

KAJIAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEWA BAGI PEKERJA PADA MASA TRANSISI

Herindiyati ¹

Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

ABSTRAK

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. Penyediaan Rusunawa menjadi tanggung jawab pemerintah dalam upaya memenuhi tanggung jawab memberikan kehidupan yang layak. Proses pembangunan rusunawa yang didanai Pemerintah Pusat (APBN), harus melewati beberapa tahapan yaitu: tahap perencanaan, tahap pembangunan, tahap pemanfaatan. Pada akhir tahap pembangunan menuju tahap pemanfaatan terdapat proses hukum yang harus dilalui oleh obyek Rusunawa. Proses hukum guna menyerahkan Rusunawa dari pembangun kepada siapa yang akan memanfaatkan. Waktu yang dibutuhkan dalam proses tersebut sangat tergantung pada kelengkapan administrasi dari obyek rusunawa. Waktu/Masa ini disebut masa transisi. Secara hukum pada masa transisi bangunan belum dapat dimanfaatkan. Namun karena pertimbangan efisiensi perlu dikaji agar pada masa transisi ini rusunawa dapat mulai dimanfaatkan. Tulisan ini mengulas bagaimana kemungkinan pemanfaatan rusunawa pada masa transisi.

Kata Kunci : masa transisi rusunawa, pemanfaatan rusunawa

1. PENDAHULUAN

Pembangunan rusunawa terus dilaksanakan oleh pemerintah sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat yang membutuhkan. Kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal yang layak dan terjangkau secara umum masih sangat tinggi. Rendahnya kemampuan ekonomi masyarakat yang tergolong kelas menengah bawah menjadi kendala utama bagi upaya pemenuhan kebutuhan rumah secara mandiri. Sementara itu masyarakat yang membutuhkan rumah tinggal layak terus bertambah sejalan dengan pertumbuhan penduduk. Disamping layak secara kualitas fisik dari rumah tersebut, diperlukan lokasi yang dekat dengan tempat mereka mencari nafkah. Pada kenyataannya masyarakat sangat membutuhkan rumah layak huni yang berada dilokasi strategis, sehingga dekat dengan tempat mencari nafkah. Namun pada lokasi strategis kemampuan masyarakat yang terbatas tidak mungkin menjangkaunya sehingga diperlukan pembangunan rusunawa.

¹ Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

Rusunawa yang telah dibangun pemerintah diberbagai daerah tersebut diperuntukkan bagi berbagai kebutuhan, baik kebutuhan masyarakat umum maupun khusus, seperti bagi anggota Polri dan kebutuhan pegawai negeri sipil lainnya. Mengingat kebutuhan yang mendesak setiap program pembangunan rusunawa harusnya dapat secepatnya dimanfaatkan begitu selesai dibangun; namun pada kenyatannya sering tertunda karena berbagai faktor, terutama pada masa transisi sehingga perlu dilakukan evaluasi. Berdasarkan pengecekan di lapangan terdapat beberapa rusunawa yang setelah dibangun tidak dapat langsung digunakan. Untuk itu diperlukan evaluasi agar pada pelaksanaan pembangunan yang akan datang dapat diupayakan bagi kelancaran penggunaan rusunawa secara langsung oleh masyarakat yang membutuhkan.

2. MAKSUD & TUJUAN

Maksud kegiatan ini adalah menghasilkan gambaran untuk menyusun kebijakan dan strategi terkait kegiatan penyelenggaraan rusunawa pada tahap pemanfaatan Rusunawa Terbangun di Masa Transisi.

Tujuannya adalah memperoleh rekomendasi terhadap program pemanfaatan Rusunawa Terbangun di Masa Transisi yang lebih berkelanjutan.

3. PENGERTIAN

Rusunawa yaitu 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 digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh badan pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

Masa Transisi pemanfaatan rusunawa terbangun bisa terjadi dalam 2 kurun waktu yakni :

1. Fase pertama antara PHO sampai dengan FHO yang berlangsung 6 bulan, dan
2. Fase kedua saat FHO sampai dengan serah terima asset.

Dimana yang dimaksud dengan PHO dan FHO adalah : Serah Terima Pertama atau Provisional Hand Over (**PHO**) antara Kontraktor Pelaksana dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), bila berakhir masa Pemeliharaan, maka dilakukan Final Hand Over (**FHO**) atau Serah Terima Akhir.

4. PROFIL PERMASALAHAN RUSUNAWA TERBANGUN

Guna mencapai tujuan dari kegiatan ini diperlukan pengecekan lapangan, untuk dapat melihat dengan jelas permasalahan yang terjadi diberbagai wilayah. Luas dan beragamnya karakter masyarakat Indonesia perlu diidentifikasi, oleh karena

itu survey dilakukan di beberapa wilayah propinsi, antara lain : Propinsi Sumatera Utara, Propinsi Kalimantan Timur, Propinsi Jawa Timur, Propinsi Sulawesi Selatan dan Propinsi DKI Jakarta.

Berdasarkan hasil survey lapangan ditemukan berbagai permasalahan yang dapat dikelompokkan dalam permasalahan teknis dan non teknis, sebagai berikut:

Tabel 01. Permasalahan Fisik Pemanfaatan Rusunawa Terbangun Pada Masa Transisi

NO	PERMASALAHAN FISIK
1	Belum tersedia energi listrik menjadi kendala dalam memanfaatkan rusunawa dengan segera.
2	Keterlambatan pelaksanaan & serah terima kunci, menghambat pemanfaatan.
3	Rendahnya kualitas pelaksanaan menghambat proses serah terima.
4	Keterbatasan anggaran yang menyebabkan penyediaan rusunawa tanpa kelengkapan dasar, menghambat pemanfaatan.
5	Pengadaan lift yang memerlukan waktu lama & pengoperasian yang mahal menghambat pemanfaatan.
6	Terdapat kekeliruan dalam pelaksanaan hingga terjadi gangguan kebocoran yang menghambat pemanfaatan.
7	Beberapa prasarana yang belum dapat difungsikan setelah serah terima pertama menghambat pemanfaatan.
8	Kebutuhan akan sarana masih kurang terakomodir (contohnya sarana ekonomi)
9	Kerusakan-kerusakan prasarana & utilitas dalam waktu singkat (3 bulan) menghambat pemanfaatan.
10	Kelengkapan dalam serah terima tidak mentaati peraturan yang berlaku (contohnya ketersediaan as built drawing)
11	Beberapa rusunawa belum dilengkapi prasarana dan sarana yang menghambat pemanfaatan.
12	Kekurang telitian dalam pengadaan barang pada pelaksanaan menyebabkan pemanfaatan terhambat. (contoh kesalahan type Token, kran air dan lain-lain)
13	Kualitas dinding yang rendah menyebabkan air hujan merembes sehingga menghambat pemanfaatan.

Tabel 02. Permasalahan Non Fisik Pemanfaatan Rusunawa Terbangun Pada Masa Transisi

NO	PERMASALAHAN NON FISIK
1	Data base calon penghuni dan peminat rusunawa masih belum terstruktur dengan baik.
2	Terdapat calon penghuni dengan berbagai prioritas (mendesak dan tidak mendesak)
3	Ketersediaan calon penghuni disetiap kota berbeda. Pada kota besar peminat rusunawa tergolong tinggi
4	Peran penerima (user) di beberapa daerah dalam upaya percepatan pemanfaatan masih minim.

NO	PERMASALAHAN NON FISIK
5	Kualitas SDM di daerah kurang memadai untuk menerima & memanfaatkan rusunawa dengan optimal.
6	Penyebaran informasi terkait rusunawa kurang sampai ke level penerima di lapangan sehingga persiapan penerimaan kurang optimal.
7	Pelaksana yang kurang bertanggung jawab dalam mengakhiri pekerjaan (seperti pembersian lokasi) menghambat pemanfaatan.
8	Terjadinya masalah pada penetapan lahan yang mengharuskan pemindahan menghambat pelaksanaan & tentunya pemanfaatan.
9	Persiapan pengelola menunggu rusunawa siap dihuni.
10	Belum semua penerima memiliki peraturan-peraturan yang mengatur tentang rusunawa. Beberapa daerah sudah memiliki peraturan namun masih banyak daerah yang belum memiliki aturan tentang rusunawa.

Gambaran secara visual berbagai permasalahan fisik dapat dilihat pada gambar-gambar berikut ini :

Kondisi Fisik Rusunawa TA 2015	Kondisi Fisik Rusunawa TA 2016
 <p>Tampilan bangunan rusunawa</p>	 <p>Tampilan bangunan rusunawa</p>
  <p>Tampilan koridor dan toilet</p>	  <p>Tampilan koridor dan toilet</p>

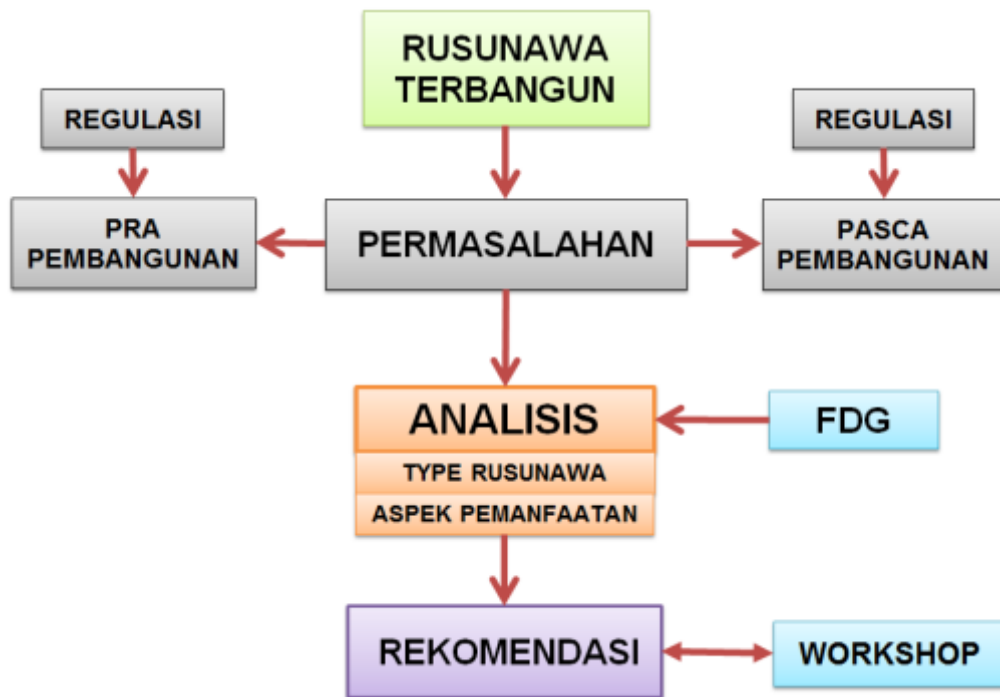
Kondisi Fisik Rusunawa TA 2015	Kondisi Fisik Rusunawa TA 2016
 <p data-bbox="432 685 770 719">Tampak koridor dan shaft</p>	 <p data-bbox="973 685 1311 719">Tampak koridor dan shaft</p>
 <p data-bbox="488 1066 710 1099">Tampilan jendela</p>	 <p data-bbox="1024 1066 1246 1099">Tampilan jendela</p>

Secara umum bangunan rusunawa yang dibangun pada Tahun Anggaran 2016 kualitasnya lebih baik.

5. ALUR PROSES KEGIATAN EVALUASI

Kegiatan evaluasi dimulai dengan pengumpulan data rusunawa yang telah terbangun. Berbagai data yang dihimpun kemudian dikelompokkan dalam tabulasi guna memudahkan proses analisis. Pengelompokan diawali dengan pengelompokan data sesuai type-type rusunawa berdasarkan penerima manfaat. Selanjutnya dilakukan penelusuran permasalahan yang dikelompokkan berdasarkan berbagai aspek yang terkait dengan kelancaran pemanfaatan, yang selanjutnya disebut aspek pemanfaatan. Setelah data dan berbagai permasalahan ditemui, dilakukan analisis guna mendapatkan rekomendasi sementara. Hasil rekomendasi di bahas dalam forum Focus Group Discussion (FGD), guna memperoleh masukan agar rekomendasi dapat diimplementasikan. Berdasarkan masukan dan koreksi dalam forum FGD, rekomendasi direvisi. Tahap berikutnya adalah pemantapan rekomendasi yang telah disusun, melalui forum workshop. Dalam workshop pembagian pembahasan akan dikonsentrasikan sesuai aspek pemanfaatan yang meliputi aspek penghuni, penerima bantuan, penyelenggaraan, pengelolaan dan peraturan.

Proses kegiatan evaluasi secara diagramatis dapat digambarkan dalam diagram berikut ini :



Gambar 5.1. Alur Proses Kegiatan Evaluasi

Pengumpulan data dilakukan di 5 propinsi, dimana 4 propinsi telah ditetapkan dalam TOR dan 1 propinsi tambahan sebagai best practice yang patut dipertimbangkan. Keempat propinsi tersebut adalah : Propinsi Sumatera Utara, Propinsi Kalimantan Timur, Propinsi Jawa Timur, dan Propinsi Sulawesi Selatan. Sedangkan tambahannya adalah Propinsi DKI Jakarta.

Sebagaimana diketahui Pemerintah pada tahun 2014 telah membangun 408 rusunawa di 403 lokasi yang tercakup dalam 31 Propinsi di Indonesia, dengan berbagai type, yaitu ponpes, pekerja, mahasiswa, TNI dan Polri. Berbagai masalah muncul, untuk itu perlu dipelajari dan dicari solusi agar penyediaan rusunawa dimasa mendatang lebih baik.

5.1. Pekerja/Umum

Rusunawa pekerja/umum merupakan wadah hunian dimana para pekerja atau masyarakat umum tinggal dan hidup. Penghuni dari rusunawa type ini sangat beragam baik asal usulnya maupun mata pencahariannya. Rusunawa type ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan terbatas yang belum memiliki tempat tinggal. Keterbatasan kemampuan masyarakat golongan ini mengharuskan pemerintah memberikan bantuan agar masyarakat dapat menikmati tinggal di rumah yang layak. Pada tahun anggaran 2014 & 2015 pemerintah telah membangun rusunawa pekerja/umum ini sebanyak 1.618 unit rusunawa dan mampu menampung kurang lebih 6.472 penghuni. Data rusunawa type pekerja/umum dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 5.1. Pembangunan Rusunawa Pekerja/Umum di Propinsi Kajian

Kota/ Kab	Lembaga Penerima Bantuan, Alamat		Jum lah TB	Tipe logi	Jumlah Lantai		Jum lah Unit	Daya Tam pung	Luas Total Bangu nan (m2)
					2	6			
DKI Jakarta									
Kota Jakarta Selatan	1	BIN Jakarta Selatan	1	SDG / 6 LT Kel		1	154	616	4.914,0
Kota Jakarta Timur	1	Pekerja Pemprov. DKI Jakarta, Jakarta Timur	6	SDG / 6 LT Lajan g		6	924	3.696	29.484,0
Kota Jakarta Barat	1	Kejaksaan Agung Jakarta Barat	1	SDG / 6 LT Kel		1	154	616	4.914,0
Kota Jakarta Pusat	1	Satuan Paspampres Jakarta Pusat	1	SDG / 8 LT Lajan g					6.552,0
Jumlah di Rusunawa kajian			9			8	1.232	4.928	

Sumber : Kementerian Pupera

Pada wilayah kajian pemerintah telah membangun rusunawa pekerja/umum cukup banyak, beberapa unit telah disurvei dan berdasarkan survey lapangan dimana yang di survey adalah rusunawa di Jatinegara Barat yang baru saja selesai dibangun, diperoleh gambaran kondisi pemanfaatan rusunawa pekerja/umum terbangun pada masa transisi adalah sebagai berikut :

Tabel 5.2. Kondisi Pemanfaatan Rusunawa Pekerja/Umum Terbangun Pada Masa Transisi.

Aspek Kajian	Elemen Yang Dikaji	Kondisi
Penghuni	Kapasitas (KK)	520
	Terhuni (%)	92%
Adminis trasi	Sertifikat Tanah	Ada
	IMB	Ada
	Surat Kesiapan Menerima	Ada
	SK Badan Pengelola	Ada
	Surat Kuasa Pengguna	Ada
Fisik Bangunan Rusunawa	Kondisi Umum Fisik	Cukup
	Keterse diaan Air	Ada
	Keterse diaan Listrik	Ada
Pengelola	Ada / Tidak	Ada
	Status	Sementara

Aspek Kajian	Elemen Yang Dikaji	Kondisi
Paraturan	Perda Tarif	Ada
	Perda Rusunawa	Ada

Sumber : Survey lapangan

Kondisi yang dapat dilaporkan dari 6 rusunawa pekerja/umum yang di survey, tingkat penghunian, baru 3 rusunawa (50%) yang berpenghuni yaitu rusunawa Jatinegara Barat yang terhuni 92 %.

Kelengkapan administrasi yang dibutuhkan untuk proses serah terima dari keenam rusunawa tersebut ada. Sedang kondisi fisik bangunan tercatat terdapat satu rusunawa yang ber kategori kurang baik yaitu rusunawa Kayu Putih Medan. Untuk rusunawa Badokka Makasar dan Gunung Lipan Samarinda kondisinya dikategorikan baik, sedangkan tiga rusunawa lainnya berkategori cukup baik.

Pengelola rusunawa sudah siap kecuali di rusunawa Gunung Lipan Samarinda, meski ada dua rusunawa belum berpenghuni namun pengelola sudah ada, dengan status sementara. Mengingat status bangunan rusunawa yang memang masih merupakan aset pemerintah pusat.

Terkait peraturan daerah tentang tarif rusunawa dan tentang rusunawa itu sendiri di wilayah-wilayah survey sudah tersedia regulasi tersebut.

Secara umum kondisi rusunawa pekerja/umum yang disurvei tergolong cukup baik dan berfungsi sesuai standar. Namun demikian terdapat beberapa permasalahan yang jika permasalahan tersebut dapat diatasi, maka pemanfaatan rusunawa pekerja/umum menjadi lebih optimal.

Sementara itu permasalahan yang muncul yang berhasil direkam dalam kunjungan lapangan akan diuraikan dilengkapi dengan analisis penyebab serta usulan solusi yang dapat diusulkan pada rusunawa type ini. Diuraikan dalam tabel 5.3. Permasalahan Penyebab & Usulan Solusi Rusunawa Pekerja/Umum.

Tabel 5.3. Permasalahan Penyebab & Usulan Solusi Rusunawa Pekerja

NO	PERMASALAHAN	ANALISIS PENYEBAB	USULAN SOLUSI
1	Penghunian mendesak karena Korban Penggusuran	Kurang ditaatinya rencana tata ruang sehingga terjadi gusur menggusur	<ul style="list-style-type: none"> • Mendorong Pemerintah Daerah untuk berkomitmen dalam mentaati rencana tata ruang wilayahnya. • Menyusun perencanaan rusunawa sebagai bagian dari pengembangan perumahan
2	Tidak ada area ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Perencanaan kurang lengkap • Pemda merencanakan di 	Mendorong percepatan pembangunan PSU disekitar rusunawa.

NO	PERMASALAHAN	ANALISIS PENYEBAB	USULAN SOLUSI
		area ekonomi ditempat lain yang dekat.	
3	Belum menerima as built drawing	Pemilik & pelaksana proyek kurang memahami pentingnya <i>as built drawing</i> , bagi proses pengelolaan rusunawa.	Melaksanakan monitoring & evaluasi secara disiplin.
4	Daya Listrik kurang	Perencanaan penyediaan prasarana dan utilitas terlambat	Mempercepat proses administrasi penyediaan prasarana & utilitas sebelum pembangunan rusunawa dimulai.
5	Air belum tersedia	Perencanaan penyediaan prasarana dan utilitas terlambat	
6	Furniture belum ada	Keterlambatan penganggaran dalam APBD, karena furniture didanai APBD	<ul style="list-style-type: none"> • Mendorong terwujudnya APBD yang pro rakyat kecil. • Penyediaan furniture termasuk dalam APBN.
7	Lift tidak memadai	<ul style="list-style-type: none"> • Keterbatasan dana • Kekeliruan dalam perencanaan 	Menerapkan ketentuan perencanaan sesuai dengan standar rusunawa.
8	Tempias hujan	Kekeliruan perencanaan atau pelaksanaan tidak sesuai rencana	Melaksanakan monitoring & evaluasi secara disiplin.
9	Sistem kebakaran belum berfungsi	Uji coba & pelatihan yang kurang	Penyiapan SOP & pelatihan pemahaman sistem kebakaran lebih intens.
10	Bekas pekerjaan belum dibersihkan	Kualitas pelaksana yang kurang bertanggung jawab.	Pemilihan pelaksana pembangunan melalui seleksi yang bersih & jujur sehingga terpilih kontraktor yang berkualitas.
11	Finishing buruk	Rendahnya kualitas pelaksana proyek & kurang efektifnya pengawas.	Pemilihan pelaksana dan pengawas pembangunan melalui seleksi yang bersih & jujur sehingga terpilih kontraktor dan konsultan pengawas yang berkualitas.
12	Plumbing bocor		
13	Token listrik salah		
14	Keran belum ada		

NO	PERMASA-LAHAN	ANALISIS PENYEBAB	USULAN SOLUSI
15	Rembesan air hujan		
16	Dinding lembab		
17	Keterlambatan PHO	Keterlambatan dalam penyiapan pekerjaan fisik & kelengkapan administrasi.	Mendorong penyiapan administrasi lebih awal dan pelaksanaan yang tepat waktu dan tepat dan tepat biaya.
18	STP dan deep well rusak	Rendahnya kualitas pelaksana proyek & kurang efektifnya pengawas.	Pemilihan pelaksana dan pengawas pembangunan melalui seleksi yang bersih & jujur sehingga terpilih kontraktor dan konsultan pengawas yang berkualitas.
19	Belum ada akses dan parkir(PSU)	Kekeliruan & kurang tepat dalam perencanaan.	Mendorong konsistennya fungsi monitoring dan pengawasan dalam proses penyediaan rusunawa.
20	Koridor gelap	Kekeliruan & kurang tepat dalam perencanaan.	
21	Akses menuju rusunawa buruk	Kekeliruan & kurang tepat dalam perencanaan.	
22	Tidak ada dana untuk kerusakan besar	Keterlambatan penganggaran dalam APBD dan keterbatasan kemampuan daerah.	Mendorong peran Pemerintah Daerah untuk lebih aktif dalam mencari dan menyediakan dana pengelolaan rusunawa.
23	Belum ada Database penghuni dan peminat	Kurang rapi & terstrukturnya data penduduk kota, terutama MBR nya.	Mendorong Pemerintah Daerah untuk menggunakan sistem informasi dalam menyiapkan database kebutuhan rumah tinggal bagi MBR di wilayahnya.

Sumber : Analisis Peneliti

5.2. Evaluasi Pemanfaatan Rusunawa berdasarkan Tahapan dan Pelaku Kegiatan

Berdasarkan evaluasi pemanfaatan penerima manfaat (type rusunawa) maka untuk mempermudah penyelesaian permasalahan, dilakukan pengelompokan sesuai tahapan dan pelaku kegiatan. Pengelompokan tersebut meliputi aspek penghuni, penerima bantuan (Pemerintah Daerah, lembaga dan institusi yang mengurus kepentingan publik), penyelenggaraan (yang mencakup kegiatan penyediaan rusunawa, mulai

dari perencanaan hingga terbangun), aspek pengelolaan dan aspek peraturan.

Upaya pengelompokan permasalahan dan pengumpulan usulan solusi yang telah ditetapkan dimaksudkan untuk mempermudah penetapan berbagai program bagi peningkatan kualitas pemanfaatan rusunawa.

Usulan solusi yang didasarkan pada analisis penyebab terjadinya masalah di lapangan, selanjutnya dipilah-pilah dan dikelompokkan, sebagai berikut :

5.3. Penghuni

Penghuni adalah masyarakat yang tinggal, yang memanfaatkan rusunawa sesuai dengan type rusunawanya. Berbagai permasalahan yang terjadi pada berbagai type penghuni telah diusulkan jalan keluarnya, dimana terdapat berbagai usulan solusi. Beragam usulan tersebut dianalisis kesejenisannya yang kemudian dikelompokkan. Berdasarkan pengelompokan solusi untuk aspek penghuni hanya ada pada rusunawa type pekerja/umum dan TNI/Polri, sementara untuk type mahasiswa dan pondok pesantren tidak ditemukan permasalahan yang spesifik terkait penghuni.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi pengelompokan solusi pada aspek penghuni adalah sebagai berikut :

Tabel 5.4. Usulan Solusi Pada Aspek Penghuni

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI
PENGHUNI	1	Penyiapan SOP berbagai infrastruktur
	2	Mendorong pemahaman sistem kebakaran dan keamanan bangunan.
	3	Peningkatan kesadaran bermasyarakat di rumah susun.

Sumber : Analisis Peneliti

Dari ketiga usulan solusi tersebut terlihat bahwa yang sangat diperlukan adalah peningkatan pengetahuan penghuni untuk dapat memanfaatkan rusunawa dengan optimal, sesuai kebutuhan keamanan dan kenyamanan.

5.4. Penerima Bantuan

Penerima bantuan adalah pemerintah daerah, lembaga atau institusi sesuai dengan type rusunawa. Permasalahan yang muncul pada penerima bantuan didominasi permasalahan yang terkait kualitas sumber daya manusia (SDM) dari penerima bantuan. Oleh karena itu solusi yang diusulkan lebih pada kegiatan bagi peningkatan kualitas SDM, baik kualitas individu para pihak yang terlibat sebagai penerima bantuan maupun kualitas program yang dilaksanakan oleh penerima bantuan.

Berdasarkan usulan solusi yang muncul dari berbagai permasalahan, maka diperoleh 12 usulan solusi, sebagai berikut :

Tabel 5.5. Usulan Solusi Pada Aspek Penerima Bantuan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI
PENERIMA BANTUAN	1	Menyediakan kegiatan sosialisasi kepada jajaran Pemda, sebagai persiapan kegiatan penyediaan rusunawa.
	2	Mendorong penerima bantuan untuk lebih aktif memperhatikan MBR dalam memenuhi rumah layak huni.
	3	Mendorong penerima bantuan untuk berperan aktif agar rusunawa dapat dimanfaatkan dengan cepat.
	4	Menyusun perencanaan rusunawa sebagai bagian dari pengembangan perumahan
	5	Mendorong percepatan pembangunan PSU disekitar rusunawa.
	6	Mendorong terwujudnya APBD yang pro rakyat kecil.
	7	Mendorong konsistennya fungsi monitoring dan pengawasan dalam proses penyediaan rusunawa.
	8	Mendorong peran Pemerintah Daerah untuk lebih aktif dalam mencari dan menyediakan dana pengelolaan rusunawa.
	9	Mendorong Pemerintah Daerah untuk menggunakan sistem informasi dalam menyiapkan database kebutuhan rumah tinggal bagi MBR di wilayahnya.
	10	Mengidentifikasi secara cepat kekurangan yang terjadi, kemudian memenuhi kekurangan agar segera dapat dihuni.
	11	Mendorong Pemda untuk menyiapkan lahan yang sesuai persyaratan, yaitu berada dilokasi strategis.
	12	Mendorong Pemda untuk lebih aktif memperhatikan MBR dalam memenuhi rumah layak huni.

Sumber : Analisis Peneliti

Dari ke 12 usulan solusi tersebut terlihat bahwa yang sangat diperlukan adalah peningkatan kepedulian para penerima bantuan terhadap kebutuhan para penghuni. Kepedulian secara institusi yang dituangkan dalam program untuk dapat memanfaatkan rusunawa dengan optimal, sesuai kebutuhan penghuni dari faktor kelayakan, keamanan dan kenyamanan.

5.5. Penyelenggaraan

Penyelenggaraan rusunawa adalah suatu tahapan penyediaan rusunawa, mulai dari perencanaan program pembangunan hingga rusunawa selesai

dibangun dan siap dimanfaatkan. Permasalahan yang muncul pada tahapan ini meliputi permasalahan yang terkait dengan kualitas rusunawa. Permasalahan bisa muncul dari tahap perencanaan sampai pembangunan, dimana dapat menyangkut pihak perencana, pemborong dan pengawas. Permasalahan yang kemudian terdeteksi ada pada teknis bangunan, sehingga solusi yang diusulkan mulai dari pemilihan perencana, pelaksana dan pengawas hingga berbagai kegiatan pendukung untuk mempercepat proses pemanfaatan.

Berdasarkan usulan solusi yang muncul dari berbagai permasalahan, maka diperoleh 6 usulan solusi, sebagai berikut :

Tabel 5.6. Usulan Solusi Pada Aspek Penyelenggaraan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI
PENYELENGGARAAN	1	Melaksanakan monitoring & evaluasi secara disiplin.
	2	Penyediaan furniture termasuk dalam APBN, bantuan merupakan paket total pembiayaan.
	3	Pemilihan penyelenggara pembangunan melalui seleksi yang bersih & jujur sehingga terpilih perencana, kontraktor dan pengawas yang berkualitas.
	4	Melaksanakan monitoring & evaluasi secara disiplin, mulai tahap perencanaan.
	5	Mempercepat proses administrasi penyediaan prasarana & utilitas sebelum pembangunan rusunawa dimulai.
	6	Menerapkan ketentuan perencanaan sesuai dengan standar rusunawa.

Sumber : Analisis Peneliti

Dari ke 6 usulan solusi tersebut terlihat bahwa yang sangat diperlukan dalam tahap penyelenggaraan adalah kecermatan dalam melaksanakan pemilihan para pihak yang akan dipercaya dalam penyediaan rusunawa. Kecermatan juga diperlukan saat memonitor dan mengevaluasi dari kegiatan yang dilaksanakan. Kecermatan pada tahap penyelenggaraan ini diharapkan akan menghasilkan produk rusunawa yang berkualitas dan memenuhi standar kelayakan. Pemenuhan kelayakan rusunawa akan berdampak pada keamanan dan kenyamanan saat rusunawa dimanfaatkan.

5.6. Pengelolaan

Pengelolaan rusunawa adalah suatu tahapan dimana rusunawa telah dimanfaatkan oleh yang membutuhkan dan memerlukan pihak yang dapat memastikan bahwa rusunawa berfungsi sesuai yang telah ditetapkan. Permasalahan yang muncul pada tahapan ini meliputi permasalahan yang

terkait dengan penggunaan rusunawa. Permasalahan yang muncul terkait proses penghunian dimana pengelola wajib menjamin fungsi rusunawa secara menyeluruh berlangsung dengan baik. Permasalahan yang kemudian terdeteksi terkait kualitas pengelolanya serta pembiayaan yang menjamin rusunawa dapat berfungsi sempurna. Hal tersebut mengingat rusunawa merupakan obyek yang diperuntukkan bagi masyarakat dengan kemampuan yang terbatas.

Berdasarkan usulan solusi yang muncul dari berbagai permasalahan, maka diperoleh 3 usulan solusi, sebagai berikut :

Tabel 5.7. Usulan Solusi Pada Aspek Pengelolaan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI
PENGELOLAAN	1	Mendorong peran lembaga untuk lebih aktif dalam mencari dan menyediakan dana pengelolaan rusunawa.
	2	Mendorong penyiapan administrasi lebih awal dan pelaksanaan yang tepat waktu dan tepat biaya.
	3	Mendorong peningkatan kualitas dan kompetensi pengelola rusunawa.

Sumber : Analisis Peneliti

Dari ke 3 usulan solusi tersebut terlihat bahwa yang sangat diperlukan dalam tahap pengelolaan adalah tersedianya pengelola yang memiliki kesediaan melayani penghuni dengan sungguh-sungguh, pelayanan yang cenderung pada rasa pengabdian. Pengabdian ini diperlukan mengingat dalam pengelolaan rusunawa ini, sangat sulit untuk mengharapkan keuntungan yang memadai, bahkan mungkin tanpa keuntungan atau lebih tepatnya merugi.

5.7. Peraturan

Peraturan yang dimaksud disini adalah ketersediaan peraturan yang terkait rusunawa, baik bagi kegiatan operasional maupun bagi penetapan tarifnya. Permasalahan yang muncul pada aspek ini meliputi permasalahan ketersediaan dan penerapan/pelaksanaan peraturan yang menjamin penyediaan rusunawa tepat sasaran. Permasalahan yang kemudian terdeteksi terkait ketersediaan peraturan dan upaya konsistensi penerapannya.

Berdasarkan usulan solusi yang muncul dari berbagai permasalahan, maka diperoleh 4 usulan solusi, sebagai berikut :

Tabel 5.8. Usulan Solusi Pada Aspek Peraturan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI
PERATURAN	1	Dilakukan penindakan tegas sesuai dengan kesepakatan pemberian bantuan.
	2	Mendorong Pemerintah Daerah untuk berkomitmen dalam mentaati rencana tata ruang wilayahnya.
	3	Mendorong ditaatinya RTRW sebagai acuan pembangunan disetiap wilayah.
	4	Mendorong Pemerintah Daerah berkomitmen : <ul style="list-style-type: none"> • Taat RTRW. • Taat Peraturan lainnya.

Sumber : Analisis Peneliti

Dari ke 4 usulan solusi tersebut terlihat bahwa yang sangat diperlukan dalam aspek peraturan adalah adanya peraturan yang dapat diterapkan, sekaligus dapat dimonitor penerapannya, serta dapat dilakukan penindakan terhadap pelanggaran yang terjadi.

6. REKOMENDASI

Berdasarkan berbagai kondisi tersebut dapat ditetapkan berbagai pilihan solusi tindak lanjut pemanfaatan rusunawa terbangun pada masa transisi. Usulan berbagai solusi yang telah ditetapkan selanjutnya menjadi dasar dalam menetapkan rencana tindak lanjut atau rekomendasi. Rekomendasi juga dikelompokkan sesuai dengan aspek-aspek dalam analisis. Penetapan rekomendasi yang menjadi dasar penetapan program dikelompokkan dalam :

1. Solusi Tindak Lanjut bagi aspek Penghuni;
2. Solusi Tindak Lanjut bagi aspek Penerima Bantuan;
3. Solusi Tindak Lanjut bagi aspek Penyelenggaraan;
4. Solusi Tindak Lanjut bagi aspek Pengelolaan; dan
5. Solusi Tindak Lanjut bagi aspek Peraturan.

Solusi tindak lanjut dari suatu masalah, mungkin akan berupa beberapa program kegiatan, yang mungkin juga harus dilaksanakan dalam beberapa tahun anggaran, atau dalam periode tertentu untuk mencapai hasil yang optimal. Kemungkinan untuk suatu kegiatan diperlukan kajian lebih lanjut. Dalam kajian ini solusi tindak lanjut untuk beberapa kegiatan masih berupa rancangan awal, namun ada yang dicoba hingga ke solusi yang lebih detail.

Penetapan rekomendasi kegiatan sesuai dengan kelima aspek kajian dapat diuraikan sebagai berikut :

6.1. Penghuni

Rekomendasi kegiatan yang dapat ditetapkan berdasarkan usulan solusi dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6.1. Usulan Tindak Lanjut Pada Aspek Penghuni

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI	REKOMENDASI KEGIATAN
PENGHUNI	1	Penyiapan SOP berbagai infrastruktur	Penyusunan SOP Infrastruktur yang dipergunakan pada rusunawa tersebut.
	2	Mendorong pemahaman sistem kebakaran dan keamanan bangunan.	<ul style="list-style-type: none"> • Pelatihan K3 bagi setiap calon penghuni rusunawa. • Penyiapan petunjuk penghunian untuk memudahkan pemahaman
	3	Peningkatan kesadaran bermasyarakat di rumah susun.	<ul style="list-style-type: none"> • Sosialisasi rencana pembangunan rusunawa • Pelatihan gaya hidup tinggal di rusunawa.

Sumber : Analisis Peneliti

6.2. Penerima Bantuan

Rekomendasi kegiatan yang dapat ditetapkan berdasarkan usulan solusi dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6.2. Usulan Tindak Lanjut Pada Aspek Penerima Bantuan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI	REKOMENDASI KEGIATAN
PENERIMA BANTUAN	1	Menyediakan kegiatan sosialisasi kepada jajaran Pemda, sebagai persiapan kegiatan penyediaan rusunawa.	<ul style="list-style-type: none"> • Sosialisasi program pembangunan rusunawa • Pelatihan penyusunan master plan perumahan.
	2	Mendorong penerima bantuan untuk lebih aktif memperhatikan MBR dalam memenuhi rumah layak huni.	<ul style="list-style-type: none"> • Sosialisasi sistem informasi bagi seleksi penghuni. • Menyiapkan pedoman rumah layak huni bagi MBR
	3	Mendorong penerima bantuan untuk berperan aktif agar rusunawa dapat dimanfaatkan dengan cepat.	<ul style="list-style-type: none"> • Sosialisasi tertib administrasi untuk proses serah terima aset yang lebih cepat. • Menyiapkan pedoman pemanfaatan rusunawa dalam berbagai kondisi.
	4	Menyusun perencanaan rusunawa sebagai bagian dari pengembangan perumahan	Penyusunan Master Plan Perumahan
	5	Mendorong percepatan pembangunan PSU disekitar rusunawa.	Percepatan pembangunan infrastruktur dengan memprioritaskan kawasan rusunawa.

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI	REKOMENDASI KEGIATAN
	6	Mendorong terwujudnya APBD yang pro rakyat kecil.	Sosialisasi efektifitas penggunaan dana pembangunan
	7	Mendorong konsistennya fungsi monitoring dan pengawasan dalam proses penyediaan rusunawa.	Pelatihan sistem evaluasi & monitoring dalam penyediaan perumahan.
	8	Mendorong peran Pemerintah Daerah untuk lebih aktif dalam mencari dan menyediakan dana pengelolaan rusunawa.	Sosialisasi penggalan & pengelolaan sumber dana pembangunan.
	9	Mendorong Pemerintah Daerah untuk menggunakan sistem informasi dalam menyiapkan database kebutuhan rumah tinggal bagi MBR di wilayahnya.	Membangun sistem informasi berbasis internet dalam penyediaan rusunawa.
	10	Mengidentifikasi secara cepat kekurangan yang terjadi, kemudian memenuhi kekurangan agar segera dapat dihuni.	<ul style="list-style-type: none"> Membangun sistem komunikasi berbasis internet yang mudah dioperasikan oleh masyarakat umum. Membentuk pengelola yang cepat tanggap.
	11	Mendorong Pemda untuk menyiapkan lahan yang sesuai persyaratan, yaitu berada dilokasi strategis.	Menertibkan tanah-tanah milik daerah dengan penertiban adminstrasinya.
	12	Mendorong Pemda untuk lebih aktif memperhatikan MBR dalam memenuhi rumah layak huni.	Menyiapkan data base perumahan, lengkap dengan status kepemilikan & kemampuan ekonomi masyarakatnya.

Sumber : Analisis Peneliti

6.3. Penyelenggaraan

Rekomendasi kegiatan yang dapat ditetapkan berdasarkan usulan solusi dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6.3. Usulan Tindak Lanjut Pada Aspek Penyelenggaraan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI	REKOMENDASI KEGIATAN
PENYELENGGARAAN	1	Melaksanakan monitoring & evaluasi secara disiplin.	Pelatihan rutin evaluasi & monitoring penyelenggaraan rusunawa.
	2	Penyediaan furniture termasuk dalam APBN, bantuan merupakan paket total pembiayaan.	Pencanangan program rusunawa layak huni & siap huni.

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI	REKOMENDASI KEGIATAN
	3	Pemilihan penyelenggara pembangunan melalui seleksi yang bersih & jujur sehingga terpilih perencana, kontraktor dan pengawas yang berkualitas.	<ul style="list-style-type: none"> Sosialisasi & Kampanye sistem pembangunan bebas KKN. Sosialisasi peraturan pembangunan bagi tercapainya kualitas prima
	4	Melaksanakan monitoring & evaluasi secara disiplin, mulai tahap perencanaan.	Membangun sistem EMON yang mudah diakses dan dioerasikan.
	5	Mempercepat proses administrasi penyediaan prasarana & utilitas sebelum pembangunan rusunawa dimulai.	<ul style="list-style-type: none"> Perencanaan jadwal kegiatan yang lebih rinci dan detail yang melibatkan berbagai pihak. Menyiapkan petunjuk bagi percepatan proses administrasi dan pemanfaatan rusunawa.
	6	Menerapkan ketentuan perencanaan sesuai dengan standar rusunawa.	Sosialisasi peraturan teknis perencanaan rusunawa, agar terkontrol oleh banyak pihak.

Sumber : Analisis Peneliti

6.4. Pengelolaan

Rekomendasi kegiatan yang dapat ditetapkan berdasarkan usulan solusi dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6.4. Usulan Tindak Lanjut Pada Aspek Pengelolaan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI	REKOMENDASI PROGRAM
PENGELOLAAN	1	Mendorong peran lembaga untuk lebih aktif dalam mencari dan menyediakan dana pengelolaan rusunawa.	<ul style="list-style-type: none"> Sosialisasi Penggalan dan Pengelolaan sumber dana daerah. Pelatihan pengelolaan rusunawa berbasis masyarakat.
	2	Mendorong penyiapan administrasi lebih awal dan pelaksanaan yang tepat waktu & tepat biaya.	<ul style="list-style-type: none"> Pelatihan tertib administrasi pengelolaan rusunawa. Pelatihan tata cara pengelolaan rusunawa berkelanjutan.
	3	Mendorong peningkatan kualitas dan kompetensi pengelola rusunawa.	<ul style="list-style-type: none"> Pelatihan peningkatan kualitas dan kompetensi pengelola rusunawa. Menyiapkan petunjuk pembentukan pengelola yang memenuhi kompetensi.

Sumber : Analisis Peneliti

6.5. Peraturan

Rekomendasi kegiatan yang dapat ditetapkan berdasarkan usulan solusi dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6.5. Usulan Tindak Lanjut Pada Aspek Peraturan

TAHAPAN & PELAKU	NO	USULAN SOLUSI	REKOMENDASI PROGRAM
PERATURAN	1	Dilakukan penindakan tegas sesuai dengan kesepakatan pemberian bantuan.	<ul style="list-style-type: none">• Sosialisasi sistem penyediaan rusunawa dan sistem kerjasama.• Penyusunan petunjuk bagi pelaksanaan kerja sama dan pemanfaatan rusunawa.
	2	Mendorong ditaatinya RTRW sebagai acuan pembangunan di setiap wilayah.	Mensosialisasikan secara rinci RTRW & memastikan semua paham isi RTRW di wilayah masing-masing.
	3	Menyediakan kegiatan sosialisasi kepada jajaran Pemda, sebagai persiapan kegiatan penyediaan rusunawa.	<ul style="list-style-type: none">• Sosialisasi program penyediaan rusunawa.• Sosialisasi tata cara pengajuan bantuan penyediaan rusunawa.• Pelatihan penyusunan master plan perumahan
	4	Mendorong Pemerintah Daerah berkomitmen : <ul style="list-style-type: none">• Taat RTRW.• Taat Peraturan lainnya.	<ul style="list-style-type: none">• Penerapan persyaratan bantuan sesuai RTRW.• Pelatihan penyusunan penetapan tarif & aturan rusunawa yang dibutuhkan.

Sumber : Analisis Peneliti

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Anonim, Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Anonim, Peraturan Pemerintah RI Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.