



Implementation of the Management Policy for Rentable Apartments (Rusunawa) in Bengkulu City

Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) Di Kota Bengkulu



Sri Indarti^a
Sinta Permata Sari^b

Article history:

Submitted: 20 August 2024

Revised: 14 September 2024

Accepted: 29 October 2024

Keywords:

Management,
Apartments

Rentable

Abstract

Rentable Apartments (Rusunawa) are multi-story buildings built to address the housing needs in a certain area. Bengkulu Rusunawa is the first rentable apartment in Bengkulu City, constructed by the Ministry of Public Works and Housing (PUPR) through the Bengkulu City Government, and managed by the Housing and Settlement Service (Perkimtan) of Bengkulu City. This apartment is intended for low-income residents of Bengkulu. The purpose of this study is to examine how the policy implementation in the management of Bengkulu Rusunawa is carried out. The research method is descriptive with a qualitative approach. Data was collected through observation, interviews, and documentation. The overall results of the study show that the management of Bengkulu Rusunawa has not been running well, due to the many damages in the apartments that have not been repaired. This is caused by the lack of funding provided by the Bengkulu City Government to the Perkimtan Department to carry out necessary repairs in Bengkulu Rusunawa.

Abstrak

Rumah susun sewa (Rusunawa) merupakan bangunan bertingkat yang dibangun untuk mengatasi kebutuhan perumahan disuatu daerah. Rusunawa Bengkulu adalah rumah susun pertama di Kota Bengkulu yang dibangun oleh Kementrian PUPR melalui pemerintah Kota Bengkulu, dan dikelola oleh Dinas Perumahan dan Permukiman (Perkimtan) Kota Bengkulu. Rumah susun ini diperuntukkan untuk masyarakat Bengkulu yang berpenghasilan rendah atau MBR. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan dalam pengelolaan Rusunawa Bengkulu. Metode penelitian bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Data yang didapatkan melalui proses observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian keseluruhan menunjukkan bahwa pengelolaan Rusunawa Bengkulu belum berjalan dengan

^a Prodi Administrasi Publik, FISIP, Universitas Muhammadiyah Bengkulu, Indonesia

^b Prodi Administrasi Publik, FISIP, Universitas Muhammadiyah Bengkulu, Indonesia

baik, karena masih banyaknya kerusakan pada rusun yang tidak diperbaiki, hal itu disebabkan karena tidak adanya anggaran yang diberikan Pemerintah Kota kepada Dinas Perkimtan untuk melakukan perbaikan kerusakan yang ada di Rusunawa Bengkulu.

*Journal of Social Science and Humanities (JoSSH) ©2024.
This is an open access article under the CC BY-NC-SA license
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).*

Corresponding author:

Sri Indarti

Prodi Administrasi Publik, FISIP, Universitas Muhammadiyah Bengkulu, Indonesia

Email address: sriindarti@umb.ac.id

1 Pendahuluan

Indonesia merupakan negara keempat dengan kepadatan penduduk terbanyak didunia seteah China, India dan Amerika Serikat. Pada tahun 2022, jumlah penduduk Indonesia mencapai 275.501.339 juta jiwa. Sedangkan di tahun 2023 terdapat penambahan penduduk sebanyak 2.032.783 atau sekitar 0,10% yaitu mencapai 277.534.122 juta jiwa atau setara dengan 3,34% penduduk dunia. Pertambahan jumlah penduduk ditiap harinya juga menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal atau hunian di perkotaan. Terlebih lagi ditambah dengan adanya transmigrasi yang memiliki kepentingan pekerjaan, mau tidak mau mereka harus mencari atau memiliki rumah untuk dijadikan tempat tinggal.

Pemenuhan kebutuhan perumahan merupakan kewajiban konstitusional Alenia IV Pembukaan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara khusus menegaskan bahwa salah satu tujuan nasional negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan bangsa. Salah satu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah dalam mengantisipasi permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Susun, maka pemerintah mengeluarkan UU ,yaitu diberlakukannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikeluarkannya Undang-Undang ini diharapkan mampu meningkatkan ketersediaan rumah susun terutama untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi penduduk yang tidak mempunyai hunian.

Dalam rangka memperbaiki kebutuhan dasar manusia di bidang perumahan tepatnya di Kota Bengkulu, pada tahun 2007 Kementrian PUPR telah membangun Rumah Susun Sewa (Rusunawa) di Kota Bengkulu melalui Dinas PUPR Kota Bengkulu sebagai suatu kebijakan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan yang tidak mempunyai tempat tinggal di Kota Bengkulu. Serta Rusunawa Bengkulu dibangun untuk mengurangi backlog atau pengurangan kebutuhan perumahan yang ada di Kota Bengkulu.

Dalam pengimplementasian-nya, pembangunan Rusunawa ini terdapat 72 kamar yang teridiri dari ruang tamu, 1 kamar tidur, 1 kamar mandi di tiap-tiap kamar, area parker kendaraan yang luas, lapangan volley untuk olahraga, dan halaman tamanrusun yang luas. Dari 72 kamar tesebut, ada 39 kamar yang sudah terisi oleh penghuni rusun dan 10 kamar yang rusak. Namun, dalam pengimplemen- tasian Rusunawa Bengkulu, kendala yang dialami yaitu mengenai fasilitas kamar yang mengalami kerusakan namun belum bisa diperbaiki secara keseluruhan karena kurangnya dana, tidak adanya UPTD yang mengatur atau manage rusun agar lebih tertata dan tidak adanya upaya nyata yang dilakukan pemerintah Kota Bengkulu untuk melakukan perbaikan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan diatas, maka peneliti ingin melakukan studi penelitian tentang pengelolaan rumah susun sewa (Rusunawa) untuk mengetahui aspek apa saja yang perlu diperbaiki dalam membangun rumah susun.

2 Metodologi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti merupakan instrument kunci (Sugiyono, 2002). Dalam penelitian kualitatif data bersifat induktif dan hasil penelitian lebih menekankan makna dari pada generalisasi yaitu proses penalaran yang bertolak dari individu menuju kumpulan umum. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua yaitu : Data Primer, adalah data yang bersumber atau data yang bersumber atau data yang diperoleh dari informan berdasarkan hasil wawancara dan observasi dari pihak pengelola dan penghuni Rusunawa Bengkulu. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, referensi, dokumen dan observasi yang diperoleh dari lokasi penelitian. Dalam penelitian ini pengecekan data dilakukan dengan cara triangulasi sumber, mengecek data yang diperoleh dari beberapa sumber seperti wawancara, dokumentasi dan observasi.

3 Hasil dan Pembahasan

Implementasi kebijakan merupakan suatu konsep dinamis yang melibatkan upaya berkelanjutan untuk menemukan apa yang dapat diimplementasikan dan yang mengatur aktivitas yang mengarah pada implementasi program. Rusun adalah bangunan bertingkat yang dirancang untuk penggunaan perumahan serta kegunaan lain dan dipisahkan menjadi bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional disebut rumah datar. Rusun biasanya dilengkapi dengan area umum seperti tempat parkir, ruang hijau, dan fasilitas lainnya.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan Teori Kesesuaian Program oleh David C. Korten. Dalam teori ini, implementasi didefinisikan sebagai pelaksanaan sebuah planning yang tersusun dan terperinci. Korten ini menekankan bahwa kinerja program tidak akan berhasil sesuai dengan harapan jika tidak terdapat kesesuaian antara tujuan, sasaran, dan implementasi. Selain itu, teori ini juga menyoroti bahwa implementasi kebijakan melibatkan berbagai faktor yang mempengaruhi kinerja dan dampak suatu program, seperti kondisi lingkungan, hubungan antar organisasi, sumber daya organisasi, logika kebijakan, dan kemampuan implementor kebijakan. Tujuan dari implementasi adalah untuk melaksanakan rencana yang sudah disusun secara cermat, baik oleh individu maupun kelompok. Dengan demikian, teori Korten menekankan pentingnya kesesuaian antara perencanaan, pelaksanaan, dan tujuan dalam implementasi kebijakan atau program.

Penelitian dilakukan di Rusunawa Bengkulu, Rusun ini pertama kali dibangun pada tahun 2007 yang mana pada saat itu berada dibawah naungan Kementrian PUPR, namun saat ini berada di bawah naungan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan (Perkimtan) Kota Bengkulu. Rusunawa Bengkulu adalah Rumah Susun yang dibangun pertama di Kota Rusunawa ini beralamat di Jalan Muhajirin, Kelurahan Dusun Besar, Kecamatan Singaran Pati, Kota Bengkulu dengan Kode pos 38224. Bengkulu. Bangunan Rusunawa Bengkulu memiliki 4 lantai yang mana lantai pertama terdapat kantor dan tempat parkir kendaraan, sedangkan lantai kedua terdiri dari 24 kamar, lantai ketiga terdiri dari 24 kamar dan lantai keempat juga terdiri dari 24 kamar dengan keseluruhan kamar berjumlah 72 kamar. Namun, hanya 39 kamar yang sudah berpenghuni, 10 kamar rusak dan tidak bisa di tempati, jadi hanya sisa 23 kamar yang masih kosong.

Tujuan dari pembangunan Rusunawa Bengkulu Tujuan dibangunnya Rusunawa Bengkulu ini untuk mengatasi backlog perumahan yang artinya masih kurangnya perumahan di Bengkulu makanya salah satu alternatif nya dengan adanya rumah susun. Rusunawa Bengkulu lebih dikhususkan untuk masyarakat Bengkulu yang berpenghasilan rendah (MBR) dan yang penghasilannya dibawah 1 juta rupiah perbulan.

Kesesuaian Antara Program Dengan Pemanfaat

Dengan adanya kebijakan yang sudah dicanangkan oleh pemerintah Kota Bengkulu untuk membangun Rusunawa Bengkulu guna menghadirkan Rusunawa yang berfungsi untuk membantu mengurangi backlog atau membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR dalam pemenuhan kebutuhan rumah tinggal di Kota Bengkulu. Sistem pengelolaan dilakukan secara resmi dibawah naungan Dinas Perkimtan Kota Bengkulu.

Setiap penghuni rusun yang ingin tinggal disana harus memenuhi syarat dari Staff pengelola rusun dan penghuni rusun berhak untuk membayar uang bulanan dan menaati semua peraturan yang berlaku. Adanya program Rusunawa ini dapat dikatakan sangat membantu masyarakat penghuni Rusun, karena rata-rata mereka yang tinggal di rusunawa tergolong "kurang mampu" yang mana rata-rata pekerjaannya yaitu sebagai buruh harian lepas, berdagang, ibu rumah tangga dan menjadi juru parkir. Dengan penghasilan yang tidak menentu yang menyebabkan mereka memilih Rusunawa ini sebagai pilihan untuk menjadi tempat tinggal mereka.

Kesesuaian Antara Program Dengan Organisasi Pelaksana

Pembangunan Rusunawa Bengkulu dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), namun sempat di ambil alih oleh Dinas PUPR Kota Bengkulu pada tahun 2013-2018, namun sekarang sudah dihibahkan dan dikelola oleh Dinas Perumahan, permukiman dan pertanahan (Perkimtan) Kota Bengkulu. Dari adanya perubahan tersebut maka terjadilah perubahan dari pengelolaan Rusunawa Bengkulu yang awalnya memiliki Unit UPTD, tetapi setelah itu dibubarkan UPTD sehingga sekarang tidak ada UPTD di Rusunawa Bengkulu.

Tidak adanya Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) membuat system pelaksanaan pengelolaan rusunawa Bengkulu belum berjalan dengan baik karena tidak adanya pengelolaan secara menyeluruh untuk Rusunawa Bengkulu. Hal itu mmenimbulkan faktor pendukung dan penghambat dari perubahan pengelolaan Rusunawa, yaitu :

1. Faktor Pendukung yaitu dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR, membantu mengurangi masalah kekurangan dari perumahan, dan sebagai solusi bagi masyarakat Bengkulu yang ingin memiliki hunian di Kota Bengkulu dengan biaya yang murah.
2. Faktor Penghambat, yaitu belum adanya bantuan dana dari pemerintah untuk melakukan perbaikan fasilitas rusun yang memang harus dilakukan perbaikan dan tidak adanya pembentukan UPTD yang bisa mengelola rusun agar lebih tertata, terkekola dan dapat berjalan lebih baik lagi.

Kesesuaian Antara Kelompok Pemanfaat Dan Organisasi Pelaksana

Kamar yang ada dirusunawa semuanya memiliki ukuran yang sama, semua kamar memiliki luas 5x5 meter, yang mana disetiap kamar yang terdiri dari ruang tamu, 1 kamar tidur, dapur dan 1 kamar mandi. Namun, walaupun tiap kamar memiliki ukuran yang sama, tetapi berbeda-beda biaya bulanannya, berikut harganya:

Tabel 1. Biaya Rusun

Lantai	Harga (Bulan)	No Kamar Hunian	Jumlah Kamar Berpenghuni
1	Kantor dan Parkir Area		-
2	RP 225.000	201-224	13 kamar
3	Rp 187.000	301-324	15 kamar
4	Rp 150.000	401-424	11 kamar
	Total	72 Kamar	39 kamar

Harga yang ditawarkan oleh pengelola rusunawa sudah sesuai dengan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Retribusi Daerah. Jadi, harga yang diberikan sudah sesuai dan masih tergolong murah, yaitu mulai dari Rp 150.000 perbulannya.

Walaupun Rusunawa Bengkulu sudah dihibahkan kepada Dinas Perkimtan Kota Bengkulu, bukan berarti semuanya dikelola oleh Dinas Perkimtan. Contohnya, jika ada kerusakan fasilitas di Rusunawa, staff pengelola dan Dinas Perkimtan tidak dapat memperbaikinya karena Rusunawa Bengkulu tidak mempunyai anggaran sendiri. Maka dari itu, Staff bagian pengelola Rusunawa membuat laporan terkait kerusakan yang terjadi kepada Dinas Perkimtan Kota Bengkulu Dinas Perkimtan yang menerima laporan langsung melihat apa kerusakan yang terjadi, lalu mencari cara untuk mengatasi permasalahan tersebut. Jika kerusakan yang terjadi berupa kerusakan fisik bangunan, maka Dinas Perkimtan membuat pengajuan dana guna perbaikan Rumah susun kepada Pemerintah Kota. Dan apabila Pemerintah Kota memberikan anggaran dana untuk melakukan perbaikan, maka masalah tersebut dapat teratasi. Namun, apabila dana anggaran tidak ada maka tidak ada terjadi perbaikan pada kerusakan yang terjadi di Rumah susun.

4. Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) di Bengkulu, dapat disimpulkan bahwa program Rusunawa ini telah memberikan manfaat signifikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dengan sebagian besar penghuni merasa terbantu dalam mengatasi masalah perumahan. Indikator kesesuaian antara program dan pemanfaat menunjukkan bahwa Rusunawa memenuhi kebutuhan masyarakat dengan menyediakan rumah dengan harga terjangkau. Namun, dalam hal kesesuaian antara program dan organisasi pengelola, pengelolaan Rusunawa Bengkulu masih memiliki banyak kendala, seperti

keterbatasan dana dan kurangnya pengelolaan yang memadai. Hal ini disebabkan tidak adanya kelompok UPTD yang secara khusus menangani perawatan dan pemeliharaan Rusunawa, sehingga rumah susun sering kali kurang terawat. Selain itu, indikator kesesuaian antara kelompok pemanfaat dan organisasi pelaksana menunjukkan bahwa program Rusunawa sudah tepat sasaran, namun perlu ada perbaikan dalam pengelolaannya agar rumah susun tetap terjaga kualitasnya.

Dalam rangka meningkatkan efektivitas dan kualitas pengelolaan Rusunawa Bengkulu, peneliti memberikan beberapa saran. Pertama, Dinas Perkimtan sebagai pengelola Rusunawa diharapkan lebih tanggap dan cepat dalam menangani perbaikan dan pemeliharaan Rusunawa, serta memperhatikan aspek manajerial dengan melibatkan kelompok UPTD yang khusus menangani pengelolaan rumah susun. Kedua, Pemerintah Kota Bengkulu perlu memberikan dukungan dana yang memadai untuk perbaikan dan pemeliharaan bangunan rusun yang sudah mulai usang. Pembentukan kelompok UPTD yang bertugas mengelola Rusunawa juga sangat penting untuk menjaga keberlanjutan perawatan dan pengelolaannya. Ketiga, bagi penghuni Rusunawa, penting untuk menjaga komunikasi yang baik antar sesama penghuni guna menghindari kesenjangan sosial, serta menjaga kebersihan lingkungan dan kamar agar Rusunawa tetap nyaman dan terawat. Penghuni juga diharapkan tidak mudah putus asa dan terus berusaha untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi mereka.

5. Daftar Pustaka

- Andani, A. T. V., Setyowati, E., & Amin, F. (2019). Implementasi Program Pelayanan One Day Service dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Badan Pertanahan Nasional Kota. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 5(3), 328–336. <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2019.005.03.9>
- Atik, R. (2013). IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGEMBANGAN SUMBER DAYA DOSEN (Studi Dampak Kebijakan Pengembangan Sumber Daya Dosen PAI Terhadap Peningkatan Kinerja Dosen PAI Di Perguruan Tinggi Umum Se Bandar Lampung). *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.
- Cholilalah, Rois Arifin, A. I. H. (1967). Analisis Kinerja Seismik Struktur Sumah Susun ASN PUPR BWS Sumatera VII Kota Bengkulu Dengan Analisis Pushover Menggunakan SAP2000. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 82–95.
- Fabiana Meijon Fadul. (2019). Pengertian Rusun. 27–45.
- Firdaus, D. (2020). Analisis Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Skripsi, 1–53.
- Hermanto Suaib, dkk. (2022). Landasan Teori Kebijakan Publik. 17–38. [https://repository.uin-suska.ac.id/4186/3/9.BAB II.pdf](https://repository.uin-suska.ac.id/4186/3/9.BAB%20II.pdf)
- Ikhwansyah, A., Sumaryadi, N., Teguh, P., & Pemerintahan Dalam Negeri, I. (2023). Policy Implementation Of Rental Flats In Tambora Flat Management Unit, West Jakarta Administrative City, Jakarta DKI Province Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Unit Pengelola Rumah Susun I Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta. *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 4(1), 401–413. <http://journal.yrpiiku.com/index.php/msej>
- Itera. (2021). Jurnal tentang Rumah Susun. 28–44. https://repo.itera.ac.id/assets/file_upload/SB2208240078/118220032_4_205819.pdf
- Ley 25.632. (2002). Implementasi Kebijakan Penyiapan Komunitas dan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo.
- Qonita. (2018). DI KOTA PASURUAN (Studi pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pasuruan) SKRIPSI.
- Wahab dalam Webster. (2008). Konsep Implementasi Kebijakan Dalam Kamus Besar Webster. 12–33.
- Wahab, S. A. (2016). Analisis kebijakan. 11–47.

Wati, L. (2013). Analisis Kebijakan Pemerintah Kota Pekanbaru Untuk Pengembangan Dan Penataan Pasar Tradisional (Study Kasus Pada Pasar Pagi Arengka Pekanbaru). 25–26.

