

EVALUASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGELOLAAN RUSUNAWA (Studi Kasus : Rusunawa Wangurer, Tangkoko dan Unsrat)

Jan Soukotta

B. F. Sompie, J. Timboeleng

Teknik Sipil, Pascasarjana, Universitas Sam Ratulangi Manado

ABSTRACT

The main problems encountered in the development rusunawa include affordability (ratio of income and expenses), adequacy (quality and density residential) environmental conditions and availability. The research was conducted in rusunawa (Wangurer and Tangkoko) in the municipality of Bitung and rusunawa Unsrat located on the campus UNSRAT Manado.. Secondary data collected through library research and field study. Data processing using analytical hierarchy process (AHP) through expert computer program choice. The results showed that for all three rusunawa, environmental factors (26%) are at the highest value followed occupancy factor (16%), physical utilization factor (14.7%), factor governing body (10.2 %), the economic capacity factor (9.4%), factor the role of local government (8.2%), regulatory factors (8.2%) and social empowerment factor (7.1%). The results per-rusunawa that meets eight factors are rusunawa Tangkoko, followed rusunawa Wangurer and rusunawa Unsrat. In conclusion, environmental factors stated rusunawa third placement on target, flood free, healthy, not adjacent to residential areas, and can be accessed easily with other modes of transportation. Furthermore rusunawa Tangkoko were at the top or the best, because it meets the criteria of the eight factors rusunawa management, followed by rusunawa Wangurer and rental flats Unsrat, not rusunawa. It is recommended that need ongoing socialization of the rules / regulations regarding the management of rusunawa to low income earners (MBR).

Keywords: Rusunawa,AHP, MBR

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Salah satu pendekatan untuk mengatasi masalah perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang telah dilakukan diberbagai kota besar dalam rangka memperbaiki lingkungan kumuh ialah dengan membangun rumah susun (PP No.16 Tahun 1985; PP No. 4 Tahun 1988).

Di Sulawesi Utara terdapat rusunawa yang peruntukannya sesuai fungsi, dimana untuk penelitian ini, dilakukan pembatasan untuk rusunawa-rusunawa Wangurer dan Tangkoko serta rusunawa Unsrat di lokasi kampus Unsrat Manado.

Berdasarkan identifikasi, rusunawa-rusunawa tersebut patut diteliti karena akan memberikan informasi, apakah masih layak untuk dihuni, sehat dan terjangkau oleh

MBR, serta bagaimana kemampuan pengelolaannya.

Perumusan Masalah

Didasarkan permasalahan yang timbul meliputi aspek pengelolaan rusunawa, sehingga dapat dirumuskan permasalahan utama ialah:

- Pengelolaan rusunawa menentukan kelayakan hunian.
- Kemampuan mengelola rusunawa mempertahankan kualitas hunian.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini ialah:

- Mengevaluasi faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan rusunawa Wangurer, rusunawa Tangkoko dan rusunawa Unsrat, untuk mempertahankan kualitas hunian tetap layak huni.
- Mengendalikan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan ke tiga rusunawa.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Rumah Susun

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun, (Pasal 1 Ayat 1) Definisi rumah susun ialah “Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.

Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa

Secara umum terdapat dua hal yang melatar belakangi rencana pembangunan rumah susun sederhana sewa, yakni kondisi perumahan perkotaan yang serba tidak memadai dan belum terbangunnya sistem perumahan yang tanggap terhadap kebutuhan rumah.

Analytical Hierarchy Process

Prinsip kerja *AHP* ialah penyerderhanaan suatu persoalan kompleks yang tidak terstruktur, strategik dan dinamik menjadi sebuah bagian-bagian dan tertata dalam suatu hierarki.

Langkah-Langkah dalam Metode Analytical Hierarchy Proses

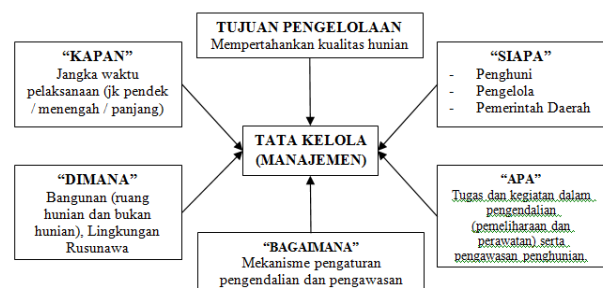
Adapun langkah-langkah metode *AHP*

- Menentukan tujuan, kriteria, dan alternatif keputusan
- Membuat “pohon hierarki” (*hierarchical tree*) untuk berbagai kriteria dan alternatif keputusan.
- Membentuk sebuah matriks perbandingan berpasangan Nilai dan definisi pendapat kualitatif dari skala.
- Membuat peringkat prioritas dari matriks *pairwise* dengan menentukan *eigen-vector*.

- Membuat peringkat alternatif dari matriks *pairwise* masing-masing alternatif dengan menentukan *eigen-vector* setiap alternatif.
- Konsistensi Logis
Semua elemen dikelompokkan secara logis dan diperingatkan secara konsisten sesuai dengan suatu kriteria yang logis.

Manajemen Pengendalian Dalam Pengelolaan Rusunawa

Tata kelola yang dirancang memberikan arahan dan pengaturan pada interaksi pada pemanfaatan fisik dan penghunian rusunawa serta kelembagaan pengelola sistem pemeliharaan dan perawatan. Didalam teori manajemen, pengaturan ini mencakup siapa yang diatur, apa yang diatur, kenapa diatur, bagaimana mengaturnya dan kapan dan dimana harus diatur, lihat Gambar 1.

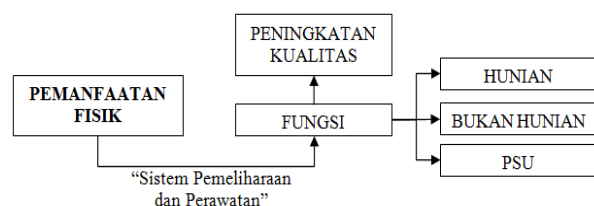


Sumber : Hasil Analisis 2012

Gambar 1. Tata Kelola Mempertahankan Fungsi Rusunawa

a. Manajemen Pemanfaatan Fisik dan Kelembagaan

Kenyataannya, manajemen pemanfaatan fisik ialah bagaimana peningkatan kualitas terhadap fungsi rusun yang meliputi ruang hunian, ruang bukan hunian, dan PSU. Peningkatan kualitas ini dapat dilihat pada Gambar 2.



Sumber : Kajian Penmenpera No. 14/2007

Gambar 2. Manajemen Pemanfaatan Fisik

- b. Kelembagaan Pelaksana Kegiatan
Pelaksana kegiatan ialah pemerintah daerah, badan pengelola, dan penghuni. Badan pengelola lebih berperan dalam melaksanakan pemeliharaan dan perawatan sedangkan pemerintah daerah membantu dalam penganggaran.

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih untuk penelitian ini terletak pada 3 (tiga) lokasi berbeda, masing-masing:

- Desa Girian Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung atau lokasinya terletak pada $1^{\circ},26',31,50''$ LU dan $125^{\circ},09'03,19''$ BT.
- Desa Manembo-Nembo Kecamatan Kecamatan Matuari (Bitung Barat) di Kotamadya tingkat II Bitung, terletak pada $1^{\circ},25',42,50''$ LU dan $125^{\circ},06',44,30''$ BT.
- Desa Bahu, Kecamatan Malalayang dan terletak pada, $1^{\circ},27',15,85''$ LU dan $124^{\circ},49',39,35''$ BT.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data didasarkan kepada Permenpera No.14 Tahun 2007, antara lain, dengan melakukan identifikasi terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) antara lain seperti:

- Pemanfaatan Fisik
- Penghunian
- Lingkungan
- Pemberdayaan Sosial
- Kemampuan Ekonomi
- Badan Pengelola
- Peranan Pemerintah Daerah
- Regulasi

Analisis Data

Pengolahan data menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) melalui program *Expert Choice*.

Teknik Pengumpulan Data

Penelitian menggunakan wawancara secara terstruktur terhadap penghuni maupun pengelola ke tiga rusunawa. Observasi lapangan dilakukan langsung dalam pengumpulan data melalui survai primer. Diperoleh data sekunder dari PD. Bangun Bitung dan dari Universitas Sam Ratulangi.

Ada dua jenis penelitian yang dilakukan, yakni:

- Studi Kepustakaan.
- Studi Lapangan

Ada dua jenis sumber data, yakni:

- Data Primer.
Dilakukan dengan pendekatan survai kepada rusunawa-rusunawa maupun pengelola rusunawa yang memiliki kompetensi terhadap permasalahan yang diteliti.
- Data Sekunder
Data yang diperoleh dari studi literatur dengan menggunakan berbagai buku, jurnal, makalah, penelitian-penelitian berkaitan sebelumnya

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada Tabel 1. berikut ini ditunjukkan hasil pengolahan data ketiga rusunawa dengan menggunakan delapan faktor yang berpengaruh. Pengolahan dilakukan dengan *Analytical Hierarchy Process* melalui Program *Expert Choice*.

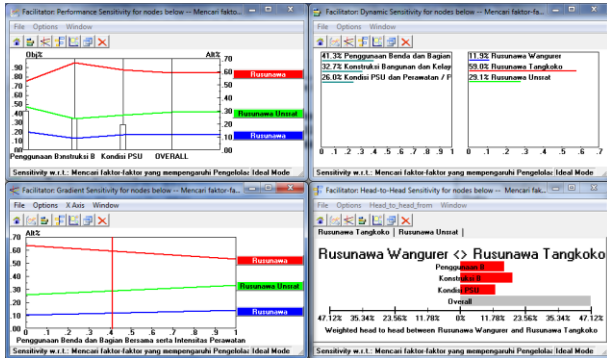
Tabel 1. Hasil Pengolahan Data RusunawaWangurer, Tangkoko, Unsrat

No.	INDIKATOR	RUSUNAWA		
		Wangurer	Tangkoko	Unsrat
1.	Pemanfaatan Fisik (L: 14,7%)	11,9 %	52 %	29,1 %
	a. Penggunaan Benda dan Bagian Bersama serta Intensitas Perawatan (L: 41,3%)	26,5 %	100 %	63,0 %
	b. Konstrksi Bangunan & Kelayakan Hunian (L: 32,7 %)	13,1 %	100 %	36,2 %
	c. Kondisi PSU dan Perawatan / Pemeliharaan (L: 26 %)	19,1 %	100 %	43,7 %

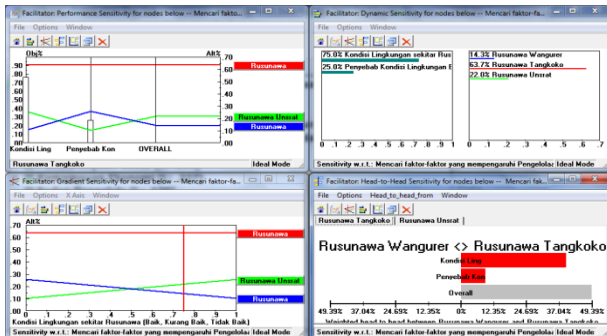
2.	Lingkungan (L: 26 %)	14,3 %	63,7 %	22,0 %					
	a. Kondisi Lingkungan sekitar Rusunawa (baik, kurang baik, tidak baik) (L: 75 %)	16,4%	100 %	40,5 %		c. Besar sewa per bulan = Rp.75.000 – Rp.250.000 (L: 19,4 %)	33,3 %	33,3 %	100 %
	b. Penyebab kondisi lingkungan buruk (padat/tidak teratur, prasarana Lingkungan tidak baik, jalan dan akses lingkungan tidak baik) (L: 25 %)	40,5 %	100 %	16,4 %		d. Besar Rekening Listrik perbulan= Rp.20.000 – Rp150.000 (L: 11,7 %)	100 %	100 %	33,3 %
						e. Rata-rata pengeluaran lain per bulan= Rp.50.000 – Rp.500.000 (L: 20,1 %)	100 %	100 %	20,0 %
						f. Rasio pengeluaran / pendapatan [$<1/3 \text{ s/d } >1/3 \times \text{Pendapatan}$] (L: 15,8 %)	100 %	100 %	20,0 %
3.	Penghunian (L: 16 %)	39,0 %	50,2 %	10,8 %					
	a. Lokasi Rusunawa (L: 25,6 %)	31,7 %	100 %	15,0 %		6. Badan Pengelola (L: 10,2 %)	42,9 %	42,9 %	14,3 %
	b. Kelompok Sasaran (L: 20 %)	75,4 %	100 %	18,9 %		a. Keberadaan Pengelola Rusun (L: 33 %)	100 %	100 %	33,3 %
	c. Proses Penghunian (L: 13,1 %)	100 %	100 %	20,0 %		b. Siapa Pengelola Rusun (L: 33,3 %)	100 %	100 %	33,3 %
	d. Perjanjian sewa - menyewa dan perpanjangannya (L : 18,3 %)	100 %	100 %	20,0 %		c. Tugas dan tanggung jawab pengelola (L: 33 %)	100 %	100 %	33,3 %
	e. Hak, kewajiban dan larangan Penghunian (L: 23,1 %)	100 %	100 %	33,3 %					
4.	Pemberdayaan Sosial (L: 7,1 %)	41,2 %	41,2 %	17,6 %		7. Peranan Pemerintah Daerah (L: 8,2 %)	35,3 %	35,3 %	29,4 %
	a. Upaya peningkatan kesejahteraan (L:14,3 %)	100 %	100 %	100 %		a. Intensitas dan keberadaan bantuan (L: 25 %)	100 %	100 %	33,3 %
	b. Pelatihan & pemberian ketrampilan kerja (L: 42,9 %)	100 %	100 %	33,3 %		b. Peranan pemerintah daerah (L: 75 %)	100 %	100 %	33,3 %
	c. Program Pemberdayaan (L: 42,9 %)	100 %	100 %	33,3 %					
5.	Kemampuan Ekonomi (L: 94 %)	40,4 %	40,4 %	19,3 %		8. Regulasi (L: 8,2 %)	42,9 %	42,9 %	14,3 %
	a. Pendapatan Rumah Tangga per bulan= Rp.500.000 – Rp.4.500.000 (L: 19,4 %)	100 %	100 %	33,3 %		a. Pemahaman tentang aturan menempati Rusunawa (tahu, kurang tahu, tidak tahu) (L: 33,3 %)	100 %	100 %	33,3 %
	b. Rata-rata perbaikan rumah per bulan= Rp.20.000 –	100 %	100 %	33,3 %		b. Pelaksanaan peraturan Rusunawa (ya, tidak, tidak tahu) (L: 33,3 %)	100 %	100 %	33,3 %
						c. Penilaian Penghuni terhadap peraturan penghunian (sudah sesuai, kurang sesuai,			

	tidak sesuai, tidak tahu (L: 33,3 %)	100 %	100 %	33,3 %
--	--	-------	-------	--------

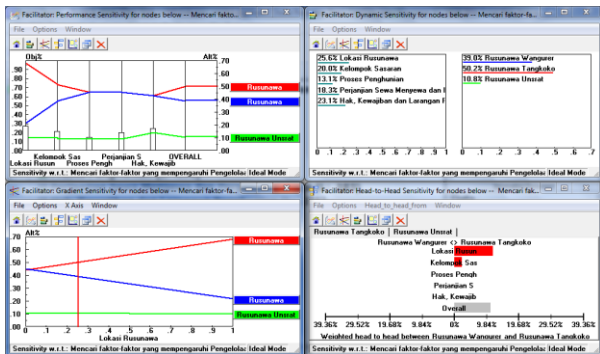
a. *Diagram sensitivity performance, diagram dinamik sensitifity, diagram gradient sensitivity dan diagram head to head sensitivity factor pemanfaatan fisik.*



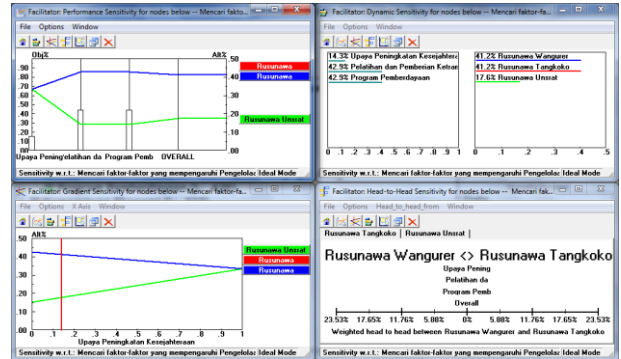
b. *Diagram sensitivity performance, diagram dynamic performance, diagram gradient sensitivity dan diagram head to head sensitivity factor lingkungan.*



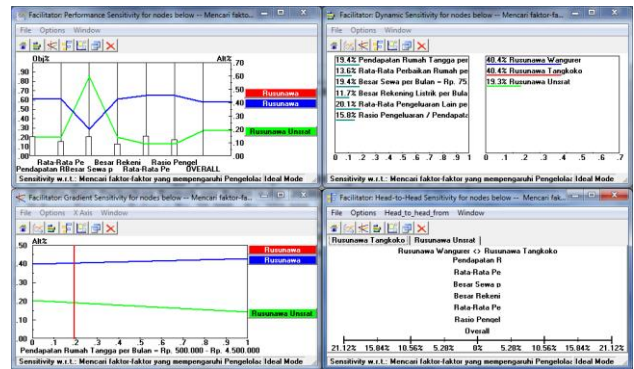
c. *Diagram sensitivity performance, diagram dynamic sensitivity, diagram gradient sensitivity dan diagram head to head sensitivity factor lingkungan.*



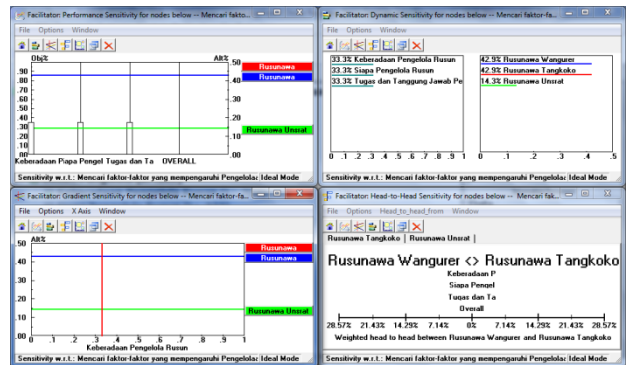
d. *Diagram sensitivity performance, diagram dynamic sensitivity, diagram gradient sensitivity, dan diagram head to head sensitivity factor pemberdayaan sosial.*



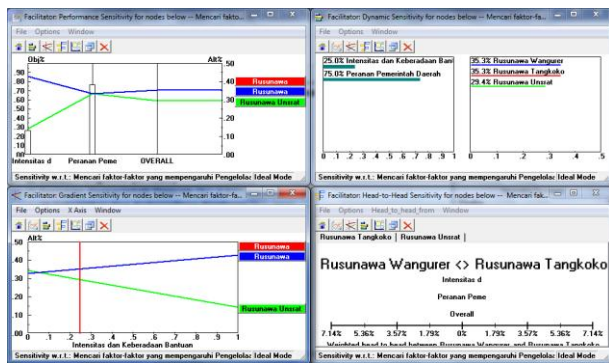
e. *Diagram sensitivity performance, diagram dynamic sensitivity, diagram gradient sensitivity dan diagram head to head sensitivity factor kemampuan ekonomi.*



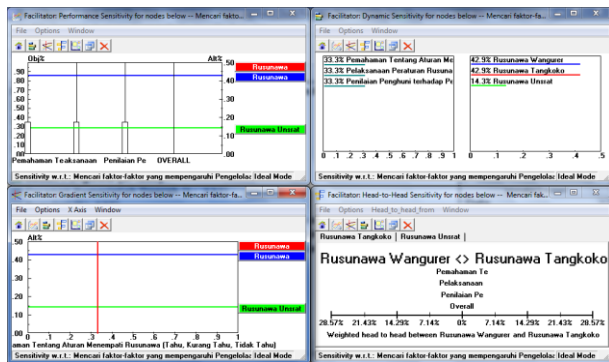
f. *Graphs performance, dynamic, gradient, head to head sensitivity*



g. Graphs performance, dynamic, gradient, head to head sensitivity peranan pemerintah daerah



h. Graphs performance, dynamic, gradient dan head to head sensitivity



Pembahasan Hasil Evaluasi Rusunawa Berdasarkan Penjelasan Tabel 1

Berdasarkan penjelasan Tabel 1, dijumpai faktor pengaruh pengelolaan rusunawa (Wangurer, Tangkoko dan Unsrat), seperti Tabel 2 berikut:

Tabel 2. Faktor Pengaruh Pengelolaan Rusunawa (Wangurer,Tangkoko,Unsrat)

Faktor Pengaruh Rusunawa		
Wangurer	Tangkoko	Unsrat
1. Penghunian *Tidak dibatasi waktu hunian	1. Penghunian *Tidak dibatasi waktu hunian	1. Pemanfaatan Fisik *Tidak ada perawatan rutin
2.Pemanfaatan Fisik *Konstruksi bangunan kurang baik	2.Pemanfaatan Fisik *Konstruksi bangunan kurang baik	
3.Kelembagaan *Tidak berfungsi kelembagaan	3.Kelembagaan *Tidak berfungsi kelembagaan	2.Kelembagaan *Tidak berfungsi kelembagaan

Faktor Pengaruh Rusunawa		
Wangurer	Tangkoko	Unsrat
(Peranan badan pengelola, Peranan pemerintah daerah, Regulasi, dan Pemberdayaan sosial)	(Peranan badan pengelola, Peranan pemerintah daerah, Regulasi, dan Pemberdayaan sosial)	(Peranan badan pengelola, peranan pemerintah daerah, Regulasi dan Pemberdayaan sosial)

KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini, sebagai berikut, Sistem pengelolaan di Rusunawa (Wangurer, Tangkoko, dan Unsrat) yang memperhatikan faktor-faktor pemanfaatan fisik, penghunian, lingkungan, pemberdayaan sosial, kemampuan ekonomi, badan pengelola, peranan pemerintah daerah dan regulasi dapat menghindarkan rusunawa dari penurunan kualitas hunian. Bangunan konstruksi Wangurer dan Tangkoko merupakan rusunawa dengan pengelolaan yang baik untuk umum sedangkan bangunan rusun Unsrat bukanlah rusunawa karena tipologi arsitekturnya dikonstruksikan dan dikelola secara khusus untuk mahasiswa/i baru.

DAFTAR PUSTAKA

Hamzah A & I Sudra, 2000. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta.

Heinz F, 2011. *Dasar-Dasar Arsitektur Ekologis (Konsep Pembangunan Berkelanjutan dan Ramah Lingkungan)*, Bandung, ITB.

Instruksi Presiden Nomor 05/1990. tentang *Peremajaan Permukiman Kumuh*.

Lin C. Z dan C. B. Yang, 1996. *Penentuan Rating Kabupaten Kota dengan Analisis Hirarki Proses*. Jurnal Matematika, Propinsi Sumatera Utara.

- KEMENPERA Nomor 06/KDTS/1994, tentang *Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Kelompok*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 05/PRT/M/2007, tentang *Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Bertingkat*.
- Permenpera No. 7 Tahun 2007 tentang Kemampuan MBR.
- Permenpera No. 14 Tahun 2007 tentang *Pengelolaan Rusunawa*
- PP No. 4 tahun 1988 tentang *Rumah Susun*.
- Purnawarman dan A. Muzayin, 2009. *“Perencanaan Rusunawa Empat Lantai Dengan Prinsip Daktail Partial”*, Semarang
- Saaty. T, 1970, *“Pembuatan AHP Dalam Matematika”*, University of Pittsburgh Amerika Serikat.
- Soeharto Presiden Republik Indonesia, 1985, Undang – Undang No. 16 Tahun 1985 tentang *Rumah Susun*, Jakarta, Menteri / Sekertaris Negara Republik Indonesia.
- Sumanto dan A. Munawar, 1996. *Eksposisi Analytic Hierarchy Process dalam Riset Operasi*, Jakarta.
- Sunyoto D dan Wahyudi D, 2011. *Manajemen Operasional*, Jakarta.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.
- Vincke. Ph. B. P. J dan B. Mareschal, 1986. *Eksposisi Analytic Hierarchy Process dalam Riset Operasi*, Jakarta.
- Wasisso P. B., 2008. *“Peningkatan Daya Tarik Investasi Rumah Susun Sederhana Sewa Dengan Skema Build Operate Transfer Menggunakan Simulasi Monte Carlo”*, Jakarta.
- Wignjosoebroto S, 2003. *Pengantar Teknik dan Manajemen Industri*, Jakarta.
- Yoduhusodo, 1991. *Pembangunan Rumah Susun*.

Internet Website:

- Iryanto, 2008. *“Eksposisi Analytic Hierarchy Process dalam Riset Operasi: Cara Efektif untuk Pengambilan Keputusan”*
<http://www.usu.ac.id/id/files/pidato/ppgb/2008/ppgb> 2008 iryanto,pdf.
- Tutorial for Creating an Expert Choice*
<http://www2.ing.puc.cl/ics2805/lecturas/ahp.pdf>