

# **PENYUSUNAN PROGRAM RUMAH SUSUN SEWA DI KAWASAN PERKOTAAN**

Herindiyati<sup>1</sup>

Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

## **ABSTRAKSI**

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan salah satu bentuk tempat tinggal yang menerapkan efisien lahan dengan dibangun secara bertingkat. Rusunawa biasanya dibangun di lokasi yang strategis, dimaksudkan untuk membantu masyarakat berkemampuan terbatas yang mencari nafkah di kawasan perkotaan namun tidak memiliki kemampuan untuk membeli rumah. Rusunawa menjadi tempat tinggal yang layak dan strategis. Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk memenuhi kebutuhan warganya akan rumah yang layak. Guna membantu Pemerintah Daerah maka Pemerintah Pusat memprogramkan bantuan penyediaan rusunawa. Tulisan ini mencoba menyampaikan informasi terkait penyusunan program rumah susun sewa di kawasan perkotaan yang diharapkan dapat membantu Pemda dalam proses penyediaan perumahan.

**Kata kunci : Penyusunan Program Rusunawa, Rusunawa di Perkotaan.**

## **PENDAHULUAN**

Gagasan penyelenggaraan hunian vertikal (rumah susun) diharapkan menjadi salah satu alternatif penyediaan rumah untuk memenuhi kebutuhan rumah penduduk dengan mengedepankan efisiensi lahan/tanah di perkotaan. Upaya sungguh-sungguh pemerintah pada bidang perumahan khususnya penyediaan Rumah Susun terlihat dari Target RPJM Nasional 2004 – 2009 (Perpres 7/2005), antara lain untuk Rusun sewa ditargetkan sebesar 60.000 sarusun dan 25.000 sarusun untuk Rusunami. Pembangunan rumah susun sederhana dapat ditujukan bagi masyarakat umum, mahasiswa, siswa ataupun para pekerja.

Pembangunan Rusun sewa membutuhkan biaya yang cukup besar. Dengan kebutuhan perumahan di perkotaan dan backlog perumahan yang cukup besar sementara dana yang dimiliki oleh Pemerintah terbatas, menyebabkan Pemerintah berupaya memberdayakan efektifitas dan efisiensi dalam penyusunan program Rusun sewa di perkotaan melalui koordinasi dan sinkronisasi program Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Provinsi, Kabupaten/Kota) yang sampai dengan ini masih belum maksimal dan perlu disempurnakan lagi, baik perangkat pengaturan maupun teknisnya.

Pedoman Penyusunan Program Rusun sewa di Kawasan Perkotaan diharapkan dapat memberikan pedoman dalam menyusun program pembangunan Rusun sewa di perkotaan sejak tahap pemilihan dan penetapan lokasi, pembebasan tanah, rancang bangun, pemasaran, penghunian sampai dengan pengelolaan Rusun sewa

---

<sup>1</sup> Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

agar pembangunan Rusun sewa lebih terarah dan mencapai sasaran yang diharapkan Pemerintah.

Perumahan juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, sehingga perlu terus dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat.

Pertumbuhan pembangunan sektor perumahan dan permukiman di Tanah Air terbilang sangat pesat, sejalan dengan meningkatnya permintaan masyarakat akan perumahan dan permukiman. Pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan pertumbuhan pembangunan perumahan menimbulkan terjadinya permukiman kumuh perkotaan. Harga tanah perkotaan yang mahal berakibat pada terdesaknya lokasi perumahan ke pinggiran perkotaan, jauh dari tempat bekerja dan menyebabkan timbulnya beberapa permasalahan diantaranya: 1) Waktu perjalanan dari tempat tinggal ke tempat kerja dan konsumsi bahan bakar yang cukup tinggi; serta 2) Penurunan produktivitas kerja.

Berbagai permasalahan tersebut mengharuskan dicarinya solusi bagi penyediaan perumahan utamanya bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah. Penyusunan program yang memberikan solusi diantaranya menyediakan permukiman murah pada lokasi strategis. Hal ini selain dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan mengurangi backlog juga tidak menambah beban mobilitas masyarakat kurang mampu. Dengan mempertimbangkan hal tersebut maka perlu disusun program pembangunan Rusun sewa di perkotaan sebagai salah satu alternatif solusi pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat perkotaan.

Penyusunan pedoman ini telah mengalami pembahasan baik pada forum pembahasan laporan maupun dalam konsultasi-konsultasi yang dilakukan oleh konsultan dengan tim teknis. Pembahasan terakhir (Laporan Antara) menghasilkan suatu kesepakatan bahwa pedoman penyusunan program rusun sewa ini diperuntukkan bagi pemerintah daerah. Dimana penyediaan rusun sewa menjadi program bagi pemenuhan backlog, dengan sasaran MBR.

### **Maksud, Tujuan dan Manfaat Penulisan**

Maksud kegiatan ini adalah untuk menyusun Pedoman Penyusunan Program Rusun sewa di Kawasan Perkotaan.

Tujuan dari kegiatan ini adalah:

- Tersedianya teridentifikasinya hal-hal yang harus dijadikan acuan dalam penyusunan program Rusun sewa di kawasan perkotaan; serta
- Tersusunnya Pedoman Penyusunan Program Rusun sewa di Kawasan Perkotaan.

Sasaran dari kegiatan ini adalah :

Menyediakan pedoman Penyusunan Program Rusun sewa di Kawasan Perkotaan bagi Pemerintah Daerah agar dapat tersusun rencana yang komprehensif dalam menangani permasalahan pemenuhan kebutuhan rumah tinggal di kawasan perkotaan.

### **METODELOGI PENULISAN**

Metode yang digunakan dalam penyusunan program rumah susun sewa di kawasan perkotaan ini adalah :

1. Studi pustaka, dengan melakukan kajian terhadap berbagai dokumen yang berkaitan dengan penyusunan program Rumah Susun baik milik ataupun sewa dan kebutuhan rusunawa di kawasan perkotaan, seperti berbagai peraturan, studi kondisi berbagai rusunawa yang telah beroperasi, dan lain-lain.
2. Melakukan diskusi dan pertemuan lain untuk membahas secara luas dan mendalam dengan berbagai pihak terkait dan berkepentingan dengan penyelenggara rumah susun sewa.
3. Melakukan konsultasi pakar dengan mengadakan serangkaian kegiatan untuk memperoleh masukan dan tanggapan dari berbagai pemangku kepentingan guna memperkaya materi yang akan disusun untuk menyempurnakan kajian terkait penyusunan program rusunawa di kawasan perkotaan.

## **TINJAUAN UMUM**

### **Penyusunan program**

Program merupakan implementasi dari visi, misi dan tujuan suatu organisasi. Program yang dimaksudkan dalam kegiatan pedoman penyusunan program pembangunan rusun sewa di kawasan perkotaan adalah program operasional. Program operasional didefinisikan sebagai kumpulan kegiatan yang dihimpun dalam satu kelompok yang sama secara sendiri-sendiri atau bersama-sama untuk mencapai tujuan dan sasaran (Kdon, 2006:135). Program merupakan kumpulan kegiatan nyata, sistematis dan terpadu, dilaksanakan oleh satu instansi pemerintah atau lebih ataupun dalam rangka kerja sama dengan masyarakat atau yang merupakan partisipasi aktif masyarakat guna mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.

Wujud nyata sebuah organisasi adalah adanya program operasional yang akan dilaksanakan dalam bentuk kegiatan. Beberapa ciri-ciri program operasional adalah:

- 1) Program kerja operasional didasarkan atas perumusan visi, misi, tujuan, sasaran dan kebijakan yang telah ditetapkan.
- 2) Program kerja operasional pada dasarnya merupakan upaya untuk implementasi strategi organisasi.
- 3) Program kerja operasional merupakan proses penentuan jumlah dan jenis sumber daya yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan satu rencana.
- 4) Program operasional merupakan penjabaran riil tentang langkah-langkah yang diambil untuk menjabarkan kebijakan.
- 5) Program operasional dapat bersifat jangka panjang dan menengah, atau bersifat tahunan.
- 6) Program kerja operasional tidak terlepas dari kebijakan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Penyusunan program operasional harus didasarkan atas visi, misi, tujuan, sasaran, strategi dan kebijakan yang telah ditetapkan suatu organisasi. Dalam merumuskan pembangunan rusun sewa di kawasan perkotaan, maka harus memperhatikan visi, misi, tujuan, sasaran, strategi dan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat. Namun demikian program pembangunan rusun sewa di kawasan perkotaan juga harus disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi yang ada di masing-masing kawasan perkotaan. Dengan demikian penyusunan program pembangunan rusun sewa di kawasan perkotaan merupakan implementasi dari tujuan dan strategi nasional untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak huni khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga harus sesuai

dengan RPJP, RPJM Nasional, dan RPJM Daerah di masing-masing kawasan perkotaan.

## **Rusunawa**

RUSUN SEWA adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

### ***Tipologi Rusun Sewa***

Dalam perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana sewa, terdapat tipologi rumah susun berdasarkan dimensi unit huniannya. Yang dimaksud dengan dimensi unit hunian disini adalah dimensi luas dari satuan unit hunian rusun tersebut. Ada beberapa tipe, mulai dari tipe dengan luas minimum 18 m<sup>2</sup> hingga 54 m<sup>2</sup>. Sedangkan yang paling banyak modifikasinya adalah tipe 36. Ini dikarenakan dengan luas tersebut, perancang punya banyak kesempatan untuk mengatur denah unit hunian dengan lebih leluasa sesuai aktifitas penghuni sehari-hari. Adapun tipe-tipe unit hunian rusun, yang telah ada adalah sebagai berikut :

1. Tipe 18.
2. Tipe 21.
3. Tipe 36.

Untuk perancangannya, bisa digunakan hanya satu tipe tiap blok ataupun dimodifikasi dengan mencampurkan beberapa tipe unit hunian dalam satu blok.

### ***Kebijakan Pembangunan Rumah Susun***

Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No. 10/KPTS/1999 ini memuat dua (2) hal pokok yaitu tentang Kebijakan Pembangunan Rumah Susun Sederhana dan tentang Strategi Pembangunan Rumah Susun Sederhana.

Pembangunan rumah susun sewa akan diprioritaskan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang kemampuan ekonominya sangat terbatas dan belum mampu memiliki rumah sendiri atau karena alasan tidak ingin memiliki hunian di kota.

## **Kawasan Perkotaan**

Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Dalam system pemerintahan di Indonesia klasifikasi kota dalam PP 26 tahun 2008 tentang RTRWN ditetapkan bahwa :

1. Kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa.
2. Kawasan Perkotaan Besar adalah kota dengan jumlah penduduk secara keseluruhan lebih dari 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

3. Kawasan Perkotaan Sedang adalah kota dengan jumlah penduduk secara keseluruhan antara 100.000 (seratus ribu) hingga 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Pengembangan kawasan perkotaan di Indonesia dikendalikan dan diatur melalui berbagai kebijakan dan peraturan. Kawasan perkotaan merupakan bagian dari konsep penataan ruang. Penyusunan program rumah susun sewa di kawasan perkotaan berkaitan erat dengan kebijakan yang mengatur mengenai kawasan perkotaan. Beberapa kebijakan yang perlu menjadi acuan dalam pelaksanaan kegiatan ini antara lain UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dan PP No. 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan.

## **PROGRAM RUSUN SEWA**

### **Perencanaan Program**

Perencanaan program rumah susun sewa di kawasan perkotaan merupakan bagian dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) dan Rencana Pembangunan Jangka Pendek yang disebut dengan Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD). Perencanaan program rumah susun sewa dilakukan dengan mengacu pada Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional/Daerah (RPJPN/D), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional/Daerah (RPJMN/D), Rencana Kerja Pemerintah/Daerah (RKP/D), dan Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat.

Penyusunan program rumah susun sewa di kawasan perkotaan pada hakekatnya merupakan penyusunan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman. Penyusunan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman merupakan bagian dari keseluruhan proses penyusunan RKPD. Penyusunan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman secara spesifik meliputi:

#### **a. Penyusunan Rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman**

Rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman merupakan rancangan program dan kegiatan yang akan dilaksanakan oleh SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman pada tahun yang direncanakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya dalam rangka menunjang pencapaian visi dan misi Pemerintah Daerah. Program dan kegiatan dalam rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman masih bersifat indikatif yang diselaraskan dengan program dan kegiatan prioritas daerah. Pada tahap ini dilakukan kegiatan persiapan penyusunan, kegiatan analisis dan pengkajian dokumen terkait, dan kegiatan penyusunan Rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman.

Penyusunan rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman merupakan tanggung jawab kepala SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman yang proses penyusunannya mengacu pada rancangan awal RKPD. Kepala SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman membentuk tim penyusun Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman yang bertugas melaksanakan seluruh proses penyusunan dokumen Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman sampai dengan penyusunan RKA-SKPD. Prinsip-prinsip Penyusunan Rancangan Renja SKPD adalah sebagai berikut:

- a. Berpedoman pada Renstra SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman dan mengacu pada rancangan awal RKPD.

- b. Penyusunan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman bukan kegiatan yang berdiri sendiri, melainkan merupakan rangkaian kegiatan yang simultan dengan penyusunan RKP, serta merupakan bagian dari rangkaian kegiatan penyusunan APBD.
- c. Substansi rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman memuat evaluasi status, kedudukan kinerja penyelenggaraan urusan wajib/pilihan SKPD terhadap Renstra SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman; evaluasi pelaksanaan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman tahun lalu; rumusan tujuan, sasaran, program dan kegiatan; dana indikatif serta sumber dananya dan prakiraan maju.
- d. Penyusunan program dan kegiatan SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman untuk tahun yang direncanakan mengacu pada ketentuan SPM (Standar Pelayanan Minimal) dan mempertimbangkan capaian kinerja SPM yang ada (jika SPM untuk kegiatan dimaksud tersedia).
- e. Rumusan program/kegiatan di dalam renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman didasarkan atas pertimbangan urutan urusan pelayanan wajib/pilihan pemerintahan daerah yang memerlukan prioritas penanganan dan mempertimbangkan pagu indikatif SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman.
- f. Program/kegiatan dalam RKP Kabupaten/Kota dirinci menurut sumber dana APBD Kabupaten/Kota, APBD Provinsi, APBN dan sumber dana lainnya.
- g. Program dan kegiatan yang direncanakan memuat tolok ukur dan target capaian kinerja, keluaran, biaya satuan per keluaran, total kebutuhan dana, baik untuk tahun  $n$  dan tahun  $n+1$ .
- h. Dibentuknya forum SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman sebagai forum diskusi, tidak hanya ditujukan untuk pembahasan program dan kegiatan tahunan saja, melainkan juga sebagai sarana diskusi dalam pembahasan berbagai persoalan pembangunan yang terkait dengan bidang SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman. Untuk itu pemilihan peserta forum SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman harus yang betul-betul memiliki komitmen, serta sesuai dengan kapasitas dan kompetensinya.
- i. Rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman selesai disusun dan disampaikan kepada Kepala Daerah melalui Bappeda paling lambat pada minggu ke-4 bulan Februari.
- j. Program dan kegiatan di dalam Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman yang diusulkan untuk didanai melalui APBD Provinsi dan APBN, dan/atau usulan program/kegiatan dekonsentrasi, tugas pembantuan dan DAK. Tembusannya disampaikan oleh SKPD Kabupaten/Kota kepada SKPD Provinsi dan Kementerian/Lembaga yang sesuai.
- k. SKPD Provinsi melakukan pengkajian terhadap usulan program/kegiatan yang disampaikan SKPD terkait dari kabupaten/kota yang ada di provinsi, selanjutnya dibahas bersama SKPD-SKPD kabupaten/kota tersebut dalam forum SKPD Provinsi untuk menentukan kesepakatan prioritas terhadap program/kegiatan yang diusulkan untuk didanai APBD Provinsi dan/atau APBN.

Tata cara penyusunan Rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman dibagi dalam kegiatan persiapan, kegiatan analisis dan pengkajian dokumen, serta kegiatan penyusunan rancangan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman.

**Kegiatan Persiapan meliputi:**

- a. Melakukan identifikasi para pemangku kepentingan

Identifikasi dan seleksi para pemangku kepentingan yang akan dilibatkan sebagai peserta forum SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman, dan/atau yang akan dipilih sebagai anggota Tim Penyusun Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman.

- b. Pembentukan Tim Penyusun Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman.

Pada langkah ini selain membentuk Tim Penyusun Renja SKPD disarankan pula untuk menetapkan fasilitator untuk membantu proses pelaksanaan perencanaan partisipatif yang efektif dan efisien. Tim yang dibentuk usahakan melibatkan anggota dari unsur LSM yang memiliki kompetensi dan komitmen. Tim penyusun Renja SKPD, dapat dibentuk untuk masa waktu beberapa tahun, dan dapat juga sekaligus dirangkap/ merangkap Tim penyusun Renstra SKPD. Jika tim telah terbentuk pada tahun sebelumnya, maka jika diperlukan dapat direview kembali.

- c. Penyiapan Kelembagaan Forum SKPD

Pada langkah ini dilakukan penyiapan kelembagaan forum SKPD yang pesertanya merupakan perwakilan para pemangku kepentingan yang memiliki relevansi dan kompetensi khusus serta punya komitmen dengan SKPD yang bersangkutan. Jika kelembagaan forum SKPD ini sudah terbentuk, maka tinggal dilanjutkan.

- d. Pengisian Formulir (Isian)

Pada langkah ini Tim Penyusun Renja SKPD melakukan konfirmasi terhadap formulir isian/matrik yang disampaikan oleh Kepala Daerah tentang usulan program dan kegiatan yang diajukan SKPD tahun sebelumnya dalam rangka prakiraan maju serta menyerahkan formulir isian yang telah dilengkapi dan telah direview kepada Bappeda.

- e. Penyusunan Rencana Kerja Tim untuk Penyusunan Renja SKPD

Tim Penyusun Renja SKPD menyusun rencana kerja untuk penyusunan Renja SKPD serta menyiapkan outline atau daftar isi Renja SKPD dengan lampiran berupa format kegiatan yang akan dianggarkan. Format kegiatan yang akan dianggarkan tersebut menggunakan format sesuai ketentuan yang diatur dalam PERMENDAGRI No 59/2007 tentang Perubahan atas Permendagri Nomor 13/2006.

- f. Kompilasi Informasi/Konsultasi dengan Kementrian/Lembaga (K/L) Terkait

Tim Penyusun Renja SKPD meminta/mengumpulkan informasi atau berkonsultasi dengan K/L sehubungan dengan rancangan Renja K/L untuk bidang/sector terkait di provinsi dan kabupaten/kota.

- g. Kompilasi Informasi/Konsultasi dengan Provinsi Terkait

Tim Penyusun Renja SKPD kabupaten/kota meminta/mengumpulkan informasi atau berkonsultasi sehubungan dengan rancangan Renja SKPD Provinsi untuk bidang/sector terkait.

Kegiatan Analisis dan Pengkajian Dokumen merupakan kegiatan pengkajian terhadap dokumen program/kegiatan yang terkait langsung dengan penyusunan Renja SKPD dalam rangka koordinasi dan sinergi program/kegiatan SKPD. Kegiatan dapat dilaksanakan sebelum rancangan awal RKPD diterima. Langkah-langkah Kegiatan Analisis dan Pengkajian Dokumen adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan Kajian terhadap Rancangan Awal RKP Nasional (dan RKPD Provinsi) Langkah ini dimaksudkan untuk melihat arahan dan prioritas program/kegiatan yang terkait SKPD yang bersangkutan.
- b. Review RPJM Nasional dan RPJM Provinsi  
Melakukan identifikasi arahan dan prioritas RPJM Nasional untuk diakomodasikan dalam penyusunan Renja SKPD Provinsi. Untuk Renja SKPD Kabupaten/Kota juga perlu mengidentifikasi arahan dan prioritas RPJM Provinsi atau dari Renja SKPD Provinsi tahun yang direncanakan (jika telah disusun), untuk diakomodasikan dan disinergikan dalam penyusunan Renja SKPD Kabupaten/Kota. Jika belum diperoleh informasi untuk tahun yang direncanakan, maka dapat diidentifikasi dari RKP/RKPD Provinsi tahun lalu.
- c. Kajian terhadap RPJM Daerah dan Renstra SKPD  
Melakukan evaluasi status capaian kinerja penyelenggaraan urusan wajib/pilihan SKPD terhadap RPJM Daerah dan program dan kegiatan dalam Renstra SKPD pada tahun rencana, sesuai Tupoksi SKPD dalam rangka mencapai sasaran hasil pembangunan tahun rencana
- d. Kajian dan Evaluasi Pelaksanaan Program dan Kegiatan SKPD  
Melakukan kajian dan evaluasi pelaksanaan program dan kegiatan SKPD tahun lalu dan tahun berjalan, evaluasi pencapaian SPM serta review terhadap kebutuhan program dan kegiatan yang diusulkan tahun sebelumnya dalam rangka prakiraan maju pada program/ kegiatan (n + 1)
- e. Meminta/menerima Rancangan Awal RKPD secara resmi dari Bappeda

Kegiatan Penyusunan Rancangan Renja SKPD. Kegiatan ini dilaksanakan setelah SKPD menerima secara resmi dokumen Rancangan Awal RKPD dari Bappeda. Langkah-langkah pada kegiatan penyusunan rancangan Renja SKPD mencakup:

- a. Mengidentifikasi realisasi target capaian kinerja program dan kegiatan SKPD tahun lalu dan dibandingkan terhadap sasaran dan target Renstra SKPD dan RPJMD pada tahun bersangkutan.
- b. Merumuskan program/kegiatan pelayanan wajib/pilihan SKPD sesuai skala prioritasnya untuk pencapaian sasaran dan target Renstra SKPD maupun RPJMD.
- c. Mengkaji rancangan awal RKPD program/kegiatan apa saja yang sesuai dengan kebutuhan dan lakukan pengecekan apakah program/kegiatan yang merupakan kegiatan lanjutan dan/atau prioritas SKPD sudah termuat dalam rancangan awal RKPD. Jika belum termuat, maka perlu diberi catatan penting pada rancangan awal tersebut.
- d. Mengidentifikasi program dan kegiatan RKPD yang bersifat lintas SKPD dan memerlukan koordinasi dalam penyusunan program dan kegiatan.
- e. Memasukkan usulan kegiatan hasil Musrenbang Kecamatan yang terkait dengan SKPD ke dalam rancangan Renja SKPD Kabupaten/Kota, sedangkan untuk rancangan Renja SKPD Provinsi, dilakukan kajian atas usulan yang

- disampaikan dari SKPD kabupaten/ kota dengan mempertimbangkan hasil kesepakatan Musrenbang Kabupaten/Kota.
- f. Merumuskan perubahan atau revisi atas program dan kegiatan SKPD yang tertulis dalam RKPD dengan merinci tambahan atau koreksi terhadap rencana kegiatan SKPD yang tercantum dalam rancangan awal RKPD.
  - g. Menyiapkan Forum SKPD atau Forum Gabungan SKPD untuk mendapatkan kesepakatan susunan prioritas kegiatan dan program dalam format rencana kerja RKPD bagi setiap SKPD. Dalam keadaan terdapat kegiatan usulan masyarakat yang mendesak dan tidak atau belum termasuk dalam salah satu program dan kegiatan RKPD yang sudah dirancang maka kepala SKPD menambahkan program dan kegiatan tambahan ke dalam Renja SKPD yang sudah dirancang tersebut. Hal ini dilakukan dengan mempertimbangkan besaran pagu indikatif setiap SKPD yang ditentukan dalam rancangan awal RKPD.
  - h. Merumuskan kembali usulan program dan kegiatan SKPD untuk tahun yang direncanakan dalam bentuk rancangan Renja SKPD, dengan memperhatikan prioritas daerah, kesinambungan program dan kegiatan SKPD serta pagu indikatif yang telah dicanangkan dalam rancangan awal RKPD. Format usulan memperhatikan format RKASKPD.
  - i. Rancangan Renja SKPD Provinsi memuat hasil identifikasi program dan kegiatan, dirinci menurut kabupaten, kecamatan, dan desa/kelurahan serta perkiraan alokasi sumber pendanaan dari APBD kabupaten/kota, APBD Provinsi, APBN dan sumber pendanaan lainnya.
  - j. Rancangan Renja SKPD kabupaten/kota juga memuat hasil identifikasi program dan kegiatan SKPD Provinsi yang berasal dari RPJM Propinsi dan/atau dari Renja SKPD Provinsi untuk tahun rencana atau dari prakiraan maju APBD Provinsi tahun sebelumnya.
  - k. Tembusan rancangan Renja SKPD kabupaten/kota disampaikan kepada SKPD Provinsi dan Kementerian/Lembaga terkait, khususnya daftar program dan kegiatan prioritas yang diusulkan untuk ditangani dan/atau dibiayai provinsi dan pemerintah pusat melalui dana APBN (dana dekonsentrasi, dana tugas pembantuan, DAK dan Dana Otsus), dan/ atau APBD Provinsi.
  - l. Untuk Renja SKPD provinsi, tembusannya disampaikan kepada Kementerian/Lembaga terkait, khususnya daftar program dan kegiatan prioritas yang diusulkan untuk ditangani dan/atau dibiayai pemerintah pusat melalui dana APBN (dana dekonsentrasi, dana tugas pembantuan, DAK dan Dana Otsus).

### **Penyusunan Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman**

Renja SKPD merupakan penyempurnaan dari rancangan Renja SKPD yang berisikan program dan kegiatan yang telah disepakati melalui pembahasan forum SKPD/gabungan SKPD dan musrenbang kabupaten/kota untuk dilaksanakan oleh masing-masing SKPD pada tahun yang direncanakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya dalam rangka menunjang pencapaian visi dan misi kepala daerah terpilih. Program dan kegiatan dalam Renja SKPD bersifat definitif.

Penyempurnaan Renja SKPD merupakan tanggung jawab masing-masing kepala SKPD yang proses penyusunannya mengacu pada dokumen RKPD yang telah ditetapkan menjadi Peraturan Kepala Daerah. Prinsip-prinsip penyusunan Renja SKPD adalah sebagai berikut:

- a. Mengacu pada RKPD yang telah ditetapkan menjadi Peraturan Kepala Daerah dan perlu dipastikan secara resmi bahwa RKPD yang diterima masing-masing kepala SKPD adalah dokumen resmi yang disampaikan oleh Kepala Daerah melalui bagian hukum;
- b. Substansi Renja SKPD merupakan perbaikan dari materi Rancangan Renja SKPD yang disesuaikan dengan Perkada RKPD;
- c. Program dan kegiatan dirinci menurut sumber pendanaan yang diusulkan (APBD Kabupaten/kota, APBD Provinsi, APBN dan sumber lainnya);
- d. Program dan kegiatan yang direncanakan memuat tolok ukur kinerja keluaran, target capaian program/kegiatan, target keluaran kegiatan pada n dan pada n+1, biaya satuan per keluaran kegiatan pada n dan n+1, dan total dana yang diperlukan kegiatan pada n dan n+1.
- e. Renja SKPD merupakan dokumen resmi program dan kegiatan SKPD yang akan dilaksanakan dalam tahun rencana dan merupakan acuan dalam penyusunan RKASKPD setelah memperhatikan nota kesepakatan Kebijakan Umum APBD (KUA) serta Prioritas dan Plafon Anggaran Sementara (PPAS).
- f. Renja SKPD ditetapkan dengan Peraturan Kepala SKPD paling lambat sebelum pembahasan Kerangka Umum APBD dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD (atau sekitar akhir bulan Mei). Peraturan Kepala SKPD tentang Renja SKPD dapat juga menjadi dokumen pelengkap dalam kerjasama pembangunan antar daerah atau antar SKPD.

Tata cara penyusunan Penyusunan Renja SKPD mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Menyempurnakan rancangan Renja SKPD menjadi Renja SKPD berpedoman pada Perkada RKPD serta memperhatikan Renja K/L. Untuk Renja SKPD kabupaten/kota memperhatikan juga RKPD Provinsi dan Renja SKPD Provinsi;
- b. Memasukkan informasi judul kegiatan, kodefikasi, prakiraan maju, tolok ukur dan target kinerja masukan, keluaran, dan hasil program dan prioritas kegiatan kedalam formatformat RKA-SKPD;
- c. Menyusun prakiraan maju berdasarkan perhitungan biaya satuan per keluaran kegiatan (Activity Based Cost) dan dengan memperhatikan target capaian keluaran kegiatan pada tahun n dan tahun n+1.
- d. Menyerahkan rancangan akhir Renja SKPD kepada Kepala Daerah, melalui Kepala Bappeda.

### **Penetapan Peraturan Kepala SKPD Tentang Renja SKPD Bidang Perumahan dan Permukiman**

Langkah-langkah dalam penyiapan dan penyusunan Perka SKPD adalah sebagai berikut:

- a. SKPD menyusun naskah rancangan Peraturan Kepala SKPD tentang Renja SKPD dibantu atau berkonsultasi dengan Kepala SKPD yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi hukum;
- b. Bila diperlukan melakukan konsultasi naskah rancangan Peraturan Kepala SKPD tentang Renja SKPD kepada Bappeda dan Sekretaris Daerah;
- c. Menerbitkan Peraturan Kepala SKPD tentang Renja SKPD; dan
- d. Menyampaikan Peraturan Kepala SKPD tentang Renja SKPD, beserta naskah kesepakatan hasil Forum SKPD kepada Kepala Daerah melalui Bappeda

## **Prioritas Program Pembangunan Rusun sewa**

Pemerintah dapat memberikan bantuan teknis dan pembiayaan program rumah susun sewa di kawasan perkotaan. Dalam memberikan bantuan Pemerintah memprioritaskan pada kawasan perkotaan yang mempunyai kondisi:

- a. mengalami kelangkaan penyediaan rumah;
- b. kondisi lingkungan yang tidak tertata dan kumuh;
- c. jumlah masyarakat berpenghasilan rendah cukup tinggi;
- d. keberlanjutan program pembangunan rumah susun sebelumnya.

## **PENYUSUNAN PROGRAM RUSUN SEWA**

Penyusunan program rusun sewa merupakan bagian dari pedoman yang akan mengatur berbagai hal terkait penetapan kebutuhan rusun sewa, pemilihan lokasi bagi pengembangan rusun sewa yang akan menghasilkan kriteria dan persyaratan bagi penyusunan program rusun sewa. Disamping itu diulas pula peran masyarakat yang dalam hal ini merupakan masyarakat pemerhati pengembangan rusun sewa baik sebagai individu maupun sebagai sebuah institusi.

### **Penetapan Kebutuhan**

Penetapan kebutuhan rumah susun sewa sebagai dasar bagi penyusunan program dilandasi dengan proses penganalisaan. Berdasarkan hasil analisis maka diperoleh kriteria-kriterianya antara lain :

#### **1. Skala Kota.**

Program rusun sewa merupakan program penyediaan perumahan bagi pemenuhan kebutuhan khusus. Meliputi perumahan pada kawasan strategis perkotaan dimana pertimbangan efisiensi pemanfaatan lahan menjadi hal utama. Kondisi tersebut menyebabkan model perumahan vertikal yang harus dipilih. Skala kota yang dapat menyusun program rusun sewa diutamakan bagi kota besar yaitu kawasan kota yang melayani penduduk antara 500.001 – 1.000.000 jiwa dan kota metropolitan yaitu kawasan kota yang melayani penduduk lebih dari 1.000.000 jiwa.

Kecenderungan kota besar dan metropolitan yang mengalami perkembangan kawasan perkotaan secara pesat mengharuskan perencanaan bagi arah pembangunan yang tepat. Berbagai fungsi yang ditampung mengharuskan bangunan yang dibangun dalam kawasan dikembangkan kearah vertikal. Demikian juga penyediaan rumah bagi seluruh lapisan masyarakatnya, termasuk MBR. Disebabkan keterbatasan kemampuan ekonomi tersebut maka model rumah sewa yang sebaiknya disediakan.

#### **2. Ketertinggalan Ketersediaan Rumah (Backlog)**

Perkembangan yang pesat dikawasan perkotaan menuntut penyediaan rumah yang cepat pula. Namun keterbatasan lahan menghambat proses penyediaan tersebut, yang pada akhirnya terus meningkatkan angka backlog disuatu kota. Solusi yang tepat adalah pembangunan vertikal. Oleh sebab itu program rusun sewa diutamakan bagi daerah dengan angka ketertinggalan ketersediaan rumah (*backlog*) yang tinggi. Dalam upaya memenuhi hak warga negara untuk mendapat tempat tinggal yang layak, maka perlu disediakan rumah sewa yang layak huni dan layak lokasi, agar berfungsi secara optimal.

#### **3. Memiliki tingkat masyarakat MBR yang cukup tinggi.**

Program rusun sewa diutamakan bagi daerah yang memiliki masyarakat berpenghasilan rendah cukup tinggi. Hal tersebut terkait keterbatasan kemampuan MBR yang memerlukan bantuan bagi penyediaan tempat tinggal. Jika backlog disuatu kota banyak dialami oleh MBR, maka diperlukan upaya membantu penyediaannya bagi pengurangan backlog tersebut. Tingkat MBR disebut cukup tinggi bila mencapai prosentase diatas 10 %. Sehingga kota yang layak menyusun program rusun sewa adalah yang jumlah kepala keluarga tergolong MBR nya melebihi 10 % dari jumlah seluruh kepala keluarga.

#### **4. Kawasan Perkotaan Berkepadatan Tinggi**

Pengembangan rusun sewa dimaksudkan untuk mengatasi keterbatasan lahan dan mengurangi mobilitas penduduk disuatu kota. Maka program rusun sewa diutamakan bagi kawasan perkotaan dengan kepadatan penduduk yang melebihi 150 jiwa/hektar.

Kepadatan 150 jiwa/hektar telah berakibat pada ketidak nyamanan suatu lingkungan hunian yang berpola mendatar. Didasarkan pada kondisi tersebut, agar diperoleh ruang bagi sarana-sarana lingkungan yang memadai maka pengembangan vertikal sangat tepat diterapkan pada kawasan padat.

#### **5. Ketersediaan Sarana & Prasarana Dasar**

Keberhasilan fungsi bangunan rusun sewa sangat tergantung pada ketersediaan sarana dan prasarana yang dapat memenuhi kebutuhan dasar kehidupan. Kekurangan sarana dan prasarana dasar akan menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan yang pada akhirnya akan memicu terbentuknya kawasan tidak layak atau kumuh.

Agar kondisi tersebut tidak terjadi pengembangan rusun sewa diutamakan bagi kawasan perkotaan yang memiliki prasarana, sarana dan utilitas lingkungan yang memadai. Ketersediaan sarana dan prasarana dasar yang memadai harus menjadi faktor bagi penetapan penyusunan program rusun sewa. Kemampuan dan komitmen pemerintah daerah dalam memenuhi faktor ini sangat menentukan keberhasilan program rusun sewa. Sarana dan prasarana dasar tersebut diantaranya ketersediaan transportasi, sumber energi, sumber air bersih dan sarana lingkungan pendidikan, kesehatan serta peribadatan.

Jika berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut suatu kota memenuhi syarat bagi penyediaan rumah susun sewa, proses selanjutnya adalah melakukan pemilihan lokasi.

### **Pemilihan Lokasi Pengembangan Rusun Sewa**

Pemilihan lokasi rumah susun didasari pertimbangan aspek makro kawasan perkotaan dan aspek mikro.

#### **1. Aspek Makro**

Aspek makro yang dimaksud dalam pemilihan lokasi adalah hal-hal yang terkait kondisi makro suatu kota. Bahasan pada aspek makro adalah dukungan terkait kondisi perkotaan yang dapat meliputi :

##### **a. Didukung Oleh Rencana Kota**

Dalam menyusun program rusun sewa, hal awal yang harus dipersiapkan adalah menyusun rencana induk yang menetapkan rencana dan target pembangunan perumahan. Rencana tersebut dapat berupa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota. Dapat pula rencana induk yang

lebih rinci dan spesifik terkait perumahan seperti Rencana Pengembangan & Pembangunan Perumahan Daerah (RP4D) kabupaten/kota. Rencana ini harus sudah memuat visi, misi dan target-target yang hendak dicapai dalam pembangunan sektor perumahan. Berlandaskan hal tersebut disusun program rumah susun sewa bagi pemenuhan kebutuhan rumah yang memenuhi target group secara khusus.

#### **b. Didukung Arah Perkembangan Kota**

Pemilihan lokasi bagi rumah susun sewa juga harus mempertimbangkan arah perkembangan suatu kota. Hal tersebut didasari pada tujuan pembangunan rusun sewa yang diperuntukkan bagi MBR harus memberikan ruang yang strategis bagi penghuninya. Sehingga harus dekat dengan sumber mata pencahariannya untuk meminimalisir biaya mobilitas.

Agar tujuan tersebut terpenuhi maka pemilihan lokasi harus melihat arah perkembangan kota. Arah pengembangan kawasan di dalam lingkup administratif kota, serta perkembangan wilayah sekitarnya yang akan mempengaruhi kondisi internal kawasan kabupaten/kota.

Upaya penyediaan rumah yang dekat dengan sumber mata pencaharian selain memberi keuntungan bagi pemakai juga akan berdampak pada pengurangan volume pergerakan masyarakat kota.

Pertimbangan-pertimbangan tersebut memberikan ketetapan bahwa lokasi rusun sewa harus berada dekat dengan kawasan strategis perkotaan atau pada kawasan-kawasan pengembangan khusus yang memerlukan penyediaan rumah dalam jumlah banyak, seperti kawasan pengembangan industri, kawasan pengembangan pendidikan dan kawasan pengembangan pariwisata serta kawasan-kawasan lainnya.

## **2. Aspek Mikro**

Aspek mikro yang dimaksud dalam pemilihan lokasi adalah hal-hal yang terkait kondisi suatu kawasan yang diperuntukkan bagi program rusun sewa. Bahasan pada aspek mikro dapat meliputi :

#### **a. Peruntukan Kawasan**

Pertimbangan aspek mikro ini terkait kawasan yang akan dipilih. Dalam hal peruntukan kawasan maka pemilihan lokasi bagi rusun sewa harus berada pada peruntukan permukiman. Meskipun rusun sewa harus berada di kawasan strategis dan di pusat kota namun harus sesuai dengan rencana tata ruang kota dimana fungsi rusun sewa adalah perumahan, maka harus berada pada peruntukan kawasan permukiman.

#### **b. Status Kepemilikan Lahan**

Kepemilikan lahan bagi rusun sewa harus dapat memberikan keamanan bermukim bagi pengguna rusun sewa. Agar rasa aman bermukim dapat tercipta maka status kepemilikan lahan yang diperuntukkan bagi pembangunan rusun sewa merupakan lahan milik pemerintah. Jika lahan tersebut bukan milik pemerintah dimungkinkan akan timbul konflik kepentingan jika kawasan telah berkembang menjadi kawasan yang memberikan keuntungan secara ekonomi. Lahan yang dinilai aman dapat juga diperoleh dari lahan milik masyarakat yang nantinya diikuti sertakan menjadi bagian dalam pengelolaan rusun sewa. Konsep status kepemilikan

lahan yang menghasilkan konsep pengelolaan rusun milik dan sewa ini cukup berhasil dilaksanakan di rusun Pekunden di kota Semarang.

**c. Ketersediaan Sarana dan Jaringan Prasarana**

Pada kawasan yang direncanakan bagi pembangunan rusun sewa harus dilengkapi dengan adanya sarana-sarana yang dibutuhkan bagi kehidupan yang layak. Ketersediaan tersebut dalam radius yang sesuai standar penyediaan sarana lingkungan. Ketersediaan dapat berada diluar kawasan rusun namun radiusnya masih layak, atau direncanakan disediakan dalam kawasan rusun sewa jika memungkinkan.

**d. Kepadatan Penduduk Kawasan**

Kepadatan penduduk pada lokasi yang ditetapkan sebagai kawasan rusun sewa harus diatas 150 jiwa/hektar. Program rusun sewa ini dapat pula dimanfaatkan sebagai program perbaikan kawasan pada lingkungan kumuh. Kecenderungan kawasan padat yang mendatar hampir pasti mengarah pada terbentuknya kawasan kumuh. Oleh karena itu dengan merubah pola menjadi vertikal diharapkan adanya ruang bagi pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana dasar yang layak meskipun kepadatan penduduknya tinggi.

Pertimbangan aspek makro dan mikro dalam pemilihan lokasi ini diharapkan dapat menempatkan rusun sewa pada lokasi yang tepat. Ketepatan lokasi diyakini akan mengoptimalkan fungsi rusun sewa sebagai kawasan hunian yang layak, nyaman dan aman.

### **Persyaratan dan Kriteria**

Dalam pedoman penyusunan program rusun sewa perlu ditetapkan persyaratan dan kriteria terkait berbagai ketentuan bagi tersusunnya program rusun sewa. Setelah proses penetapan kebutuhan dan pemilihan lokasi disiapkan, selanjutnya disiapkan persyaratan dan kriteria terkait penyusunan program rusun sewa.

Upaya bagi terwujudnya rusun sewa tidak berhenti sampai di program fisik rusun sewanya tetapi juga menyangkut program pendanaan. Menyadari tingginya dana bagi pembangunan rusun sewa, sementara dana yang dimiliki pemerintah daerah sangat terbatas, maka diperlukan bantuan dana dari pihak lain diluar pemerintah daerah. Sumber pendanaan yang mungkin diantaranya dari pemerintah pusat melalui APBN dan dana bantuan luar negeri. Guna memperoleh dana tersebut harus dipenuhi berbagai persyaratan perolehannya diantaranya :

1. Rusun sewa yang diajukan pendanaannya harus menjadi bagian dari rencana induk pembangunan perumahan.
2. Memiliki RP4D
3. Memiliki RPIJMD
4. Menyusun rencana anggaran biaya penyediaan rusun sewa.

Sedang kriteria untuk mendapatkan pendanaan pemerintah pusat dan pihak swasta lainnya, diantaranya memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Direncanakan bangunan yang layak huni yang nantinya akan ditunjukkan dengan perijinan.
2. Memenuhi standar-standar perencanaan yang berlaku di Indonesia dan di kota direncanakannya rusun sewa.
3. Memenuhi standar penyediaan sarana dan prasarana lingkungan bagi kawasan hunian bertingkat.

## **Peran Serta Para Pemangku Kepentingan**

Peran para pemangku kepentingan yang dimaksud dalam penyusunan program rusun sewa adalah semua pihak yang terlibat dalam penyediaan dan pemanfaatan rumah susun sewa. Dapat meliputi masyarakat umum pemerhati pengembangan rusun sewa baik sebagai individu maupun sebagai sebuah institusi. Juga masyarakat pengguna, serta pihak penyedia dan pengelola rusun sewa. Secara spesifik pemahaman peran serta para pemangku kepentingan adalah sebagai berikut :

### **1. Pihak Penyedia Rusun Sewa**

Penyedia rusun sewa merupakan pihak yang akan menyanggah dana bagi pembangunan rusun sewa. Peran serta pihak ini akan diawali sejak penyusunan program atau pada penyusunan rencana detail desainnya. Jika penyedia rusun sewa merupakan institusi pemerintah maka penyusunan program akan menyesuaikan dengan rencana penganggaran sesuai dengan proses yang diatur bagi penyusunan anggaran pemerintah daerah. Jika penyedia rusun sewa merupakan pihak swasta, maka penyusunan programnya harus mengacu pada rencana induk yang telah disusun pemda.

Peran dan fungsi penyedia rusun sewa diantaranya :

- Menyusun program rusun sewa.
- Menyiapkan dana dan sumber dana yang dibutuhkan bagi pembangunan rusun sewa.
- Merencanakan desain detail rusun sewa yang akan dibangun.
- Melaksanakan pembangunan rusunsewa hingga dapat dimanfaatkan.

### **2. Pihak Pengelola Rusun Sewa**

Pengelola rusun sewa merupakan pihak yang menerima bangunan rusun sewa setelah proses pembangunan selesai dan mengoperasionalkan. Pengelola bertanggung jawab terhadap penggunaan dan pemeliharaan bangunan dan lingkungan agar dapat dimanfaatkan dengan baik. Pengelola bertugas mengelola dana yang dihimpun dari penyewa dan mengatur anggaran bagi kegiatan pemeliharaan bangunan dan lingkungan agar bangunan dapat berfungsi seoptimal mungkin.

Pihak pengelola dapat merupakan lembaga pemerintah, biasanya berada pada dinas yang mengurus permukiman. Dapat pula merupakan lembaga swasta, misalnya jamsostek yang membangun dan mengelola rusun sewa bagi pekerja anggota jamsostek. Tugas dan tanggung jawab pihak pengelola diantaranya :

- Menyusun program pengelolaan rusun sewa.
- Menyusun rencana pemasaran dan pengelolaan.
- Menyusun rencana pemeliharaan.

### **3. Masyarakat Sebagai Individu**

Peran masyarakat sebagai individu yang memperhatikan program penyediaan perumahan dapat melakukan kegiatan yang membantu upaya pemerintah daerah menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat kotanya. Masyarakat yang berprofesi sebagai akademisi dapat memberikan masukan dan koreksi melalui penelitian dan penulisan pada mass media. Perannya dalam penyediaan rusun sewa dapat menjadi pengontrol proses penyediaan dan pemanfaatan rusun sewa.

### **4. Masyarakat Sebagai Institusi**

Masyarakat dalam bentuk intitusi dapat berperan serta dalam proses penyediaan rusun sewa sebagai elemen kontrol bagi pihak penyedia dan pengelola rusun sewa. Institusi dapat berperan seperti peran masyarakat sebagai individu, dengan kekuatan hukum yang lebih baik.

## **PEMBIAYAAN**

Pembiayaan program rumah susun sewa meliputi pembiayaan untuk membangun dan memelihara bangunan rumah susun sewa. Sumber dana untuk pembiayaan dapat berasal dari:

- a. Pemerintah Kabupaten/Kota dengan dana APBD;
- b. Pemerintah Provinsi dengan dana Dekonsentrasi;
- c. Pemerintah Pusat dengan dana Hibah kepada Daerah
- d. Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank yang berpartisipasi dalam penyaluran subsidi perumahan;
- e. Masyarakat yang melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman secara swadaya;
- f. BUMN, BUMD dan Perusahaan swasta lainnya melalui pemanfaatan dana Corporate Social Responsibility (CSR) dan mekanisme Kerjasama Pemerintah Swasta (Public-Private Partnership) antara lain untuk penyediaan perumahan bagi pekerja;
- g. Pengembang yang berpartisipasi dalam melaksanakan pembangunan rumah susun sewa; dan/atau
- h. sumber dana lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Program Pembiayaan Pemerintah**

Pembiayaan pembangunan rumah susun sewa menjadi kewajiban Pemerintah Daerah. tidak mampu melaksanakan pembangunan rumah susun sewa, Pemerintah dapat memberikan bantuan pendanaan sampai dengan pemenuhan standar pelayanan minimal yang dibutuhkan secara bertahap. Bantuan Pemerintah diutamakan untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

### **Program Pembiayaan Pihak lain**

Pembiayaan pembangunan rumah susun sewa yang dilakukan oleh koperasi, dan badan usaha swasta, maka Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah:

- a. dapat menyusun pra studi kelayakan;
- b. memberikan kemudahan perizinan;
- c. memberikan konsultasi dan fasilitasi;
- d. memfasilitasi ketersediaan lahan.

Pemerintah dapat mengatur sistem pembiayaan dan pola investasi untuk terwujudnya iklim investasi yang kondusif. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat melakukan pendanaan atau melakukan penyertaan modal guna meningkatkan kinerja pelayanan penyediaan perumahan dan permukiman sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Tarif dan Retribusi**

Tarif sewa rumah susun sewa merupakan biaya pemanfaatan rumah susun sewa dan pemeliharaan yang wajib dibayar oleh pelanggan untuk setiap pelayanan yang

diberikan oleh Pengelola rumah susun sewa. Perhitungan dan penetapan tarif sewa harus didasarkan pada prinsip-prinsip:

- a. keterjangkauan dan keadilan;
- b. mutu pelayanan;
- c. pemulihan biaya;
- d. efisiensi;
- e. transparansi dan akuntabilitas; dan
- f. perlindungan lingkungan.

Komponen biaya yang diperhitungkan dalam perhitungan tarif sewa meliputi:

- a. biaya operasi dan pemeliharaan;
- b. biaya depresiasi/amortisasi;
- c. biaya bunga pinjaman;
- d. biaya-biaya lain; dan
- e. keuntungan yang wajar.

Untuk melaksanakan tarif sewa penyelenggara wajib menerapkan struktur tarif termasuk tarif progresif, dalam rangka penerapan subsidi silang antar kelompok pelanggan.

Penyesuaian tarif dapat dilakukan dengan formula indeksasi dengan mengacu pada besaran nilai indeks yang berlaku yang diterbitkan oleh Pemerintah.

Tarif jasa pelayanan yang diselenggarakan oleh BUMD ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan usulan direksi, setelah disetujui oleh Dewan Pengawas.

Tarif jasa pelayanan yang diselenggarakan oleh badan usaha swasta, ditetapkan oleh Kepala daerah berdasarkan perjanjian penyelenggaraan pembangunan rumah susun sewa.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Anonim, 2011, Undang-Undang RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Jakarta, Indonesia.

Anonym, 2011, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Jakarta, Indonesia.