

Determining Factors in the Rusunawa Policy as a Liveable House for Low-Income Communities: Faktor Penentu Dalam Kebijakan Rusunawa Sebagai Rumah Tinggal Layak Huni Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Afif Fudiana Dwi Safitri
Isna Fitria Agustina

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo
Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Rental flats policy is a government policy in providing decent housing for low income people in the form of simple rental flats. However, problems in the Rental flats policy are still found, such as the limited budget resources and limited human resources. This study aims to analyze and describe factor in the Rental flats policy as a liveable house for low income people. The research method used is descriptive qualitative. Collecting data through observation, interviews, documentation and literature study. The results of the study show that resources as a determining factor in the Rental flats policy as habitable housing for low income people based on human resources and budgetary resources continue to be pursued by the Department of Housing and Settlements Cipta Karya and Spatial Planning of Sidoarjo Regency in providing services to residents of Ngelom Rental flats with the availability of human resources and budgetary resources.

Pendahuluan

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar setiap manusia setelah kebutuhan sandang, pangan serta pelayanan pendidikan dan kesehatan yang berperan strategis untuk mewujudkan peningkatan kualitas sumber daya manusia. Rumah merupakan bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal untuk membina keluarga. Oleh karena itu ketentraman hidup dalam menempati suatu permukiman yang layak, keamanan terjamin dan nyaman adalah hak manusia [1]. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 19 ayat (2) tertulis bahwa setiap warga negara mempunyai hak dalam menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah layak dari segi lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sering kali mengalami kesulitan untuk mendapatkan hunian yang layak dikawasan perkotaan dimana kawasan tersebut merupakan kawasan untuk mencari penghasilan. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tentu memiliki keterbatasan dalam kemampuan daya beli suatu kebutuhan terlebih daya beli hunian yang layak untuk ditinggali [2].

Rusunawa adalah jenis hunian yang lebih cocok untuk direalisasikan dalam mengatasi permasalahan permukiman serta kebutuhan rumah dengan ketersediaan lahan yang mulai terbatas di wilayah perkotaan. Sebagaimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, bahwa negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak untuk kehidupan yang sehat, harmonis, aman, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini mengingat pentingnya fungsi rumah yang layak huni bagi manusia, permintaan rumah atau tempat tinggal akan menjadi meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin berkembang [3]. Kebijakan Rusunawa di terapkan termasuk oleh pemerintah Provinsi Jawa Timur, kebijakan serupa juga

dilaksanakan oleh Kabupaten Sidoarjo. Berikut ini adalah tabel Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo:

No	Nama Rusunawa	Jumlah Unit (Kamar) Rusunawa
1	Ngelom	448
2	Bulusidokare	255
3	Pucang	297
4	Wonocolo	384
5	T.Kemerakan	114

Table 1. Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo[4] Sumber: UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo 2021

Pada tabel 1.1 tentang Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo saat ini memiliki 6 (enam) lokasi Rusunawa yaitu Rusunawa Ngelom, Bulusidokare, Pucang, Wonocolo, dan T. Kemerakan dengan spesifikasi jumlah penghuni yaitu mulai dari Rusunawa Ngelom dengan jumlah hunian yang terisi paling banyak yaitu sebanyak 448 unit yang dihuni 448 Kartu Keluarga. Kabupaten dengan luas wilayah 634,38 km² yang terbagi atas 18 Kecamatan, dengan tingkat kepadatan penduduk sekitar 2.750 jiwa/ km². Kebijakan Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo ini merupakan wujud upaya pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam Masyarakat Berpenghasilan Rendah [5]. Rusunawa memiliki berbagai fasilitas penunjang bagi penghuni Rusunawa seperti area terbuka berupa taman bermain anak dan taman, parkir dan lain-lain. Untuk pemeliharaan dan perawatan fasilitas Rusunawa tersebut dikelola oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa dibawah naungan Dinas Perumahan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (PPCKTR) Kabupaten Sidoarjo. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Rusunawa. Keberadaan Rusunawa tersebut diharapkan dapat meningkatkan kualitas masyarakat atas penyediaan hunian yang layak dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang [6].

Rusunawa Ngelom adalah salah satu Rusunawa yang memiliki jumlah hunian dan penghuni terbanyak dari beberapa Rusunawa lain. Rusunawa Ngelom terletak di Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo. Daerah tersebut merupakan perbatasan Sidoarjo dengan Kota Surabaya dan di daerah tersebut banyak kawasan industri. Rusunawa Ngelom memiliki 5 blok yang cakupannya sangat luas. Oleh karena itu banyak masyarakat Sidoarjo maupun dari daerah lain yang bekerja di Surabaya dan di kawasan industri setempat yang membutuhkan rumah tinggal yang layak namun dengan harga yang relatif terjangkau. Tarif Rusunawa Ngelom tarif sewa yang ditetapkan di Rusunawa Ngelom terbagi berdasarkan kategori unit kamarnya dan lantainya. Untuk tipe Standart atau tipe 24 memiliki harga sewa yang relatif terjangkau yaitu Rp. 205.000/bulan sampai Rp. 280.000/bulan. Tipe ini biasa banyak diminati para pekerja pendatang atau masyarakat dengan jumlah keluarga kecil bahkan belum berkeluarga. Untuk tipe unit lainnya ada tipe *full furnist* atau tipe 36 dengan harga sewa lebih tinggi dibandingkan tipe standart yaitu berkisar Rp. 390.000/bulan sampai Rp. 540.000/bulan [7].

Kebijakan Rusunawa memiliki sasaran yaitu bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tarif sewa yang ditetapkan relatif terjangkau dengan berbagai fasilitas pendukung di Rusunawa Ngelom. Tarif sewa tersebut sudah termasuk bentuk subsidi yang ditetapkan pemerintah melalui UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo. Tarif yang telah ditetapkan meliputi biaya perawatan serta pengelolaan Rusunawa Ngelom. Kondisi sumber daya anggaran yang terbatas ini menjadi salah satu faktor terbatasnya pihak UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo dalam menyediakan sumber daya manusia. Dengan kondisi sumber daya manusia yang terbatas pihak UPTD Rusunawa menjelaskan bahwa kebutuhan sumber daya manusia untuk pengelolaan dan menjangkau operasional Rusunawa Ngelom sudah seharusnya lebih banyak. Ketersediaan Sumber Daya Manusia (SDM) yang dimiliki oleh pihak UPTD Rusunawa tergolong masih terbatas hal ini disebabkan oleh kondisi Sumber Daya Anggaran yang dimiliki oleh UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo dengan jumlah terbatas. Berdasarkan fenomena tersebut, maka penulis tertarik melakukan sebuah penelitian dengan judul **“Faktor Penentu Dalam Kebijakan Rusunawa Sebagai Rumah Tinggal Layak Huni Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”**.

Metode

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Metode penelitian kualitatif bertujuan untuk melakukan penelitian dengan sasaran informasi sebanyak mungkin mengenai data sasaran penelitian. Karena hal tersebut jenis penelitian deskriptif kualitatif dirasa lebih tepat untuk digunakan dalam penelitian ini. Fokus dari penelitian ini adalah sumber daya sebagai faktor penentu dalam kebijakan Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Lokasi penelitian ini berada di Dinas Perumahan dan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo. Situs penelitian ini berada di Rusunawa Ngelom Kabupaten Sidoarjo. Pertimbangan dalam pemilihan lokasi tersebut dipilih karena Rusunawa Ngelom merupakan Rusunawa yang memiliki jumlah penghuni lebih banyak dengan spesifikasi MBR. Rusunawa Ngelom memiliki Blok bangunan yang cukup luas dengan SDM yang dimiliki lebih banyak. Sehingga objek terhadap penelitian akan lebih banyak memperoleh data di lokasi tersebut. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, dokumentasi, studi pustaka. Sedangkan teknik analisis data menggunakan model analisis data menurut Miles and Huberman yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan.

Hasil dan Kesimpulan

Sumber daya merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan suatu kebijakan publik. Sumber daya merupakan salah satu wujud kemampuan pelaksana kebijakan dalam melaksanakan kebijakan. Oleh karena itu dalam hal ini sumber daya sebagai faktor penentu dalam kebijakan Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sumber daya memiliki beberapa indikator sebagai penentu dalam suatu kebijakan. Indikator-indikator tersebut, yaitu: [8]

Sumber daya manusia (SDM) merupakan salah satu unsur penting dalam kebijakan publik. SDM sebagai salah satu aspek yang menjalankan dan membantu proses pelaksanaan kebijakan. Dalam kebijakan Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni bagi MBR, Rusunawa Ngelom merupakan salah satu Rusunawa yang memiliki jumlah Blok terbanyak dan luas di Kabupaten Sidoarjo, dengan kondisi SDM yang terbatas pihak UPTD Rusunawa menjelaskan bahwa kebutuhan sumber daya manusia untuk pengelolaan dan menjangkau operasional Rusunawa Ngelom sudah seharusnya lebih banyak supaya pemberian pelayanan terhadap penghuni Rusunawa dapat lebih maksimal. Rusunawa Ngelom sendiri juga memiliki 5 (lima) blok yang cakupannya sangat luas. Kondisi tersebut juga mempengaruhi dalam pengelolaan Rusunawa dalam menyediakan fasilitas tambahan maupun fasilitas penunjang lainnya. Jumlah sumber daya manusia dalam pemeliharaan Rusunawa membutuhkan tenaga yang cukup banyak. Saat ini Rusunawa Ngelom hanya memiliki 3 (tiga) orang yang bertanggung jawab dalam hal kebersihan dan 1 (satu) orang yang bertugas sebagai teknisi. Idealnya masing-masing gedung atau blok Rusunawa harus memiliki minimal 1 (satu) petugas yang bertanggung jawab terkait kebersihan dan 1 (satu) petugas yang bertugas sebagai teknisi [9].

Pembagian tugas dalam pelaksanaan kebersihan gedung, taman dan aspek lainnya memang idealnya dilakukan masing-masing pegawai, jadi tidak dilakukan secara bersamaan mengingat lokasi Rusunawa Ngelom memiliki area yang cukup luas. Namun dengan keterbatasan personel pihak UPTD Rusunawa tetap mengupayakan dalam memberikan pelayanan serta fasilitas yang memadai untuk mewujudkan rumah tinggal layak huni bagi masyarakat yang tinggal di Rusunawa. Dengan kondisi seperti itu Pihak UPTD Rusunawa harus maksimal dalam memberikan pelayanan walaupun harus mengantri maupun memilih permasalahan yang harus diselesaikan karena kondisi *urgent*. Keterbatasan jumlah sumber daya manusia dalam pengelolaan Rusunawa Ngelom menjadi bahan pertimbangan UPTD Rusunawa namun dengan keadaan seperti itu pihak UPTD Rusunawa berusaha dan akan terus meningkatkan kualitas pelayanan yang diberikan kepada para penghuni Rusunawa.

Anggaran merupakan salah satu unsur yang penting dalam suatu kebijakan publik. Anggaran dapat mempengaruhi keberhasilan suatu kebijakan namun anggaran juga dapat menjadi permasalahan dalam pelaksanaan suatu kebijakan. Anggaran yang terbatas tentunya berpengaruh dengan pelaksanaan kebijakan baik menyangkut pengadaan sumber daya manusia, operasional dalam pengelolaan kebijakan yang telah berlangsung maupun pengadaan sarana dan prasarana penunjang lainnya. Dalam kebijakan Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini kondisi Sumber Daya Anggaran yang dimiliki oleh UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo untuk pengelolaan Rusunawa Ngelom masih dalam kategori terbatas. Minimnya sumber daya anggaran yang digunakan untuk biaya operasional serta biaya pemeliharaan Rusunawa Ngelom aspek sumber daya manusia, sumber daya anggaran masih dinilai kurang memadai. Anggaran yang dikeluarkan masih tergolong minim. Hal tersebut masih menjadi permasalahan sampai saat ini yaitu keterbatasan anggaran yang ada. Kegiatan pemeliharaan serta gaji para pegawai meliputi staff administrasi, kebersihan, keamanan, serta teknisi jumlahnya masih terbatas. Pengadaan anggaran guna pemeliharaan dan operasional Rusunawa Ngelom seperti gaji pegawai kebijakan ini. Terbatasnya anggaran mempengaruhi pihak UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo dalam menyediakan SDM maupun melakukan pemeliharaan fasilitas, hal tersebut dilakukan secara terbatas dan sesuai kondisi anggaran yang tersedia [10].

Sarana merupakan sumber daya peralatan yang digunakan untuk kegiatan operasional dalam suatu kebijakan. Hal tersebut termasuk gedung, tanah serta semua unsur yang memberikan kemudahan dalam pemberian pelayanan dalam pelaksanaan kebijakan tersebut. Dalam kebijakan Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sarana yang disediakan oleh Rusunawa Ngelom salah satunya yaitu tersedianya kantor pemasaran dan kantor administrasi. Hal tersebut memudahkan penghuni Rusunawa Ngelom maupun calon penyewa untuk menerima informasi maupun melakukan pembayaran sewa secara langsung dan dilayani oleh staff administrasi dikantor tersebut, sehingga memudahkan penghuni maupun calon penghuni Rusunawa Ngelom dalam menerima pelayanan serta memudahkan calon penyewa Rusunawa Ngelom dalam urusan administrasi dan menerima informasi mekanisme penyewaan dari pihak Rusunawa Ngelom. Selain tersedianya sarana dalam hal pengurusan administrasi di Rusunawa Ngelom juga telah disediakan lahan parkir pada setiap blok Rusunawa dengan dilengkapi CCTV di beberapa area sekitar gedung.

Sarana penunjang juga tersedia di Rusunawa Ngelom seperti kantin pada setiap blok. Hal tersebut sangat memudahkan para penghuni Rusunawa dalam membeli keperluan sehari-hari. Pada setiap blok memiliki aula serbaguna untuk berbagai kegiatan para penghuni Rusunawa seperti acara pertemuan maupun acara resepsi pernikahan. Di area Rusunawa Ngelom juga disediakan tempat pembuangan sampah (TPS) serta ruang terbuka hijau guna aktivitas di luar ruangan. Berbagai sarana ini telah disediakan sebagai wujud terciptanya Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni, jadi para penghuni Rusunawa Ngelom tetap mendapatkan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang layak dan aman. Namun masih terdapat beberapa sarana yang kurang terawat seperti area terbuka hijau serta masih terdapat sampah yang berserakan pada setiap blok dan disekitar area Rusunawa Ngelom. Hal tersebut juga disebabkan oleh faktor sumber daya anggaran dan SDM yang terbatas dalam pengelolaan Rusunawa Ngelom.

1. **Sumber Daya Manusia**
2. **Sumber Daya Anggaran**
3. **Sumber Daya Peralatan**
4. **Sumber Daya Kewenangan**

Sumber daya kewenangan menjadi penting ketika suatu kewenangan yang dibuat oleh pelaksana kebijakan akan mempermudah dalam melakukan kebijakan. Kewenangan ini menjadi penting ketika pelaksana kebijakan tersebut dihadapkan suatu masalah dan mengharuskan untuk segera diselesaikan dengan suatu keputusan. Dalam kebijakan Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini Dinas Perumahan dan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo memberikan tanggung jawab dan wewenang dalam pengelolaan

Rusunawa yang ada di Kabupaten Sidoarjo dengan dibentuknya UPTD Rusunawa. UPTD Rusunawa bertanggung jawab langsung dengan Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo. UPTD Rusunawa membentuk SOP serta pelaksana tugas dalam sistem koordinasi lapangan pada masing-masing Rusunawa yang ada di Kabupaten Sidoarjo, dengan begitu sangat membantu dalam proses monitoring pada setiap Rusunawa yang dilakukan oleh UPTD Rusunawa, terlebih dengan keadaan Rusunawa Ngelom yang memiliki jumlah blok dan penghuni paling banyak dibandingkan dengan Rusunawa lainnya di Kabupaten Sidoarjo. Koordinasi yang dilakukan oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo dan UPTD Rusunawa dilaksanakan secara baik, dengan cara pihak UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo rutin mengadakan tinjauan atau monitoring lokasi Rusunawa secara berkala. Hal tersebut bentuk tindakan langsung yang dilakukan untuk lebih mempermudah proses koordinasi dalam pengelolaan Rusunawa termasuk SOP yang diterapkan pihak UPTD Rusunawa terhadap penghuni Rusunawa maupun calon penghuni Rusunawa Ngelom. Dengan hal tersebut UPTD Rusunawa berusaha semaksimal mungkin dalam pemberian pelayanan secara optimal dengan segala keterbatasan yang ada.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan tentang faktor penentu dalam Kebijakan Rusunawa Sebagai Rumah Tinggal Layak Huni Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat disimpulkan bahwa sumber daya anggaran yang menjadi faktor penentu dalam kebijakan Rusunawa ini. Dalam kebijakan Rusunawa sebagai rumah tinggal layak huni bagi MBR ini masih memiliki keterbatasan anggaran. Terbatasnya anggaran menjadi faktor pihak Dinas Perumahan dan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo dalam menyediakan SDM maupun pemeliharaan fasilitas sangat terbatas sesuai dengan kondisi anggaran yang ada. Selain itu terbatasnya Jumlah Sumber Daya Manusia dalam pengelolaan Rusunawa menjadi bahan pertimbangan UPTD Rusunawa dalam mengelola Rusunawa yang ada di Kabupaten Sidoarjo. Rusunawa Ngelom merupakan salah satu Rusunawa yang memiliki jumlah Blok terbanyak dan luas, dengan kondisi SDM yang terbatas pihak UPTD Rusunawa menjelaskan bahwa kebutuhan SDM untuk pengelolaan dan menjangkau operasional Rusunawa Ngelom sudah seharusnya lebih banyak supaya pemberian pelayanan terhadap penghuni Rusunawa dapat lebih maksimal supaya tidak terjadi antrian jika terdapat masalah teknis seperti perbaikan maupun pemeliharaan fasilitas di Rusunawa Ngelom. Untuk sumber daya peralatan dalam wujud sarana dan prasarana di Rusunawa Ngelom telah disediakan namun karena terbatasnya anggaran pemeliharaan serta minimnya jumlah SDM masih terdapat beberapa sarana dan prasarana yang kurang terawat. Pada sumber daya kewenangan UPTD Rusunawa Kabupaten Sidoarjo selaku pengelola Rusunawa membentuk SOP serta pelaksana tugas dalam sistem koordinasi lapangan dengan para Koordinator Rusunawa termasuk Rusunawa Ngelom untuk kegiatan operasional dan mempermudah kegiatan monitoring. Hal tersebut UPTD Rusunawa berusaha semaksimal mungkin dalam pemberian pelayanan secara optimal dengan segala keterbatasan yang ada.

References