

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 Kesimpulan Pengelolaan Rusunawa Kota Semarang**

Pengelolaan rusunawa yang ada di Kota Semarang yang dilakukan oleh *stakeholder* pengelola masih belum optimal. Adapun *stakeholder* pengelola rusunawa Kota Semarang adalah Disperkim, UPTD dan Paguyuban pengelola masing-masing rusunawa Kota Semarang. Faktor penyebab belum optimalnya pengelolaan rusunawa Kota Semarang berdasarkan peran dan fungsi masing-masing *stakeholder* pengelola rusunawa dengan komponen seperti pemeliharaan dan perbaikan, pembinaan, monitoring, evaluasi, struktur organisasi, prosedur penghunian, tepat sasaran penghuni, sistem sewa menyewa maupun karakteristik fisik rusunawa dan karakteristik sosial ekonomi penghuni.

Untuk pengelolaan di masing-masing rusunawa, peran pihak pemerintah (Disperkim dan UPTD) dan paguyuban masih kurang optimal. Hal ini dapat dilihat dari jumlah skor yang diperoleh yaitu Disperkim dengan skor (7,4) , UPTD dengan skor (6,4) dan paguyuban dengan skor (7,7). Berdasarkan hasil analisis peran dan fungsi masing-masing *stakeholder* pengelola, dapat diketahui bahwa :

- Pihak Disperkim
  - Pihak Disperkim pada umumnya sudah melaksanakan perannya dalam pemeliharaan dan perbaikan rusunawa Kota Semarang, namun dikarenakan banyaknya jumlah rusunawa yang ada, pihak Disperkim kurang sigap dalam pelaksanaan pemeliharaan rusunawa. Dapat dilihat dari masih adanya fasilitas rusunawa yang rusak di rusunawa Kota Semarang.
  - Pihak Disperkim menyatakan bahwa anggaran yang sudah diajukan untuk pengelolaan rusunawa Kota Semarang sudah cukup. Pemerintah Kota Semarang sangat fokus dalam penyediaan fasilitas hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga anggaran yang diajukan dari APBD Kota Semarang sudah cukup. Dengan anggaran tersebut, ternyata intensitas pemerintah memberikan bantuan dalam pemeliharaan rusunawa masih kurang. Pihak paguyuban mengaku bahwa untuk memperbaiki fasilitas rusunawa, biaya perbaikan yang dibutuhkan masih dari swadaya penghuni rusunawa sendiri. Hal ini dikarenakan penghuni enggan menunggu bantuan dari pemerintah Kota Semarang. Bantuan dari pemerintah tersebut dirasa cukup lama direalisasikan sedangkan fasilitas rusunawa Kota Semarang harus segera diperbaiki.

- Pemeliharaan yang dilakukan oleh pihak Disperkim pada umumnya sudah dilakukan, namun kesadaran penghuni dalam menjaga fasilitas yang ada masih kurang, sehingga walaupun sudah diperbaiki, fasilitas yang sudah diperbaiki tetap kembali rusak.
- Pihak UPTD Rumah Susun
  - Prosedur penghunian di masing-masing rusunawa berbeda. Prosedur penghunian yang berbeda ini terjadi di rusunawa Kota Semarang yang berusia cukup tua, seperti di rusun Pekunden, rusunawa Bandarharjo dan rusunawa Plamongsari. Masing-masing rusunawa tersebut memiliki prosedur penghunian yang berbeda dengan rusunawa lainnya. Rusunawa tersebut memiliki prosedur penghunian yang berbeda seperti tidak adanya seleksi penghuni, tidak adanya undian untuk penempatan unit rusunawa, dan sebagainya. Hal ini dikarenakan aturan pemerintah yang sudah ditetapkan saat ini belum berlaku pada saat rusun Pekunden, rusunawa Bandarharjo dan rusunawa Plamongsari dibangun. Dengan tidak terlaksananya prosedur hunian tersebut, mengakibatkan terjadinya masalah-masalah penghunian yang sudah terjadi saat ini, seperti penghuni yang tidak tepat sasaran, masih banyaknya penghuni yang tinggal tidak atas namanya sendiri, keterlambatan dalam membayar sewa dan sebagainya.
  - Dalam pelaksanaan pengelolaan penghunian, pihak UPTD terkendala dengan jumlah staff yang ada, keterbatasan jumlah staff yang ada mengakibatkan kurangnya kemampuan pihak UPTD dalam mengelola rusunawa Kota Semarang dengan optimal.
  - Peran UPTD dalam mengelola tepat sasaran penghuni sudah dilakukan. Dalam prosedur penghunian, penghuni rusunawa adalah penghuni yang memiliki penghasilan Rp1.000.000,- sampai dengan Rp2.500.000,- dan harus melengkapi berkas seperti surat keterangan mampu membayar biaya sewa rusunawa. Dengan demikian, seharusnya penghuni rusunawa sudah tidak terlambat lagi dalam membayar sewa, namun kesadaran penghuni dalam membayar sewa masih kurang. Masih terdapat penghuni yang terlambat hingga menunggak sampai beberapa bulan.
- Paguyuban
  - Peran paguyuban dalam mengkoordinir pemeliharaan dan perbaikan di masing-masing rusunawa sudah cukup baik, seperti pelaksanaan gotong royong yang dijadwalkan dengan rutin. Walaupun sudah dilakukan gotong royong untuk pemeliharaan rusunawa, namun penghuni masih kurang dalam menjaga kondisi rusunawa Kota Semarang. Dapat dilihat dari sampah yang masih berserakan di lingkungan rusunawa, drainase yang tersumbat, tempat sampah yang tidak terawat dan sebagainya.

## 5.2 Rekomendasi Pengelolaan Rusunawa Kota Semarang yang Optimal

Berdasarkan uraian dari setiap aspek pengelolaan agar diperoleh pengelolaan yang optimal, maka dapat direkomendasikan pengelolaan rusunawa Kota Semarang kepada pemerintah, paguyuban dan penghuni rusunawa Kota Semarang berdasarkan komponen yang ada dalam Diklat Pemeliharaan dan Perawatan Rusunawa Kementerian PUPR (2016), terdapat 3 (tiga) komponen didalam optimasi, yaitu sebagai berikut:

### 5.2.1 Rekomendasi untuk Pemerintah

Pemerintah merupakan pihak yang bertanggung jawab penuh terhadap pengelolaan rusunawa Kota Semarang. Dalam hal ini, pihak pemerintah yang dapat diberikan rekomendasi adalah Disperkim dan UPTD Rumah Susun. Rekomendasi yang diberikan berdasarkan komponen yang ada dalam Diklat Pemeliharaan dan Perawatan Rusunawa Kementerian PUPR (2016), yaitu pengoperasian, pengorganisasian dan pembiayaan.

#### a. Disperkim

- Pengoperasian Disperkim
  - Pelaksanaan pengelolaan berupa pemeliharaan dan perbaikan fasilitas rusunawa sebaiknya dilakukan lebih rutin agar tetap menjaga kondisi dan kualitas bangunan gedung dan PSU rusunawa tetap baik.
  - Adapun perbaikan yang saat ini *urgent* dilakukan oleh pihak Disperkim yaitu, perbaikan tandon air di rusunawa Kudu, perbaikan pipa-pipa air di rusun Pekunden, perbaikan sanitasi di Rusunawa Kaligawe, perbaikan drainase yang tersumbat, memperbaiki kebocoran-kebocoran di rusunawa Kudu dan Kaligawe.
  - Kegiatan monitoring dan evaluasi juga sangat penting untuk menilai pencapaian target pengelolaan rusunawa yang dilakukan oleh pihak Disperkim. Oleh karena itu, monitoring dan evaluasi (monev) sebaiknya dijadwal secara rutin.
- Pengorganisasian Disperkim
  - Lebih memperhatikan pembinaan terhadap penghuni dalam pemakaian fasilitas, oleh karena itu sebaiknya staff bagian sarana dan prasarana rusunawa dapat bekerja lebih baik lagi. Selain pembinaan, pengawasan juga sangat diperlukan agar pembinaan dapat tercapai dengan baik.
  - Jika diperlukan, penambahan tenaga staff sangat direkomendasikan dalam mengurus pengoperasionalan rusunawa agar berjalan dengan baik.

- **Pembiayaan Rusunawa Kota Semarang**

Walaupun urusan pembiayaan yang dikelola oleh pihak pengelola saat ini sudah mencukupi untuk pelaksanaan pengelolaan rusunawa, namun sebaiknya diperhatikan untuk biaya perbaikan tak terencana, seperti permasalahan yang terjadi di beberapa rusunawa yaitu sarana yang rusak dan masih belum diperbaiki. Perbaikan tersebut harus segera dilaksanakan karena dapat mengganggu aktivitas penghuni serta dapat menimbulkan pengeluaran yang lebih besar lagi.

b. UPTD

- **Pengoperasian UPTD Rumah Susun**

- Prosedur-prosedur dalam pengelolaan proses penghunian rusunawa harus diperhatikan, seperti prosedur dalam pendaftaran calon penghuni harus dilakukan penyeleksian lebih ketat agar target penghuni adalah masyarakat berpenghasilan rendah dapat tercapai.
- Melakukan prosedur pembagian unit rusunawa dengan undian keseluruhan penghuni agar tidak terjadi kesenjangan terhadap penghuni saat menempati rusunawa.
- Lebih ketat dalam melakukan monitoring agar permasalahan penghunian yang terjadi dapat diatasi, seperti pengalihan hak sewa penghuni, keterlambatan membayar sewa, penghuni yang memelihara hewan peliharaan dan sebagainya.

- **Pengorganisasian UPTD Rumah Susun**

- Menyusun struktur organisasi dan pembagian tugas lebih detail lagi sesuai dengan PERMENPERA No. 14 tahun 2007 dan apabila ada penambahan bidang yang dibutuhkan untuk mengelola rusunawa, dapat melakukan penambahan struktur organisasi sesuai kebutuhan.
- Menambah jumlah tenaga staff pegawai dalam menjalankan pengelolaan rusunawa, dengan jumlah staff yang cukup maka pembagian tugas dan pelaksanaan tugas dapat dikerjakan dengan baik
- Melakukan pembinaan kepada penghuni secara rutin khususnya pembinaan terkait proses penghunian penghuni agar penghuni tidak melanggar tata tertib. Selain itu, melakukan pembinaan untuk kegiatan sosial agar penghuni turut serta dalam pemeliharaan dan perbaikan rusunawa.

### 5.2.2 Rekomendasi untuk Paguyuban

- Pengoperasian paguyuban
  - Pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikan rusunawa sebaiknya melibatkan penghuni sepenuhnya agar tidak terjadi kesenjangan. Apabila penghuni berhalangan, dapat memberikan bantuan berupa materi agar pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas dapat berjalan dengan baik.
  - Pihak paguyuban sebaiknya melakukan monitoring dan evaluasi terhadap pengoperasian rusunawa agar paguyuban mempunyai target yang dapat digunakan sebagai acuan sehingga kondisi rusunawa dapat dijaga dengan baik.
  - Lebih sering melakukan musyawarah terkait kendala-kendala yang dihadapi selama menghuni rusunawa dan diselesaikan secara bersama-sama, hal ini juga meningkatkan sosial antarpenghuni.
  - Pihak paguyuban dapat bertindak tegas apabila penghuni melanggar aturan yang sudah ditetapkan.
- Pengorganisasian Paguyuban
  - Membentuk koordinator paguyuban dalam satu rusunawa agar mempermudah koordinasi dengan pihak pemerintah
  - Membentuk atau menambahkan seksi-seksi di dalam struktur organisasi paguyuban sesuai dengan kebutuhan masing-masing rusunawa.

### 5.2.3 Rekomendasi untuk Penghuni

- Walaupun kegiatan rutin berupa gotong royong dilakukan di setiap rusunawa Kota Semarang, namun penghuni harus tetap menjaga kebersihan rusunawa agar tidak terjadi permasalahan seperti sampah berserakan dan tersumbatnya drainase.
- Sebaiknya penghuni rusunawa turut berpartisipasi dalam pembentukan pengurus paguyuban agar setiap blok rusunawa memiliki paguyuban masing-masing sehingga pengelolaan dapat dilakukan dengan optimal.
- Menaati aturan yang berlaku seperti tepat waktu membayar sewa, tidak mengalihkan hak sewa kepada orang lain. Apabila penghuni merasa sudah mampu untuk mandiri sebaiknya melepas hak sewa agar dapat digantikan dengan calon penghuni yang lebih membutuhkan.

### 5.3 Rekomendasi Studi Lanjut

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, optimasi pengelolaan rusunawa di Kota Semarang ini memiliki keterbatasan sesuai dengan ruang lingkup yang diteliti. Ruang lingkup penelitian ini mengacu kepada organisasi pengelolaan rusunawa Kota Semarang yang dilaksanakan oleh Disperkim, UPTD dan Paguyuban pada masing-masing rusunawa. Ruang lingkup tersebut dinilai masih terlalu luas, sehingga diperlukannya penelitian yang lebih spesifik untuk meneliti masing-masing pengelolaan yang dilakukan oleh *stakeholder* pengelola rusunawa tersebut. Oleh sebab itu, peneliti merekomendasikan studi lanjutan yang dapat dilakukan dengan ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian tentang penilaian optimasi pengelolaan rusunawa oleh Disperkim.
2. Penelitian tentang penilaian optimasi pengelolaan rusunawa oleh UPTD.
3. Penelitian tentang penilaian optimasi pengelolaan rusunawa oleh Paguyuban.
4. Penelitian tentang penilaian optimasi pengelolaan *stakeholder* untuk 1 (satu) rusunawa.
5. Penelitian tentang tingkat partisipasi penghuni dalam pengelolaan rusunawa yang optimal.