

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PADA PROSES PENGHUNIAN  
RUSUNAWA DI KOTA TANJUNGBALAI  
PROPINSI SUMATERA UTARA**

**TESIS**

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

Disusun Oleh:

**MUHAMMAD AMIN  
L4D 008 079**



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

## RIWAYAT HIDUP PENULIS



**Muhammad Amin**, dilahirkan dari pasangan Djuned Effendi dan Rohana pada tanggal 20 Juli 1970 di Kota Tanjungbalai. Masa kecil penulis hingga menyelesaikan pendidikan Sekolah Menengah Atas dihabiskan di Kota Kecil Tanjungbalai, salah satu Daerah Tingkat II, yang berjarak  $\pm$  186 km dari Kota Medan Ibukota Propinsi Sumatera Utara. Kota ini juga terkenal sebagai penghasil kerang di Sumatera Utara.

Penulis menyelesaikan pendidikan dasar di SDN No. 132402 Kota Tanjungbalai pada tahun 1983, kemudian menamatkan pendidikan menengah di SMPN I Kota Tanjungbalai pada tahun 1986. Pendidikan menengah atas penulis selesaikan di SMAN I Kota Tanjungbalai pada tahun 1989 dan melanjutkan pendidikan di Universitas Sumatera Utara jurusan teknik sipil. Gelar sarjana teknik sipil penulis dapatkan pada tahun 1998. Setelah lulus, penulis mencoba hidup mandiri dengan bekerja di bidang instalateur listrik dan berdagang di Pekanbaru dan Bagan Siapi-api. Pada bulan Desember tahun 2000 penulis diterima bekerja sebagai pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Kota Tanjungbalai dan ditempatkan di Dinas Pekerjaan Umum Kota Tanjungbalai hingga saat ini. Pada tahun 2008 penulis berkesempatan mengikuti pendidikan pascasarjana (S-2) di Universitas Diponegoro, jurusan Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Semarang. Kesempatan ini diperoleh berkat dukungan Departemen Pekerjaan Umum Ditjen Cipta Karya, khususnya dari program Neighborhood Upgrading and Shelter Sector Project (NUSSP). Pada bulan Februari 2009 penulis telah berhak menyangand gelar Magister Teknik dari Universitas Diponegoro.

Penulis merupakan anak ke 6 dari 6 bersaudara, dimana ke 5 saudara yang lain adalah merupakan kakak-kakak perempuan yang sangat sayang dan amat mencintai penulis. Saat ini penulis tinggal di Kota Tanjungbalai dan telah menikah dengan seorang wanita cantik, Indah Purnama Sari, yang bekerja di salah satu bank pemerintah di Kota Tanjungbalai. Dari pernikahan ini penulis telah dikaruniai 2 orang anak yang masih kecil, Muhammad Farhan Asyari 5 tahun dan Muhammad Azri Fadillah 2,5 tahun.

## ABSTRAK

Perkembangan penduduk kota cenderung menyebabkan terjadinya peningkatan permintaan akan rumah dan perumahan. Hal ini tentu akan menimbulkan permasalahan yang sangat serius bagi perkembangan kota. Bagi Kota Tanjungbalai, yang perkembangan penduduknya sedemikian pesat, permasalahan pengadaan perumahan ini menjadi sangat serius. Ini dapat dilihat dengan semakin banyaknya masyarakat yang menempati lahan-lahan ilegal di sekitar bantaran rel kereta api. Melalui kerjasama yang dilaksanakan Pemerintah Kota Tanjungbalai dengan Ditjen Cipta Karya, pembangunan 2 (dua) unit *twinblock* rusunawa selesai pada tahun 2007. Pada Mei 2008 telah terdapat 214 KK yang sudah dicalonkan menjadi calon penghuni namun hingga Juni 2009 rusunawa tersebut belum dihuni sama sekali. Namun sebaliknya pada bulan Juli 2009 rusunawa tersebut telah dihuni seluruhnya bahkan terjadi antrian calon penghuni.

Terjadinya perubahan penghunian tentu disebabkan oleh banyak hal. Penulis mencoba meneliti dari sisi kebijakan tentang penghunian rusunawa tersebut, sehingga tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi kebijakan pada proses penghunian rusunawa yang ada di Kota Tanjungbalai. Dalam mencapai tujuan penelitian ini, penulis menetapkan sasaran yang antara lain adalah mengidentifikasi kebijakan penghunian yang ada, mengidentifikasi implementasi kebijakan penghunian secara normatif, mengidentifikasi implementasi kebijakan tersebut dari sisi masyarakat penghuni, mengidentifikasi implementasi kebijakan dari sisi masyarakat penghuni bantaran rel. Berdasarkan identifikasi yang telah dilakukan maka penulis akan menganalisis implementasi kebijakan pada proses penghunian rusunawa tersebut secara keseluruhan dan akan mendapatkan gambaran tentang bagaimana implementasi kebijakan pada proses tersebut.

Untuk mengetahui implementasi pada proses penghunian rusunawa ini digunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif digunakan pada variabel yang berpengaruh pada proses penghunian rusunawa, yaitu persyaratan penghuni, prosedur penghunian, kewajiban penghuni dan tata tertib penghunian. Variabel-variabel tersebut diperoleh melalui teknik pengumpulan data dengan menggunakan kuesioner dan wawancara. Sampel dari populasi yang ditentukan dalam penelitian ini adalah masyarakat yang tinggal dan telah menjadi penghuni rusunawa, masyarakat yang tinggal di bantaran rel, tim seleksi penerimaan calon penghuni serta unit pengelola rusunawa. Teknik distribusi frekuensi adalah teknik yang digunakan oleh penulis dalam melakukan pengolahan data. Kemudian data yang telah diolah tersebut di analisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Temuan yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa Tim Seleksi dan Unit Pengelola Teknis Rusunawa telah melakukan perbaikan praktek dan prosedur administrasi terhadap kebijakan normatif. Hal ini dilaksanakan karena dari hasil evaluasi ternyata kebijakan pada proses penghunian tersebut tidak berjalan efektif. Persyaratan penghuni yang mengharuskan mereka berasal dari bantaran rel tidak sepenuhnya terlaksana. Prosedur penghunian yang mengharuskan mereka membongkar rumahnya, disesuaikan dengan dari mana penghuni berasal. Kewajiban penghuni tetap harus di taati oleh penghuni untuk membayar jaminan 3 bulan uang sewa. Begitu juga dengan tata tertib penghunian tidak terlaksana dengan baik karena masih ada penghuni yang memiliki jumlah tanggungan lebih dari 4 orang. Perbaikan kebijakan ini diakibatkan karena setelah 2 tahun berdiri rusunawa belum bisa dimanfaatkan oleh karena tidak ada calon penghuni yang bersedia tinggal di rusunawa ini. Pada kenyataannya rusunawa sangat dibutuhkan oleh masyarakat Kota Tanjungbalai, namun dalam konteks penanganan kekumuhan di bantaran rel, rusunawa ini belum bisa menyelesaikannya. Hal ini akibat dari perbedaan antara kebijakan penghunian dan kondisi karakteristik sosial ekonomi masyarakat bantaran rel tersebut. Melihat kondisi di atas sebaiknya kebijakan penghunian rusunawa, seharusnya disosialisasikan terlebih dahulu kepada masyarakat sasaran agar terjadi kesepahaman antara kedua belah pihak. Dengan demikian resiko yang ditimbulkan akibat ketidakefektifan suatu kebijakan dapat diminimalisir sekecil mungkin.

**Kata kunci** : implementasi, kebijakan, proses, penghunian, rusunawa

## **ABSTRACT**

*Citizen development tends to cause the increasing demand of house and housing. It is a serious problem of city development. Tanjung Balai City as a density population area has a serious problem of housing provision. It is observed in the illegal area where many people often living in the surrounding of rail way plain. Through cooperation between the local government of Tanjungbalai with Ditjen Cipta Karya, the development of 2 (two) units twinblock of rent flats finished in 2007. There were 214 inhabitants in May 2008 which have been recruited to live but the flat has not being lived at all until June 2009. In the contrary the flat has been occupied all in July 2009 and even it was a queue up among the students.*

*The change of occupancy occurs by many cases. The writer attempts to study the policy side of rent flats occupancy therefore the purpose of research is to know the implementation of policy on rent flats occupancy process in Tanjungbalai City. In order to attain the purpose of research, the writer argues the objectives of research that are to identify the existing occupancy policy, to identify the implementation of policy on normatively occupancy, to identify the implementation of policy of inhabitant community side, to identify the implementation of policy of inhabitant community side in the rail way plain. According to the conducted identification hence the writer will analyze the implementation of policy on rent flats occupancy process as a whole and obtain a description of how the implantation of policy on the process is performed.*

*In order to know the implementation of rent flats occupancy process therefore the research uses a method of qualitative descriptive analysis. Qualitative descriptive analysis is used in the impact variables of rent flats occupancy process that is the requirements of occupancy, the procedure of occupancy, the duty of occupancy and regulations of occupancy. These variables are obtained through data collection technique by using questionnaire and interview. The sample of population in the research is the community who lives and occupy of rent flats, the community in the rail way plain, selection team of inhabitants receptionist and also the management of that rent flats. Frequency distribution technique is a technique used by the writer in performing data processing. Afterwards the processed data is analyzed by using a method of qualitative descriptive analysis.*

*The finding of research is stated that Selection Team and Techniques Management Unit of Rent Flats have performed a practical and administration procedure recovery of normative policy. It is performed because in fact that the policy on the occupancy process does not effective performed based on the evaluation results. The requirements of occupancy that required the inhabitants coming from the rail way plain is not completely performed. The procedure of occupancy that requires them to remove the houses is suitable to the initial location among inhabitants. The duty of inhabitants is peremptory by inhabitants to pay the guarantee of 3 months of rent money. The regulations of occupancy does not well performed because inhabitants who have more than 4 dependents. The reformation of this policy is caused by the rent flats had no inhabitants for 2 years since it was built. Actually rent flats are indeed necessary for people in Tanjungbalai but in the context of slum treatment in the rail way plain, this rent flats are able to handle the problems. It is caused by the policy between inhabitant occupancy and the characteristic condition of social-economics of community in that place. Considering the condition above, it is better that the policy on rent flats should be socialized first to the target community hence it occurs an understanding between them. Therefore the emerged risk is able to be minimized that caused by the ineffectiveness of a policy.*

**Keywords:** *implementation, policy, process, occupancy, rent flats.*