan ada oleh penghuni di Rusun Pekunden (35%) sedangkan penghuni di Rusun Bandarharjo menyatakan jarang ada (75%).

- Secara keseluruhan oleh penghuni peranan pemerintah kota masih kurang baik dalam hal pembinaan maupun bantuan perawatan dan pemeliharaan secara fisik.

### 3.3.9 Pelaksanaan Regulasi

Regulasi yang mengatur pengelolaan rusun di wilayah penelitian sudah diketahui dan dilaksanakan oleh penghuni apa belum, adalah esensi utama dari variabel pelaksanaan regulasi. Bila penghuni sudah mengerti dan melaksanakan regulasi maka sistem pengelolaan akan berjalan sesuai dengan arah tujuannya. Berikut ditampilkan informasi mengenai pelaksanaan regulasi.

**TABEL III.49**  
**PEMAHAMAN TERHADAP ATURAN MENEMPATI RUSUN**

No	Intensitas	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Tahu	18	73,91	49	94,24
2	Kurang	1	4,35	1	1,92
3	Tidak Tahu	5	21,74	2	3,84
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Tabel III.49 menunjukkan bahwa penghuni kebanyakan mengetahui tentang aturan dalam menempati rusun. Di Rusun Pekunden persentasenya sebesar 74% dan di Rusun Bandarharjo persentasenya sebesar 94%.

**TABEL III.50**  
**PELAKSANAAN PERATURAN RUSUN**

No	Pelaksanaan	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Ya	14	60,87	44	86,54
2	Tidak	3	13,04	5	7,69
3	Tidak Tahu	6	26,09	3	5,77
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Dari tabel pelaksanaan peraturan tersebut dapat diketahui bahwa kebanyakan penghuni menyatakan bahwa peraturan dilaksanakan. Sebagai daftar periksa/*chek list* maka ditanyakan mana yang tidak termasuk peraturan tentang rumah susun atau peraturan mana yang tidak boleh dilanggar. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel III.51.

**TABEL III.51**  
**BUKAN PERATURAN PENGHUNIAN RUSUN**

No	Item	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Mematuhi tata cara penghunian	2	8,69	5	7,69
2	Membayar iuran sewa	-	-	3	5,77
3	Diperbolehkan menyewakan unit rmh atau menjual kpd orang lain	12	52,18	39	76,93
4	Turut serta dalam pemeliharaan dan perawatan rusun	6	26,09	-	-
5	Tidak mengubah bentuk atau ruang dalam rusun	-	-	2	3,84
6	Tidak menjawab	3	13,04	3	5,77
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Penghuni yang menjawab dengan benar ternyata persentasenya tidak terlalu besar yakni sebesar 52% di Rusun Pekunden dan 77% di Rusun Bandarharjo. Pemahaman yang kurang dari peraturan memperlihatkan tidak terimplementasikannya peraturan penghunian secara benar. Hal ini bisa diakibatkan kurangnya sosialisasi atau pemahaman yang keliru dalam menempati rusun. Untuk itu penghuni diminta memberi penilaian terhadap peraturan yang ada dari pemerintah kota. Hasilnya terlihat pada Tabel III.52.

**TABEL III.52**  
**PENILAIAN PENGHUNI TERHADAP PERATURAN PENGHUNIAN**

No	Penilaian	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Sudah Sesuai	8	34,78	33	65,39
2	Kurang	5	21,74	14	26,92
3	Tidak Sesuai	4	17,39	-	-
4	Tidak Tahu	6	26,09	5	7,69
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Tabel tentang penilaian terhadap peraturan di atas memperlihatkan bahwa penghuni kebanyakan menganggap peraturan dari pemerintah kota sudah sesuai. Meskipun demikian di Rusun Pekunden terlihat bahwa yang menyatakan kurang dan tidak sesuai (39,13%) ternyata lebih besar sedikit dibandingkan

dengan yang menyatakan sudah sesuai (34,78%). Di Rusun Bandarharjo yang menyatakan kurang sesuai sebesar 27%.

#### Temuan Pelaksanaan Regulasi

- Bahwa penghuni menyatakan sudah mengerti akan peraturan penghunian rusun tetapi belum memahami secara keseluruhan. Terbukti masih cukup besar yang keliru menjawab mengenai peraturan yang tidak diperbolehkan. Tetapi anggapan penghuni sendiri sudah melaksanakan peraturan tersebut. Dan menurut penilaian penghuni ada yang menyatakan peraturan tersebut sudah sesuai (35% di Rusun Pekunden dan 65% di Rusun Bandarharjo) tetapi ada juga yang menyatakan bahwa peraturan tersebut kurang dan tidak sesuai (39% di Rusun Pekunden dan 27% di Rusun Bandarharjo).

### **3.3.10 Penilaian Terhadap Sistem Pengelolaan Rusun**

Sistem pengelolaan yang dirasakan oleh penghuni di kedua rusun diberi penilaian. Penilaian oleh penghuni untuk mendapatkan informasi secara primer kondisi pengelolaan rusun yang dihuni saat ini. Hasil penilaian penghuni di kedua rusun terlihat pada Tabel III.53.

**TABEL III.53**  
**PENILAIAN SISTEM PENGELOLAAN RUSUN**

No	Penilaian	Pekunden	%	Bandarharjo	%
1	Baik	12	52,17	34	65,38
2	Kurang	11	47,83	18	34,82
3	Buruk	-	-	-	-
	Jumlah	23	100	52	100

*Sumber : Data primer diolah, 2009.*

Dari Tabel III.53 terlihat bahwa penghuni di kedua rusun banyak yang menyatakan sistem pengelolaan yang ada saat ini sudah baik. Kriteria baik adalah ketika pengaturan penghunian, pelayanan PSU, dan pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian serta pengelola menjalankan fungsinya dianggap oleh penghuni sudah baik. Artinya pengaturan penghunian dilakukan, ada pelayanan PSU yang dianggap mampu melayani kebutuhan akan PSU, pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian terpeliharaan dan terawat, serta terjadi komunikasi, koordinasi antar

warga penghuni, dan interaksi antara penghuni dan pemeliharaan fisik bangunan dalam penghunian yang dilakukan/dikelola oleh pengelola. Bila pengaturan penghunian, pelayanan PSU, pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian serta pengelola tidak menjalankan fungsinya dianggap belum memuaskan/mencukupi maka dinyatakan kurang oleh penghuni. Hal yang terburuk adalah semuanya tidak dianggap tidak ada pengaturan penghunian sama sekali, pelayanan PSU tidak ada/macet, pemanfaatan ruang hunian dan bukan hunian dibiarkan tidak terawat dan tidak terpelihara

Penilaian terhadap sistem pengelolaan rusun bisa juga didekati dari indikator-indikator pengelolaan. Pernyataan penghuni pada indikator-indikator tersebut bisa memperlihatkan deskripsi ringkas mengenai sistem pengelolaan di masing-masing rusun. Bila hasil penilaian penghuni terhadap sistem pengelolaan yang ada saat ini dikaitkan dengan indikator maka hasilnya dapat dilihat pada Tabel III.54.

Tabel III.54 diperoleh dari hasil analisis jawaban penghuni terhadap sistem pengelolaan dengan indikator-indikator terpilih. Dari Tabel III.54 dapat diketahui bahwa penghuni yang memiliki nilai preferensi tertinggi (baik/sesuai/ada/benar/tahu) bervariasi untuk masing-masing indikator. Sehingga bila persentasenya dirata-rata akan memberikan hasil/nilai tertentu.

Hasil/nilai rata-rata untuk Rusun Pekunden lebih baik daripada nilai rata-rata untuk Rusun Bandarharjo. Meskipun keduanya memiliki nilai yang cukup rendah. Apabila hasil ini dibandingkan dengan Tabel III.53 maka tidak sama atau mendekati. Hal ini wajar terjadi dalam survei dengan data primer sebab penghuni memiliki subyektivitas jawaban. Barangkali (dugaan awal) penghuni di Rusun Bandarharjo merasa bahwa pengelolaan yang ada saat ini sudah cukup baik menurut ukuran mereka. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan awal bahwa memang ada indikasi lemahnya sistem pengelolaan yang saat ini ada di kedua rusun dan masalah yang dihadapi dalam pengelolaan rusun ada yang berbeda/tidak sama.

**TABEL III.54**  
**HASIL PENILAIAN BERDASAR INDIKATOR PENGELOLAAN**

No	Penilaian	Pekunden	%	Bandarharjo	%
	<u>Pemanfaatan Fisik</u>				
1	Penggunaan Benda dan Bagian Bersama Sesuai	12	52,00	34	65,38
2	Konstruksi Bangunan Baik	10	43,48	1	1,92
3	Layak Huni	10	43,48	1	1,92
4	Kondisi PSU Baik	10	43,48	2	3,85
5	Perawatan dan Pemeliharaan Bkn Hunian Rutin	9	39,13	31	59,62
6	O & M PSU Rutin	0	0	1	1,92
	<u>Lingkungan</u>				
7	Kondisi Lingkungan Baik	11	47,82	2	3,85
	<u>Penghunian</u>				
8	Cara Penghunian benar	9	39,13	32	61,54
9	Surat Perjanjian Ada	12	52,17	27	51,92
10	Ada batasan waktu	12	52,17	5	9,62
	<u>Pemberdayaan Sosial ada</u>				
11		8	34,78	14	26,92
	<u>Badan Pengelola</u>				
12	Badan Pengelola Fungsional	12	52,17	34	65,38
	<u>Peranan Pemda</u>				
13	Peranan Pemda besar	2	8,69	1	1,92
	<u>Kemampuan Ekonomi tinggi</u>				
14		9	39,00	26	50,00
	<u>Tahu peraturan penghunian</u>				
15		12	52,18	39	76,93
	<u>Rata-rata</u>		39,98		32,18

Sumber : Data primer diolah, 2009.

### 3.3.11 UPTD Rumah Sewa

UPTD Rumah Sewa dibentuk berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 75 tahun 2008. UPTD memiliki kewenangan untuk melaksanakan sebagian kegiatan teknis operasional DTKP Kota Semarang di bidang Pengelolaan Rumah Sewa. Rumah sewa termasuk di dalamnya adalah rumah susun sederhana sewa. Organisasi UPTD yang baru terbentuk pada tahun 2008 relatif jauh jaraknya dengan penghunian rumah susun Pekunden dan Bandarharjo yang mulai dihuni pada awal tahun 1990-an. Tetapi sebelum terbentuknya UPTD, urusan pengembangan perumahan berada pada bidang perumahan dan permukiman di DTKP. Sebelum Peraturan Walikota Semarang No. 33 Tahun 2008 lahir, DTKP merupakan kepanjangan dari Dinas Tata Kota dan Permukiman tetapi dengan Peraturan Walikota tersebut maka DTKP berubah menjadi Dinas Tata Kota dan Perumahan. DTKP mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang tata kota dan perumahan.

Pengelolaan rusunawa Pekunden dan Bandarharjo termasuk dalam kewenangan UPTD Rumah Sewa. Menurut informasi UPTD pengelolaan rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang berdasarkan Permenpera No.14/2007 dan SE No.03/SE/DM/04 Dirjen Perumahan dan Permukiman Depkimpraswil, yang dilanjutkan dengan dikeluarkannya Perda No.7/2009 tentang pengelolaan rusunawa di Kota Semarang. Sesuai fungsi dan tugasnya seperti diatur dalam Peraturan Walikota Semarang Nomor 75 tahun 2008, UPTD (badan pengelola) membantu Kepala Daerah dan pemilik aset dalam melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pengelolaan rusunawa.

Permasalahan dalam pengelolaan di rusun Pekunden dan Bandarharjo menurut UPTD secara lokasional berbeda. Tetapi secara prinsip terdapat persamaan, yaitu dalam pemanfaatan fisik bangunan dan penghunian. Hal ini antara lain :

- Penerapan dan pelaksanaan peraturan yang ada tidak konsisten dan tidak tegas.
- Komunikasi antara pengelola dan penghuni rusun tidak berjalan dengan baik (pengelola yang dimaksud adalah pemerintah kota/UPTD).

- Kurangnya kesadaran para penghuni dalam mentaati peraturan penghunian.
- Tingkat ekonomi penghuni rusunawa masih rendah, sehingga mengalami kesulitan dalam pembayaran sewa bulanan hingga terjadi tunggakan.
- Lama penghunian yang terlalu panjang mengakibatkan penghuni rusun tidak berpikir kreatif dan inovatif untuk membuat rumah sendiri.
- Proses seleksi calon penghuni kurang baik.

Salah satu akibat permasalahan pengelolaan tersebut adalah tidak ada dampak perubahan sosial ekonomi penghuni selama bertempat tinggal di rusun. Hal ini terlihat dari betahnya penghuni bertempat tinggal dalam jangka waktu yang lama dan sewa bulanan tak terbayarkan.

Upaya untuk melakukan pemberdayaan sosial/kesejahteraan penghuni sebagai bentuk pendampingan dan pembinaan di kedua rusun dulu pernah ada seperti kegiatan sosialisasi penghunian dan program-program bantuan non fisik lainnya. Tetapi pada saat ini hal itu tidak berjalan/tidak dilakukan lagi. Untuk program penanganan fisik bangunan ataupun prasarana dan sarana rusun dianggarkan melalui APBD. Agar permasalahan dalam pengelolaan rusunawa tidak menimbulkan kesulitan lagi maka menurut UPTD proses seleksi harus lebih ketat dan selektif terutama pada kemampuan ekonomi penghuni dan ketegasan pelaksanaan regulasi (dengan sanksinya).

## **BAB IV**

### **ANALISIS FAKTOR PENGARUH PENGELOLAAN RUSUN PEKUNDEN DAN BANDARHARJO**

#### **4.1 Analisis Faktor Pengaruh Pengelolaan**

Tahapan analisis faktor pengaruh pengelolaan meliputi uji reliabilitas, uji validitas/CFA, analisis faktor, analisis regresi, dan uji multikolinieritas. Dari hasil uji inilah akan dapat diperoleh jawaban dari hipotesis penelitian.

##### **4.1.1 Uji Reliabilitas**

Kuesioner yang disusun adalah berdasarkan temuan masalah yang berasal dari fenomena di lapangan dan tatanan konseptual regulasi (Permenpera No.14/2007 dan Perda No.7/2009). Tujuan reliabilitas adalah kestabilan jawaban yang dapat menjelaskan tentang konstruk variabel penelitian. Hasil uji reliabilitas di rusun Pekunden dan Bandarharjo adalah sebagai berikut

##### **A. Rusun Pekunden**

Uji reliabilitas dilakukan pada masing–masing konstruk variabel penelitian untuk dinyatakan sah/stabil, sehingga dapat dipercaya untuk menjelaskan variabel penelitian. Misalnya variabel penelitian Pemanfaatan Fisik dapat dijelaskan oleh data–data yang berasal dari jawaban penghuni tentang penggunaan benda dan bagian bersama, konstruksi bangunan dan kelayakan hunian, kondisi PSU, serta intensitas perawatannya.

Hasil uji reliabilitas terhadap penghuni di Rusun Pekunden menyatakan bahwa kuesioner yang berisi daftar pertanyaan adalah reliabel/sah digunakan dalam penelitian ini. Jawaban terhadap pertanyaan dapat dijadikan indikator untuk menjelaskan konstruk suatu variabel penelitian. Lebih rinci dapat dilihat pada Tabel IV.1 berikut.

**TABEL IV.1**  
**HASIL UJI RELIABILITAS RUSUN PEKUNDEN**

<b>Variabel Penelitian</b>	<b>Data</b>	<b>Nilai Alpha</b>
Pemanfaatan Fisik	Penggunaan Benda dan Bagian Bersama. Intensitas Perawatan	0,651
	Konstruksi Bangunan dan Kelayakan Hunian	0,836
	Kondisi PSU dan Perawatan Pemeliharaan	0,892
Lingkungan	Kondisi Lingkungan	0,881
Penghunian	Lokasi rusun Kelompok sasaran Proses penghunian Perjanjian sewa menyewa dan perpanjangannya Hak, kewajiban dan larangan penghunian	0,67
Pemberdayaan Sosial	Upaya peningkatan kesejahteraan Pelatihan dan pemberian ketrampilan kerja Program pemberdayaan	0,709
Kemampuan Ekonomi	Pendapatan dan Pengeluaran RT Penghuni	0,618
Badan Pengelola	Keberadaan Pengelola Rusun Siapa Pengelola Rusun Tugas dan Tanggung Jawab Pengelola	0,691
Peranan Pemerintah Daerah	Intensitas dan keberadaan bantuan Peranan pemerintah daerah	0,668
Regulasi	Pelaksanaan Peraturan Penilaian terhadap Regulasi	0,821

*Sumber : Hasil Analisis, 2009.*

Dari Tabel IV.1 dapat ditarik kesimpulan awal bahwa data yang dihasilkan dari jawaban kuesioner selanjutnya dapat dipergunakan untuk pengolahan data statistik multivariat. Sebagai contoh, jawaban dari pertanyaan yang membentuk indikator konstruk kemampuan ekonomi menunjukkan nilai 0,618 berarti pertanyaan untuk pendapatan dan pengeluaran rumah tangga/penghuni reliabel/dapat dipercaya dalam menjelaskan konstruk variabel kemampuan ekonomi di Rusun Pekunden.

## B. Rusun Bandarharjo

Hasil uji reliabilitas kuesioner di Rusun Bandarharjo memperlihatkan nilai alpha yang agak menurun dibanding nilai alpha di Rusun Pekunden. Meski hasilnya tetap dinyatakan reliabel. Berikut tabel hasil uji reliabilitas untuk Rusun Bandarharjo.

**TABEL IV.2**  
**HASIL UJI RELIABILITAS RUSUN BANDARHARJO**

<b>Variabel Penelitian</b>	<b>Data</b>	<b>Nilai Alpha</b>
Pemanfaatan Fisik	Penggunaan Benda dan Bagian Bersama. Intensitas Perawatan	0,6809
	Konstruksi Bangunan dan Kelayakan Hunian	0,6156
	Kondisi PSU dan Perawatan Pemeliharaan	0,7314
Lingkungan	Kondisi Lingkungan	0,7820
Penghunian	Lokasi rusun Kelompok sasaran Proses penghunian Perjanjian sewa menyewa dan perpanjangannya Hak, kewajiban dan larangan penghunian	0,6017
Pemberdayaan Sosial	Upaya peningkatan kesejahteraan Pelatihan dan pemberian ketrampilan kerja Program pemberdayaan	0,667
Kemampuan Ekonomi	Pendapatan dan Pengeluaran RT Penghuni	0,6902
Badan Pengelola	Keberadaan Pengelola Rusun Siapa Pengelola Rusun Tugas dan Tanggung Jawab Pengelola	0,637
Peranan Pemerintah Daerah	Intensitas dan keberadaan bantuan Peranan pemerintah daerah	0,820
Regulasi	Pelaksanaan Peraturan Penilaian terhadap Regulasi	0,7827

*Sumber : Hasil Analisis, 2009.*

Sama seperti yang terjadi untuk Rusun Pekunden maka sebagai kesimpulan awal bahwa hasil uji reliabilitas di Rusun Bandarharjo dapat dipergunakan untuk pengolahan statistik selanjutnya, sebab kuesioner dinyatakan reliabel dalam menjelaskan konstruk variabel penelitian.

#### 4.1.2 Uji Validitas dan Analisis Faktor

Persyaratan untuk kesahihan kuesioner berikutnya adalah lolos dari uji validitas. Uji validitas kemudian dilanjutkan dengan analisis faktor. Analisis faktor akan mereduksi variabel yang tidak memiliki korelasi yang cukup kuat sehingga akan membentuk pengelompokan variabel. Berikut hasil uji CFA di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo. Uji CFA tidak akan berhasil apabila reliabilitas bernilai rendah akibat tidak adanya variasi jawaban dari penghuni.

##### A. Rusun Pekunden

Hasil uji validitas dan analisis faktor di Rusun Pekunden nampak dalam Tabel IV.3.

**TABEL IV.3**  
**HASIL UJI VALIDITAS DAN ANALISIS FAKTOR**  
**RUSUN PEKUNDEN**

<b>Faktor</b>	<b>Data</b>	<b>Keterangan</b>
Faktor 1	Kondisi PSU dan Perawatan Pemeliharaan	Sesuai dengan indikator dalam Var. Pemanfaatan Fisik
Faktor 2	Konstruksi Bangunan dan Kelayakan Hunian	Sesuai dengan indikator dalam Var. Pemanfaatan Fisik
Faktor 3	Penghunian	Sesuai dengan indikator dalam Var. Penghunian.
Faktor 4	Penggunaan Benda dan Bagian Bersama. Intensitas Perawatan	Sesuai dengan indikator dalam Var. Pemanfaatan Fisik
Faktor 5	Lingkungan	Sesuai dengan indikator dalam Var. Lingkungan
Faktor 6	Pelaksanaan Peraturan Penilaian terhadap Regulasi	Sesuai dengan indikator dalam Var. Regulasi
Faktor 7	Peranan Pemerintah Daerah Pemberdayaan Sosial	Terjadi pengelompokan pada variabel peranan pemerintah daerah dan pemberdayaan sosial.
Faktor 8	Peranan Badan Pengelola	Sesuai dengan indikator dalam Var. Peranan Badan Pengelola
Faktor 9	Kemampuan Ekonomi	Sesuai dengan indikator dalam Var. Kemampuan Ekonomi

*Sumber : Hasil Analisis, 2009.*

Hasil analisis faktor tersebut membentuk 9 (sembilan) faktor yang dapat diidentifikasi masih dalam susunan variabel–variabel yang dipergunakan dalam penelitian. Meskipun terjadi pengelompokan variabel yaitu data untuk variabel pemberdayaan sosial mengelompok dengan variabel peranan pemerintah daerah. Hal ini di luar harapan, tetapi tidak menghalangi proses analisis selanjutnya.

Reduksi yang membentuk faktor dari hasil analisis ini adalah : Pemanfaatan Fisik, Lingkungan, Penghunian, Regulasi, Badan Pengelola, dan Kemampuan Ekonomi. Sedangkan untuk indikator variabel pemberdayaan sosial, dan peranan pemerintah daerah mengelompok dalam satu faktor. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hasil analisis faktor telah membentuk susunan variabel independen yang digunakan dalam model persamaan sesuai hipotesis penelitian.

### **B. Rusun Bandarharjo**

Hasil uji validitas dan analisis faktor di Rusun Bandarharjo nampak dalam Tabel IV.4.

**TABEL IV.4**  
**HASIL UJI VALIDITAS DAN ANALISIS FAKTOR**  
**RUSUN BANDARHARJO**

<b>Faktor</b>	<b>Data</b>	<b>Keterangan</b>
Faktor 1	Penghunian	Sesuai dengan indikator dalam Var. Penghunian
Faktor 2	Kondisi PSU dan Perawatan Pemeliharaan	Sesuai dengan indikator dalam Var. Pemanfaatan Fisik
Faktor 3	Konstruksi Bangunan dan Kelayakan Hunian	Sesuai dengan indikator dalam Var. Pemanfaatan Fisik
Faktor 4	Lingkungan	Sesuai dengan indikator dalam Var. Lingkungan
Faktor 5	Pelaksanaan Peraturan Penilaian terhadap Regulasi	Sesuai dengan indikator dalam Var. Regulasi
Faktor 6	Peranan Pemerintah Daerah Pemberdayaan Sosial Badan Pengelola	Terjadi pengelompokan 3 variabel dalam satu faktor

*Sumber : Hasil Analisis, 2009.*

Dari hasil uji CFA tersebut dapat dideteksi bahwa indikator penggunaan benda bersama serta bagian bersama dikeluarkan dari susunan indikator Pemanfaatan Fisik. Ini berarti ada inter korelasi dari jawaban. Hasil analisis CFA untuk Variabel Pemanfaatan Fisik ini berbeda dengan hasil di Rusun Pekunden, dimana faktor yang terbentuk ada 3 (tiga) faktor namun di Rusun Bandarharjo hanya 2 (dua) faktor. Sehingga dalam tahapan analisis berikutnya tidak menyertakan indikator penggunaan benda dan bagian bersama.

Faktor yang terbentuk dari hasil analisis ini adalah : Pemanfaatan Fisik, Lingkungan, Penghunian, Regulasi, dan Kemampuan Ekonomi. Sedangkan untuk indikator variabel badan pengelola, pemberdayaan sosial, dan peranan pemerintah

daerah mengelompok dalam satu faktor. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hasil analisis faktor telah membentuk susunan variabel independen yang digunakan dalam model persamaan sesuai hipotesis penelitian.

#### 4.1.3 Uji Hipotesis

Hipotesis penelitian diuji dalam uji statistik F dan uji statistik t dalam analisis regresi. Tetapi hasil regresi diinterpretasikan bahwa variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen dengan mengabaikan nilai/koeffisien beta, sebab skala pengukuran adalah skala ordinal. Dengan demikian yang dibaca adalah arah hubungannya saja (positif/negatif).

#### A. Rusun Pekunden

Model persamaan untuk rusun Pekunden setelah dilakukannya analisis faktor adalah :

$$Y = b_0 + b_1 PF + b_2 L + b_3 H + b_4 BP + b_5 R + b_6 PM + b_7 E$$

*Cat.* Karena indikator variabel Pemda dan Pemberdayaan Sosial mengelompok menjadi satu maka dinamakan variabel PM (Pemda)

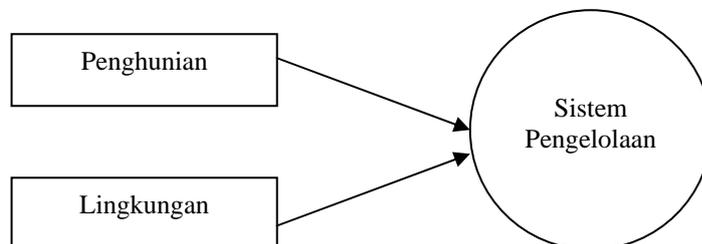
Hasil regresi aditif yang diperoleh adalah sebagai berikut :

$$Y = - 0,069 + 0,054 PF + 0,264 L + 0,375 H + 0,028 BP + 0,106 R + 0,160 PM + 0,006 E$$

- Nilai Koefisien Determinan (*Adjusted R Kuadrat*) = 0,595
- Uji statisik F = 5,621 (> dari 4) pada signifikansi < 5% sebesar 0,02.
- Uji statistik t dengan df = 22 (> dari 20) pada nilai absolut t > 2 yaitu 2,575 dan 3,219 dengan signifikansi < 5% yaitu sebesar 0,021 dan 0,06.
- Koefisien beta (*standarized beta*) seluruhnya bernilai positif.

Dengan hasil yang seperti tersebut di atas maka model sudah tepat/*fit* dan variabel independen secara bersama–sama dan individual berpengaruh kepada variabel dependen. Atau dapat dinyatakan bahwa Ho ditolak dan Ha diterima. Dari uji t dapat diketahui bahwa yang paling besar pengaruhnya adalah variabel penghunian (nilai signifikan 0,006) dan yang berikutnya adalah variabel lingkungan (nilai signifikan 0,021). Seluruh nilai koefisien beta adalah positif berarti interpretasinya adalah bila ada peningkatan terhadap variabel independen

(penghunian dan lingkungan) maka variabel dependen (pengelolaan) akan ikut meningkat (menjadi lebih baik), terutama untuk variabel penghunian.



Sumber : Hasil Analisis, 2009.

**GAMBAR 4.1**  
**FAKTOR PENGARUH SISTEM PENGELOLAAN**  
**RUSUN PEKUNDEN**

### B. Rusun Bandarharjo

Model persamaan untuk rusun Bandarharjo setelah dilakukannya analisis faktor adalah :

$$Y = b_0 + b_1 PF + b_2 L + b_3 H + b_4 K + b_5 R + b_6 E$$

*Cat.* Karena indikator variabel BP, Pemda, Pemberdayaan Sosial mengelompok menjadi satu maka dinamakan variabel K (kelembagaan pengelola)

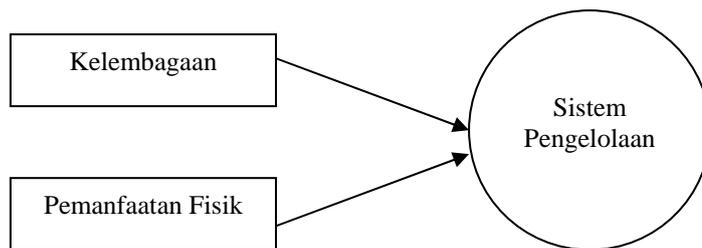
Hasil regresi aditif yang diperoleh adalah sebagai berikut (lih. Lampiran hasil analisis) :

$$Y = -0,039 + 0,371 PF + 0,140 L + 0,074 H + 0,299 K + 0,201 R - 0,089 E$$

- Nilai Koefisien Determinan (Adjusted R Kuadrat) = 0,343
- Uji statistik F = 5,436 (> dari 4) pada signifikansi < 5% sebesar 0,000.
- Uji statistik t dengan df = 22 (> dari 20) pada nilai absolut t > 2 yaitu 2,600 dan 2,641 dengan signifikansi < 5% yaitu sebesar 0,013 dan 0,011.
- Koefisien beta (*standardized beta*) seluruhnya bernilai positif kecuali untuk variabel ekonomi.

Analisis tersebut menghasilkan 2 (dua) variabel yang signifikan berpengaruh terhadap variabel dependen. Dan secara bersama-sama mampu menerangkan variasi variabel dependen. Jadi Ho ditolak dan Ha diterima.

Variabel yang paling berpengaruh (0,011) adalah variabel Kelembagaan yang merupakan pengelompokan dari variabel badan pengelola, pemberdayaan sosial, peranan pemerintah daerah. Sedangkan berikutnya adalah variabel Pemanfaatan Fisik (0,013). Keduanya memiliki arah hubungan positif berarti bila kondisi fisik ditingkatkan dan kinerja kelembagaan diperbaiki maka sistem pengelolaan akan meningkat pula.



Sumber : Hasil Analisis, 2009.

**GAMBAR 4.2**  
**FAKTOR PENGARUH SISTEM PENGELOLAAN**  
**RUSUN BANDARHARJO**

Hasil analisis terhadap faktor yang berpengaruh di Rusun Pekunden dan Bandarharjo telah diketahui. Untuk Rusun Pekunden adalah faktor penghunian (paling berpengaruh) dan faktor lingkungan. Sedangkan untuk Rusun Bandarharjo adalah faktor kelembagaan (yang merupakan faktor reduksi dari badan pengelola, pemberdayaan sosial, dan peranan pemerintah daerah) dan faktor pemanfaatan fisik. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masalah pengelolaan di kedua rusun adalah berbeda pada faktor yang mempengaruhinya.

Analisis regresi selanjutnya adalah akan menguji apakah ada pengaruh sistem pengelolaan terhadap penurunan kualitas hunian atau potensi kekumuhan vertikal.

$$\text{Kualitas Hunian} = a + b \text{ Pengelolaan} + e$$

Jadi sistem pengelolaan merupakan variabel independen dan kekumuhan merupakan variabel dependen. Berikut hasil regresi antara sistem pengelolaan dengan kekumuhan vertikal.

a. Rusun Pekunden :

$$\text{Kualitas Hunian} = 0,621 + 0,462 \text{ Pengelolaan}$$

b. Rusun Bandarharjo :

$$\text{Kualitas Hunian} = 0,618 + 0,441 \text{ Pengelolaan}$$

**TABEL IV.5**  
**HASIL REGRESI SISTEM PENGELOLAAN**  
**DENGAN PENURUNAN KUALITAS HUNIAN**

No.	Hasil Analisis	Pekunden	Bandarharjo
1	R Kuadrat (Adjusted)	0,216	0,199
2	Uji F > 4	7,063	13,664
3	Signifikansi Uji F < 5%	0,015	0,001
5	Uji t > 2	2,658	3,696
6	Signifikansi Uji t < 5%	0,015	0,001
7	Koefisien Beta	0,462	0,441

Sumber : Hasil Analisis, 2009.

Dari tabel IV.1 terlihat bahwa di kedua Rusun sistem pengelolaan memang berpengaruh terhadap kualitas hunian. Terbukti dari hasil uji F dan uji t yang signifikan pada < 5%. Dengan demikian kualitas hunian akan semakin meningkat/membaik bila sistem pengelolaan juga ditingkatkan/diperbaiki. Sehingga dapat disimpulkan bahwa memang terjadi hubungan dan pengaruh dari sistem pengelolaan di kedua rusun dengan penurunan kualitas hunian.

#### **4.1.4 Uji Multikolinieritas**

Uji multikolinieritas adalah uji untuk mendeteksi apakah model regresi terdapat adanya korelasi antar variabel independen. Sebab model yang baik seharusnya tidak ada korelasi di anatar variabel independen. Hasil uji multikolinieritas terhadap hasil analisis regresi adalah sebagai berikut :

- Nilai Tolerance seluruh variabel lebih besar dari 0,10 di kedua rusun,
- Nilai VIF tidak ada yang lebih besar dari 10. Seluruhnya di bawah 10.

Berdasarkan parameter dalam uji multikolinieritas maka dapat dinyatakan bahwa model persamaan regresinya tidak mengandung multikolinieritas. Sehingga hasil analisis regresi memang signifikan dan dapat diinterpretasikan sesuai hasil analisis.

#### **4.1.5 Faktor yang Berpengaruh dalam Pengelolaan Rusun**

Hasil analisis regresi yang dilakukan di kedua Rusun menghasilkan faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan di masing-masing rusun adalah berbeda, pada saat pengukuran (data *cross section*) dilakukan. Pada Rusun Pekunden lebih dipengaruhi oleh faktor penghunian (sangat berpengaruh) dan faktor lingkungan. Sedangkan untuk Rusun Bandarharjo lebih dipengaruhi oleh faktor kelembagaan dan faktor pemanfaatan fisik.

##### **A. Rusun Pekunden**

Permasalahan mendasar di Rusun Pekunden adalah pada penghunian. Meskipun kondisi lingkungan juga berpengaruh tetapi masih lebih besar pengaruhnya untuk penghunian. Bila dikaitkan dengan hasil identifikasi terhadap pengelolaan di Rusun Pekunden secara primer maka dapat ditemukan kondisi yang mendukung hasil analisis faktor yang berpengaruh tersebut.

Proses penghunian yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan dari peraturan pengelolaan dan penghunian ialah sebesar 57%. Artinya selebihnya dilakukan tidak sesuai ketentuan yang berlaku, seperti dengan menyewa dari penghuni lainnya/sebelumnya dan bahkan melakukan pembelian unit rusun dari penghuni sebelumnya. Kurang tertibnya administrasi penghunian dengan tidak adanya perjanjian sewa (61%) dan tidak mengetahui bahwa ada batasan waktu dalam penghunian (100%) turut mendorong masalah penghunian menjadi signifikan di Rusun Pekunden. Keberadaan petugas resmi dari pemerintah daerah dalam menarik retribusi sewa juga tidak ada, sehingga retribusi sewa tidak lancar.

Di Rusun Pekunden terjadi silang pendapat tentang status rumah susun yang dihuni. Menurut sebagian penghuni bahwa rusun yang ditempati adalah rusun milik. Tetapi sesuai Perda 7/2009 dan Perda No.6/2008, maka status Rusun Pekunden adalah rusunawa. Hal ini ditegaskan oleh UPTD bahwa status sampai saat ini masih merupakan rumah sewa dengan kewajiban membayar retribusi sewa setiap bulan. Perbedaan anggapan ini menyebabkan adanya perubahan bentuk terhadap hunian sehingga mempengaruhi konstruksi bangunan. Sekitar 52% penghuni menyatakan bahwa kondisi konstruksi bangunan kurang baik. Begitu pula dengan kondisi hunian, sekitar 52% menyatakan kurang layak.

Faktor lingkungan oleh sebagian penghuni (31%) dinyatakan masih kurang baik. Hal ini disebabkan karena kawasan permukiman sekitar rusun adalah permukiman padat dan tidak teratur serta prasarana dan sarana lingkungan (sanitasi, saluran) kurang bagus (57%). Berdasarkan kondisi itu maka beralasan jika faktor penghunian dan lingkungan berpengaruh, terutama faktor penghunian.

## **B. Rusun Bandarharjo**

Hasil analisis di Rusun Bandarharjo menyatakan bahwa ada dua masalah yang pengaruhnya sangat kuat. Kelembagaan secara komprehensif menjadi masalah dan kondisi pemanfaatan fisik (konstruksi, hunian, bukan hunian, dan PSU) juga memperbesar masalah pengelolaan.

Masalah hunian secara empiris tidak menjadi masalah yang penting lagi bagi penghuni. Berdasar data primer bahwa penghuni yang bermukim di Rusun Pekunden kebanyakan adalah asli warga setempat dan sekarang merasa lebih baik setelah tinggal di rusun. Seperti diketahui bahwa kondisi sekitar Rusun Bandarharjo adalah perkampungan padat dan kumuh, sehingga setelah tinggal di rusun merasa lebih baik daripada tinggal di tempat asalnya semula. Secara administratif penghuni (89%) juga menyatakan telah menempati hunian dengan cara yang sudah sesuai dengan ketentuan. Jadi masalah penghunian bukan merupakan masalah pengelolaan bagi penghuni rumah susun Bandarharjo

Kondisi fisik yang kurang baik meliputi kondisi bangunan/konstruksi, kondisi PSU, kondisi ruang bukan hunian dan kondisi hunian/unit rumah memang banyak dinyatakan kurang baik dan kurang layak oleh penghuni (berkisar 85%). Sehingga sudah tepat kalau masalah fisik sangat berpengaruh selain masalah kelembagaan.

Masalah kelembagaan menjadi sangat kompleks di Rusun Bandarharjo. Peranan pemerintah daerah yang dianggap kurang dan bahkan tidak ada oleh penghuni (89%) menjadi kendala utama. Sehingga program pemberdayaan sosialpun tidak berjalan. Padahal dalam kewenangannya, UPTD atau DTKP diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan pemberdayaan sosial terhadap penghuni rumah susun. Begitu pula fungsi lainnya seperti pengawasan dan pengendalian. Sikap UPTD atau DTKP yang seolah-olah lepas tangan dibenarkan oleh pihak UPTD sendiri. Alasannya memang sulit melakukan

pembinaan di Rusun Bandarharjo. Tidak adanya komunikasi dengan penghuni menyebabkan pengelolaan rusun dilakukan sendiri oleh warga penghuni. Akibatnya pembentukan paguyuban tidak dilakukan, cukup dengan pengelolaan melalui lingkungan RT saja.

Konsep pengelolaan yang tidak sinergis antara pengelola (UPTD) dengan penghuni tidak menghasilkan bentuk nyata perbaikan dan pemeliharaan fisik bangunan dan hunian. Bantuan yang diharapkan secara intens diberikan kepada Rusun Bandarharjo menjadi tidak terlaksana. Sebab UPTD tidak menjalankan fungsinya dengan optimal. Tabel IV.6 memperlihatkan faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo. Untuk perbandingan seluruh variabel ditunjukkan oleh Tabel IV.7.

**TABEL IV.6**  
**FAKTOR PENGARUH PENGELOLAAN**  
**RUSUN PEKUNDEN DAN BANDARHARJO**

<b>Faktor Berpengaruh di Rusun Pekunden</b>	<b>Faktor Berpengaruh di Rusun Bandarharjo</b>
<p>1. <u>Penghunan</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Status sewa/milik rusun tidak jelas.</li> <li>▪ Proses penghunan/cara menghuni tidak sesuai ketentuan yang berlaku (alih huni di bawah tangan).</li> <li>▪ Perjanjian sewa dan perpanjangan tidak ada.</li> <li>▪ Retribusi sewa kurang lancar.</li> </ul>	<p>1. <u>Kelembagaan</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fungsi pemerintah daerah dalam pembinaan, pendampingan, pengawauan dan pengendalian kurang dan bahkan tidak ada.</li> <li>▪ Pemberdayaan sosial yang dulu pernah dilakukan pemda sekarang terhenti atau tidak ada.</li> <li>▪ Pengelolaan yang ada dilakukan oleh penghuni melalui RT/RW dan tidak ada komunikasi dengan UPTD/pemerintah daerah sehingga pengelolaan tidak optimal.</li> </ul>
<p>2. <u>Lingkungan</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lingkungan merupakan kawasan permukiman padat dan tidak tertata.</li> </ul>	<p>2. <u>Pemanfaatan Fisik</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kondisi bangunan rusunawa kurang baik</li> <li>▪ Hunian dianggap kurang layak, sehingga terjadi perubahan bentuk hunian hampir di seluruh unit rusun.</li> </ul>

*Sumber : Hasil Analisis, 2009*

**TABEL IV.7**  
**PERBANDINGAN PENGELOLAAN**  
**RUSUN PEKUNDEK DAN BANDARHARJO**

<b>Pekunden</b>	<b>Variabel</b>	<b>Bandarharjo</b>
Penggunaan benda dan bagian bersama sudah sesuai (87%) Intensitas perawatan dan pemeliharaan secara rutin (61%) Kondisi konstruksi bangunan kurang baik (52%) Kondisi hunian kurang layak (52%) Kondisi PSU baik (65%) Intensitas rutin merawat dan memelihara PSU (17%) Pengubahan bentuk hunian (31%) Penambahan bangunan lantai dasar tidak sesuai ketentuan (26%)	<i>Pemanfaatan Fisik</i>	Penggunaan benda dan bagian bersama sudah sesuai (92%) Intensitas perawatan dan pemeliharaan secara rutin (83%) Kondisi konstruksi bangunan kurang baik (87%) Kondisi hunian kurang layak (85%) Kondisi PSU baik (87%) Intensitas rutin merawat dan memelihara PSU (8%) Pengubahan bentuk hunian (79%) Penambahan bangunan lantai dasar tidak sesuai ketentuan (46%)
Lokasi rusun tepat (100%) Kelompok sasaran MBR (79%) Penduduk asli (83%) Proses penghunian sesuai (57%) Perjanjian sewa tidak ada (61%) Tidak ada batasan waktu (100%) Retribusi sewa lancar (18%) Patuh tata tertib penghunian (78%) Prasarana dan fasilitas sering rusak (44%)	<i>Penghunian</i>	Lokasi rusun tepat (96%) Kelompok sasaran MBR (89%) Penduduk asli (85%) Proses penghunian sesuai (89%) Perjanjian sewa tidak ada (31%) Tidak ada batasan waktu (83%) Retribusi sewa lancar (65%) Patuh tata tertib (94%) Prasarana dan fasilitas sering rusak (10%)
Kondisi lingkungan kurang baik (31%) Permukiman padat (57%)	<i>Lingkungan</i>	Kondisi lingkungan kurang baik (83%) Prasarana lingk. Krg baik (82%)
Rasio kemampuan ekonomi < 1/3 pendapatan (61%)	<i>Kemampuan Ekonomi</i>	Rasio kemampuan ekonomi < 1/3 pendapatan (50%)
Ada pemberdayaan sosial (35%)	<i>Pemberdayaan Sosial</i>	Ada pemberdayaan sosial (27%)
Peranan badan pengelola sesuai tugas dan fungsi (91%)	<i>Badan Pengelola</i>	Peranan badan pengelola sesuai tugas dan fungsi (80%)
Peranan pemda kurang (70%)	<i>Pemerintah Daerah</i>	Peranan pemda kurang (89%)
Pelaksanaan regulasi oleh penghuni (48%)	<i>Regulasi Pengelolaan</i>	Pelaksanaan regulasi oleh penghuni (23%)

Sumber : Hasil Analisis, 2009

## **4.2 Tipologi Rusun Pekunden dan Bandarharjo**

Karakteristik Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo dibentuk oleh kondisi pengelolaan masing-masing rusun yang sudah diidentifikasi sebelumnya. Hasil evaluasi berupa penilaian terhadap sistem pengelolaan memberikan hasil yang berbeda untuk masing-masing rusun. Sistem pengelolaan di Rusun Pekunden dinilai lebih baik dibandingkan dengan sistem pengelolaan di Rusun Bandarharjo. Karakteristik akan membentuk tipologi pada masing-masing rusun.

Tipologi rumah susun sederhana secara prinsip dibentuk oleh kemampuan MBR, kepemilikan, lokasi, pola pengelolaan, penyelenggara, dan desain bangunan. Hal tersebut merupakan implikasi dasar dari konsep dan sifat perumahan sebagai komoditas maupun infrastruktur dasar (Bratt, 1986:6; Jo Santoso, et.al, 2002:41; Downs, 2004:264-274; O'Sullivan, 2005:400-428). Kemampuan MBR akan menentukan kepemilikan. Bila tidak mampu maka tidak akan memiliki rumah. Pola pengelolaan ditentukan oleh kondisional faktor yang berpengaruh pada masing-masing rusun. Penyelenggara mencirikan sasaran penyediaan rusun yaitu MBR/tidak dan juga pengaturan pengelolaan. Lokasi berkaitan dengan kemampuan penyelenggara dalam memperoleh lahan untuk membangun dan mengalokasikan rusun. Efisiensi biaya pembangunan rusun, pertimbangan sasaran penyediaan rusun, kemampuan MBR dan status kepemilikan menentukan desain bangunan rusun. Berikut faktor determinan pembentuk tipologi rusun di wilayah penelitian.

### **4.2.1 Kemampuan MBR**

Tipologi rumah susun sederhana ada dua jenis, yaitu rumah susun sederhana milik atau apartemen rakyat dan rumah susun sederhana sewa. Sasaran penghuni kedua rumah susun adalah MBR yang dibedakan menjadi dua golongan, yaitu MBR berpenghasilan menengah bawah dan MBR berpenghasilan rendah (Jakstra Menpera, 2007, Permenpera No.7/2007). Perbedaan ini menjadi kebijakan yang mencari maksimalisasi penyerapan rumah susun sederhana (*rent seeking*). Kemampuan ekonomi MBR tetap menjadi pertimbangan dalam penyediaan rumah sekalipun berada pada satu sub pasar rumah susun sederhana. (McClure, 2005:361-372). Sub pasar yang termasuk inelastis ini dianggap tidak

menguntungkan meskipun kemungkinan perpindahan dengan substitusi rumah sederhana lain ada dan tersedia (O'Sullivan, 2000: 400–428).

Kebijakan perumahan publik terutama untuk penyelenggaraan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh pemerintah saat ini belum banyak melakukan perubahan pada permasalahan permintaan. Masalah yang berkaitan dengan sisi penyediaan masih menjadi sentral/domain dari kebijakan perumahan publik. Kondisi ini terlihat dari pemberian subsidi untuk rumah susun sederhana milik/apartemen rakyat (Permenpera No.7/2007) yang belum dapat terserap di daerah karena harga jualnya dianggap masih terlalu mahal dibanding rumah subsidi lain yaitu rumah sederhana sehat (RSS). Kebijakan yang belum berpihak kepada kemampuan MBR semakin menjauhkan MBR dalam memperoleh rumah yang layak.

Rusunawana dirancang untuk tidak membuat harga sewa atau jual mahal. Penggunaan bahan bangunan, struktur, gaya arsitektur lokal sesuai dengan kondisi sosial masyarakat, ketinggian bangunan rendah adalah implikasi dari efisiensi biaya. Pada rusunawana persyaratan penghunian ternyata tidak hanya pada besaran harga sewa saja. Penghuni yang adalah MBR masih dibebani oleh biaya ijin persewaan dan biaya ijin perpanjangan disamping biaya sewa per bulan. Biaya ini belum termasuk iuran bersama untuk pemeliharaan dan perawatan serta biaya layanan PSU. Batasan MBR yang tergolong rendah dan dengan kemampuannya itu dilayani oleh penyediaan rusunawana ditetapkan maksimal Rp.1.200.000,- (Permenpera No.7/2007). Jadi bila rasio kemampuan ditentukan 30% maka maksimal Rp.400.000,- adalah biaya yang dibelanjakan untuk memperoleh hunian yang layak. Di Rusun Bandarharjo biaya ijin sewa adalah antara Rp.430.000,- s/d Rp.1.660.000,- (Blok Lama) dan antara Rp.450.000,- s/d Rp.1.125.000,- (Blok Adan B) tergantung tipe sarusun (Perda No.6/2008). Rusun Pekunden berkisar antara Rp.585.000,- s/d Rp.3.500.000,-. Bila seluruh biaya dijumlahkan maka kemampuan MBR tidak akan mampu menempati rusunawana.

Pertimbangan kemampuan MBR mengarahkan kebijakan penyelenggaraan rumah susun sederhana pada efisiensi biaya dan manfaat penyediaan infrastruktur dan fasilitas melalui pembangunan pada satu lokasi dengan jumlah blok lebih banyak/sistem *twin block* (1 blok = 96 unit) atau konsep

hunian berimbang/pendekatan lokasional (McClure, 2005:361–372). Bila luasan lahan memungkinkan maka bisa dibangun lebih dari satu twin blok. Tetapi kendala utama penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa adalah pada status tanah. Status tanah yang diperbolehkan adalah HGB atau hak pakai di atas tanah negara/BUMN/D/Instansi pemerintah. Keberadaan tanah dengan status tersebut jarang ditemui di pusat kota atau pusat aktivitas kota, yang menjadi persyaratan lokasi rusunawa dibangun. Persyaratan lokasi ini juga ditetapkan atas dasar kemampuan MBR juga. Semakin jauh tempat kerja atau usaha mencari peluang kerja dari rumah/tempat tinggal semakin memperbesar beban biaya hidup MBR.

Alasan pertimbangan kemampuan MBR dalam penyediaan rumah susun sederhana sewa akhirnya memang mendorong pemenuhannya tidak hanya diwujudkan melalui tipologi rumah sesuai persyaratan fisik saja, melainkan disertai kebijakan pemampuan MBR sebagai kebijakan keberpihakan pemerintah sebagai penyelenggara utama saat ini. Sehingga menilai fungsi rusunawa adalah menilai fungsi rumah sebagai rumah sosial (Jo Santoso, et.al, 2002:37–43), bukan komoditas. Subsidi pemerintah (*housing voucher*) untuk fisik (bangunan, PSU, tanah) terdapat di dalamnya (O’Sullivan (2000:400–428). Hal inilah yang merupakan determinasi faktor kemampuan MBR dalam membentuk tipologi rumah layak huni untuk MBR. Tipologi rusun bagi MBR berdasarkan kemampuan MBR memperhatikan hal–hal sebagai berikut :

- Kemampuan MBR yang rendah membuat tidak mudah merubah dan berpindah dari satu sub pasar dalam memperoleh rumah sederhana sekalipun.
- Kemampuan MBR yang rendah belum ditunjang oleh kebijakan dalam hal keringanan untuk menghuni rusunawa secara konkret dan realistis.
- Pembedaan golongan MBR menjadi golongan berpenghasilan di bawah Rp.1.200.000,- dan golongan MBR dengan penghasilan antara Rp.1.200.000-s/d Rp.4.500.000,- untuk mendapatkan kemudahan menerima subsidi, memperbesar segregasi dalam pemenuhan rumah susun sederhana dengan mengorbankan pelayanan terhadap MBR golongan rendah.
- Penghunian rusunawa menjadi tidak murah mengingat besaran biaya penghunian yang diatas rasio kemampuan MBR.

- Penyelenggaraan rusunawa dengan daya tampung penghuni/MBR yang lebih banyak menghadapi kendala status hak atas tanah dan lokasional.

Kondisi faktual tersebut bila berlanjut akan menimbulkan dua perkiraan dampak yaitu :

1. Perencanaan rusunawa akan semakin tidak bisa menyerap penghuni dari MBR golongan penghasilan rendah.
2. Rusunawa yang sudah terhuni akan semakin menurun kondisi fisik maupun penghuninya, seperti yang terjadi di wilayah penelitian. Sebab tahapan penting dalam penyelenggaraan rusunawa adalah pengelolaan yang dipengaruhi oleh faktor pemanfaatan fisik yang tidak sesuai ketentuan (terutama pemeliharaan dan perawatan); kepenghunan yang tidak sesuai peraturan; kelembagaan pengelola dan campur tangan pemerintah daerah yang rendah dalam pembinaan, pengawasan, dan pengendalian; serta kondisi lingkungan rusunawa yang tidak mendukung.

Temuan kemampuan MBR di wilayah penelitian menarik untuk dicermati karena dapat mendorong perubahan fungsi hunian rusunawa (lih. Bab III). Perubahan fungsi ini menyebabkan tipologi rusunawa turut bergeser. Hasil evaluasi telah menilai terjadinya perubahan tersebut. Rusun Pekunden berubah fungsi menjadi rumah kos dan kontrak secara liar, bahkan ruang terbuka dalam lingkungan rusun menjadi tempat parkir karyawan yang bekerja di pusat perbelanjaan di sekitar rusun. Warung PKL dan usaha kecil informal yang menempati lingkungan rusun secara tidak sah semakin berkembang. Hal ini berpengaruh terhadap pelayanan PSU dalam rusun. Pengubahan lantai dasar untuk hunian sekaligus tempat usaha tanpa kompensasi finansial ke pengelola semakin membuat tidak jelasnya tipologi rusun Pekunden.

Lokasi Rusun Pekunden yang strategis di pusat kota malah menjadi kontraproduktif bagi sebagian penghuninya. Ketidakmampuan ekonomi menyebabkan penghuni kehilangan akses ke fasilitas pelayanan sekunder dan tersier kota. Kondisi ini diyakini yang menyebabkan banyaknya alih huni di bawah tangan. Diferensiasi keuntungan dan biaya tinggal di rusun menarik minat penghuni untuk menjual/menyewakan unit sarusun kepada penghuni yang tidak berhak tinggal di rusun. Faktor inilah yang menciptakan jentrikikasi dan

marjinalisasi. Jentifikasi dan marjinalisasi rusun di pusat kota sudah menjadi fenomena di Rusun Pekunden. Bagi penghuni yang masih bertahan, bila tidak memiliki pekerjaan formal akan semakin memperlemah kemampuannya. Kurangnya biaya perawatan dan pemeliharaan yang disebabkan rendahnya kemampuan ekonomi penghuni ditunjang kecilnya bantuan pemerintah daerah memperburuk kondisi bangunan Rusun Pekunden. Jadi rusun di lokasi strategis malah menciptakan ancaman kekumuhan vertikal. Sintesis ini ternyata belum tentu tepat untuk rusun di luar pusat kota, seperti halnya Rusun Bandarharjo. Esensi inilah yang menarik untuk mengamati dan membandingkan kedua rusun disamping faktor lainnya (=variabel penelitian).

Rusun Bandarharjo justru kondisinya semakin mengarah pada terciptanya kekumuhan vertikal. Penghuni yang merupakan golongan MBR berpenghasilan rendah tidak mengalami jentifikasi dan marjinalisasi akibat tinggsl di rusunawa. Tetapi sikap sosial budaya MBR yang tidak mempermasalahkan tinggal di hunian yang kurang berkualitas asalkan tetap dapat melangsungkan hidup sehari-hari (Jo Santoso, et.al, 2002:41) mendominasi cara penghunian. Akibatnya pemanfaatan fisik yang dilakukan penghuni sangat buruk. Pemeliharaan dan perawatan sangat terbatas sekali. Rata-rata masa penghunian yang lama yaitu lebih dari 6 tahun (hasil identifikasi lapangan) dan dengan kemampuan ekonomi yang rendah membuat perawatan dan pemeliharaan hampir tidak ada. Kondisi bangunan rusunawa seperti ini diperparah lagi oleh kondisi lingkungan rusun yang selalu mengalami genangan air rob. Oleh karena itu wajar bila konstruksi mengalami penurunan.

#### **4.2.2 Kepemilikan**

Penghuni memiliki rumah tempat tinggal bagi keluarga akan berbeda perilakunya dengan penghuni yang tidak menempati rumah miliknya. Tipologi desain dan konstruksi rusunawa berbeda dengan tipologi desain dan konstruksi rusunami. Menurut regulasi (UU No.16/1985; PP. No.4/1988; Permenpera No.15/2007) rusunami yang oleh karena status bangunannya dapat diterbitkan sertifikat milik untuk penghuni menjamin hak penghuni untuk mengurus unit sarusunami sendiri, meski tetap memperhatikan persyaratan teknis bangunan. Sikap memiliki akan menumbuhkan sikap menjaga, merawat, dan memelihara

baik bangunan maupun lingkungan. Sementara untuk rusunawa, sikap ini tidak nampak. Bisa dibedakan antara penghuni di Rusun Pekunden dengan penghuni di Rusun Bandarharjo.

Hasil evaluasi menemukan pengubahan bentuk hunian memang terjadi di kedua rusun dengan mengubah bentuk asli unit sarusun. Tetapi untuk Rusun Pekunden pengubahan bentuk yang dilakukan disertai oleh perawatan dan pemeliharaan rutin koridor, pagar, dan bagian bersama lain di sekitar unit sarusun. Sehingga nampak lebih bersih dibandingkan Rusun Bandarharjo. Hal ini akibat penghuni Rusun Pekunden sebagian menyatakan bahwa unit sarusun adalah hak milik. Persepsi tentang hak milik membuat tipologi Rusun Pekunden telah bergeser menjadi rusunami. Kontradiktif dengan persepsi penghuni, pemerintah daerah menegaskan bahwa Rusun Pekunden sebagai rusunawa dengan menetapkan retribusi sewa pada penghuninya. Penghuni yang merasa unit sarusun adalah hak milik tidak bersedia membayar sewa sehingga tidak memiliki surat perjanjian sewa. Padahal sertifikat hak milikpun tidak dipunyai. Perlakuan kebijakan ganda pada satu bangunan rumah susun sederhana (sewa/milik) membuat tipologi rusun semakin tidak jelas, dan dampaknya penerapan peraturan pengelolaan (sebagai payung) juga menjadi bias. Pengelolaan rusunawa menggunakan regulasi Permenpera No.14/2007 dan atau SE Dirjen Perumahan dan Permukiman No.03/SE/DM/04, dan pengelolaan rusunami berpayung pada regulasi PP No.4/1988 dan Permenpera No.15/2007. Implementasi kedua jenis regulasi menjadi bertentangan bila diterapkan dalam satu lokasi rusun.

Peraturan mengenai rusunami di Kota Semarang belum ada. Pengaturan yang diselenggarakan adalah pengaturan tentang rumah sewa dan retribusi sewa. Masalah yang berlarut-larut tentang status hak milik sarusun di Pekunden menyebabkan penurunan empati penghuni pada pemerintah daerah. Kinerja PPRS Pekunden semakin rendah dan cenderung kurang berfungsi optimal. Secara fisik terlihat pada pengelolaan pasar di lantai dasar yang terbengkalai saat ini. Pasar bisa dijadikan sebagai pemasukan hasil sewa bagi pengelola rusun. Tetapi bila tidak terurus maka tidak memberikan tambahan manfaat apapun, malah berpotensi menciptakan kekumuhan lingkungan rusun (Bab III). Hal inilah yang merupakan determinasi faktor kepemilikan dalam membentuk tipologi rumah layak huni

untuk MBR. Tipologi rusun bagi MBR berdasarkan kepemilikan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Kejelasan status pemilikan atas unit rusun (sewa/milik), sehingga memudahkan implementasi regulasi pengelolaan.
- Status pemilikan terkait erat dengan status asal tanah dimana rusun berdiri. Rusun Pekunden dibangun di atas tanah milik penduduk setempat, sehingga ada ganti rugi dengan memberi prioritas unit rusun sesuai besaran ganti rugi. Rusun Bandarharjo berdiri di atas tanah negara, sehingga statusnya jelas yaitu sewa bukan milik. Meskipun pada perkembangannya penghunian sudah berubah seolah-olah menjadi milik. Hal ini ditandai dengan lama tinggal penghuni di rusun tanpa membayar sewa dan tumbuh banyaknya bangunan rumah yang menempel di dinding luar bangunan rusun.
- Sasaran rusunami didefinisikan kembali. Batasan kelompok sasaran MBR dengan penghasilan antara Rp.1.200.000,- s/d Rp.4.500.000,- dilayani dengan penyediaan rusunami belum dapat menarik kelompok sasaran. Batasan ini untuk rusun yang sudah terisi penghuni seperti di Pekunden tidak dapat diterapkan. Tingkat pendapatan rata-rata mereka masih tergolong MBR berpenghasilan rendah oleh karena itu tipologi Rusun Pekunden seharusnya rusunawa bukan hak milik atas hunian.

#### **4.2.3 Lokasi**

Tipologi sewa atau milik bisa dipengaruhi juga oleh penempatan lokasi rusun. Rusun di kawasan industri lebih cocok dengan tipe sewa. Rusun di kawasan pusat kota bisa jadi lebih cocok untuk tipe milik. Dengan demikian pertimbangan lokasi turut membentuk tipologi rusun.

Rusun Pekunden dan Bandarharjo berbeda lokasinya. Aksesibilitas ke pusat kota juga turut terpengaruh. Pelayanan infrastruktur kota (sub sistem-sistem kota) juga berbeda. Meskipun demikian kondisi kedua rusun menunjukkan penurunan kualitas hunian. Seperti disebut sebelumnya, bahwa fenomena penciptaan kekumuhan vertikal bisa terjadi di rusun yang berokasi di pusat kota atau di luar pusat kota. Efek negatif penghunian rusuna seperti jentifikasi dan marjinalisasi lebih marak di lokasi rusun pusat kota. Jentifikasi dan marjinalisasi di rusun luar kota tidak nampak bukannya tidak terjadi efek negatif penghunian,

melainkan lebih kepada aspek sosial budaya MBR yang tidak memperdulikan kualitas hunian. Sehingga penghuni betah tinggal di rusun.

Lokasi rusun mendapatkan ketepatan peruntukkan dan persyaratan supaya penghuni (MBR) terjaga produktivitasnya. Penetapan yang demikian mempengaruhi tipologi rusun yang dibangun. Dengan demikian tipologi rusun bagi MBR berdasarkan lokasi memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Lokasi sesuai peruntukkan belum tentu menjadi pengukur keberhasilan tujuan penyelenggaraan rusun bagi MBR, bila tidak disertai pendekatan non fisik, seperti: peningkatan kemampuan ekonomi..
- Lokasi rusun di pusat kota bagi penghuni yang tidak mampu akan mendorong jentifikasi dan marjinalisasi. Sehingga pengaturan penghunian yang efektif sangat diperlukan agar hak huni tidak berpindah ke kelompok bukan sasaran..

#### **4.2.4 Pola Pengelolaan**

Pola pengelolaan dikerangkai oleh regulasi dan konsep manajemen. Pola pengelolaan dalam regulasi dikenal dengan istilah tata laksana. Secara teoritis pola pengelolaan sama dengan fungsi dalam manajemen. Fungsi pengendalian (*controlling*) yang mencakup sistem pemeliharaan dan operasional untuk menjaga/mempertahankan mutu/kualitas bangunan (Griggs, 1988:12–14) dapat membentuk tipologi rusun. Tipologi rusunawa berbeda pola pengelolaan/ketatalaksanaan dengan tipologi rusunami. Tipologi rusunawa untuk nelayan akan berbeda pola pengelolaan dengan rusunawa untuk mahasiswa. Pola pengelolaan sangat bergantung kepada karakteristik dan tujuan diselenggarakannya rusun. Aspek sosial budaya masyarakat setempat mempengaruhi pola penghunian dan perilaku sosial. Rusun untuk golongan mampu/kondominium tidak mementingkan interaksi sosial kemasyarakatan antar penghuni sehingga tipe rusun dengan desain ketinggian tinggi (*high rise*) dan arsitektur post modern lebih tepat untuk golongan ini. Sedangkan untuk MBR lebih cocok dengan desain ketinggian bangunan rendah (*low rise*), bahkan lantai dasar masih leluasa untuk kegiatan sosial bukan hanya untuk parkir.

Pola pengelolaan juga terkait dengan keberadaan pengelola. Keberadaan pengelola, darimana, tugas dan tanggung jawabnya turut menentukan tipologi rusun. Rusun dengan pengelola unit pelaksana teknis (UPT) adalah jelas

merupakan tipologi rusunawa. Sedangkan rusun dengan pengelola PPRS atau Badan Hukum mencerminkan tipologi rusunami.

Lingkup pengelolaan mencakup kegiatan-kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, pengamanan, pengembangan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian bangunan dan lingkungan. Pola pengelolaan di Rusun Pekunden berbeda dengan pola pengelolaan di Rusun Bandarharjo. Penilaian dengan konsep pengelolaan dikategorikan menjadi dua yaitu : upaya/kegiatan dan pengelola. Dari sisi kegiatan dalam pengelolaan terlihat bahwa pemanfaatan fisik menjadi faktor yang paling berpengaruh di Rusun Bandarharjo. Sementara kepenghunian adalah kegiatan pengelolaan yang kurang berhasil di Rusun Pekunden. Pengelolaan lingkungan dalam rusun juga kurang baik. Sedangkan dari sisi kelembagaan pengelola di Rusun Bandarharjo berpengaruh terhadap pengelolaan. Pengelola di Rusun Pekunden dianggap masih mampu melaksanakan tugas pengelolaan rusun. Tipologi rusun bagi MBR berdasarkan pola pengelolaan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Rangkaian upaya/aktivitas yang dilakukan dalam melestarikan bangunan rusunawa. Masalah pemanfaatan fisik dan penghunian merupakan masalah dominan di rusunawa.
- Kelembagaan/pengelola yang menjalankan fungsi pengendalian. Ketiadaan pengelola yang definitif untuk menjalankan tugas dan tanggung jawab pengelolaan membuat manajemen pemeliharaan dan operasional tidak berjalan. Dan akan mengakibatkan terjadinya penurunan kualitas rusunawa.

#### **4.2.5 Penyelenggara Rusun**

Penyelenggara rusuna terkait dengan sifat dasar perumahan sebagai infrastruktur yang dapat dijadikan komoditas. Orientasi penyelenggaraan rusun yang menjadikan seagai barang publik akan berbeda dengan yang berorientasi keuntungan. Penyelenggara rusunawa untuk MBR berkemampuan kecil diserahkan kepada pemerintah. Sedangkan untuk rusunami bisa diselenggarakan oleh swasta/pengembang dan lainnya. Rumah susun Pekunden dan Bandarharjo diselenggarakan oleh pemerintah pusat. Pemerintah daerah kini yang mengelolanya. Tipologi rusun bagi MBR berdasarkan penyelenggara memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

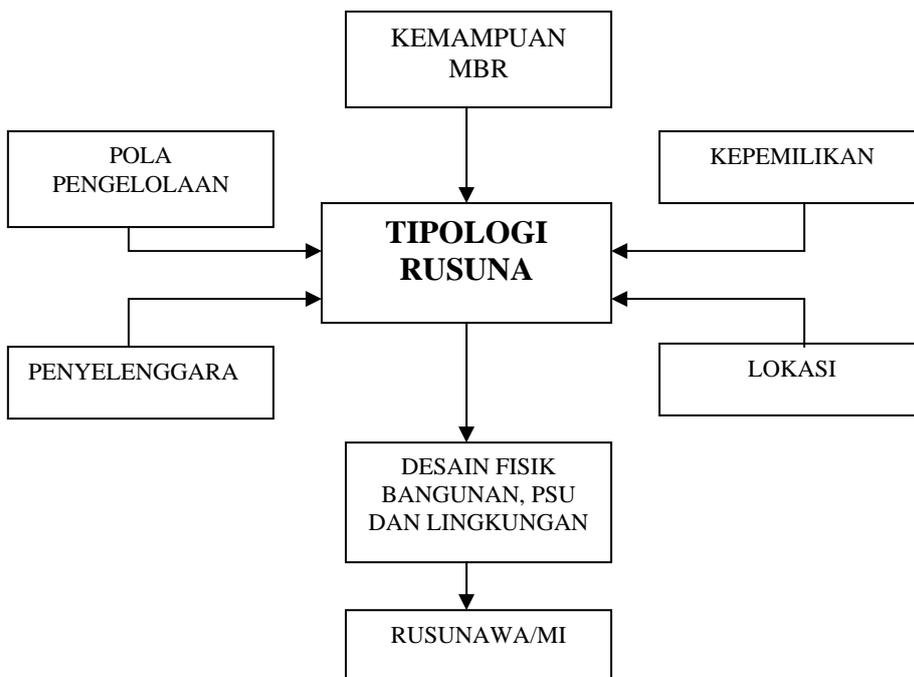
- Rusunawa diselenggarakan oleh pemerintah. Rusunami bisa diselenggarakan oleh pemerintah melalui mekanisme subsidi selisih bunga dan uang muka (Permenpera No.7/2007). Penyelenggaraan pemerintah sering mengalami hambatan pada pelaksanaan pengelolaan di daerah. Belum siapnya pemerintah daerah dalam menerima pengelolaan aset negara nampak dari terlambatnya pembuatan peraturan daerah mengenai rusun. Kota Semarang belum memiliki peraturan daerah tersebut. Peraturan daerah untuk pengelolaan baru ada pada tahun 2009. Hakekatnya rusun dapat disertifikasi kepemilikan hunian perseorangan bila sudah ada peraturan daerah.
- Efektivitas pengelolaan rusunawa oleh pemerintah daerah belum tinggi. Dari hasil evaluasi ternyata peranan pemerintah daerah dalam pembinaan, pengawasan, pendampingan, dan pengendalian masih kurang di kedua rusun. Pengelolaan terkait dengan penyelenggara, apalagi pemerintah berperanan sebagai pengelola juga. Lain halnya dengan rusunami dimana penyelenggara/pemilik tidak berfungsi sebagai pengelola. Pengelola bisa PPRS atau badan pengelola yang ditunjuk atau yang berbentuk badan hukum. Sehingga fokus kepada tugasnya dan efektivitas pengelolaan dapat tercapai.

#### **4.2.6 Desain Bangunan (Arsitektur)**

Desain bangunan berkaitan dengan perencanaan teknis atau menyangkut fisik bangunan. Desain rusunawa agak berbeda dengan desain rusunami. Desain unit hunian rusunawa lebih sederhana interiornya dibanding rusunami. Perencanaan ketinggian bangunan juga berbeda. Penghawaan dan pencahayaan alami lebih ditekankan untuk rusunawa. Pada rusunami penghawaan bisa menambahkan AC selain ventilasi. Desain bangunan yang menghasilkan fisik bangunan rusun merupakan hasil dari penetapan keputusan tujuan pembangunan suatu rusun. Di Rusun Bandarharjo perbedaan desain dan struktur bangunan antara Blok Lama dengan Blok A dan B menyebabkan Blok Lama nampak lebih baik kondisi bangunannya dibanding Blok A dan B. Padahal Blok Lama jauh lebih dulu dibangun sebelum Blok A dan B terbangun. Keretakan konstruksi tidak ditemui di Blok Lama, hanya terjadi penurunan konstruksi bangunan akibat genangan air rob. Rusun Pekunden meski tidak mengalami genangan banjir air rob sudah mengaami keretakan pada beberapa kolom penyangga dan jembatan penghubung

antar blok. Hal-hal yang perlu diperhatikan pada tipologi rusun untuk MBR adalah :

- Desain bisa mengantisipasi terjadinya penurunan kualitas hunian atau paing tidak mengurangi percepatan penurunan kualitas hunian, seperti konstruksi atap dan saluran pembuangan air limbah di Rusun Pekunden yang rusak. Perpipaan air bersih tidak mampu mengalirkan air ke atas (macet). Perawatan dan perbaikan dirasa sulit oleh penghuni.
- Pencahayaan dan penghawaan lebih diperhatikan. Kondisi kurangnya pencahayaan dan penghawaan ditemukan di Rusun Bandarharjo Blok A dan B. Sehingga terkesan lebih pengap dibanding Blok Lama dan Rusun Pekunden.



Sumber : *Kajian Regulasi dan Hasil Analisis, 2009.*

**GAMBAR 4.3**  
**FAKTOR PEMBENTUK TIPOLOGI RUSUN**

Perbandingan tipologi Rusun Pekunden dan Bandarharjo dapat dilihat pada Tabel IV.8. Tipologi ini disusun berdasar hasil evaluasi dan analisis faktor berpengaruh dalam pengelolaan masing-masing rusun.

**TABEL IV.8**  
**TIPOLOGI RUSUN PEKUNDEAN DAN BANDARHARJO**

<b>Faktor</b>	<b>Pekunden</b>	<b>Bandarharjo</b>
Tipe Rumah Susun	Rusunawa	Rusunawa
Penghuni	Penduduk asli dan pendatang	Kebanyakan penduduk setempat
Kemampuan MBR : (Penghitungan belum memasukkan biaya ijin sewa, biaya perpanjangan, kenaikan tarif sewa)	Kemampuan ekonomi penghuni masih lebih banyak yang diatas rasio 30%. Rata – rata penghasilan tergolong MBR dengan batasan < Rp.1.200.000,-	Kemampuan ekonomi penghuni yang berada di atas rasio 30% berimbang dengan penghuni di bawah rasio 30%. Rata – rata penghasilan tergolong MBR dengan batasan < Rp.1.200.000,-
Pemampuan Penghuni	Tidak ada	Tidak ada
Kepemilikan	Sewa dan Milik	Sewa
Regulasi	Permenpera No.14/2007, SE No.03/SE/DM/04; Perda No.7/2009	Permenpera No.14/2007, SE No.03/SE/DM/04; Perda No.7/2009
Lokasi	Dekat Pusat Kota. Fenomena jentifikasi dan marjinalisasi	Kawasan permukiman kumuh, jauh dari pusat kota Fenomena jentifikasi dan marjinalisasi tidak terlihat.
Status tanah	Milik penduduk	Tanah Negara
Pola Pengelolaan : a. Kegiatan Operasional	Penghunian menjadi faktor berpengaruh dalam pengelolaan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proses penghunian tidak sesuai ketentuan</li> <li>• Cara penghunian tidak sesuai ketentuan (tidak bayar sewa, tinggal lebih lama tanpa surat perpanjangan sewa, pelanggaran tata tertib penghunian)</li> </ul>	Pemanfaatan fisik menjadi faktor berpengaruh dalam pengelolaan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan dan perawatan PSU rendah.</li> <li>• Lantai dasar berubah fungsi menjadi hunian / rumah.</li> <li>• Penambahan bangunan dalam lingkungan rusun yang tidak sesuai peraturan dan tidak terkendali.</li> </ul>
b. Kelembagaan Pengelola	PPRS Peranan pemerintah daerah kurang	Warga penghuni Peranan pemerintah daerah kurang
Penyelenggara	Pemerintah	Pemerintah
Desain Bangunan	Pencahayaan dan penghawaan baik. Konstruksi sudah mulai retak.	Pencahayaan dan penghawaan kurang, terkesan pengap. Konstruksi banyak yang retak

Sumber : Hasil Analisis, 2009.

Berikut di bawah ditampilkan tipologi rusunami dan rusunawa pada hal-hal yang bisa dianggap sebagai penciri keduanya.

**TABEL IV.9**  
**TIPOLOGI RUSUNAMI DAN RUSUNAWA**

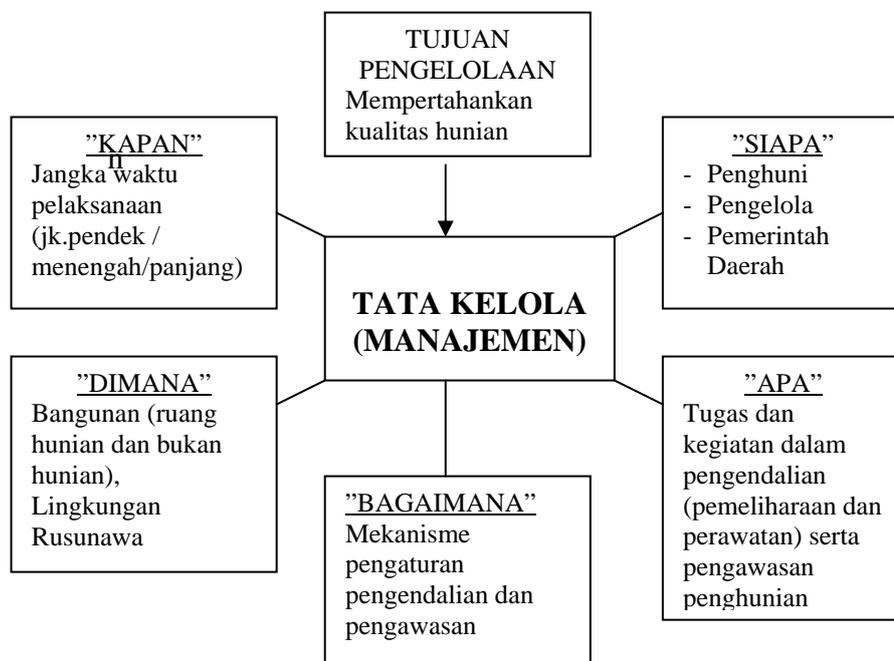
<b>Faktor</b>	<b>Rusunawa</b>	<b>Rusunami</b>
Status	Sewa	Milik
Kelompok Sasaran	MBR dengan batasan < Rp.1.200.000,-	MBR dengan batasan Rp.1.200.000,- s/d Rp.4.500.000,-
Status aset	Negara	Penyelenggara (pemilik perseorangan, badan hukum, koperasi, lainnya)
Lokasi	Tanah Negara, status Hak Pakai, Hak Pengelolaan	Hak Milik, HGB, Hak Pakai, Hak Pengelolaan.
Tata Laksana	Pengelolaan Rusunawa	Pengelolaan Rusunami
Regulasi	Permenpera No.14/2007, SE No.03/SE/DM/04	Permenpera No.7/2007, Permenpera No.15/2007
Pola Pengelolaan	Unit Pelaksana Teknis	Badan Pengelola atau Badan Hukum yang ditunjuk.

*Sumber : Hasil Analisis, 2009.*

### **4.3 Manajemen Pengendalian dalam Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo**

Pengelolaan yang disusun berdasarkan hasil analisis dan evaluasi bertujuan untuk memperbaiki dan meningkatkan kondisi rusunawa lebih baik. Hal ini diwujudkan melalui rencana kegiatan pengendalian. Pengendalian adalah fungsi manajemen yang mencakup bagaimana sistem operasi dan pemeliharaan dirancang secara efektif serta adanya kendali mutu (Griggs, 1988:12–14). Sehingga usulan tersebut memiliki lingkup kegiatan pemeliharaan dan perawatan atau yang berkaitan dengan tata kelola rusunawa untuk menghasilkan kualitas hunian tetap layak. Tata kelola yang dirancang memberikan arahan dan pengaturan pada interaksi antara pemanfaatan fisik dan penghunian rusunawa serta kelembagaan pengelola sistem pemeliharaan dan perawatan. Dalam teori manajemen pengaturan ini mencakup siapa yang diatur, apa yang diatur, kenapa diatur, bagaimana mengaturnya, dan dimana harus diatur (Hasibuan, 2003:1-5, 17, 30–41) atau siapa melakukan apa, bagaimana dapat dilakukan, kapan dan dimana.

Kerangka inilah yang digunakan untuk menyusun rencana kegiatan untuk mempertahankan kualitas rusun sebagai hunian yang tetap layak.



Sumber : Hasil analisis, 2009.

**GAMBAR 4.4**  
**TATA KELOLA MEMPERTAHANKAN FUNGSI RUSUN**

Konteks tata kelola dalam manajemen rusun ditekankan pada fungsi pengendalian. Hal ini berdasarkan hasil evaluasi dan analisis yang menyebutkan bahwa faktor pemanfaatan fisik, penghunian, kelembagaan, dan lingkungan berpengaruh pada keberlangsungan rusun sebagai hunian yang layak. Secara prinsip tata kelola untuk mempertahankan kualitas hunian mencakup :

1. Siapa yang melakukan tugas atau melaksanakan tindakan untuk menjaga kelangsungan umur teknis bangunan rusun dan mempertahankan kualitas hunian tetap layak.
2. Tugas dan rencana kegiatan yang akan dilaksanakan sebagai bentuk pengendalian dan diprioritaskan pada faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan rusun. Pengendalian ini disertai dengan pengawasan terhadap penghuni dan pengelola.

3. Pelaksanaan tugas dan kegiatan yang direncanakan memerlukan cara untuk mencapainya. Cara tersebut disusun ke dalam mekanisme pelaksanaan pengendalian dan pengawasan.
4. Bangunan rusun yang dibedakan menjadi hunian dan ruang bukan hunian (bagian bersama) serta lingkungan rusun adalah sasaran tempat untuk rencana kegiatan.
5. Jangka waktu pelaksanaan kegiatan untuk menjaga kelangsungan fungsi rusun didasarkan pada skala prioritas penanganan permasalahan. Sebagai misal, faktor yang paling berpengaruh terhadap pengelolaan di Rusun Pekunden adalah permasalahan penghunian maka implemmentasi rencana kegiatan bisa dilakukan dalam jangka pendek.

### **4.3.1 Manajemen Pengendalian Rusun Pekunden**

#### **1. Faktor Berpengaruh**

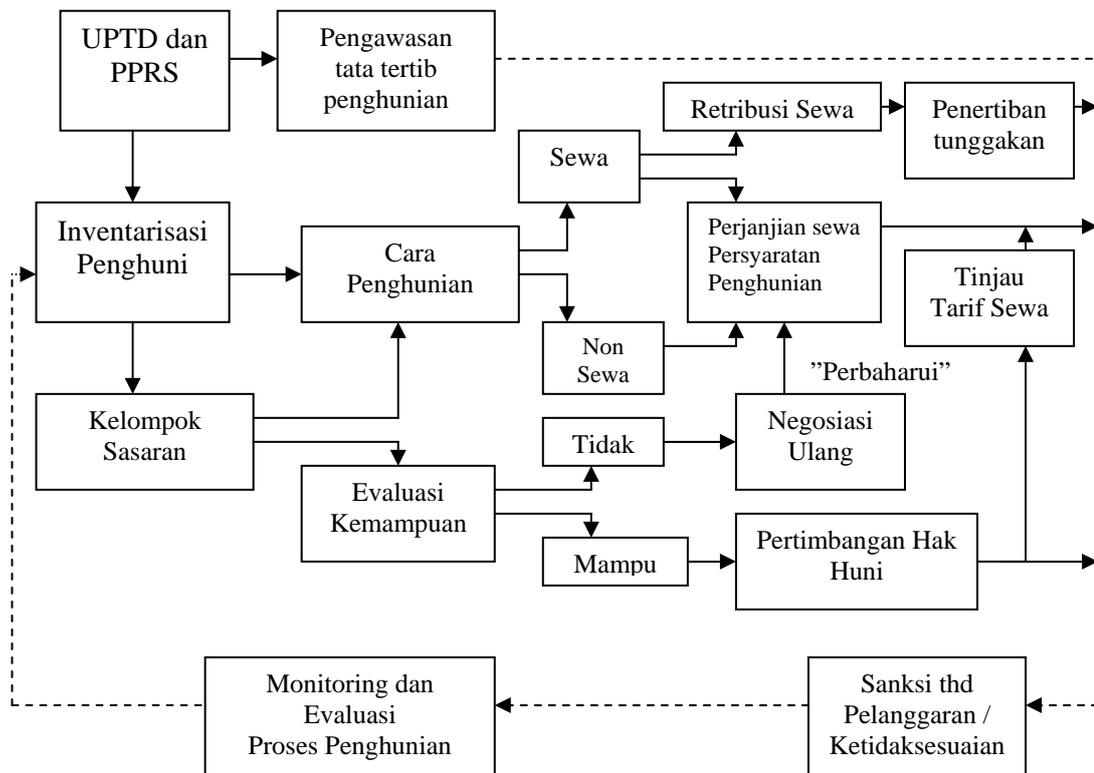
Faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan Rusun Pekunden adalah Penghunian. Penghunian menjadi skala prioritas dalam pengelolaan Rusun Pekunden dibandingkan faktor lingkungan. Faktor penghunian memberikan dampak signifikan terhadap kualitas bangunan dan hunian. Cara penghunian yang tidak sesuai berdampak pada kebersihan, kerapian, dan kesehatan lingkungan hunian. Perilaku penghunian yang mengabaikan konstruksi dan keamanan bangunan menyebabkan bangunan terlihat semakin kurang terawat. Pada beberapa bagian bangunan seperti jembatan penghubung, konstruksi kolom penyangga, lantai mengalami keretakan. Kekumuhan tampak dalam penggunaan lantai dasar. Kondisi pasar yang terbengkalai dengan cecceran sampah, saluran pembuangan air di dalam lingkungan rusun yang mampat, pengaturan barang-barang tidak pada tempatnya, semakin memperlihatkan penurunan kualitas hunian di Rusun Pekunden. Secara administratif, banyak penghuni yang tidak membayar sewa serta tidak memiliki surat perjanjian sewa.

#### **2. Arahan Penghunian**

Arahan untuk pengendalian penghunian di Rusun Pekunden adalah penertiban dan pembenahan yang lebih baik dari proses dan tata cara serta administrasi penghunian disertai penataan lingkungan rusun.

### 3. Manajemen Penghunan

Penghunan berdasarkan peraturan mencakup : ketepatan kelompok sasaran, proses penghunan, keberadaan surat perjanjian sewa dan perpanjangannya, serta kepatuhan dalam menjalankan hak, kewajiban, dan larangan penghunan. Manajemen penghunan dimaksudkan untuk mengatur penghuni agar memenuhi segala sesuatu yang ditetapkan selama menempati Rusun Pekunden.



Sumber : Hasil Analisis, 2009.

**GAMBAR 4.5**  
**MANAJEMEN PENGHUNIAN RUSUN PEKUNDEN**

Manajemen penghunan disertai pengawasan untuk mengurangi ketidaksesuaian penghunan. Pengawasan menjadi instrumen dari pengendalian. Manajemen penghunan di atas diperuntukkan bagi penghuni dengan hak sewa. Sehingga yang menempati rusun secara tidak benar harus menyesuaikan dengan pengaturan penghunan ini. Manajemen penghunan disertai dengan kegiatan monitoring dan evaluasi oleh badan pengelola bersama–sama UPTD. Pendekatan

yang digunakan kepada penghuni yang menempati rusun dengan persepsi hak huni adalah milik adalah dengan pendekatan persuasif dan dialogis antara penghuni–UPTD–Dinas terkait pemerintah daerah lain dalam membahas duduk persoalan serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

#### **4. Kelembagaan Pelaksana Kegiatan**

Pelaksana kegiatan adalah pemerintah daerah, badan pengelola, dan penghuni. Pengelolaan Rusun Pekunden tidak bisa efektif dijalankan oleh Badan Pengelola (UPTD) sebab terjadi perbedaan persepsi kepemilikan hak huni apakah milik atau sewa. Implikasinya pada biaya perawatan. Hak sewa berarti seluruh biaya perawatan bangunan dan PSU menjadi beban badan pengelola. Bahkan pengawasan terhadap hunian juga menjadi kewenangan badan pengelola. Hak milik ada kelonggaran bagi penghuni dalam mengubah unit sarusun asalkan disetujui badan pengelola yang dibentuk penghuni sendiri, atau tidak merugikan penghuni lain, dan memperhatikan kekuatan struktur bangunan.

Pengawasan dan pengendalian sebaiknya diintensifkan lagi oleh UPTD. Koordinasi dan kerja sama dengan PPRS perlu dilakukan terutama dalam pencatatan dan administrasi penghunian. Pengelolaan usaha ekonomi di lantai dasar dirancang ulang agar ada manfaat dan keuntungan yang jelas bagi penghuni. Hal ini untuk menghindari efek penghunian yang mengarah kepada kekumuhan. PPRS lebih berperan dalam memantau pemeliharaan yang dilakukan untuk menjaga keandalan bangunan serta lingkungan rusun.

#### **5. Rencana Kegiatan yang Dilakukan**

Kegiatan yang direncanakan untuk dilakukan dalam jangka pendek dan menengah adalah :

1. Perbaiki cara penghunian dengan menertibkan penghunian yang tidak sesuai ketentuan dan peraturan, yaitu : menempati dengan melakukan pembelian rusun atau menyewakan rusun.
2. Proses seleksi dalam menempati rumah susun ditinjau kembali. Perlunya ketegasan dari UPTD/pemerintah daerah mengenai status rumah susun Pekunden. Sebab hal ini memiliki andil cukup besar dalam mempengaruhi penghunian.

3. Pemberlakuan batasan waktu penghunian. Meskipun pada peraturan daerah sudah ada pemberlakuan batasan waktu tetapi pelaksanaannya tidak berjalan dengan benar.
4. Penerbitan perjanjian sewa dan pembaharuan perjanjian.
5. Penggalakkan kembali petugas pemungut retribusi sewa secara rutin tiap bulan untuk menekan tunggakan sewa.
6. Penataan kawasan permukiman sekitar rusun supaya tidak menjadi permukiman kumuh (padat dan tidak tertata).
7. Pengelolaan lantai dasar untuk usaha ekonomi ditata ulang untuk memberikan manfaat dan keuntungan bagi penghuni.
8. Keasrian lingkungan rusun perlu dijaga dengan penertiban PKL dan penjual warung makan di lingkungan rusun.
9. Perbaikan atau perawatan kondisi fisik bangunan dan pengalokasian anggaran yang memadai untuk perawatan bangunan dan PSU.

Sedangkan rencana pelaksanaan jangka panjangnya adalah :

1. Peningkatan kondisi lingkungan permukiman sekitar rusun dan menjaganya agar syarat sebagai kawasan permukiman sehat dan layak huni terpenuhi.
2. Peningkatan fungsi pengawasan dan pengendalian dari pemerintah daerah atau badan pengelola dalam penghunian supaya alih huni secara liar tidak terjadi lagi. Alih huni yang tidak terkendali di Rusun Pekunden dikhawatirkan telah menimbulkan efek marginalisasi dan jentifikasi sebab lokasi rusun berada pada tempat yang strategis (pusat kota).

#### **4.3.2 Manajemen Pengendalian Rusun Bandarharjo**

##### **1. Faktor Berpengaruh**

Faktor yang berpengaruh dalam pengelolaan Rusun Bandarharjo adalah Pemanfaatan Fisik dan Kelembagaan. Keduanya bersama-sama menjadi skala prioritas dalam pengelolaan Rusun Bandarharjo. Bila ditinjau secara fisik maka bangunan Rusun Bandarharjo mengalami degradasi hunian yang sangat signifikan. Kondisi bangunan rusun baik dinding, lantai, struktur banyak yang telah rusak, pecah, dan retak. Beberapa kolom penyangga juga terlihat turun dan retak. Bangunan blok lama malah terlihat semakin amblas. Kondisi saluran

drainase lingkungan rusun mampat dan meluberi jalan dan lingkungan. Lingkungan rusun dikitari oleh permukiman kumuh dan rumah amblas. Akses jalan sering tergenang air rob dan rusak parah. Pengelolaan rusun tidak dilakukan dengan baik sehingga banyak pengalihan ruang kosong di lantai dasar rusun dijadikan rumah bagi yang tidak berhak. Tidak ada pengelola yang mengurus Rusun Bandarharjo. Peranan pemerintah daerah dalam melakukan fungsi pembinaan dan pengawasan pada pengelolaan rusunawa baik untuk penghuni maupun badan pengelola sangat kurang. Sehingga dua faktor ini, yaitu pemanfaatan fisik dan kelembagaan, diprioritaskan penanganannya. Sedangkan faktor lingkungan menjadi prioritas berikutnya.

## **2. Arahan Pemanfaatan Fisik dan Kelembagaan**

Arahan untuk pengendalian penghunian di Rusun Bandarharjo adalah perbaikan kondisi bangunan dan hunian supaya memenuhi standard kelayakan melalui peningkatan bantuan intensif pemerintah daerah. Secara menyeluruh peranan pemerintah daerah hendaknya ditingkatkan dalam hal pembinaan, pendampingan maupun pengawasan serta pengendalian, sebab Rusun Bndarharjo merupakan aset negara yang dikelola oleh pemerintah daerah.

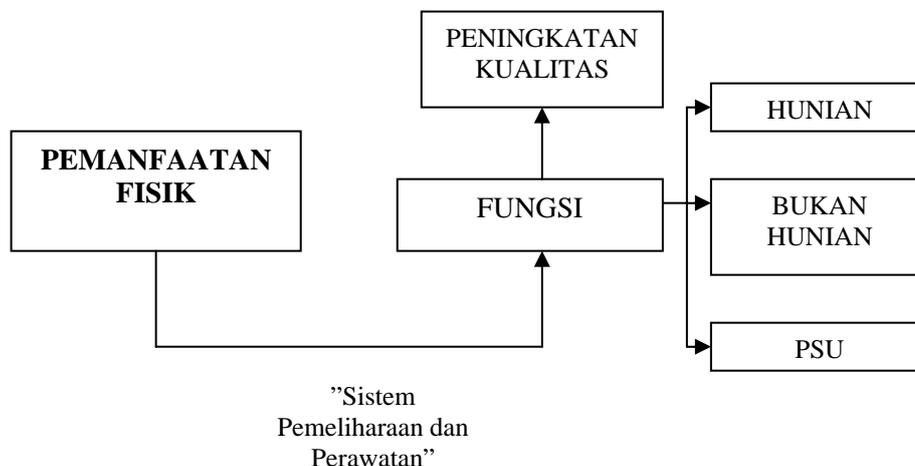
Penyuluhan dan pemberdayaan sosial ekonomi kepada penghuni perlu dilakukan kembali. Penyadaran kepada warga sekitar rumah susun untuk tidak melakukan pengubahan lantai dasar rusun atau dinding luar rusun sebagai hunian perlu diintensifkan. Dari kondisi fisik dapat dinyatakan bahwa Rusun Bandarharjo sudah mengalami kekumuhan vertikal.

Keberadaan pengelola dibutuhkan untuk mengurus aktivitas penghuni rusun dan pemeliharaan bangunan rusun. Bentuknya bisa berupa paguyuban atau bentuk pengelola lain.

## **3. Manajemen Pemanfaatan Fisik dan Kelembagaan**

Pada prinsipnya manajemen pemanfaatan fisik adalah bagaimana peningkatan kualitas terhadap fungsi rusun yang meliputi ruang hunian, bukan hunian, dan PSU. Peningkatan kualitas ini dilakukan dengan sistem pemeliharaan dan perawatan secara efektif. Sistem dijalankan oleh pengelola/badan pengelola. Efektivitas sistem pemeliharaan dan perawatan sudah dirancang untuk

menghadapi permasalahan dan mengantisipasinya dengan tanggap dan cepat (Permenpera No.14/2007).



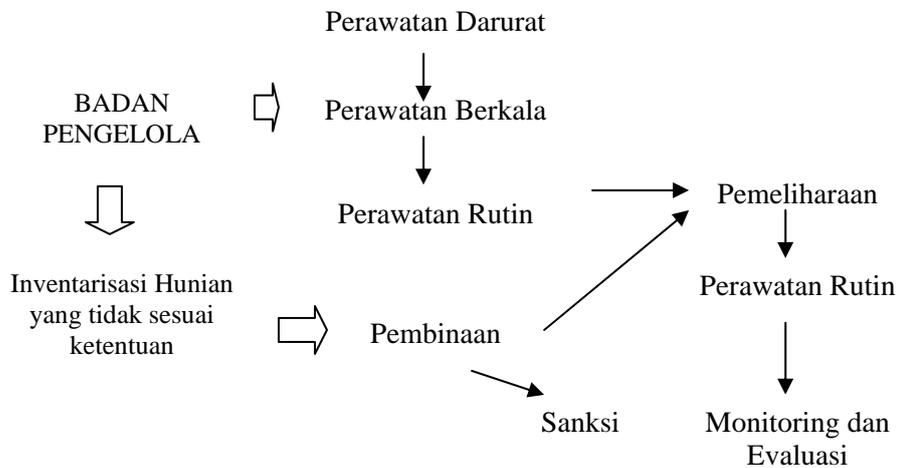
Sumber : Kajian Permenpera No.14/2007.

#### **GAMBAR 4.6 MANAJEMEN PEMANFAATAN FISIK**

Pemeliharaan bangunan dan PSU merupakan tugas Badan Pengelola. Pemeliharaan hunian menjadi kewajiban penghuni. Sedangkan perawatan dikategorikan ada 4 (empat) sifat yaitu : rutin, berkala, mendesak, darurat. Pengkategorian ini didasarkan pada pertimbangan waktu dan tingkat kerusakan. Perawatan bangunan dan PSU dilakukan oleh Badan Pengelola. Perawatan hunian oleh penghuni.

Badan pengelola melakukan tindakan segera dalam memperbaiki kerusakan agar bangunan tidak membahayakan penghuni. Bila fase ini sudah selesai maka diintensifkan perawatan berkala untuk penggantian komponen bangunan dan lainnya. Perawatan berkala disertai perawatan rutin untuk kegiatan operasional dan perbaikan kecil. Anggaran perawatan berasal dari pemerintah daerah. Kegiatan perawatan dilanjutkan dengan pemeliharaan. Badan pengelola juga melakukan inventarisasi kondisi hunian yang melanggar ketentuan. Tindakan yang dilakukan adalah pembinaan. Pembinaan yang berhasil dilanjutkan dengan pemeliharaan. Jika tidak berhasil maka diputuskan pemberian sanksi. Selanjutnya

dilakukan kegiatan monitoring dan evaluasi untuk memastikan sistem berjalan dan berhasil mempertahankan kualitas rusun.



Sumber : Hasil Analisis, 2009.

**GAMBAR 4.7**  
**SISTEM PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN**  
**RUSUN BANDARHARJO**

#### 4. Kelembagaan Pelaksana Kegiatan

Pelaksana kegiatan adalah pemerintah daerah, badan pengelola, dan penghuni. Rusun Bandarharjo adalah rusunawa, maka badan pengelola adalah UPTD Rumah Sewa. Badan pengelola lebih berperan dalam melaksanakan sistem pemeliharaan dan perawatan sedangkan pemerintah daerah membantu dalam penganggaran. Dalam sistem manajemen ini penghuni dilibatkan sebagai mitra oleh UPTD dalam membantu pemeriksaan rutin kondisi bangunan rusun.

#### 5. Rencana Kegiatan yang Dilakukan

Kegiatan yang direncanakan untuk dilakukan dalam jangka pendek dan menengah adalah :

1. Perbaiki konstruksi bangunan secara fisik untuk memberikan standard konstruksi bangunan yang memenuhi persyaratan teknis.
2. Perbaiki dan peningkatan unit rumah susun supaya lebih layak huni dengan penertiban pelanggaran yang dilakukan dan perawatan pemeliharaan terhadap unit hunian, bangunan dan PSU.

3. Pengawasan dan pengendalian terhadap izin perubahan bentuk rumah susun agar tidak memberi dampak buruk terhadap konstruksi bangunan.
4. Pengawasan dan pengendalian juga dilakukan terhadap penggunaan bagian bersama seperti lantai dasar yang hanya diperkenankan untuk kepentingan peningkatan kesejahteraan sosial ekonomi warga penghuni.
5. Peningkatan peranan pemerintah daerah baik dalam pemberian bantuan fisik maupun pemberdayaan sosial. Ketidaktertiban dan pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni, lebih banyak disebabkan karena ketidakmampuan kondisi ekonomi penghuni untuk tinggal di rumah susun.
6. Pembinaan rutin perlu dilakukan dengan mengefektifkan komunikasi pengelola (pemerintah daerah/UPTD) dengan penghuni supaya pengelolaan dapat berlangsung dengan baik.
7. Peningkatan peran serta masyarakat/penghuni rusun dalam mendukung program-program pemerintah daerah yang ditujukan pada Rusun Bandarharjo

Sedangkan rencana pelaksanaan jangka panjangnya adalah :

1. Kewenangan kepada UPTD lebih ditingkatkan dan dipertegas dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya sesuai fungsi yang diberikan Walikota. Sehingga UPTD tidak hanya bersifat lembaga yang mencatat masalah administrasi saja.
2. Peningkatan kualitas hunian yang ada di sekitar lingkungan Rusun Bandarharjo dengan perbaikan lingkungan permukiman (PLP) dan penataan kawasan terpadu. Hal ini disebabkan faktor buruknya prasarana dan sarana lingkungan (banjir rob) yang terkait dengan sistem infrastruktur skala kota dianggap penyebab menurunnya kualitas lingkungan rusun.

#### **4.4 Sintesis Hasil Evaluasi**

Evaluasi terhadap pengelolaan rusun dilakukan secara berjenjang dari pengukuran indikator dalam tahap identifikasi, penilaian pengelolaan, analisis faktor pengaruh hingga evaluasi terhadap tipologi rusun. Evaluasi disertai oleh

bagaimana tindak lanjutnya. Evaluasi ini untuk mengetahui penyebab kemerosotan/penurunan kualitas hunian di wilayah penelitian.

Dua rusun dinilai dan dibandingkan pengelolaannya. Kedua rusun berada pada lokasi berbeda. Rusun Pekunden berada di pusat kota yang merupakan pusat pemerintahan dan perdagangan. Rusun Bandarharjo berada di kawasan permukiman padat dan kumuh jauh dari pusat kota. Pembangunan dua rusun dalam jarak waktu yang hampir tidak jauh selisihnya yaitu pada awal 1990-an. Latar belakang pembangunan hampir sama yaitu penataan kawasan dan peremajaan kota. Sasaran penghuni kedua rusun adalah MBR dan warga setempat yang terkena proyek pembangunan rusun. Jenis rumah susun keduanya adalah rusunawa.

Kondisi awal yang hampir sama mengalami fenomena perubahan pada perkembangannya saat ini. Dimana berdasarkan pengamatan terhadap kondisi fisik bangunan rusun terlihat rusun Bandarharjo telah mengalami banyak perubahan, dibandingkan rusun Pekunden. Bangunan mengalami kerusakan pada struktur dan konstruksi. Demikian juga pada bangunan Rusun Pekunden terlihat sudah kusam. Umur teknis bangunan yang mengalami percepatan penurunan diduga disebabkan oleh penghunian. Penghunian menjadi lingkup dari pengelolaan rusun. Sedangkan dalam pengelolaan diatur mengenai tata laksana atau manajemen operasional. Terawat tidaknya bangunan rusun yang berfungsi sebagai hunian yang layak menggambarkan berhasil tidaknya pengelolaan terhadap rusun. Bangunan rusun yang terawat membuat hunian menjadi layak dan nyaman. Sebaliknya bila tidak maka akan mengakibatkan hunian tidak nyaman dan tidak layak atau mengalami penurunan kualitas. Dengan membandingkan perubahan yang terjadi antara Rusun Pekunden dengan Rusun Bandarharjo akan diketahui apakah penyebab perubahan tersebut sama.

Hasil identifikasi memberikan penilaian bahwa pengelolaan kedua rusun adalah kurang baik. Meskipun demikian pengelolaan Rusun Pekunden masih lebih baik dibandingkan pengelolaan Rusun Bandarharjo. Penyebab pengelolaan kedua rusun yang kurang baik dan berpengaruh signifikan adalah pemanfaatan fisik dan kelembagaan (Rusun Bandarharjo) serta penghunian (Rusun Pekunden). Faktor berpengaruh ini memberikan karakteristik masing-masing rusun.

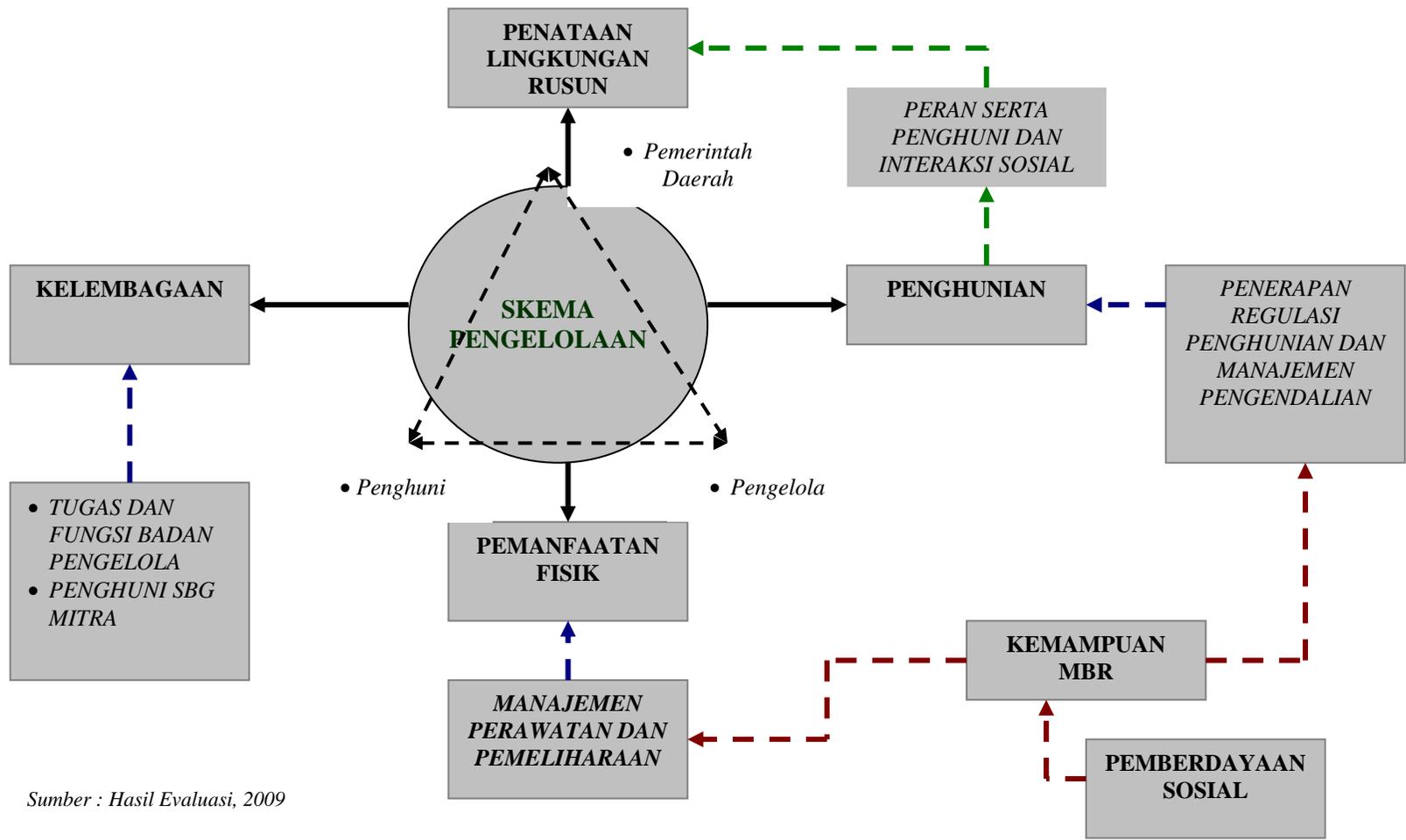
Kajian terhadap regulasi yang mengatur penyelenggaraan rumah susun serta kajian teoritis perumahan dapat menghasilkan faktor determinasi pembentuk tipologi. Faktor determinan ini digabungkan dengan hasil analisis faktor pengaruh menghasilkan tipologi yang berbeda pada masing–masing rusun.

Kemampuan MBR dan kepemilikan adalah 2 (dua) faktor pokok pembentuk tipologi rusun yang berbeda. Tanpa kemampuan ekonomi adalah sulit memperoleh rumah. Tetapi ada satu faktor lagi yang membedakan tipologi rusun di wilayah penelitian, yaitu lokasi. Lokasi Rusun Pekunden yang berada di pusat kota semakin memperlemah kemampuan penghuni. Hal ini bertolak belakang dengan asumsi bahwa lokasi rusunawa harus berada di pusat kota untuk penghematan biaya sosial bagi pemerintah daerah dan penghematan biaya hidup penghuni. Penghasilan MBR yang rendah semakin menutup akses menikmati fasilitas komersial kota di sekitar rusun. Penghuni Rusun Pekunden dengan hak huni sewa akan semakin tidak berdaya, dan untuk memiliki rumah semakin sulit. Fenomena ini mengakibatkan jentifikasi dan marjinalisasi yang mendorong alih huni liar di Rusun Pekunden. Biaya sosial yang ditimbulkan pada akhirnya akan berpengaruh terhadap perekonomian kota. Kompleksitas permasalahan penghunian justru terjadi di rusun yang berlokasi di pusat kota. Sehingga tujuan penyediaan rusun untuk MBR tidak terpenuhi diakibatkan oleh faktor lokasi. Sebagai aset pemerintah daerah yang berlokasi strategis di pusat kota ternyata tidak memberikan manfaat besar bagi peningkatan pendapatan daerah.

Rusun Bandarharjo yang berlokasi jauh dari pusat kota menunjukkan fenomena yang berbeda. Penghuni betah tinggal meski kondisi rusun dan lingkungannya kurang baik. Jentifikasi dan marjinalisasi tidak terlihat. Prinsip penghuni adalah asalkan masih bisa menyelenggarakan kehidupan sehari–hari tidak masalah untuk tetap tinggal. Meskipun lokasi pekerjaan atau tempat bekerja tidak berada di sekitar rusun atau dekat rusun. Dengan demikian lokasi di wilayah penelitian membentuk dan membedakan perilaku penghuni terhadap hunian. Karakteristik ini mempengaruhi cara penghunian dan sistem pengelolaan. Akibatnya fisik bangunan dan PSU menjadi kurang terpelihara. Efisiensi biaya dan manfaat di Rusun Bandarharjo menjadi rendah sebab lebih besar biaya sosial dan biaya penyediaan infrastruktur dibandingkan hasil sewa rusun.

Hasil evaluasi ditindak-lanjuti dengan merancang upaya atau kegiatan yang direncanakan terhadap pengelolaan. Rencana kegiatan pengelolaan dikerangkai oleh fungsi pengendalian dalam teori manajemen serta regulasi pengelolaan rusunawa. Pengaturan ini mencakup siapa yang diatur, apa yang diatur, kenapa diatur, kapan dan dimana, atau siapa melakukan apa, bagaimana, kapan dan dimana. Pengaturan dengan mengandung muatan pengelolaan ini adalah pemahaman tentang tata kelola. Esensi tata kelola berdasar hasil analisis faktor berpengaruh adalah manajemen pengendalian. Ada 3 (tiga) hal pokok dalam tata kelola rusun yang diusulkan yaitu : arahan, manajemen pengendalian (sistem operasional dan pemeliharaan untu menjaga kendali mutu), dan rencana kegiatan pelaksanaan. Tata kelola ini berdasarkan skala prioritas yang diperoleh dari analisis faktor yang berpengaruh terhadap pengelolaan di masing–masing rusun.

Sintesis hasil evaluasi terhadap pengelolaan rusun adalah pengelolan rusunawa yang dapat menjamin keberlangsungan fungsi bangunan sebagai hunian yang layak bagi MBR dengan lebih memperhatikan faktor pemanfaatan fisik, penghunian, dan kelembagaan (prioritas), disamping faktor lain yaitu : lingkungan, kemampuan ekonomi, dan regulasi itu sendiri. Dari sintesis ini dapat digambarkan skema pengelolaan rusunawa dengan penekanan pada bentuk manajemen pengendalian penghunian dan pemanfaatan fisik. Esensi mendasar dari pengelolaan adalah menjaga harmonisasi pemanfaatan fisik dan penghunian.



Sumber : Hasil Evaluasi, 2009

**GAMBAR 4.8**  
**SKEMA PENGELOLAAN HASIL EVALUASI**



## **BAB V PENUTUP**

### **5.1 Temuan**

Temuan yang diperoleh selama penelitian terhadap sistem pengelolaan di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo Semarang adalah sebagai berikut :

1. *Kendala dalam Penyediaan Rumah Susun Sederhana untuk MBR*

Persyaratan rumah layak huni untuk MBR yang dilakukan dengan penyediaan rumah susun sederhana dihadapkan kepada perilaku MBR dan persepsinya terhadap rumah sebagai tempat tinggal untuk menyelenggarakan kehidupannya. Kualitas hunian tidak terlalu diutamakan asalkan tetap dapat melanjutkan hidup atau kegiatannya sehari-hari. Perilaku penghuni dalam pemanfaatan fisik dan penghunian di kedua rusun memperlihatkan gejala tersebut.

2. *Penyediaan Rusunawa belum berpihak pada MBR.*

Rusunawa sebagai produk kebijakan perumahan publik (*public housing*) belum dapat berpihak kepada MBR. Pengenaan harga sewa dengan asumsi terjangkau (<30% pendapatan) tanpa disertai pertimbangan biaya hidup selama tinggal di rusun menjadikan kemampuan ekonomi penghuni melemah. Pada akhirnya terjadi dua pilihan yaitu tetap tinggal atau pindah. Pengalihan hak huni dianggap lebih menguntungkan apabila dilakukan secara ilegal. Tetap tinggal di rusun dengan kemampuan ekonomi yang rendah (*income gap*) menyebabkan retribusi sewa tidak lancar.

3. *Kontribusi Rusunawa pada pendapatan daerah adalah kecil.*

Rusunawa sebagai aset pemerintah di daerah belum bisa dipandang sebagai pemberi kontribusi pada pendapatan daerah. Kebijakan daerah Kota Semarang yang mengarahkan Rusun Pekunden dan Bandarharjo sebagai obyek retribusi rumah sewa tidak dapat terpenuhi.

4. *Belum ada skema pengelolaan yang baik.*

Skema pengelolaan rusunawa yang baik akan memberikan manfaat kepada penghuni sekaligus kepada penyelenggara dengan memanfaatkan dana

bergulir dari investasi pemerintah yang ditanamkan pada rumah susun. Manfaat pengelolaan rusunawa belum dirasakan oleh pemerintah daerah dan penghuni. Di sisi pemerintah daerah, pemasukan dari hasil sewa rendah karena retribusi macet sementara biaya perawatan besar. Di sisi lain, penghuni merasa diabaikan dan tidak diurus oleh pemerintah daerah.

5. *Rumah bukan pendorong perekonomian perkotaan.*

Rendahnya kemampuan ekonomi penghuni mengakibatkan rumah tidak dapat dijadikan sebagai basis pemeliharaan kemampuan produksi dan sebagai pendorong pengembangan ekonomi perkotaan.

6. *Efektivitas manfaat biaya karena lokasi tidak terjadi.*

Ketentuan persyaratan pembangunan rumah susun sederhana bahwa lokasi rumah yang dekat dengan pusat kota akan memberikan efektivitas biaya infrastruktur dan fasilitas kota serta hemat biaya (*public saving*) tidak terlihat di kedua Rusun. Terbukti kemampuan ekonomi penghuni kedua rendah, retribusi sewa kecil nilainya, dan hampir tidak ada bantuan perawatan fisik bangunan dan PSU oleh pemerintah daerah di kedua rusun.

7. *Faktor lokasi dan sosial ekonomi mendorong proses pengkumuhan.*

Proses pengkumuhan yang disebabkan oleh kemiskinan tempat dan faktor sosial ekonomi terlihat di kedua rusun. Ketidakmampuan penghuni mendorong terjadinya penurunan kualitas hunian. Lokasi Rusun Bandarharjo di kawasan lingkungan kumuh mendorong percepatan proses pengkumuhan bangunan serta hunian. Tidak tercapainya peningkatan kondisi sosial ekonomi penghuni kedua rusun membuktikan tujuan peremajaan kawasan kumuh dengan penyediaan rumah susun sederhana sewa kurang berhasil. Fenomena memindahkan kawasan kumuh secara vertikal menjadi kenyataan.

8. *Kecenderungan efek negatif perilaku penghuni akibat pengkumuhan.*

Lingkungan permukiman kumuh dapat memberikan efek negatif terhadap sikap dan perilaku seperti apatis dan mudah tersinggung. Kondisi ini terlihat jelas sekali terutama di Rusun Bandarharjo. Sikap apatis diwujudkan dengan keengganan membayar sewa bahkan menghalang-halangi petugas pemungut retribusi.

9. *Keterlambatan munculnya regulasi mendorong penurunan kualitas hunian.*

Keberadaan regulasi daerah tentang pengelolaan rusunawa yang terlambat tidak diantisipasi sebelumnya oleh pelaksanaan peraturan yang bersifat operasional, sehingga proses penurunan kualitas hunian terjadi lebih cepat.
10. *Ketidak-sinkronan antara regulasi dengan hak huni faktual.*

Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo dalam Peraturan Daerah Kota Semarang No.6 tahun 2008 tergolong ke dalam rumah sewa yang kepadanya dibebankan biaya sewa atas penghuniannya. Jadi hak huninya adalah sewa (rusunawa) bukan milik (rusunami). Tetapi secara faktual penghuni lama Rusun Pekunden sebagian menyatakan bahwa hak huni adalah milik. Sehingga tidak perlu melakukan kewajiban membayar sewa kepada pemerintah daerah.
11. *Implementasi regulasi penghunian tidak berhasil.*

Peranan regulasi sebagai instrumen dari fungsi pengendalian dalam sistem manajemen atau ketatalaksanaan penghunian rumah susun sederhana sewa di wilayah penelitian secara umum adalah belum efektif. Terbukti dari kurang patuhnya penghuni dalam pemanfaatan fisik bangunan (Ruang Hunian dan Bukan Hunian) dan cara penghunian.
12. *Faktor kelembagaan berpengaruh dalam keberhasilan pengelolaan rusun.*

Pengelolaan yang menjadi fase akhir dalam penyelenggaraan rumah susun sederhana untuk MBR kurang mendapat perhatian dari pemerintah daerah. Dukungan dan peranan kelembagaan pemerintah daerah yang kuat dalam mengelola rumah susun sederhana untuk MBR berpengaruh dalam melestarikan fungsi rusunawa. Tidak efektifnya badan pengelola (UPTD) ataupun dinas yang menangani pengelolaan rusunawa menjadikan tidak terkendalinya pemanfaatan fisik dan penghunian di kedua rusun.
13. *Intensitas komunikasi yang rendah.*

Komunikasi penghuni atau perhimpunan penghuni dengan pemerintah daerah sangat kurang akibatnya permasalahan penghunian yang terjadi tidak dapat tertangani secara baik, seperti kerusakan konstruksi dan PSU.

14. *Tidak terlaksananya sistem perawatan dan pemeliharaan dengan baik.*

Tata laksana pemeliharaan dan perawatan rusunawa terdapat dalam Permenpera No.14/2007. Jenis perawatan berjenjang tergantung pada jenis kerusakan dan ketermendasakan penanganan. Perawatan bangunan yang difungsikan bukan hunian adalah tanggung jawab Badan Pengelola/Pemerintah Daerah. Pada kenyataannya alokasi anggaran untuk perawatan/perbaikan tidak ada dan dibebankan kepada penghuni, seperti yang terjadi di Rusun Pekunden.

15. *Efektivitas pengendalian menjadi bagian terpenting pada pengelolaan.*

Aspek penting dalam manajemen atau pengelolaan rumah susun sederhana adalah aspek pengendalian. Efektivitas pengendalian akan menjadikan sistem manajemen berlangsung sesuai asas dan tujuannya. Ketiadaan fungsi pengendalian pada kedua rusun memberikan penjelasan tentang hal itu. Pengawasan dan pengendalian penghunian yang kurang baik membuat penghuni betah dalam menempati rumah susun. Keadaan ini semakin buruk ditunjang oleh kemampuan ekonomi penghuni yang relatif rendah. Akibat dari kondisi faktual tersebut mengakibatkan rumah susun tidak dipelihara secara semestinya untuk menjaga keberlangsungan sebagai hunian yang layak. Sekalipun ada kerusakan belum tentu ada bantuan dari pemerintah daerah padahal kemampuan ekonomi penghuni tidak cukup besar untuk membiayainya.

16. *Faktor lingkungan membedakan karakteristik rusun.*

Perbedaan fisik bangunan dari kedua rumah susun adalah terletak pada kondisi fisik lahan dan lingkungan dimana bangunan berdiri. Rusun Pekunden memiliki lingkungan yang lebih baik daripada lingkungan Rusun Bandarharjo (dari sisi kualitas lingkungan). Lahan dimana Rusun Bandarharjo berdiri adalah lahan yang selalu basah oleh air rob. Sehingga Rusun Bandarharjo secara fisik terkesan lebih kumuh dibandingkan dengan Rusun Pekunden.

## 5.2 Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Sasaran I.

- Sistem pengelolaan di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo belum mengikuti peraturan tentang pengelolaan rusunawa sesuai dengan Peraturan Daerah No. 7 tahun 2009. Sehingga dapat dinyatakan bahwa pengelolaan yang dilakukan di masing-masing rusun bersifat setempat dan kondisional dengan tidak berpayung pada peraturan mengenai pengelolaan rusunawa.

### 2. Sasaran II.

- Hasil identifikasi terhadap variabel penelitian serta observasi kondisi fisik dan penghunian di kedua rusun memberi gambaran faktual telah terjadi penurunan kualitas hunian. Kerusakan pada konstruksi bangunan dapat diidentifikasi dengan jelas. Penghunian yang tidak sesuai peraturan banyak ditemukan. Lingkungan rusun yang kurang sehat juga dijumpai.
- Hasil penilaian terhadap pengelolaan Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo adalah kurang baik. Meskipun demikian pengelolaan Rusun Pekunden masih lebih baik nilainya dibanding Rusun Bandarharjo.

### 3. Sasaran III

- Sistem pengelolaan rusun yang memperhatikan faktor-faktor pemanfaatan fisik, kondisi lingkungan, penghunian, pemberdayaan sosial, kemampuan ekonomi, peranan badan pengelola, peranan pemerintah daerah, dan implementasi regulasi dapat menghindarkan rusuna dari penurunan kualitas hunian. Hasil uji hipotesis menyatakan bahwa sistem pengelolaan yang kurang baik berpengaruh terhadap penurunan kualitas hunian. Hal ini terbukti dengan adanya penurunan kualitas fisik bangunan (hunian dan bukan hunian) dan PSU yang berpotensi menciptakan kekumuhan vertikal di Rusun Pekunden dan Rusun Bandarharjo.
- Faktor yang paling berpengaruh pada pengelolaan Rusun Pekunden adalah Penghunian. Sedangkan faktor yang berpengaruh terhadap pengelolaan di

Rusun Bandarharjo adalah Pemanfaatan Fisik, Pemberdayaan Sosial, dan Peranan Pemerintah Daerah atau kelembagaan.

- Masalah penghunian di Rusun Pekunden sangat menonjol akibat ketidakjelasan status rumah susun menurut persepsi penghuni (milik atau sewa); cara atau proses penghunian yang tidak sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku; masalah administrasi pencatatan dan penerbitan perjanjian sewa menyewa atau perpanjangannya; ketidaklancaran retribusi sewa; sering rusaknya prasarana, sarana dan utilitas rusun; dan pelanggaran tata tertib penghunian.
- Masalah pemanfaatan fisik seperti menurunnya kualitas hunian dan konstruksi bangunan adalah masalah utama di Rusun Bandarharjo. Kondisi ini diperparah dengan kondisi lingkungan yang mengalami degradasi akibat sistem infrastruktur lingkungan (sub sistem infrastruktur kota) sangat buruk, yaitu adanya banjir air rob dan saluran drainase kurang maksimal kinerjanya. Akses jalan masuk ke dalam rusun Bandarharjo rusak dan lingkungan permukiman sekitar yang kumuh, padat dan tidak tertata turut mempengaruhi fungsi rusun sebagai hunian yang layak.
- Masalah kelembagaan di Rusun Bandarharjo merupakan masalah yang menonjol selain masalah pemanfaatan fisik. Kinerja kelembagaan pemerintah daerah dinilai sangat rendah (secara fisik dan non fisik) dan hampir tidak ada oleh penghuni Rusun Bandarharjo. Pengelolaan rusun dilaksanakan oleh warga melalui pengurus RT tetapi tidak ada komunikasi yang baik dengan pemerintah daerah. Sehingga pengelolaan rusun tidak dapat memberikan hasil yang baik.
- Tipologi generik kedua rusun adalah rusunawa. Karakteristik masing-masing rusun membentuk tipologi rusun. Lokasi yang berbeda memberikan dampak penghunian yang berbeda. Fenomena jentifikasi dan marjinalisasi yang mendorong alih huni di Rusun Pekunden terjadi karena rendahnya kemampuan ekonomi dan penghuni semakin tidak aksesabel atau tidak terakomodasi dalam menikmati fasilitas kota meski lokasi rusun berada di pusat kota. Kemampuan ekonomi yang rendah pada penghuni Rusun Bandarharjo tidak menimbulkan jentifikasi dan marjinalisasi. Lokasi yang

jauh dari pusat kota dan tempat kerja yang tidak juga di sekitar rusun tidak mendorong fenomena itu. Sehingga asumsi lokasi rusunawa MBR harus dekat dengan tempat kerja dan berada di pusat kota tidak terlihat di wilayah penelitian. Perkembangan segitiga emas kawasan pusat perdagangan di lokasi Rusun Pekunden semakin memperlemah kemampuan ekonomi penghuni akibat tidak terserap di sektor formal sehingga terjadi alih huni liar (karena status rusun adalah sewa) dan akhirnya kondisi bangunan rusun terabaikan/kurang duperdulikan oleh penghuni. Oleh karena itu lokasi rusun membentuk tipologi yang berbeda walaupun kedua rusun secara generik adalah sama dan berlokasi di kawasan permukiman.

#### 4. Sasaran IV

- Arahan untuk pengendalian penghunian di Rusun Pekunden adalah penertiban dan pembenahan yang lebih baik dari proses dan tata cara serta administrasi penghunian disertai penataan lingkungan rusun
- Manajemen pengelolaan Rusun Pekunden adalah manajemen penghunian disertai pengawasan untuk mengurangi ketidaksesuaian penghunian. Pengawasan menjadi instrumen dari pengendalian.
- Arahan untuk pengendalian penghunian di Rusun Bandarharjo adalah perbaikan kondisi bangunan dan hunian supaya memenuhi standard kelayakan melalui peningkatan bantuan intensif pemerintah daerah. Secara menyeluruh peranan pemerintah daerah hendaknya ditingkatkan dalam hal pembinaan, pendampingan maupun pengawasan serta pengendalian.
- Manajemen pengelolaan Rusun Bandarharjo adalah manajemen pemanfaatan fisik dalam peningkatan kualitas terhadap fungsi rusun yang meliputi ruang hunian, bukan hunian, dan PSU. Peningkatan kualitas ini dilakukan dengan sistem pemeliharaan dan perawatan secara efektif yang dilaksanakan oleh pengelola/badan pengelola.

#### 5. Sintesis

- Keberlanjutan rusunawa sebagai rumah layak huni dan terjangkau bagi MBR perkotaan tidak ditindaklanjuti dengan skema pengelolaan yang mampu mempertahankan kelestarian fungsi rusunawa. Skema pengelolaan yang tepat

diterapkan berdasar karakteristik masing–masing rusun. Karakteristik faktual masing–masing rusun membedakan tipologi rusun. Penanganan rusun disesuaikan dengan tipologi yang terbentuk.

### 5.3 Rekomendasi

Rekomendasi yang diberikan adalah sebagai berikut :

1. Hasil evaluasi terhadap manajemen operasionalisasi atau pengelolaan dalam fase penghunian dapat dijadikan masukan untuk perbaikan kebijakan perumahan publik untuk MBR perkotaan dengan meninjau kembali penyelenggaraannya.
2. Pengelolaan rusun perlu memperhatikan penerapan peraturan pengelolaan secara lebih tegas sehingga dapat mempertahankan umur teknis bangunan sampai batas waktunya.
3. Skema pengelolaan dengan memperhatikan hasil penelitian dapat dijadikan sistem untuk mempertahankan hunian tetap layak untuk MBR dan menjaga asas keberlanjutan.
4. Pengelolaan rusun perlu memperhatikan tipologi masing–masing rusun, terutama tentang lokasi, kemampuan ekonomi, status kepemilikan/hak huni dan kelompok sasaran.
5. Fungsi pengendalian dalam pengelolaan rusun perlu diefektifkan sebab menjadi kunci untuk mempertahankan kualitas hunian dan menjaga kelestarian fungsi rusun.
6. Penanganan terhadap hak huni milik pada pada Rusun Pekunden bisa dilakukan dengan penetapan rusunawa bisa dimiliki dengan sistem sewa beli. Uang ganti rugi kepada penghuni dahulu bisa dijadikan uang muka dan penghuni membayar sewa per bulan sebagai cicilan rumah.
7. Sosialisasi secara lebih intensif dan berkelanjutan terhadap peraturan/ regulasi pengelolaan dan penghunian rusunawa kepada penghuni atau MBR lainnya agar penghunian rusunawa tidak menciptakan atau memindahkan masalah ke dalam rusun.
8. Efektivitas fungsi dan peranan UPTD sebagai badan pengelola rumah susun sederhana untuk MBR di Kota Semarang lebih ditingkatkan dan diberdayakan.

9. Peningkatan hubungan lebih komunikatif dan intensif dalam pengelolaan rusun antara UPTD sebagai badan pengelola dan penghuni rusun untuk menjaga kenyamanan dan keserasian hunian dan lingkungan.
10. Penanganan permasalahan pengelolaan dengan manajemen pengendalian di masing-masing rusun akibat perbedaan faktor yang berpengaruh terhadap pengelolaan dapat segera dilakukan. Untuk Rusun Pekunden adalah sebagai berikut :
  - Melakukan inventarisasi penghuni.
  - Memperbaiki dan memperketat persyaratan dalam proses dan tata cara penghunian.
  - Menetapkan status rumah susun berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.
  - Menata lingkungan rumah susun supaya lebih asri dan nyaman.

Sedangkan untuk Rusun Bandarharjo adalah :

- Mengidentifikasi dan inventarisasi skala kerusakan untuk penetapan jenis perawatan.
- Memperbaiki kelayakan bangunan dan hunian.
- Mengintensifkan peranan pemerintah daerah dalam pemberdayaan sosial penghuni, pembinaan, pendampingan, pengawasan dan pengendalian.
- Mendorong peran serta penghuni dalam mengelola rusun bersama-sama dengan badan pengelola (UPTD).



## DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2005. *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta. Graha Ilmu.
- Badudu dan Sutan Mohammad Zain. 1994. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta. Pustaka Sinar Harapan.
- Basrowi dan Suwandi. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta. Rineka Cipta.
- Branch, Melville C. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif : Pengantar dan Penjelasan*. Cetakan Kedua. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.
- Bratt, Rachel G. 1989. *Rebuilding A Low-Income Housing Policy*. Philadelphia. Temple University Press.
- Bungin, Burhan. 2009. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Cetakan keempat. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.
- Downs, Anthony (ed). 2004. *Growth Management and Affordable Housing : Do They Conflict?*. Washington, D.C. Brookings Institution Press.
- Echols, John M., dan Hasan Shadily. 1993. *Kamus Inggris- Indonesia*. Cetakan XIX. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.
- Ferdinand, Augusty. 2006. *Metode Penelitian Manajemen*. Edisi Kedua. Semarang. Penerbit Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ghozali, Imam. 2007. *Aplikasi Analisis Multivariat dengan Program SPSS*. Cetakan IV. Semarang. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Grigg, Neil S. 1988. *Infrastructure Engineering and Management*. Colorado, USA. John Wiley and Sons.
- Hariyono, Paulus. 2007. *Sosiologi Kota untuk Arsitek*. Cetakan Pertama. Jakarta. Bhumi Aksara.
- Hasibuan, Malayu S.P., H. 2003. *Manajemen : Dasar, Pengertian, dan Masalah*. Edisi Revisi. Cetakan Kedua. Jakarta. Bhumi Aksara.
- Hunger, David J., and Thomas L. Wheelen, 2003. *Manajemen Strategis*. Yogyakarta. Penerbit ANDI.

- Hoag, Arleen J., and John H. Hoag. 1991. *Introductory Economics*. Second Edition. Englewood Cliffs, New Jersey, USA. Prentice Hall.
- Kuncoro, Mudrajad. 2001. *Metode Kuantitatif*. Edisi Pertama. Yogyakarta. UPP AMP YKPN.
- Kuncoro, Mudrajad. 2009. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Edisi Ketiga. Jakarta. Penerbit Erlangga.
- McClure, Kirk. 2005. "Dechiphering the Need in Housing Markets : A Technique to Identify Appropriate Housing Policies at the Local Level". *Journal of Planning Education and Research*. Vol.24. pp. 361 – 378.
- Nasution, S. 2008. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Cetakan kesepuluh. Jakarta. Bumi Aksara.
- Ochieng, Crispino C. 2007. "A Critical Review of Housing Delivery in Nairobi : Different Actors – Different Socio-Economic Groups". *Arcnet-IJAR (International journal of Architectural Research)*. Vol.1 – issue 3. pp. 140–152.
- O'Sullivan, Arthur. 2000. *Urban Economics*. Fourth Edition. Unites States of America. McGraw-Hill.
- Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Cetakan Pertama. Bandung. Alumni.
- Ridlo, Mohammad Agung. 2001. *Kemiskinan di Perkotaan*. Cetakan Pertama. Semarang. Unissula Press.
- Santoso, Jo, Budi P. Iskandar, dan Parwoto (ed). 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta. Pusat Studi Perkotaan Universitas Indonusa dan IAP.
- Sevilla, Consuelo G., Jesus A. Ochave, Twila G. Punsalan, Bella P. Regala, Gabriel G. Uriarte. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*. Cetakan Pertama. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia.
- Silalahi, Ulber. 2009. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung. Rafika Aditama.
- Stoner, James A.F., Freeman, R. Edward, dan Gilbert Jr, Daniel R. 1996. *Manajemen Jilid I*. Edisi Bahasa Indonesia. Jakarta. PT Prenhallindo.
- Yudosodo, Siswono. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta. Yayasan Padamu Negeri.
- Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.*

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.*

*Keppres No.22/2006 tentang TimKoordinasi Percepatan Pembangunan Rusun di Kawasan Perkotaan*

*Instruksi Presiden Republik Indonesia No.5 Tahun 1990 Tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di atas Tanah Negara.*

*Himpunan Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Perumahan dan Permukiman. Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2005.*

*Hmpunan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tahun 2006, 2007.*

*Kepmenpera No. 09/KPTS/M/IX/1999 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).*

*Rencana Strategis Kementerian Negara Perumahan Rakyat Tahun 2005–2009.*

*RPJPN Bidang Perumahan tahun 2010–2025. Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2008.*

*Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011. Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2007.*

*Infrastruktur Indonesia : Sebelum, Selama, dan Pasca Krisis. 2003. Kementerian Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS). Jakarta : BAPPENAS.*

*Surat Edaran Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 03/SE/DM/04 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Pola Unit Pelaksana Teknis (UPT).*

*Pedoman Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa, 2007. Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum.*

*Laporan Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah, 2003, Departemen Permukiman dan Prasarana Wiayah*

*Laporan Proceeding Rapat Koordinasi Nasional Kementerian Negara Perumahan Rakyat Tahun 2007, 2008.*

- Laporan Final Perencanaan Umum Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007.* Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2007.
- Laporan Konsep Peremajaan Kota dengan Hunian Vertikal.* 2008. Direktorat Pengembangan Permukiman, Dirjen Cipat Karya, DPU. Jakarta : Direktorat Pengembangan Permukiman, Dirjen Cipat Karya, DPU.
- Laporan Identifikasi Rumah Susun MBR di Indonesia.* 2007. Kementerian Negara Perumahan Rakyat. Jakarta. Kementerian Negara Perumahan Rakyat.
- Laporan Hasil FGD : Menanggulangi Kemiskinan Melalui Pembangunan Perumahan dan Permukiman, 22–24 April, 2009,* Bappenas.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 tahun 2008 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.*
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 7 tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang.*
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 75 tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Sewa Kota Semarang.*
- Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Permukiman Kota Surabaya Tahun 2006–2015.* Badan Perencana Pembangunan Daerah Kota Surabaya, 2006.
- Profil Rumah Tangga Miskin Kota Semarang, Tahun 2006.* Kantor Statistik Kota Semarang, 2006.
- Kota Semarang dalam Angka, Tahun 2007.* Kantor Statistik Kota Semarang, 2007.

LAMPIRAN A



## DAFTAR PERTANYAAN

JUDUL :

**PENGELOLAAN UNTUK MENGHINDARKAN  
KEKUMUHAN VERTIKAL**

SEBAGAI BAHAN UNTUK PENYUSUNAN TESIS PADA PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS  
DIPONEGORO SEMARANG

LOKASI PENELITIAN :

**RUSUNA PEKUNDEN dan RUSUNA BANDARHARJO\***  
(\*pilih salah satu sesuai lokasi hunian)

TAHUN 2009

<b>IDENTITAS RESPONDEN</b>
----------------------------

1. Nama : .....
2. Alamat (Blok,Lantai, No.) : .....
3. Status Satuan Rumah Susun :
  1. Milik
  2. Sewa
  3. Lainnya .....
4. Pendidikan Tertinggi :
  1. Tidak pernah sekolah
  2. Tidak tamat SD
  3. Sekolah Dasar
  4. Sekolah menengah pertama
  5. Sekolah menengah umum
  6. Akademi
  7. Sarjana (S1/S2/S3)
5. Status Angkatan Kerja :
  1. Bekerja
  2. Tidak bekerja dan mencari pekerjaan
  3. Sekolah dan tidak mencari pekerjaan
  4. Mengurus rumah tangga dan tidak mencari pekerjaan
  5. Tidak dapat bekerja
  6. Pensiunan dan tidak mencari pekerjaan
  7. Lainnya, tidak bekerja, tidak mencari pekerjaan, tapi menerima pendapatan
  8. Lainnya, tidak bekerja, tidak mencari pekerjaan, dan tidak menerima pendapatan
  9. Tidak tahu
6. Pekerjaan :
  1. PNS
  2. TNI/Polri
  3. Pegawai Bank Pemerintah / BUMN/D
  4. Wiraswasta / Pengusaha
  5. Petani
  6. Karyawan Swasta
  7. Pekerja Pabrik
  8. Buruh Konstruksi
  9. Buruh Lainnya sebutkan.....
  10. Pedagang Kecil (Makanan/minuman/rokok dst)
  11. Lainnya.....

Mohon diisi dengan men-centang ( ✓ ) menurut penilaian responden

### **I. PEMANFAAAN FISIK**

#### **a. Penggunaan Benda dan Bagian Bersama :**

1. Pemanfaatan bagian bersama dan benda bersama (tangga, pagar, atap, ruang pertemuan, lantai dasar, dst)?

1	Sudah Sesuai Kegunaan
2	Kurang Sesuai
3	Tidak Sesuai
4	Tidak Tahu

2. Apakah perawatan / pemeliharaan fisik bagian dan benda bersama rutin dilakukan (pengecatan, perbaikan dinding, perbaikan lantai selasar, dst)?

1	Ya	2	Tidak	3	Tidak Tahu
---	----	---	-------	---	------------

#### **b. Kondisi PSU dan Peningkatan Kualitas**

3. Kondisi pelayanan dan kualitas prasarana, sarana dan utilitas?

a. Air Minum	1	Baik	2	Cukup	3	Kurang
b. Persampahan	1	Baik	2	Cukup	3	Kurang
c. Pembuangan Limbah Rumah	1	Baik	2	Cukup	3	Kurang
d. Saluran Air	1	Baik	2	Cukup	3	Kurang
e. Listrik	1	Baik	2	Cukup	3	Kurang

4. Perbaikan dan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas dalam 3 tahun terakhir?

1	Rutin tiap tahun
2	Tidak tentu, tergantung kerusakan
3	Tidak Pernah
4	Tidak Tahu

#### **c. Kondisi Fisik Bangunan**

5. Kondisi konstruksi bangunan rusunaw saat ini )?

1	Baik	2	Kurang	3	Tidak Baik
---	------	---	--------	---	------------

6. Apakah kondisi bangunan sudah sesuai dengan keinginan penghuni (layak huni)?

1	Sudah Sesuai
2	Kurang Sesuai
3	Tidak Sesuai
4	Tidak Tahu

7. Kondisi lingkungan permukiman sekitar rusuna?.

1	Baik	2	Kurang	3	Tidak Baik
---	------	---	--------	---	------------

8. Bila kondisi lingkungan kurang dan tidak baik, dalam hal apa?

1	Permukiman padat penduduk dan letak rumah tidak tertata dengan baik
2	Kondisi prasarana lingkungan kurang baik (saluran mampat, banjir, dst)
3	Jalan lingkungan dan aksesnya sering rusak
4	Lainnya

### **e. Pengembangan Bangunan**

9. Apakah merombak unit rusun yang ditempati?

1	Tidak	2	Ya
---	-------	---	----

10. Kalau ya apa yang diubah?

1	Jendela, pintu, tembok depan (baik diganti cat maupun bahan)
2	Dinding dalam, dinding permanen pemisah antar ruang
3	Penambahan ruang dalam, kamar, loteng
4	Dapur, kamar mandi (saluran air limbah).
5	Tempat jemuran, pagar, teras / selasar
6	Lainnya

11. Ada penambahan bangunan di lantai dasar yang bukan untuk kegiatan penunjang sosial dan ekonomi warga rusun?

1	Ada	2	Tidak	3	Tidak Tahu
---	-----	---	-------	---	------------

## **II. LINGKUNGAN**

### **f. Kondisi Lingkungan**

12. Kondisi lingkungan permukiman sekitar rusuna?.

1	Baik	2	Kurang	3	Tidak Baik
---	------	---	--------	---	------------

13. Bila kondisi lingkungan kurang dan tidak baik, dalam hal apa?

1	Permukiman padat penduduk dan letak rumah tidak tertata dengan baik
2	Kondisi prasarana lingkungan kurang baik (saluran mampat, banjir, dst)
3	Jalan lingkungan dan aksesnya sering rusak
4	Lainnya

### III. EKONOMI

#### g. Kemampuan Ekonomi :

14. Berapa jumlah pendapatan pokok per bulan KK?

1	Kurang dr Rp.500.000,-
2	Rp.500.000,- - Rp.1.000.000,-
3	Rp. 1.000.000,- - Rp. 1.500.000,-
4	Rp. 1.500.000,- - Rp. 2.000.000,-
5	Rp. 2.000.000,- - Rp. 2.500.000,-
6	Lebih dari Rp.2.500.000,-

15. Berapa jumlah pendapatan sampingan (bila ada) per bulan KK?

1	Kurang dr Rp.500.000,-
2	Rp.500.000,- - Rp.1.000.000,-
3	Rp. 1.000.000,- - Rp. 1.500.000,-
4	Rp. 1.500.000,- - Rp. 2.000.000,-
5	Rp. 2.000.000,- - Rp. 2.500.000,-
6	Lebih dari Rp.2.500.000,-

16. Berapa pengeluaran untuk perbaikan unit rumah susun yang ditempati rata – rata per bulan (ganti lampu, perbaiki saluran, mengecat ruangan, dst)?

1	Kurang dr Rp.20.000,-
2	Rp.20.000,- - Rp.40.000,-
3	Rp. 40.000,- - Rp. 60.000,-
4	Rp. 60.000,- - Rp. 80.000,-
5	Rp. 80.000,- - Rp. 100.000,-
6	Lebih dari Rp.100.000,-
7	Tidak pernah

17. Jumlah iuran (Rp) tiap bulan ?

a. Tarif sewa rumah

--	--	--	--	--	--	--	--

b. Rekening Listrik dan Air

--	--	--	--	--	--	--	--

c. Iuran Lainnya

--	--	--	--	--	--	--	--

18. Berapa pengeluaran per bulan rata – rata untuk biaya :

- a. Transportasi
- b. Kesehatan
- c. Pendidikan
- d. Makanan Minuman
- e. Lainnya (pakaian, dll)
- f. Sisa pendapatan ditabung

#### IV. PENGHUNIAN

##### h. Lokasi Rusun

19. Menurut anda lokasi rusun dengan pusat pelayanan masyarakat?

- 1 Tdk Jauh (<1 km)  2 Agak Jauh (<2 km)  3 Jauh (>2 km)

20. Menurut anda apakah lokasi rusun mudah dijangkau dengan transportasi umum (bus kota, angkutan kota, dst) ?

- 1 Ya  2 Sulit  3 Tidak Tahu

21. Apakah lokasi rusun yang ditempati saat ini sudah tepat lokasinya?

- 1 Ya  2 Tidak  3 Tidak Tahu

22. Apa alasannya? Bila Ya : (bisa lebih dari 1 pilihan)

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Lokasi rusun dulunya merupakan lingkungan tempat tinggal responden |
| 2 | Dekat dengan tempat kerja, tidak perlu biaya transport besar       |
| 3 | Dekat dengan pusat pelayanan dan fasilitas kota                    |
| 4 | Tinggal di rusun lebih baik daripada sebelumnya.                   |
| 5 | Tidak ada pilihan lain   |
| 6 | Lainnya  |

23. Apa alasannya? Bila Tidak : (bisa lebih dari 1 pilihan)

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Lokasi rusun bukan lingkungan tempat tinggal sebelumnya |
| 2 | Jauh dari tempat kerja, dan biaya transport besar       |
| 3 | Jauh dengan pusat pelayanan dan fasilitas kota          |
| 4 | Hanya menempati karena biaya sewa yang murah            |
| 5 | Tidak ada pilihan lain                                  |
| 6 | Lainnya   |

**i. Penghunan :**

24. Apakah anda berasal dari lingkungan permukiman ini sebelum menempati rusun?

1 Ya                       2 Bukan

25. Bila bukan darimana asal daerah?

1 Semarang                       2 Luar Semarang

26. Berapa lama menempati rumah susun ini?

1 Kurang 1 tahun  
 2 1 tahun – 3 tahun  
 3 3 tahun – 6 tahun  
 4 Lebih dr 6 tahun

27. Menempati rumah susun dengan cara :

1 Menyewa melalui pemkot Semarang  
 2 Menyewa dari penghuni sebelumnya  
 3 Membeli dari penghuni sebelumnya  
 4 Hak waris sesuai ketentuan pemkot  
 5 Lainnya

28. Ada perjanjian perpanjangan dalam menempati rusun?

1 Ada                       2 Tidak

29. Ada batasan waktu penghunan dari pemkot Semarang ?

1 Ada                       2 Tidak

30. Ada petugas pemda yang menarik iuran sewa rutin ?

1 Ada                       2 Tidak

31. Mengetahui tata tertib / aturan dalam menempati rumah susun?

1 Ya                       2 Tidak

32. Ada kegiatan rutin antar warga penghuni (arisan, perkumpulan,dst)?

1 Ya                       2 Tidak

33. Permasalahan yang sering terjadi dalam menempati rusun :

1	Kerusakan rumah akibat buruknya bahan konstruksi
2	Pelanggaran pemakaian bagian bersama oleh penghuni lain
3	Prasarana dan fasilitas sering rusak
4	Kondisi Prasarana lingkungan rusun buruk / kurang
5	Lainnya

34. Ada kegiatan rutin bersama dari warga penghuni untuk merawat / memperbaiki kerusakan fasilitas rusun?

1	Ada	2	Tidak	3	Tidak Tahu
---	-----	---	-------	---	------------

35. Kalau ada apakah bentuk keterlibatan warga rusun yang paling sering :

1	Tenaga	2	Uang	3	Tidak Tahu
---	--------	---	------	---	------------

36. Frekuensi pertemuan warga penghuni dalam mengelola rumah susun :

1	Rutin / sering	2	Tergantung ada/tidak masalah	3	Tidak Pernah
---	----------------	---	------------------------------	---	--------------

## V. PEMBERDAYAAN SOSIAL

### j. Pemberdayaan sosial :

37. Adakah kegiatan yang berkenaan dengan upaya meningkatkan pendapatan selama tinggal di rusun?

1	Ada	2	Tidak	3	Tidak Tahu
---	-----	---	-------	---	------------

38. Ada pemberian pelatihan atau ketrampilan kerja untuk warga rusun supaya ada peningkatan kesejahteraan?

1	Ada	2	Tidak	3	Tidak Tahu
---	-----	---	-------	---	------------

39. Siapa yang melakukan pelatihan itu?

1	Warga sendiri	2	Pemkot	3	Pihak lain
---	---------------	---	--------	---	------------

40. Pernahkah warga penghuni mendapatkan program –program untuk peningkatan kesejahteraan ?

1	Pernah	2	Tidak	3	Tidak Tahu
---	--------	---	-------	---	------------

41. Apakah Pemda melakukan upaya peningkatan kesejahteraan?

1	Ya	2	Tidak	3	Tidak Tahu
---	----	---	-------	---	------------

## VI. KELEMBAGAAN

### k. Badan Pengelola Rusun :

42. Ada pengelola rusun yang mengurus masalah administarsi dan keuangan warga penghuni (termasuk bila ada kerusakan prasarana dan fasilitas)?

- 1    Ada                       2    Tidak                       3    Tidak Tahu

43. Siapa dan darimana pengurus / pengelola rusun?

- 1    Warga rusun                       2    Warga sekitar                       3    Pemkot Smg

44. Apa tugas dan tanggung jawab pengelola / pengurus yang anda ketahui?

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Mengkoordinasi operasional rusun sehari - hari          |
| 2 | Mengurusi masalah administrasi pencatatan kepada pemkot |
| 3 | Menjembatani aspirasi warga penghuni bila ada masalah   |
| 4 | Tidak pernah melakukan tugas dan tanggungjawabnya       |
| 5 | Lainnya   |
| 6 | Tidak tahu  |

### l. Peranan Pemerintah Kota :

45. Apakah sering ada bantuan untuk perawatan dan perbaikan bangunan, prasarana dan fasilitas rusun?

- 1    Sering                       2    Tidak                       3    Tidak Tahu

46. Mana yang paling sering melakukan perbaikan dan peningkatan kualitas bangunan fisik rusun?

- 1    Warga Penghuni                       2    Pemkot Smg

47. Ada pembinaan rutin (penyuluhaan dst) oleh pemerintah kota dalam pengembangan rusun?

- 1    Ada                       2    Tidak                       3    Tidak Tahu

48. Menurut anda peranan dan tanggungjawab pemkot Semarang dalam mengelola rusun :

- |   |            |
|---|------------|
| 1 | Besar      |
| 2 | Kurang     |
| 3 | Tidak Ada  |
| 4 | Tidak Tahu |

## VII. REGULASI

### m. Peraturan tentang pengelolaan Rumah susun :

49. Mengerti tentang peraturan dalam menempati rumah susun?

- |   |      |   |       |   |            |
|---|------|---|-------|---|------------|
| 1 | Tahu | 2 | Tidak | 3 | Tidak Tahu |
|---|------|---|-------|---|------------|

50. Jika tahu apakah peraturan tersebut dilaksanakan oleh penghuni?

- |   |    |   |       |   |            |
|---|----|---|-------|---|------------|
| 1 | Ya | 2 | Tidak | 3 | Tidak Tahu |
|---|----|---|-------|---|------------|

51. Mana yang tidak termasuk dalam peraturan tentang rumah susun (pilih satu) ?

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Mematuhi tata cara penghunian                                  |
| 2 | Membayar iuran sewa  |
| 3 | Diperbolehkan menyewakan unit rumah dan menjual kpd orang lain |
| 4 | Turut serta dalam pemeliharaan dan perawatan rusun             |
| 5 | Tidak merombak bentuk atau ruang dalam unit rusun              |

52. Menurut anda peraturan pengelolaan rusun dari pemkot Semarang :

- |   |               |
|---|---------------|
| 1 | Sudah Sesuai  |
| 2 | Kurang Sesuai |
| 3 | Tidak Sesuai  |
| 4 | Tidak Tahu    |

## VII. SISTEM PENGELOLAAN

53. Menurut anda bagaimanakah pengelolaan rusun saat ini?

- |   |             |
|---|-------------|
| 1 | Baik        |
| 2 | Kurang Baik |
| 3 | Buruk       |

### Catatan :

- Baik jika kondisi bangunan, hunian, bukan hunian, PSU tidak rusak, terpelihara dan bersih (kondisi fisik), lingkungan baik, penghuni tertib, pengelola aktif, perhatian pemda ada.
- Kurang jika masih ditemukan permasalahan meski tidak semua.
- Buruk jika semuanya kurang dan selalu ada permasalahan

LAMPIRAN B



**DAFTAR PERTANYAAN  
DINAS/INSTANSI**

JUDUL :

**PENGELOLAAN UNTUK MENGHINDARKAN  
KEKUMUHAN VERTIKAL**

**SEBAGAI BAHAN UNTUK PENYUSUNAN TESIS PADA PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA UNIVERSITAS  
DIPONEGORO SEMARANG**

LOKASI PENELITIAN :

**RUSUNA PEKUNDEN dan RUSUNA BANDARHARJO**

**DINAS/INSTANSI/LEMBAGA\* :**

Tahun 2009

**A. KELEMBAGAAN DAN REGULASI****Issue:**

- *Efektifitas implementasi peraturan pengelolaan rusunawa Pekunden dan Bandarharjo.*
- *Tugas dan peranan pemerintah kota dalam pembinaan dan pengembangan di rusunawa Pekunden dan Bandarharjo.*

**Pertanyaan:**

1. Apakah selama ini di rusunawa Pekunden dan Bandarharjo diberlakukan Sistem Pengelolaan berdasar regulasi tentang pengelolaan rusunawa? Apa yang menjadi penghambat terkendalanya pelaksanaan regulasi ?

**Jawaban:**

**Pertanyaan:**

2. Apa tugas dan peranan pemkot dalam pembinaan dan pengembangan rusunawa Pekunden dan Bandarharjo? Permasalahan apa yang dihadapi dalam melakukan pembinaan di rusunawa Pekunden dan Bandarharjo?

**Jawaban:**

**B. STRATEGI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA****Issue:**

- *Permasalahan utama mengenai pengelolaan rusunawa di Kota Semarang.*
- *Kebijakan dan program pemberdayaan sosial di rusunawa Pekunden dan Bandarharjo.*
- *Penilaian terhadap dampak dari pengelolaan di rusunawa Pekunden dan Bandarharjo.*
- *Usulan strategi penanaman*

**Pertanyaan:**

1. Permasalahan utama yang dihadapi oleh pemerintah kota dalam pengelolaan rusunawa di Kota Semarang?

**Jawaban:**

**Pertanyaan:**

2. Apakah ada kebijakan dan program untuk memberdayakan sosial ekonomi penghuni rusunawa, terutama di Pekunden dan Bandarharjo? Mohon dielaskan.

**Jawaban:****Pertanyaan:**

3. Bagaimana penilaian terhadap pegelolaan di rusunawa Pekunden dan Bandarharjo? Apakah terjadi dampak perubahan sosial ekonomi penghuni?

**Jawaban:**

**Pertanyaan:**

4. Apa usulan strategi yang dianggap tepat terhadap pengelolaan rusunawa di Pekunden dan Bandarharjo yang dikaitkan dengan menghindarkan dari kekumuhan vertikal?

**Jawaban:**

## LAMPIRAN C

# Regression - Pekunden

Notes		
<b>Output Created</b>		11-DEC-2009 15:32:26
<b>Comments</b>		
<b>Input</b>	<b>Filter</b>	<none>
	<b>Weight</b>	<none>
	<b>Split File</b>	<none>
	<b>N of Rows in Working Data File</b>	28
<b>Missing Value Handling</b>	<b>Definition of Missing</b>	User-defined missing values are treated as missing.
	<b>Cases Used</b>	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.
<b>Syntax</b>	REGRESSION /DESCRIPTIVES MEAN STDDEV CORR SIG N /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS CI BCOV R ANOVA COLLIN TOL CHANGE ZPP /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT SISTEM2 /METHOD=ENTER NFISTOT NLINGK NHUNI NREG NPEMDA NBP NAFFOR /RESIDUALS DURBIN /CASEWISE PLOT(ZRESID) OUTLIERS(3) .	
<b>Resources</b>	<b>Elapsed Time</b>	0:00:00.51
	<b>Memory Required</b>	4196 bytes
	<b>Additional Memory Required for Residual Plots</b>	0 bytes

Descriptive Statistics			
	Mean	Std. Deviation	N
<b>SISTEM2</b>	1.48	.511	23
<b>NFISTOT</b>	1.30	.470	23
<b>NLINGK</b>	1.57	.896	23
<b>NHUNI</b>	1.30	.703	23
<b>NREG</b>	1.70	.822	23
<b>NPEMDA</b>	2.09	.848	23
<b>NBP</b>	1.65	.885	23
<b>NAFFOR</b>	2.57	.590	23

Correlations									
		SISTEM2	NFISTOT	NLINGK	NHUNI	NREG	NPEMDA	NBP	NAFFOR
<b>Pearson Correlation</b>	<b>SISTEM2</b>	1.000	.502	.475	.462	.471	.529	.385	.118
	<b>NFISTOT</b>	.502	1.000	.436	.120	.485	.386	.047	.007
	<b>NLINGK</b>	.475	.436	1.000	-.286	.368	.232	.259	.056
	<b>NHUNI</b>	.462	.120	-.286	1.000	.089	.182	.178	.114
	<b>NREG</b>	.471	.485	.368	.089	1.000	.170	.285	.090
	<b>NPEMDA</b>	.529	.386	.232	.182	.170	1.000	.284	.079
	<b>NBP</b>	.385	.047	.259	.178	.285	.284	1.000	-.216
	<b>NAFFOR</b>	.118	.007	.056	.114	.090	.079	-.216	1.000
<b>Sig. tailed)</b>	<b>SISTEM2</b>	.	.007	.011	.013	.012	.005	.035	.296
	<b>NFISTOT</b>	.007	.	.019	.293	.009	.034	.415	.487
	<b>NLINGK</b>	.011	.019	.	.093	.042	.144	.116	.400
	<b>NHUNI</b>	.013	.293	.093	.	.343	.203	.208	.302
	<b>NREG</b>	.012	.009	.042	.343	.	.219	.093	.342
	<b>NPEMDA</b>	.005	.034	.144	.203	.219	.	.094	.360
	<b>NBP</b>	.035	.415	.116	.208	.093	.094	.	.161
	<b>NAFFOR</b>	.296	.487	.400	.302	.342	.360	.161	.
<b>N</b>	<b>SISTEM2</b>	23	23	23	23	23	23	23	23
	<b>NFISTOT</b>	23	23	23	23	23	23	23	23
	<b>NLINGK</b>	23	23	23	23	23	23	23	23
	<b>NHUNI</b>	23	23	23	23	23	23	23	23
	<b>NREG</b>	23	23	23	23	23	23	23	23
	<b>NPEMDA</b>	23	23	23	23	23	23	23	23
	<b>NBP</b>	23	23	23	23	23	23	23	23
	<b>NAFFOR</b>	23	23	23	23	23	23	23	23

Variables Entered/Removed(b)			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
<b>1</b>	NAFFOR, NFISTOT, NHUNI, NBP, NPEMDA, NREG, NLINGK(a)	.	Enter
a All requested variables entered.			
b Dependent Variable: SISTEM2			

Model Summary(b)											
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson	
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change		
1	.851(a)	.724	.595	.325	.724	5.621	7	15	.002	1.700	
a Predictors: (Constant), NAFFOR, NFISTOT, NHUNI, NBP, NPEMDA, NREG, NLINGK											
b Dependent Variable: SISTEM2											

ANOVA(b)						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.155	7	.594	5.621	.002(a)
	Residual	1.584	15	.106		
	Total	5.739	22			
a Predictors: (Constant), NAFFOR, NFISTOT, NHUNI, NBP, NPEMDA, NREG, NLINGK						
b Dependent Variable: SISTEM2						

Coefficients(a)													
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	-.069	.413		-.168	.869	-.949	.811					
	NFISTOT	.054	.203	.050	.268	.793	-.379	.488	.502	.069	.036	.524	1.907
	NLINGK	.264	.103	.464	2.575	.021	.046	.483	.475	.554	.349	.567	1.764
	NHUNI	.375	.116	.516	3.219	.006	.127	.623	.462	.639	.437	.716	1.397
	NREG	.106	.104	.171	1.015	.326	-.117	.329	.471	.253	.138	.651	1.536
	NPEMDA	.160	.095	.265	1.681	.114	-.043	.362	.529	.398	.228	.739	1.354
	NBP	.028	.098	.048	.282	.782	-.181	.236	.385	.073	.038	.644	1.553
	NAFFOR	.006	.128	.007	.045	.965	-.267	.279	.118	.012	.006	.842	1.188
a Dependent Variable: SISTEM2													

Model			NAFFOR	NFISTOT	NHUNI	NBP	NPEMDA	NREG	NLINGK
1	Correlations	NAFFOR	1.000	.210	-.220	.359	-.156	-.176	-.192
		NFISTOT	.210	1.000	-.252	.353	-.353	-.425	-.396
		NHUNI	-.220	-.252	1.000	-.301	-.084	-.019	.475
		NBP	.359	.353	-.301	1.000	-.295	-.303	-.333
		NPEMDA	-.156	-.353	-.084	-.295	1.000	.150	-.036
		NREG	-.176	-.425	-.019	-.303	.150	1.000	-.104
		NLINGK	-.192	-.396	.475	-.333	-.036	-.104	1.000
	Covariances	NAFFOR	.016	.005	-.003	.004	-.002	-.002	-.003
		NFISTOT	.005	.041	-.006	.007	-.007	-.009	-.008
		NHUNI	-.003	-.006	.014	-.003	-.001	.000	.006
		NBP	.004	.007	-.003	.010	-.003	-.003	-.003
		NPEMDA	-.002	-.007	-.001	-.003	.009	.001	.000
		NREG	-.002	-.009	.000	-.003	.001	.011	-.001
		NLINGK	-.003	-.008	.006	-.003	.000	-.001	.011

a Dependent Variable: SISTEM2

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions							
				(Constant)	NFISTOT	NLINGK	NHUNI	NREG	NPEMDA	NBP	NAFFOR
1	1	7.124	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
	2	.304	4.837	.00	.00	.19	.26	.01	.00	.00	.00
	3	.189	6.133	.00	.03	.00	.00	.00	.00	.00	.57
	4	.135	7.275	.01	.00	.03	.02	.57	.18	.00	.01
	5	.097	8.574	.03	.09	.03	.00	.01	.42	.02	.12
	6	.086	9.102	.02	.01	.53	.58	.13	.11	.02	.04
	7	.048	12.181	.04	.64	.19	.12	.22	.27	.14	.02
	8	.017	20.579	.90	.23	.04	.02	.05	.02	.25	.79

a Dependent Variable: SISTEM2

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	.95	2.27	1.48	.435	23
Residual	-.700	.697	.000	.268	23
Std. Predicted Value	-1.213	1.811	.000	1.000	23
Std. Residual	-2.155	2.144	.000	.826	23

a Dependent Variable: SISTEM2

## LAMPIRAN D

## Regression - Bandarharjo

Notes		
<b>Output Created</b>	11-DEC-2009 14:54:43	
<b>Comments</b>		
<b>Input</b>	<b>Filter</b>	<none>
	<b>Weight</b>	<none>
	<b>Split File</b>	<none>
	<b>N of Rows in Working Data File</b>	52
<b>Missing Value Handling</b>	<b>Definition of Missing</b>	User-defined missing values are treated as missing.
	<b>Cases Used</b>	Statistics are based on cases with no missing values for any variable used.
<b>Syntax</b>	REGRESSION /DESCRIPTIVES MEAN STDDEV CORR SIG N /MISSING LISTWISE /STATISTICS COEFF OUTS CI BCOV R ANOVA COLLIN TOL CHANGE ZPP /CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) /NOORIGIN /DEPENDENT SISTEM /METHOD=ENTER NFISTOT NLINGK NHUNI NREG NKEL NAFFOR /RESIDUALS DURBIN /CASEWISE PLOT(ZRESID) OUTLIERS(3) .	
<b>Resources</b>	<b>Elapsed Time</b>	0:00:00.36
	<b>Memory Required</b>	3908 bytes
	<b>Additional Memory Required for Residual Plots</b>	0 bytes

Descriptive Statistics			
	Mean	Std. Deviation	N
<b>SISTEM</b>	1.35	.480	52
<b>NFISTOT</b>	1.21	.457	52
<b>NLINGK</b>	1.92	.269	52
<b>NHUNI</b>	1.40	.664	52
<b>NREG</b>	1.15	.500	52
<b>NKEL</b>	1.79	.536	52
<b>NAFFOR</b>	2.29	.800	52

Correlations								
		SISTEM	NFISTOT	NLINGK	NHUNI	NREG	NKEL	NAFFOR
Pearson Correlation	SISTEM	1.000	.463	-.093	.229	.427	.290	-.367
	NFISTOT	.463	1.000	-.184	.358	.283	-.134	-.491
	NLINGK	-.093	-.184	1.000	-.152	-.202	.021	.378
	NHUNI	.229	.358	-.152	1.000	.281	-.306	-.371
	NREG	.427	.283	-.202	.281	1.000	.197	-.260
	NKEL	.290	-.134	.021	-.306	.197	1.000	.054
	NAFFOR	-.367	-.491	.378	-.371	-.260	.054	1.000
Sig. (1-tailed)	SISTEM	.	.000	.255	.051	.001	.019	.004
	NFISTOT	.000	.	.096	.005	.021	.172	.000
	NLINGK	.255	.096	.	.141	.076	.442	.003
	NHUNI	.051	.005	.141	.	.022	.014	.003
	NREG	.001	.021	.076	.022	.	.081	.031
	NKEL	.019	.172	.442	.014	.081	.	.353
	NAFFOR	.004	.000	.003	.003	.031	.353	.
N	SISTEM	52	52	52	52	52	52	52
	NFISTOT	52	52	52	52	52	52	52
	NLINGK	52	52	52	52	52	52	52
	NHUNI	52	52	52	52	52	52	52
	NREG	52	52	52	52	52	52	52
	NKEL	52	52	52	52	52	52	52
	NAFFOR	52	52	52	52	52	52	52

Variables Entered/Removed(b)			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	NAFFOR, NKEL, NREG, NLINGK, NHUNI, NFISTOT(a)	.	Enter
a All requested variables entered.			
b Dependent Variable: SISTEM			

Model Summary(b)										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.648(a)	.420	.343	.389	.420	5.436	6	45	.000	1.418
a Predictors: (Constant), NAFFOR, NKEL, NREG, NLINGK, NHUNI, NFISTOT										
b Dependent Variable: SISTEM										

ANOVA(b)						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	4.946	6	.824	5.436	.000(a)
	Residual	6.823	45	.152		
	Total	11.769	51			
a Predictors: (Constant), NAFFOR, NKEL, NREG, NLINGK, NHUNI, NFISTOT						
b Dependent Variable: SISTEM						

Coefficients(a)														
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics		
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF	
1	(Constant)	-.039	.557		-.071	.944	-1.160	1.082						
	NFISTOT	.371	.143	.353	2.600	.013	.084	.658	.463	.361	.295	.698	1.433	
	NLINGK	.140	.221	.079	.636	.528	-.304	.584	-.093	.094	.072	.844	1.185	
	NHUNI	.074	.098	.102	.755	.454	-.124	.272	.229	.112	.086	.700	1.430	
	NREG	.201	.124	.209	1.624	.111	-.048	.450	.427	.235	.184	.775	1.291	
	NKEL	.299	.113	.333	2.641	.011	.071	.526	.290	.366	.300	.808	1.237	
	NAFFOR	-.089	.085	-.148	1.041	.303	-.261	.083	-.367	-.153	.118	.635	1.575	
a Dependent Variable: SISTEM														

Coefficient Correlations(a)									
Model			NAFFOR	NKEL	NREG	NLINGK	NHUNI	NFISTOT	
1	Correlations	NAFFOR	1.000	.066	.035	-.316	.217	.383	
		NKEL	.066	1.000	-.318	-.036	.350	.112	
		NREG	.035	-.318	1.000	.123	-.264	-.175	
		NLINGK	-.316	-.036	.123	1.000	-.018	-.027	
		NHUNI	.217	.350	-.264	-.018	1.000	-.135	
		NFISTOT	.383	.112	-.175	-.027	-.135	1.000	
	Covariances	NAFFOR	.007	.001	.000	-.006	.002	.005	
		NKEL	.001	.013	-.004	-.001	.004	.002	
		NREG	.000	-.004	.015	.003	-.003	-.003	
		NLINGK	-.006	-.001	.003	.049	.000	-.001	
		NHUNI	.002	.004	-.003	.000	.010	-.002	
		NFISTOT	.005	.002	-.003	-.001	-.002	.020	
	a Dependent Variable: SISTEM								

Collinearity Diagnostics(a)										
Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions						
				(Constant)	NFISTOT	NLINGK	NHUNI	NREG	NKEL	NAFFOR
1	1	6.416	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00
	2	.264	4.927	.00	.04	.00	.15	.03	.02	.09
	3	.134	6.912	.00	.00	.00	.26	.40	.08	.05
	4	.095	8.208	.00	.52	.00	.20	.26	.01	.03
	5	.061	10.290	.00	.11	.00	.18	.27	.56	.20
	6	.023	16.634	.05	.24	.33	.14	.02	.24	.62
	7	.007	30.549	.95	.09	.66	.06	.02	.10	.02

a Dependent Variable: SISTEM

Residuals Statistics(a)					
	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
<b>Predicted Value</b>	.87	2.33	1.35	.311	52
<b>Residual</b>	-.527	.783	.000	.366	52
<b>Std. Predicted Value</b>	-1.537	3.150	.000	1.000	52
<b>Std. Residual</b>	-1.353	2.010	.000	.939	52

a Dependent Variable: SISTEM

## RIWAYAT HIDUP PENULIS



S. Mulyo Hendaryono dilahirkan di Kota Semarang pada tanggal 19 Desember 1965. Pada saat ini bertempat tinggal di Jalan Payung Asri IV-6, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

Pendidikan dasar ditempuh di SD Pendrikan Tengah Semarang dan dilanjutkan ke jenjang berikutnya di SMP PL Domenico Savio Semarang. Jenjang pendidikan SLTA diselesaikan di SMA Negeri 3 Semarang. Gelar sarjana ekonomi diperoleh dari Fakultas Ekonomi Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan (IESP) Universitas Diponegoro Semarang. Kemudian melanjutkan pendidikan S2 pada MTPWK UNDIP pada tahun 2008. Penulis menekuni dunia konsultan semenjak tahun 1990-an dan saat ini menjadi seorang praktisi profesional di bidang jasa konsultansi pembangunan.

Penulis memiliki seorang istri dan tiga orang anak. Evi Yulia Purwanti, SE, MSi dinikahi tahun 1998 dan saat ini tercatat sebagai dosen di Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro. Remy Dhatumaheswara, Farizka Maya Pradipta, dan Ryotara Resindraswara adalah putra-putri buah pernikahan kami.