

363.5068.

MUL

P

**PERANAN DAN KINERJA DINAS PERUMAHAN
KOTA SURAKARTA DALAM PEREMAJAAN KAWASAN KUMUH
(Studi Kasus: Peremajaan Permukiman Kumuh
di Kelurahan Mojosongo Surakarta)**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh :

**SUNARYO MULYO
L4B098062**



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2000**

**PERANAN DAN KINERJA DINAS PERUMAHAN KOTA
SURAKARTA DALAM PEREMAJAAN KAWASAN KUMUH
(Studi Kasus Peremajaan Permukiman Kumuh
di Kelurahan Mojosongo Surakarta)**

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

oleh :

SUNARYO MULYO
L4B 098 062

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 30 September 2000


Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 14 Oktober 2000


Pembimbing Utama


Prof. DR. Sudharto P. Hadi, MES.

Pembimbing Pendamping


Ir Nany Yulastuti, MSP

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


DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA.

*Kupersembahkan kepada Mislina yang senantiasa menemani,
memberi pengorbanan dan dorongan tak kenal lelah.
Juga kepada kedua putriku, Naning dan Tyas
engkau sumber inspirasiku,
waktu yang seharusnya untuk bersama, mesti kupenggal.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas Rahmat dan BimbinganNya sehingga Tesis ini dapat diselesaikan.

Penyusunan Tesis ini merupakan prasyarat bagi para mahasiswa Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro sebelum menyelesaikan studinya. Tesis dengan judul Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta Dalam Peremajaan Kawasan Kumuh ini mengambil studi kasus pada peremajaan di Kelurahan Mojosongo Surakarta. Adapun tujuan dilakukannya penelitian tersebut adalah untuk mengetahui sejauh mana peranan dan kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam melakukan peremajaan permukiman kumuh dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi kerjanya, serta sejauh mana manfaat dan hasil peremajaan tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat penghuninya.

Saya menyadari bahwa sewaktu penelitian dan dalam penyusunan Tesis ini melibatkan, dan tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini saya dengan rendah hati mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak DR. Ir. Sugiono Soetomo, Ces, DEA selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota yang telah mengizinkan untuk dilakukannya penelitian dan penyusunan Tesis ini.
2. Bapak Prof. DR. Sudharto P. Hadi, MES, selaku pembimbing utama yang dengan kesabarannya membimbing dan mengarahkan hingga Tesis ini dapat disusun dengan baik.
3. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP, selaku pembimbing pendamping yang juga dengan kesabarannya membimbing dan mengarahkan demi tersusunnya Tesis ini dengan baik.
4. Bapak Ir. Parfi Khardiyanto, MSL serta Bapak Ir. Yoesron Alisyahbana, M.Sc selaku dosen Pembahas dan Penguji yang telah berkenan memberi kritik dan saran dalam perbaikan Tesis ini.
5. Para Dosen di lingkungan Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro, yang telah memberikan wacana dan ilmu yang sangat membantu dalam penyusunan Tesis ini.
6. Bapak Kepala Dinas Perumahan Kota Surakarta beserta pejabat dan staf, yang telah berkenan meluangkan waktu memberikan data dan berbagai informasi serta kemudahan selama penelitian sehingga Tesis ini dapat disusun.
7. Para Karyawan dan karyawan di lingkungan Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro, yang karena tugasnya telah banyak membantu selama ini hingga selesainya penyusunan Tesis ini.
8. Pimpinan beserta pengelola Proyek CBUIM di Jakarta yang telah memberi kesempatan kepada saya untuk mengikuti Program Pasca sarjana Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro melalui Bea Siswa Program CBUIM.

9. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota universitas Diponegoro, yang telah memberi dorongan semangat dan berbagai masukan sehingga Tesis ini dapat diselesaikan.
10. Mertua saya H. M. Tamim dan Ibu serta kakak-kakak saya , karena berkat bimbingan dan doanya sehingga Tesis ini dapat diselesaikan.
11. Ketua RT 03 RW I, beserta warga Bantaran Barat Kalianyar Kelurahan Mojosongo dan semua pihak atas kerja sama dan bantuannya selama dilakukan penelitian sehingga Tesis ini dapat disusun dengan baik.

Saya menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu saran dan kritik dari semua pihak sangat kami harapkan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh.

Semarang, 30 September 2000

Penyusun,

Sunaryo Mulyo

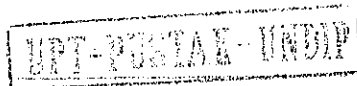
DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	5
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	8
1.3.1. Tujuan	8
1.3.2. Sasaran	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Ruang Lingkup	19
1.5.1. Lingkup Materi	9
1.5.2. Lingkup Wilayah	10
1.6. Kerangka Pemikiran	10
1.7. Sistematika Penyusunan	12
BAB II DEFINISI DAN KONSEP KINERJA ORGANISASI PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI PEREMAJAAN KAWASAN KUMUH	14
2.1. Peranan Dinas Perumahan Dalam Peremajaan Kawasan Kumuh	14
2.2. Konsep Kinerja Organisasi	17
2.3. Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Organisasi	20
2.4. Manfaat Mengetahui Suatu Kinerja	23
2.5. Dinas Perumahan Sebagai Suatu Instansi Pemerintahan	24
2.6. Kebijakan Dan Sasaran Pembangunan Perumahan dan Permukiman	29
2.7. Peranan Pemerintah Daerah Dalam Pembangunan Perumahan Permukiman	35
2.8. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Perumahan	37
2.9. Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan	40
2.10. Peremajaan Kota	42
2.11. Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)	47
2.12. Kriteria Keberhasilan Peremajaan Kawasan Kumuh	50

BAB III METODE PENELITIAN	52
3.1. Tipe Penelitian	52
3.2. Jenis Penelitian.....	53
3.3. Kebutuhan dan Teknik Pengumpulan Data	54
3.4. Metode Penentuan Sampel.....	57
3.5. Teknik Analisis Data	58
BAB IV PERANAN DAN KINERJA DINAS PERUMAHAN KOTA SURAKARTA SERTA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA PADA PEREMAJAAN PERMUKIMAN KUMUH	59
4.1. Hasil Penelitian	59
4.1.1 Tugas dan Fungsi Dinas Perumahan Kota Surakarta Dalam Peremajaan Permukiman Kumuh.....	59
4.1.2 Gambaran Kawasan Yang Diremajakan Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo	66
4.1.3 Peranan Dinas Perumahan Dalam Peremajaan di Kelurahan Mojosongo	78
4.1.4 Hasil – Hasil Yang Dicapai Dalam Peremajaan.....	98
4.2. Analisis Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan dalam Peremajaan Permukiman Kumuh di Kelurahan Mojosongo.....	105
4.2.1 Peranan Dinas Perumahan Dalam Peremajaan di Mojosongo.....	105
4.2.2. Kinerja Dinas Perumahan Dalam Peremajaan Kawasan Kumuh.....	119
4.2.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Dinas Perumahan	130
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	135
5.1. Kesimpulan	135
5.2. Rekomendasi.....	140
DAFTAR PUSTAKA	142
LAMPIRAN	144

DAFTAR TABEL

Tabel III.1	Kriteria dan Indikator Kinerja	55
Tabel III.2	Kebutuhan dan Teknik Pengumpulan Data	56
Tabel IV.1	Komposisi Kepala Keluarga Berdasarkan Tingkat Pendidikan	
	di RT 03 RW I Kelurahan Mojosoongo	71
Tabel IV.2	Jumlah Kepala Keluarga Berdasar Mata Pencaharian	
	Di RT 03 RW I Kelurahan Mojosoongo	72
Tabel IV.3	Kondisi Prasarana Lingkungan Sebelum Diremajakan	
	di Bantaran Barat RT 03	75
Tabel IV.4	Kondisi Rumah Sebelum Diremajakan di Bantaran Barat RT 03	77
Tabel IV.5	Peranan Dinas Perumahan Dalam Peremajaan Di Mojosoongo	94
Tabel IV.6	Keterlibatan Berbagai Pihak/ Instansi Dalam Peremajaan Di Mojosoongo.....	97
Tabel IV.7	Analisis Peranan Dinas Perumahan dalam Peremajaan	
	di Kelurahan Mojosoongo.....	116
Tabel IV.8	Analisis terhadap aspek kepekaan Dinas Perumahan.....	122
Tabel IV.9	Analisis Terhadap Pengelola Kegiatan Peremajaan	124
Tabel IV.10	Analisis Kinerja Dinas Perumahan dalam peremajaan	
	di Mojosoongo dari Aspek Adminitrasi Pembangunan.....	126
Tabel IV.11	Perbandingan antara Hasil Peremajaan dengan Tolok Ukur Keberhasilan.....	128
Tabel IV.12	Analisis Terhadap Kemampuan Aparatur	132



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Cakupan Tugas Pokok Dinas Perumahan.....	7
Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran.....	11
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Dinas Perumahan Kota Surakarta	65
Gambar 4.1 Peta Kota Surakarta	68
Gambar 4.2 Peta Kelurahan Mojosongo	69
Gambar 4.3 Grafik Tingkat Pendidikan Kepala Keluarga di RT 03	71
Gambar 4.4 Lokasi Peremajaan di Bantaran Barat Kalianyar	
RT 03 RW I Kel Mojosongo.....	73
Gambar 4.5 Kondisi Permukiman Bantaran Barat Kalianyar Mojosongo	
Bagian Pinggir Sungai Sebelum Diremajakan	76
Gambar 4.6 Rumah di Pinggir Jalan Dekat Pasar Mojosongo Berfungsi	
Sebagai Tempat Usaha.....	77
Gambar 4.7 Diagram Proses Rembug Warga	85
Gambar 4.8 Tanggul Sungai Bantaran Barat Kalianyar	99
Gambar 4.9 Pusat Perdagangan Masyarakat	99
Gambar 4.10 Rumah Tipe 35/35	100

UPT-POSTAK-DAKSI

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A : Daftar Pertanyaan Untuk Dinas Perumahan	144
Lampiran B : Daftar Pertanyaan Untuk Dinas/Instansi Yang Terlibat Peremajaan	154
Lampiran C : Daftar Pertanyaan untuk Masyarakat Yang Terkena Peremajaan	157
Lampiran D : Resume Hasil Wawancara Dengan Dinas Perumahan	161
Lampiran E : Hasil Wawancara Dengan Salah Satu Dinas/Instansi yang Terkait Dengan Peremajaan	167
Lampiran F : Hasil Wawancara Dengan Salah Satu Masyarakat Yang Terkena Peremajaan	169
Lampiran G : Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 6 Tahun 1993	171
Lampiran H : SK Walikota Surakarta tentang Penunjukan Lokasi Peremajaan	194
Lampiran I : SK Walikota Surakarta tentang Pengangkatan Pimpinan Proyek Peremajaan di Dinas Perumahan.....	197
Lampiran J : Surat Pengesahan Panitia Pembangunan Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo.....	200
Lampiran K : Nama-Nama Pemohon Sertifikasi RT 03 RW I Kel. Mojosongo.....	203

UPT-PUSTAKA-UNDIP

ABSTRAK

Dinas Perumahan Kota Surakarta adalah salah satu dinas otonom yang mempunyai tugas pokok membantu Walikota dalam urusan Perumahan dan Permukiman. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya telah melakukan berbagai upaya penataan permukiman kumuh. Salah satunya adalah peremajaan permukiman kumuh yang dilakukan pada tahun 1998/1999 di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres. Dengan maksud untuk mengetahui lebih jauh tentang peranan dan kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam menjalankan fungsi dan tugasnya serta faktor-faktor yang mempengaruhi dalam peremajaan tersebut, maka dilakukan penelitian yang manfaatnya untuk lebih meningkatkan kinerja Dinas Perumahan agar mampu menjawab tantangan di bidang perumahan dan permukiman yang semakin kompleks. Tipe penelitian digunakan pendekatan diskriptif kualitatif, dengan jenisnya penelitian lapangan. Data diambil melalui dokumentasi, observasi, dan wawancara secara purposive sampling. Analisis digunakan diskriptif analisis kualitatif.

Dari penelitian tersebut disimpulkan bahwa peranan Dinas Perumahan Surakarta dalam setiap kegiatan sudah menunjang fungsi dan tugasnya dalam peremajaan kawasan kumuh. Peranan pada setiap kegiatan baik pada tahap perencanaan, pelaksanaan, maupun evaluasi cukup penting, kecuali pada kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat (P2BPK). Dinas Perumahan hanya memberi bantuan teknis saja. Hal ini sejalan dengan tujuan P2BPK yang ingin memberdayakan masyarakat dan menjadikannya peran utama dalam pembangunan.

Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dari aspek Kepekaannya (Responsiveness) hasilnya baik, ditunjukkan dengan keseluruhan tuntutan masyarakat dapat diwujudkan. Dilain pihak program Pemerintah Daerah untuk menata kawasan kumuh juga dapat berjalan. Dari aspek Responsibilitas (Responsibility), ditinjau dari aspek organisasional, kinerja Dinas Perumahan Surakarta hasilnya kurang baik, karena tidak sesuai dengan prinsip-prinsip administrasi. Peremajaan di Mojosongo dikelola oleh Seksi Perencanaan, sedangkan sesuai dengan fungsinya seharusnya dikelola oleh Seksi Bina Pembangunan. Dari aspek Akuntabilitas (Accountability), peremajaan perumahan kumuh di Mojosongo secara umum mampu meningkatkan fungsi kawasan, keamanan dan kenyamanan penghuninya, adanya peningkatan kualitas lingkungan permukiman yang ditandai dengan tersedianya prasarana dan sarana permukiman, lingkungan perumahan yang tertata, serta adanya status yang jelas terhadap tanah yang ditempati mereka. Dari aspek lingkungan, mampu mengurangi pencemaran sungai Kalianyar dari buangan sampah dan air limbah rumah tangga warga Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo. Kesemuanya itu merupakan wujud dari kebijakan publik yang sesuai dengan kebutuhan dan nilai-nilai di masyarakat. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja Dinas Perumahan dalam peremajaan kawasan kumuh adalah : kemampuan aparat yang ditugaskan; dukungan dari instansi terkait (seperti Bappeda, Dinas Tata Kota, BPN, Bank BTN dan lain-lain); dukungan dari Walikota Surakarta sebagai pengambil kebijakan yang lebih tinggi di Kota Surakarta. Dengan demikian Secara umum peremajaan di Kelurahan Mojosongo mampu mengatasi masalah kekumuhan dan sudah sesuai dengan maksud dan tujuan dari peremajaan.

Dalam upaya untuk meningkatkan kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta, direkomendasikan pertama, bahwa perlu membenahi dari aspek organisasi, khususnya pada sumber daya manusia. Kedua, pengelola proyek peremajaan sebaiknya masih berada dalam lingkup seksi/bagian yang terkait untuk menunjang fungsi dan tugasnya. Ketiga, pembinaan terhadap kawasan yang diremajakan sehingga tidak menjadi kumuh lagi. Keempat, evaluasi tidak hanya terhadap pelaksanaan proyek, tetapi evaluasi program juga perlu dilakukan.

ABSTRACT

The Housing Office of Surakarta Municipality is one of the autonomous service which has primary task is helping the Mayor in the case of housing and settlement. To implement their task and function have done many efforts in slum area arrangement. One of them was the renewal of slum area which finished on 1998/1999 at the west edge of Kalianyar River RT 03 RW I of Mojosongo urban village, Jebres district. In addition to discover more regarding to the role and the performance of Housing Office of Surakarta Municipality in implement its function and task, and also the influence factors in the renewal, the research has done as the efforts of increasing the performance of Housing Office in answering the challenge of housing and settlement sector which become more complex. Used Qualitative description approach of the research type, and the kind of research is field research. Data's taken from documentation, observation, and interview with purposive sampling method. Data's analysis used of Qualitative analyzes description.

From the research above can be summarized that the role of Housing Office of Surakarta in the each activity has supported of task and function in the slum area renewal. The role of each renewal activities, planning, implementing, and evaluating is important, except in the activities, which related of the Community Based Housing Development (CBD). Housing Office of Surakarta only gave a technical supported. This mentioned related of the aim of CBD program which effort to people empowerment and become them to be primary role in the development activities.

The responsiveness aspects of the performance of Housing Office of Surakarta Municipality have had the good result, it is shown by their ability in covering all of the public needs. Beside that, the Municipality Government program in arranging the slum area could go smoothly. The less results was happened on responsibility aspects which viewed from the organizational performance of Housing Office of Surakarta Municipality in case of the renewal at Mojosongo, because it wasn't in accordance on the administration principal. The renewal at Mojosongo was organized by the Planning Section, while in accordance on its function, the organizing should be done by the Development Guidance Section. Considering the Accountability aspects, the renewal of slum area in Mojosongo generally have ability for increasing of settlement region function, the security and healthy of its people. There was find an increasing of settlement quality which signed by the finable of urban infrastructure, the arrangement of the settlement environment, and also the clear status of the settle land. Environmental aspects definite that the renewal will decrease the pollution of the Kalianyar River from the solid waste and the waste water of the west edge of Kalianyar people. All of it was the realization of the public policy which accordance to the needs and the society's value. The factors that influenced the performance of Housing Office in renewing the slum area are the ability of the official, the support of the related institutions (for instance, the Regional Planning Board, urban planning office, National Land Agency of Surakarta, BTN Bank, and so on); the support of Surakarta Mayor as the higher policy maker in Surakarta Municipality. Generally, the renewal at the Mojosongo urban village has able to overcome the slum area problem and has accordance to the goal and the aim of the renewal itself.

As the efforts of increasing the performance of Housing Office Surakarta Municipality, The recommendations are, for consolidation of the organization, particularly from the human resources aspects. The second, project manager of slum area renewal might as well in surrounded of the related section for support their task and function. The third, founding of the renewing region so that it was not become slum again, The fourth, evaluation not only on the project implementation, but the program evaluation must be done.

UPT-POSTAK-UNDIP

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seperti telah diketahui bahwa tingkat urbanisasi kota-kota di Indonesia relatif masih lebih rendah dibanding dengan standar di dunia, namun apabila dilihat laju pertumbuhan penduduk perkotaan relatif cukup tinggi. Menurut Budi Cahyati dalam Budihardjo, (1997:v-vi), bahwa jumlah penduduk perkotaan meningkat dengan laju 5,5% per tahun pada kurun waktu 1980-1990, jauh lebih tinggi dari rata-rata pertumbuhan penduduk nasional yang hanya 1,97% per tahunnya. Kondisi tersebut membawa konsekuensi meningkatnya jumlah penduduk perkotaan yaitu 32,8 juta jiwa atau 22% pada tahun 1980 menjadi 55,9 juta jiwa atau 31% pada tahun 1990. Selanjutnya Parulian Sidabutar dalam Rukmana dkk. (1993:30), menyatakan pula bahwa pada akhir tahun 2000 diperkirakan meningkat menjadi 36% atau sekitar 76 juta jiwa.

Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan tersebut diatas tentunya akan membawa dampak pemenuhan sarana dan prasarana perkotaan, khususnya bidang perumahan dan permukiman. Diperkirakan pada tahun 1980 masih sekitar 32% penduduk perkotaan tinggal di daerah kumuh, 33% tinggal di rumah semi-permanen, dan hanya 35% tinggal dalam rumah permanen (Parulian Sidabutar, dalam Rukmana dkk, 1993:34). Sementara menurut Biro Pusat Statistik (BPS) tahun 1990 bahwa kondisi perumahan di Indonesia terdiri dari 41,94% rumah yang dinyatakan baik, 50,81% adalah sedang, dan 7,25% kondisi rusak (tidak layak huni).

Disamping menimbulkan masalah terhadap tuntutan akan kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, serta dalam mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, maka

tingginya laju pertumbuhan penduduk juga membawa akibat peningkatan kebutuhan lahan, sementara itu ketersediaan lahan perkotaan sangat terbatas. Akibat timpangnya permintaan dan penawaran maka nilai dan harga lahan terus meningkat. Hal ini merupakan problem yang berat bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Menurut Loekman dalam Budihardjo (1998:96) menyatakan bahwa sebagian besar masyarakat kota tergolong berpenghasilan rendah dan mendiami rumah dengan lingkungan yang tidak memenuhi persyaratan sehat dengan kepadatan tinggi, serta tidak tersedianya perumahan yang cukup mengakibatkan tumbuhnya "*slums area*" yang pada gilirannya menimbulkan berbagai problem sosio ekonomis.

Selain tingginya laju pertumbuhan penduduk perkotaan, maka kondisi sosial ekonomi masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah serta peranan Pemerintah Daerah dalam hal pembinaannya, pengawasan dan pengendalian, juga menjadi hal yang sangat menentukan dalam membangun perumahan dan permukiman yang sehat dan layak. Lingkungan permukiman kumuh sangat erat hubungannya dengan kondisi ekonomi masyarakat, pembinaan, pengaturan, pengawasan dan pengendalian oleh pemerintah di bidang perumahan, disamping faktor sosial lainnya seperti tingkat pendidikan, kebiasaan dan perilaku serta kurangnya kesadaran masyarakat dalam memelihara lingkungannya.

Menurut Yudohusodo (1991:312), bahwa perumahan liar biasanya tumbuh dan berkembang di pinggir kali, di sepanjang jalan Kereta Api, di sekitar pasar dan stasiun Kereta Api, dan di tanah negara yang jauh dari jalan kendaraan. Sementara itu Permukiman Kumuh dapat berupa perumahan liar maupun tidak liar, tetapi pada umumnya dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah, dengan kepadatan bangunan sangat tinggi serta kondisi rumah dan lingkungan yang kurang memenuhi syarat kesehatan, tidak teratur, kurangnya prasarana permukiman, kurangnya utilitas dan fasilitas sosial.

Meskipun berbagai upaya dan program telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat maupun Daerah untuk mengurangi daerah-daerah kumuh, mencegah jangan sampai melebar dan mencegah timbulnya lingkungan kumuh baru, seperti misalnya Program Perbaikan Kampung, Konsolidasi Tanah, Peremajaan Kota, namun kawasan permukiman kumuh ataupun permukiman liar sekarang ini masih sulit ditiadakan, sehingga permukiman kumuh tersebut tidak hanya dijumpai di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Medan; namun juga dapat dijumpai di kota-kota menengah seperti halnya, Surakarta, Bekasi, Cirebon, dan sebagainya. Ini menunjukkan bahwa di saat ini dan dimasa yang akan datang, kawasan kumuh dan liar perlu mendapat perhatian yang lebih besar dari semua pihak dan penanganan yang lebih komprehensif serta terpadu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 1987, tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pekerjaan Umum dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Tingkat I dan Tingkat II, disebutkan bahwa sebagian urusan di bidang pekerjaan umum yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah adalah termasuk sebagian bidang Cipta Karya, yang meliputi pembinaan atas pembangunan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan yang meliputi pengaturan dan pembinaan pembangunan perumahan beserta prasarana dan fasilitas lingkungannya serta pembangunan, pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungannya.

Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pada Pasal 27, menyebutkan pula bahwa Pemerintah memberikan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat baik dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian untuk meningkatkan kualitas permukiman melalui kegiatan-kegiatan : Perbaikan atau Pemugaran, Peremajaan, Pengelolaan dan pemeliharaan yang berkelanjutan.

Untuk melaksanakan kewenangan dan tanggung jawab tersebut serta didorong oleh pesatnya pertumbuhan dan perkembangan kota yang membawa dampak semakin meningkatnya tuntutan dan permasalahan pembangunan perumahan dan permukiman yang menghendaki adanya pengawasan, pengendalian serta pembinaan dilakukan secara efektif, maka pembentukan dinas khusus di daerah menjadi sangat penting. Untuk itu beberapa Pemerintah Daerah telah membentuk suatu dinas khusus tersebut yaitu Dinas Perumahan yang tugas pokoknya adalah membantu Pimpinan Daerah dalam melaksanakan urusan Rumah Tangga Daerah di bidang perumahan,. (Dit. Bina Teknik, Ditjen. Cipta Karya, 1996).

Sebagai salah satu dinas teknis yang ikut melaksanakan pembinaan dan penanganan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah, Dinas Perumahan mempunyai peranan yang cukup strategis dengan kedudukannya adalah sebagai unsur pelaksana daerah di bidang Perumahan termasuk dalam hal ini adalah penanganan permukiman kumuh di perkotaan, sehingga diharapkan keberadaan dinas tersebut mampu membantu mengatasi berbagai permasalahan perumahan perkotaan di daerah yang semakin rumit dan kompleks khususnya dalam ikut mengatasi permasalahan permukiman kumuh.

Meskipun sudah adanya Dinas Perumahan serta instansi lain yang telah melakukan berbagai upaya untuk menangani permukiman kumuh di perkotaan, apabila dilihat di lapangan terdapat hal-hal yang belum sesuai dengan apa yang diharapkan, sebagai contoh misalnya penanganan dengan memindahkan penghuni ke lokasi lain dengan memberi ganti rugi biasanya hanya memindahkan dan menimbulkan kekumuhan baru, penanganan yang masih sepotong-sepotong belum tentu menuntaskan kekumuhannya, serta semakin berkembangnya permukiman ilegal yang berada di tanah negara akibat lemahnya pengawasan dan pembinaannya.

Berdasarkan tugas pokok dan kedudukan Dinas Perumahan serta berbagai upaya penanganan permukiman kumuh yang melibatkan berbagai instansi di daerah mendorong perlunya dilakukan penelitian lebih jauh tentang Kinerja Dinas Perumahan dalam ikut menangani Permukiman Kumuh melalui kegiatan Peremajaan Kota.

Sebagai studi kasus dipilih pengentasan Permukiman Kumuh melalui kegiatan peremajaan dengan pendekatan "*Community Based Urban Redevelopment*" dengan pola Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok/Masyarakat (P2BPK) yang berada di lokasi Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres Kota Surakarta.

Dipilih obyek penelitian tersebut dengan pertimbangan bahwa Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab pelaksanaan dan penyusunan proposal awal. Selain itu apabila dilihat dari hasil kegiatan tersebut mampu merubah kawasan kumuh yang berada di Bantaran Barat Kalianyar menjadi kawasan yang tertata lengkap dengan prasarana permukiman seperti jalan, air bersih, saluran drainasi, serta fasilitas sosialnya, sehingga mampu menghidupkan kembali serta meningkatkan vitalitas lingkungan permukiman. Dalam proses pembangunannya lebih menekankan pada partisipasi dan pemberdayaan masyarakat, serta mampu mempertemukan berbagai pihak yang terkait dalam pembangunan perumahan, Pemerintah Daerah, Swasta, Perbankan, Masyarakat. Sehingga secara nasional peremajaan tersebut cukup mendapat perhatian, baik oleh pemerintah pusat maupun pihak – pihak yang terkait dengan penataan permukiman kota.

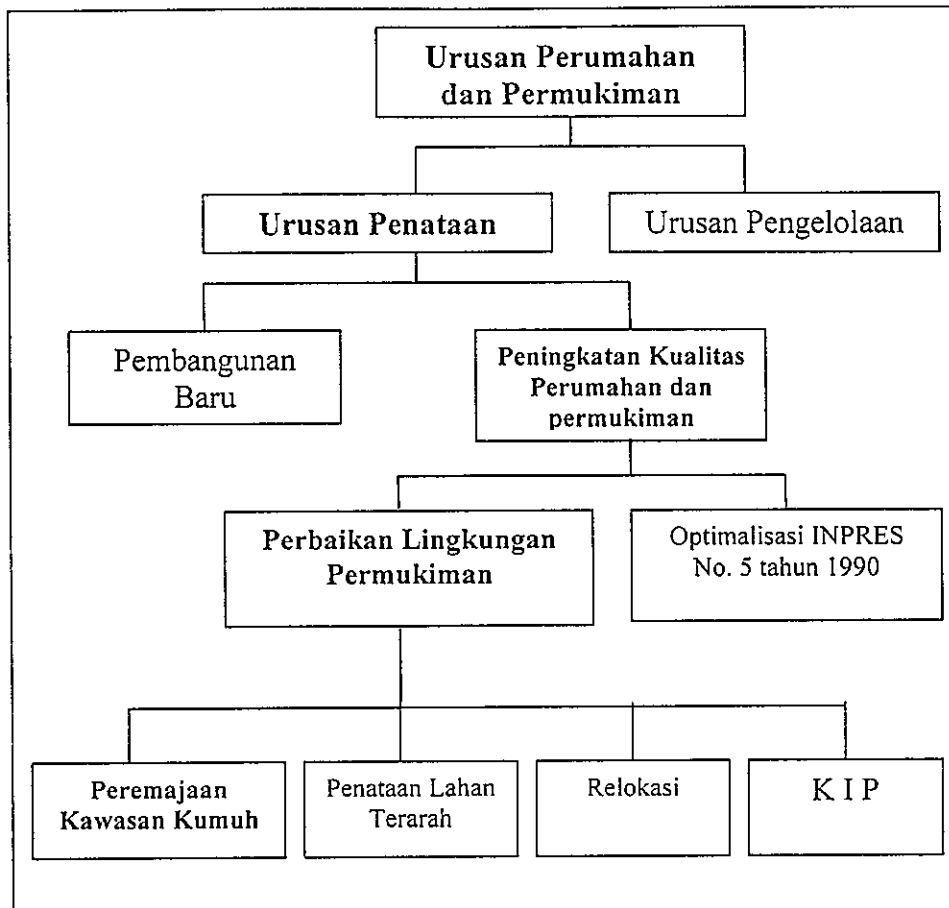
1.2. Permasalahan

Berbagai upaya telah dilakukan untuk mengatasi permukiman kumuh termasuk upaya untuk mencegah agar kekumuhan tidak menyebar atau melebar. Salah satu penanganan kawasan kumuh di tanah ilegal/negara adalah melalui Peremajaan Kota. Yaitu

upaya peningkatan kembali kondisi dan fungsi kawasan yang telah menurun produktifitas serta manfaatnya. Tujuannya agar dapat menjamin perkembangan positif kota tersebut juga kota-kota sekitarnya bahkan individu yang tinggal di dalamnya (Ditjen Cipta karya, 1996:10).

Tugas Pokok Dinas Perumahan adalah membantu Pimpinan Daerah dalam melaksanakan urusan rumah tangga daerah di bidang Perumahan dan Permukiman. Selanjutnya apabila dirinci lebih lanjut sesuai dengan UU No. 4 tahun 1992, penanganan urusan perumahan dan permukiman akan terkait dengan 2 (dua) hal, yaitu Pengelolaan dan Penataan. Khusus untuk urusan Penataan Perumahan dan Permukiman akan mengatur 2 (dua) hal yaitu Pembangunan Baru dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman. Cakupan dari Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman adalah *pertama*, Perbaikan Lingkungan Permukiman baik melalui usaha perbaikan kampung, Peremajaan Kawasan Kumuh Perkotaan, Penataan Lahan terarah, ataupun Relokasi. *Kedua* adalah pengoptimalisasian INPRES No. 5 Tahun 1990, tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara. (Direktorat Bina Teknik Cipta Karya, 1996). Hal ini dapat digambarkan sebagai berikut :

GAMBAR : 1.1
CAKUPAN TUGAS POKOK DINAS PERUMAHAN
BERDASAR UU NO. 4 TAHUN 1992



Sumber : UU No. 4 Th. 1992

Dikaitkan dengan Perbaikan Lingkungan Permukiman Kumuh Perkotaan serta Tugas Pokok Dinas Perumahan tersebut maka terdapat permasalahan sebagai berikut:

1. Sebagai salah satu upaya Perbaikan Lingkungan Permukiman, apakah kegiatan Peremajaan Kawasan Kumuh di Mojosongo mampu mengatasi masalah kekumuhan?
2. Sejauh mana Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam peremajaan permukiman Kumuh di Kelurahan Mojosongo Surakarta?

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan

Penelitian yang akan dilakukan ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui dan mendiskripsikan tentang sejauh mana peranan dan kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dalam melakukan peremajaan permukiman kumuh di Kelurahan Mojosongo.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja, serta seberapa jauh hasil dan manfaat Dinas perumahan Kota Surakarta dalam melakukan peremajaan permukiman kumuh di Kelurahan Mojosongo.

1.3.2. Sasaran

Adapun sasaran penelitian ini meliputi :

1. Meneliti fungsi dan tugas Dinas Perumahan dalam peremajaan kawasan kumuh atau pembangunan kembali (*Redevelopment*) di RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres Kota Surakarta.
2. Meneliti hasil Peremajaan Kawasan Kumuh atau pembangunan kembali (*Redevelopment*) di RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres Kota Surakarta.
3. Mengevaluasi tentang Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam peremajaan kawasan kumuh atau pembangunan kembali (*Redevelopment*) di RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres Kota Surakarta.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai upaya untuk lebih meningkatkan kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam mengantisipasi semakin rumitnya permasalahan pembangunan Perumahan dan Permukiman khususnya dalam melakukan peremajaan kawasan kumuh.
2. Hasil penelitian ini dapat sebagai bahan kajian dan sumber penelitian lainnya khususnya yang berhubungan dengan penanganan kawasan kumuh dan pembangunan bertumpu pada kelompok.

1.5. Ruang Lingkup

1.5.1. Lingkup Materi

Untuk menghindari biasnya penelitian maka materi dibatasi pada :

1. Penelitian terhadap peranan serta hasil Peremajaan Kawasan Kumuh di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, oleh Dinas Perumahan Kota Surakarta.
2. Evaluasi terhadap Kinerja Dinas Perumahan dalam peremajaan kawasan kumuh di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo Kota Surakarta. Tinjauan kinerja dibatasi pada aspek Kepekaan (*responsiveness*), Responsibilitas (*responsibility*), dan Akuntabilitas (*accountability*).
3. Penelitian terhadap faktor-faktor yang dominan mempengaruhi kinerja Dinas Perumahan dalam peremajaan di Mojosongo.

1.5.2 Lingkup Wilayah

Wilayah penelitian terbatas pada kawasan peremajaan permukiman kumuh yang dilakukan oleh Dinas Perumahan pada tahun 1998/1999, berlokasi di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres Kota Surakarta.

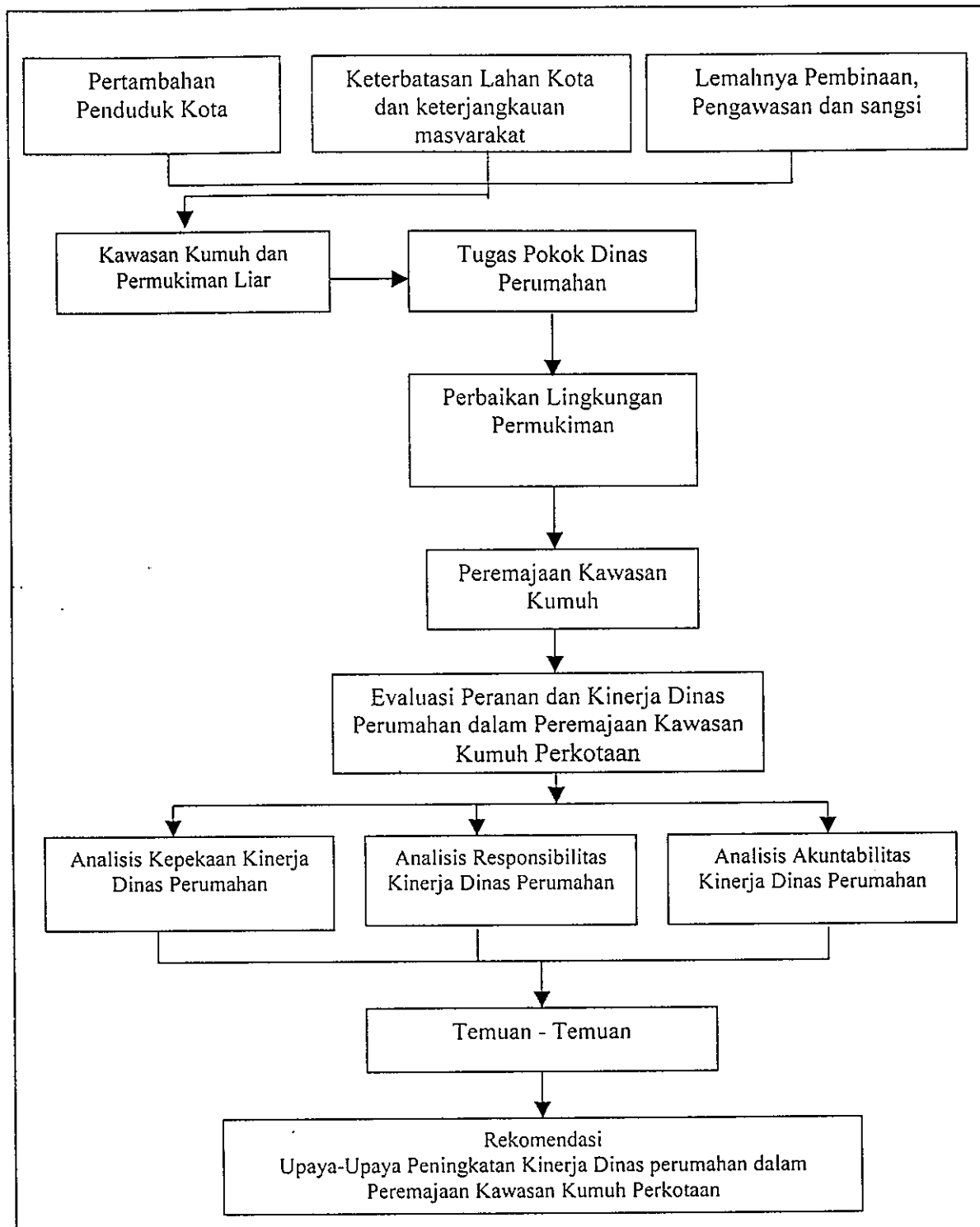
1.6. Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran yang mendasari penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.2. Pertambahan penduduk perkotaan yang relatif cepat; di sisi lain terbatasnya lahan untuk perumahan serta tingkat pendapatan sebagian masyarakat yang rendah mempengaruhi keterjangkauan daya beli; kurangnya pembinaan, pengawasan dan sanksi terhadap masyarakat yang melakukan pelanggaran; merupakan faktor – faktor yang dominan penyebab terjadinya suatu kawasan kumuh di perkotaan.

Tugas Pokok Dinas Perumahan adalah melaksanakan urusan di bidang perumahan dan permukiman di wilayahnya yang salah satunya adalah menyangkut urusan Penataan permukiman. Dalam Penataan permukiman tersebut salah satunya mencakup upaya peningkatan kualitas perumahan dan permukiman. Selanjutnya dengan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman ini dicakup pula upaya perbaikan lingkungan permukiman melalui kegiatan Peremajaan Kawasan Kumuh.

Dengan melihat hasil dari Peremajaan Kawasan Kumuh dikaitkan dengan tugas pokok dan fungsi Dinas Perumahan maka dapat dievaluasi peranan dan kinerja Dinas Perumahan melalui penelitian tingkat kepekaan, responsibilitas dan akuntabilitas peremajaan kawasan kumuh. Dari hasil evaluasi ini akan didapat berbagai temuan yang akan menjadi bahan untuk membuat rekomendasi yang bermanfaat bagi pemerintah daerah setempat ataupun sebagai bahan kajian atau penelitian lebih lanjut terhadap penanganan permukiman kumuh di perkotaan.

GAMBAR : 1.2.
KERANGKA PEMIKIRAN STUDI



1.7. Sistematika Penyusunan

Tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, Bab pertama yaitu Pendahuluan. Bab Kedua adalah Telaah Pustaka Peranan Kinerja Dinas Perumahan dalam Peremajaan Permukiman Kumuh. Bab ketiga Metode Penelitian. Bab Keempat tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan Peranan Dan Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta Dalam Peremajaan Permukiman Kumuh Di Mojosongo. Terakhir Bab kelima mengenai Kesimpulan dan Rekomendasi. Adapun Sistematika penyusunannya adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan. Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang timbulnya permasalahan serta perlunya diadakan penelitian tentang Kinerja Dinas Perumahan dalam Peremajaan Kawasan Kumuh. Selain itu diuraikan pula tentang permasalahan, tujuan diadakannya penelitian, manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian, ruang lingkup materi dan wilayah penelitian, kerangka pemikiran yang mendasari penelitian. Terakhir diuraikan tentang sistematika penyusunan yang diharapkan dapat memberi gambaran keseluruhan bentuk tesis ini.

Bab II. Mengenai Telaah Pustaka Peranan Kinerja Dinas Perumahan dalam Peremajaan Permukiman Kumuh. Berisi tentang berbagai teori yang terkait dengan peremajaan dan juga kinerja organisasi sebagai alat untuk melakukan analisis pada bab berikutnya.

Bab III. Metode Penelitian. Dikemukakan tentang metode yang digunakan dalam melakukan penelitian yang menggambarkan tentang tipe penelitian yang akan dilakukan, jenis penelitiannya, teknik pengumpulan data, metode penentuan sampel , serta teknik analisis data mengenai Peranan Dinas Perumahan Surakarta Dalam Permukiman Kumuh di Mojosongo.

Bab IV. Mengenai hasil penelitian dan analisis terhadap Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam Peremajaan Kawasan Kumuh di Mojosongo. Dalam bab ini dikemukakan hasil-hasil penelitian diperoleh melalui wawancara, dokumentasi maupun observasi lapangan. Diuraikan data yang berkaitan dengan peranan pada masing-masing kegiatan peremajaan. Juga di kemukakan tentang hasil-hasil dalam peremajaan baik secara fisik maupun non fisik.

Bab V. Kesimpulan dan Rekomendasi. Dalam bab ini dikemukakan tentang kesimpulan yang dapat ditarik dari keseluruhan pelaksanaan penelitian tentang Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta dalam peremajaan kawasan kumuh serta rekomendasi sebagai bahan masukan bagi berbagai pihak.

BAB II

DEFINISI DAN KONSEP KINERJA ORGANISASI PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN MELALUI PEREMAJAAN PERMUKIMAN KUMUH

Dalam Bab II ini diuraikan tentang berbagai teori yang berkaitan dengan peranan dan kinerja Dinas Perumahan dalam penataan dan peremajaan permukiman kumuh, termasuk faktor-faktor yang mempengaruhi serta manfaat mengetahui kinerja organisasi. Di samping itu juga diuraikan berbagai teori dan kebijakan tentang pembangunan Perumahan dan penataan Permukiman kumuh.

2.1. Peranan Dinas Perumahan Dalam Peremajaan Kawasan Kumuh

Sejalan dengan pertumbuhan dan perkembangan kota yang pesat serta semakin banyaknya aktor pembangunan yang terlibat di bidang perumahan dan juga semakin kompleksnya permasalahan perumahan dan permukiman di daerah telah mendorong Pemerintah Daerah untuk membentuk dinas khusus atau instansi yang mengurus di bidang perumahan dan permukiman. Pembentukan instansi tersebut juga merupakan tindak lanjut terhadap terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 1958 tentang Penyerahan Urusan Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Tingkat I serta Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 1987 tentang penyerahan sebagian urusan pemerintahan di bidang Pekerjaan Umum kepada Pemerintah Daerah.

Dinas Perumahan merupakan salah satu organisasi di lingkup Pemerintah Daerah Tingkat II yang bertujuan untuk membantu Kepala Daerah dalam melaksanakan urusan rumah tangga daerah di bidang perumahan dan permukiman dan memberi pelayanan dalam tugas pembantuan di bidang perumahan. Pembentukan Dinas Perumahan tersebut sangat terkait erat dengan kebijakan pemerintah di bidang perumahan yang sejak Pelita VI

menempatkan Pemerintah sebagai Pendorong dan Pembina untuk terwujudnya perumahan dan permukiman yang layak, mandiri dan berkelanjutan.

Menurut Dit. Bina Teknik, Ditjen. Cipta Karya (1996), bahwa Tugas Pokok Dinas Perumahan adalah melaksanakan urusan rumah tangga daerah dan urusan pembantuan di bidang perumahan dan permukiman serta urusan lain yang diberikan Bupati/Walikota. Sedangkan fungsinya adalah sebagai berikut :

1. Melakukan pengkajian atas kebutuhan perumahan di daerahnya.
2. Melakukan pengendalian terhadap kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman pada umumnya.
3. Melakukan pembinaan terhadap usaha pembangunan dan pengelolaan perumahan, termasuk di dalamnya rumah-rumah kost.
4. Melakukan pendaftaran dan pemberian penunjukan serta penetapan hunian perumahan ber- SIP (Surat izin Penunjukan).
5. Menetapkan harga sewa perumahan.
6. Mengatur hubungan sewa menyewa dan sewa beli.
7. Mengatur penghunian perumahan yang masih dikuasai Gubernur.
8. Melakukan penertiban terhadap pelanggaran pengunian perumahan.
9. Melaksanakan urusan tata usaha Dinas Perumahan.

Berdasarkan tugas dan fungsi tersebut, Dinas Perumahan salah satu fungsinya adalah melakukan pembinaan atas pembangunan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan yang meliputi pengaturan dan pembinaan pembangunan perumahan beserta prasarana dan fasilitas lingkungannya termasuk di dalamnya adalah pembinaan terhadap permukiman kumuh perkotaan.

Tantangan terhadap fungsi dan tugas serta peranan Dinas Perumahan semakin besar dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Peranan Dinas Perumahan dalam urusan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Baru, yang dibuat oleh masyarakat maupun swasta adalah menciptakan iklim yang mendukung, termasuk dalam hal ini adalah :

1. Mendorong untuk menyediakan atau membangun perumahan baru untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Optimasi penyediaan dan pengendalian lahan untuk keperluan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah daerah.
3. Pengendalian pembangunan perumahan oleh swasta, masyarakat, dan pengembang.
4. Penyediaan sarana dan prasarana serta fasilitas pelayanan sosio-ekonomi yang memadai, terutama bagi pembangunan rumah sederhana, bersusun maupun tunggal.

Peranan Dinas Perumahan lain yang tidak kalah pentingnya adalah dalam urusan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman. Termasuk di dalam hal ini adalah urusan :

1. Perbaikan Lingkungan Perumahan, baik melalui usaha perbaikan kampung, upaya peremajaan kawasan kumuh perkotaan, penataan lahan terarah ataupun relokasi,
2. Pengoptimalisasian Inpres No. 5 Tahun 1990, sebagai salah satu wahana dalam pengadaan rumah susun pada tanah negara yang dibayai dari subsidi silang sebagian lahan yang diperuntukan bagi bangunan komersial.

Sebagai dinas otonom yang paling bertanggung jawab dalam urusan Perumahan dan Permukiman di daerah maka dalam perbaikan permukiman kumuh perkotaan Dinas Perumahan mempunyai peranan besar. Meskipun dalam pelaksanaannya harus melibatkan berbagai pihak, tetapi secara keseluruhan tanggung jawab pelaksanaan tetap berada di Dinas Perumahan. Peranan Dinas Perumahan dalam perbaikan kawasan kumuh terutama dalam hal :

- ❖ Penentuan lokasi kegiatan.
- ❖ Penyusunan program dan proposal awal.
- ❖ Koordinator pelaksanaan
- ❖ Pengesahan rencana kegiatan dan dokumen pelaksanaan lainnya.
- ❖ Penyediaan sarana dan prasarana permukiman.

Selain hal-hal tersebut tentunya masih banyak peran lainnya dalam upaya menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman berwawasan lingkungan dan berkelanjutan dan dapat terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah serta upaya untuk menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang bersih, sehat, aman dan serasi melalui penyediaan sarana dan prasarana yang didukung oleh partisipasi masyarakat yang tinggi.

2.2. Konsep Kinerja Organisasi

Upaya penilaian terhadap organisasi merupakan hal yang penting sebagai upaya peningkatan kinerjanya. Dikemukakan oleh MacDonald dan Lawton dalam Keban (1995), bahwa penilaian kinerja organisasi dapat dijadikan bahan masukan untuk perbaikan atau peningkatan kinerja organisasi dimasa yang akan datang. Georgepoulos dan Tannembaun (1969), melihat efektifitas suatu organisasi dapat dilihat dari aspek pencapaian tujuannya. Keberhasilan organisasi harus pula mempertimbangkan bukan saja sasaran organisasi, tetapi juga mekanisme dalam mempertahankan diri dalam mengejar sasaran. Tolok ukur yang sebenarnya untuk manajemen yang baik adalah kemampuan organisasi dalam memanfaatkan sumber daya yang tersedia dalam mencapai dan memelihara suatu tingkat operasi yang efektif.

Siagian, (1998) mengemukakan bahwa pada dasarnya suatu organisasi yang berhasil apabila mampu menampilkan kinerja tinggi dengan tingkat efektivitas dan

produktifitasnya semakin lama semakin tinggi. Adapun ciri utama organisasi berkinerja tinggi adalah :

- ❖ Mempunyai arah yang jelas untuk dicapai.
- ❖ Manajemen yang berhasil menjadikan organisasi berkinerja tinggi selalu berusaha agar dalam organisasi tersedia tenaga-tenaga berpengetahuan dan berkecakupan tinggi, disertai dengan semangat wirausaha.
- ❖ Para manajernya membuat komitmen kuat pada suatu rencana strategik yang diharapkan dapat membawa hasil yang menguntungkan.
- ❖ Orientasi suatu organisasi kinerja tinggi adalah hasil yang menguntungkan.
- ❖ Orientasi organisasi kinerja tinggi adalah berhasil menumbuhkan kesadaran tentang pentingnya efektivitas dan produktivitas yang selalu meningkat.
- ❖ Salah satu sifat penting yang dimiliki oleh para manajer yang berhasil adalah kesediaan membuat komitmen yang mendalam pada strategi yang telah ditentukan bersama seluruh komponen organisasi.

Dalam menilai kinerja suatu organisasi publik diperlukan kriteria yang akan menjadi landasan penilaian sehingga dapat diketahui keberhasilan organisasi dalam mencapai tujuan dan sasaran. Lenvine dkk. (1990) menyatakan bahwa ada 3 (tiga) konsep untuk mengukur kinerja organisasi publik, yaitu :

1. **Kepekaan** (*Responsiveness*), yaitu kemampuan organisasi untuk mengenali kebutuhan masyarakat, menyusun agenda dan prioritas pelayanan, mengembangkan program-program pelayanan publik sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. *Responsiveness* menunjukkan adanya keselarasan antara program-program dan kegiatan pelayanan dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. *Responsiveness* dimasukkan sebagai

salah satu ukuran kinerja karena hal tersebut secara langsung menggambarkan kemampuan suatu organisasi publik dalam menjalankan misi dan tujuannya.

2. **Responsibilitas** (*Responsibility*), hal ini menyangkut tentang tanggung jawab pelaksanaan, apakah kegiatan yang dilakukan oleh organisasi publik itu sudah sesuai dengan prinsip-prinsip administrasi yang benar atau sesuai dengan pedoman dan kebijakan, baik secara implisit maupun eksplisit. Peningkatan renponsibilitas sering berbenturan dengan kepekaan apabila kebijakan dan prosedur administrasi dalam organisasi tidak memadai untuk menjawab dinamika yang terjadi di masyarakat.
3. **Akuntabilitas** (*Accountability*), hal ini menyangkut tentang seberapa besar kebijakan dan kegiatan organisasi publik dapat dipertanggungjawabkan. Untuk itu kinerja organisasi publik tidak hanya dilihat dari sisi internal organisasi seperti pencapaian target, tetapi juga diukur dari sisi eksternal, seperti nilai-nilai dan kebutuhan yang ada di masyarakat.

Menurut Kartasasmita (1997:62). Pelaksanaan pembangunan yang dilakukan pemerintah dan masyarakat harus dipantau dan dievaluasi terus menerus untuk mengetahui seberapa jauh pembangunan telah dilakukan dan bagaimana hasil yang dicapai dibandingkan dengan sasaran yang diinginkan. Dalam rangka evaluasi tersebut dikenal adanya evaluasi kinerja (*performance evaluation*) yang dapat memberikan informasi tidak hanya menyangkut input dan output, tetapi juga menyangkut hasil (*result*) dan manfaat (*benefit*), termasuk pula dampaknya. Lebih lanjut Kartasasmita (1997:143), mengemukakan pula evaluasi kinerja merupakan salah satu kegiatan perencanaan dan manajemen pembangunan yang tidak kalah pentingnya dibanding kegiatan lainnya. Dalam pengembangan sistem evaluasi kinerja dipergunakan pendekatan kerangka kerja logis

(*logical frameworks* atau *result spectrum*) yang memberikan informasi mengenai indikator kinerja dan sasaran kinerja. Indikator kinerja adalah faktor atau variabel yang dapat diukur untuk menggambarkan kinerja proyek atau pelaksanaan program pembangunan. Selanjutnya sasaran Kinerja adalah kinerja yang ingin dicapai oleh proyek atau pelaksanaan program pembangunan sebagaimana ditetapkan dalam rencana yang menyangkut masukan, keluaran, hasil, dan manfaat (benefit) serta adanya dampak positif dan atau negatif.

Sebagaimana organisasi pada umumnya, maka organisasi yang dibentuk Pemerintah Daerah sangat diharapkan mampu berperan sebagai agen pemerintah di bidangnya untuk menjalankan sebagian peranan yang harus dijalankan oleh Pemerintah Daerah. Tolok ukur keberhasilan dari organisasi yang dibentuk tersebut dalam menjalankan fungsinya adalah dilihat dari sisi kinerjanya.

2.3. Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Organisasi

Chester A. Bernard (Thoha,1993) menjelaskan bahwa organisasi sebagai suatu sistim aktivitas-aktivitas organisasi terorganisasikan secara sadar atas ketentuan-ketentuan yang terdiri dari dua orang atau lebih yang bekerja sama untuk mencapai tujuan bersama. Selanjutnya Bryant dan White (1989), menyatakan bahwa organisasi dapat digambarkan sebagai kelompok manusia yang berhimpun bersama untuk mencapai tujuan-tujuan atau melaksanakan tugas-tugas tertentu. Siagian, (1986) menjelaskan bahwa suatu organisasi terwujud apabila ada sekelompok orang yang sepakat untuk melakukan usaha bersama demi kepentingan bersama pula. Selanjutnya organisasi dapat dipandang sebagai suatu wadah dimana berbagai kegiatan organisasional berlangsung, dan kedua sebagai suatu proses kerja sama antara kelompok orang demi tercapainya tujuan dan sasaran yang telah

ditentukan. Dalam menjalankan kegiatannya suatu organisasi akan selalu berhadapan dengan faktor-faktor yang berasal dari dalam (internal) maupun dari luar (eksternal).

Dari pendapat-pendapat tersebut diatas pengertian organisasi adalah himpunan orang-orang yang berinteraksi untuk melaksanakan tugas dan pekerjaan tertentu dengan dukungan sumber-sumber daya serta berhadapan dengan kendala-kendala dalam lingkungan maupun dari luar lingkungan guna mencapai tujuan bersama. Dengan demikian pengertian organisasi mengandung unsur tujuan, sumber daya, kendala, dan lingkungan dalam arti bahwa terkandung unsur internal organisasi dan eksternal organisasi.

Dalam mencapai tujuan organisasi tidak terlepas dari pengaruh lingkungan secara keseluruhan yang mencakup segi internal dan eksternal organisasi yang oleh Steers (1985) dikatakan bahwa pengaruh lingkungan internal yaitu menciptakan milieu kultur dan sosial tempat berlangsungnya kearah tujuan atau iklim Organisasi, dan gambaran perubahan yang terjadi pada internal organisasi misalnya perubahan tujuan organisasi tersebut atau dengan kata lain merupakan faktor di dalam organisasi yang mempengaruhi mekanisme organisasi dalam mencapai tujuannya. Selanjutnya pengaruh lingkungan eksternal yaitu Perubahan kondisi ekonomi, situasi politik atau semakin besarnya tuntutan yang ditujukan pada organisasi dari masyarakat, lembaga atau instansi lain diluar organisasi tersebut, atau dengan kata lain merupakan kekuatan-kekuatan yang timbul diluar batas-batas organisasi tetapi mempengaruhi keputusan dan tindakan organisasi.

Dikaitkan dengan faktor eksternal, Haryanto (1992), menyatakan bahwa suatu unit tidak mungkin dapat menjalankan fungsinya dengan baik tanpa dibantu oleh unit lainnya, oleh karena itu setiap unit mempunyai kewajiban untuk mendukung pelaksanaan dari fungsi unit lainnya apabila organisasi tersebut ingin dapat mencapai tujuan dengan efektif dan efisien. Sedangkan dikaitkan dengan faktor internal, Streers (1985) juga

menyatakan bahwa faktor-faktor yang mendukung keberhasilan akhir suatu organisasi tidak lepas dari karakteristik organisasi, lingkungan, pekerja, serta kebijakan dan praktek manajemen. Sedangkan dikaitkan dengan karakteristik pekerja yang tidak lepas dari unsur kemampuan yang merupakan salah satu unsur dalam kematangan berkaitan dengan pengetahuan dan ketrampilan yang diperoleh dari pendidikan, latihan, dan pengalaman. Dengan demikian kemampuan tergantung pada ketrampilan dan pengetahuan yang merupakan determinan yang dapat diperoleh pendidikan formal, non formal yang dapat menunjang kecakapan seseorang.

George Homans (Arief, 1985), menyatakan bahwa organisasi terdiri dari sistim lingkungan luar (*External Environment*) dan sistim lingkungan dalam (*Internal Environment*), yang melingkupi organisasi dimaksud dalam menciptakan hubungan yang saling tergantung satu sama lain. Dengan demikian faktor eksternal dan faktor internal mempunyai keterkaitan pengaruh baik secara langsung maupun tidak langsung.

Lebih jauh lagi Steers (1985), menyatakan bahwa didalam pencapaian tujuan organisasi keberhasilan tidak lepas dari pengaruh lingkungan yaitu :

- ✓ Tingkat keterdugaan keadaan lingkungan.
- ✓ Ketepatan persepsi terhadap keadaan lingkungan.
- ✓ Pengertian rasionalitas dan tindakan organisasi.

Dari pernyataan tersebut bahwa dalam pencapaian tujuan organisasi keadaan lingkungan sangat erat hubungan dengan kemampuan sejauh mana organisasi menyesuaikan dengan keadaan lingkungannya dalam mencapai keberhasilan. Dalam hal ini semakin besar kepastian organisasi akan keberadaan dalam lingkungannya akan semakin besar pula peluang organisasi melakukan kesesuaian atau keterdugaan keadaan

lingkungan dan juga makin besar pula potensi organisasi untuk memberikan tanggapan yang tepat.

Sehubungan dengan faktor internal dan faktor eksternal dalam arti pengaruh lingkungan terhadap kegiatan seperti organisasi, Bryant dan White (1989), mengemukakan dua alasan yang menyebabkan lingkungan menjadi penting untuk sebuah organisasi karena *pertama*, lingkungan dapat menyediakan sumber-sumber daya dan *kedua* lingkungan menawarkan batas dan kendala. Dengan demikian suatu organisasi perlu menghimpun sebanyak mungkin sumber daya serta perlu melindungi diri terhadap tindakan-tindakan serta ancaman pihak lain. Selain itu organisasi semaksimal mungkin dapat memanfaatkan sumber daya yang ada dan bagaimana secara efektif mengatasi kendala-kendala baik dari dalam lingkungan maupun diluar organisasi.

2.4. Manfaat Mengetahui Suatu Kinerja

Selain untuk kepentingan bahan laporan, melakukan pengukuran untuk mengetahui kinerja suatu program atau organisasi menurut Martin, (1996:6), mempunyai manfaat :

1. Untuk memperbaiki manajemen program pelayanan masyarakat yang dilakukan oleh suatu organisasi publik.
2. Dapat mempengaruhi alokasi sumber daya dalam program pelayanan masyarakat yang dilakukan oleh organisasi publik.
3. Sebagai bahan evaluasi.

Berdasarkan hal ini maka sangatlah penting untuk mengetahui dan mengukur kinerja suatu organisasi termasuk juga organisasi publik, namun hal ini jarang dilakukan oleh organisasi publik atau organisasi yang berorientasi pelayanan kepada masyarakat,

seperti misalnya dinas-dinas di lingkungan Pemerintah Daerah. Mereka menjadi kurang sadar apakah pelayanannya berkualitas dan memuaskan masyarakat serta sesuai dengan maksud dan tujuan kebijakan atau program yang dijalaninya.

Martin, (1996:6), mengetahui dengan cara pengukuran kinerja sebagai alat manajemen juga sangat penting yang dapat ditunjukkan sebagai berikut :

1. Menaikkan posisi klien (yang dilayani) dengan menempatkan kepentingan klien sebagai komponen penting didalam kinerja suatu instansi.
2. Memberi pedoman umum dari pelaksanaan pelayanan publik dalam melakukan evaluasi tentang efisiensi, efektifitas dan kualitas pelayanannya.
3. Memungkinkan bagi pelaku pelayanan publik untuk monitoring secara kontinyu program atau tugasnya dengan mengenali hal-hal yang dapat mempengaruhi perbaikan pelayanan.
4. Meningkatkan semangat dari para karyawan dengan mendapatkan umpan balik dengan melihat sejauh mana masyarakat dilayani dan seberapa cakupan pelayanannya.

2.5. Dinas Perumahan Sebagai Suatu Instansi Pemerintahan

Organisasi yang berada dalam struktur pemerintah bertujuan untuk mencapai tujuan-tujuan nasional dan tujuan-tujuan pemerintahan. Maksud adanya Organisasi dalam Pemerintahan adalah pertama, untuk membagi tugas pemerintahan sehingga dapat dilaksanakan secara efisien dan seekonomis mungkin. Kedua, untuk membatasi wilayah kewenangan dan tanggung jawab dari unit-unit administratif. (Bintoro, 1978:77).

Dengan demikian bahwa Organisasi dalam Pemerintahan diperlukan untuk pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan secara baik, mempunyai dasar hukum wilayah kewenangan yang dapat dipertanggungjawabkan, penyediaan tata hubungan antar organisasi, sehingga pelaksanaan tugas yang sering kali harus didukung secara antar lembaga dapat dilakukan dengan baik.

Dalam menentukan tipe organisasi pemerintah dapat dilihat dari spesialisasinya dalam pelaksanaan tugas organisasi tersebut (Bintoro, 1978:78), yang terdiri atas empat kelompok yaitu :

1. Spesialisasi menurut tujuan, organisasi ini menjalankan tugas dalam rangka mencapai suatu tujuan pemerintah tertentu. Misalnya Dinas Perumahan, Dinas Tata Kota.
2. Spesialisasi menurut proses, menjalankan sebagian tugas pemerintah menurut suatu proses tertentu yang akan memberi jasa bagi banyak organisasi pemerintah lainnya. Misalnya Kantor Statistik.
3. Spesialisasi menurut langganan atau nasabah, contohnya adalah BKKBN.
4. Spesialisasi menurut produk, misalnya Dinas Pertambangan.

Karena adanya perbedaan latar belakang spesialisasi organisasi tersebut sering dalam pelaksanaan fungsi dan tugasnya terjadi benturan kepentingan atau satu sama lain ingin menonjolkan peranannya akibat adanya penilaian dan cara pandang dari suatu permasalahan yang berbeda.

Di dalam Daerah Otonom terdapat selain organisasi otonom yaitu organisasi yang dibentuk oleh daerah untuk mendukung beban urusan yang desentralisasikan dari pemerintah pusat, juga terdapat organisasi Pemerintah Pusat yang berada di daerah akibat asas dekonsentrasi (Instansi vertikal di daerah). Dengan demikian maka di daerah terdapat

banyak sekali organisasi pemerintahan sehingga diperlukan hubungan kerja yang baik antar organisasi. Tetapi kadang-kadang satu sama lain sering terjadi duplikasi kegiatan. Koordinasi adalah suatu kata kunci yang diharapkan mampu meningkatkan hubungan kerja antar organisasi, tetapi hal ini masih menjadi masalah yang cukup besar di daerah.

Menurut LAN (1997). Agar tugas pokok pemerintah dapat dilaksanakan dengan baik, dalam penyusunan kelembagaan perlu didasarkan pada asas-asas pengorganisasian yang tepat, yaitu :

1. **Asas Kejelasan Tujuan.** Organisasi Pemerintah dibuat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan, sehingga dalam penyusunannya harus jelas kaitannya dengan tujuan yang ingin dicapai.
2. **Asas Pembagian Tugas.** Tugas Pemerintah baik Umum maupun Pembangunan dibagi habis dalam tugas-tugas organisasi yang dibentuknya sehingga dapat dijamin selalu adanya tanggung jawab dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Tetapi masing-masing tidak dapat berjalan sendiri-sendiri, sehingga diperlukan kerja sama dan koordinasi.
3. **Asas Fungsional.** Dalam pelaksanaan tugas umum pemerintahan dan pembangunan harus ada satu instansi yang secara fungsional paling bertanggung jawab. Hal ini juga akan menentukan mekanisme koordinasi dalam arti instansi mana yang paling bertanggung jawab tersebut berkewajiban memprakarsainya.
4. **Asas Pengembangan.** Jabatan Fungsional. Penyusunan organisasi pemerintah tidak hanya berorientasi pada pengembangan jabatan struktural saja, melainkan kepada jabatan fungsional juga.

5. **Asas koordinasi.** Adanya kemungkinan terwujudnya suatu koordinasi yang mantap dalam menjalankan tugas masing-masing organisasi.
6. **Asas Kesiambungan.** Adanya jaminan bahwa tugas-tugas yang dibebankan harus dapat berjalan terus-menerus sesuai dengan kebijakan dan program yang telah ditetapkan tanpa tergantung pada diri pejabat/pegawai tertentu.
7. **Asas Kesederhanaan.** Harus ada kejelasan gambaran tentang siapa/unit apa untuk mengerjakan apa, bekerja dengan siapa dan dengan cara bagaimana.
8. **Asas Keluwesan.** Organisasi harus mampu mengikuti dan menyesuaikan dengan perkembangan dan perubahan keadaan sehingga dihindari kekakuan dalam pelaksanaan tugasnya.
9. **Asas Akordion.** Organisasi harus dapat dikembangkan atau dicituk sesuai dengan tuntutan dan besaran tugas yang ada tanpa menghilangkan fungsinya.
10. **Asas Pendelegasian Wewenang.** Ini menentukan tugas-tugas yang harus dilimpahkan atau didelegasikan atau dipegang pimpinan. Sehingga setiap unit harus mampu dan memungkinkan menjalankan tugas yang delegasikannya.
11. **Asas Rentang Kendali.** Jumlah satuan organisasi atau orang yang dibawah oleh seorang pejabat pimpinan, diperhitungkan secara rasional dikaitkan dengan kemampuannya dalam pengendalian bawahannya.
12. **Asas Jalur dan Staf.** Agar jelas tugas pokok dan penunjang perlu digunakan asas jalur dan staf.

13. **Asas Kejelasan dalam Pembaganan.** Untuk mempejelas dalam pembaganan mengharuskan setiap organisasi menggambarkan susunan organisasi dalam bentuk bagan agar setiap pihak yang berkepentingan dapat memahami hubungan, kedudukan, dari setiap satuan organisasi yang ada.

Berdasarkan hal tersebut maka peranan dan keberhasilan suatu instansi atau organisasi dalam pemerintahan sangat tergantung dari pelaksanaan asas-asas tersebut diatas. Sebaliknya banyak program-program pemerintah yang sebetulnya sangat bagus tetapi dalam pelaksanaan oleh suatu organisasi yang berwenang tidak melihat asas-asas tersebut maka program tidak sampai tujuan atau gagal di mata masyarakat.

Ada kecenderungan bahwa organisasi pemerintah lebih bersifat birokratif dan lebih sarat dengan aturan dan memberi kualitas pelayanan yang rendah dibanding dengan organisasi swasta yang bergerak dalam bidang yang sama. Bryant dan White (1989), menyatakan tentang berbagai patologi birokratik pemerintah yaitu, *pertama* mereka telah membangun otonomi, menjadikan birokrasi institusional yang terbiasa bekerja secara independen dalam prakteknya dan menjaga kemampuan mereka untuk menyusun pengaturan-pengaturan mereka sendiri, sehingga kelestarian organisasi lebih penting dari pada tujuannya. Kedua, adanya kecenderungan birokrasi menjadi kaku dan rutin. Organisasi-organisasi cukup kuat menekan para anggota untuk berdisiplin sehingga organisasi berubah menjadi aturan-aturan dan mendefinisikan loyalitas dalam hubungannya dengan ketaatan terhadap peraturan. Ketiga, adanya gejala semua keputusan dibuat di puncak, sehingga mengurangi otoritas para pejabat di bawahnya.

Dinas Perumahan sebagai salah satu organisasi dalam Pemerintahan merupakan organisasi daerah otonom dibentuk berdasarkan spesialisasi tujuan yaitu untuk

melaksanakan urusan rumah tangga daerah dan urusan pembantuan di bidang perumahan dan permukiman. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya diperlukan pengelolaan dan pemberdayaan seluruh sumber daya organisasi yang merupakan faktor intern organisasi juga adanya tata hubungan dan kerja sama dengan organisasi dan pihak lainnya yang merupakan faktor ekstern, utamanya untuk menjalin koordinasi dan sinkronisasi program kerja dan pelaksanaannya. Selain itu dalam berperan maupun menjalankan fungsinya maka Dinas Perumahan diharapkan mampu menjabarkan asas-asas tersebut diatas sehingga mampu meningkatkan kinerjanya

2.6. Kebijakan Dan Sasaran Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Arahan GBHN 1993 mengenai Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman adalah sebagai berikut :

1. Diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya bangsa dan membina watak anggota keluarga.
2. Bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tenteram, dan sejahtera.
3. Perlu lebih ditingkatkan dan diperluas hingga dapat merata menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan senantiasa memperhatikan rencana tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.

4. Harus dapat mendorong kegiatan pembangunannya dengan memperhatikan swadaya dan gotong royong, disamping meningkatkan perkembangan pembangunan disektor lain. Penyuluhan teknis tentang pembangunan dan pemugaran perumahan perlu dilanjutkan dan diperluas untuk meningkatkan kualitas lingkungan dalam kehidupan masyarakat. Pembangunan rumah susun di kota-kota besar perlu terus dilanjutkan dan ditingkatkan dengan memperhatikan lingkungan sosial di sekitarnya.

Sementara itu sasaran Program Pembangunan Jangka Panjang Kedua (PJP II) bidang pembangunan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut :

1. Tersedianya dan terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan prasarana dan sarana perumahan dan permukiman yang makin layak dan terjangkau, baik dalam jumlah maupun kualitasnya serta terciptanya suasana kehidupan permukiman yang memberi rasa aman, damai, dan sejahtera.
2. Makin mantapnya peran serta masyarakat dan dunia usaha dalam pendanaan dan penyelenggaraan perumahan dan permukiman, yang ditunjang oleh iklim yang menarik.

Berdasarkan Sasaran pada PJP II tersebut di Pemerintah telah membuat kebijakan di bidang perumahan dan permukiman yang meliputi :

1. Pembangunan perumahan dan permukiman yang terjangkau oleh masyarakat luas guna meningkatkan pemerataan dan memperluas cakupan pelayanan penyediaan perumahan dan permukiman, dan dapat menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang berwawasan lingkungan dan yang berkelanjutan.

3. Pengembangan peranan masyarakat dan dunia usaha dalam pembangunan perumahan dan permukiman untuk mendorong terciptanya penyediaan perumahan dan permukiman secara mandiri sehingga mengurangi ketergantungan pembiayaan pada pemerintah.
4. Pengembangan sistem pendanaan perumahan dan permukiman sehingga mampu menciptakan iklim yang menarik bagi pembangunan perumahan oleh masyarakat dan dunia usaha.
5. Pematapan kelembagaan dan pola pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman secara terpadu.
6. Pengembangan perangkat peraturan pendukung.

Mengacu pada kebijakan tersebut maka sejak memasuki Pelita VI program pembangunan perumahan dan permukiman dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Program Penyediaan Perumahan Permukiman dan Program Perbaikan Perumahan Permukiman. Sedang sasaran lokasinya juga dibagi dua yaitu Perkotaan dan Perdesaan.

Khusus untuk Program Pembangunan Perumahan Permukiman Perkotaan, maka Program-programnya terdiri dari :

1. Program Penyediaan Perumahan Permukiman

- 1). Pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS).
- 2). Rumah Susun (Rusun). Secara fungsional Rumah Susun terdiri ;
 - Rusun Hunian, untuk tempat tinggal.
 - Rusun Non Hunian, sebagai tempat usaha atau sosial.
 - Rusun Campuran, sebagai tempat tinggal dan usaha/sosial.
- 3). Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun

4). Pengembangan Lahan Terarah/ *Guided Land Development*

2. Program Perbaikan Perumahan Permukiman

Program ini pada dasarnya adalah penanggulangan Lingkungan Perumahan Kumuh Perkotaan. Penjabaran program berdasarkan kondisi kekumuhan dilihat dari segi status tanahnya. Terdiri dari program- program:

1). Peremajaan Kota (*Urban Renewal*)

Program yang ditujukan kepada kawasan/lingkungan kumuh di atas tanah ilegal dengan kondisi tingkat kekumuhan tinggi dan penggunaan tata guna tanah yang tidak sesuai dengan RUTRK.

2). *Land Sharing* dan *Land Consolidation* (Konsolidasi Lahan).

Program yang ditujukan kepada kawasan/lingkungan kumuh di atas tanah legal dengan kepadatan tinggi. Konsolidasi Lahan dilakukan pada kondisi: perkembangan permukiman tidak terkendali, tingkat kepemilikan lahan tinggi, tingkat kekumuhan tinggi, kecenderungan perkembangan fungsi lahan yang lebih potensial.

3). Kampung Improvement Program (KIP)

Program yang ditujukan kepada kawasan/lingkungan kumuh di atas tanah legal dan kondisi tidak terlalu kumuh. Selain KIP juga dibuat program penanganan lingkungan sekitar pasar melalui MIIP (*Market Infrastructure Improvement Program*).

Khusus untuk Peremajaan Kota, dikaitkan dengan Kebijakan Perumahan dan Permukiman di Indonesia, mempunyai tujuan:

1. Meningkatkan standar perumahan dan lingkungan hidup bagi kelompok miskin penghuni kawasan, dalam upaya mencapai kesejahteraan sosial yang lebih baik, tanpa harus melakukan penggusuran.
2. Peningkatan dan pembangunan infrastruktur perkotaan bagi penghuni kawasan, sehingga tercapai suatu tingkat kesejahteraan penduduk yang memenuhi kebutuhan dasar hidup.
3. Meningkatkan *shelter supply* sesuai dengan proyeksi bagi kebutuhan masa mendatang, kemampuan daya dukung lahan dengan tata ruang desain fisik yang sesuai, dan mampu mendukung ciri dan karakteristik kegiatan sosial ekonomi penghuni.
4. Memberikan kepastian hukum terhadap hak pemilikan asset tanah dan rumah bagi penghuni kawasan yang diremajakan.
5. Menyatukan kawasan yang diremajakan kedalam sistem perekonomian kota, tanpa harus diwarnai dengan ketimpangan yang menyolok yang sekaligus merupakan usaha menghilangkan kemiskinan di perkotaan.

Dalam pelaksanaan kebijakan tersebut diperhatikan pula asas dan tujuan dari pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam Undang – Undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa dalam penataan perumahan dan permukiman terdapat asas manfaat, adil, merata, kebersamaan dan kekekuargaan, kemandirian, keterjangkauan, serta kelestarian lingkungan hidup. Sedangkan tujuan dalam penataan perumahan dan permukiman adalah *pertama*, untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, *kedua* untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, *ketiga*, adalah untuk memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan penyebaran penduduk,

keempat, guna menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang lainnya.

Untuk dapat mewujudkan pembangunan perumahan dan permukiman yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan, maka aspek lingkungan menjadi sangat penting. Namun dengan semakin banyaknya aktor dalam pembangunan perumahan dan permukiman serta semakin terbatasnya lahan di perkotaan menjadikan kebijakan diatas perlu perhatian yang besar. Lebih lanjut Hadi (1997) menyatakan bahwa dalam pembangunan perumahan dan permukiman ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu :

- ❖ Akibat kurang adanya keterpaduan antara kapasitas saluran air hujan yang telah ada dengan perkembangan permukiman baru menjadikan luapan air dan banjir. Untuk itu perlu adanya perencanaan yang konprehesif dan terpadu.
- ❖ Adanya perubahan daerah resapan air berupa lahan terbuka menjadi lingkungan binaan yang kedap air sehingga air hujan tidak meresap tetapi menjadi air genangan/banjir. Dengan demikian pembuatan sumur resapan dalam pembangunan rumah perlu dipertimbangkan.
- ❖ Adanya peningkatan volume sampah dan limbah rumah tangga mengakibatkan peningkatan pencemaran sungai, air tanah, udara. Dengan demikian perlu adanya peningkatan mutu pengelolaannya.
- ❖ Peningkatan penggunaan air tanah. Akibatnya selain turunnya muka air tanah juga pada permukiman padat sumur dangkal sebagian telah terkontaminasi oleh bakteri coli yang berasal dari tinja.

2.7. Peranan Pemerintah Daerah Dalam Pembangunan Perumahan Permukiman

Landasan hukum yang mengatur tentang ruang lingkup, tugas dan peranan Pemerintah Daerah dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah :

1. Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 1958 tentang Penyerahan Tugas Urusan Perumahan Kepada Daerah Tingkat I.
2. Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 1987 tentang penyerahan sebagian urusan pemerintahan di bidang Pekerjaan Umum kepada Pemerintah Daerah.

Mengacu pada aturan tersebut maka pada dasarnya penyelenggaraan urusan perumahan dan permukiman telah diserahkan oleh Pemerintah Pusat kepada pemerintah Daerah, dengan demikian pada dasarnya urusan perumahan telah menjadi bagian tugas otonomi daerah.

Lingkup tugas penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman oleh Pemerintah Daerah meliputi bidang pengaturan, pembinaan, pengendalian, serta pengembangan kegiatan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

Di dalam Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 1987 tersebut disebutkan bahwa sebagian urusan di bidang pekerjaan umum yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah, adalah termasuk bidang Cipta Karya, yang meliputi pembinaan atas pembangunan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan, yang meliputi :

- Pengaturan dan pembinaan pembangunan perumahan beserta prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan.
- Pembangunan, pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan.

Apabila dikaitkan dengan otonomi dan desentralisasi daerah maka kewenangan yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah meliputi :

- Penyusunan rencana umum tata ruang daerah beserta program pemanfaatan ruang untuk daerah dan rencana detail tata ruang untuk satuan kawasan pengembangan, kecuali kota atau kabupaten dan satuan-satuan kawasan pengembangan yang mempunyai kepentingan nasional dan atau propinsi;
- Pengaturan dan pembinaan pembangunan perumahan beserta prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan;
- Pembangunan, pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan;
- Pengaturan dan pengawasan terhadap pembangunan, pemeliharaan dan pemanfaatan bangunan gedung.

Penyelenggaraan urusan perumahan dan permukiman yang telah menjadi sebagian tugas otonomi daerah tersebut meliputi cakupan tugas dan fungsi yang luas dengan titik berat operasional pada Pemerintah Daerah yaitu meliputi penyusunan program, kebutuhan dan program pembangunan perumahan, penyelenggaraan pengawasan dan pengendalian pembangunan maupun hunian, serta menyelenggarakan kegiatan yang mendorong partisipasi sektor swasta dan masyarakat.

Dengan telah ditetapkan dan diundangkannya Undang-Undang No. 22 tahun 1999 serta akan disusul dengan peraturan pelaksanaannya, maka peranan dan kewenangan Pemerintah Daerah tersebut akan semakin besar yang tentu akan dibarengi dengan tanggung jawab yang semakin besar pula.

Menurut Yudohusodo dkk (1991:142), untuk penangani berbagai hal berkenaan dengan peranan dan tanggung jawabnya tersebut, di Pemerintah Daerah yang meliputi

kota-kota besar dan metropolitan telah menyelenggarakan penanganan yang lebih berkembang dari pada Pemerintah Daerah di kota-kota kecil dan sedang. Di Indonesia sekarang ini terdapat 61 Kantor Urusan Perumahan dan 15 Dinas Perumahan. Instansi-instansi tersebut diadakan karena Dinas Pekerjaan Umum di tingkat II tersebut sudah tidak mampu lagi melakukan koordinasi di bidang perumahan, dan di dalam organisasinya sendiri juga belum ada unit operasional khusus yang menangani bidang perumahan. Dengan demikian diharapkan Dinas Perumahan mampu mengambil alih sebagian dari peranan Pemerintah Daerah tersebut dan menjadi "*leading sector*" dalam penanganan perumahan di daerah.

Dengan demikian pembentukan Dinas Perumahan di daerah diharapkan mampu mengambil alih sebagian peranan Pemerintah Daerah di bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman yang meliputi : bidang pengaturan, pembinaan, pengendalian, serta pengembangan kegiatan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

2.8. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Perumahan

Menurut Yudohusodo dkk. (1991:85), bahwa terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan dan permukiman adalah: Kependudukan, Pertanahan, Keterjangkauan Masyarakat, Kelembagaan, Perkembangan Teknologi dan Jasa Konstruksi, Peraturan/Perundangan, Peran Serta Masyarakat. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Kependudukan

Peningkatan jumlah penduduk yang sangat pesat akan sangat mempengaruhi terhadap pembanguan perumahan dan permukiman utamanya terhadap penyediaan perumahan dan penyediaan sarana dan prasarananya. Ini akan menjadi masalah apabila tidak ada keseimbangan antara kemampuan masyarakat, ketersediaan lahan perumahan

serta rendahnya kemampuan pemerintah baik dari segi pendanaan, pengaturan maupun pengendalian.

b. Pertanahan

Faktor pertanahan dalam pembangunan perumahan dan permukiman menjadi sangat penting karena dalam pembangunan fisik rumah maupun sarana dan prasarannya pasti membutuhkan lahan. Akan menjadi permasalahan karena dengan bertambahnya penduduk perkotaan akan membutuhkan lahan sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk tetapi di sisi lain lahan di perkotaan sangat terbatas sehingga timbul kesenjangan yang cukup tajam antara kebutuhan dan ketersediaan lahan sehingga hal ini menimbulkan berbagai konflik kepentingan. Pada umumnya masyarakat bawah yang menjadi korbannya. Akibatnya timbul adanya perumahan liar maupun kawasan kumuh.

c. Keterjangkauan Masyarakat

Kemampuan dan daya beli masyarakat merupakan faktor yang sangat dominan. Hal ini dikaitkan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman lebih mengandalkan pada partisipasi dan peran aktif masyarakat, kenyataan sekarang ini menunjukkan bahwa hanya 15 % saja kebutuhan perumahan disediakan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lewat Bank BTN maupun Bank Pemerintah dan Swasta lainnya. Sisanya 85 % disediakan sendiri oleh masyarakat. Keterjangkauan daya beli ini sangat dipengaruhi oleh tingkat pendapatan masyarakat dan kenaikan harga rumah itu sendiri.

d. Kelembagaan

Kelembagaan ini meliputi perangkat yang berfungsi membuat dan memegang kebijakan, pembinaan, dan pelaksanaan, baik sektor Pemerintah maupun Swasta yang berada di Pusat maupun di Daerah. Berdasarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah, Pemerintah Daerah mempunyai peranan yang besar

dan strategis dalam pelaksanaan dan penentuan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. Untuk itu peranan kelembagaan di daerah seperti misalnya Dinas perumahan, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Tata Kota, Bappeda sangat menentukan keberhasilan Pemerintah Daerah dalam pengelolaan dan mengatur serta merencanakan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. Tantangan ini akan semakin besar bila dikaitkan dengan kecenderungan perkembangan kota yang semakin pesat dan tuntutan masyarakat akan perumahan yang semakin besar, serta akan diberlakukannya secara penuh Undang-Undang No. 22 tahun 1999 dan Undang-Undang No. 25 tahun 1999 untuk menuju otonomi daerah yang semakin luas.

e. Perkembangan Teknologi dan Jasa Konstruksi

Pembangunan perumahan di Indonesia sebagian besar masih bergerak di segmen yang tradisional dan transisional, serta menggunakan teknologi sederhana. Sebagian besar masih dilakukan oleh masyarakat secara perorangan dan belum secara kelompok atau masal serta belum terpadu, sehingga secara ekonomi merupakan pemborosan baik dari segi bahan, tenaga maupun prasarana yang harus disediakan. Bahan bangunan selain atap dan pelengkap, sebagian besar masih diambil dari alam secara langsung, sehingga untuk daerah dengan kelangkaan bahan bangunan misalnya pasir, batu, batu merah, menjadikan harga rumah menjadi sangat mahal. Jasa Konstruksi masih mendominasi proyek-proyek pemerintah dan belum mampu merambah bidang perumahan. Dunia *Real Estate* masih menjadi milik golongan menengah ke atas.

f. Peraturan dan Perundang-Undangan

Untuk mengatur, mengarahkan, mengendalikan pembangunan perumahan diperlukan aturan, pedoman dan berbagai kebijakan sebagai landasan atau pegangan bagi lembaga atau instansi baik di pusat maupun di daerah. Peraturan dan pedoman ini harus

selalu diperbarui sesuai sehingga mampu menjawab berbagai permasalahan yang terjadi di lapangan.

g. Peran Serta Masyarakat

Dengan begesernya fungsi pemerintah yang dulunya sebagai *provider* menjadi *enabler* maka dalam pembangunan perumahan peranan pemerintah lebih bersifat fasilitator, pembina dan mengatur, di samping itu kemampuan Pemerintah untuk menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat terbatas, sehingga peran serta masyarakat sangat menentukan sekali keberhasilan pembangunan perumahan dan permukiman. Pemberdayaan dan memberi kesempatan kepada masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan merupakan tugas pemerintah saat ini dan masa yang akan datang.

2.9. Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan

Sebagai hasil urbanisasi yang cepat di seluruh Indonesia, yang secara sporadis, anarkis, tak terorganisir, dan pertumbuhan hunian perkotaan yang tak terencana, telah menjadi ciri yang dominan di seluruh negara berkembang di dunia. Sedangkan di kota-kota besar di Indonesia, dampak pertumbuhan kota telah membatasi dan meningkatkan kesulitan bagi mereka yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh perumahan yang layak dalam hunian yang manusiawi. Kejadian ini banyak terjadi di pusat kota (*Inner City*) dengan harga tanah yang tinggi, tingkat daya beli/afordabilitas masyarakat yang rendah menimbulkan kendala pada proses pembangunan kembali dan regenerasi kawasan, dan juga lingkungan kumuh.

Menurut Yudohusodo dkk, (1991:334) Permukiman Kumuh merupakan lingkungan perumahan yang mempunyai karakteristik sebagai berikut :

1. Kondisi fisik lingkungan yang tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan, yaitu kurangnya atau tidak tersedianya prasarana, fasilitas dan utilitas lingkungan. Meskipun ada kondisinya sangat buruk dan disamping itu tata letak bangunannya tidak teratur.
2. Kondisi bangunan yang sangat buruk serta bahan bangunan yang dipakai adalah bahan bangunan yang bersifat semi permanen.
3. Kepadatan bangunan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lebih besar dari yang diizinkan, dengan kepadatan penduduk sangat tinggi (lebih dari 500 jiwa per Ha).
4. Fungsi-fungsi kota yang bercampur dan tidak teratur.

Pada umumnya lingkungan permukiman kumuh berada di tanah negara, tanah perorangan, badan hukum yang belum dibangun oleh pemiliknya. Dalam suatu kawasan kumuh, penghuninya biasanya terdiri dari pemilik tanah, pemilik tanah dan bangunan, pemilik bangunan diatas tanah sewa, penyewa bangunan termasuk tanahnya, atau pemilik dan penyewa bangunan yang didirikan tanpa izin dari pemegang hak atas tanahnya. Ditinjau dari aspek pendapatan, pada umumnya penghuni permukiman kumuh tergolong berpendapatan rendah.

Menurut Yudohusodo dkk (1991:334), ditinjau dari lokasinya terdapat lima kelompok lingkungan perumahan kumuh, yaitu :

- ✓ Pertama, berada di lokasi yang strategis dalam mendukung fungsi kota yang menurut rencana kota dapat dibangun bangunan komersial untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat kota yang lebih baik.
- ✓ Kedua, berada di lokasi yang kurang strategis dalam mendukung fungsi kota dan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat kota.

- ✓ Ketiga, berada di lokasi yang tidak strategis dan yang menurut rencana kota hanya boleh dibangun untuk perumahan.
- ✓ Keempat, lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang menurut rencana kota tidak diperuntukan bagi perumahan.
- ✓ Kelima, lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang berbahaya, yang menurut rencana kota disediakan untuk jalur pengamanan. Misalnya bantaran sungai, jalur Kereta Api, jalur listrik tegangan tinggi.

2.10. Peremajaan Kota

Peremajaan Kota mempunyai arti yang sama dengan "*Urban Redevelopment*" dan "*Urban Renewal*", tetapi mempunyai pengertian yang berbeda. *Urban Redevelopment* adalah menekankan aspek usaha-usaha peningkatan, sedangkan *Urban Renewal* mengarah pada usaha pembaharuan yang lingkungannya lebih luas serta menyangkut berbagai segi kehidupan masyarakat (Sujarto, 1991).

Menurut Sujarto (1991) pengertian Peremajaan Kota dapat dilihat dalam 3 (tiga) lingkup yaitu :

1. Peremajaan Kota sebagai suatu "proses", yaitu pengembangan kembali bagian wilayah kota yang telah terbangun untuk meningkatkan produktivitas serta kegunaan bagian wilayah kota yang telah terbangun
2. Peremajaan Kota sebagai suatu "fungsi", yaitu kegiatan untuk menguasai, menata, dan merehabilitasi atau membangun kembali suatu bagian kota yang telah bobrok untuk dapat menampung kegiatan-kegiatan yang konsisten dengan rencana kota.

3. Peremajaan Kota sebagai suatu "program", yaitu bagian dari suatu kegiatan pelaksanaan pembangunan kota yang terkoordinir dan terpadu.

Menurut Yudohusodo dkk. (1991: 332) Peremajaan kota adalah upaya pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbarui suatu kawasan di kota yang mutu lingkungannya rendah menuju tatanan sosial ekonomi yang baru agar dapat lebih mampu menunjang pengembangan wilayah kota lainnya karena naiknya efektifitas, efisiensi dan produktivitas kawasan tersebut.

Kemerosotan mutu kawasan dapat saja terjadi karena kondisi fisik lingkungan yang sudah tidak memadai lagi dalam mendukung efektifitas fungsi lingkungan atau oleh pelapukan karena umur. Pembangunan kota dapat menyebabkan berubahnya fungsi lama atau fungsi semula yang tidak lagi serasi dengan tatanan kota setelah pengembangan.

Menurut Danisworo (1988), Peremajaan Kota merupakan salah satu upaya pendekatan perencanaan di dalam suatu proses perencanaan kota yang diterapkan untuk menata kembali suatu kawasan tertentu di dalam kota dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai dari kawasan kota tersebut dengan potensi serta nilai ekonomi yang dimiliki lahan kawasan tersebut. Dengan kata lain Peremajaan Kota merupakan suatu upaya peningkatan kemampuan lahan kawasan kota sehingga dapat dimanfaatkan secara optimal (*the highest and the best use*) sehingga dapat memberi nilai lebih bagi kota. Peremajaan Kota mempunyai konotasi ekonomi pemanfaatan sumber daya dalam usaha memberi vitalitas kawasan kota yang diremajakan. Dalam kasus Peremajaan ini dibagi menjadi 3 (tiga) kategori berdasarkan sifat dan tingkat/skala peremajaan yaitu :

- Konservasi dan Preservasi
- Gentrifikasi dan Rehabilitasi
- Pembangunan Kembali (*Redevelopment*)

Sementara itu menurut Instruksi Presiden Nomor 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di atas Tanah Negara, bahwa pengertian Peremajaan Permukiman Kumuh adalah Pembongkaran sebagian atau seluruh permukiman kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada di atas tanah Negara dan kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun serta bangunan-bangunan lainnya sesuai dengan rencana tata ruang kota.

Menurut Instruksi Presiden tersebut Peremajaan Permukiman Kumuh bertujuan untuk :

- ✓ Meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan, harkat, derajat, martabat masyarakat penghuni terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memperoleh perumahan yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur.
- ✓ Mewujudkan kawasan kota yang ditata secara lebih baik sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota.
- ✓ Mendorong penggunaan tanah yang lebih efisien dengan pembangunan rumah susun, meningkatkan tertib bangunan, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan permukiman yang diperlukan serta mengurangi kesenjangan kesejahteraan penghuni dari berbagai kawasan di daerah perkotaan.

Sedangkan menurut Ditjen. Cipta Karya (1996), pengertian Peremajaan Lingkungan Perumahan Kota adalah merupakan bagian dari upaya pengentasan masalah permukiman kumuh di perkotaan melalui pendekatan penataan kembali kondisi lingkungan tersebut dan melengkapinya dengan prasarana, sarana, dan fasilitas pelayanan umum.

Peningkatan kondisi rumah-rumah penduduk merupakan bagian integral dari kegiatan ini, walaupun tidak dilakukan melalui pendanaan dari Pemerintah.

Adapun tujuan Peremajaan Kota, adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan standar perumahan dan lingkungan hidup bagi kelompok miskin penghuni kawasan dalam upaya mencapai kesejahteraan sosial yang lebih baik, tanpa harus melakukan penggusuran.
2. Peningkatan dan pembangunan infrastruktur perkotaan bagi penghuni kawasan sehingga tercapai suatu tingkat kesejahteraan penduduk yang memenuhi kebutuhan dasar hidup.
3. Meningkatkan *shelter supply* sesuai dengan proyeksi bagi kebutuhan untuk masa mendatang, kemampuan daya dukung lahan dengan tata ruang desain fisik yang sesuai dan mampu mendukung ciri dan karakteristik kegiatan sosial dan ekonomi penghuni.
4. Memberikan suatu kepastian hukum terhadap hak pemilikan atas asset tanah dan rumah bagi penghuni kawasan yang diremajakan.
5. Menyatukan kawasan yang diremajakan kedalam sistim perekonomian kota, tanpa harus diwarnai dengan ketimpangan yang menyolok yang sekaligus merupakan usaha menghilangkan kemiskinan di perkotaan.

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Peremajaan Kota merupakan upaya untuk menata dan memperbaharui kembali suatu kawasan dengan tujuan meningkatkan produktivitas, kegunaan serta untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai dari kawasan tersebut agar sesuai dengan perkembangan kota. Peremajaan Kawasan Kumuh Perkotaan dapat dilakukan melalui penataan dan pembangunan kembali

kondisi lingkungan tersebut dan melengkapinya dengan prasarana, sarana, dan fasilitas pelayanan umum.

Peremajaan Kota bukan ditujukan pada perbaikan fisiknya saja, tetapi utamanya adalah perbaikan tatanan sosial ekonomi masyarakat. Peremajaan perumahan kumuh harus dapat mengatasi masalah kekumuhan secara mendasar. Sehingga Peremajaan yang hanya memberi ganti rugi kepada penghuni rumah atau pemilik tanah dan membiarkan mereka selanjutnya mencari perumahan baru sendiri tidak akan menyelesaikan masalah, karena hal ini dapat menyebabkan timbulnya perumahan kumuh baru dan kemungkinan berkembangnya perumahan kumuh yang lain. Untuk itu dalam peremajaan perumahan kumuh semua penduduk lama diusahakan agar dapat ditampung kembali dalam rumah yang dibangun di lokasi yang sama atau berdekatan agar di samping kondisi perumahan mereka menjadi lebih baik, mereka tidak kehilangan segi-segi positif dari lokasi yang lama, yang sebelumnya telah mereka nikmati.

Konsep *redevelopment* perlu dibedakan dengan *resettlement* pada peremajaan kota. Untuk *redevelopment* sebagian besar atau seluruh penghuni yang terkena peremajaan akan menenpati kembali kawasan tersebut (meskipun harus menempati lokasi penampungan sementara). Di lain pihak untuk *resettlement* maka dalam upaya penataan kembali suatu kawasan sebagian besar atau seluruh penghuni dipindahkan ke lokasi lain. Untuk peremajaan diupayakan sedapat mungkin menggunakan konsep *redevelopment*.

Dalam peremajaan lingkungan kumuh perlu dilibatkan berbagai pihak baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, LSM, Yayasan, Swasta, Masyarakat yang bekerja sama dengan para pemilik tanah dan pemilik atau penghuni bangunan.

Pemerintah Pusat melalui departemen teknis dan biaya dari APBN, atau Pemerintah daerah dengan Dinas teknis melalui dana APBD, menangani lingkungan kumuh di lokasi yang tidak strategis. Pengelolaannya dapat diserahkan kepada Pemerintah daerah.

Badan Usaha Milik Daerah dengan modal sendiri atau pinjaman dari Pemerintah menangani lingkungan yang kurang strategis yang tidak atau kurang menguntungkan tetapi ini merupakan penugasan khusus dari Pemerintah Daerah. Perumnas dengan menggunakan sebagian laba perusahaan dan pinjaman dari Pemerintah menangani lingkungan yang kurang strategis yang tidak atau kurang menguntungkan. Hasil peremajaan baik yang berupa rumah susun sewa, rumah susun kepemilikan maupun tanah komersial dikelola sendiri oleh Perumnas, Developer swasta dengan modal sendiri dan pinjaman dari bank menangani lingkungan di lokasi yang menguntungkan. Pengelolaan rumah susun sewa yang tidak menguntungkan diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Yayasan atau LSM dengan dana yang berhasil dikumpulkan menangani lingkungan yang kurang strategis yang tidak atau kurang menguntungkan. Rumah susun sewa yang dibangun dapat dikelola sendiri atau diserahkan ke Pemerintah Daerah, sedangkan tanah komersialnya dapat dijual kepada swasta untuk pengembalian biaya pembangunan sehingga dapat digunakan kembali dalam peremajaan lingkungan kumuh yang lain.

2.11. Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK)

Pola pembangunan perumahan yang bertumpu pada masyarakat ini lebih menekankan nilai guna (*use value*) dan mendudukan penghuni sebagai tokoh sentral dalam seluruh proses merumahan diri. Hal ini mendudukan sektor pemerintah sebagai katalisator, fasilitator dan sekaligus wasit sedangkan sektor swasta sebagai penunjang.

Kedua sektor ini secara konseptual dikelompokkan dalam pengertian enabler. Keberhasilan dari program ini apabila tiap pelaku pembangunan berpartisipasi secara aktif.

Apabila dikaitkan dengan pembangunan perumahan maka program ini dapat dibedakan menjadi dua, yakni :

- Tidak Terorganisasi.

Pembangunan yang dilakukan secara swakelola oleh perorangan.

- Terorganisasi.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat yang terorganisasi baik dalam wadah lembaga seperti paguyuban, koperasi atau hanya tradisi kebersamaan dalam gotong royong yang selanjutnya disebut : Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK)

Pembangunan Perumahan bertumpu pada kelompok adalah pola pembangunan yang mendudukan masyarakat (individu/kelompok) sebagai pelaku utama dan penentu, dimana semua keputusan didasarkan pada aspirasi masyarakat, kemampuan masyarakat dan upaya masyarakat. Melalui organisasi seperti koperasi, paguyuban, dan lain-lain masyarakat yang terorganisasi menjadi kelompok / komunitas dapat mengaktualisasikan diri mereka sebagai subyek pembangunan dan pelaku penentu.

Pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat ini lebih memungkinkan untuk dikembangkan sebagai program pembangunan berbantuan (*aided housing programme*) yang memfasilitaskan warga masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat menyelenggarakan perumahan mereka secara kooperatif / gotong royong.

a. Tujuan Jangka Panjang P2BPK

- Terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.

- Berkurangnya kemiskinan melalui keterpaduan program antara pembangunan manusia, pembangunan rumah/lingkungan dan peningkatan lapangan kerja serta penghasilan.
- Terjadinya gerakan pembangunan perumahan dari, oleh, dan untuk masyarakat.
- Tiap keluarga dapat mendiami rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat.

b. Tujuan Jangka Pendek P2BPK

- Kemandirian masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka secara terorganisir.
- Menyediakan perumahan melalui upaya bersama dengan udah, murah, dan sesuai dengan aspirasi masyarakat dan tata tertib pembangunan.
- Menyediakan perumahan dari, oleh, dan untuk masyarakat sebagai bagian integral sistem penyediaan perumahan nasional.

c. Kelompok Sasaran dan Asas P2BPK

Kelompok sasaran adalah warga masyarakat yang membutuhkan hunian dan bersedia mengorganisir diri dalam rangka penyelenggaraan pembangunan perumahan secara kooperatif. Sedangkan asasnya adalah :

- Asas Solidaritas

Asas ini sangat penting sebab melalui asas ini keterpaduan fokus kegiatan pembangunan dari berbagai pelaku pembangunan menjadi jelas.

□ Asas Partisipasi

Setiap pelaku pembangunan terkait harus aktif sehingga terciptalah pola pembangunan partisipatif karena setiap pelaku bertindak secara aktif berlandaskan satu tekad yang telah disepakati bersama.

□ Asas Kemitraan

Walaupun masyarakat tetap sebagai pelaku utama pembangunan, namun peran pelaku-pelaku pembangunan lain harus didasarkan pada asas kemitraan sehingga terbentuk kerabat kerja pembangunan.

□ Asas Memampukan

Peran pelaku pembangun lain masih diharapkan agar apa yang tidak mungkin dicapai pelaku utama (masyarakat) dapat dicapai melalui pola ini, karena tidak semua sumber daya dimiliki masyarakat seperti perizinan, teknologi, dana, lahan, dan peluang/kemudahan lain.

□ Asas Pemerataan

Asas ini menekankan pada pemerataan kesempatan dalam memanfaatkan peluang pembangunan bagi seluruh lapisan masyarakat, termasuk masyarakat miskin (*low income*).

2.12. Kriteria Keberhasilan Peremajaan Kawasan Kumuh.

Berdasarkan dari berbagai pengertian serta maksud dan tujuan dari Peremajaan Permukiman Kumuh maka dapat diambil suatu tolok ukur keberhasilan terhadap program Peremajaan Kawasan Kumuh yaitu :

1. Terdapat peningkatan mutu kehidupan dan penghidupan penghuni
2. Adanya peningkatan kualitas prasarana lingkungan perumahan

3. Adanya partisipasi aktif penghuni mulai dari tahap perencanaan hingga pasca pelaksanaan.
4. Penghuni kembali menempati kawasan semula dengan status yang jelas
5. Terdapat peningkatan kondisi fisik rumah menjadi layak dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur.
6. Terdapat efisiensi penggunaan lahan dengan membangun rumah susun.
7. Adanya unsur *Afordabilitas* dan subsidi sehingga masyarakat dengan pendapatan kecil tetap mampu memiliki rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur melalui subsidi dalam membangun sarana dan prasarana ataupun biaya sertifikasi masal yang rendah. Disamping itu juga adanya sewa atau kredit pembangunan rumah yang sesuai dengan kemampuannya.
8. Adanya jaminan penghuni tidak kehilangan mata pencaharian semula, kalau memang ada harus dicarikan alternatif pekerjaan yang mampu meningkatkan taraf hidupnya.
9. Dana dari Pemerintah hanya bersifat stimulan dan ditujukan kepada hal-hal yang bersifat *public service* ataupun segala sesuatu yang tidak diminati oleh swasta maupun masyarakat.
10. Terwujudnya kawasan kota yang ditata lebih baik sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III ini menguraikan tentang metode yang digunakan untuk penelitian terhadap peranan dan kinerja Dinas Perumahan kota Surakarta dalam peremajaan kawasan kumuh di Kelurahan Mojosongo. Diuraikan mengenai tipe penelitian, teknik pengumpulan data, metode penentuan sampel, serta teknik analisis datanya.

3.1. Tipe Penelitian

Melihat dari permasalahan dan tujuannya, maka penelitian ini cenderung menggunakan pendekatan penelitian kualitatif positivisme. Menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, dengan jenis studinya evaluatif yang merupakan bagian dari proses penelitian dalam pencarian penjelasan dan keterangan tentang suatu kegiatan yang telah terjadi, seberapa jauh pelaksanaan tugas dan fungsi suatu organisasi/institusional.

Menurut Muhadjir (1996:29). Penelitian kualitatif yang melandasi filosofi positivisme melihat tata pikir yang dominan adalah kuualitas, tiada akibat tanpa sebab, dan tiada sebab tanpa akibat. Penelitian kualitatif yang melandasi filosofi positivisme cenderung berupa kata verbal yang beragam, diolah mulai dari menuliskan hasil observasi, wawancara, atau rekaman, mengedit, mengklasifikasi, mereduksi, dan menyajikannya.

Cara penelitian ini dilakukan karena permasalahan yang diangkat adalah permasalahan yang tidak langsung dapat diungkap, sehingga perlu pendekatan tertentu untuk memahaminya. Penelitian ini membutuhkan data berupa pendapat atau ungkapan informasi, secara mendalam dari fenomena atau permasalahan yang ada di dalam kehidupan suatu obyek, dihubungkan dengan pemecahan suatu masalah, baik dari sudut pandang teoritis maupun praktis.

Pada penelitian kualitatif ini pengumpulan data langsung diikuti dengan pekerjaan menuliskan, mengedit, mengklasifikasi, mereduksi, dan menyajikan atau langsung menganalisis selama pengumpulan data. (Muhadjir,1996:29).

Di samping itu, digunakan metode deskriptif. Tujuan digunakan pendekatan deskriptif adalah untuk membuat pecandraan/deskripsi secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki (Nazir,1988:63).

Di dalam penelitian ini, digunakan metode analisis kualitatif dengan mengacu pada pengumpulan data melalui penelitian lapangan, wawancara serta didukung pula data sekunder. Penelitian lapangan dilakukan di lokasi peremajaan permukiman Mojosoongo terhadap hasil yang telah dicapai serta di dalam Kantor Dinas Perumahan. Wawancara dilakukan terhadap warga dan berbagai pihak yang terkait dalam proses peremajaan dan juga terhadap pejabat serta karyawan di lingkungan Dinas perumahan. Sedangkan data sekunder diperoleh dari berbagai dokumen atau data yang telah dibuat atau disusun sebelumnya

3.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang bermaksud untuk mengetahui permasalahan serta untuk mendapatkan informasi-informasi dan data yang ada di lokasi penelitian baik di lokasi peremajaan maupun di lingkungan Kantor Dinas perumahan maupun instansi yang terkait seperti Dinas Tata Kota, BPN dan sebagainya. Yang ingin dikumpulkan di lapangan adalah Informasi dan data yang mempengaruhi kinerja Dinas Perumahan serta hasil yang dicapai dalam peremajaan di Mojosoongo dikaitkan dengan tingkat kepekaan, responsibilitas, dan akuntabilitasnya

terhadap masyarakat yang terkena peremajaan. Namun demikian, penelitian ini dibarengi pula penelaahan pustaka (*library study*), terutama pada penyusunan telaah pustaka.

3.3. Kebutuhan dan Teknik Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara berstruktur, data sekunder diperoleh dari dokumentasi terhadap informasi yang telah tersedia sebelumnya. Data yang dikumpulkan akan dimanfaatkan untuk menganalisis dan mengukur tingkat kinerja Dinas Perumahan dalam melakukan peremajaan kawasan kumuh di Kelurahan Mojosongo Surakarta. Data yang akan dikumpulkan adalah berbagai informasi yang ada hubungannya dengan pelaksanaan peremajaan kawasan kumuh di Kelurahan Mojosongo Surakarta khusus tugas dan berbagai data tentang fungsi Dinas Perumahan serta hal-hal yang dapat mempengaruhi kinerja dan keberhasilannya dalam peremajaan permukiman kumuh di Mojosongo. Dalam pengumpulan data tersebut dilakukan melalui :

1. Wawancara berstruktur dengan dipandu dengan daftar pertanyaan yang sifatnya tertutup dan terbuka. Artinya jawaban kuesioner telah tersedia dan responden tinggal memilih beberapa alternatif yang telah disediakan. Sedang pertanyaan terbuka untuk memperoleh penjelasan/alasan dari pilihan jawaban.
2. Observasi, melakukan pengamatan dan pencatatan hal-hal yang penting, sehingga diharapkan akan mendapatkan gambaran yang nyata tentang keadaan dan kondisi di tempat penelitian.
3. Dokumentasi, yaitu teknik untuk mendapatkan data sekunder dengan cara mempelajari dan mencatat arsip-arsip atau dokumen, Laporan kegiatan, monografi atau daftar tabel statistik dan sebagainya yang ada kaitannya

dengan masalah-masalah yang diteliti untuk bahan menganalisa permasalahan.

Untuk membantu dalam menentukan jenis dan macam data yang akan dikumpulkan perlu ditentukan terlebih dahulu kriteria atau hal-hal yang menjadi pedoman dalam mengkaji kinerja Dinas Perumahan dalam peremajaan kawasan kumuh di Mojosongo. Adapun kriteria dan indikator kinerja tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL. III.1
KRITERIA DAN INDIKATOR KINERJA ORGANISASI PUBLIK

KINERJA DINAS PERUMAHAN			
KRITERIA	KEPEKAAN	RESPONSIBILITAS	AKUNTABILITAS
INDIKATOR	<ul style="list-style-type: none"> • Mampu mengemuli kebutuhan masyarakat • Adanya prioritas program • Menampung aspirasi masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian dengan Pedoman pelaksanaan • Kesesuaian dengan proposal proyek • Kesesuaian dengan tugas dalam organisasi • Kesesuaian dengan manajemen proyek • Ada Program Kerja • Ada jadwal pelaksanaan • Ada evaluasi • Mengikuti kebijakan pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> • Peningk. Fasilitas lingk. • Peningk. Kualitas kehidupan • Ada partisipasi masy. • Penghuni tidak pindah • Kualitas fisik rumah meningkat • Efisiensi lahan • Adanya aspek keterjangkauan • Mata pencaharian warga tidak hilang • Tertatanya kawasan kota

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Kebutuhan data, teknik pengumpulan serta sumber data tersebut di atas dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

TABEL III.2
KEBUTUHAN DAN TEKNIK PENGUMPULAN DATA

KELOMPOK DATA	KEBUTUHAN DATA	TEKNIK PENGUMPULAN	SUMBER DATA
Fungsi dan Tugas	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur organisasi dan tata kerja • Rincian tugas/Tupoksi • TOR dan Kontrak kerja, Juklak 	Dokumentasi Wawancara	Dinas Perum, masyarakat
Kemampuan Aparat	<ul style="list-style-type: none"> • Data kepegawaian • Laporan hasil pekerjaan 	Dokumentasi dan wawancara	Dinas Perum, masyarakat
Sarana & Prasarana	<ul style="list-style-type: none"> • Daftar Inventarisasi • Daftar Peralatan 	Dokumentasi	Dinas Perum
Program Kerja	<ul style="list-style-type: none"> • Proposal awal • Jadwal Pelaksanaan • ROK 	Dokumentasi	Dinas Perum
Kedudukan Lembaga	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur organisasi pelaksanaan • Wewenang dan tanggung jawab 	Dokumentasi	Dinas Perum, Instansi terkait
Dukungan Instansi lain	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur organisasi pelaksana • Laporan pelaksanaan • Notulen rapat 	Dokumentasi dan wawancara	Dinas Perum, Instansi terkait
Dukungan Kepala Daerah	<ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan / SK • Surat-menyurat • Kunjungan lapangan • Kehadiran dlm rapat 	Dokumentasi dan wawancara	Dinas Perum, masyarakat
Terwujudnya Aspirasi masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> • Notulen rembug warga • Pernyataan warga 	Dokumentasi dan wawancara	Dinas Perum, masyarakat
Prosedur pelaksanaan	<ul style="list-style-type: none"> • Juknis • Program kerja • Jadwal pelaks. • Proposal awal • Laporan akhir 	Dokumentasi dan wawancara	Dinas Perum, Instansi terkait
Pencapaian tujuan peremajaan	<ul style="list-style-type: none"> • Hasil evaluasi • Pernyataan warga 	Wawancara, observasi Dokumentasi	Dinas Perum, Instansi terkait, Masyarakat

Sumber : Hasil Analisis, 2000

3.4. Metode Penentuan Sampel

Dalam Penelitian ini digunakan *purposive sampling*, dipilih sampel sesuai dengan sifat-sifat populasi/grup yang diwakilinya. dengan alasan bahwa responden yang diambil datanya sangat bervariasi dan tidak terlalu banyak yaitu beberapa pejabat dan karyawan di lingkungan Dinas Perumahan, beberapa pihak di instansi/lembaga terkait dalam peremajaan, serta warga di lokasi peremajaan. Hal tersebut juga disesuaikan dengan tujuan penelitian yaitu untuk menggali informasi seakurat dan selengkap mungkin. Untuk itu dipilih responden yang betul-betul mengetahui dan terkait dengan permasalahan dari obyek penelitian.

Muhadjir (1996:28), mengatakan bahwa penelitian kualitatif umumnya mengambil sampel lebih kecil, dan pengambilannya cenderung memilih *purposive sampling* dari pada acak. Disamping itu teknik *purposive sampling* digunakan bila peneliti menduga bahwa populasinya tidak homogen.

Sampel yang akan dijadikan sumber data adalah :

1. Kepala Dinas Perumahan, beberapa pejabat serta karyawan yang terlibat dalam pelaksanaan peremajaan baik secara administrasi maupun fisik.
2. Pimpinan Proyek Bantuan Pembangunan Prasarana Dasar Permukiman Kota Surakarta.
3. Tokoh-tokoh masyarakat seperti Ketua RT/RW, Kepala Kelurahan.
4. Panitia Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok (P2BPK).
5. Kepala Kelurahan Mojosongo.
6. Aparat BPN yang terlibat pensertifikatan tanah.
7. Konsultan Pendamping (waktu pelaksanaan).

Khusus untuk warga masyarakat penghuni kawasan yang diremajakan, karena latar belakang warga penghuni yang sangat bervariasi dan jumlahnya tidak terlalu banyak, diambil separuh dari populasi/ jumlah kepala keluarga, yaitu 30 responden.

3.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis kualitatif. Menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sehingga berusaha mendeskripsikan, menginterpretasi kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang sedang tumbuh, akibat yang sedang terjadi, atau kecenderungan yang tengah berkembang, sehingga dapat menuturkan dan menafsirkan data yang ada dan menyimpulkannya.

BAB IV

PERANAN DAN KINERJA DINAS PERUMAHAN KOTA SURAKARTA SERTA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA PADA PEREMAJAAN KAWASAN KUMUH

Dalam Bab IV ini diuraikan hasil-hasil penelitian yang diperoleh melalui wawancara, observasi lapangan, maupun dari berbagai dokumen yang bersumber dari masyarakat, Dinas Perumahan maupun instansi dan berbagai pihak yang terkait dengan peremajaan di Kelurahan Mojosongo. Selanjutnya diuraikan pembahasan atau analisis terhadap peranan dan kinerja Dinas Perumahan dalam peremajaan kawasan kumuh di permukiman Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo Surakarta.

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Tugas dan Fungsi Dinas Perumahan Kota Surakarta Dalam Peremajaan

Permukiman Kumuh

Sesuai dengan Perda Nomor 6 tahun 1993 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Kota Surakarta menyebutkan bahwa kedudukan Dinas Perumahan kota Surakarta adalah sebagai unsur pelaksana daerah di bidang perumahan, sedangkan tugas pokoknya adalah membantu Walikota dalam melaksanakan urusan rumah tangga daerah di bidang perumahan dan permukiman, serta memberi pelayanan dalam tugas pembantuan di bidang Perumahan dan Permukiman. Sedangkan fungsi-fungsi yang terkait dengan penataan dan peremajaan permukiman pada tahap perencanaan, pelaksanaan, serta evaluasi pelaksanaan adalah sebagai berikut :

a. Tahap Perencanaan

Mengacu pada Perda No. 6 tahun 1993, fungsi Dinas Perumahan dalam tahap perencanaan adalah:

1. Merumuskan kebijakan di bidang Perumahan dan Permukiman.
2. Menyusun perencanaan pembangunan Perumahan dan Permukiman berdasarkan kebutuhan nyata.
3. Menyusun rencana dan program Perumahan dan Permukiman.
4. Membuat rencana teknis / detail pembangunan perumahan dan permukiman.

Berdasarkan fungsi-fungsi tersebut maka dijabarkan ke dalam tugas-tugas di lingkup seksi. Dalam pasal 14 Perda No. 6 tahun 1993, menyebutkan bahwa Seksi Perencanaan mempunyai tugas :

1. Melakukan penyusunan program pembangunan di bidang Perumahan dan Permukiman.
2. Meneliti dan mengkaji kebutuhan Perumahan dan Permukiman.

b. Tahap Pelaksanaan

Dalam Perda No. 6 tahun 1993, fungsi Dinas Perumahan dalam tahap pelaksanaan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Memberikan penyuluhan kepada masyarakat dalam penanganan perumahan.
2. Melakukan pembinaan kepada masyarakat dalam pembangunan Perumahan dan Permukiman.

3. Mengkoordinir masyarakat dan berbagai pihak guna meningkatkan swadaya masyarakat dalam penanganan masalah perumahan dan permukiman.
4. Mendorong dan memberi bantuan fasilitas dalam usaha pembangunan, pemugaran, dan pengembangan perumahan kepada masyarakat.

Bila dikaitkan dengan struktur organisasi Dinas Perumahan maka seksi yang paling bertanggung jawab adalah seksi Bina Pembangunan yang mempunyai tugas merencanakan dan melaksanakan pembinaan terhadap usaha pembangunan, pemugaran dan pengembangan perumahan.

Fungsi ini tentunya lebih ditujukan kepada masyarakat yang mendiami permukiman yang memang perlu penanganan karena kondisinya yang kurang layak. Mereka perlu diberdayakan supaya mampu meningkatkan kualitas perumahan dan permukimannya agar layak, sehat serta nyaman sehingga mampu meningkatkan kehidupan dan status sosialnya sebagai bagian dari penghuni Kota Surakarta.

Fungsi pembinaan untuk meningkatkan swadaya masyarakat tersebut sangat relevan dengan upaya Pemerintah Daerah untuk menangani permukiman kumuh di Kota Surakarta. Hal ini sejalan dengan kebijakan Pemerintah Daerah yang tertuang dalam Program Jangka Menengah (PJM) dari Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu (P3KT) yang diimplementasikan kedalam *Semarang Surakarta Urban Development Programe (SSUDP)*, bahwa salah satu programnya adalah upaya penanganan permukiman kumuh melalui *Housing And Urban Renewal Development Action Plan*.

c. Tahap Evaluasi

Dalam tahap evaluasi dan operasional Dinas Perumahan mempunyai fungsi :

1. Melakukan pemantauan terhadap program-program pembangunan di bidang Perumahan dan Permukiman.
2. Melakukan pengendalian program pembangunan Perumahan dan Permukiman yang dilakukan oleh Dinas Perumahan.
3. Melakukan evaluasi terhadap program pembangunan Perumahan dan Permukiman.
4. Memberikan masukan dan perbaikan terhadap program berjalan dalam rangka pengembangan dan peningkatan Dinas Perumahan.

Apabila disimak kembali kebijakan di bidang Perumahan dan Permukiman pada bab sebelumnya, maka program pembangunan Perumahan dan Permukiman dimaksud mencakup :

1. Program Penyediaan Perumahan dan Permukiman.
2. Program Perbaikan Perumahan dan Permukiman, yang terdiri atas:
 - a. Peremajaan Kota , termasuk peremajaan kawasan kumuh
 - b. Konsolidasi Tanah
 - c. Perbaikan Kampung

Untuk lebih mempertajam berbagai tugas dan fungsi tersebut, utamanya dalam rangka penataan kawasan permukiman kumuh, Visi yang dibuat oleh Dinas Perumahan menyatakan bahwa Dinas Perumahan akan mewujudkan Perumahan dan Permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat dan terjangkau bagi masyarakat serta berwawasan lingkungan sehingga mampu mendukung keamanan dan meningkatkan kualitas kehidupan yang memenuhi kebutuhan dasar manusia dalam berkeluarga.

Selanjutnya dalam Misinya juga lebih dipertegas lagi tentang komitmen Dinas Perumahan dalam menangani permukiman kumuh perkotaan. Bahwa dalam Peremajaan Kota/Penataan wilayah Kumuh diselenggarakan melalui penataan kembali tanah perkotaan di wilayah kumuh secara efisien berdasarkan asas pembangunan perumahan yang bertumpu pada kelompok masyarakat serta dalam pembangunan prasarana lingkungan perumahan dan permukiman tersebut melalui pendekatan Tribina yaitu : Bina Lingkungan, Bina Manusia, Bina Usaha.

Dalam penataan kawasan kumuh secara garis besarnya strategi yang ditempuh adalah, bahwa dalam upaya penyelenggaraan dan perluasan pembangunan Perumahan dan Permukiman harus berwawasan lingkungan dan berkelanjutan. Disamping itu harus menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah. Artinya aspek lingkungan dan berkelanjutan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam penataan dan peremajaan kawasan kumuh.

Dalam pelaksanaan penataan lingkungan perumahan diupayakan melibatkan berbagai sumber daya dan lembaga-lembaga keuangan untuk membiayainya dan juga menciptakan iklim yang kondusif bagi pengusaha di bidang perumahan. Harapan dan tujuan dalam penataan tersebut adalah untuk menciptakan lingkungan perumahan dan permukiman yang bersih, sehat, aman, dan serasi dengan membangun prasarana dan sarana perumahan yang layak.

Dalam penataan permukiman tersebut juga berupaya mendorong dan membangkitkan partisipasi masyarakat untuk melakukan pemugaran perumahan yang kurang memenuhi persyaratan utamanya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Upaya penataan permukiman kumuh tersebut berupa peremajaan atau *Urban Renewal* dengan pendekatan P2BPK, disamping menggunakan cara lainnya seperti KIP,

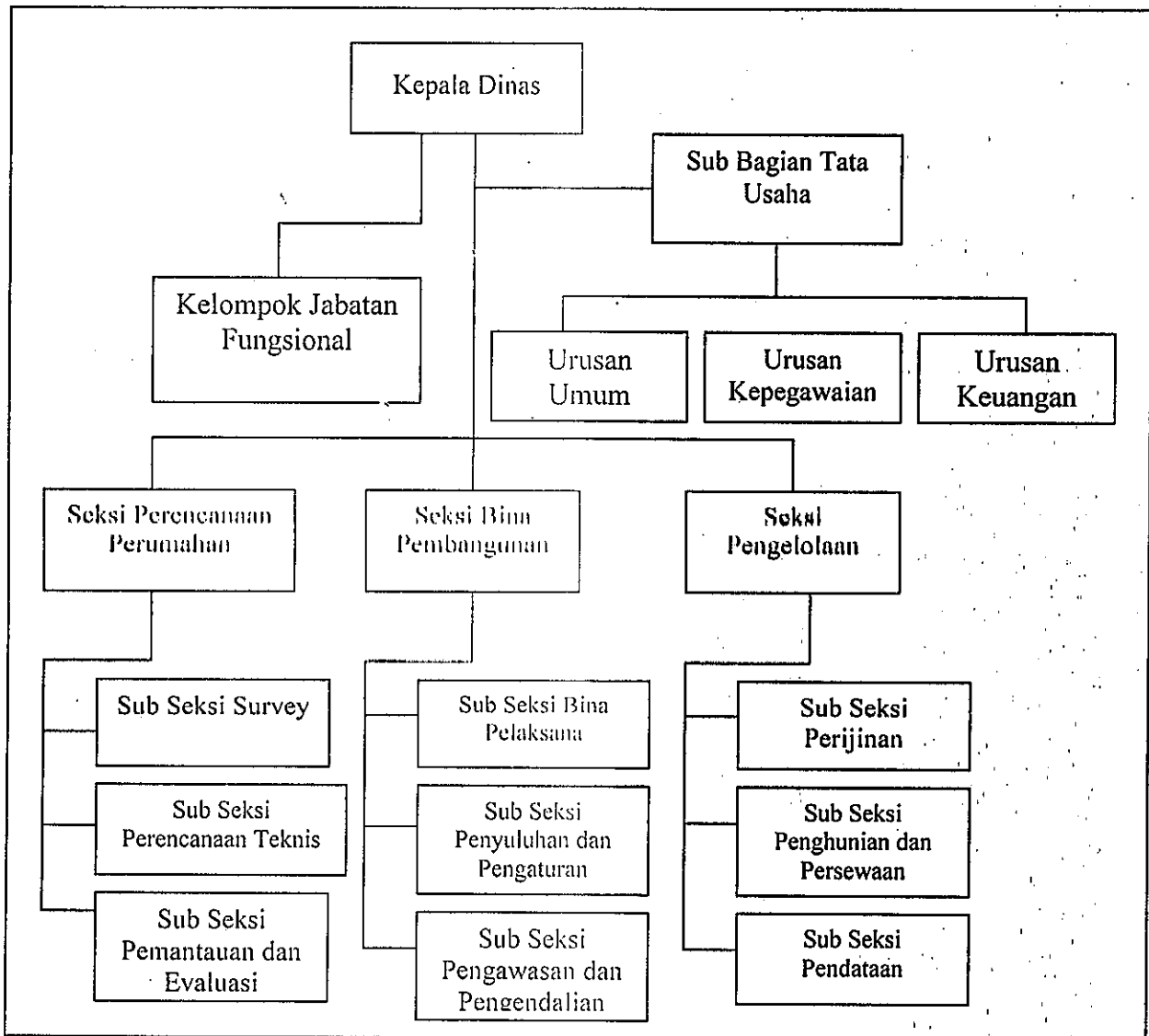
Konsolidasi Tanah. Hal ini ditempuh karena dalam proses peremajaan diharapkan yang terkandung dalam Fungsi dan tugas serta Visi, tersebut dapat terwujud. Adapun Misi Dinas Perumahan tersebut secara lengkap adalah sebagai berikut :

1. Peremajaan Kota/Penataan wilayah Kumuh diselenggarakan melalui penataan kembali tanah perkotaan di wilayah kumuh secara efisien berdasarkan asas pembangunan perumahan yang bertumpu pada kelompok masyarakat.
2. Pembangunan prasarana Lingkungan Perumahan dan Permukiman untuk mendukung peningkatan Bina Usaha, Bina Manusia, Bina Lingkungan.
3. Penyiapan lahan perumahan yang didukung prasarana dasar lingkungan perumahan yang layak dan terjamin kepastian hukum dimasa yang akan datang.
4. Pembangunan Rumah sewa / Pondok Boro di semua pintu masuk kota Surakarta guna meningkatkan mutu kehidupan masyarakat berpenghasilan rendah dan pengamanan terhadap tanah yang dikuasai oleh pemerintah Kota.

Untuk menunjang tugas pokok dan fungsi tersebut dibuat struktur organisasi Dinas Perumahan Kota Surakarta. Sebagai dinas teknis, Dinas Perumahan dikepalai oleh seorang Kepala Dinas dan bertanggung jawab langsung kepada Walikota Surakarta. Unsur pembantu pimpinan terdiri atas 3 (tiga) kepala seksi, dan satu kepala tata usaha. Masing-masing seksi terdiri atas beberapa sub-seksi.

Seksi-seksi yang terkait langsung dengan peremajaan kawasan kumuh di Kelurahan Mojosongo adalah Seksi Perencanaan dan Seksi Bina Pembangunan. Sedangkan seksi lain yaitu Seksi Pengelolaan lebih terkait dengan fungsi Dinas Perumahan lainnya, yaitu berkenaan dengan pengaturan dan penertiban serta perijinan penghunian dan persewaan rumah termasuk di dalamnya adalah rumah dinas dan bangunan pemerintah lainnya. Selanjutnya Struktur Organisasi Dinas Perumahan Kota Surakarta selengkapnya dapat dilihat pada gambar berikut ini :

GAMBAR. 4.1
STRUKTUR ORGANISASI DINAS PERUMAHAN KOTA SURAKARTA
(PERDA NO. 6 TAHUN 1993)



Sumber : Peraturan Daerah Kota Surakarta No. 6 Tahun 1993.

4.1.2. Gambaran Kawasan Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan

Mojosongo

Lokasi peremajaan terletak di kawasan RT 03 RW 01, Kelurahan Mojosongo Kecamatan Jebres Kota Daerah Tingkat II Surakarta. Sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Surakarta Tahun 1993-2013, wilayah Kelurahan Mojosongo termasuk dalam wilayah Pengembangan Utara dan masuk dalam Sub Wilayah Pengembangan (SWP) X dengan luas 532.90 Ha.

Kelurahan Mojosongo adalah wilayah pengembangan penyebaran penduduk Prioritas I dan menjadi lokasi pendukung fungsi primer kota seperti halnya Kawasan Pembuangan Akhir Sampah (TPA) Putri Cempo, Kawasan Perumnas Mojosongo, Kawasan Pariwisata Goa Maria Mojosongo, dan Kawasan Komplek Perguruan Tinggi Swasta yang secara langsung berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar.

Dalam konteks kota, wilayah penelitian mempunyai suatu kegiatan ekonomi yang secara khas merupakan sumber pelayanan kota, yaitu dengan adanya penyediaan tenaga sebagai buruh bangunan, buruh pabrik, sopir, tukang becak, dan lain-lain.

Sektor Industri Kecil Mojosongo juga mempunyai arti yang cukup besar bagi Kota Surakarta. Hal ini terlihat misalnya adanya industri tahu yang merupakan salah satu penyedia tahu terbanyak untuk masyarakat Surakarta, juga hasil kerajinan sangkar burung yang tidak hanya melayani Kota Surakarta tetapi juga kota-kota lain di Jawa Tengah.

Tempat Pembuangan Akhir Sampah (TPA) Putri Cempo di Mojosongo juga merupakan salah satu obyek mata pencaharian penduduk yang berada di sekitar daerah tersebut dengan menjadi pemulung untuk didaur ulang di pabrik sedangkan untuk sampah organik dimanfaatkan untuk makanan ternak penduduk setempat.

Kelurahan Mojosongo mempunyai luas wilayah 532.90 Ha, dengan 173 Ha merupakan daerah terbuka dan 359 Ha merupakan daerah terbangun. Wilayah administrasi Kelurahan Mojosongo dibagi dalam 30 RW dan 128 RT. Batas wilayahnya adalah :


Sebelah Utara : Kabupaten Karanganyar

Sebelah Selatan : Kelurahan Jebres, Kelurahan Tegalarjo

Sebelah Barat : Kelurahan Kadipiro, Kelurahan Nusukan

Sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar.

Kelurahan Mojosongo serta lokasi peremajaan di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I dapat dilihat dalam peta berikut ini.



PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PERENCANAAN KOTA
UNIVERSITAS DIFONEGORO








TUGAS AKHIR

PERANAN DAN KNERIA
DINAS PERUMAHAN KOTA SURAKARTA
DALAM PEREMAJAAN KAWASAN KUMUH
(Studi Kasus Peremajaan Permukiman Kumuh
Kelurahan Mojosoongo Surakarta)

PETA


**WILAYAH KELURAHAN
MOJOSOONGO**

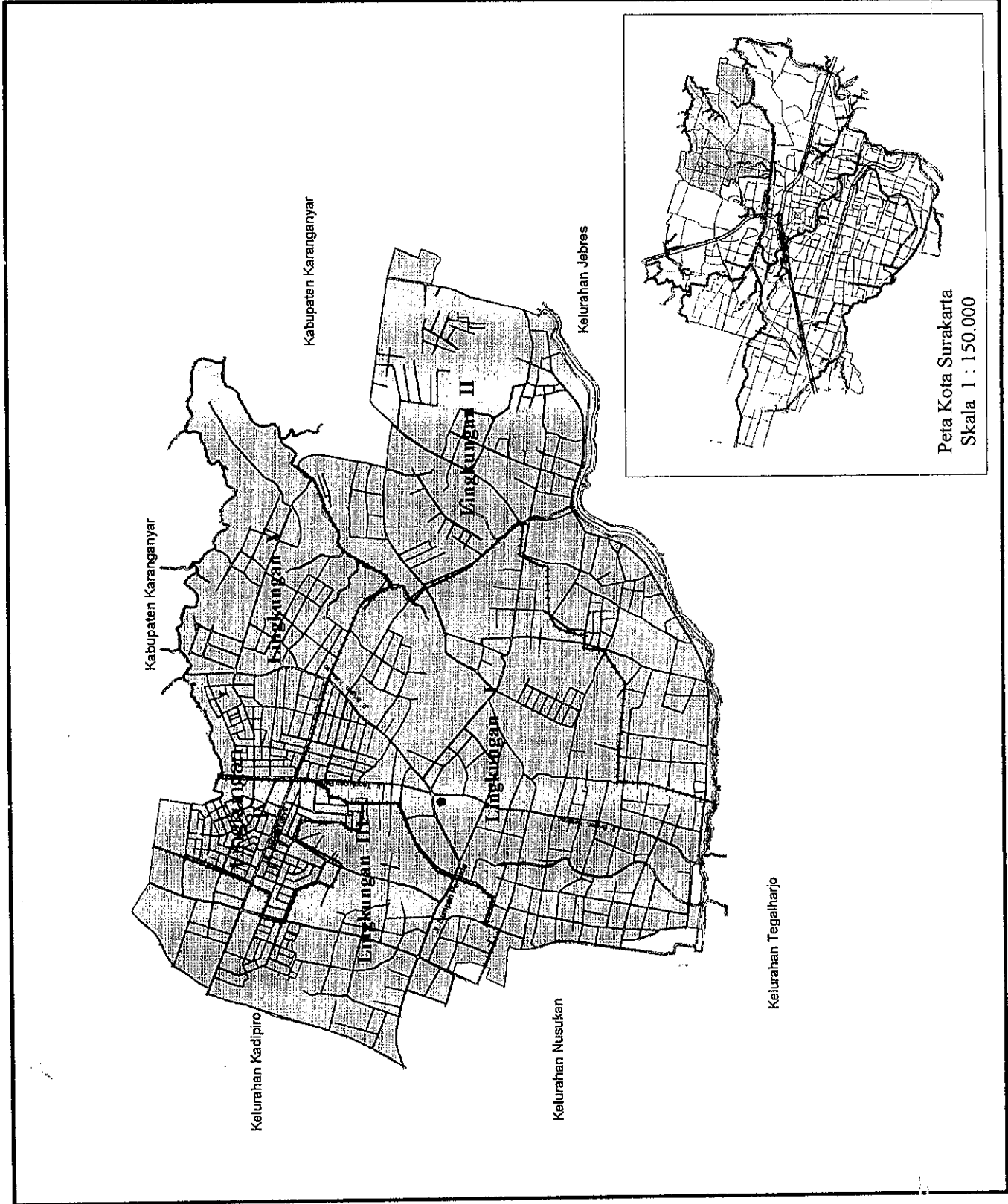
Legenda :

-  Jalan
-  Sungai
-  Batas Wilayah
-  Batas Kelurahan
-  Lokasi Peremajaan
-  Batas Lingkungan
-  Kantor Kelurahan

SUMBER

DINAS PERUMAHAN KOTA SURAKARTA

SKALA	No. Garisbas	UTARA
1 : 25.000	4..	



Peta Kota Surakarta
Skala 1 : 150.000

Keterbatasan dan tingginya harga lahan perkotaan di Surakarta telah mendorong sebagian masyarakat untuk memanfaatkan lahan bantaran Kalinyar sebagai tempat permukiman. Pertumbuhan permukiman yang tidak terencana dan liar ini menimbulkan berbagai dampak lingkungan yang kemudian bermuara pada kekumuhan. Prinsip yang ada dimasyarakat adalah memanfaatkan lahan yang ada untuk dijadikan tempat tinggal dan tempat usaha, tanpa mempertimbangkan aspek-aspek kesehatan lingkungan dan keselamatan jiwa baik dari banjir maupun kebakaran.

Program kegiatan peremajaan dengan *Community Based Urban Redevelopment*, di lokasi Permukiman Bantaran Barat Kalinyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, yang status tanahnya merupakan tanah negara dibawah pengawasan Pemerintah Daerah Kota Surakarta.

Rukun Warga I (RW) Kelurahan Mojosongo terdiri dari 4 (empat) Rukun Tetangga (RT) dengan penduduk keseluruhan berjumlah 1200 jiwa pada waktu awal diremajakan (1996) dan berjumlah 1340 jiwa pada pertengahan tahun 2000. Adapun komposisinya adalah laki-laki berjumlah 665 jiwa dan wanita berjumlah 675 jiwa. Rata-rata hunian tiap rumah adalah 7 jiwa/rumah.

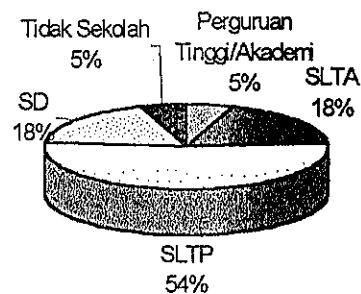
Rukun Tetangga (RT) 03 saat ini jumlah penduduknya adalah 331 jiwa dengan rincian laki-laki 158 jiwa dan wanita 173 jiwa. Jumlah Kepala Keluarga adalah 76 KK terdiri dari 51 di Bantaran Barat dan 25 di luar Bantaran Barat. Dari 76 KK tersebut pendidikan mereka rata-rata lulus SLTP yaitu 40 orang. Sedangkan lulusan Sekolah Dasar 14 orang. Adapun rinciannya sebagai berikut :

TABEL. IV.1
KOMPOSISI KEPALA KELUARGA BERDASARKAN TINGKAT PENDIDIKAN
DI RT 03 RW I KELURAHAN MOJOSONGO

No.	Tingkat Pendidikan	Diluar Bantaran Barat (KK)	Bantaran Barat (KK)	Total RT 03 (KK)	Prosen (%)
1.	Perguruan Tinggi/Akademi	2	2	4	5
2.	SLTA	9	5	14	18
3.	SLTP	14	26	40	54
4.	SD	-	14	14	18
5.	Tidak Sekolah	-	4	4	5
Jumlah		25	51	76	100

Sumber : Ketua RT 03 RW I Kel. Mojosongo, 2000

GAMBAR. 4.3
TINGKAT PENDIDIKAN KEPALA KELUARGA DI RT 03 RW
I TAHUN 2000



Dinas Perumahan menyebutkan pula bahwa pada saat awal pelaksanaan peremajaan tahun 1996 di Bantaran Barat RT 03 RW 01 Kelurahan Mojosongo dihuni oleh penduduk ilegal yang mayoritas berekonomi menengah kebawah. Mata pencaharian sebagian warga adalah di sektor informal sebagai penjual makanan dan buruh bangunan. Wilayah ini termasuk permukiman kumuh tetapi terletak dilokasi yang strategis dan berada

di pusat perekonomian Kelurahan Mojosongo serta merupakan pintu gerbang masuk ke pusat kota dari arah Mojosongo dan sebaliknya.

Berdasarkan Mata Pencaharian saat ini rata-rata penduduk RT 03 adalah pedagang kecil dan makanan yaitu 50 persen lebih atau 39 KK, lainnya tersebar sebagai sopir, buruh, pengusaha. Adapun rincian lengkapnya sebagai berikut :

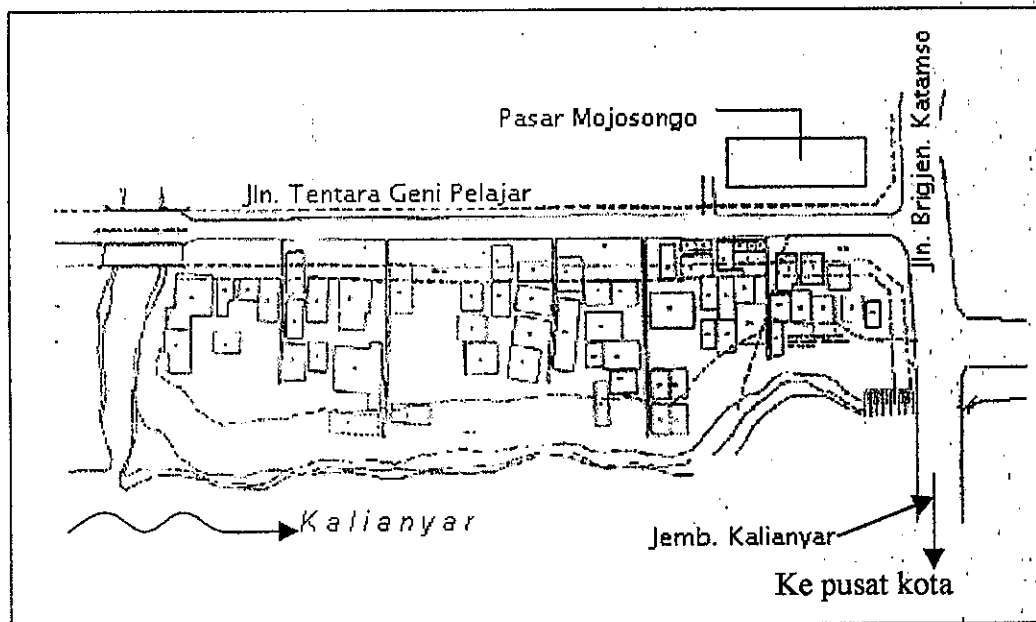
TABEL . IV.2
JUMLAH KEPALA KELUARGA BERDASAR MATA PENCAHARIAN
DI RT 03 RW I KELURAHAN MOJOSONGO BULAN JUNI 2000

No.	Jenis Pekerjaan	Di Luar Bantaran Barat	Bantaran Barat	Total RT 03	Prosen (%)
1.	Karyawan Swasta	3	3	6	7,9
2.	Sopir	-	5	5	6,6
3.	Pengusaha	9	3	12	15,8
4.	Buruh Industri	-	3	3	3,9
5.	Buruh Bangunan	1	2	3	3,9
6.	Pedagang	10	29	39	51,3
7.	Pegawai Negeri/TNI	1	1	2	2,7
8.	Pensiunan	1	-	1	1,3
9.	Jasa	-	2	2	2,7
10.	Lain-Lain	-	3	3	3,9
Jumlah		25	51	76	100

Sumber : Ketua RT 03 RW I Kel. Mojosongo, 2000

Lokasi Peremajaan tersebut dapat dilihat pada gambar berikut :

GAMBAR: 4.4
LOKASI PEREMAJAAN DI BANTARAN BARAT KALIANYAR
RT 03 RW I KEL. MOJOSONGO 1998/1999



Sumber : Dinas Perumahan, 1997

Menurut hasil studi Konsultan Pembangunan pada tahun 1995 bahwa kekumuhan yang terjadi di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosongo dipicu akibat di lokasi tersebut terdapat Pasar Mojosongo yang merupakan aktivitas perekonomian masyarakat sekitar maupun yang datang dari arah luar kota serta pinggiran Kota Surakarta bagian timur laut. Disamping itu adanya tanah negara di sepanjang Kalianyar yang tidak dimanfaatkan oleh Pemerintah setempat digunakan oleh sebagian masyarakat tersebut untuk mendirikan bangunan rumah tidak permanen sebagai tempat tinggal. Sejalan dengan perkembangan kota dan penambahan penduduk, serta sulitnya mencari lahan perumahan, maka di lokasi tersebut tumbuh rumah-rumah atau gubuk-gubuk liar yang bertambah dari waktu ke-waktu di lain pihak kurangnya pengawasan dari pemerintah daerah mendorong kondisi tersebut menjadi kawasan permukiman yang padat dan tidak teratur. Sebagian besar masyarakat yang tinggal adalah berpendapatan rendah dengan mata pencaharian sebagai penjual makanan, buruh kasar, buruh pabrik. Hasil studi awal Konsultan Perencana

pada sebelum kegiatan dilaksanakan (awal 1996), bahwa sebagian besar penduduk berprofesi sebagai pedagang makanan dan buruh yang berkerja di beberapa pabrik di sekitar lokasi, antara alain pabrik plastik, , tahu, air aki, bihun dan sebagainya. Selain itu terdapat pula yang bekerja di peternakan babi.

Berdasarkan penjelasan dari Dinas Perumahan bahwa Kawasan Bantaran Barat Kalianyar dikategorikan kumuh karena pada saat itu kawasan tersebut kondisi permukimannya cukup padat. Hal ini dapat dilihat bahwa luas wilayah pada lokasi tersebut adalah 0,69265 ha, dilain pihak jumlah penghuni saat pelaksanaan peremajaan adalah 427 jiwa dalam 61 Kepala Keluarga. Dengan demikian tingkat kepadatannya adalah 616 jiwa/ha atau lebih tinggi dengan 500 jiwa/ha yang merupakan indikator bahwa suatu wilayah dikatakan mempunyai kepadatan tinggi. Selain itu Lokasi tersebut berada langsung di tepi sungai Kalianyar sehingga sangat rawan terhadap banjir, serta menunjukkan kekumuhan yang ditandai dengan buruknya kondisi sanitasi lingkungan akibat tidak adanya sistem drainasi lingkungan dan pembuangan limbah rumah tangga. Tidak adanya pengelolaan sampah yang memadai, kurang layaknya jalan lingkungan, air bersih hanya diperoleh dari 3 buah sumur gali untuk digunakan oleh seluruh warga. Hal tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut :

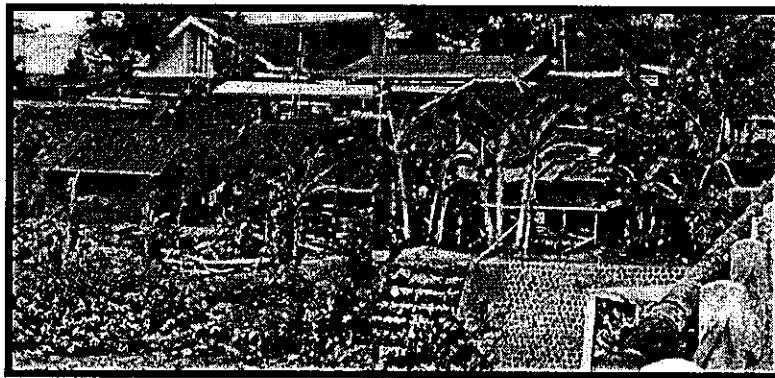
TABEL. IV.3
KONDISI PRASARANA LINGKUNGAN TAHUN 1996 SEBELUM
DIREMAJAKAN DI BANTARAN BARAT RT 03

No.	JENIS PRASARANA	KONDISI
1	Jalan Lingkungan	Jalan tanah becek akibat luapan air buangan. Berliku - liku mengikuti pinggiran rumah, lebar rata-rata 0,75 meter.
2	Saluran Drainasi	Tidak ada. Air hujan dan air kotor mengalir di pinggir rumah.
3	Air Bersih	3 buah Sumur gali untuk seluruh warga. Sebagian warga mandi di tempat, sebagian mengangkut ke rumah.
4	Pengelolaan Persampahan	Sebagian besar warga membuang sampah di sungai, atau sembarangan tempat. Tetapi ada juga yang di TPS pasar.
4	Saluran Air Limbah	Sebagian warga membuang kotoran (hajad) di sungai. Saluran air kotor rumah tangga tidak ada. Hanya beberapa rumah yang mempunyai WC sendiri.

Sumber : Dinas Perumahan Kota Surakarta, 2000

Kondisi permukiman di Bantaran Barat Kaliyanar dilihat dari jembatan sebelum diremajakan (1997) tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.5.

GAMBAR 4.5
KONDISI PERMUKIMAN BANTARAN KALI BARAT
MOJOSONGO TAHUN 1996 BAGIAN PINGGIR SUNGAI
SEBELUM DIREMAJAKAN



Sumber : Dinas Perumahan Kota Surakarta, 1997

Tampak bahwa permukiman Bantaran Barat Kaliyanar tersebut sangat tidak beraturan Meskipun tanah ilegal namun sebagian besar rumah sudah permanen. Kurangnya aksesibilitas dan prasarana lingkungan yang memadai serta buruknya sanitasi lingkungan. Disamping itu juga rawan terhadap bahaya banjir.

TABEL .IV.4
KONDISI RUMAH SEBELUM DIREMAJAKAN DI
BANTARAN BARAT RT 03 TAHUN 1997

No.	Kondisi Bangunan	Jumlah (unit)	Prosen (%)
1	Permanen	35	57,4
2	Semi Permanen	10	16,4
3	Dinding Kayu/Papan	6	9,8
4	Dinding Bambu	10	16,4
Jumlah		61	100

Sumber : Dinas Perumahan Kota Surakarta (Th. 1997)

Sedangkan mereka yang tinggal di pinggir jalan Tentara Geni Pelajar dan di samping pasar Mojosongo mata pencahariannya berdagang makanan dan sayuran sehingga fungsi rumah selain sebagai tempat tinggal juga sebagai tempat usaha. Kondisi tersebut dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:

GAMBAR 4.6
RUMAH DI PINGGIR JALAN DEKAT PASAR MOJOSONGO
BERFUNGSI SEBAGAI TEMPAT USAHA



Sumber : Dinas Perumahan Kota Surakarta, 1997

4.1.3. Peranan Dinas Perumahan Dalam Peremajaan di Kelurahan Mojosongo

Peremajaan Bantaran Barat Kalianyar merupakan bagian dari Proyek *Housing And Urban Renewal Development Action*, merupakan implementasi dari paket *Semarang Surakarta Urban Development Project (SSUDP)*. Sumber biaya pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk biaya Konsultan Pembangunan berasal dari APBN, APBD Kota Surakarta, APBD Propinsi Jawa Tengah, serta Pinjaman Bank Dunia. Sedangkan biaya pembangunan rumah masyarakat berasal dari kredit Triguna.

Dalam Proposal Proyek menyatakan bahwa program peremajaan di Bantaran Barat Kalianyar Mojosongo ini menggunakan prinsip dasar Pembangunan yang Bertumpu pada Kelompok Masyarakat atau *Community Based Development (CBD)*, merupakan suatu pendekatan aksi / *action plan* yang dilakukan secara bersama-sama antara pemerintah, swasta, dan masyarakat untuk kepentingan bersama. Aksi dilakukan berdasarkan hasil kesepakatan aktor-aktor pembangunan tersebut yang ditempuh melalui media dan forum dialog yang disepakati bersama.

Dari Dinas Perumahan menyebutkan bahwa kegiatan peremajaan di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I berupa *Urban Redevelopment*, merupakan bagian dari kegiatan Proyek Pembangunan Prasarana Dasar Permukiman oleh Dinas Perumahan. Kegiatan lainnya dalam proyek tersebut adalah penataan kawasan Kedung Tungkul RT 03 RW VII berupa *Urban Resettlement*, serta pembangunan prasarana permukiman, fasilitas umum, fasilitas sosial di Tanah Negara RT 02 RW I Kelurahan Mojosongo. Keseluruhan kegiatan tersebut merupakan implementasi dari *SSUDP/P3KT* Tahun Anggaran 1998/1999.

Dalam peremajaan secara umum kedudukan Dinas Perumahan sebagai koordinator serta penanggung jawab teknis. Ini terkait dengan dengan beberapa hal yaitu

Dinas Perumahan sebagai dinas teknis yang membantu Walikota dalam urusan Perumahan dan Permukiman, juga berkedudukan sebagai sekretaris BP4D. Di samping itu pendanaan pembangunan prasarana maupun pengelola proyeknya berada dalam lingkup Dinas Perumahan.

Instansi pendukung merupakan instansi teknis yang menangani kegiatan tertentu, yaitu Bank BTN mendukung dalam hal pencairan Kredit Triguna, BPN mendukung kegiatan sertifikasi tanah, Bappeda mendukung dalam hal penyusunan program pembangunan dan kebijakan RUTRK. Sedangkan Dinas Tata Kota mendukung dalam kegiatan pemberian IMB pembinaan dalam tata bangunan.

Dalam peremajaan di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW 1 Kelurahan Mojosoongo ini pelaksanaannya dilakukan melalui kegiatan proyek. Pendanaan bersumber dari pinjaman Bank Dunia dengan pendamping dari dana Inpres. Dana untuk Konsultan pendamping dari Proyek P2P Cipta karya Propinsi Jawa Tengah. Pimpinan Proyek pembangunan fisik prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan berada di Dinas Perumahan Kota Surakarta.

Berdasarkan hal tersebut maka aparat Dinas Perumahan yang terlibat dalam pelaksanaan bersifat fungsional yaitu mereka yang masuk dalam personil pengelola proyek. Misalnya Kepala Dinas sebagai penanggung jawab proyek, Kepala Seksi Perencanaan sebagai pimpinan proyek, bendahara, direksi lapangan, ketua lelang. Sebagian besar yang terlibat di lapangan berasal dari Seksi Perencanaan.

Dalam melihat pelaksanaan dan peranan Dinas Perumahan dalam peremajaan di Bantaran Barat RT 03 ini bagi dalam 3 (tiga) tahapan yakni Tahap Perencanaan, Pelaksanaan, dan Tahap evaluasi.

4.1.3.1. Tahap Perencanaan

a. Studi Awal

Menurut penjelasan dari Dinas Perumahan Surakarta bahwa Studi awal tentang lingkungan permukiman kumuh dilakukan pada tahun 1995 oleh Dinas Perumahan bekerja sama dengan Bappeda Kota Surakarta. Pada saat itu diindikasikan ada 17 lokasi permukiman kumuh dengan prioritas penanganan pada Kelurahan Mojosongo dan Kelurahan Semanggi Kecamatan Jebres. Selanjutnya setelah mendapat penilaian dari Bank dunia maka pada awal tahun 1996 penanganan kawasan kumuh Mojosongo, Semanggi dimasukkan dalam Program Jangka Menengah *SSUDP* dan Bank Dunia bersedia ikut membiayai kegiatan tersebut.

Dalam hal ini lingkup tugas Dinas Perumahan adalah melakukan kajian dan penelitian terhadap permukiman kumuh di Kota Surakarta dan selanjutnya membuat suatu perencanaan dan penyusunan program untuk menangani permukiman kumuh. Dalam melakukan studi tersebut dibantu oleh Konsultan lokal, juga oleh Bappeda dan Dinas Tata Kota sebagai Tim Teknis. Sedangkan Peranan Dinas Perumahan dalam kegiatan ini adalah

:

1. Membuat studi permukiman kumuh di wilayah Kota Surakarta
2. Membuat studi kelayakan program
3. Menyusun skala prioritas program
4. Memasukkan program peremajaan permukiman kumuh di Kelurahan Mojosongo dan Semanggi sebagai prioritas utama ke dalam PJM *SSUDP* P3KT.

b. Perencanaan dan Desain

Data yang diperoleh dari Dinas Perumahan menyatakan bahwa, perencanaan dan desain dilakukan pada pertengahan tahun 1996 dibantu oleh Konsultan *Housing And Urban Renewal Development Action Plan And Final Engineering Design for Surakarta* PT Wastuwidyawan yang diadakan oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya Propinsi Jawa Tengah. Hal ini dimungkinkan karena sesuai dengan kesepakatan dalam P3KT bahwa perencanaan dan desain program-program yang masuk dalam PJM P3KT akan dibantu oleh Konsultan "*Engineering Desain*" yang dimobilisasi oleh Dinas PU Cipta Karya Propinsi Jawa Tengah. Dinas Perumahan dalam kegiatan ini adalah pengguna jasa konsultan. Sehingga secara materiil Konsultan bertanggung jawab kepada Dinas Perumahan. Tetapi secara kontraktual bertanggung jawab kepada Dinas PU Cipta karya Propinsi Jawa Tengah.

Dinas Perumahan berperan dalam menentukan bentuk perencanaan dan desain sesuai dengan kebijakan Pemerintah Daerah untuk selanjutnya diterjemahkan secara teknis oleh konsultan. Selanjutnya Dinas Perumahan pengesahan hasil perencanaan dan desain agar mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan pedoman pelaksanaan dan bahan koordinasi dalam peremajaan.

c. Proposal Proyek

Proposal Proyek disusun oleh Dinas Perumahan dibantu oleh Konsultan, ditujukan kepada Walikota Surakarta dan Bank Dunia. Proposal proyek ini merupakan syarat yang diminta oleh Bank Dunia terhadap program yang bersifat *CBD* serta akan melibatkan berbagai sumber dana dan berbagai pihak dalam pelaksanaannya. Selain itu juga sebagai bahan koordinasi awal kepada pihak atau instansi yang akan dilibatkan dalam kegiatan

peremajaan. Proposal berisi tentang maksud, tujuan sasaran kegiatan serta jenis kegiatan yang akan dilakukan, besarnya biaya, lokasi, serta aktor yang terlibat.

Peranan Dinas Perumahan dalam kegiatan ini adalah :

1. Bersama-sama dengan konsultan menyusun proposal proyek
2. Meyakinkan Bank Dunia akan pentingnya peremajaan tersebut
3. Melakukan koordinasi awal kepada instansi/pihak terkait

d. Sosialisasi

Sosialisasi dan Rembug Warga dilakukan oleh Dinas Perumahan bersama-sama dengan Konsultan, Kepala Kecamatan, Kepala Kelurahan, Tim Teknis. Sasaran kegiatan sosialisasi adalah memberikan penjelasan tentang keberadaan kegiatan peremajaan dengan pola P2BPK sebagai pengenalan untuk kegiatan selanjutnya yang lebih teknis, serta mencari bahan masukan dari masyarakat. Sebagai koordinator dipegang oleh Dinas Perumahan. Sosialisasi dilakukan selama kurang lebih tiga bulan, hal ini terjadi karena pada awalnya warga sangat sulit untuk diberi pengertian tentang maksud dan tujuan diadakannya peremajaan serta menolak dengan tegas. Namun setelah dilakukan pertemuan beberapa kali dan ada jaminan bahwa setelah selesai peremajaan mereka akan tetap tinggal di tempat yang sama serta ada jaminan mendapat sertifikat hak milik tanah mereka bersedia.

Sosialisasi dilakukan di Kantor Camat, Kantor Lurah, atau kadang dirumah salah satu warga. Sedangkan untuk rembug warga dilakukan di salah satu rumah warga secara bergantian. Sebagai koordinator, Dinas Perumahan selalu hadir yang sebagian besar diwakili oleh Pimpinan Proyek. Hal ini terlihat dalam daftar hadir yang ditandatangani dalam setiap pertemuan.

Dalam Sosialisasi kadang kala melibatkan instansi terkait seperti Dinas Tata Kota Dinas Pekerjaan Umum, Badan Pertanahan Nasional (BPN), sesuai dengan materi yang disosialisasikan. Pada awalnya sebagian besar masyarakat berpendapat bahwa setelah ditata maka lokasi tersebut akan menjadi milik Pemda atau Swasta sedangkan masyarakat digusur dari lokasi tersebut. Ada juga yang menolak karena sudah terlanjur membangun rumah permanen dengan ukuran lebih besar dan kondisi yang lebih bagus. Sosialisasi ini dilaksanakan melalui penyuluhan, dan pendekatan individual. Karena sebagian besar penghuni kawasan tersebut berpendidikan rendah, maka kadang sulit untuk menerima penjelasan yang disampaikan oleh Tim Teknis serta Konsultan pendamping atau bahkan diterima secara emosional.

Namun dengan upaya yang gigih serta ditunjukkan keseriusan Pemerintah Daerah serta didukung berbagai kebijakan sebagai jaminan untuk meyakinkan warga akhirnya mereka bersedia menerima serta mendukung pelaksanaan program perumahan meskipun harus rela merobohkan rumahnya sendiri yang mungkin dalam pembangunannya membutuhkan biaya relatif cukup besar bagi ukuran mereka.

Di sini peranan Konsultan pembangunan sangat menonjol karena harus mampu menjembatani keinginan warga dengan keinginan Pemerintah Daerah. Sehingga yang terlibat penuh dalam kegiatan ini adalah Konsultan dan Tim Teknis dan Dinas Perumahan yang diwakili oleh Pimpinan Proyek.

Peranan Dinas Perumahan dalam sosialisasi ini adalah sebagai koordinator. Adapun lingkup tugasnya adalah :

1. Membuat undangan kepada pihak dan instansi terkait seperti Konsultan, Kepala Kelurahan, Camat, Dinas Terkait serta para Ketua Rukun Tetangga beserta warganya.
2. Dibantu oleh Konsultan menyiapkan bahan sosialisasi.
3. Bersama pihak terkait melakukan sosialisasi
4. Mencatat hasilnya sebagai bahan koordinasi dan laporan kepada Walikota.

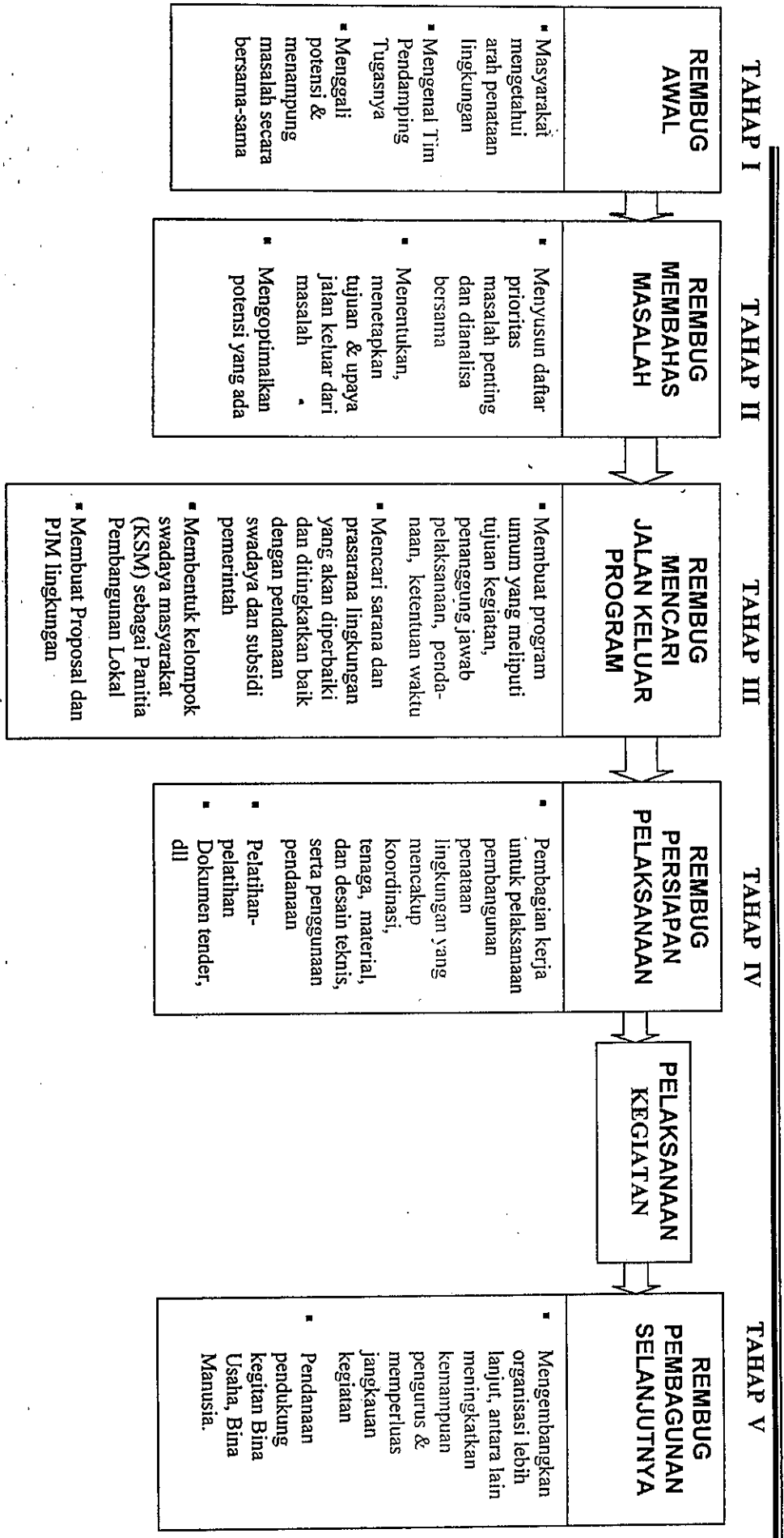
e. Rembug Warga

Tahap selanjutnya, adalah Rembug Warga. Dalam kegiatan ini warga masyarakat berkumpul bersama didampingi oleh Konsultan Pendamping serta Tim Teknis untuk membicarakan tentang aspirasi, kebutuhan, dan keinginan masyarakat serta menyusun program-program pelaksanaan. Peranan Dinas Perumahan dalam kegiatan ini adalah :

1. Menggali potensi & menampung tuntutan dan masalah
2. Menyusun daftar prioritas masalah dan keinginan masyarakat
3. Menetapkan tujuan & upaya jalan keluar
4. Bersama-sama dengan masyarakat membuat program kegiatan
5. Membantu masyarakat membentuk kelompok swadaya masyarakat (KSM) sebagai Panitia Pembangunan Lokal

Dalam rembug warga tersebut melalui beberapa tahapan sebagaimana digambarkan di bawah ini :

GAMBAR : 4.7
DIAGRAM PROSES REMBUG WARGA DALAM RANGKA PEREMAJAAN
DI MOJOSONGO SURAKARTA



Salah satu kegiatan dalam tahap pelaksanaan adalah pensertifikatan tanah negara menjadi sertifikat hak milik atas nama masing-masing penghuni. Jumlah penghuni yang mendapat sertifikat hak milik adalah 61 KK, 51 KK dengan luas kapling 35 m² untuk perumahan dan 10 KK dengan luas 12 m² untuk kios. Biaya sertifikat diperoleh melalui iuran dari para warga selama satu tahun

a. Sertifikasi Tanah

4.1.3.2. Tahap Pelaksanaan

tugas hapir sama dengan pada saat kegiatan sosialisasi.

Sedangkan peranan Dinas Perumahan adalah sebagai koordinator kegiatan dengan lingkup

Paguyuban Berseri I mulai bekerja sesuai dengan tugas tanggung jawab masing- masing.

Berdasarkan kesepakatan tersebut maka Panitia Pembangunan, Tim Teknis, serta

Program Solo BERSERI, Konsep TRIBINA, Program P2BPK dan Prokasis.

Keinginan untuk mensukseskan Program Pemerintah yaitu antara lain

TRIGUNA ke RTN Cabang Surakarta dalam pembangunan rumah.

salah satu syarat dalam penyelesaian sertifikat tanah dan pengajuan kredit

warga dengan Panitia Pembangunan yang sudah ada sebelumnya sebagai

“Paguyuban Mojosoeng Berseri I RT 03 RW I” yang berfungsi mewakili

Terbentuknya Kelompok Swadaya masyarakat (KSM) dengan nama

kepernilikannya dan mendukung kegiatan ekonomi warga

lingkungan permukiman yang tertata, bersih, dan aman, serta jelas status

Keinginan untuk menata lingkungan yang sudah ada sehingga menjadi

tanah negara menjadi hak milik

Keinginan warga untuk mensertifikatkan tanah yang mereka tempati dari

Beberapa kesepakatan dan hasil Rembug Warga tersebut adalah sebagai berikut :

Kredit Triguna diajukan oleh masyarakat pemohon melalui Panitia Pembangunan. Selanjutnya setelah mendapat pengesahan dari LKMD dan Kelurahan Mojosongo permohonan diajukan ke Bank BTN Cabang Surakarta. Kredit Triguna yang dicairkan adalah Rp. 4.900.000,-. Dilain pihak biaya pembangunan rumah keseluruhan dengan tipe 35/35 adalah Rp. 6.912.200,-. Dengan rincian Rp. 6.424.450,- untuk bangunan I unit rumah tipe 35/35 dan Rp. 487.750,- untuk biaya sertifikasi tanah. Untuk itu terdapat kekurangan biaya sebesar Rp. 2.012.200,-. Kekurangan ini ditanggung secara swadaya dengan menggunakan material bongkaran rumah yang dapat dipakai seperti, genteng, kayu rangka atap, kusen pintu-jendela, meteran PLN dan sebagainya. Selain itu juga menggunakan bongkaran Bedeng seperti, triplek, atap seng, kayu usuk, dan lain sebagainya. Bahan-bahan yang bersifat swadaya tersebut masing-masing warga tidak sama

b. Kredit Triguna

1. Mengkoordinir pengumpulan dana sertifikasi dari masyarakat;
2. Mengkoordinir pembentukan kelompok masyarakat/paguyuban dan Panitia Pembangunan;
3. Membuat petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan bersama dengan Tim Teknis dan Tim Pendamping Penataan Lingkungan;
4. Memasukkan berkas permohonan beserta dana sertifikasi yang diterima dari Kelurahan dan LKMD kepada BPN surakarta;

Peranan Dinas Perumahan dalam kegiatan ini adalah sebagai koordinator. Yaitu mengkoordinir seluruh aktivitas mulai dari mengumpulkan data permohonan hingga terbina sertikat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta. Lingkup tugas Dinas Perumahan dalam pelaksanaan sertifikasi tanah adalah :

sehingga nilainya harus dihitung oleh Konsultan Pendamping untuk menentukan besarnya swadaya masing masing warga sebagai dasar pengurangan dari harga pokok rumah.

Jumlah Kepala Keluarga yang mengambil kredit Triguna adalah 51 KK. Yang menggunakan untuk membangun rumah tipe 35/35. Sedangkan 10 KK menggunakan dana diluar kredit Triguna untuk membangun kios ukuran 15/15. Pilihan ini diambil bagi mereka yang menempati lokasi di pinggir jalan. Khusus untuk kios biaya pembangunannya Rp. 3.001.000,- per unit bangunan kios ditambah untuk biaya sertifikat Rp. 283.586,-. Total dibulatkan adalah Rp. 3.285.000,-.

Jangka waktu pelunasan Kredit Triguna tersebut selama 15 tahun dengan cicilan setiap bulan berkisar Rp. 69.000,-. Tetapi menurut penuturan warga apabila cicilan lancar atau tidak pernah ada tunggakan cicilan, kredit tersebut dapat lunas dalam waktu 13 tahun. Peranan Dinas Perumahan dalam pencairan Kredit Triguna adalah sebagai penanggung jawab. Pihak Bank BTN mensyaratkan bahwa akan mengeluarkan kredit apabila ada penanggung jawab sebagai penjamin terhadap pemanfaatan dan pengembalian Kredit Triguna tersebut. Lingkup tugasnya :

1. Melakukan koordinasi dengan pihak terkait khususnya BTN dalam rangka pengajuan Kredit Triguna;

2. Membuat surat kepada Bank BTN bahwa Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab dalam program P2BPK Berseri I Kelurahan Mojosongo;

3. Mendampingi dalam penyerahan proposal kredit oleh Ketua Paguyuban ke BTN;

c. Pembuatan Bedeng

Kegiatan selanjutnya adalah Pembangunan Bedeng atau rumah untuk penampungan sementara yang berlokasi di tanah negara berdekatan dengan lokasi perumahan. Bahan untuk membuat Bedeng tersebut disediakan oleh Dinas Perumahan sedangkan pelaksanaannya dikerjakan oleh warga sendiri. Teknis pelaksanaannya dibantu oleh Dinas Perumahan dan Konsultansi Pendamping. Bedeng tersebut dibuat untuk menampung 61 warga yang rumahnya akan dibongkar. Dalam Bedeng tersebut masing-masing keluarga mendapat ruangan 3x4 meter.

Peranan Dinas Perumahan dalam kegiatan ini adalah sebatas sebagai pemberi bantuan bahan dan teknis pelaksanaan. Sedangkan tugasnya adalah :

1. Menetapkan lokasi penempatan bedeng atas persetujuan Walikota;
2. Menyediakan bahan seperti papan, kayu lapis, seng, rangka dan sebagainya;
3. Menyediakan bantuan tukang kayu.
4. Bersama-sama dengan Konsultansi memberikan bantuan teknis kepada warga;

d. Pemindahan warga

Setelah Bedeng selesai dibuat maka warga pindah sementara. Merurut penuturan warga bahwa mereka harus tinggal di Bedeng selama kurang lebih satu tahun, yaitu selama pembangunan perumahan beserta fasilitas lingkungannya. Peranan Dinas Perumahan pada saat warga pindah dari rumah asal ke Bedeng-Bedeng sebatas memberi bantuan teknis. Sementara itu bantuan sarana transportasi berasal dari Dinas Kebersihan, para kontraktor dan Dinas PU.

e. Pembongkaran Rumah

Pada tahap pembongkaran rumah Dinas Perumahan terlibat pada pemberian bantuan teknis. Memberikan penjelasan sehingga barang-barang bongkaran semaksimal mungkin dapat digunakan kembali. Sedangkan alat untuk mengangkut bongkaran dan barang-barang kepemilikan dibantu oleh Dinas kebersihan, Kontraktor, Dinas PU.

Warga masyarakat melakukan pembongkaran sendiri rumah tempat tinggalnya. Dengan demikian warga masih dapat memanfaatkan kembali bahan-bahan yang masih dapat dipergunakan kembali. Pembongkaran rumah-rumah tersebut memakan waktu kurang lebih satu setengah bulan. Selesai pembongkaran lokasi tersebut menjadi rata dan siap untuk ditata kembali sesuai dengan rencana dan desain yang telah dibuat oleh Konsultan Pendamping.

f. Pembangunan Prasarana dan Fasilitas Lingkungan Permukiman

Kegiatan selanjutnya adalah pembangunan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas sosial seperti jalan *paving block*, tanggul, saluran drainasi, masjid, pusat perdagangan yang dilakukan oleh kontraktor. Keseluruhan kegiatan dilaksanakan melalui Proyek Bantuan Pembangunan Prasarana Dasar Permukiman/Perbaikan Perumahan Kota Surakarta Tahun Anggaran 1998/1999. Proyek tersebut dikelola oleh Dinas Perumahan.

Sesuai dengan penjelasan dari Pimpinan Proyek bahwa peranan Dinas Perumahan dalam pembangunan Prasarana dan Fasilitas Lingkungan Permukiman ini adalah sebagai pengelola dan juga penanggung jawab kegiatan. Adapun lingkup tugasnya adalah :

1. Mengadakan Pelanggaran Proyek.

2. Melakukan sosialisasi kepada warga dan koordinasi dengan pihak

lain agar pekerjaan berjalan lancar.

Setelah rumah dan kios secara keseluruhan serta prasarana dan sarana lingkungan perumahan telah selesai, semua warga kembali menempati rumah di lokasi awal tetapi dengan kondisi yang berbeda. Rumah permanen dan tanah dengan status hak milik, lingkungan yang sudah memadai, baik dari aspek kesehatan maupun estetika.

Setelah rumah dan kios secara keseluruhan serta prasarana dan sarana lingkungan perumahan telah selesai, semua warga kembali menempati rumah di lokasi awal tetapi dengan kondisi yang berbeda. Rumah permanen dan tanah dengan status hak milik, lingkungan yang sudah memadai, baik dari aspek kesehatan maupun estetika.

Setelah rumah dan kios secara keseluruhan serta prasarana dan sarana lingkungan perumahan telah selesai, semua warga kembali menempati rumah di lokasi awal tetapi dengan kondisi yang berbeda. Rumah permanen dan tanah dengan status hak milik, lingkungan yang sudah memadai, baik dari aspek kesehatan maupun estetika.

g. Pembangunan Rumah Pola P2BPK

3. Melakukan pengendalian pelaksanaan agar hasilnya sesuai dengan spesifikasi dan dokumen kontrak yang telah disepakati.
4. Melakukan pembayaran kepada kontraktor pelaksana sesuai dengan kemajuan pekerjaan
5. Melakukan evaluasi secara periodik maupun pada akhir pekerjaan.
6. Menerima hasil pekerjaan pada akhir pelaksanaan.

meskipun aktivitas formal dianggap sudah selesai namun upaya untuk meningkatkan kualitas rumah masih terus berlangsung. Misalnya mengganti lantai plester dengan ubin keramik, dinding bata dipleser halus dan dicat, menambal saluran air dari PDAM dan lain sebagainya. Hal ini menunjukkan bahwa ternyata sebagian besar warga masih mempunyai kemampuan untuk meningkatkan kualitas rumahnya meskipun harus menanggung cicilan bulanan kredit Triguana.

Meskipun aktivitas formal dianggap sudah selesai namun upaya untuk meningkatkan kualitas rumah masih terus berlangsung. Misalnya mengganti lantai plester dengan ubin keramik, dinding bata dipleser halus dan dicat, menambal saluran air dari PDAM dan lain sebagainya. Hal ini menunjukkan bahwa ternyata sebagian besar warga masih mempunyai kemampuan untuk meningkatkan kualitas rumahnya meskipun harus menanggung cicilan bulanan kredit Triguana.

Meskipun aktivitas formal dianggap sudah selesai namun upaya untuk meningkatkan kualitas rumah masih terus berlangsung. Misalnya mengganti lantai plester dengan ubin keramik, dinding bata dipleser halus dan dicat, menambal saluran air dari PDAM dan lain sebagainya. Hal ini menunjukkan bahwa ternyata sebagian besar warga masih mempunyai kemampuan untuk meningkatkan kualitas rumahnya meskipun harus menanggung cicilan bulanan kredit Triguana.

h. Pemukiman Kembali

Setelah pembangunan rumah dan pembangunan prasarana dan fasilitas sosial keseluruhan selesai, maka warga yang tinggal di penampungan sementara dimukimkan kembali ke permukiman asal dan menempati rumah masing-masing. Peranan Dinas Perumahan adalah mengkoordinir warga dalam menempati rumahnya termasuk juga dalam melakukan undian dalam memilih rumah tersebut.

Kegiatan terakhir yang bersifat fisik adalah pembongkaran Bedeng. Hasil bongkaran dimanfaatkan warga untuk melengkapi atau menambah nilai guna rumah masing-masing seperti menambah sekam, pasir, dan sebagainya.

4.1.3.3. Tahap Evaluasi

Pemantauan dan evaluasi masih sebatas pada tingkat proyek, dilakukan secara periodik pada saat pelaksanaan dan pada akhir pekerjaan. Evaluasi bulanan dilakukan dengan melihat laporan pelaksanaan yang dibuat oleh Konsultan. Evaluasi dilakukan dengan membandingkan antara rencana dan jadwal pelaksanaan, spesifikasi, dengan realisasi pelaksanaan.

Selain menggunakan laporan sebagai bahan evaluasi Dinas Perumahan juga melakukan rapat koordinasi secara rutin satu bulan sekali dengan pihak dan instansi terkait untuk bersama-sama mengevaluasi setiap kegiatan. Mengenal hambatan-hambatan dalam pelaksanaan dan selanjutnya disepakati langkah-langkah yang harus diambil.

Pada akhir pelaksanaan dilakukan evaluasi akhir oleh Dinas Perumahan dan dibantu oleh pihak Konsultan. Melihat keseluruhan kegiatan yang telah dilakukan dan membandingkan dengan rencana yang ada. Selanjutnya dirumuskan kekurangan-kekurangan pelaksanaan selama pelaksanaan untuk bahan laporan kepada walikota. Adapun beberapa hal-hal yang penting dari hasil evaluasi sebagaimana disampaikan oleh Dinas Perumahan adalah sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan perencanaan mengalami perpanjangan waktu sehingga tidak sesuai lagi dengan waktu Pengawasan Konsultan. Untuk memperpanjang pengawasan Konsultan diperlukan tambahan biaya. Meskipun tidak ada tambahan biaya untuk itu Konsultan tetap menjalankan tugasnya hingga selesai kegiatan dengan personil yang disesuaikan.

- b. Pada paska pelaksanaan perlu dipayakan program yang terpadu menyangkut pengoperasian dan pemeliharaan terhadap prasarana dan

sarana yang telah dibangun, pemantapan kelembagaan Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM), pembiayaan, dan sebagainya.

c. Keterbatasan kemampuan Sumber Daya Manusia terutama yang

berlatar belakang pendidikan teknik merupakan kendala dalam kegiatan di lapangan. Hal ini cukup terbantu dengan adanya Konsultan PT Wastuwidyanan sebagai Konsultan Pembangunan dan Konsultan Pendamping, serta rasa tanggung jawab yang besar dari Pimpinan Proyek.

Dengan melihat keseluruhan proses peremajaan maka peranan Dinas Perumahan

dalam peremajaan di Mojosoongo tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut :

TABEL. IV.5
PERANAN DINAS PERUMAHAN DALAM PEREMAJAAN DI MOJOSONGO

No.	TAHAPAN	KEGIATAN	PERANAN DINAS PERUMAHAN
1	Perencanaan	1. Studi Awal Rencana dan Desain 3. Proposal Proyek 3. Sosialisasi	1. Menyusun studi permukiman kumuh di wilayah Kota Surakarta 2. Membuat studi kelayakan program 3. Menyusun skala prioritas program 4. Memasukkan program peremajaan permukiman kumuh di Kelurahan Mojosoongo dan Semanggi sebagai prioritas utama ke dalam PIM SSUDP P3KT. 1. Menentukan standar perencanaan dan sesain 2. Dibantu konsultan membuat Rencana dan desain 3. Mengesahkan hasil perencanaan dan desain 1. Bersama-sama dengan konsultan menyusun proposal proyek 2. Meyakinkan Bank Dunia akan pentingnya peremajaan tersebut (<i>project appraisal</i>) 3. Melakukan koordinasi awal kepada instansi/pihak terkait 1. Membuat undangan kepada pihak dan instansi terkait

<p>2</p>	<p>Pelaksanaan</p>	<p>1. Sertifikasi Tanah</p> <p>2. Kredit Triguna</p> <p>3. Pembuatan Bedeng</p> <p>4. Pemindahan Warga</p> <p>5. Pembongkaran</p> <p>6. Pembangunan Rumah</p> <p>7. Pemb. Sarana dan Prasarana Fisik</p>	<p>1. Mengkoordinir penguasaan dana sertifikasi dari masyarakat</p> <p>2. Mengkoordinir pembentukan kelompok masyarakat/paguyuban dan Panitia Pembangunan</p> <p>3. Membuat petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan bersama dengan Tim Teknis dan Tim Pendamping Penataan Lingkungan</p> <p>4. Memasukkan berkas permohonan beserta dana sertifikasi yang diterima dari kelurahan dan LKMD kepada BPN surakarta;</p> <p>1. Melakukan koordinasi dengan pihak terkait khususnya BTN dalam rangka pengajuan kredit Triguna</p> <p>2. Membuat surat kepada Bank BTN bahwa Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab dalam program P2BPK Berseri I Kelurahan Mojosoong</p> <p>3. Mendampingi dalam penyerahan proposal kredit oleh Ketua Paguyuban ke BTN;</p> <p>1. Menyediakan bahan</p> <p>2. Memberi Bantuan teknis</p> <p>Bantuan teknis</p> <p>Bantuan teknis</p> <p>Membantu pengawasan</p> <p>1. Mengadakan Pelanggaran Proyek</p> <p>2. Melakukan sosialisasi kepada warga dan koordinasi dengan pihak lain agar pekerjaan berjalan lancar</p> <p>3. Melakukan pengendalian pelaksanaan agar hasilnya sesuai dengan spesifikasi</p>
<p>2</p>	<p>Pelaksanaan</p>	<p>2. Rembug Warga</p>	<p>2. Dibantu oleh Konsultan menyiapkan bahan sosialisas.</p> <p>3. Bersama pihak terkait melakukan sosialisasi dan laporan kepada Walikota.</p> <p>4. Mencatat hasilnya sebagai bahan koordinasi</p> <p>1. Menggali potensi & menampung tuntutan dan masalah</p> <p>2. Menyusun daftar prioritas masalah dan keinginan masyarakat</p> <p>3. Menetapkan tujuan & upaya jalan keluar bersama-sama dengan masyarakat</p> <p>4. Membuat program kegiatan</p> <p>5. Membantu masyarakat membentuk kelompok swadaya masyarakat (KSM) sebagai Panitia Pembangunan Lokal</p>

Apabila melihat peranan Dinas Perumahan tersebut maka tampak tingkat keberhasilan dalam melaksanakan peremajaan sangat dipengaruhi oleh dukungan pihak atau instansi lain diluar Dinas Perumahan sendiri. Hal ini dimungkinkan karena dalam pelaksanaan secara teknis masing-masing kegiatan terkait dengan tugas pokok masing-masing pihak/instansi yang bersangkutan. Adapun keterlibatan masing-masing pihak dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Sumber : Dinas Perumahan Kota Surakarta, 1997

3	Evaluasi	1. Evaluasi Periodik 2. Evaluasi Akhir	1. Evaluasi kemajuan pekerjaan 2. Evaluasi teknis 3. Rapat koordinasi 1. Evaluasi seluruh kegiatan 2. Mencatat kekurangan dan kelemahan selama pelaksanaan
		8. Penukiran Kembali	dan dokumen kontrak yang telah disepakati 4. Melakukan pembayaran kepada kontraktor pelaksana sesuai dengan kemajuan pekerjaan 5. Melakukan evaluasi secara periodik maupun pada akhir pekerjaan 6. Menerima hasil pekerjaan pada akhir pelaksanaan Bantuan teknis

**TABEL. IV.6
KETERLIBATAN BERBAGAI PIHAK/INSTANSI
DALAM PEREMAJAAN DI MOJOSONGO**

No	Instansi	Jenis Kegiatan	Keterlibatan
1	BP4D	Pelaksanaan Peremajaan	Pengendalian
2	BAPPEDA	Perencanaan/RU/TRK	Kejaksan dan Koordinasi
3	BPN	Sertifikasi Tanah	Ijin Lokasi dan Penerimaan Sertifikat
4	DINAS TATA KOTA	IMB	Dukungan Penerimaan IMB
5	P. BENGAWAN SOLO	Pembangunan Rumah	Ijin dan Pedoman GSS
6	BTN	Kredit Triguna	Pencairan Dana Kredit
7	KONSULTAN	Sosialisasi, Perencanaan, Desain, Pelaksanaan,	Pendampingan, Pengawasan
8	BANK DUNIA	Pemb. Prasarana & fas. Lingkungan perumahan	Dana Fisik
9	KECAMATAN JEBRES	Sosialisasi, Pelaksanaan	Koordinasi
10	KELURAHAN MOJOSONGO	Sosialisasi, Pelaksanaan	Koordinasi
11	PANITIA PEMBANGUNAN DAN PAGUYUBAN BERSERI I	Kredit Triguna, Tabungan Dana Mitra Tabungan Solidaritas	Pemohon & Peluasan Koordinator Koordinator
12	LSM KONTRAKTOR	Pembuatan Gas Bio Prasarana Fisik dan Rumah Warga	Pendampingan Pelaksana
13			

Sumber Dinas Perumahan Kota Surakarta, 2000

Masing-masing pihak bertugas sesuai dengan bidangnya. Secara fungsional mereka harus koodinasi dengan Dinas Perumahan sedangkan secara struktural dengan Walikota Surakarta. Dengan demikian maka apabila ditinjau secara parsial atau masing-masing kegiatan akan tampak bahwa kinerja Dinas Perumahan sangat tergantung dari dukungan dan hasil kerja dari instansi yang bersangkutan. Dengan demikian peranan Dinas Perumahan lebih banyak sebagai koordinator dari masing-masing kegiatan dan hanya secara langsung terlibat dalam studi awal, pembuatan Proposal Awal, dan Pembangunan Prasarana dan sarana lingkungan.

4.1.4. Hasil – Hasil Yang Dicapai Dalam Peremajaan

Dalam pembangunan Prasaranan lingkungan dan fasilitas umum dilakukan

dengan pendekatan proyek. Pengelola proyek berada di Dinas Perumahan dengan Kepala

Dinas Perumahan sebagai penanggung jawabnya.

4.1.4.1. Hasil Berupa Bangunan Fisik

Secara fisik pelaksanaan peremajaan kawasan Bantaran Barat Kalianyar RT 03

RW I Kelurahan Mojosongo adalah menunjang lingkungan permukiman yang

sehat, teratur, nyaman, aman, dan serasi. Berdasarkan Laporan Akhir Proyek dan

pengamatan lapangan, hasil-hasil yang telah dibangun secara fisik adalah sebagai berikut:

- Jalan Lingkungan dari paving block lebar 3-4 meter. Lokasi jalan ini

berada diantara blok-blok rumah dan di pinggir sungai yang berfungsi

selain untuk sirkulasi warga juga mengamankan perumahan dari bahaya

longsor. Selain itu juga rumah yang dibangun harus memenuhi Garis

Sempadan Sungai selebar 10 meter dari tepi sungai.

- Drainase Lingkungan panjang ± 257 m. Saluran drainasi ini berfungsi

selain untuk mengalirkan genangan air hujan juga untuk mengalirkan air

buangan rumah tangga. Keseluruhan saluran menyebar, berukuran kecil

dan bermuara di Sungai Kalianyar.

- Tanggul Sungai. Dibangun sepanjang Sungai Kalianyar mulai dari ujung

jembatan hingga ujung akhir permukiman. Panjang 218 meter dengan

ketinggian 4,5 meter. Tanggul ini berfungsi untuk mengamankan

permukiman dari bahaya banjir, tanah longsor. Selain itu juga untuk

menyerasikan lingkungan perumahan dengan bagian tepi sungai. Bila

dilihat dari jembatan Sungai Kalianyar adalah sebagai berikut :

- Pembangunan 51 unit rumah tipe 35/35 artinya luas lahan sama dengan luas lantai bangunan 35 m2. Sepuluh unit kios tipe 15/15 berlokasi di tepi jalan dekat dengan Pasar Mojosoongo. Pembangunannya menggunakan

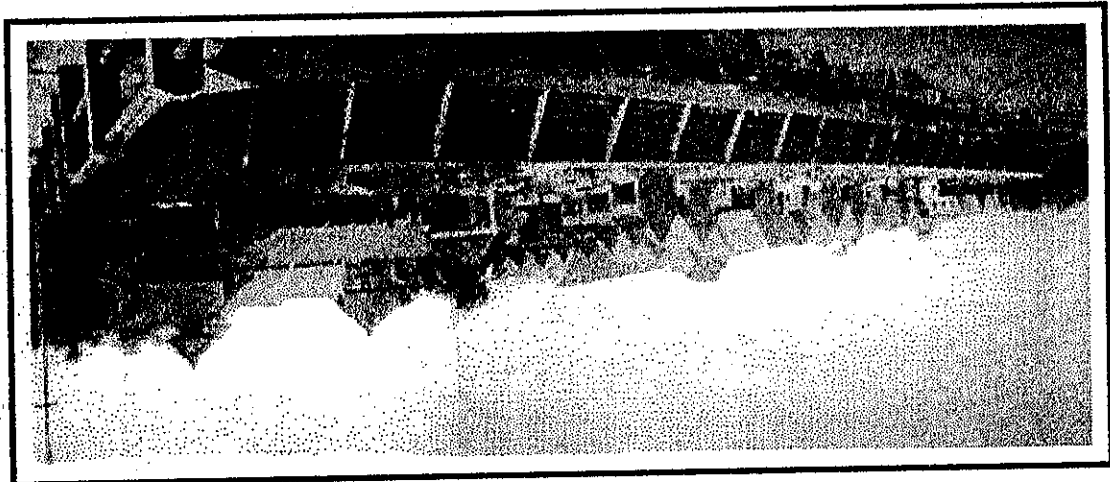
Sumber : Hasil Kunjungan Lapangan, 2000



GAMBAR 4.9
PUSAT PERDAGANGAN MASYARAKAT WUJUD DARI BINA USAHA

- Fasilitas Sosial berupa Masjid yang dilengkapi dengan gedung pertemuan serta Pusat Perdagangan masyarakat sebagai perwujudan Bina Manusia dan Bina Usaha.

Sumber : Dinas Perumahan Kota Surakarta, 1998



GAMBAR 4.8
TANGGUL SUNGAI BANTARAN BARAT KALIANYAR

Dalam pembangunan rumah tersebut dilengkapi dengan sarana dan prasarana perumahan seperti, septiktank communal, saluran air kotor, air bersih, listrik, hidran umum, sarana ibadah, pusat perdagangan, taman, dan sebagainya.

Dalam penyediaan air bersih sebagian besar warga menjadi pelanggan air PDAM. Sebagian ada yang memang sudah berlangganan sebelum pelaksanaan perumahan, sebagian sebagai langgan baru setelah perumahan. Menurut penuturan warga biaya pemasangan awal sekitar Lima ratus ribu rupiah. Pembayaran pertama Seratus lima puluh ribu rupiah, sisanya dicicil sebesar Sepuluh ribu rupiah setiap bulan bersamaan pembayaran rekening air.

Sebelumnya dalam lingkungan perumahan ini juga dibangun Hidran Umum yang dapat dipakai oleh warga yang belum berlangganan air, tetapi karena tidak ada pengelola yang jelas serta kesulitan dalam menentukan pemakain air oleh masing-masing rumah tangga, akhirnya Hidran Umum tidak digunakan dan sambungan airnya dicabut lagi oleh

Sumber : Hasil Kunjungan Lapangan , 2000



Gambar IV.4 Rumah Tipe 35/35 DIBANGUN DENGAN POLA P2BPK

Negara.

pola P2BPK dengan memanfaatkan kredit Triguna dari Bank tabungan

a. Bahwa tuntutan sebagian besar masyarakat sudah terpenuhi. Keinginan dan tuntutan masyarakat diperoleh dalam forum Forum Warga. Dalam Forum tersebut keinginan masyarakat untuk tetap tinggal di lokasi yang direrajakan dengan status tanah yang jelas (dengan hak milik), serta keinginan untuk mempunyai rumah sendiri dengan lingkungan yang aman,

Secara non fisik data yang diperoleh sebagian adalah hasil wawancara dengan 30 Kepala Keluarga (KK) penghuni yang mewakili 61 (KK) warga yang tinggal di lokasi perumahan, dan Dinas Perumahan, serta instansi terkait diambil secara *purposive sampling*. Hasilnya adalah sebagai berikut :

4.1.4.2. Hasil-Hasil Non Fisik

ke TPA.

Dalam pengelolaan sampah warga membayar kepada petugas pengumpul dari rumah-kerumah yang menggunakan gerobak sampah. Selanjutnya diangkut ke TPS Pasar Mojoosongo. Pada awalnya pihak Dinas Pasar Kota Surakarta yang mengelola Pasar Mojoosongo keberatan kalau sampah warga dibuang ke TPS Pasar karena sampah dari rumah warga menjadi tanggung jawab Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Surakarta, sedangkan sampah dari pasar menjadi tanggung jawab Dinas Pasar termasuk pengangkutan

bulannya. Disambung kembali setelah rumah selesai dibangun. Tidak ada masalah dalam penggunaan listrik dari PLN karena sebelumnya warga sudah berlangganan. Pada waktu pembangunan rumah aliran diputus sementara hingga pembangunan rumah selesai. Namun demikian warga tetap membayar biaya beban setiap bulannya.

pihak PDAM Kota Surakarta. Selanjutnya sebagian warga berupaya menyambung sendiri air ke PDAM, atau numpang ke warga yang lain dengan memberi kontribusi pembayaran

peremajaan ini tanpa ada paksaan dan ancaman dari pihak luar. Sisanya 24 dari 30 warga yang diwawancarai atau 80 % warga menyatakan mereka mendukung program peremajaan dengan suka rela. Ini ditunjukkan peremajaan, namun dengan pendekatan dalam rembug warga akhirnya Meskipun pada awalnya sebagian warga menolak untuk dilakukan lebih mudah karena jelas tolok ukur dan target yang ingin dicapai.

ini secara administrasi dan sistem penganggaran pertanggungjawabannya melalui pendekatan proyek. Menurut Dinas Perumahan dengan pendekatan b. kegiatan peremajaan di Bantaran Barat Kalianyar Mojosongo dilakukan

tahun namun masyarakat akhirnya menyetujui dilakukannya peremajaan Meskipun proses sosialisasi dan rembug warga memakan waktu sekitar satu Pemerintah Daerah dan apa yang menjadi tuntutan dan keinginan warga. Informal mereka melakukan negosiasi terhadap apa yang diinginkan oleh Teknis dan Konsultan Pendamping. Dengan pendekatan formal dan yang di lapangan terutama Pimpinan Proyek yang didukung oleh Tim untuk memenuhi tuntutan masyarakat tidak lepas dari kemampuan petugas Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab program menyatakan bahwa utama.

demikian merkapun sadar bahwa keterbatasan lahan menjadi kendala menuntut adanya prasarana olah raga, tempat bermain anak-anak. Namun keinginan mereka terpenuhi. Sedangkan lainnya menyatakan masih ditunjukkan bahwa 20 responden atau 75 % mengatakan bahwa tuntutan dan nyaman, sehat dapat diwujudkan setelah proses peremajaan selesai. Hal ini

merasa terpaksa ikut karena rasa solidaritas sesama warga meskipun tanah yang dikuasai menjadi lebih sempit.

Hasil lain yang dicupai dalam aspek ini adalah kepercayaan Bank Dunia untuk ikut membiayai kegiatan peremajaan tersebut. Selain itu juga dukungan dari berbagai pihak seperti Menperkim, Dityen Cipta karya Pemerintah Propinsi Jawa tengah. Pertanggungjawaban dari kegiatan tersebut sudah diterima oleh masing-masing pihak bersamaan dengan selesainya pekerjaan peremajaan.

c. Kegiatan peremajaan tersebut mampu meningkatkan rasa aman dan kenyamanan. Disamping itu menurut keseluruhan warga, bahwa dalam peremajaan tersebut tidak ada unsur paksaan maupun intimidasi dari pihak luar.

Dengan ditinggikannya tanah peremukinan dari muka air serta dibuatnya tanggul sungai maka warga merasa aman dari bahaya banjir. Lingkungan peremukinan yang sudah ditata akan memudahkan dalam melakukan pertolongan apabila terjadi bahaya kebakaran dan bahaya lainnya. Disamping itu dengan tertatanya lingkungan perumahan hampir semua warga menyatakan bahwa suasana sekarang ini lebih nyaman dari pada sebelum diremajakan. Dari keseluruhan 30 warga yang diwawancarai menyatakan bahwa mereka merasa lebih nyaman dan aman, dibandingkan sebelum diremajakan.

Dari 30 warga Keseluruhannya menyatakan bahwa melalui peremajaan pola P2BPK ini mereka merasa diuntungkan. Mereka sekarang menempati rumah permanen diatas tanah atas nama sendiri dengan status hak milik. Mereka

menyatakan bahwa ada peningkatan mutu kehidupan dan kenyamanan. Tetapi dalam wawancara terungkap juga bahwa bagi yang dahulu tanah dan rumahnya luas yang sekarang menjadi lebih sempit merasa dirugikan. Ada rasa kebanggaan dari mereka yang diwawancarai karena disamping telah merasa ikut mendukung program pemerintah juga dengan status tanah yang dulunya ilegal menjadi legal maka mereka merasa sejajar dengan warga masyarakat lainnya serta mempunyai rumah sendiri di lingkungan dimana mereka bekerja dan berinteraksi dengan masyarakat di lingkungan sekitarnya.

Dalam studi tersebut Dinas Perumahan bertujuan untuk menentukan lokasi-lokasi permukiman kumuh utamanya kawasan dengan prasarana permukiman yang kurang memenuhi syarat. Namun bila dikaitkan dengan salah satu peranan Pemerintah Daerah yaitu pengaturan dan pembinaan pembangunan perumahan beserta prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan serta dikaitkan dengan fungsi Dinas Perumahan dalam pembinaan perumahan dan permukiman hal tersebut belum cukup. Apabila disimak kembali terhadap

a. Studi Perumahan Kumuh

4.2.1.1. Tahap Perencanaan

4.2.1. Peranan Dinas Perumahan Dalam Perumahan di Mojosoongo

Dalam melakukan analisis kinerja ini dikaji hal-hal yang dilakukan oleh Dinas Perumahan maupun hasil dan dampaknya terhadap apa yang seharusnya sesuai dengan fungsi dan tugasnya, kebijakan maupun teori sebagai tolok ukur kinerja Dinas Perumahan dalam melakukan perumahan di Bantaran Barat Kalianyar Kelurahan Mojosoongo. Apabila ada kesesuaian antara apa yang dilakukan dalam perumahan dengan fungsi, tugas atau hal yang seharusnya secara penuh hingga tujuh puluh lima prosesnya maka kinerja dikategorikan baik. Apabila sebagian besar sesuai atau lebih dari lima puluh hingga tujuh puluh lima proses di kategorikan sedang atau cukup. Sedangkan dikategorikan jelek apabila kesesuaian kurang dari lima puluh persen saja.

RT 03 RW I Kelurahan Mojosoongo.

Berdasarkan data tersebut di atas serta berbagai teori dan kebijakan yang diungkapkan pada bab sebelumnya, dilakukan analisis tentang peranan dan kinerja Dinas Perumahan dalam perumahan kawasan permukiman kumuh di Bantaran Barat Kalianyar,

Kumuh di Kelurahan Mojosoongo.

4.2 Analisis Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan dalam Perumahan Perumahan

Meskipun proposal tersebut pada awalnya merupakan prasyarat dalam mendapatkan bantuan dari Bank Dunia akan tetapi ini merupakan hal yang positif dalam suatu proses perencanaan. Karena pada umumnya dalam setiap kegiatan proyek, maka aktor pembangunan.

sebagai bahan koordinasi karena dalam pelaksanaan akan melibatkan berbagai instansi dan peremajaan di Mojosoego merupakan tugas yang harus dibuat oleh Dinas Perumahan. Juga Program Pembangunan Perumahan (Perda No.6/1993), maka penyusunan Proposal Bila dikaitkan dengan fungsi Dinas Perumahan dalam Penyusunan Rencana dan

b. Penyusunan Proposal

dalam penangan permukiman kumuh di Surakarta, Perumahan ikut menentukan bahan-bahan untuk menyusun program Pemerintah Daerah penanggung jawab, pemrakarsa dan juga pelaksana, termasuk pula pemegang dana, Dinas dikaitkan dengan fungsi dan tugasnya dalam tahap perencanaan Dinas Perumahan sebagai Dalam studi ini Dinas Perumahan mempunyai peranan penting karena bila

merupakan fungsi pembinaan sebagaimana disebutkan dalam Perda No. 6 tahun 1993. pembangunan Perumahan dan Permukiman berdasarkan kebutuhan nyata, tetapi juga satu fungsi Dinas Perumahan dalam merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan Dengan demikian studi tersebut bukan hanya merupakan pelaksanaan dari salah

bertambahnya kawasan kumuh di Kota Surakarta. berpenghasilan rendah, serta mengkaji berbagai Peraturan Daerah guna mengantisipasi yang tidak dimanfaatkan, kawasan atau kampung dengan mayoritas penduduk yang kecenderungan pertambahan penduduk yang pesat di suatu kawasan, tanah-tanah negara dikemukakan oleh Yudohusodo, dkk (1991), maka studi yang dilakukan harus pula melihat faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan dan permukiman yang

berdasarkan DIP/DIK proyek dilaksanakan tanpa ada kejelasan tentang latar belakang proyek, maksud, tujuan sasaran, dan lain sebagainya, sebagaimana seperti yang tertuang dalam proposal proyek.

Kartasasmita (1997), menyatakan bahwa proyek pembangunan yang baik harus jelas tujuannya, sasaran yang akan dicapai, cara mengukur keberhasilan, jangka waktu pelaksanaan, kebijakan untuk menjamin pelaksanaannya, cara melaksanakannya, biaya serta tenaga yang diperlukan dan instansi/badan yang akan melaksanakannya. Maka bila dikaitkan dengan hal ini maka proposal proyek yang dibuat oleh Dinas Perumahan tersebut masih kurang lengkap karena belum mencantumkan mengenai cara mengukur keberhasilan proyek. Namun demikian hal ini sudah cukup memadai sebagai langkah awal untuk dijadikan bahan evaluasi lebih lanjut.

Dalam proposal ini juga mencantumkan program perumahan kota dan perbaikan perumahan selama lima tahun kedepan yang merupakan Program Jangka Menengah. Ini akan menunjukkan adanya keberlanjutan dari pelaksanaan proyek setiap tahunnya dan masuk dalam penyusunan program tahunan. Kesemuanya ini tidak lepas dari upaya Bank Dunia dalam memberdayakan kelembagaan di daerah yang merupakan salah satu tujuan pelaksanaan P3KT di daerah.

Sebagai penanggung jawab serta melihat peranan yang dilakukan dalam penyusunan proposal proyek dapat dikatakan bahwa Dinas Perumahan mempunyai peranan penting dalam kegiatan ini.

c. Sosialisasi

Dalam kegiatan sosialisasi, Dinas Perumahan sebagai koordinator kegiatan. Dengan kehadirannya dalam setiap pertemuan sosialisasi, lingkup tugas yang dipengaruhinya, serta kehadiran para ketua RT, ketua RW, anggota masyarakat,

Konsultan, Lurah Mojosoongo dan Camat Jebes dalam acara sosialisasi, menunjukkan bahwa peranan Dinas Perumahan dalam sosialisasi ini cukup besar. Sosialisasi ini juga merupakan pelaksanaan salah satu tugas Dinas Perumahan dalam rangka penyuluhan di bidang perumahan dan permukiman.

Akan tetapi keberhasilan dalam melakukan sosialisasi bukan hanya terletak pada frekuensi dari pelaksanaan. Yang paling utama adalah sejauh mana masyarakat memahami program dan tujuan pembangunan yang akan dilaksanakan. Sebagaimana dikemukakan oleh Kartasasmita (1997) bahwa salah satu kegagalan pembangunan adalah disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat terhadap maksud dilakukannya pembangunan, meskipun sebetulnya hal tersebut menguntungkan masyarakat. Hal ini sangat terkait dengan kepedulian dan tingkat partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan yang akan dilaksanakan.

d. Rembug Warga

Dalam Rembug warga Dinas Perumahan berperan mewakili Pemerintah Daerah dalam melakukan musyawarah dan negosiasi kepada masyarakat. Konsultan membantu dan berperan sebagai fasilitator dan mediator antara Dinas Perumahan dan masyarakat. Rembug warga merupakan wujud suatu perencanaan yang transparan dan bersifat "bottom up", hal ini sangat menentukan sekali dalam tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Banyak proses pelaksanaan pembangunan mengalami hambatan di tengah jalan atau kadang ditentang sendiri oleh masyarakat karena mereka tidak dilibatkan dan diajak bicara mulai dari awal. Pembangunan meskipun sudah dipahami dan akan menguntungkan masyarakat, akan tetapi dapat ditentang oleh masyarakat sendiri apabila dari awal mereka tidak dikuisertakan. (Kartasasmita, 1997).

Sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana diungkapkan oleh Yudhusodo, dkk (1991:85), perumahan harus mendapat perhatian yang serius apalagi dengan semakin terbatasnya lahan dibanding laju pertumbuhan penduduk perkotaan. Sehingga, dalam aspek pertanahan dari suatu perencanaan, kebijakan pemerintah adalah harus dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak pemilikan asset tanah dan rumah bagi penghuni kawasan yang diremajakan. Sehingga kegiatan sertifikasi tanah merupakan kegiatan yang sangat penting. Selain karena tuntutan masyarakat untuk mendapat kejelasan status tanahnya juga merupakan wujud dari keberpihakan Pemerintah Daerah terhadap masyarakat bawah dalam upaya penataan permukiman kumuh. Dengan jalan ini masyarakat penghuni tetap menempati tanahnya dan

a. Sertifikasi Tanah

kegiatan dapat ditelaah sebagai berikut :

Dalam tahap pelaksanaan peranan Dinas Perumahan dalam setiap tahapan

4.2.1.2. Tahap Pelaksanaan

adalah Seksi Perencanaan.

Dengan demikian apabila ditinjau dari aspek perencanaan maka fungsi dan tugas Dinas Perumahan sepenuhnya telah dilakukan. Yaitu meliputi : merumuskan kebijakan, penyusunan program, penyusunan perencanaan dan rencana teknisnya/desain sampai pada tahap sosialisasi program. Dalam pelaksanaan perencanaan tersebut yang terlibat penuh

Masyarakat (*Community Based Development*).

Menempatkan masyarakat sebagai subyek dan tokoh sentral dalam penataan perumahan dan permukiman sebagaimana yang diharapkan dalam pola Pembangunan Bertumpu pada diungkapkan sebelumnya merupakan wujud perencanaan pembangunan dari bawah. Dengan disepakatinya berbagai hal dalam rembug warga sebagaimana

tidak diusir atau dipindahkan, sehingga tidak akan menindahkan kekumuhan di tempat

yang lain.

Karena pentingnya kejelasan status tanah bagi masyarakat dan pemerintah sendiri, maka sebagai koordinator kegiatan Dinas Perumahan mempunyai peranan penting dalam mewujudkan hal tersebut. Meskipun untuk itu tidak lepas dari dukungan berbagai pihak.

Dalam masalah perumahan akan melibatkan beberapa instansi misalnya, Badan Pertanahan, Dinas Tata Kota, Bappeda, unsur Kelurahan, Kecamatan, sehingga Dinas Perumahan sebagai instansi yang membantu Walikota dalam urusan Perumahan dan Perumahan harus mampu menjadi koordinator dalam rangka penyelesaian pertanahan yang digunakan untuk perumahan dan permukiman. Dengan demikian idealnya aparat Dinas Perumahan harus sedikit banyak mengerti berbagai hal tentang pertanahan, misalnya administrasi pertanahan, tata guna tanah/lahan, daya dukung lahan terhadap kelestarian lingkungan, dan sebagainya. Hal ini akan sangat membantu untuk meningkatkan kemampuan dalam koordinasi dengan instansi dan pihak terkait. Dengan kemampuan aparat yang memadai akan dapat meningkatkan kinerja Dinas Perumahan dalam peremajaan khususnya dalam aspek pertanahan.

b. Kredit Triguna

Berdasarkan gambaran umum tentang tingkat pendidikan warga penghuni serta mata pencahariannya, dapat dikategorikan sebagai besar mereka berpendidikan rendah dengan penghasilan menengah kebawah. Hal ini sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Yudohusodo (1991) pada umumnya permukiman kumuh dihuni oleh mereka yang berpendapatan rendah. Dikaitkan dengan tingkat keterjangkauan (affordabilitas) yang merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan dan, maka sudah sudah selayaknya Pemerintah Daerah untuk memberdayakan mereka dalam

Bebuatan bcdeng sebagai tempat penampungan sementara merupakan salah satu peranan Dinas Perumahan dalam mendorong partisipasi masyarakat dalam penataan permukiman. Ini sejalan juga dengan salah satu tugas Dinas Perumahan yaitu memberi fasilitas terhadap usaha pembangunan dan pemugaran perumahan. Dengan stimulasi berupa bahan bangunan dan bantuan teknis, warga masyarakat diajak untuk berpartisipasi dalam pembangunannya. Dengan demikian peranan Dinas Perumahan kurang penting karena dengan mendorong partisipasi masyarakat berarti memperkecil peranan Dinas Perumahan di dalam Kesemuanya merupakan salah satu pelaksanaan fungsi Dinas Perumahan di dalam pembinaan kepada masyarakat terhadap pembangunan dan pemugaran perumahan.

c. Pembuatan Bedeng (Penampungan Sementara)

Perumahan akan mengambil alih tanggung jawab apabila mereka wanprestasi. Mengembalikan kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama dan Dinas kredit. Sebagai penanggung jawab Dinas Perumahan akan menjamin bahwa mereka akan jawab. Dilain pihak masyarakat tidak mempunyai barang kepemilikan sebagai jaminan akan memberi kredit kepada masyarakat tanpa ada yang menjamin atau bertanggung Peranan Dinas Perumahan dalam hal ini sangat penting karena pihak Bank tidak sebagaimana yang dilakukan dalam perumahan kota di Mojosoongo.

Pemerintah Daerah sudah seharusnya menjadi penanggung jawab dalam pengajuan kredit meningkatkan kondisi perumahan mereka. Untuk itu Dinas Perumahan sebagai wakil ada campur tangan Pemerintah untuk mendapatkan akses ke suatu lembaga keuangan guna mendapatkan rumah melalui Kredit Triguna. Dengan kondisi mereka yang demikian perlu

d. Pembangunan Prasarana dan Fasilitas Lingkungan Permukiman

Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa karakteristik utama kawasan kumuh adalah tidak ada atau kurangnya prasarana permukiman. Atau ada akan tetapi kurang memenuhi syarat teknis maupun kesehatan. Dengan demikian salah satu kegiatan yang penting dalam perencanaan permukiman kumuh adalah penyediaan prasarana dan fasilitas permukiman yang memadai dan memenuhi persyaratan teknis maupun kesehatan. Di lain pihak hal ini membutuhkan biaya yang cukup besar dan bersifat *public good*, sehingga pihak swasta pada umumnya kurang berminat dan pemerintah sendiri yang harus membaunnya.

Dalam pembangunan prasarana permukiman di Bantaran Barat Kalianyar Mojosoongo maka aspek ekologi menjadi sangat penting. Dengan pertimbangan bahwan permukiman tersebut berlokasi di pinggir kali, berdekatan dengan pasar tradisional, dan berpenduduk sangat padat. Sebagaimana diungkapkan oleh Hadi (1997) bahwa permukiman yang berawasan lingkungan merupakan permukiman yang mampu mengakomodasikan proses perkembangan kehidupan secara wajar dan seimbang dengan memadukan kepentingan ekonomi, ekologi, dan sosial. Dengan demikian pembangunan prasarana permukiman harus mampu menjadikan permukiman tersebut mengakomodasikan masyarakat penghuni agar dalam perkembangan kehidupannya selain aspek ekonomi dan sosial, aspek ekologi juga menjadi bagian yang tak terpisahkan. Maka dengan membuat tanggul dan jalan lingkungan di pinggir kali diharapkan merubah pandangan bahwa sungai bukan tempat di belakang rumah untuk membuang berbagai kotoran, tetapi merupakan halaman depan yang harus dipelihara kebersihan serta kesehatannya untuk mencegah terkontaminasinya air tanah dari polutan dan bakteri coli yang dikandung oleh air sungai.

Masyarakat bawah selama ini kurang dipercaya oleh pihak perbankan dalam mengambil kredit, apalagi kredit perumahan yang dianggap kurang *recovery* dari sisi ekonomi, sehingga tanpa ada campur tangan pemerintah maka akses mereka ke lembaga keuangan tertutup. Di lain pihak aturan perbankan yang rumit sulit untuk dimengerti dan diikuti oleh mereka. Peran pemerintah adalah memberdayakan mereka dan meyakinkan kepada pihak perbankan bahwa mereka mampu untuk melunasi kreditnya tepat waktu. Dengan pola P2BPK ini merupakan wujud dari pemberdayaan masyarakat dalam

Dalam kegiatan ini peranan Dinas Perumahan tidak terlalu besar atau kurang penting. Ini sesuai dengan maksud dan tujuan P2BPK yang menempatkan masyarakat sebagai peran utama dalam pembangunan rumah. Peranan Dinas Perumahan hanya memberi bantuan teknis sehingga masyarakat mempunyai akses ke lembaga keuangan, konsultan perencanaan, maupun kontraktor pelaksana. Pada waktu pelaksanaan ikut mengawasi karena terkait bahwa sebagai penanggung jawab kredit triguna menjamin kepada pihak Bank bahwa kredit tersebut digunakan untuk membangun rumah sesuai dengan proposal kredit.

e. Pembangunan Rumah Pola P2BPK

Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab teknis pembangunan prasarana lingkungan perumahan mempunyai peranan besar dalam menciptakan lingkungan perumahan yang layak, sehat, aman, dan berwawasan lingkungan. Pada setiap rumah dibuatkan saluran air kotor menuju ke *communal septic-tank* sebelum disalurkan ke sungai. Pada tempat-tempat tertentu dibuat TPS untuk menampung sampah rumah tangga yang selanjutnya di ambil oleh truk untuk dibawa ke Pembuangan Akhir. Hal ini berbeda dengan kondisi sebelumnya. Masyarakat membuang sampah dan membuang kotoran langsung ke sungai.

pembangunan rumah. Ini merupakan implementasi dari fungsi Dinas Perumahan dalam mengkoordinir untuk meningkatkan swadaya masyarakat.

4.2.1.3. Tahap Evaluasi

Pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat harus

dipantau terus – menerus dan dievaluasi perkembangannya. Tujuannya adalah untuk

mengetahui seberapa jauh pembangunan telah dilaksanakan dan bagaimana hasilnya

diukur dengan sasaran yang ingin dicapai. Atas dasar hasil evaluasi tersebut dapat diambil

langkah-langkah agar pelaksanaan pembangunan selanjutnya menunjang dan tidak

menyebabkan upaya pembangunan secara keseluruhan. Dengan demikian tujuan dan sasaran

pembangunan secara maksimal dapat tetap tercapai.

Pemantauan diperlukan pula agar pelaksanaan pembangunan yang menyimpang

dan bergeser dari rencana dapat diketahui secara dini dan dapat segera diambil langkah-

langkah yang sesuai. Penyimpangan dan pergeseran tersebut dapat berupa : sasaran yang

tidak tercapai, sasaran yang terlampaui, ada peralihan atau perubahan dari satu sasaran ke

sasaran lainnya.

Menurut Kartasasmita, (1997), bahwa pelaksanaan pembangunan yang tidak

sesuai dengan sasarnya dapat disebabkan oleh :

1. Ada hambatan yang tidak diketahui atau diperhitungkan pada saat

perencanaan.

2. Ada perkembangan keadaan yang tidak dapat diantisipasi pada tahap

perencanaan.

3. Realisasi dari perkiraan yang berbeda dari perencanaan.

4. Perencanaan sendiri yang keliru.

Pada Evaluasi akhir lebih menitik beratkan pada aspek kualitas dan kuantitas pekerjaan. Sementara itu hal yang sangat penting adalah evaluasi program justru kurang diperhatikan. Evaluasi terhadap pencapaian tujuan, sasaran, serta dampak peremajaan untuk dijadikan masukan terhadap penyusunan program pada waktu yang akan datang, serta menilai sejauh mana tingkat keberhasilan peremajaan di Mojosoongo secara keseluruhan dibandingkan dengan rencana awal tidak dilakukan. Sehingga instansi lain menyatakan bahwa evaluasi yang dilakukan Dinas Perumahan tergolong cukup.

dan lain sebagainya.

Misalnya terhadap fungsi BP4D, Tim Teknis, Bappeda, yang terlibat kurang dilakukan. Evaluasi terhadap fungsi dan tugas aktor pelaksanaan, kualitas dan kuantitas pekerjaan. Evaluasi terhadap fungsi dan tugas aktor menitik beratkan pada evaluasi pelaksanaan saja. Utamanya evaluasi tentang jadal masih bersifat phisik semata. Pada pemantauan bulanan maupun evaluasi akhir lebih Sementara ini evaluasi yang dilakukan masih bersifat evaluasi proyek sehingga kualitas hasil pembangunan.

dan peningkatan produktivitas dalam pengelolaan sumber daya, serta peningkatan efisiensi, dan pengingatannya hasil yang optimal, dari setiap investasi yang dikeluarkan, tercapainya dan program pembangunan mengarah pada terwujudnya sasaran yang telah ditetapkan. Perumahan Kota Surakarta belum mengetahui secara pasti tentang pelaksanaan rencana oleh Dinas Perumahan Kota Surakarta belum dilakukan. Dengan demikian Dinas Evaluasi kinerja sebagai salah satu bentuk evaluasi yang seharusnya dilakukan langkah apabila diperlukan perubahan /revisi dalam pelaksanaan pembangunan.

melakukan pemantauan dan evaluasi pembangunan tersebut, serta mengambil langkah-tanggung jawab Dinas Perumahan sebagai pengendali manajemen pembangunan untuk Dikaitkan dengan peremajaan kawasan kumuh di Mojosoongo, adalah menjadi

TABEL.IV. 7
ANALISIS PERANAN DINAS PERUMAHAN KOTA SURAKARTA DALAM PEREMAJAAN
DI KELURAHAN MOJOSONGO

No.	TAHAPAN	FUNGSI DAN TUGAS	KEGIATAN	PERANAN DINAS PERUMAHAN	KETERANGAN
1	Perencanaan	<ul style="list-style-type: none"> • Merumuskan kebijakan di bidang Perumahan dan Perumahan. • Menyusun rencana dan program Perumahan dan Perumahan. • Menyusun perencanaan pembangunan Perumahan dan Perumahan berdasarkan kebutuhan nyata • Membuat rencana teknis / detail pembangunan perumahan dan perumahan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Studi Awal Survey 2. Perencanaan & Desain 3. Penyusunan Proposal 4. Sosialisasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Menyusun studi perumahan kumuh di wilayah Kota Surakarta • Membuat studi kelayakan program • Menyusun skala prioritas program • Memasukkan program perumahan perumahan kumuh di Kelurahan Mojosoongo dan Semarang sebagai prioritas utama ke dalam PJM SSUDP P3KT. • Menentukan standar perencanaan dan desain • Bersana dengan Konsultan menyusun perencanaan dan desain • Mengesahkan hasil perencanaan dan desain • Bersama-sama dengan konsultan menyusun proposal proyek • Dalam <i>Project appraisal</i> Meyakinkan Bank Dunia terhadap kelayakan proyek • Melakukan koordinasi awal kepada instansi/pihak terkait • Membuat undangan kepada pihak dan instansi terkait • Dibantu oleh Konsultan menyiapkan bahan sosialisasi • Bersama pihak terkait melakukan sosialisasi • Mencatat hasilnya sebagai bahan koordinasi dan laporan kepada Walikota. 	<p>Peranan "penting" karena sesuai fungsi dan tugasnya Dinas Perumahan berperan sebagai penanggung setiap kegiatan</p>

		5. Rembug Warga	<ul style="list-style-type: none"> • Menggali potensi & menampung tuntutan dan masalah • Menyusun daftar prioritas masalah dan keinginan masyarakat • Menetapkan tujuan & upaya jalan keluar • Bersama-sama dengan masyarakat membuat program kegiatan • Membantu masyarakat membentuk kelompok swadaya masyarakat (KSM) sebagai Panitia Pembangunan Lokal 	
2	Pelaksanaan	1. Sertifikasi Tanah 2. Kredit Triguna	<ul style="list-style-type: none"> • Mengkoordinir pengumpulan dana sertifikasi dari masyarakat • Mengkoordinir pembentukan kelompok masyarakat/paguyuban dan Panitia Pembangunan • Membuat petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan bersama dengan Tim Teknis dan Tim Pendamping Penataan Lingkungan • Memasukkan berkas permohonan beserta dana sertifikasi yang diterima dari kelurahan dan LKMD kepada BPN surakarta; • Melakukan koordinasi dengan pihak terkait khususnya BTN dalam rangka pengajuan Kredit Triguna • Membuat surat kepada Bank BTN bahwa Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab dalam program P2BPK Berseri I Kelurahan Mojocong • Mendampingi dalam penyerahan proposal kredit oleh Ketua Paguyuban ke BTN; 	Sebagai koordinator dan penanggung jawab kegiatan : Sertifikasi tanah, Kredit triguna, pemb. Prasarana fisik, Dinas Perumahan berperan "penting"
				Pada kegiatan Pembuatan Bedeng,

			<p>3. Pembuatan Bedeng</p> <p>4. Peminjaman Warga</p> <p>5. Pembongkaran</p> <p>6. Pembangunan Rumah</p> <p>7. Pemb. Sarans dan Prasarana Fisik</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Menyediakan bahan • Memberi Bantuan teknis • Bantuan teknis • Bantuan teknis • Membantu pengawasan • Mengadakan Pelelangan Proyek • Melakukan sosialisasi kepada warga dan koordinasi dengan pihak lain agar pekerjaan berjalan lancar • Melakukan pengendalian pelaksanaan agar hasilnya sesuai dengan spesifikasi dan dokumen kontrak yang telah disepakati • Melakukan pembayaran kepada kontraktor pelaksana sesuai dengan kemajuan pekerjaan • Melakukan evaluasi secara periodik maupun pada akhir pekerjaan • Menerima hasil pekerjaan pada akhir pelaksanaan • Bantuan teknis 	<p>Peminjaman Warga, Pembongkaran Pembangunan Rumah, perumkinan kembali peranan "kurang penting"</p>
3	Evaluasi	Memantau dan mengevaluasi pelaksanaan program pembangunan	<p>1. Evaluasi periodik</p> <p>2. Evaluasi akhir</p> <p>8. Perumkinan Kembali</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluasi kemajuan pekerjaan • Evaluasi teknis • Rapat koordinasi • Evaluasi seluruh kegiatan • Mencatat kekurangan dan kelemahan selama pelaksanaan 	<p>Sebagai penanggung jawab proyek peranan Dinas dalam kegiatan ini Perumahan cukup penting</p>

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dalam pelaksanaan peremajaan yang dilakukan di RT 03 RW 1 Bantaran Barat Kalianyar Kelurahan Mojosongo, untuk menilai Kepekannya data yang digunakan bersumber dari masyarakat dan dari Dinas Perumahan. Data dari Dinas Perumahan

menangkap keinginan masyarakat. Kepekkan sangat erat hubungannya dengan kemampuan Dinas Perumahan dalam Sebagai salah satu kriteria dalam mengetahui kinerja Dinas Perumahan

4.2.2.1. Kepekkan

hasilnya adalah sebagai berikut :

kriteria Kepekkan, Responsibilitas, serta Akuntabilitas (Lenvine dkk. 1990). Adapun berorientasi pada pelayanan masyarakat maka penilaian kinerja menggunakan kriteria- mencapai tujuan dan sasaran. Dinas Perumahan sebagai organisasi publik yang menjadi landasan penilaian sehingga dapat diketahui keberhasilan organisasi dalam peremajaan kawasan kumuh di Kelurahan Mojosongo digunakan kriteria yang akan Perumahan dalam menjalankan fungsi dan misi organisasi dalam pelaksanaan dalam setiap kegiatan peremajaan. (hina mengetahui lebih jauh tentang kinerja Dinas Kinerja Dinas Perumahan sangat terkait dengan peranan yang dimilikinya

4.2.2. Kinerja Dinas Perumahan Dalam Peremajaan Kawasan Kumuh

Dikaitkan dengan fungsi dan tugas Dinas Perumahan serta peranan tersebut di atas maka secara keseluruhan Dinas Perumahan mempunyai peranan penting dalam tahap perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi. Akan tetapi khusus dalam pembuatan bedeng, pemindahan warga, pembongkaran rumah lama, peranan kurang penting karena hanya memberi bantuan teknis saja. Juga dalam pembangunan Dinas Perumahan hanya berperan sebagai pengawas. Hal ini sesuai dengan tujuan pembangunan rumah dengan pola P2BPK peran utama adalah masyarakat yang dibantu oleh Konsultan pendamping.

untuk mengidentifikasi jenis-jenis kegiatan dan program Dinas tersebut dalam rangka pelaksanaan peremajaan. Data yang diperoleh dari masyarakat untuk mengidentifikasi kebutuhan dan tuntutan masyarakat.

Data yang diperoleh dari Dinas Perumahan yang merupakan pelaksanaan peremajaan merupakan gabungan antara keinginan Pemerintah Daerah dan hasil rembug warga. Program Pemerintah daerah mencakup upaya peremajaan melalui penataan permukiman dengan menempatkan pembangunan pada masyarakat sebagai pola pendekatan, dan Konsep Tribina sebagai penjabaran implementasinya. Hal ini dilakukan dengan latar belakang bahwa tingkat kemiskinan sudah cukup parah, disamping lokasinya berada di pintu gerbang masuk kota dari arah utara. Sedangkan tuntutan masyarakat diidentifikasi melalui rembug warga sebagaimana dikemukakan sebelumnya.

Dari keinginan Pemerintah Daerah dan tuntutan masyarakat diadikasikan pedoman dan persyaratan dalam pelaksanaan penataan permukiman di Kelurahan Mojosoongo. Dengan pola pendekatan Pembangunan Bertumpu Pada masyarakat maka masyarakat sebagai subyek utama pembangunan sehingga tuntutan dan aspirasinya merupakan hal yang sangat prioritas.

Berdasarkan hasil wawancara menunjukkan bahwa 75 % Warga penghuni mengatakan bahwa tutuan dan keinginan mereka yang telah disepakati dalam rembug warga terpenuhi. Sedangkan lainnya menyatakan masih menuntut adanya, tempat bermain anak-anak. Namun demikian merkapun sadar pula bahwa keterbatasan lahan menjadi kendala utama dalam memenuhi tujuannya.

Tutuan utama warga untuk mensertifikasikan tanah yang mereka tempati dari tanah negara menjadi hak milik dapat dipenuhi. Dengan terbitnya sertifikat hak milik

mereka merasa ada kepastian hukum dan keberadaannya diakui oleh Pemerintah Daerah. Kedudukan mereka sama dengan masyarakat lain diluar kawasan dan bukan lagi menjadi masyarakat nomer dua meskipun mereka rela berkurangnya luas lahannya untuk dijadikan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan.

Keinginan untuk mempunyai rumah yang permanen dan mempunyai IMB, menata lingkungan yang sudah ada sehingga menjadi lingkungan permukiman yang tertata, bersih, dan aman, serta jelas status kepemilikannya dan mendukung kegiatan ekonomi warga juga sudah terpenuhi. Dari keseluruhan responden yang diwawancarai menyatakan bahwa lingkungan sekarang ini lebih baik dan lebih nyaman dibanding sebelum ditata.

Dengan terbentuknya Kelompok Swadaya masyarakat (KSM) Paguyuban Mojosongo Berseri I RT 03 RW I yang berfungsi mewakili warga merupakan media untuk menyalurkan aspirasi dan hak-hak warga sehingga tuntutan mereka terwadai dan melmbaga serta mempunyai kekuatan untuk melakukan negosiasi kepada semua pihak termasuk dalam pengajuan kredit Triguna.

**TABEL.IV.8
ANALISIS KINERJA DINAS PERUMAHAN
TERHADAP ASPEK KEPEKAAN**

No.	Indikator	Tindakan Dinas Perumahan	Keterangan
1	Identifikasi/Mengenal Kebutuhan masyarakat	Survey Lapangan dan Rembug warga	Terwujud
2	Mewujudkan tuntutan masyarakat : • Sertifikat tanah hak milik • Rumah permanen • Tidak digusur • Membentuk kelompok masyarakat • Penataan dan pembangunan prasarana lingkungan • Sarana olah raga	Sertifikasi tanah secara masal Pembangunan rumah permanen pola P2BPK Perumahan dgn <i>Kedevlopment</i> "Berseri I" Pembentukan Paguyuban Pembangunan prasarana lingkungan Dibangun di tanah negara di luar kawasan yang diremajakan	Terwujud Terwujud Terwujud Terwujud Terwujud

Sumber : Hasil Analisis, 2000

Dengan demikian ditinjau Kepekannya Kinerja Dinas Perumahan cukup baik. Dapat dilihat bahwa Dinas Perumahan sebagai penanggung jawab teknis perumahan dan khususnya dalam kegiatan sosialisasi dan rembug warga berperan sebagai koordinator mampu menyerap dan menampung tuntutan masyarakat untuk diadikakan program pelaksanaan. Selanjutnya dalam akhir kegiatan sebagian besar tuntutan telah dapat diwujudkan.

Namun demikian kinerja tersebut sangat dipengaruhi oleh dukungan dari berbagai pihak. Misalnya dari Konsultan Pembangunan, yang menjadi mediator antara warga dengan Dinas Perumahan. Selain itu juga dukungan dari instansi lain seperti BPN, Bank BTN, Dinas Tata Kota, Dinas Kebersihan, Bappeda, dan lain sebagainya sesuai dengan keterlibatan mereka sebagaimana diraitkan sebelumnya.

4.2.2.2. Responsibilitas

Pelaksanaan Peremajaan di Mojosoongo dilakukan dengan pendekatan proyek. Sebagaimana diketahui bahwa proyek merupakan implementasi terhadap program pembangunan yang terkait dengan fungsi dan tugas dari organisasi publik. Dengan demikian tugas-tugas yang ada dalam proyek merupakan tugas bersifat fungsional yang akan menunjang tugas-tugas struktural sebagaimana yang digariskan dalam organisasi.

Dalam meninjau aspek responsibilitas tidak akan lepas dari prinsip-prinsip administrasi pembangunan yang mencakup aspek organisasi dan manajemen. Untuk itu apabila ditinjau dalam aspek organisasi sesuai dengan Perda No. 6 tahun 1993 dalam upaya menjalankan fungsinya Dinas Perumahan terbagi dalam sub-bagian yaitu sub-bagian Tata Usaha, dan 3 (tiga) seksi, yaitu Seksi Perencanaan, Seksi Bina Pembangunan, dan Seksi Pengelolaan. Seksi Bina Pembangunan pada prinsipnya bertugas untuk melakukan pembinaan terhadap usaha pembangunan, perumahan, dan pengembangan perumahan. Dengan demikian pelaksanaan pelaksanaan peremajaan dan penataan kawasan kumuh di Mojosoongo merupakan implementasi tugas Seksi Bina Pembangunan untuk melakukan pembinaan terhadap pembangunan, perumahan dan pengembangan Perumahan dan Perumahan dari kondisi kumuh menjadi Perumahan dan Perumahan yang tertata dan teratur dalam lingkungan sehat aman dan nyaman.

Kenyataannya proyek peremajaan tersebut dikelola oleh Seksi Perencanaan yang tugas pokoknya adalah merencanakan, menyusun program pembangunan, meneliti dan mengkaji kebutuhan di bidang Perumahan dan Perumahan. Pengelola Proyek yang terdiri dari Pimpinan Proyek, Bendahara, Asisten Pimpro, Ketua Panitia Lelang, hingga Direksi lapangan semuanya berada di Seksi Perencanaan. Hal ini tentunya tidak relevan dengan tugas pokok dari Seksi Perencanaan. Secara Responsibilitas hal ini tidak sesuai

karena melaksanakan perencanaan bukan tugas Seksi Perencanaan tetapi tugas Seksi Bina Pembangunan. Kenyataan ini sangat terkait dengan keterbatasan SDM yang berkualitas.

**TABEL IV.9
ANALISIS TERHADAP PENGELOLA KEGIATAN PEREMAJAAN**

Keterangan	Seharusnya	Kenyataan
<ul style="list-style-type: none"> • Terkait dengan keterbatasan dan kualitas SDM • Kategori Kinerja kurang baik 	<p>Dikelola oleh Seksi Bina Pembangunan sebagai pelaksanaan tugas dalam memberi bantuan fasilitas dan pembinaan pembangunan, pemugaran dan pengembangan perumahan.</p>	<p>Pengelola proyek peremajaan di Mojosoongo berada di Seksi Perencanaan</p>

Sumber : Hasil analisis, 2000

Untuk itu bila dikaitkan dengan aspek organisasi Dinas Perumahan maka pelaksanaan peremajaan tersebut dapat dikategorikan kurang baik.

Dari aspek manajemen maka akan ditinjau mulai dari fungsi perencanaan, pelaksanaan, serta evaluasi dan pemantauan. Dalam fungsi perencanaan kinerja Dinas Perumahan dikategorikan baik. Kegiatan yang dilakukan melalui tahapan-tahapan seperti : studi awal, survey lapangan, penyusunan proposal, pembuatan dokumen perencanaan dan desain serta sosialisasi. Hal ini sesuai dengan fungsi dan tugas Dinas Perumahan dalam aspek perencanaan.

Dalam aspek pelaksanaan fungsi Dinas Perumahan adalah mengkoordinir berbagai aktor pembangunan seperti, instansi pemerintah sendiri, swasta, perbankan, masyarakat. Disamping itu unsur pemberdayaan masyarakat cukup menonjol yaitu dengan digunakannya pola P2BPK dalam pembangunan rumah. Hal ini sejalan dengan fungsinya yaitu mengkoordinir masyarakat dan berbagai pihak guna meningkatkan

dalam tabel di bawah ini.

Secara keseluruhan kinerja Dinas Perumahan dari manajemen dapat dilihat
menelan biaya cukup besar kurang diketahui manfaatnya bagi masyarakat.
dilakukan oleh instansi pemerintah sehingga sering program pembangunan yang
terhadap manfaat dan dampak pelaksanaan peremajaan. Hal ini memang jarang
akhir pelaksanaan belum dilakukan evaluasi, termasuk dalam hal ini adalah evaluasi
Namun fungsi Dinas Perumahan dalam melakukan evaluasi program pada
perumahan.

melakukan pemantauan dan pengendalian program pembangunan perumahan dan
sebagai bahan evaluasi bersama. Hal ini sejalan dengan fungsi Dinas Perumahan yaitu
Yaitu dengan dilakukannya evaluasi rutin bulanan. Adanya laporan bulanan konsultansi
Dilihat dari aspek evaluasi maka kinerja Dinas Perumahan tergolong cukup.
perumahan dan perumahan.

fungsi Dinas Perumahan dalam rangka pembinaan kepada masyarakat di bidang
masyarakat. Dalam upaya penataan perumahan secara keseluruhan merupakan wujud
fasilitas dalam usaha pembangunan, penguangan, dan pengembangan perumahan kepada
perumahan merupakan wujud dari fungsinya yaitu mendorong dan memberi bantuan
Selain memberikan perhatian terhadap perumahan dan pembangunan perumahan dan fasilitas
swadaya masyarakat dalam penanganan masalah perumahan dan perumahan.

TABEL. IV.10
ANALISIS KINERJA DARI ASPEK ADMINISTRASI PEMBANGUNAN

NO	KEGIATAN	TUGAS, FUNGSI DINAS PERUMAHAN	KEGIATAN YANG DILAKUKAN	HASIL KINERJA
1	Perencanaan	<ul style="list-style-type: none"> • Merumuskan kebijakan di bidang Perumahan dan Permukiman. • Menyusun rencana dan program Perumahan dan Permukiman. • Menyusun perencanaan pembangunan Perumahan dan Permukiman berdasarkan kebutuhan nyata • Membuat rencana teknis / detail pembangunan perumahan dan permukiman. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Studi awal penataan dan peremajaan kawasan kumuh ▪ Menyusun program penataan kawasan kumuh dibantu oleh konsultan pembangunan ▪ Penyusunan Proposal proyek peremajaan ▪ Membuatan Desain dan rencana teknis yang dibantu konsultan pembangunan 	Baik; karena keseluruhan tugas dan fungsi perencanaan telah dilaksanakan
2	Pelaksanaan	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan pembinaan kepada masyarakat. • Mengkoordinir masyarakat dan berbagai pihak guna meningkatkan swadaya masyarakat. • Mendorong dan memberi bantuan fasilitas dalam usaha pembangunan, pemugaran, dan pengembangan perumahan kepada masyarakat. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sosialisasi dan rekrutmen warga ▪ Penerapan konsep Tribina, sertifikasi tanah, pemberian IMB • Mengkoordinir instansi terkait, lembaga keuangan, masyarakat • Pembangunan prasarana dan fasilitas permukiman 	Baik; karena keseluruhan tugas dan fungsi telah dilaksanakan
3	Evaluasi	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan pemantauan terhadap program pembangunan • Melakukan pengendalian program • Melakukan evaluasi terhadap program • Memberikan masukan dan perbaikan terhadap program • Mengembangkan dan peningkatan Dinas Perumahan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mengevaluasi laporan bulanan, rapat periodik • Pembuatan jadwal pelaksanaan, penyusunan program kerja, rapat koordinasi • Tidak dilakukan • Tidak dilakukan 	Sedang (cukup); Hanya sebagian tugas dan fungsi yang dilakukan

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2000

4.2.2.3 Akuntabilitas

Dalam konsep Tribina, Bina Lingkungan, Bina Manusia, Bina Usaha, hal yang ingin diwujudkan adalah adanya lingkungan permukiman yang layak dari aspek fisik, sosial, maupun kesehatan lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungan perumahan serta fasilitas umum dan sosial. Ditinjau dengan terwujudnya manusia penghuni yang berperilaku sehat dan berawasan lingkungan, serta upaya untuk meningkatkan kondisi ekonomi sehingga kesemuanya mampu meningkatkan tingkat kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan kualitas hidup dan kehidupan.

Dari aspek Akuntabilitas, maka kegiatan peremajaan tersebut mampu meningkatkan rasa aman dan kenyamanan. Aman dari bahaya banjir, tanah longsor, serta kemudahan untuk memberi pertolongan apabila terjadi kebakaran. Disamping itu menurut keseluruhan warga, bahwa dalam peremajaan tersebut tidak ada unsur paksaan maupun intimidasi dari pihak luar.

Keseluruhan warga juga menyatakan bahwa melalui peremajaan dengan pola P2BPK ini mereka merasa diuntungkan. Mereka sekarang ini menempati rumah permanen diatas tanah atas nama mereka sendiri dengan status hak milik. Mereka menyatakan bahwa ada peningkatan mutu kehidupan dan kenyamanan. Tetapi dalam wawancara terungkap juga bahwa bagi yang dahulu tanah dan rumahnya luas, sekarang menjadi lebih sempit sehingga merasa dirugikan.

Ada rasa kebanggaan dari mereka karena disamping telah merasa ikut mendukung program pemerintah juga dengan status tanah yang dulunya ilegal menjadi legal maka mereka merasa sejajar dengan warga masyarakat lainnya serta mempunyai

rumah sendiri dilingkungan dimana mereka bekerja dan berinteraksi dengan masyarakat

di lingkungan sekitarnya.

Untuk melihat tingkat keberhasilan keseluruhan perumahan masyarakat kumuh maka perlu dibandingkan antara hasil pelaksanaan perumahan dengan tolok ukur keberhasilan perumahan kawasan seperti yang telah diraikan pada Bab II.

**TABEL IV.11
PERBANDINGAN ANTARA HASIL PEREMAJAN DENGAN
TOLOK UKUR KEBERHASILAN**

NO.	TOLOK UKUR KEBERHASILAN	HASIL DAN DAMPAK PEREMAJAN
1.	Terdapat peningkatan mutu kehidupan dan penghidupan penghuni	Masyarakat menyatakan bahwa mereka merasa lebih aman (dari bahaya banjir, tanah longsor, penerliban). Merasa lebih nyaman dengan lingkungan yang baru. Rumah tidak berdesakan, bebas dari bau genangan air buangan, tumpukan sampah. Menjadi pelanggan PDAM. Harga diri dan martabat sudah sejajar dengan masyarakat diluar kawasan. Dengan memiliki rumah permanen dengan status tanah yang jelas mereka dapat bekerja dengan lebih tenang.
2.	Adanya peningkatan kualitas prasarana lingkungan perumahan	Dengan dibangunnya talud pengaman, jalan lingkungan <i>paving block</i> , saluran drainasi dan buangan air kotor, bak sampah, sambungan air bersih, listrik, serta fasilitas sosial lainnya merupakan upaya peningkatan kualitas prasarana lingkungan perumahan sebelumnya.
3.	Adanya partisipasi aktif penghuni mulai	Melalui rembug warga masyarakat

<p>berperan aktif dalam proses perencanaan untuk perumahan dan permukiman. Partisipasi aktif juga ditunjukkan dengan dilakukannya pembongkaran rumah masing-masing. Selanjutnya dalam P2BPK masyarakat aktif dalam upaya memperoleh Kredit Triguna, serta sampai saat ini cicilan kepada BTN relatif lancar.</p>		
<p>Dalam pelaksanaan <i>Redevelopment</i> tersebut seluruh warga menempati kembali kawasan semula dengan status yang lebih jelas yaitu mereka memegang sertifikat hak milik terhadap tanah yang ditempat.</p>	<p>semula dengan status yang jelas</p>	4.
<p>Dengan perubahan rumah dari semi permanen menjadi permanen maka kondisi fisik rumah menjadi lebih layak dan tertata dalam lingkungan perumahan yang memadai.</p>	<p>Terdapat peningkatan kondisi fisik rumah menjadi layak dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur.</p>	5.
<p>Rumah yang dibangun bukan rumah susun, hal ini terkait dengan kemampuan warga dalam mengambil kredit. Tetapi sebagian warga yang mampu sudah mengembangkan rumahnya ke arah vertikal menjadi rumah susun.</p>	<p>Terdapat efisiensi penggunaan lahan dengan membangun rumah susun.</p>	6.
<p>Melalui rembug Warga masyarakat menentukan bentuk dan kualitas rumahnya sesuai dengan kemampuan pengambilan kredit. Masyarakat membangun rumah layak dalam lingkungan permukiman kecil tetap mampu memiliki sehingga masyarakat dengan Adanya unsur Afordabilitas dan subsidi</p>	<p>perumahan yang sehat dan teratur</p>	7.

Sebagaimana diungkapkan oleh Steers (1985) maupun siagian (1986), bahwa kinerja suatu organisasi tidak lepas dari pengaruh internal dan eksternal. Pengaruh internal sangat terkait dengan faktor-faktor dalam manajemen organisasi tersebut, seperti misalnya, kondisi karyawan, keuangan, peralatan, kebijakan, dan sebagainya. Sedangkan faktor eksternal adalah segala sesuatu yang diluar jangkauan

4.2.3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Dinas Perumahan

maupun terhadap aturan dan pedoman yang ada.

Dengan demikian hampir seluruh kriteria keberhasilan dapat diwujudkan dalam perumahan di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosoongo. Disamping itu dengan meningkatnya rasa aman, nyaman, dan adanya upaya pemberdayaan masyarakat bawah tentunya kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah beserta implementasinya masih dapat dipertanggungjawabkan baik secara moral maupun terhadap aturan dan pedoman yang ada.

Sumber: Hasil wawancara, 2000

8.	Adanya jaminan penghuni tidak kehilangan mata pencaharian semula, kalau memang ada harus dicarikan alternatif pekerjaan yang mampu meningkatkan taraf hidupnya.	Penghuni tetap menjalankan pekerjaan seperti sediakala. Bahkan sebagian besar mengaku pendapatannya lebih tinggi dibanding sebelum perumahan dilakukan.
	melalui subsidi dalam membangun sarana dan prasarana ataupun biaya sertifikasi masalah yang rendah. Disamping itu juga adanya sewa atau kredit pembangunan rumah yang sesuai dengan kemampuannya.	kredit Triguna, sedangkan pemerintah membantu membuat prasarana lingkungan dan fasilitas sosial. Disamping subsidi diberikan dengan IMB mereka tidak dibayar. Dalam mengurus sertifikat secara masalah sehingga dan masyarakat dibebani biaya serendah-rendahnya.

kewenangan organisasi, tetapi masih berpengaruh terhadap kinerja. Terhadap hal-hal tersebut dapat diuraikan di bawah ini.

4.2.3.1 Kemampuan Aparatur Yang Bertugas

Ditinjau dari aparat yang bertugas dalam Dinas Perumahan maka kemampuannya sangat mempengaruhi tingkat keberhasilan dalam menjalankan fungsi organisasi. Kemampuan aparat tersebut sangat terkait dengan pendidikan formal, non formal, dan pengalaman kerjanya.

Dalam pelaksanaan peremajaan pimpinan proyek bertanggung jawab secara teknis dan keuangan. Secara teknis Pimpinan Proyek bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaan dikaitkan dengan spesifikasi yang ada. Proyek peremajaan yang dilakukan di Mojosoongo didominasi oleh kegiatan fisik yang erat kaitannya dengan ilmu teknik sipil, teknik arsitektur. Sehingga spesifikasi yang sangat erat hubungannya dengan ilmu teknik sipil, teknik arsitektur atau teknik lingkungan.

Dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah, menyatakan bahwa pengguna barang/jasa atau Pimpinan Proyek yang berasal dari aparat Pegawai Negeri Sipil ditutamakan berpendidikan sekurang-kurangnya Diploma 3 sesuai dengan bidang keahlian yang diperlukan.

Dilain pihak Pimpinan Proyek yang ditunjuk bertatar belakang sarjana sosial yang meskipun sudah berpengalaman 5 (lima) tahun, akan tetapi akan lebih mudah bagi sarjana teknik untuk memahami spesifikasi teknik dan melakukan penilaian baik kualitas maupun kuantitas terhadap hasil pekerjaan.

Dengan demikian kemampuan aparat akan mempengaruhi tingkat pemahaman terhadap fungsi dan tugasnya serta kelancaran dalam menjalankan tugas tersebut.

Pimpinan Proyek Bantuan Pembangunan Prasarana Dasar Permukiman yang ditunjuk

dari Dinas Perumahan, apabila dikaitkan dengan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Kepres

No. 18 tahun 2000 dapat dilihat sebagai berikut :

TABEL IV.12
ANALISIS TERHADAP KEMAMPUAN APARATUR

Juknis Kepres 18/2000	Kenyataan	Idealnya	Dampak
<ul style="list-style-type: none"> • Status sebagai PNS • Pendidikan sekurangnya D3 • Bidang keahlian sesuai dengan jenis proyek • Telah lulus diklat • Mengempen Proyek • Pengalaman min. 2 th memimpin kelompok kerja dalam pengadaan barang & jasa • Penilaian Prestasi kerja 3 th terakhir "baik" 	<ul style="list-style-type: none"> • Status PNS • Pendidikan Sarjana/S1 • belakng pendidikan ilmu sosial • Sudah lulus diklat • Pengalaman 5 tahun • Penilaian "baik" 	<ul style="list-style-type: none"> • PNS, Sarjana belatar belakng pendidikan teknik sipil, arsitektur, teknik lingkungan • berpengalaman menjadi pimpinan proyek sekurangnya 2 th dengan penilaian 3 tahun terakhir "baik" 	<ul style="list-style-type: none"> • Berpengaruh dalam pelaksanaan dan menilai kualitas pekerjaan serta keberhasilan program.

Sumber : Hasil analisis 2000

Dalam aspek internal selain faktor aparaturnya juga ada faktor sarana dan

prasarana penunjang kerja. Menurut Dinas Perumahan bahwa dalam pelaksanaan

peremajaan ini masing-masing petugas dari Dinas Perumahan yang bertugas dilapangan

tidak dilengkapi dengan sarana penunjang. Dalam keseluruhan biaya tidak ada anggaran

untuk pembelian sarana penunjang tugas seperti komputer, kendaraan, dan sebagainya.

Hal ini tentunya akan mempengaruhi kelancaran tugas dan tingkat keberhasilan.

4.2.3.2. Dukungan Dinas/Instansi Lain

Pelaksanaan peremajaan yang dilakukan oleh Dinas Perumahan dilaksanakan

dengan melibatkan berbagai pihak maupun instansi. Untuk itu kinerja Dinas Perumahan

dalam melaksanakan peremajaan kawasan kumuh di Mojosoongo sangat dipengaruhi

oleh dukungan atau bantuan dari pihak lain yang merupakan faktor eksternal

organisasi. Sebagai contoh misalnya :

1. Keberadaan Konsultan Pembangunan dengan tenaga spesialisnya akan membantu secara profesional dalam tahap perencanaan, sosialisasi, hingga tahap pelaksanaan. Dukungan lain yang tidak kalah pentingnya adalah meskipun telah habis masa kontraknya, dilain pihak pelaksanaan di lapangan mengalami perpanjangan waktu, konsultan tetap melaksanakan tugasnya tanpa ada perpanjangan kontraknya.

2. Dalam Sertifikasi Tanah Kinerjanya sangat tergantung dari dukungan BPN Kota Surakarta. Tanggung jawab program sertifikasi tanah ada pada Dinas Perumahan, di lain pihak secara teknis yang mengeluarkan sertifikat adakah BPN Kota Surakarta. Dengan demikian keberhasilan program tersebut tergantung pihak BPN menjalankan fungsinya. Dukungan yang cukup penting adalah dengan selesainya sertifikat pada saat peremajaan berakhir.

3. Pencairan kredit Triguna tergantung dari besarnya dukungan Bank BTN. Dalam program P2BPK dukungan dana dari Bank sangat diperlukan. Dengan semangat untuk mensukseskan program peremajaan di Mojosoongo, kerja sama untuk mengucurkan kredit Triguna sesuai jadal tanpa mengesampingkan prinsip-prinsip perbankan merupakan dukungan pihak Bank BTN dalam peremajaan di Mojosoongo. Dukungan yang cukup penting pula adalah adanya kesediaan dari BTN untuk mengeluarkan kredit Triguna untuk tipe rumah 35 M2 meskipun dalam P2BPK disyaratkan luas minimal adalah 54 M2.

Dukungan lain sebagaimana diungkapkan oleh pihak Dinas Perumahan yaitu dalam kaitannya Walikota sebagai penanggung jawab program akan menghadiri undangan rapat koordinasi yang diadakan oleh Dinas Perumahan sepanjang Walikota tidak ada urusan yang lebih penting. Melakukan kunjungan lapangan secara periodik baik secara langsung maupun dilakukan oleh Sekretaris Daerah. Dalam setiap kunjungan lapangan Walikota selalu berpartisipasi untuk berdialog dengan masyarakat setempat untuk mendapatkan masukan secara langsung.

Walikota Surakarta sebagai atasan Dinas Perumahan sangat berpengaruh melalui dukungan kebijakan dan koordinasi dengan instansi di luar Pemerintah Daerah Surakarta, seperti Diyen Cipta Karya, Menperkim, Pemerintah Propinsi Jawa Tengah dan sebagainya. Dukungan tersebut dapat berupa Surat Keputusan, pemberian kewenangan dan tanggung jawab kepada Dinas Perumahan, rapat koordinasi, kunjungan lapangan, dan lain sebagainya. Dukungan yang paling utama adalah dengan diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Surakarta nomor 660.1/009/1/1997 penunjukan Kelurahan Mojosoongo sebagai lokasi proyek perumahan dan diinkukannya tanah negara Bantaran Barat Kalianyar dimiliki oleh warga sebagai hak milik. Juga ditunjuknya Dinas Perumahan sebagai pengelola proyek pembangunan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan.

4.3.2.3. Dukungan Dari Walikota Surakarta

4. Dukungan dari Proyek Induk Pengembangan Wilayah Bengawan Solo tentang diizinkan penggunaannya Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I untuk hunian.

a. Dalam upaya pemberdayaan masyarakat dan mewujudkan perencanaan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat bawah, peranan Dinas Perumahan dalam

1. Peranan Dinas Perumahan dalam Peremajaan Permukiman Kumuh

berikut :

Surakarta dalam Peremajaan Permukiman Kumuh dapat diambil kesimpulan sebagai

Berdasarkan penelitian terhadap Peranan dan Kinerja Dinas Perumahan

5.1. Kesimpulan

dalam melakukan tindakan lebih lanjut.

datang. Selanjutnya dikemukakan mengenai rekomendasi sebagai bahan pertimbangan meningkatkan kinerja dalam peremajaan permukiman kumuh diwaktu yang akan Pemerintah Daerah Kota Surakarta khususnya Dinas Perumahan dalam upaya Dikemukakan pula saran-saran yang diharapkan dapat dijadikan masukan kepada di Bantaran Barat Kalianyar RT 03 RW I Kelurahan Mojosoongo Surakarta. Perumahan Kumuh yang mengambil studi kasus pada peremajaan permukiman kumuh penelitian terhadap Kinerja Dinas Perumahan Kota Surakarta Dalam Peremajaan Dalam Bab V ini diraikan tentang kesimpulan yang dapat ditarik dari

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

tahap perencanaan peremajaan kawasan kumuh cukup penting. Hal ini

ditunjukkan dengan adanya :

- Prakarsa dan keterlibatan penuh dalam kegiatan studi awal untuk menentukan lokasi dan prioritas penanganannya.

- Penyusunan proposal proyek. Merupakan langkah positif sehingga suatu kegiatan proyek jelas maksud dan tujuannya serta sudah dikaji secara teknis, ekonomi, sosial, maupun lingkungan.

- Dilakukannya sosialisasi sebagai upaya penyebarluasan dan pengenalan program peremajaan kepada masyarakat. Tujuan kegiatan ini agar masyarakat mengerti dan mendukung program peremajaan yang akan dilaksanakan.

- Dilakukannya rebug warga yang merupakan media untuk menyerap tuntutan masyarakat dan menyampaikan program Pemerintah.

Hal tersebut di atas sejalan dengan fungsi Dinas Perumahan dalam kegiatan perencanaan yaitu merumuskan kebijakan dan perencanaan pembangunan perumahan berdasarkan kebutuhan nyata, menyusun rencana dan program pembangunan perumahan dan permukiman.

- b. Dalam tahap pelaksanaan peremajaan peranan Dinas Perumahan Surakarta lebih banyak sebagai koordinator kegiatan. Dinas Perumahan sebagai *leading sector* dan melibatkan instansi/pihak lain sebagai penunjang kegiatan. Hal ini sejalan

b. Dari aspek Responsibilitas (*Responsibility*), apabila ditinjau dari organisasional kinerja Dinas Perumahan Surakarta dalam peremajaan di Mojosoongo kurang baik. Terjadi duplikasi tugas karena dalam pelaksanaan dikelola melalui pendekatan proyek yang keseluruhan pengelolaanya berada pada Seksi Perencanaan. Dilain pihak sesuai dengan uraian tugas yang ada dalam Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Surakarta peremajaan di Mojosoongo lebih tepat dikelola atau dilaksanakan oleh seksi Bina Pembangunan.

a. Kinerja Dinas Perumahan ditinjau dari aspek Kepekaannya (*Responsiveness*) baik. Ini ditunjukkan dengan hampir keseluruhan tuntutan masyarakat yang disepakati dalam Rencmbug Warga dapat diwujudkan. Dilain pihak program Pemerintah Daerah untuk menata kawasan kumuh juga dapat berjalan.

2. Kinerja Dinas Perumahan dalam Peremajaan Permukiman Kumuh

c. Sebagai penanggung jawab teknis maka Dinas Perumahan Surakarta melakukan evaluasi melalui rapat bulanan dengan mempelajari laporan mingguan dan bulanan dari Konsultan Pembangunan. Pada akhir pelaksanaan bersama-sama dengan konsultan melakukan evaluasi akhir. Evaluasi yang dilakukan lebih menitik beratkan pada evaluasi proyek, sedangkan evaluasi tingkat keberhasilan program belum dilakukan.

d. Peningkatan swadaya masyarakat dalam menangani masalah perumahan dengan salah satu fungsi Dinas Perumahan yaitu mengkoordinir guna

- a. Dukungan instansi atau pihak lain seperti Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta, Bank BTN, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Tata Kota, Bappeda, Konsultan Pembangunan, Dinas Cipta Karya Propinsi Jawa Tengah, maupun departemen dan lembaga pemerintah pusat. Dalam perencanaan terdiri atas berbagai kegiatan yang tidak mungkin dilakukan sendiri oleh Dinas Perumahan. Untuk itu dukungan instansi dan pihak lain sangat dibutuhkan sesuai dengan masing-masing fungsi dan tugas yang dibembayanya.
3. Kinerja Dinas Perumahan Surakarta dalam perencanaan permukiman kumuh di Mojosoongo dipengaruhi oleh faktor-faktor antara lain :
- a. Dari aspek Akuntabilitas (*Accountability*), kinerja Dinas Perumahan dikategorikan baik. Perencanaan permukiman kumuh di Mojosoongo menurut pengakuan masyarakat penghuni secara umum mampu meningkatkan harga diri dan martabat, serta keamanan dan kenyamanan mereka. Selain itu juga adanya peningkatan kualitas lingkungan permukiman yang ditandai dengan tersedianya prasarana dan sarana permukiman, lingkungan perumahan yang tertata, serta adanya status yang jelas terhadap tanah yang ditempati mereka. Dari aspek lingkungan, perencanaan akan mengurangi pencemaran sungai Kalianyar dari buangan sampah dan air limbah rumah tangga warga Bantaran Barat Kalianyar. Kesemuanya itu merupakan hal yang dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.

- b. Kemampuan aparat yang ditugaskan, menyangkut tentang pengalaman, pendidikan dan ketrampilan. Pendidikan akan sangat berpengaruh terhadap pemahaman tugasnya, sedangkan pengalaman dan ketrampilan akan berpengaruh terhadap kegiatan dan berbagai pihak maka unsur koordinasi menjadi sangat penting.
- c. Kemampuan untuk melakukan koordinasi. Dalam melakukan peremajaan Dinas Perumahan Surakarta tidak berjalan sendiri, tetapi melibatkan berbagai pihak yang harus bekerja untuk mencapai tujuan bersama. Untuk mensinkronkan berbagai kegiatan dan berbagai pihak maka unsur koordinasi menjadi sangat penting.
- d. Dinas Perumahan sebagai unsur Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugasnya tidak lepas dari dukungan dan kebijakan yang dibuat oleh Walikota Surakarta. Dukungan yang cukup penting adalah kemauan Walikota untuk mengfungsikan Dinas Perumahan sesuai dengan fungsi dan tugasnya. Dinas Perumahan Tanpa adanya kewenangan yang diberikan Walikota Surakarta serta dukungan kebijakan, pendanaan, dan lain sebagainya maka Dinas Perumahan tidak akan dapat menjalankan tugasnya dengan baik dan ini mempengaruhi kinerja yang dihasilkan.
4. Secara umum peremajaan di Kelurahan Mojosongo mampu mengatasi masalah-kekumuhan dan sudah sesuai dengan maksud dan tujuan peremajaan itu sendiri sehingga pola ini dapat diterapkan di tempat lain dengan melakukan perbaikan-perbaikan yang dianggap perlu.

5.2. Rekomendasi

Dalam upaya untuk meningkatkan kinerja Dinas Perumahan dalam penanganan dan permasalahan permukiman kumuh maka direkomendasikan hal-hal sebagai berikut :

1. Diperlukan pembenahan Dinas Perumahan terutama dalam aspek sumber daya manusia. Kemampuan dan latar belakang pendidikan aparat yang menangani perumahan dan penataan kawasan kumuh perlu disesuaikan dengan jabatan dan tugas yang dipelajarinya. Misalnya Pimpinan Proyek dari sarjana arsitektur dan perlu mengikuti kursus Manajemen Proyek, Asisten Pimpinan Proyek adalah sarjana Sosial yang mampu menjalin komunikasi masyarakat.

2. Seyogyanya pengelola proyek mengenai perumahan dan perbaikan permukiman masih berada dalam lingkup bagian/seksi yang bersangkutan yang terkait dengan tugas pokoknya. Dalam tahap perencanaan dipelajarinya oleh Seksi Perencanaan, dalam tahap pelaksanaan dipelajarinya oleh Seksi Pembangunan. Dengan pertimbangan bahwa kegiatan proyek tersebut adalah upaya untuk menunjang tugas struktural yang ada dalam organisasi.
3. Perlu adanya pembinaan lebih lanjut terhadap kawasan yang dirumahnyakan utamanya terhadap sikap dan perilaku warga penghuni agar, mampu memelihara lingkungan permukiman tetap sehat, nyaman, dan selalu hidup sehat, sehingga permukiman yang sudah ditata tidak berubah menjadi kumuh kembali.

4. Untuk selanjutnya dalam peremajaan atau kegiatan lain di bidang perumahan dan permukiman, evaluasi yang dilakukan tidak hanya terhadap pelaksanaan itu sendiri saja tetapi juga perlu evaluasi terhadap program, sehingga dapat diketahui dampak terhadap masyarakat dan keberhasilan program peremajaan ataupun penataan permukiman kumuh tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Buku
Arief, M. Marriam. 1985. *Organisasi, Manajemen, Jakarta: Kumuhin*.
Bintoro. 1978. *Administrasi Pembangunan, Jakarta: LP3ES*.
Moelono, Lexy. 1988. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
Siagian, Sondang P. 1998. *Manajemen Strategik*. Jakarta: Bumi Aksara.
Thoah, Mithah. 1998. *Perilaku Organisasi, Konsep Dasar dan Aplikasinya*. Jakarta: Rajawali.
Muhadjir, Noeng. 1996. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Rake Sarasin.
Budihardjo, Eko. 1997. *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Andi.
Budihardjo, Eko. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Alumni.
Kartasasmita, Ginanjar. 1997. *Administrasi Pembangunan*. Jakarta: LP3ES.
Eathon, Joseph W. 1986. *Pembangunan Lembaga dalam Pembangunan Nasional dari Konsep ke Aplikasi*. Jakarta: UI Press.
Nazir, Moh. 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia.
Suryabrata, Sumadi. 1997. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo: Persada.
Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan. 1989. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
Martin L. Lawrence and Kettner M. Peter. 1996. *Measuring the Performance of Service Programs*. Thousand Oaks CA: Sage Publications.
George Poulus, Basil and Tanembau. 1969. *A Study of Organizational Effectiveness, American Review*. New York.
Budihardjo, Eko (ed). 1998. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Bandung: Alumni.
Rukmana, Nana et al (ed). 1993. *Manajemen Pembangunan Prasarana Perkotaan*. Jakarta: LP3ES.
Yudohosodo, Siswono et al. 1997. *Kumuh Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Menpera.
Gibson et al. 1996. *Organisasi*. Terjemahan Djarkasih. Jakarta: Erlangga.
Lenvine, H Charles et al. 1990. *Effective Management Social Psychological Approach*. Steers, Richard M. 1985. *Efektivitas Organisasi*. Terjemahan Magdalena Jamin. Jakarta: Erlangga.
Bryant dan White. 1998. *Manajemen Pembangunan Untuk Negara Berkembang*. Terjemahan Rusyanto. Jakarta: LP3ES.
Tata Cara Penyampaian Produk-Produk Peraturan/Perundangan Dalam Rangka *Pembinaan Teknik Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. 1996. Ditjen. Cipta Karya. Jakarta: Ditjen. Cipta Karya.
Sistem Administrasi Negara Republik Indonesia. 1997. Lembaga Administrasi Negara. Jakarta, Lembaga Administrasi Negara.
- Makalah
Hadi, Sudharto P. 1997. "Pembangunan Permukiman Yang Berwawasan Lingkungan", dalam Rakor Pengelolaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dati. II se-Jawa Tengah, Semarang: PPLH-Lembaga Penelitian UNNDIP.
Keban, Veremias T. 1995. "Indikator Kinerja Pemerintah Daerah; Pendekatan Manajemen dan Kebijakan", dalam seminar sehari Kerja Organisasi Publik, Kebijakan, Penerapannya. Yogyakarta: Fisipol UGM.

Peraturan Dan Kebijakan Pemerintah
Undang-Undang No 5 Tahun 1974, tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah.
Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman.
Undang-Undang No. 22 Tahun 1999, tentang Pemerintahan Daerah.
Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1987, tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pekerjaan Umum Dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Daerah Tk. I dan Tk. II.
Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di atas Tanah Negara.
Petunjuk Teknis Pelaksanaan Keputusan Presiden R I Nomor 18 Tahun 2000 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah