

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Malang merupakan salah satu daerah yang jumlah penduduknya padat Nomor 2 di Jawa Timur setelah Kota Surabaya (Proyeksi Penduduk Indonesia, 2016). Bertambahnya jumlah penduduk menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal. Tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusi selain pangan dan sandang. Sehingga diperlukan unit-unit hunian tempat tinggal baru untuk melengkapi kebutuhan. Namun, pengadaan perumahan di daerah perdesaan dan perkotaan sangat terbatas karena luas daerah tidak sebanding dengan kebutuhan masyarakat yang meningkat cukup pesat terkait perumahan. Di satu sisi jumlah penduduk terus tumbuh dan semakin banyak. Di sisi lain, luas daratan tidak bertambah. Akibatnya bidang tanah yang tersisa menjadi rebutan banyak orang. berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik jumlah penduduk Kota Malang yaitu:

Tabel 1. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Tahun 2015 di Kota Malang

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/ km ²)
1	Kedung Kandang	188.175	39,89	4.717
2	Sukun	191.513	20,97	9.133
3	Klojen	103.637	8,83	11.737
4	Blimbing	178.564	17,77	10.049
5	Lowokwaru	194.521	22,6	8.607
	Jumlah	856.410	110,06	7781

(Sumber: BPS,2016)

Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa jumlah penduduk Kota Malang yang banyak tidak diimbangi dengan luas wilayah Kota Malang menyebabkan Kota Malang yang hanya memiliki luas 110,06 km² mengalami dampak kepadatan penduduk di wilayah kota. Pemenuhan kebutuhan akan perumahan juga menjadi suatu kendala juga untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah karena tingginya harga rumah menyebabkan mengecilnya peluang bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki tempat tinggal.

MBR atau Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum (Pasal 1 angka 14 UU Nomer 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun). pertumbuhan dan pembangunan wilayah

yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Terkait dengan hal tersebut maka tidak seimbangnya antara pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi MBR jika lama dibiarkan akan membawa dampak negatif bagi masyarakat seperti menjamurnya lingkungan permukiman liar dan kumuh di berbagai penjuru kota. Berkembangnya kawasan permukiman kumuh dan banyaknya hunian yang tidak berijin, kotor, perumahan padat dan tidak teratur.

Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) ini dapat menjadi alternatif sebagai pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang sehat, aman, nyaman bagi masyarakat menengah kebawah khususnya MBR. Rusunawa merupakan bagian dari aset pemerintah daerah yang pengelolaannya di kelola secara maksimal guna untuk memberikan fasilitas pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pengelolaan Rumah Susun Sederhana sewa diatur dalam peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.14/PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, dan secara lebih detail di Kota Malang sendiri pengelolaan Rusunawa juga diatur dalam Perwali No. 41 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana Kota Malang. Adanya otonomi diharapkan dapat meningkatkan peran serta pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pembangunan serta mendorong pemerataan hasil-hasil pembangunan.

Tahun 2013 telah dibentuk oleh Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Malang bahwa Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusun Kota Malang sebagai Pengelola Rusunawa. Hal ini sesuai dengan PERWALI No. 41 tahun 2013 tentang tata cara pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana Pasal 1 ayat 11 yang menyatakan bahwa Unit Pelaksana Teknis yang selanjutnya disebut UPT adalah Unit Pelaksana Teknis yang dibentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan mempunyai tugas mengelola Rusunawa. Melalui terbentuknya UPT Rusun Kota Malang diharapkan dapat menangani lebih spesifik pengelolaan Rusunawa di Kota Malang.

Lahan di daerah Kota Malang yang berkembang sebagai Rumah Susun salah satunya yaitu Rusunawa Buring, Rusunawa ini terdiri dari Rusunawa Buring I dan Buring II Kota Malang. Berbeda dengan Rumah Susun lain karena Rusunawa Buring merupakan salah satu rumah susun di Kota Malang yang dibangun atas dasar program dari Provinsi Jawa Timur yang dikhususkan untuk mengurangi daerah kumuh sekitar wilayah Kota Malang. Pemukiman rusunawa ini merupakan pemindahan dari permukiman liar pada daerah kawasan Sungai Brantas dan Muharto Kota Malang.

Rusunawa Buring merupakan kelompok rumah yang dibangun sebagai bangunan gedung bertingkat. Rumah Susun ini dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional disusun dalam arah horisontal maupun vertikal. Letak Rusunawa ini berada pada Jalan Mayjen Sungkono, Kelurahan Buring, Kecamatan Kedung Kandang Kota Malang.

Rusunawa Buring I memiliki dua twin block terdiri dari 196 hunian. Hunian ini bertipe 24 dengan fasilitas berupa kamar ukuran standar 4mx6m, kamar mandi, dapur, mushola, aula atau gedung serba guna, lahan parkir. Sedangkan Rusunawa Buring II hanya memiliki satu twin blok dengan jumlah hunian sebanyak 98 hunian, jumlah kapasitasnya lebih sedikit dibandingkan dengan Rusunawa I. Namun untuk fasilitas yang diberikan sama dengan Rusunawa I berupa kamar ukuran 4mx6m, kamar mandi, dan dapur maupun fasilitas umum lainnya. Banyaknya kamar yang telah disediakan oleh pemerintah daerah menarik peminat masyarakat untuk tinggal disana sangat tinggi. Banyaknya warga yang berkeinginan untuk menempati/ mengunjungi Rusunawa tersebut salah satu tujuannya agar penghuni Rusunawa dapat menekan biaya pengeluaran kehidupan sehari-hari. Adapun biaya sewa yang dibebankan pada tiap masyarakat penghuni Rusunawa yaitu:

**Tabel. 2 Daftar Hunian Rusunawa Buring I
Tahun 2015-2016**

No	Lantai	Hunian	Tarif Sewa	Keterangan
1	A. 1	2	Rp. 75.000,-	Gedung Blok A
2	A.2	24	Rp. 175.000,-	
3	A.3	24	Rp. 150.000,-	
4	A.4	24	Rp. 125.000,-	
5	A.5	24	Rp. 100.000,-	
5	B.1	2	Rp. 75.000,-	Gedung Blok B
6	B.2	24	Rp. 175.000,-	
7	B.3	24	Rp. 150.000,-	
8	B.4	24	Rp. 125.000,-	
9	B.5	24	Rp. 100.000,-	

(Sumber: UPT Rusunawa Buring Kota Malang, 2016)

**Tabel 3. Daftar Hunian Rusunawa Buring II
Tahun 2016-2017**

No	Lantai	Hunian	Tarif Sewa	Keterangan
1	A.1	2	Rp. 75.000,-	Gedung Blok A
2	A.2	24	Rp. 175.000,-	
3	A.3	24	Rp. 150.000,-	
4	A.4	24	Rp. 125.000,-	
5	A.5	24	Rp. 100.000,-	

(Sumber: UPT Rusunawa Buring Kota Malang, 2016)

Disisi lain Rusunawa Buring ini memiliki beberapa permasalahan. Hasil wawancara dengan Ibu Tiara selaku administrasi kepegawaian UPT Rusunawa Buring Kota Malang, tanggal 15 Agustus 2017 menjelaskan bahwa:

“adapun beberapa permasalahan yang terjadi pada Rusunawa antara lain, pertama, permasalahan tunggakan pembayaran retribusi. Permasalahan tunggakan pembayaran retribusi disebabkan oleh beberapa hal seperti, perbedaan gaji penghuni yang tidak pasti tiap harinya, uang yang sudah ada digunakan untuk membayar air dan listrik dan belum adanya pemberdayaan masyarakat yang menyebabkan masyarakat tidak ada tambahan penghasilan. (Wawancara pada tanggal 15 Agustus 2017, di Rusunawa Buring II Kota Malang. Pukul 09.30)

Hal tersebut perlu adanya pengelolaan yang tepat dalam mengelola Rusunawa agar dapat meminimalisir masalah, kepenghunan Rusunawa seperti penyalahgunaan unit Rusunawa yang tidak sesuai dengan kebermanfaatnya, tunggakan pembayaran retribusi dan kerusakan hunian Rusunawa, serta belum adanya pemberdayaan masyarakat.

Berdasarkan masalah kepenghunan tersebut, maka dibutuhkan suatu pengelolaan yang tepat dalam mengelola Rusunawa agar dapat meminimalisir masalah kepenghunan Rusunawa. Pengelolaan adalah pemanfaatan sumber daya manusia ataupun sumber daya lainnya yang dapat diwujudkan dalam kegiatan

perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengawasan untuk mencapai suatu tujuan tertentu (Terry: 2006: 2). Agar mendapatkan hasil yang maksimal pengelolaan yang dilakukan harus optimal. Pentingnya pengelolaan untuk mencapai suatu tujuan ditetapkan secara nyata, rasional, logis, serta ideal yang didasarkan kepada fakta data, potensi tujuan serta kemampuan yang dimiliki dan juga tidak saling bertentangan dengan nilai sosial, moral, agama maupun peraturan pemerintah.

Sehingga dalam penelitian ini, penulis berusaha mendeskripsikan dan menganalisis tentang pengelolaan Rusunawa Kota Malang serta faktor pendukung dan penghambat dari pengelolaan Rusunawa Kota Malang. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis mengambil judul **“Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Malang (Studi pada UPT Rusunawa Buring Kota Malang)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengelolaan Rusunawa yang dilakukan oleh UPT Rusunawa Buring Kota Malang ?
2. Apa saja yang menjadi Faktor pendukung dan Faktor Penghambat dalam pengelolaan Rusunawa Buring Kota Malang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini yakni :

1. Untuk Mengetahui, Mendeskripsikan dan Menganalisis pengelolaan Rusunawa yang dilakukan oleh UPT Rusunawa Buring Kota Malang.
2. Untuk Mengetahui, Mendeskripsikan dan Menganalisis Faktor Pendukung dan Faktor Penghambat dalam Pengelolaan Rusunawa yang dilakukan oleh UPT Rusunawa Buring Kota Malang.

D. Kontribusi Penelitian

1. Kontribusi Teoritis
 - a. Dapat memberikan informasi yang bermanfaat serta acuan untuk pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana.
 - b. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi oleh peneliti lain sekaligus dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan untuk mengadakan penelitian yang selanjutnya demi menambah

pengetahuan dan wawasan pembaca tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana.

2. Kontribusi Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana Buring I di Kota Malang. selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi
- b. Bagi peneliti pribadi, menambah wawasan tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana dan meningkatkan daya tanggap terhadap situasi yang ada di lapangan yang nantinya akan ditemui pada kehidupan sehari-hari.

E. Kontruksi Penelitian

Agar mudah dimengerti dan diketahui dari masing-masing bab secara jelas sistematika penulisan ini secara garis besar dibagi menjadi tiga bab :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini diawali dengan pertama, latar belakang yang mengemukakan permasalahan yaitu berkaitan dengan “ Pengelolaan Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) Buring di Kota Malang sehingga menarik untuk diteliti. Kedua, Rumusan Masalah yang merupakan kajian yang akan dibahas dalam penelitian ini. Ketiga, Tujuan penelitian yang berisi hal-hal yang akan dicapai atau dihasilkan dari penelitian ini. Keempat, Kontribusi Penelitian yang berisi

kegunaan dan manfaat dari dilakukannya penelitian. Kelima, Kontribusi Penelitian yang merupakan uraian singkat dari bab-bab penulis skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan konsep dan teori yang menjadi landasan dalam penelitian ini, diantaranya teori administrasi publik, manajemen, rumah susun, dan kesejahteraan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yang meliputi jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi dan situs penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, uji keabsahan data, serta analisis data.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini terdapat data-data yang diperoleh peneliti dari penelitian ini yang berupa penyajian data yang telah diproses dari permasalahan yang dibahas dan tercantum didalam fokus penelitian. Kemudian data yang didapat tersebut dianalisis dan diinterpretasikan.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab yang dimana terdapat 2 sub bab pokok bahasan yaitu kesimpulan dan saran. Dari kesimpulan itu merupakan sekilas hasil penelitian yang terangkum yang

dapat ditemukan dari suatu permasalahan yang ada, sedangkan saran itu sendiri merupakan sebuah solusi atau sebagai masukan untuk dapat mengatasi masalah yang ada dalam penelitian ini