

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kota Malang

a. Kedudukan

Kedudukan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah dan Peraturan Walikota Malang Nomor 28 Tahun 2017 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sedangkan fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah :

1. Perumusan kebijakan daerah di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Pelaksanaan kebijakan daerah di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
3. Koordinasi pelaksanaan program, monitoring, evaluasi dan pelaporan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4. Pengendalian pelaksanaan program di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman

5. Pengelolaan administrasi Dinas.

b. Sejarah

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) Kota Malang merupakan SKPD baru hasil peleburan dari Dinas Kebersihan dan Pertamanan (DKP), dan bidang Perumahan pada Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan. Hal ini merupakan hasil dari penataan perangkat daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah. Dalam ketentuan Pasal 3 ayat (4) huruf d, disebutkan bahwa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman bertipe B, menyelenggarakan urusan pemerintah bidang perumahan dan kawasan permukiman, dan bidang pertanahan.

DISPERKIM Kota Malang memiliki 3 Bidang yaitu (1) Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (2) Bidang Pertamanan (3) Bidang Penerangan jalan dan 5 UPT, yaitu (1) Taman Aktif; (2) Kebun Bibit Tanaman; (3) Perbengkelan; (4) TPU; dan (5) Rusunawa. Untuk memenuhi ketentuan di atas, sebagai SKPD baru, maka Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) Kota Malang perlu menyusun Rencana Strategis (Renstra) untuk Tahun 2017-2018.

a. Visi dan Misi

Visi adalah gambaran mengenai keadaan atau arah pembangunan masa depan yang ingin dicapai melalui penyelenggaraan tugas dan fungsi pada akhir periode perencanaan. Berangkat dari hasil telaah

visi dan misi Kota Malang sebagaimana tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Reencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) kota Malang Tahun 2013-2018, maka Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) sesuai tugas pokok dan fungsinya menjadi amat berperan pada misi ke 4, yaitu : “Meningkatnya pembangunan infrastruktur dan daya dukung Kota yang terpadu dan berkelanjutan, tertib penataan ruang serta berwawasan lingkungan”. Dalam hal ini Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) bertanggung jawab dalam penyediaan tempat hunian yang layak huni yang sesuai dengan tata ruang daerah, dan menciptakan kondisi lingkungan permukiman perkotaan yang sehat (tidak kumuh), serta pembangunan infrastruktur dan daya dukung kota yang terpadu dan berkelanjutan, tertib pertanahan serta berwawasan lingkungan.

Selain itu, DISPERKIM turut serta dalam meningkatnya ragam dan kualitas obyek wisata alam dan buatan melalui menciptakan taman aktif dan tematik sebagai wahana masyarakat untuk melakukan berbagai aktivitas masyarakat untuk bermain, berolahraga dan mengasah kreatifitas masyarakat, serta meningkatkan kualitas, kuantitas dan ketersediaan daya dukung Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada taman kota, hutan kota, dan pemakaman melalui penyediaan kebun bibit tanaman yang berfungsi sebagai ekologis, estetis dan sosial berbasis pada dunia usaha dan masyarakat, sehingga

diharapkan dengan menciptakan taman aktif dan tematik dapat menjadi daya tarik wisata.

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) juga dapat berperan pada Misi ke 5, yaitu “Mewujudkan Pelaksanaan Reformasi birokrasi dan kualitas pelayanan publik yang profesional, akuntabel dan berorientasi pada kepuasan masyarakat”. Dalam konteks ini kualitas pelayanan publik yang profesional dapat diukur dari hasil survey kepuasan masyarakat atas pelayanan yang diberikan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM).

Prioritas dari misi ke 4 dan ke 5 Kota Malang apabila dikaitkan dengan tugas pokok dan fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah terwujudnya peningkatan kualitas infrastruktur dan daya dukung kota serta kualitas pelayanan publik yang profesional dan akuntabel bidang perumahan dan kawasan permukiman, dan bidang pertanahan. Berangkat dari visi dan misi Kota Malang serta dengan mempertimbangkan kondisi, potensi, permasalahan, peluang dan tantangan yang ada di Kota Malang, khususnya pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka visi yang hendak dicapai oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) Kota Malang dalam Rencana Strategis (Renstra) Tahun 2017-2018 ini, diarahkan menuju visi:

“TERWUJUDNYA PENINGKATAN KUALITAS DAN Kuantitas PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN YANG LAYAK, ASRI, DAN MENARIK YANG BERNASIB PADA KETERTIBAN PERTANAHAN”.

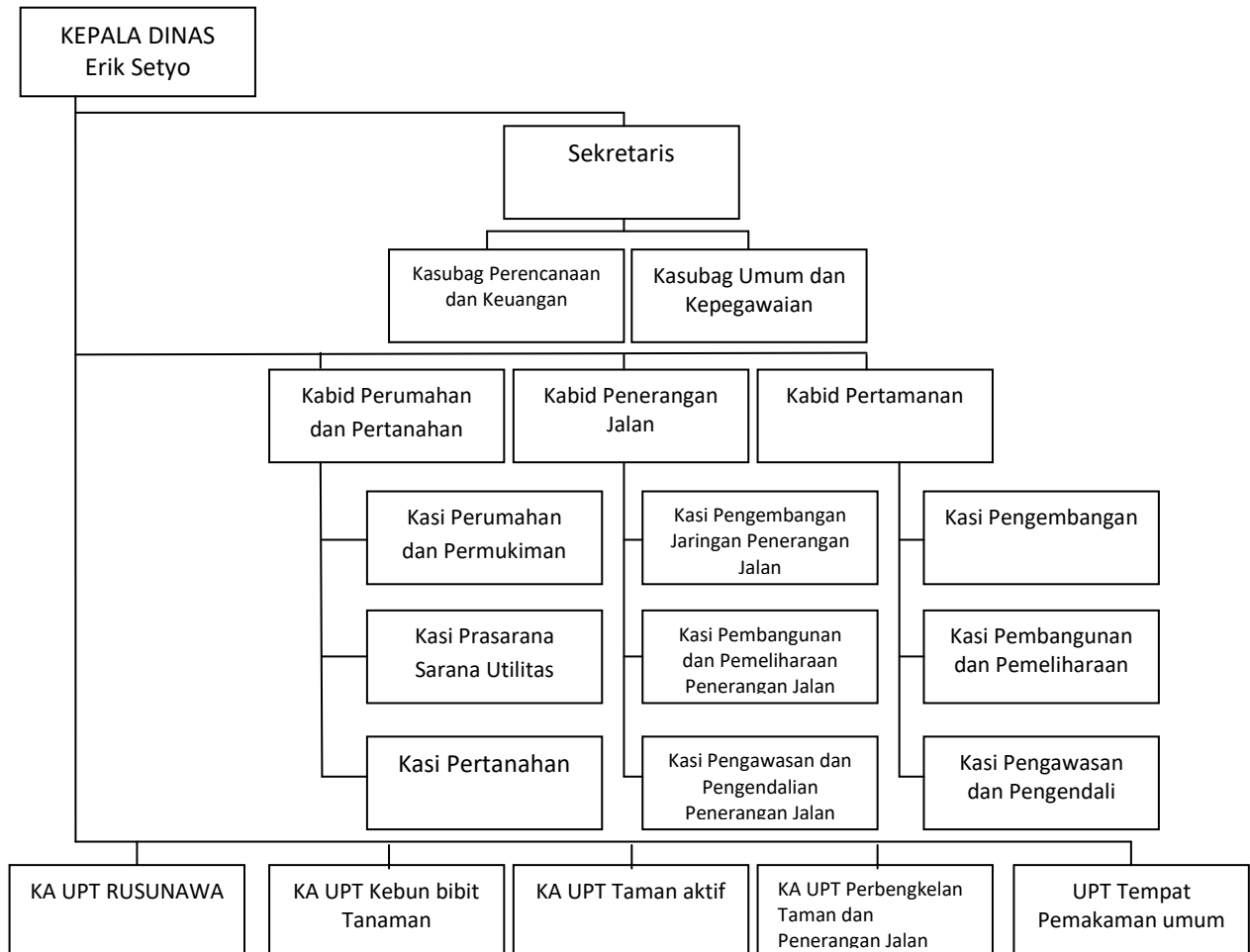
b. Struktur Organisasi

**Tabel 4. Nama dan Jabatan Struktur Organisasi Dinas
Perumahan dan Kawasan Permukiman**

No	Nama	Jabatan
1	Erik Setyo Santoso	Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang
2	Dra. Nunuk Sri Rusgiyanti	Sekretariat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang
3	Drs. Heru Prijantono, MM	Kepala Bidang Perumahan dan Pertanahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang
4	Tedy Sujadi Soemarna, ST, M.Eng. Sc.	Kepala Bidang Penerangan Jalan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang
5	Slamet Husnan Harjadi, SP	Kepala Bidang Pertamanan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang
6	Mochamad Baihaqie, SE	Kepala Subbagian Perencanaan dan Keuangan Sekretariat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
7	Dra. Sri Ramdania	Kepala Subbagian Perencanaan dan Keuangan Sekretariat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
8	Ir. Hybnu Setyawan Rulwanto	Kepala Seksi Perumahan dan Permukiman Bidang Perumahan dan Pertanahan
9	Muhammad Sjahrul Romadhon, ST	Kasie Prasarana Sarana Utilitas Umum Bid. Perumahan dan Pertanahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
10	Eko Setyo Mahanani, ST, MT	Kepala Seksi Pertanahan Bidang Perumahan dan Pertanahan Dinas Perumahan dan Kawasan

		Permukiman
11	Drs. Agus Subagyo	Kepala Seksi Pengembangan Jaringan Penerangan Jalan Bidang Penerangan Jalan.
12	Bambang Setiono, SE, MH	Kepala Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Penerangan Jalan Bidang Penerangan Jalan
13	Raden Agus Eriharyanto, SE, MM	Kepala Seksi Pengawasan dan Pengendalian Penerangan Jalan Bidang Penerangan Jalan.
14	Ismintarti, SP	Kepala Seksi Pengembangan Bidang Pertamanan
15	Diana Prabaningtyas, S.Sos, MM	Kepala Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Penerangan Jalan Bidang Penerangan Jalan.
16	Wiwik Dwi Setyowati, SKM	Kepala Seksi Pengawasan dan Pengendalian Bidang Taman Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.
17	Roose Marie, S.AB	Kepala UPT Kebun Bibit Tanaman Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang.
18	Antonius Herry Suyanto	Kepala UPT Rumah Susun Sewa Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Malang.
19	Slamet Riyadi	Kepala UPT Perbengkelan Taman dan Penerangan Jalan.
20	Matheus Soekeming	Kepala UPT Taman Aktif Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang.
21	Taqruni Akbar, SE	Kepala UPT Tempat Pemakaman Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang

Gambar 1. Struktur Organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang



2. Gambaran Umum Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Buring Kota Malang

a. Kedudukan dan Dasar Hukum Berdirinya Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Buring

Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Buring merupakan bagian dari aset pemerintah daerah yang pengelolaannya di kelola secara maksimal guna untuk memberikan fasilitas pada Masyarakat

Berpenghasilan Rendah (MBR). Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) ini dikelola oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT) dibawah dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dasar Hukum adanya pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
2. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
3. Peraturan Daerah No. 1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan
4. Peraturan Walikota Malang Nomor 41 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana

b. Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Buring

Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Buring terletak di Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang Kota Malang. Tepatnya RUSUNAWA Buring I pada jalan Mayjen Sungkono, sedangkan RUSUNAWA Buring II pada jalan Simpang Gading. Kedua RUSUNAWA tersebut lokasinya berada pada Kelurahan Buring Kecamatan Kedungkandang Kota Malang dan jarak kedua lokasi tidak jauh hanya sekitar ± 5 menit atau sekitar 2 km.

c. Tugas Pokok dan Fungsi Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Buring

Munculnya Rusunawa Buring memerlukan pengelolaan yang baik, maka perlu adanya suatu organisasi untuk mengatur segala aktivitas.

Susunan organisasi UPT Rusunawa Buring Kota Malang terdiri dari:

1) Kepala UPT

Kepala UPT melaksanakan tugas pokok yakni memimpin, mengkoordinasikan dan melakukan pengendalian internal terhadap terhadap seluruh unit kerja yang berada dibawahnya, serta melaksanakan fungsi lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan tugas pokoknya.

2) Sub Bagian Tata Usaha

kedudukan Sub Bagian Tata Usaha berada di bawah Kepala UPT. Sub Bagian Tata Usaha melaksanakan tugas pokok administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, urusan rumah tangga, perlengkapan, kepustakaan dan kearsipan. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud Subbagian Tata Usaha mempunyai fungsi :

- a. Penyiapan bahan penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan pelaksanaan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) DPUPPB di bidang pengelolaan UPT Rusunawa Buring.
- b. Pelaksanaan pemrosesan permohonan penyewaan satuan rumah susun serta sarana dan prasarana lingkungan.

- c. Pelaksanaan pendataan dan administrasi penghuni.
 - d. Pelaksanaan penerimaan, pembukuan dan penyetoran uang sewa penggunaan satuan rumah susun.
 - e. Pelaksanaan ketatausahaan, ketatalaksanaan dan kearsipan.
 - f. Pelaksanaan administrasi kepegawaian.
 - g. Pengelolaan anggaran dan pelaksanaan administrasi keuangan.
 - h. Pelaksanaan urusan rumah tangga dan perlengkapan.
 - i. Pengelolaan administrasi pelayanan pengaduan masyarakat, baik yang disampaikan oleh penghuni maupun yang disampaikan oleh masyarakat sekitar Rusunawa Buring.
 - j. Pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (SPP) dan Standar Operasional Prosedur (SOP)
 - k. Pelaksanaan Sistem Pengendalian Intern (SPI).
 - l. Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM)
 - m. Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi.
 - n. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Kepala UPT sesuai dengan tugas pokoknya.
- 3) Bendahara

Bendahara mempunyai tugas menyimpan, menampung serta membukukan uang yang ada. Serta mengeluarkan uang yang dibutuhkan dalam pembiayaan yang telah disetujui oleh ketua.

4) Pengawasan

a. Keamanan

- a) Melaksanakan pengecekan hydrant yang ada di lingkungan Rusunawa.
- b) Melaksanakan piket harian Tenaga Keamanan yang ada di pos satpam.
- c) Melaksanakan pengamatan dan pengawasan terhadap keluar masuknya orang atau barang di lingkungan Rusunawa.
- d) Melaksanakan pembukaan portal keluar masuk pada pagi hari jam 05.00.
- e) Melaksanakan penutupan portal keluar masuk pada malam hari jam 22.00.
- f) Melaksanakan kegiatan perondaan di sekitar area lingkungan Rusunawa menurut rute.
- g) Melaksanakan pencatatan hasil pemeriksaan dari kegiatan perondaan disekitar area lingkungan Rusunawa.
- h) Melaksanakan pengevaluasian terhadap hasil pemeriksaan dari kegiatan perondaan disekitar area lingkungan Rusunawa.
- i) Mengamankan pelaku dan korban dari tindak pidana di kantor pos satpam Rusunawa.

- j) Melaksanakan pemanggilan terhadap pihak-pihak yang sedang bermasalah.
 - k) Menjadi mediator antar pihak-pihak yang bermasalah.
 - l) Turut membantu evakuasi terhadap penghuni Rusunawa bila terjadi musibah.
 - m) Melaksanakan identifikasi setiap peristiwa yang terjadi di lingkungan Rusunawa.
 - n) Melaksanakan rekapitulasi setiap peristiwa yang terjadi di Rusunawa setiap bulan secara rutin.
 - o) Melaksanakan pencatatan hasil pengawasan dan pengamatan rutin di lingkungan Rusunawa.
 - p) Melaporkan hasil kegiatan perondaan kepada pimpinan.
 - q) Melaporkan kejadian tindak pidana yang terjadi di lingkungan Rusunawa kepada pimpinan.
 - r) Melaporkan tindak pidana yang terjadi di lingkungan Rusunawa kepada pihak berwenang atau POLRI.
- b. Kebersihan
- a) Melaksanakan pendataan kebutuhan peralatan dan perlengkapan utama untuk pemeliharaan gedung dan taman di Rusunawa.
 - b) Melaksanakan pendataan peralatan penunjang tenaga kebersihan yang melewati masa pakai.

- c) Melaksanakan pengecekan janitor di tiap lantai yang ada di lingkungan Rusunawa.
- d) Melaksanakan pengecekan terhadap mesin yang digunakan dalam menunjang kegiatan kebersihan di lingkungan Rusunawa.
- e) Melaksanakan pendataan kebutuhan peralatan dan perlengkapan untuk pemeliharaan gedung dan taman di Rusunawa.
- f) Melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal kerja kebersihan di Rusunawa.
- g) Melaksanakan pengecekan saluran drainase yang ada di Rusunawa.
- h) Melaksanakan pembersihan tandon air.
- i) Melaksanakan pengecekan kondisi gerobak sampah.
- j) Melaksanakan pengecekan peralatan kebersihan sebelum digunakan di lingkungan Rusunawa.
- k) Melaksanakan pembersihan gerobak sampah setiap dua minggu sekali secara rutin setelah digunakan di lingkungan Rusunawa
- l) Melaksanakan pengecekan tempat pembuangan sampah sementara di lingkungan Rusunawa.
- m) Melaksanakan perawatan secara berkala penunjang kegiatan yang ada di lingkungan Rusunawa.

- n) Melaksanakan perawatan secara berkala peralatan mesin khusus yang ada di lingkungan Rusunawa.
 - o) Melaksanakan penggantian suku cadang secara berkala terhadap peralatan mesin khusus yang ada di lingkungan Rusunawa.
 - p) Melaksanakan pembuatan laporan rutin kebersihan yang ada di lingkungan Rusunawa.
 - q) Membuat laporan absensi rutin setiap bulan bagi tenaga kebersihan yang ada di Rusunawa.
 - r) Membuat laporan tentang kebutuhan rutin kebersihan setiap bulan di lingkungan Rusunawa.
 - s) Membuat laporan rutin tentang kondisi peralatan penunjang tenaga kebersihan yang ada di Rusunawa.
 - t) Membuat laporan rutin tentang kendala kebersihan setiap bulan yang ada di lingkungan Rusunawa.
- c. Teknisi
- a) Melaksanakan pendataan kebutuhan peralatan dan kelengkapan penunjang pekerjaan Teknisi di Rusunawa.
 - b) Melaksanakan pendataan kerusakan instalansi air dan listrik yang ada di Rusunawa.
 - c) Melaksanakan pendataan kerusakan yang ada di hunian Rusunawa.

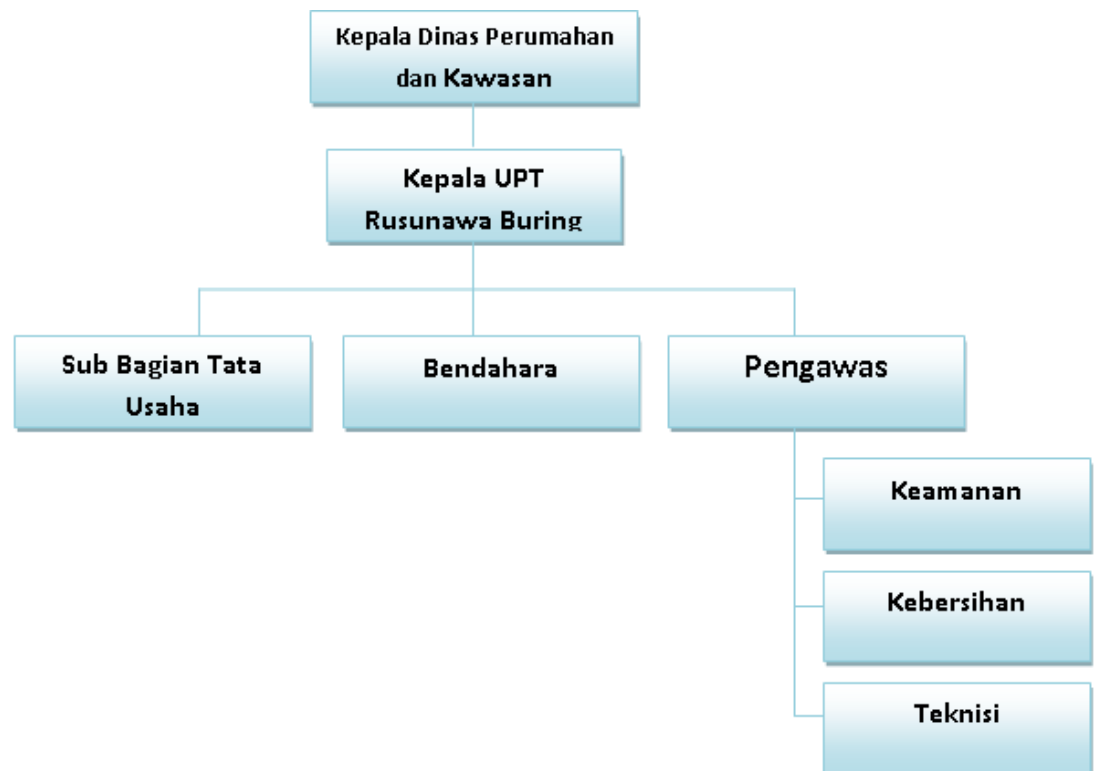
- d) Melaksanakan pengecekan Kwh meter dan meteran air secara rutin setiap bulan di setiap hunian Rusunawa.
- e) Melaksanakan pendataan Kwh meter dan meteran air secara rutin setiap bulan di setiap hunian Rusunawa.
- f) Melaksanakan pengecekan secara berkala pada tiap hunian di Rusunawa.
- g) Melaksanakan pengontrolan secara berkala pada seluruh gedung dan hunian di Rusunawa.
- h) Melaksanakan penggantian suku cadang dari peralatan penunjang instalansi listrik dan air yang mengalami kerusakan ringan di lingkungan Rusunawa.
- i) Pembuatan jadwal rutin harian, mingguan dan bulanan untuk kegiatan pengecekan instalansi dan peralatan listrik maupun air yang ada di Rusunawa.
- j) Melakukan pendokumentasian sebelum dan sesudah perbaikan di Rusunawa.
- k) Pelaporan hasil pengecekan dan perbaikan kepada pimpinan.
- l) Melaksanakan pengevaluasian hasil pengerjaan permasalahan fisik di Rusunawa.

d. Susunan Organisasi

Susunan organisasi pada UPT Rusunawa Buring Kota Malang terdiri dari:

1. Kepala UPT Rusunawa Buring
2. Sub Bagian Tata Usaha
3. Bendahara
4. Pengawasan
 - a. Keamanan
 - b. Kebersihan
 - c. Teknisi

e. Struktur Organisasi



Gambar 2. Struktur Organisasi UPT Rusunawa Buring Kota Malang
(Sumber: UPT Rusunawa Buring Kota Malang, 2016)

f. Kondisi Fisik Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA)**Buring**

Mengingat Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) ini dapat menjadi alternatif sebagai pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maka diperlukan sarana dan prasarana sebagai pendukung yang sehat, aman, nyaman.

Sarana dan prasarana yang terdapat pada Rusunawa Buring adalah sebagai berikut:

1. Ruang Serbaguna
2. Musholla
3. Ruang Parkir Kendaraan Roda 2
4. Ruang Panel
5. Ruang Pengelola
6. Gedung (Hunian dilengkapi dengan ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi/wc, dapur dan jemuran)
7. Ruang Penjaga
8. Lapangan
9. Kamar mandi darurat

g. Sumberdaya Keuangan

Sumberdaya keuangan adalah salah faktor penunjang keberhasilan dari kebijakan. Oleh sebab itu berdasarkan data bahwa pendanaan terhadap pembangunan Rusunawa Buring 1 berasal dari Anggaran Pengeluaran dan Belanja Negara (APBN 2012) dan sebagian dari

Anggaran Pengeluaran dan Belanja Daerah (APBD 2012). Sedangkan pembangunan Rusunawa Buring II berasal dari Anggaran Pengeluaran dan Belanja Negara (APBN 2013) dan sebagian dari Anggaran Pengeluaran dan Belanja Daerah (APBD 2012). Pendanaan yang berasal dari APBD di alokasikan kepada proses penyediaan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembangunan seperti IMB, Ijin Sumur Dalam, AMDAL, IPB, Retribusi, penyambungan sarana listrik, air minum dan jaringan komunikasi, pembangunan prasarana jalan, drainase yang telah terhubung dengan sistem akses Kota dan pembangunan sarana penghubung antara sanitasi air kotor/limbah, persampahan serta penempatan pos pemadam kebakaran. Itulah yang merupakan pendanaan yang berasal dari APBD sedangkan selebihnya berasal dari Pemerintah Pusat. Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa beserta dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum, berasal dari APBD dan APBN.

A. Penyajian Data

- 1. Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yang dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis di Buring di Kota Malang**
 - a. Perencanaan yang dilakukan oleh UPT Buring dalam pengelolaan Rusunawa**

Perencanaan pengelolaan merupakan tindakan awal yang dilakukan sebelum melakukan pelenyenggaraan, tanpa adanya perencanaan suatu kegiatan akan berjalan kurang baik karena perencanaan dapat dijadikan

pedoman yang menunjukkan arah maupun ukuran untuk menilai keberhasilan dalam pelaksanaan tersebut. Perencanaan mengandung perbuatan untuk menuju ke depan seperti menggambarkan terlebih dahulu dasar untuk proses penyelenggaraan mencapai tujuan. Perencanaan dilakukan agar sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Dilihat dari segi waktu, berikut ini kegiatan pembangunan hingga pengelolaan Rusunawa diurutkan berdasarkan waktu pelaksanaan :

Tabel. 5
Kegiatan Pembangunan Rusunawa Buring di Kota Malang

No		Buring I	Buring II
1	Pembangunan Rusunawa	24 Maret 2012	2014
2	Rusunawa selesai dibangun	Desember 2013	Desember 2015
3	Pembentukan UPT	Maret 2013	Maret 2013
4	Mulai beroperasi UPT	Desember 2013	Desember 2013
5	Pendaftaran Penghuni	Desember 2013	Mei 2015
6	Peresmian Rusunawa	April 2014	14 Desember 2016
7	Pengelolaan Rusunawa	September-saat ini	Desember-saat ini

Sumber : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang, 2017

Seperti hasil wawancara yang telah diungkapkan oleh Bapak Antonius selaku Kepala Unit Pengelola Rusunawa Buring Kota Malang mengatakan bahwa:

“Rumah susun sederhana sewa Buring merupakan satu-satunya rusunawa milik pemerintah Kota Malang, asal mula dibangunnya Rusunawa yaitu sebenarnya ditujukan untuk memberikan fasilitas kepada masyarakat khususnya kepada masyarakat berpenghasilan rendah, yang mana 50% penghuni berasal dari bantaran sungai dan sebagiannya lagi berasal dari kecamatan kedungkandang yang memang butuh tempat tinggal”. (wawancara tanggal 18 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring Kota Malang, pukul 08.30 WIB).



Gambar 3. Rusunawa Buring I Kota Malang

Lebih lanjut pendapat lain terkait dengan perencanaan dibangunnya Rusunawa Buring Kota Malang telah diungkapkan oleh Bapak Sudjono selaku Sekretaris Kelurahan Buring yang mengatakan bahwa:

“Rusunawa ini disediakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah guna untuk mengurangi daerah atau kawasan kumuh, dimana sasarannya pada masyarakat yang tinggal di bantaran sungai Kota Malang. Contohnya seperti sukun, tulusrejo, polehan, dan kota lama”. (wawancara tanggal 19 Oktober 2017, di Kelurahan Buring Kota Malang, pukul 09.45 WIB).



Gambar 4. Rusunawa Buring II Kota Malang

Agar Rusunawa Buring Kota Malang dapat tepat sasaran ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, adapun beberapa metode yang telah digunakan oleh UPT Rusunawa Buring sebagai rencana awal terkait dengan informasi pendaftaran calon penghuni rusunawa dapat diperoleh melalui beberapa informasi diantaranya. Seperti hasil wawancara yang telah diungkapkan oleh Ibu Yuliana selaku penghuni Rusunawa Buring I yang mengatakan bahwa:

“kalau saya dapat informasi adanya rusunawa ini dari teman mas, kan kita tinggal pada satu kampung yang berdekatan lalu kami sering mengobrol. Akhirnya saya ya dapat informasi pembukaan calon penghuni rusunawa buring seperti itu tadi lah mas pokoknya.” (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 09.05 WIB).

Hal lain telah diungkapkan oleh Bapak Dwi selaku penghuni Rusunawa Buring I terkait informasi pendaftaran calon penghuni rusunawa buring mengatakan bahwa:

“infomasi yang saya dapat mengenai pendaftaran calon penghuni karena dulu tempat tinggal saya dekat sini mas. Karena sebelum tinggal pada rusunawa ini saya tinggal di daerah sekitar bumiayu. Otomatis saat pembangunan ini pun saya sudah sering dengar.”

(wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 09.35 WIB).

Selain itu, pendapat lain telah diungkapkan oleh Bapak Agus selaku penghuni Rusunawa Buring II yang mengatakan bahwa:

“saya mengetahui pendaftaran calon penghuni rusunawa ini awalnya dari surat kabar mas. Disana telah dituliskan terkait pendaftaran pengajuan tinggal Rumah Susun Sederhana Sewa dan alurnya mas.” (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.35 WIB).

Adapun beberapa berkas persyaratan yang harus dilengkapi oleh masyarakat Kota Malang sebagai calon penghuni rusunawa buring agar dapat ikut terdaftar dalam urutan penghuni yaitu:

Tabel 6
Syarat Permohonan Sewa Rusunawa Buring Kota Malang

No.	Standarisasi	Keterangan
1	Surat Pernyataan	√
2	Data pemohon dan kependudukan	√
3	Surat keterangan bekerja dan belum memiliki rumah	√
4	Slip gaji	√
5	Fotokopi KTP	√
6	Fotokopi Kartu Keluarga	√
7	Fotokopi Buku Nikah (jika sudah menikah)	√

(Sumber : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang, 2017)

Setelah calon penghuni melengkapi beberapa berkas yang diperlukan untuk pendaftaran calon penghuni rusunawa buring, alur pemberian berkas pun harus sesuai kepada badan yang ditujukan, seperti yang telah

diungkapkan oleh Bapak Suparno selaku pengawas II yang mengatakan bahwa:

“jika alur untuk memberikan berkas calon penghuni rusunawa buring yaitu pertama, mengajukan permohonan tertulis kepada badan pengelolaan untuk menjadi calon penghuni rusunawa. Kedua, mengirimkan berkas Kepada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang. Ketiga, mulai dilakukan penyeleksian kepada calon penghuni rusunawa. Keempat, calon penghuni yang sudah pasti lolos dimasukkan dalam urutan daftar penghuni.” (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring Kota Malang, pukul 09.25 WIB).



Gambar 5. Alur Kepenghunian Rusunawa Buring I dan II

Sumber : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang

Jadi perencanaan yang telah disiapkan oleh UPT Rusunawa Buring Kota Malang sebagai pengelola rusunawa yaitu menyediakan fasilitas khususnya untuk masyarakat daerah Kota Malang yang memiliki penghasilan di bawah rata-rata atau yang sering dikatakan dengan masyarakat masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuan dibangunnya rusunawa buring salah satunya yaitu agar dapat mengurangi kawasan kumuh di Kota Malang. Adapun beberapa informasi yang didapat oleh masyarakat sebagai calon penghuni terkait dengan pendaftaran calon

penghuni rusunawa diperoleh dari teman, dekat dengan tempat tinggal lama, dan mengetahui dari surat kabar. Serta perencanaan juga memberikan informasi terkait dengan alur pemberian berkas yang telah dilengkapi oleh masing-masing calon penghuni.

b. Pengorganisasian yang dilaksanakan oleh UPT Buring untuk Pengelolaan Rusunawa

Organisasi pada dasarnya merupakan suatu tempat atau wadah yang digunakan bagi orang-orang untuk berkumpul, bekerja sama, berencana, dipimpin dan terkendali dalam memanfaatkan sumber daya. Organisasi akan berjalan jika di dalamnya terdapat struktur organisasi. Struktur organisasi dapat memiliki pengaruh yang besar terhadap anggotanya.

Struktur organisasi menunjukkan kerangka dan susunan perwujudan pola tetap hubungan diantaranya yaitu fungsi-fungsi, bagian-bagian ataupun posisi maupun kedudukan tugas, wewenang dan tanggung jawab yang berbeda-beda dalam suatu organisasi. Pengelolaan Rusunawa merupakan suatu organisasi yang mandiri. Mandiri dalam arti dibedakan kewenangan untuk mengelola kepegawaian, atau perlengkapan sendiri dan kedudukannya terpisah dari organisasi induknya. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Antonius selaku kepala UPT Rusunawa Buring yang menyatakan bahwa :

“Proses pembentukan organisasi UPT Rusunawa Buring Kota Malang didapat dari beberapa bagian tergantung dari struktur yang ada. Seperti contoh, jika Kepala UPT dan PNS dipilih langsung oleh Pemerintahan Kota Malang. Sedangkan tenaga administrasi

dan beberapa tenaga teknis dipilih oleh Dinas”. (wawancara tanggal 18 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 08.30 WIB)

Adapun tenaga pengelola UPT Rusunawa Buring Kota Malang yaitu :

Tabel 7.
Tenaga Pengelola Rusunawa Buring I dan II

Jenis Pengelola	Jumlah
Kepala UPT	1 Orang
Bendahara	1 Orang
Pengawas	2 Orang
Tenaga Admin Pengelola (UPT)	12 Orang
Tenaga Kebersihan	12 Orang
Tenaga Keamanan	12 Orang
Tenaga Mekanik	4 Orang
Total	44 Orang

Sumber : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Malang

Percakapan dengan Bapak Antonius selaku Kepala UPT Rusunawa

Buring mengatakan bahwa :

“untuk pengelolaan yang berhubungan dengan kontrol terhadap pengelolaan Rusunawa saya menentukan waktu yang tepat untuk diadakan evaluasi pada tiap 1 minggu setiap hari rabu, tujuannya agar bisa saling sharing antar pegawai dan bisa mengetahui keadaan yang telah terjadi dan bisa mencari jalan keluar terkait dengan permasalahan agar tidak terulang kembali” (wawancara tanggal 18 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 08.30 WIB)

Percakapan dengan Bapak Suparno selaku Pangawas II Rusunawa

Buring mengatakan bahwa :

“sanksi apabila penghuni melakukan penunggakan pembayaran maka pihak dari UPT bagian admin yang akan memberikan peringatan kepada penghuni”

Selain terdapat Organisasi Internal dalam melakukan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, dalam aktivitas keseharian pada Rusunawa Buring para penghuni memiliki aktivitas berupa suatu perkumpulan eksternal antar penghuni. Lingkungan eksternal merupakan organisasi luar yang dapat berupa tren didalam lingkungan sosial. Lingkungan sosial meliputi tekanan-tekanan umum yang mempengaruhi secara luas. Misalnya dalam berbagai macam bidang contohnya: bidang ekonomi, teknologi, politik, hukum dan sosial budaya.

Lebih lanjut organisasi eksternal yang biasanya dijalankan oleh para penghuni Rusunawa Buring Kota Malang seperti yang telah diungkapkan oleh Ibu Hartini selaku penghuni rusunawa buring I mengatakan bahwa:

“Ya ada mas, kalau kumpul sesama penghuni atau bersama warga lain biasanya kumpulan kayak pengajian, diadakan rutin pada malam jum’at dan tempatnya bergiliran atau gonta-ganti rumahnya.” (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring I Kota Malang, pukul 08.45 WIB)

Hal lain diungkapkan oleh Ibu Lia selaku penghuni Rusunawa Buring II, yang berkaitan dengan organisasi eksternal yang biasanya dilakukan oleh penguni Rumah Susun Sederhana (Rusunawa), mengatakan bahwa :

“selama tinggal di rumah susun ini biasanya diadakan perkumpulan arisan jangka waktu 1 bulanan mas, dan diikuti oleh ibu-ibu saja disemua lantai. Ini gunanya agar bisa lebih kena dekat dengan yang lain, tapi kalau ada ibu-ibu yang enggak mau ikut ya enggak apa mas. Soalnya ini perkumpulannya sifatnya sosial aja.” (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.15 WIB)

Hal tersebut sama seperti yang telah diungkapkan oleh Ibu Luki Tiara selaku penghuni Rusunawa Buring II, yang menyatakan bahwa :

“Biasanya ibu-ibu dengan penghuni lainnya berkumpul seperti biasa yaitu mengikuti arisan saja, dan dilakukan sebulan sekali mas.” (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.50 WIB)

Tidak hanya saja Ibu-ibu penghuni Rusunawa Buring saja yang memiliki perkumpulan eksternal, namun Bapak penghuni juga mempunyai perkumpulan. Hal tersebut seperti yang telah diungkapkan oleh Bapak Agus Suroso selaku penghuni Rusunawa Buring II, yang menyatakan bahwa :

“selain itu perkumpulan untuk bapak-bapak biasanya sering kumpul membahas mengenai keamanan, lalu terkait dengan parkir yang dibangun Rusunawa untuk para penghuni. jika parkir penghuni dengan tamu jadi satu berada di lantai dasar menyebabkan penghuni tidak mengetahui atau tidak bisa membedakan antara penghuni dengan tamu yang datang. Alangkah baiknya jika pengunjung memiliki lahan parkir sendiri, dan tamu pun juga begitu. Dan kedua, terkait dengan proses pembuatan KTP. Sebagaimana penduduk tetap dengan KTP nya yang lama, karena membutuhkan proses yang cukup lama dalam penyelesaian KTP baru dan lagi dilema para penghuni yang hanya memang sementara tinggal di Rusunawa”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.35 WIB)

Rusunawa Buring Kota Malang merupakan suatu fasilitas rumah susun umum, yang didalamnya terdapat wadah untuk pengelolaan seperti yang telah ada yakni UPT Rusunawa. UPT Rusunawa berguna untuk memperlancar segala aktivitas keseharian yang ada. Maka membutuhkan beberapa orang agar dapat memantau dan bertanggung jawab kepada pengelolaan. Setelah melihat hasil dari wawancara yang telah dilakukan terdapat 2 organisasi pada rusunawa yakni organisasi internal dan

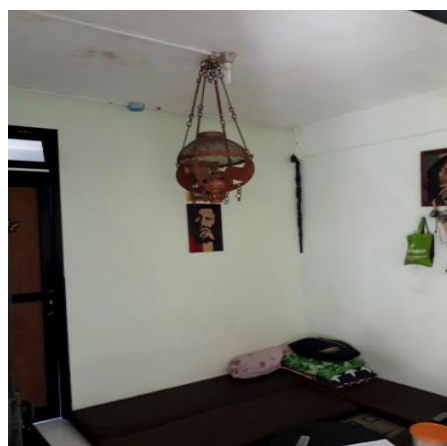
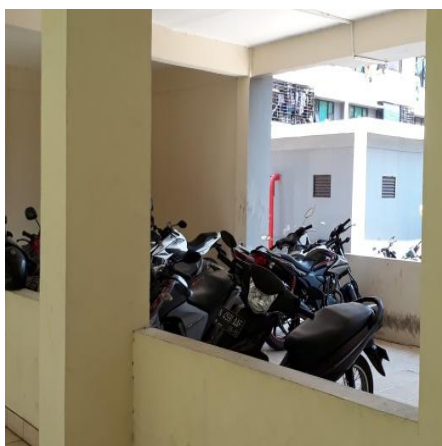
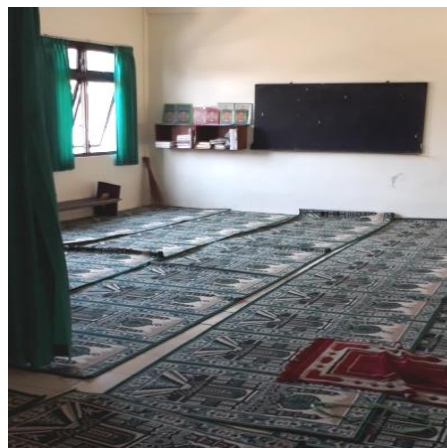
organisasi eksternal. Organisasi internal merupakan organisasi yang dibentuk oleh para penghuni rusunawa buring, sedangkan organisasi eksternal merupakan organisasi yang digunakan untuk mengelola rusunawa baik yang dibentuk oleh pemerintah Kota Malang dan dibentuk oleh dinas. Diketahui bahwa organisasi eksternal yang ada pada Rusunawa Buring Kota Malang memiliki nilai positif pada setiap penghuni seperti (1) meningkatkan silaturahmi antar para penghuni untuk lebih saling mengenal dan mengakrabkan diri. (2) bersosialisasi selain dapat menjalin silaturahmi, bersosialisasi juga dapat dijadikan manfaat seperti dapat bersosialisasi juga dengan komunitas lainnya. (3) membuat kegiatan yang bermanfaat.

c. Pengarahan/ Penggerakan atau Implementasi pengelolaan Rusunawa yang dilakukan oleh UPT Buring

Pengelolaan merupakan suatu keterampilan untuk mencapai suatu hasil tertentu, secara umum tahapan pengelolaan setelah melakukan tahap perencanaan, dan pengorganisasian yakni bagaimana implementasi program dapat berjalan sesuai dengan perencanaan awal yang telah ditetapkan secara matang. Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Inti dari implementasi adalah kejadian yang dilakukan setelah program dinyatakan yang menjadi fokus kegiatan nantinya akan menimbulkan akibat atau dampak nyata.

Secara nyata setelah dilakukannya suatu perencanaan yang matang yang telah dibentuk oleh UPT Rusunawa Buring Kota Malang terdapat fasilitas yang didapatkan oleh masing-masing penghuni. Seperti yang telah diungkapkan oleh Bapak Suparno selaku pengawas II Rusunawa Buring yang mengatakan bahwa :

“fasilitas yang telah disediakan oleh pemerintah dalam membangun Rusunawa sudah cukup lengkap antara lain sudah adanya Ruang serbaguna, musholla, ruang parkir kendaraan roda 2, ruang panel, ruang pengelola, gedung (dengan didalamnya terdapat hunian lengkap dengan fasilitas ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi, wc, dapur, maupun jemuran), ruang penjaga, kamar mandi darurat, dan lapangan”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 11.15 WIB)



Gambar 6. Fasilitas-fasilitas Rusunawa Buring Kota Malang
Sumber : Dokumentasi Peneliti 2017

Adapun beberapa implementasi dari pengelolaan yang telah dilakukan oleh UPT Rusunawa Buring terdapat beberapa hal yakni antara lain berupa ketentuan membeli rekening listrik dan PDAM yang rutin telah dibeli pada tiap bulan secara mandiri. Hal tersebut sesuai dengan yang telah diungkapkan oleh Ibu Yuliana selaku penghuni Rusunawa Buring I yang mengatakan bahwa :

“untuk pembayaran diluar sewa Rusunawa kami ya tetap wajib membeli token listrik maupun air mas. Karena ketentuannya diluar membayar retribusi sewa rusunawa juga wajib untuk membeli listrik dan air”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring I Kota Malang, pukul 09.05 WIB)

Lebih lanjut terakait ketentuan untuk pembelian token listrik dan PDAM juga telah diungkapkan oleh Ibu Lia selaku penghuni Rusunawa Buring II yang mengatakan bahwa :

“ya untuk token listrik dan air saya rutin membeli tiap bulan mas, meskipun saya membelinya tidak full untuk sebulan karena uang saya untuk kehidupan pun juga sangat minim sehingga saya untuk membeli token listrik dan air tiap 1 minggu. Pokoknya untuk saya seminggu itu cukup. Seminggu lagi saya beli lagi. Dan untuk ditetapkan membeli token berapa banyak tidak ada batasannya mas.. itu semua sudah diserahkan kepada pihak penghuni seutuhnya. Pengelola pun tidak ikut campur dengan urusan tersebut”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring II Kota Malang, pukul 09.15 WIB)

Ketentuan lain juga telah ditetapkan yakni menyangkut pembayaran retribusi sewa Rusunawa. Seperti yang telah diungkapkan oleh Bapak Suparno selaku pengawas II Rusunawa Buring yang menyatakan bahwa :

“ jika terkait dengan ketentuan pembayaran sewa rusunawa UPT sudah menetapkan pada tanggal 1-17 waktu pembayarannya tiap bulan, Jika tanggal 1-17 belum membayar maka akan diperingatkan secara silaturahmi atau “door to door” karena kita disini saling

berkeluarga. Jika sampai peringatan ke 3 tetap belum dibayar maka pihak UPT akan memulai untuk mengambil tindakan”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring II Kota Malang, pukul 09.25 WIB)

Adapun tindakan yang dimaksud apabila penghuni rusunawa tidak dapat membayar retribusi sewa selama 3 kali peringatan yaitu seperti yang telah diungkapkan oleh Bapak Sudjono selaku sekretaris kelurahan Buring yang mengatakan bahwa :

“adapun peringatan kepada penghuni rusunawa buring jika tidak mau membayar maka pihak pengelola UPT biasanya melakukan penyegelan yang diikuti oleh polsek, anggota kecamatan, anggota kelurahan, satpol PP, Badan Pengelola Keuangan Aset Daerah (BPKAD), Bintara Pembina Desa (Babinsa).” (wawancara tanggal 19 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring Kota Malang, pukul 09.35 WIB)

Hal tersebut sesuai dengan yang telah diungkapkan oleh Ibu Yuliana selaku penghuni Rusunawa Buring I yang menyatakan bahwa:

“ketentuan pembayaran sewa tiap bulan itu pada tanggal 1-17 mas... jika sampai tanggal segitu belum membayar pihak pengelola kan mempunyai data, langsung keesokan harinya siapa yang belum membayar maka akan di datangi atau diperingatkan bahwa sudah jatuh tempo untuk membayar tagihan”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring I Kota Malang, pukul 09.05 WIB)

Selain penentuan biaya sewa untuk para penghuni, para penghuni juga memiliki batasan untuk menempati rusunawa, adapun ketentuan yang telah ditentukan yaitu seperti yang telah ditetapkan oleh Bapak Suparno selaku pengawas II Rusunawa Buring yang menyatakan bahwa :

“jadwal kontrak yang telah ditentukan yaitu selama 3 tahun untuk masing-masing penghuni. Jika sudah 3 tahun maka penghuni berkewajiban untuk pindah dari rusunawa. Jika sudah 3 tahun maka penghuni baru akan digantikan berdasarkan dengan urutan antrian yang sudah menunggu”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.25 WIB)

Hal serupa sama seperti yang telah diungkapkan oleh Ibu Yuliana selaku penghuni Rusunawa Buring I yang mengatakan bahwa:

“untuk lama saya tinggal disini cuman sekitar 3 tahun mas, karena memang kontraknya di rusun ini hanya 3 tahun. Dan itu semuanya sama. Tidak boleh kontrak lagi dan harus pergi”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 09.05 WIB)

Pengelolaan yang telah dilakukan oleh UPT Rusunawa Buring Kota Malang tidak saja hanya menetapkan ketentuan waktu pembayaran dan ketentuan pada masing-masing penghuni saja, namun yang berkaitan juga dengan jam kunjungan tamu pada Rusunawa. Hal ini memang perlu diperhatikan karena berkaitan dengan kenyamanan, keamanan, dan ketentraman para penghuni. Apabila tidak ada penetapan yang jelas maka aktivitas yang ada di dalam rusunawa tidak teratur, sehingga kegiatan yang dilakukan tidak dapat produktif. Pihak UPT juga telah menetapkan jam kunjungan Rusunawa untuk para tamu yang datang. Seperti yang telah diungkapkan oleh Ibu Lia selaku penghuni Rusunawa Buring II yaitu:

“di rumah susun ini ya ada peraturan mas, macam-macam juga. Untuk peraturan jam tamu datang maksimal pada jam 9 malam”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring II Kota Malang, pukul 09.15 WIB)

Lebih lengkap yang telah diungkapkan oleh Ibu Hartini selaku penghuni Rusunawa Buring II berkaitan dengan jam kunjungan Rusunawa yaitu:

“batasan nya sampai pada pukul 9 malam, setelah masuk pintu gerbang rusunawa harus lapor pada security dan meninggalkan identitas sebagai jaminan. Setelah itu security mengantarkan ke tempat tujuan. Apabila mau menginap, maka tidak diperbolehkan karena ada larangan pengunjung tidak boleh menginap di Rusunawa kecuali memang ada keperluan yang mendesak

contohnya kayak penghuni ada yang sakit dan tidak ada yang merawat baru boleh”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring II Kota Malang, pukul 08.45 WIB)

Hal serupa sama seperti yang telah diungkapkan oleh Ibu Lia selaku penghuni Rusunawa Buring II terkait dengan jam kunjungan rusunawa yaitu:

“Larangan untuk para tamu tidak diperbolehkan untuk menginap. Maksimal berada pada rusunawa itu pada jam 9 malam”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring II Kota Malang, pukul 09.15 WIB)

Dalam pengelolaan menurut kaidah dan norma yang menjadi acuan Rusunawa Buring sudah ditetapkan beberapa peraturan yang jelas dan wajib dipatuhi oleh para penghuni agar selalu tertib dalam menjalankan setiap aktivitas yang dilakukan. Karena peraturan yang ada sebenarnya memiliki banyak manfaat yang terasa langsung terhadap masing-masing penghuni. adapun beberapa manfaat langsung apabila menjalankan peraturan antara lain :

1. Melatih kedisiplinan antar penghuni Rusunawa Buring Kota Malang, apabila berjalan suatu kondisi kedisiplinan maka kegiatan di Rusunawa Buring akan berlangsung secara efektif dan nyaman.
2. Menjaga kenyamanan lingkungan seperti yang telah dikatakan oleh Bapak Elus terkait jam kunjungan yang telah dibuat. Karena orang yang hidup tertib sesuai dengan aturan akan membuat lingkungan sekitarnya merasa nyaman.

3. Menciptakan keteraturan. Sesuai manfaat selanjutnya dari hidup tertib yaitu menciptakan keteraturan dalam hidup, karena keteraturan dalam hidup nantinya dapat membantu menciptakan harmonisasi dalam hidup agar segala sesuatu dapat berjalan dengan lancar.
4. Menciptakan keteraturan dalam bermasyarakat. Orang yang hidup tertib tentu akan menjalankan hidupnya sesuai dengan aturan yang berlaku dan terhindar dari sanksi dan pelanggaran sesuatu.

Namun, sebaik-baiknya peraturan yang telah dibuat dan ditetapkan masih ada saja permasalahan pada Rusunawa Buring Kota Malang. Dimana keadaan yang dihadapi kadang tidak sesuai dengan keadaan yang diinginkan. Dan masalah dianggap sebagai suatu keadaan yang harus diselesaikan. Adapun beberapa permasalahan yang sering muncul yaitu seperti yang diungkapkan oleh Bu Hartini selaku penghuni Rusunawa Buring I yang menyatakan bahwa :

“pertama, kloset pernah sempat buntu yang ada di ruang hunian saya. Kedua, selain itu yang saya rasakan selama tinggal pada Rusunawa Buring jumlah penghuni yang ada padat dan penuh sehingga menyebabkan sulitnya kontrol dari penjaga”. (wawancara tanggal 22 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 10.35 WIB)

Hal lain mengenai permasalahan Rusunawa Buring yang telah diungkapkan oleh Ibu Mariam selaku penghuni Rusunawa Buring I yaitu:

“Menurut saya disini aman mas, hanya saja kekurangan yang saya hadapi yaitu tidak terlalu kenal dengan penghuni lain. Sehingga apabila saya ingin meminta tolong sedikit keulitan karena belum terlalu kenal”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 10.20 WIB)

Lebih lanjut yang telah diungkapkan oleh Bapak Suparno selaku pengawas II Rusunawa Buring terkait dengan permasalahan yang ada yaitu :

“warga yang tinggal di Rusunawa sering membuang sampah sembarangan di taman, seperti contohnya aqua gelas, air bekas cucian, dsb sehingga waktu pagi hari apabila dilihat kurang nyaman mas”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 11.15 WIB)

Diketahui bahwa dari pengelolaan Rusunawa Buring Kota Malang yang ada memang sudah cukup baik dan jelas untuk penghuni seperti dengan peraturan yang telah ditetapkan terkait dengan ketentuan pembayaran retribusi sewa rusunawa buring Kota Malang, jam kunjungan, perjanjian kontrak Rusunawa, biaya yang wajib disiapkan diluar tanggungan sewa. Meskipun memang masih ada permasalahan ataupun kekurangan yang ada didalam pengelolaan rusunawa buring.

d. Pengendalian yang dilakukan oleh UPT Buring dalam Pengelolaan Rusunawa

Pengendalian atau yang sering disebut juga dengan pengawasan merupakan salah satu fungsi dalam manajemen pengelolaan terakhir dalam pelaksanaan program, artinya suatu proses untuk mengevaluasi atau mengawasi suatu kegiatan seperti mengidentifikasi masalah-masalah yang ditemukan pada saat melaksanakan suatu aktivitas sehingga dapat memantau dan terhindar dari kejadian yang salah terulang kembali.

Adapun beberapa tujuan dari pengawasan yaitu memecahkan hambatan yang terjadi, menciptakan keterbukaan antara penghuni dengan

pengelola, mencegah kembali terulangnya kesalahan, menciptakan suasana yang jujur. Seperti yang diungkapkan oleh Mbak Tiara selaku

Admin Pengelola Rusunawa Buring menyatakan bahwa :

“di Rusunawa Buring Kota Malang terkait dengan penjagaan Rusunawa Buring Kota Malang. Control yang telah diberikan oleh pengelola berupa CCTV yang telah dipasang sekitar area Rusunawa. Pengawasan juga dilakukan oleh beberapa security yang ada pada waktu pagi, sore dan malam. Namun pada sore hari dilakukan dengan lebih detail yaitu security memeriksa pada tiap-tiap lantai untuk pengecekan”. (wawancara tanggal 02 November 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 13.15 WIB)



Gambar 7, CCTV sebagai salah satu media pengawasan di Rusunawa
Sumber : Dokumentasi Peneliti 2017

Selain itu, halnya dengan penjagaan Rumah Susun Sederhana Sewa Buring Kota Malang, yaitu terkait dengan adanya kiriman barang atau surat masuk telah diungkapkan oleh Ibu Hartini selaku penghuni Rusunawa Buring I yang menyatakan bahwa :

“kalau ada surat masuk atau barang dari pos atau ekspedisi tetap dititipkan wajib pada satpam mas, karena yang tau nomer hunian dan hafal nama penghuninya ya cuman penjaga. Selain itu untuk menghindari dari adanya maling atau orang yang tidak dikenal masuk pada kawasan Rusunawa”. (wawancara tanggal 22 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring I Kota Malang, pukul 10.35 WIB)

Lebih lanjut untuk pengawasan yang dilakukan oleh pihak pengelola terkait dengan pengelolaan Rusunawa terhadap fasilitas yaitu seperti diungkapkan oleh Mbak Tiara selaku Admin pengelola Rusunawa Buring seperti :

“pihak pengelola UPT ya sangat memperhatikan penghuni yang disini mas, agar mereka kerasan atau nyamanlah apabila disini. Biasanya kita membenahi cat atau melakukan pengecatan ulang Rusunawa setiap 3 tahun sekali dengan mengajukan suatu perawatan”. (wawancara tanggal 02 November 2017, di Rusunawaa Buring II Kota Malang, pukul 13.15 WIB)

Hal mengenai persoalan pengecatan juga diungkapkan oleh Ibu Yuliana selaku penghuni Rusunawa Buring I, seperti :

“kalau perawatan cat biasanya pihak pengelola mas yang tanggung jawab, kami disini hanya langsung menempati. Juga kalau kita mau mengecat sendiri enggak boleh dan memang dilarang karena takutnya nanti cat yang kita beli tidak sesuai aslinya dan dari luar nanti nampak kurang enak dipandang karena tiap 1 unit Rumah Susun berbeda warnanya”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawaa Buring I Kota Malang, pukul 09.05 WIB)

Lebih lanjut yang telah diungkapkan oleh Bapak Agus Suroso selaku penghuni Rusunawa Buring II mengenai pengawasan terhadap fasilitas yang diberikan yaitu :

“kontrol yang berhubungan dengan air juga diawasi atau diperhatikan 1 bulan sekali. Apabila belum sebulan sudah rusak maka bisa langsung menghubungi teknisi dan lagi untuk biaya pembenahan fasilitas ya biaya pribadi mas”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.35 WIB)

Jika fasilitas yang mulai terpenuhi oleh para penghuni maka para penghuni wajib untuk melakukan kewajibannya sebagai penghuni yang

baik seperti yang telah diungkapkan oleh Bapak Suparno selaku pengawas II Rusunawa Buring:

“sanksi apabila penghuni melakukan penunggakan pembayaran maka, penunggakan maksimal 3 bulan dan hanya diberi peringatan 3 kali, jika sampai 2 kali belum membayar atau tidak mampu membayar, maka Rusunawa akan di segel, dan apabila dilakukan pembukaan penyegelan maka membutuhkan beberapa badan perwakilan dari Polsek, Kecamatan, Kelurahan, Satpol PP, BPKAD dan Babinsa”. (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 11.15 WIB)

Diketahui bahwa pada pengawasan yang telah dilakukan oleh pengelola UPT pada penghuni Rusunawa Buring Kota Malang sudah cukup baik mulai dari perencanaan yang memang terstruktur. Pengawasan adalah usaha untuk menetapkan standart tujuan agar para penghuni yang tinggal dapat diberikan suatu kenyamanan dan kelayakan untuk bertempat tinggal serta dapat berkembang dilingkungan tersebut.

2. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Pengelolaan UPT Rusunawa Buring di Kota Malang

Pengelolaan yang telah dilakukan dalam mencapai hasil serta tujuan tentu mengalami berbagai hal yang dapat mendukung dalam pelaksanaannya, maupun yang dapat menghambat pelaksanaan. Diharapkan dalam penyajian hasil penelitian ini dapat membantu meningkatkan faktor pendukung yang ada, serta dapat mengatasi faktor penghambat yang ada dalam pengelolaan Rusunawa Buring di Kota Malang. Berikut ini penjelasan mengenai faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pengelolaan Rusunawa Buring:

a. Faktor Pendukung

Faktor pendukung merupakan faktor yang akan mempengaruhi dalam menjalankan pengelolaan Rusunawa Buring di Kota Malang, faktor pendukung tersebut adalah:

a) Sarana dan Prasarana

Adanya dukungan dalam bentuk sarana dan prasarana dapat mempengaruhi dan menunjang terlaksananya pengelolaan Rusunawa Buring di Kota Malang. Seperti hasil wawancara dengan Bapak Dwi selaku penghuni Rusunawa Buring I, yang mengatakan bahwa:

“Pengelolaan Rusun Buring ini saya rasa sudah lengkap mas untuk para penghuni, karena untuk fasilitas umum seperti Ruang serbaguna, Musholla, Parkiran motor, Ruangan hunian yang lengkap, Ruang penjagaan khusus untuk security, Lapangan.” (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 09.30 WIB).

Sarana dan prasarana lain yang digunakan untuk kelengkapan penghuni Rusunawa yakni kamar mandi darurat yang disediakan pada masing-masing lantai. Kamar mandi darurat ini dapat digunakan oleh penghuni rusunawa jika dalam keadaan darurat tiba-tiba kran kamar mandi rusak, dll.

b) Organisasi pengelolaan UPT Rusunawa Buring terbentuk sudah sangat baik

Adapun beberapa pengurus yang terlibat sebagai pengelola Rusunawa Buring Kota Malang dapat melakukan kerjasama serta dapat berkoordinasi dengan baik antara satu dengan yang lain agar

pengelolaan dapat berjalan sesuai dengan tujuan. Seperti halnya dari hasil wawancara dengan Bapak Suparno selaku pengawas II Rusunawa Buring, yang mengatakan bahwa:

“untuk pengelolaan sendiri UPT sudah menguasai untuk menciptakan kenyamanan para penghuni disini mas. Karena kami menganggap bahwa penghuni merupakan keluarga kami sendiri. Jadi bagaimana keadaannya pun kami mencoba untuk membuat mereka nyaman dan tenang. Terlebih dari para pegawai kami disini jika penghuni ada perselisihan dengan penghuni lain maka kami percahkan bersama-sama secara bermusyawarah berkumpul bersama dengan yang lain. Dan mengambil tindakan baiknya seperti apa. Contohnya pada saat itu kesalahpahaman terkait perselisihan hal sepela antara penghuni.” (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.25 WIB).

c) Profesional yang tinggi

Pengelolaan Rusunawa Buring Kota Malang dijalankan oleh UPT Rusunawa, dengan banyaknya penghuni yang ada maka membutuhkan tenaga profesional untuk meperlancar pengelolaan dengan memberikan pelayanan baik seperti yang telah diungkapkan oleh Bapak Suparno selaku pengawas II Rusunawa Buring yang mengatakan bahwa:

“jika penghuni pada tanggal 1-17 belum membayar tagihan sewa maka akan dilaksanakan door to door untuk memperingatkan kalau sudah sampai batas 3 kali peringatan masih belum dibayar maka UPT akan bertindak tegas.” (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.25 WIB).

b. Faktor Penghambat

Faktor Penghambat merupakan salah satu faktor yang akan mempengaruhi pengelolaan Rusunawa Buring di Kota Malang. Faktor Penghambat tersebut adalah:

1) Sosialisasi Kurang antar Penghuni

Manusia hidup bermasyarakat di suatu negara memang tidak bisa terlepas dari bersosialisasi dengan masyarakat. Namun adapun kekurangan yang ada pada Rusunawa Buring di Kota Malang yaitu berkaitan dengan hubungan antara penghuni satu dengan penghuni yang lain kurang kenal. Sehingga nilai gotong royong yang berada pada Rusunawa Buring masih kurang. Seperti yang telah diungkapkan oleh Ibu Lia selaku penghuni Rusunawa Buring yaitu:

“ya kalau antara penghuni satu dengan yang lain saya masih belum kenal semua mas, karena disini penghuninya tidak tetap. Sistem yang ada setiap 3 tahun maka penghuni wajib untuk pindah ke hunian lain. Sehingga dalam beberapa waktu penghuni baru akan ada di rusunwa ini”. (wawancara tanggal 20 Oktober 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 09.15 WIB).

2) Belum adanya Pemberdayaan Masyarakat

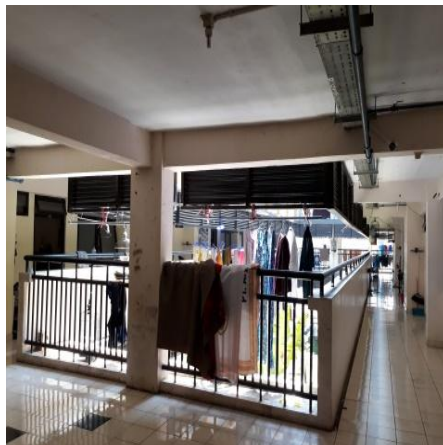
Pemberdayaan masyarakat merupakan hal yang wajib dilakukan mengingat pertumbuhan ekonomi dan teknologi yang mempengaruhi kebutuhan hidup setiap individu. Seperti hal yang telah diungkapkan oleh Mbak Tiara selaku admin pengelola Rusunawa Buring yang mengatakan bahwa:

“pada Rusunawa Buring ini masih belum adanya pemberdayaan masyarakat, memang sebenarnya untuk meningkatkan perekonomian masyarakat membutuhkan pemberdayaan sebagai tambahan pengasilan untuk keseharian.” (wawancara tanggal 02 November 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang, pukul 13.15 WIB).

3) Masih ada Beberapa Peraturan yang Kurang Tegas

Peraturan merupakan patokan yang dibuat oleh UPT untuk membatasi tingkah laku seseorang dalam lingkup Rusunawa Buring di Kota Malang, dan bagi siapa yang melanggar akan dikenakan hukuman maupun sanksi. Adapun beberapa peraturan yang masih dilanggar oleh penghuni Rusunawa seperti yang telah diungkapkan oleh Ibu Yuliana selaku penghuni Rusunawa Buring I yaitu:

“para penghuni disini masih banyak yang melanggar aturan yang telah ditetapkan seperti contohnya membawa hewan peliharaan paling banyak burung, jemuran baju yang masih saja dijemur pada depan hunian, membuang bekas cucian di taman.” (wawancara tanggal 21 Oktober 2017, di Rusunawa Buring I Kota Malang, pukul 9.05 WIB).





Gambar 8. hewan peliharaan dan jemuran yang melanggar peraturan
Sumber : Dokumentasi Peneliti 2017

C. Pembahasan

1. Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT) pada Buring di Kota Malang

a) Perencanaan yang dilakukan oleh UPT Buring dalam pengelolaan Rusunawa

Perencanaan yang dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis Buring dalam Pembangunan Rusunawa, hal pertama kali dilakukan yaitu Rusunawa memiliki tujuan yakni untuk memberikan fasilitas tempat tinggal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), serta tujuan lain yakni untuk mengurangi daerah kumuh yang ada di Kota Malang khususnya sekitas kawasan bantaran sungai seperti sukun, tulusrejo, polehan dan kota lama.

Hal tersebut seperti yang dikemukakan oleh Siswanto (2005: 45) bahwa adapun beberapa aktivitas perencanaanya berupa penetapan

tujuan, karena penetapan tujuan digunakan untuk menetapkan suatu hal yang ingin dicapai.

Secara fakta yang telah ada pada Rusunawa Buring, penghuni yang telah menempati atau menghuni Rumah Susun Sederhana Sewa adalah masyarakat yang kurang mampu dan penghasilannya masih dibawah rata-rata seperti bekerja sebagai ibu rumah tangga, tukang fotocopy, jualan kecil-kecilan, swasta, dll.

Perencanaan lain yang telah dilakukan oleh Unit Pelaksana Teknis Rusunawa Buring yaitu terkait dengan pemberian informasi mengenai berkas atau syarat yang dibutuhkan untuk melengkapi data sebagai calon penghuni Rusunawa. Contohnya seperti Surat Pernyataan, Data Pemohon dan Kependudukan, Surat keterangan bekerja dan belum memiliki rumah, Slip Gaji, Fotocopy KTP, Fotocopy Kartu Keluarga, dan Fotocopy Buku Nikah (jika sudah menikah). Hal ini seperti yang telah diungkapkan oleh Hasibuan (2014: 110) adapun beberapa keuntungan yang memang didapatkan dari suatu perencanaan yaitu :

- 1) Dengan Perencanaan tujuan menjadi jelas, objektif, dan rasional.
- 2) Perencanaan menyebabkan semua aktivitas terarah, teratur, dan ekonomis.
- 3) Perencanaan menyebabkan semua aktivitas teratur dan bermanfaat.

4) Perencanaan memberikan landasan untuk pengendalian.

b) Organisasi yang dibentuk oleh UPT Buring untuk pelaksanaan Pengelolaan Rusunawa.

Pemberian peringatan oleh pihak UPT bagian admin apabila ada penunggakan pembayaran oleh penghuni, hal tersebut sesuai dengan yang telah diungkapkan oleh Hasibuan (2014, 118) menyatakan bahwa “Pengorganisasian adalah suatu proses penentuan, pengelompokan, dan pengaturan bermacam-macam aktivitas, yang diperlukan untuk mencapai tujuan, menempatkan orang-orang pada setiap aktivitas, menyediakan alat-alat yang diperlukan, menetapkan kewenangan yang secara relatif didelegasikan kepada setiap individu yang akan melakukan aktivitas-aktivitas tertentu”

Pemilihan pengurus Pengelolaan Rusunawa Buring Kota Malang berdasarkan susunan Organisasi secara umum dibedakan menjadi 2. Yaitu dipilih langsung oleh Pemerintah Kota Malang, yakni seperti Kepala Dinas, dan 3 anggota PNS lainnya.

Hal tersebut sesuai dengan yang diungkapkan oleh Terry (2006 :73) bahwa pengorganisasian merupakan kegiatan dasar dari manajemen dilaksanakan untuk dan mengatur seluruh sumber-sumber yang dibutuhkan termasuk unsur manusia sehingga pekerjaan dapat diselesaikan dengan sukses.

Pengelolaan pada UPT Rusunawa Buring juga telah ditetapkan dalam beberapa bidang, pemilihan pengurus dibagi menjadi beberapa yaitu antara lain : Tenaga Administrasi Pengelola (UPT), Tenaga Kebersihan, Tenaga Keamanan, dan Tenaga Mekanik.

Hal tersebut sesuai dengan yang diungkapkan oleh Hasibuan (2001: 122) dengan Teori Manajemennya pada organisasi yang menyatakan bahwa terdapat beberapa unsur dalam suatu organisasi yang terdiri dari :

- 1) Manusia (*human factor*) artinya organisasi baru ada jika ada unsur manusia yang bekerja sama.
- 2) Tempat kedudukan, organisasi baru ada jika ada tempat kedudukannya.
- 3) Tujuan, organisasi baru ada jika terdapat tujuan yang ingin dicapai.
- 4) Pekerjaan, organisasi itu baru ada jika ada pekerjaan yang akan dikerjakan serta adanya pembagian pekerjaan.
- 5) Struktur, artinya itu baru ada, jika ada hubungan dan kerja sama antara manusia yang satu dengan yang lainnya.
- 6) Teknologi, artinya itu baru ada jika terdapat unsur teknis.
- 7) Lingkungan (*environment external social system*) artinya organisasi itu baru ada, jika ada lingkungan yang saling mempengaruhi misalnya ada sistem kerja sama sosial.

Hal tersebut juga dikemukakan oleh Siswantoro (2005: 75) adapun beberapa pembagian tahapan dalam pembagian tugas, pendelegasian otoritas, serta penetapan aktivitas yang akan dilakukan seperti: 1) Mengetahui dengan jelas tujuan yang hendak dicapai. 2) Deskripsi pekerjaan yang harus dioperasikan dalam aktivitas tertentu. 3) Klasifikasi aktivitas dalam kesatuan yang praktis. 4) Memberikan rumusan yang realistis mengenai kewajiban yang hendak diselesaikan, sarana dan prasarana fisik serta lingkungan yang diperlukan untuk setiap aktivitas atau kesatuan aktivitas yang hendak dioperasikan. 5) Penunjukan sumber daya manusia yang menguasai bidang keahliannya. 6) Mendelegasikan otoritas apabila perlu kepada bawahan yang ditunjuk.

c) Pengarahan atau Penggerakan atau implementasi pengelolaan Rusunawa yang dilakukan oleh UPT Buring.

Fungsi pengarahan atau implementasi dalam manajemen merupakan fungsi manajemen yang terpenting dan paling dominan dalam proses manajemen. Karena fungsi ini dapat diterapkan setelah dibuatnya rencana. Adapun pengertian penggerakan menurut Prof. Dr. H. Arifin Abdulrachman dalam Soekomo (1986: 102) yang menyatakan Penggerakan yaitu bahwa menggerakkan orang-orang bawahannya agar mengikuti atau menjalankan tugas-tugas yang akan diperintahkan.

Pada tahap pengarahan/ penggerakan terhadap pengelolaan Rusunawa, dimana pengelola menetapkan suatu peraturan yang harus dilaksanakan pada masing-masing penghuni. dalam teori yang telah dituliskan oleh Siswanto (2005: 112) adapun beberapa tujuan pengarahan yang ingin dicapai dalam setiap organisasi yaitu

- 1) Menjamin Kontinuitas Perencanaan.

Suatu perencanaan ditetapkan untuk dijadikan pedoman normatif dalam pencapaian tujuan. Pelaksanaan kerja yang baik akan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Suatu Pengarahan dilakukan untuk menjamin kelangsungan perencanaan. Artinya, perencanaan yang telah ditetapkan meskipun memiliki sifat fleksibel namun prinsip yang terkandung di dalamnya harus tetap dijamin kontinuitasnya.

Dalam hal ini seperti yang telah dilakukan oleh penghuni Rusunawa berupa pembelian rekening listrik dan air yang ditanggungkan kepada penghuni sendiri. Berdasarkan hasil wawancara yaitu para penghuni Rusunawa Buring memiliki kewajiban untuk membeli ataupun mengisi rekening listrik dan air, apabila hal tersebut tidak dilakukan oleh penghuni maka merekapun tidak dapat memakai listrik ataupun air untuk aktivitas keseharian mereka, meskipun tidak ada ketentuan mereka

harus mengisi berapa rupiah untuk kesehariannya karena pembelian listrik dan air sifatnya fleksibel.

2) Membudayakan prosedur standar

Seperti yang telah di diskripsikan pada teori Siswanto bahwa suatu prosedur akan memberikan seperangkat petunjuk detail untuk melaksanakan urutan-urutan tindakan yang sering atau biasa terjadi. Dengan adanya pengerahan diharapkan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga lambat laun menjadi kebiasaan. Apabila sudah terbiasa dilaksanakan diharapkan dapat membudaya di lingkungan sistem itu sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, kebiasaan yang dilakukan oleh penghuni Rusunawa Buring yakni terkait dengan ketentuan pembayaran sewa :

Pertama, penghuni wajib membayar sewa pada tanggal yang telah dibuat oleh UPT yakni pada tanggal 1- 17 tiap bulannya. Jika pada waktu yang telah ditentukan tersebut penghuni tetap belum membayar maka akan diperingatkan secara silaturahmi, jika sampai 3 kali belum membayar maka UPT akan mengambil tindakan.

Kebiasaan membayar sewa dengan tanggal sebelum jatuh tempo tersebut harus tetap dipertahankan agar terhindar dari beberapa teguran yang ada.

Kedua, terkait dengan jam kunjungan kerabat penghuni Rusunawa Buring. Jam kunjungan yang telah ditetapkan yaitu sebelum pukul 21.00 WIB dan sebelum jam tersebut tamu boleh berkunjung dan tidak ada batasan waktu. Kerabat penghuni dibolehkan untuk menginap dengan syarat ketentuan yang ditetapkan yakni 2 X 24 jam. Seperti prosedur standar yang telah ditetapkan untuk tamu yaitu pertama, apabila ada tamu yang datang berkunjung wajib lapor pada security yang sedang berjaga di pos depan. Kedua, tamu yang datang berkunjung wajib meninggalkan Identitas Diri pada security. Ketiga, security mengantarkan tamu ke lokasi tujuan.

Adapun beberapa prosedur yang telah ditetapkan oleh UPT cukup sederhana dan jelas manfaatnya yaitu agar tamu yang berkunjung dapat dideteksi keberadaannya dan Rusunawa terhindar dari perbuatan yang tidak diinginkan juga seperti Kriminalitas, kecurian, dll.

d) Pengendalian yang dilakukan oleh UPT Buring dalam Pengelolaan Rusunawa.

Pengendalian atau pengawasan adalah fungsi terakhir dalam proses pengelolaan. Adapun beberapa pengertian menurut Terry (2006: 166) pengendalian mencakup usaha-usaha penilaian yakni dengan cara mengevaluasi pelaksanaan kegiatan dan (bila perlu)

memperbaiki kegiatan-kegiatan yang telah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian dalam mencapai hasil yang direncanakan.

Evaluasi yang biasa dilaksanakan oleh UPT Buring yaitu bagaimana cara agar banyaknya para penghuni yang tinggal, tetap merasakan rasa aman, nyaman, dan senang. Hal yang dilakukan oleh pengelola yakni terkait dengan mengontrol fasilitas-fasilitas yang diberikan contohnya saja berupa air, air sering dikontrol dan diawasi apakah masih jalan atau tidak yaitu dengan jangka waktu yang telah ditetapkan tiap 1 bulan sekali. Apabila sebelum 1 bulan sekali sudah ada kerusakan maka akan langsung diperbaiki oleh Tenaga Teknisi.

Kedua, agar penghuni tetap merasa nyaman yaitu dengan diadakan pengadaan pengecatan pada tiap-tiap blok Rusunawa agar Rusunawa tetap kelihatan indah, rapi, dan bersih maka pengecatan dilakukan setiap 3 tahun sekali.

Sedangkan dalam lingkungan Internal yaitu apabila ada masalah Internal pengurus akan membuat forum dan menyelesaikan masalah secara bersama-sama, dan untuk mencari solusi juga dilakukan secara bersama-sama.

Dalam pelaksanaan evaluasi tidak hanya fokus pada memperbaiki kegiatan-kegiatan yang ada, serta agar tujuan awal tetap diperhatikan. Tujuan awal dibangunnya Rusunawa salah satunya yaitu untuk menciptakan rasa aman, nyaman dan cara yang

biasanya dilakukan oleh pengelola yaitu dengan dilakukan pengawasan langsung sesuai dengan teori Hasibuan (2001: 245) yaitu pengawasan langsung. Pengawasan langsung dapat dilakukan dengan cara inspeksi langsung, observasi di tempat (*On the Spot Servation*) dan laporan di tempat (*On the Spot Report*).

Dalam pengelolaan Rusunawa yang biasanya memantau keseharian aktivitas para penghuni Rusunawa adalah security, yang mana hal yang hanya dilakukan oleh security yaitu terkait dengan pertama, adanya pemasangan CCTV yang terletak pada tiap sudut kawasan atau lokasi Rusunawa selain itu security akan mengelilingi area Rusunawa pada waktu pagi, sore, dan malam. Kedua, masih berkaitan dengan security yaitu apabila ada kiriman barang atau surat masuk harus dititipkan pada security dahulu. Agar tukang pos atau ekspedisi tidak salah sasaran atau mengirim nantinya serta untuk menghindari dai tindakan kriminal dengan banyaknya orang yang keluar masuk Rusunawa menyebabkan sulit dikontrol oleh security. Cakupan pengendalian meliputi hal-hal yang cukup luas baik pelaksanaan tugas, prosedur, kedisiplinan, dll

2. Faktor Pendukung dan Faktor Penghambat

a. Faktor Pendukung

Faktor pendukung ini merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Malang, yaitu antara lain :

a) Sarana dan Prasarana

Sarana dan prasarana pada Rusunawa Buring di Kota Malang sudah memadai untuk fasilitas yang akan digunakan untuk para penghuni. hal ini sesuai dengan Perwali No. 41 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengelolaan Rusunawa yang salah satunya meliputi pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas.

b) Organisasi yang baik

Organisasi yang ada pada Rusunawa terkait pengelolaan sudah baik karena dalam memecahkan masalah selalu bermusyawarah terlebih dahulu, berkumpul bersama dengan anggota yang lain terlebih dahulu. Hal ini sesuai pendapat dari Teori Hasibuan (2014: 118) pengorganisasian adalah suatu proses penentuan, pengelompokan, dan pengaturan bermacam-macam aktivitas yang diperlukan untuk mencapai tujuan, menempatkan orang-orang pada setiap aktivitas ini, menyediakan alat-alat yang diperlukan, menetapkan wewenang yang secara relatif didelegasikan kepada setiap individu yang akan melakukan aktivitas-aktivitas tertentu.

Aktivitas yang diperlukan untuk mencapai tujuan, dapat dimaksudkan dengan apabila penghuni Rusunawa ada yang

berselisih maka dapat segera dimusyawarakan agar masalah dapat cepat terselesaikan.

c) Profesional yang Tinggi

Profesional yang tinggi juga menjadi salah satu faktor pendukung dalam pengelolaan Rusunawa Buring di Kota Malang. Hal ini karena pengelola UPT menjalankan tugasnya dengan profesional pada tiap bulan jika para penghuni ada yang belum membayar maka akan di cek terlebih dahulu dan akan di datangi pada hunian serta mengingatkan secara baik meskipun peraturan yang ada wajib di jalankan

b. Faktor Penghambat

Merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Malang, yaitu antara lain :

a. Sosialisasi Kurang antar Penghuni

Sosialisasi antar penghuni dirasa sangat kurang karena sewa penghuni yang sudah ditentukan kurun waktu selama 3 tahun hal tersebut menyebabkan kurang adanya rasa saling tolong menolong antar sesama penghuni. hal tersebut sesuai dengan Teori Terry (2006: 170) yang menyatakan adapun beberapa karakteristik dari usaha pengendalian yakni salah satunya ialah penyimpangan yang perlu dikoreksi, harus segera diidentifikasi karena bagaimanapun para penghuni juga harus

memiliki rasa saling kekeluargaan apabila ada salah satu penghuni yang kesusahan. solusi yang dapat digunakan yaitu pengelola UPT sesering mungkin dapat mengadakan acara antar penghuni agar penghuni saling kenal antara satu dengan penghuni yang lain.

b. Belum adanya Pemberdayaan Masyarakat

Pemberdayaan pada Rusunawa Buring dirasa diperlukan dalam aktivitas penghuni Rusunawa. Karena kebanyakan penghuni yang tinggal adalah penghuni MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) lebih baik apabila mereka juga dapat diberdayakan.

Hal serupa sesuai dengan pendapat dari Bintaro (1989: 45) konsep kesejahteraan antara lain yaitu melihat tingkat mental seperti pekerjaan. Maka langkah baiknya jika pada Rusunawa dilakukan pemberdayaan masyarakat.

c. Masih adanya beberapa peraturan yang kurang tegas

Adanya beberapa peraturan yang dilanggar menyebabkan kurang nyamannya antara penghuni satu dengan yang lain. Hal tersebut sesuai dengan teori dari Hasibuan (2001: 245) tahapan untuk melakukan tindakan perbaikan agar tidak terulang yaitu :

- 1) Menentukan standar-standar yang akan digunakan dasar pengendalian.
- 2) Mengukur pelaksanaan atau hasil yang telah dicapai.

- 3) Membandingkan pelaksanaan atau hasil dengan standar dan menentukan penyimpangan jika ada.
- 4) Melakukan tindakan perbaikan, jika terdapat penyimpangan agar pelaksanaan dan tujuan sesuai dengan rencana.

Selain itu juga dapat dilaksanakan berupa pengawasan langsung seperti pada teori Hasibuan (2001: 245) yakni pengawasan langsung adalah pengawasan yang dilakukan sendiri secara langsung agar hasilnya sesuai dengan apa yang dikehendaki dan pengawasan dapat dilaksanakan dengan cara inspeksi langsung. Observasi di tempat (*On the spot observation*) dan laporan ditempat (*on the spot report*)