

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Kondisi sosial ekonomi MBR yang menghuni Rusunawa dipengaruhi oleh karakteristik tempat tinggal dan lingkungannya. Dengan keterbatasan ekonomi yang MBR miliki, usaha pemerintah dalam menyediakan hunian bagi mereka diharapkan tidak memperberat beban hidup mereka sehari-hari. Karakteristik hunian Rusunawa di setiap wilayah tentu akan berbeda-beda, sehingga memberikan dampak yang berbeda pula terhadap kondisi sosial ekonomi penghuninya. Semakin handal karakteristik hunian Rusunawa, maka semakin baik pula kemampuannya dalam meningkatkan kesejahteraan MBR. Apabila Rusunawa tidak mampu memenuhi aspek-aspek yang dibutuhkan MBR, maka minat mereka terhadap hunian tersebut akan hilang dan keberlanjutan Rusunawa sebagai program pemerintah dalam mengatasi kekumuhan akan menjadi sia-sia.

Pembangunan Rusunawa sebagai sebuah instrumen untuk memperbaiki kondisi sosial ekonomi MBR perlu diikuti dengan program yang mampu mendukung keberlanjutan manfaat bagi penghuninya, karena Rusunawa bukan semata-mata pembangunan infrastruktur saja, melainkan juga perbaikan kehidupan masyarakat yang tinggal di dalamnya. Budiharjo (2009:121) menyatakan bahwa pengadaan permukiman yang murah memerlukan peninjauan usaha baru agar faktor-faktor input menjadi murah dan efisien (bukan murah dengan subsidi yang besar, namun akhirnya biaya operasional penghuni menjadi mahal dan tidak efisien).

Berdasarkan analisis yang dilakukan, terjadi peningkatan pengeluaran oleh penghuni pasca tinggal di Rusunawa. Oleh karena itu, pemerintah harus mampu memikirkan langkah antisipasi dengan menciptakan peluang-peluang pekerjaan atau melaksanakan program yang mampu meningkatkan pendapatan bagi MBR. Namun pada kenyataannya, regulasi yang berlaku justru telah membatasi kemampuan berusaha MBR. Regulasi yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan

Rumah Susun Sederhana Sewa pasal 21 butir (c) dan Peraturan Bupati Kendal Nomor 34 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Kendal pasal 16 yang melarang penghuni mengubah fungsi pemanfaatan Rusunawa, dalam hal ini sebagai lokasi usaha.

Dampak atas diimplementasikannya regulasi tersebut adalah turunnya tingkat pendapatan penghuni Rusunawa. Di Rusunawa Kebondalem Kendal sendiri, penurunan pendapatan terutama dialami oleh mereka yang membuka usaha di rumah. Meskipun sementara waktu penghuni diijinkan membuka usaha di rumah hingga pengelola mampu menyediakan area komersial, namun kenyataannya penghuni yang membuka usaha di rumah seperti penjahit, toko sembako, dan toko pulsa tetap mengalami penurunan pemasukan dibanding ketika mereka tinggal di rumah tapak. Kondisi tersebut akan semakin parah dirasakan penghuni apabila regulasi benar-benar diimplementasikan.

Kenyataan ini bertentangan dengan tujuan yang ingin dicapai pemerintah dalam menyejahterakan masyarakatnya. Oleh karena itu, pembangunan Rusunawa harus mempertimbangkan fenomena kehidupan yang terjadi di dalamnya seperti penemuan yang dipublikasikan oleh UNESCAP (2008:7) bahwa bagi kaum miskin, rumah tidak hanya tempat untuk tinggal, tetapi juga tempat untuk melakukan kegiatan ekonomi, karena umumnya mereka adalah pekerja sektor informal. Publikasi juga menyatakan bahwa rumah susun bertingkat mengentaskan kesempatan rumah tangga untuk mendapatkan penghasilan dari kegiatan usaha rumah tangga (Sub bab 2.3.3).

Bentuk intervensi yang dapat dilakukan pemerintah agar Rusunawa mampu memberikan manfaat yang maksimal terhadap peningkatan kondisi sosial ekonomi penghuni adalah melalui optimalisasi 9 indikator karakteristik Rusunawa yang memiliki keterkaitan terhadap indikator sosial ekonomi. Indikator tersebut antara lain kedekatan dengan pasar, kedekatan dengan lokasi kerja, keterjangkauan dengan angkutan umum, ketersediaan peluang pekerjaan, kondisi keamanan, kondisi rumah yang bersusun, tarif sewa, pengelolaan air bersih dan kemampuan rumah mendukung usaha. Dari 9 indikator tersebut, keterkaitan kemampuan rumah untuk mendukung usaha memiliki nilai keterkaitan yang paling kuat terhadap pendapatan keluarga.

5.2. Keterbatasan Penelitian

Dalam proses penelitian ini, ditemui beberapa keterbatasan yang ditemui, antara lain:

1. Operasional Rusunawa yang baru berjalan kurang dari 2 tahun sejak diresmikan pada Juni 2015 terindikasi belum menunjukkan manfaat yang signifikan bagi penghuninya. Perubahan kondisi sosial ekonomi yang terukur di dalam penelitian ini akan bersifat dinamis mengikuti sistem operasional Rusunawa dan regulasi yang diberlakukan. Saat ini, baik pengelola maupun penghuni keduanya masih dalam proses adaptasi dan pembelajaran terhadap sistem yang relatif baru dilaksanakan. Evaluasi dan penyempurnaan operasional terus dilakukan demi mencapai keberhasilan pembangunan bagi masyarakat maupun pemerintah.
2. Responden cenderung takut memberikan informasi sensitif, contohnya adalah pendapatan. Mereka yang sebenarnya memiliki pendapatan besar banyak yang mengaku bergaji rendah. Selain itu, responden juga merasa khawatir ketika akan memberikan penilaian yang buruk terhadap karakteristik Rusunawa. Kedua kondisi tersebut dilatarbelakangi oleh anggapan responden bahwa apabila memberitahukan ketidaknyamanan maupun pendapatan mereka sebenarnya, dapat mengancam hak huni yang bersangkutan di Rusunawa. Oleh karena itu, peneliti sedikit kesulitan meyakinkan dan memberikan pemahaman bahwa pendapat mereka bersifat rahasia dan hanya untuk keperluan penelitian.
3. Waktu penyebaran kuisisioner secara kebetulan bertepatan dengan baru selesainya pekerjaan optimalisasi Rusunawa sehingga banyak penghuni baru yang masuk, dan belum lama tinggal di Rusunawa. Oleh karena itu, keterbatasan pengetahuan mereka terhadap Rusunawa dan lingkungannya menyebabkan beberapa diantara responden tidak dapat memberikan informasi secara akurat dalam menjawab pertanyaan yang terdapat di kuisisioner.

5.3. Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan di atas, maka dapat disampaikan beberapa rekomendasi sebagai bahan masukan bagi penelitian selanjutnya maupun bagi *stakeholder* yang akan menentukan arah kebijakan terkait Rusunawa. Berikut adalah rekomendasi yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan:

5.3.1. Rekomendasi Terhadap Penghuni

- a. Perlu dibentuk sebuah organisasi masyarakat dalam bentuk paguyuban penghuni sebagai wadah komunikasi yang mempertemukan para penghuni Rusunawa. Pembentukan RT/RW dinilai kurang efektif karena selain harus melalui proses resmi di Kelurahan, juga sifat hunian yang sewa menyebabkan penghuni tidak menetap untuk waktu lama dan sering terjadi perubahan penghuni.
- b. Dari pembentukan organisasi masyarakat tersebut, dilakukan pertemuan rutin, misalnya dalam bentuk arisan, kerja bakti ataupun rapat untuk membahas permasalahan yang muncul di Rusunawa. Hasil rapat tersebut sebagai bahan masukan kepada Pengelola untuk peningkatan kualitas lingkungan maupun pengelolaan Rusunawa. Melalui pertemuan ini juga dapat diinisiasi kegiatan-kegiatan peringatan hari besar nasional, keagamaan, maupun posyandu.
- c. Organisasi masyarakat yang terbentuk sebaiknya mengakomodir pengumpulan uang kas warga yang berfungsi untuk pelaksanaan peringatan hari-hari besar nasional, atau sebagai kegiatan simpan pinjam anggotanya. Hal ini diharapkan dapat membantu anggota yang sedang mengalami kesulitan keuangan terutama dalam pembayaran sewa rumah, air, dan listrik agar tidak mengalami putus kontrak.

5.3.2. Rekomendasi Terhadap Pengelola Rusunawa

- a. Perlu diadakan forum rutin yang mempertemukan antara pengelola dengan penghuni. Komunikasi yang terjalin selama ini bersifat perorangan antara individu dengan pengelola, sehingga berjalan kurang efektif. Pertemuan tersebut selain merupakan sarana untuk menyampaikan himbauan, larangan

ataupun pengumuman dari pengelola kepada penghuni. Juga sebaliknya, penghuni dapat menyampaikan permasalahan dan keluhan-keluhannya sehingga interaksi yang ada di Rusunawa menjadi lebih harmonis.

- b. Perlu adanya pengadaan fasilitas papan pengumuman di setiap gedung yang diletakkan di tempat strategis. Fasilitas tersebut berfungsi menyampaikan informasi dari pengelola kepada seluruh penghuni ataupun sebagai fasilitas bagi penghuni untuk mempromosikan usahanya. Karena berdasarkan observasi di lapangan, penghuni tidak diijinkan menempel poster untuk mempromosikan usahanya di tembok-tembok Rusunawa. Papan pengumuman tersebut juga berfungsi sebagai sarana untuk menyampaikan informasi dari pengelola kepada masyarakat umum terkait ketersediaan unit rumah, syarat pendaftaran, batas jam berkunjung tamu, dan informasi umum lainnya yang perlu diketahui masyarakat selain penghuni.
- c. Pembentukan tim survey yang bertugas melakukan pengecekan terhadap kebenaran dokumen yang diserahkan oleh calon penghuni. Hal ini untuk menghindari kepalsuan data yang secara sengaja calon penghuni lakukan. Meskipun dokumen yang diserahkan calon penghuni legal, namun kebenaran isi dokumen tersebut harus dicek kebenarannya seperti benar-benar belum memiliki rumah, ataupun besaran penghasilan memang masuk kategori MBR. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari rusun tidak tepat sasaran.
- d. Legalisasi terhadap kewajiban pembayaran uang deposit yang harus diserahkan calon penghuni oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kendal. Hal ini untuk menghindari adanya kesalah pahaman antara penghuni dengan pengelola atau permasalahan tudingan dari pihak-pihak yang tidak berkepentingan. Selain itu, besarnya nilai deposit sebaiknya sama untuk seluruh calon penghuni agar tidak repot apabila penghuni berpindah lantai hunian. Nilai deposit yang direkomendasikan sebaiknya lebih dari 3x biaya sewa hunian termahal (lantai 2). Hal ini agar nilai deposit tidak hanya mampu menutup tunggakan pembayaran sewa saja, namun juga biaya listrik dan air hunian selama 3 bulan ketika ditinggal kabur penghuninya.

5.3.3. Rekomendasi Terhadap Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal

- a. Memberikan izin hunian sebagai lokasi usaha dan melakukan revisi terhadap Peraturan Bupati Kendal Nomor 34 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Kendal pasal 16 yang melarang penghuni mengubah fungsi pemanfaatan Rusunawa, dalam hal ini sebagai lokasi usaha. Belum efektifnya larangan itupun, penghuni telah menghadapi tekanan ekonomi yang lebih berat karena terbatasnya akses masyarakat umum, apalagi nanti ketika larangan tersebut benar-benar diberlakukan. Berdasarkan hasil penelitian, penghuni mengalami penurunan pendapatan pasca tinggal di Rusunawa akibat hunian tidak mampu mendukung sebagai lokasi usaha. Kondisi rumah yang bersusun menimbulkan konsumen usaha menjadi terbatas sehingga usaha menjadi tidak berkembang. Padahal di sisi lain pengeluaran mereka semakin meningkat karena adanya kewajiban membayar sewa, air, listrik, dan sampah.
- b. Karena indikator terkuat yang memiliki keterkaitan dengan kondisi sosial ekonomi penghuni adalah kemampuan rumah mendukung usaha terhadap pendapatan keluarga maka perlu dipertimbangkan beberapa langkah yang mampu mengoptimalkan kondisi tersebut. Salah satu rekomendasi yang dapat diberikan adalah dengan strategi intervensi pemerintah melalui program-program pelatihan untuk pembekalan keterampilan seperti pembuatan kue, daur ulang sampah menjadi barang kerajinan, atau juga manajemen koperasi agar MBR dapat lebih berdaya secara ekonomi dan peluang-peluang peningkatan pendapatan tercipta dari rumah. Jadi apabila rumah tidak diijinkan sebagai lokasi usaha, namun kemampuan rumah untuk mendukung usaha tetap dapat dioptimalkan.
- c. Beberapa indikator lain yang juga berpengaruh terhadap kondisi sosial ekonomi meskipun lemah antara lain kedekatan dengan pasar, kedekatan dengan lokasi kerja, keterjangkauan dengan angkutan kota, peluang terhadap pekerjaan, kondisi keamanan, kondisi rumah bersusun, tarif sewa, pengelolaan air bersih. Oleh karena itu, aspek-aspek tersebut harus menjadi pertimbangan utama dan terpenuhi dengan baik dalam sebuah Rusunawa

yang dibangun selanjutnya agar kondisi sosial ekonomi MBR agar menjadi lebih.

- d. Perlu disusun sebuah skema pendanaan Rusunawa melalui penggalian potensi-potensi pendapatan, untuk mengurangi beban APBD dalam menyubsidi listrik dan air Rusunawa. Kondisi ini belum membebani anggaran untuk saat ini, karena Kabupaten Kendal hanya memiliki 1 buah Rusunawa. Namun kondisi akan berbeda apabila jumlah Rusunawa bertambah di lokasi-lokasi lain yang tentunya akan terus membebani APBD untuk subsidi air dan listrik, perawatan gedung serta gaji pengelolanya. Bentuk potensi pendapatan misalnya dengan menyewakan ruang serbaguna baik bagi penghuni maupun masyarakat umum, pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial, mengkomersilkan tembok Rusunawa sebagai media iklan, menggali pendanaan CSR (Corporate Social Responsibility) dari perusahaan di sekitar Rusunawa, dan potensi-potensi lainnya.
- e. Perlu disusun sebuah regulasi yang mengatur langkah pengelola apabila terdapat penghuni yang pergi dari Rusunawa dengan meninggalkan kewajiban pembayaran tunggakannya. Regulasi harus memuat sanksi yang akan diterima penghuni apabila secara tidak bertanggungjawab meninggalkan kewajibannya, karena hal tersebut merupakan tindak kejahatan.
- f. Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal perlu mempertimbangkan langkah untuk mengatasi penghuni yang telah memanfaatkan hak huni maksimalnya (6 tahun). Terutama bagi penghuni belum mengalami perbaikan kondisi ekonomi, karena MBR diharapkan tidak kembali tinggal di permukiman kumuh. Langkah yang dapat diambil pemerintah antara lain melalui pemberian prioritas dan kemudahan untuk membeli rumah tapak bersubsidi atau dengan penyaluran kredit lunak yang dapat dimanfaatkan penghuni untuk membeli rumah.

5.3.4. Rekomendasi Terhadap Pemerintah Pusat (Kementerian PUPeRa)

- a. Desain Rusunawa yang dibangun sebaiknya memiliki 2 buah kamar tidur sesuai dengan kriteria rumah susun sederhana yang tercantum dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2007 tentang

Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. Dalam kriteria perencanaan khusus butir (e) dinyatakan bahwa 1 unit hunian terdiri atas 1 ruang duduk/keluarga, 2 ruang tidur, 1 KM/WC, dan ruang service (dapur dan cuci) dengan total luas per unit adalah 30 m². Hunian yang diperuntukkan bagi MBR harus mampu mengakomodir kebutuhan ruang sebuah keluarga, karena MBR yang pindah ke Rusunawa umumnya adalah sebuah keluarga yang memiliki tanggungan anak. Belajar dari Rusunawa Kebondalem yang memiliki lama tinggal maksimal 6 tahun, selama berjalannya waktu tersebut maka KK yang belum menikah ataupun belum memiliki keturunanpun, kemungkinan akan mengalami penambahan anggota keluarga. Sehingga rumah dengan 1 Kamar tidak lagi ideal untuk sebuah keluarga.

- b. Revisi terhadap Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa pasal 21 butir (c) yang menyebutkan bahwa penghuni sarusunawa dilarang menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang. Pembatasan tersebut merugikan MBR karena membatasi mata pencaharian penghuni karena berdasarkan data yang diperoleh, 26% MBR menggunakan rumah sekaligus lokasi usaha. Seiring dengan meningkatnya pengeluaran pasca tinggal di Rusunawa akan mendorong semakin banyaknya penghuni yang memanfaatkan rumah sekaligus sebagai lokasi usaha.
- c. Penerbitan regulasi yang mengatur sistem pengelolaan tarif listrik dan tarif air dari penyedia jasa kepada Rusunawa. Hal ini bertujuan mengurangi beban subsidi yang ditanggung oleh pemerintah daerah karena yang terjadi saat ini, tarif listrik PLN dan tarif air dari PDAM yang dijual kepada Rusunawa adalah tarif komersial dengan abonemen sangat tinggi setiap bulannya akibat volume meteran induk yang sangat besar. Sedangkan tarif yang dikenakan kepada MBR adalah tarif terendah (tarif sosial) sehingga terjadi kesenjangan cukup besar yang harus ditanggung oleh APBN setiap bulannya.
- d. Verifikasi terhadap kelayakan kondisi lingkungan dan lokasi yang akan dibangun Rusunawa sangat penting agar pada saat dihuni tidak menambah biaya hidup yang harus ditanggung MBR. Kedekatan dengan angkutan kota,

pasar dan keberadaan peluang-peluang pekerjaan merupakan hal penting yang patut dipertimbangkan.

5.4. Rekomendasi Studi Lanjutan

Penelitian selanjutnya yang dapat dilakukan untuk memperdalam atau melengkapi penelitian ini antara lain: penelitian mengenai efektivitas pembangunan Rusunawa Kebondalem Kendal terhadap peningkatan kondisi sosial ekonomi penghuni, penelitian terhadap preverensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah terhadap tempat tinggal di Rusunawa Kebondalem Kendal, dan penelitian mengenai identifikasi upaya berkelanjutan pengelolaan Rusunawa di Kabupaten Kendal.