

ANALISIS PROGRAM RUMAH SUSUN PEMERINTAH KOTA BATAM BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Erlinawaty Munthe

erlinawaty69@gmail.com

Program Studi Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Maritim Raja Ali Haji

ABSTRAK

Program pengembangan sarana prasarana perumahan permukiman yang dimana didalamnya terdapat kegiatan pembangunan rumah susun sewa milik Pemerintah Kota Batam. Pemerintah membangun rumah susun yang dimana dapat ditinggali oleh masyarakat menengah kebawah dan masyarakat berpenghasilan rendah dengan terbuktinya harga sewa rumah susun yang tergolong murah dan bisa dijangkau semua kalangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui program rumah susun Pemerintah Kota Batam bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Responden yang peneliti ambil sekitar 30 orang. Yang dimana 2 orang bekerja di Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman dan Pertamanan dan 28 orang sebagai masyarakat penghuni rumah susun yang bekerja di PT, galangan kapal, receptionist hotel dan ibu rumah tangga. Teknik analisis data yang peneliti gunakan yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dapat dilihat bahwa pembangunan rumah susun merupakan kegiatan yang disusun secara terencana yang dimana bertujuan untuk mempercepat upaya penyediaan rumah layak dan terjangkau serta sasarannya yaitu untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun jumlah rumah susun yang telah dibangun sebanyak 30 twin blok di 7 titik lokasi yang berbeda, seperti di Mukakuning, Tembesi, Tanjung Uncang dan Sekupang. Dalam melaksanakan pembangunan rumah susun, Unit Pelaksana Teknis bekerja sama dengan developer yang ada. Prosesnya pun sama dengan membangun gedung bertingkat pada umumnya. Pembangunan rumah susun pun dilakukan secara bertahap, mulai dari tahun 2004 sampai dengan 2016. Fasilitas yang disediakan juga beragam seperti ruang tamu, kamar tidur, toilet, teras belakang, teras depan dan balkon. Selain dari fasilitas, sarana dan prasarana dirumah susun juga harus mendukung seperti akses jalan menuju rumah susun dan ketersediaan air. Kesimpulan yang peneliti dapatkan mengenai program rumah susun ini yaitu rumah susun sudah dilakukan secara optimal tetapi fasilitas pendukung seperti air PDAM dan jalan menuju ke rumah susun masih harus diperbaiki. Agar masyarakat penghuni rumah susun nyaman di rumah susun maka Pemerintah harus memperbaiki jalan dan menambah fasilitas ruang terbuka hijau serta memperlancar air melalui ATB.

Kata kunci: Analisis, Program, Rumah Susun

ABSTRACT

Program for the development of residential housing infrastructure in which there are activities in the construction of rental apartments belonging to the Government of the City of Batam. The government is building flats which can be inhabited by the middle to lower classes and low income communities with proven prices for renting low-cost flats that are relatively affordable and accessible to all. The purpose of this study was to determine the Batam City Government flats program for low-income people. The respondents of the researchers took about 30 people. Which where 2 people work in the Department of Public Housing, Settlements and Parks and 28 people as residents of flats working in PT, shipyard, hotel receptionist and housewife. Data analysis techniques that researchers use are data reduction, data presentation and conclusion drawing. Based on the results of research conducted by researchers, it can be seen that the construction of flats is a planned activity which aims to accelerate efforts to provide decent and affordable housing and the target is for low-income people. The number of flats that have been built are 30 twin blocks in 7 different locations, such as in Mukakuning, Tembesi, Tanjung Uncang and Sekupang. In implementing the construction of flats, the Technical Implementation Unit works closely with existing developers. The process is the same as building a multi-storey building in general. The construction of flats was carried out in stages, starting from 2004 to 2016. The facilities provided were also as varied as the living room, bedroom, toilet, back porch, front porch and balcony. Apart from the facilities, facilities and infrastructure in the apartment, they must also support such access to the apartment and the availability of water. The conclusion that the researcher got about this flats program is that flats have been carried out optimally but supporting facilities such as PDAM water and roads leading to flats still need to be improved. In order for the residents of the apartment to be comfortable in the apartment, the Government must improve the road and add green open space facilities and facilitate water through ATB.

Keywords: Analysis, Program, a Flat.

I. PENDAHULUAN

Setiap pemerintah daerah pasti memiliki sebuah program yang dimana bertujuan untuk membangun daerahnya menjadi lebih maju. Program adalah unsur pertama yang harus ada demi terciptanya suatu kegiatan. Melalui program maka segala bentuk rencana akan lebih terorganisir dan lebih mudah untuk dioperasionalkan. Seperti yang ada di Pemerintahan Kota Batam dalam pengembangan dan penataan kawasan perumahan dan permukiman, Pemerintah memiliki dua program yaitu: Program Pengembangan Sarana Prasarana Perumahan Permukiman dan Program Pengembangan Infrastruktur Hinterland. Dalam penelitian ini, peneliti lebih memfokuskan kepada Program Pengembangan Sarana Prasarana Perumahan Permukiman yang dimana didalamnya terdapat kegiatan pembangunan Rumah Susun Sewa Milik Pemerintah Kota Batam.

Rumah Susun yang telah dibangun bertujuan untuk mempercepat upaya penyediaan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang lebih sehat dan tertata dengan baik, meningkatkan kualitas perumahan permukiman, mengefisienkan pemanfaatan tanah dengan menciptakan lebih banyak ruang terbuka hijau (faktor ekologis dalam meningkatkan keserasian kawasan) dan menawarkan lokasi yang tetap dekat dengan sumber pekerjaan ataupun mengurai kemacetan. Pembangunan dan pengelolaan rumah susun yang dilakukan oleh Pemko Batam yang diatur dalam Perda No.3 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada tahun 2018 Rumah Susun Pemerintah Kota Batam berjumlah 30 Twin Blok yang keseluruhannya dapat menampung sebanyak kurang lebih 2753 hunian. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel I.1

Data Hunian Rusunawa Pemerintah Kota Batam 2018

NO	Lokasi Rusun	Jumlah Twin Blok	Jumlah Unit	Jumlah Unit Yang terhuni	Jumlah Unit Yang Kosong
1	Muka Kuning I	7	598	593	5
2	Tembesi (Mall TOP 100)	2	198	192	6
3	Batamec (Tanjung Uncang I)	8	704	281	423
4	Putra Jaya (Tanjung Uncang II)	2	160	64	96
5	Fanindo (Tanjung Uncang III)	4	396	374	22
6	Sekupang	4	400	400	0
7	Muka Kuning II (Batamindo)	3	297	273	24
Jumlah		30	2753	2177	576

Sumber: Dinas Permukiman Rakyat dan Pertamanan, 2019

Adapun salah satu program dari rumah susun milik Pemerintah Kota Batam yaitu peningkatan kualitas sarana, prasarana dan utilitas. Namun dalam penerapannya ternyata kebijakan pembangunan rumah susun sederhana (rusunawa) ini tidak semulus seperti apa yang telah dibayangkan. Masih ditemukannya permasalahan yang ada di rumah susun, seperti akses jalan yang kurang baik. Dapat dilihat di rumah susun daerah muka kuning dibelakang PT.Batamindo. Yang dimana akses jalannya masih bertanah. Dikala musim hujan melanda kota Batam, maka jalan yang masih bertanah tadi berubah menjadi lumpur dan becek. Sehingga tidak bisa dilewati oleh kendaraan baik itu roda dua maupun roda empat. Yang bisa hanyalah untuk pejalan kaki. Adapun kendaraan roda dua yang melewati jalan tersebut kebanyakan pasti akan terjatuh. Sehingga sangat rawan untuk dilewati pada saat musim hujan.

Selain dari permasalahan mengenai akses jalan yang kurang baik, adanya juga keluhan dari penghuni rumah susun mengenai air yang sering mati. Air yang sering mati di rumah susun membuat para penghuni rumah susun sangat terganggu sekali. Air menyala hanya di jam-jam tertentu saja. Seperti jam 11/12 malam dan cuma sedikit air yang keluar. Terkadang juga sampai seharian air tidak nyala. Sehingga para penghuni rumah susun terpaksa membeli air untuk kebutuhan mereka sehari-hari. Kemudian hal lain yang ada dalam permasalahan rumah susun Pemerintah Kota Batam yaitu banyaknya kamar yang kosong atau tidak berpenghuni. Itu dapat kita lihat langsung dengan jelas ketika kita berkunjung ke rumah susun milik Pemerintah Kota Batam.

Sehingga dari permasalahan yang telah dijabarkan diatas membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“ANALISIS PROGRAM RUMAH SUSUN PEMERINTAH KOTA BATAM BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH”**

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yang mengangkat sebuah permasalahan yang menjadi fenomena sosial yang secara spesifik difokuskan pada jenis penelitian, lokasi penelitian, dan teknik pengumpulan data. Burhan (2011:76) mengatakan metode penelitian merupakan elemen penting untuk menjaga reliabilitas dan validitas hasil penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang berupa kata-kata lisan ataupun tulisan dari informan yang diteliti. Menurut Lofland dalam sugiono (2011:224) sumber data utama dalam penelitian

kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumentasi dan lain-lain. Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis data yaitu Data Primer dan Data Sekunder. Dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada (Sugiyono, 2011:241). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini melalui metode triangulasi yaitu terdiri dari:

1. Observasi
2. Wawancara
3. Dokumentasi

Sesuai karakteristik penelitian kualitatif, maka analisis data dilakukan sepanjang proses berlangsungnya penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menurut Miles dan Huberman (Sugiyono, 2014:247) adalah:

1. Reduksi Data
2. Penyajian Data
3. Penarikan Kesimpulan

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan UU No.20 Tahun 2011, latar belakang dari terbentuknya program Rumah Susun adalah pemenuhan terhadap kebutuhan tempat tinggal diwilayah perkotaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program rumah susun sendiri direncanakan oleh Presiden dan kemudian Pemerintah kota mendapatkan mandat untuk melaksanakan dan mengelola rumah susun tersebut. Kemudian ditunjuklah Kepala Unit Pelaksana Teknis (UPT) sebagai pelaksana

program rumah susun. Dan yang bertanggung jawab terhadap program rumah susun yaitu Kepala Seksi (Kasi). Pembangunan dan pengelolaan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah Kota Batam diatur dalam Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 tentang rumah susun. Tujuan dari pembangunan rumah susun yaitu untuk mempercepat upaya penyediaan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang lebih sehat dan tertata dengan baik, meningkatkan kualitas perumahan permukiman, mengefisienkan pemanfaatan tanah dengan menciptakan lebih banyak ruang terbuka hijau dan menawarkan lokasi yang tetap dekat dengan sumber pekerjaan ataupun mengurangi kemacetan.

Tujuan dari rumah susun tersebut sudah sesuai dengan dibuktikan salah satu syarat dalam menghuni rumah susun yaitu masyarakat yang penghasilannya setara atau dibawah Upah Minimum Kerja Kota Batam. selain dari syarat diatas, persyaratan lainnya yaitu tidak memiliki tempat tinggal dengan dibuktikan surat dari keterangan Lurah setempat. Adapun dimensi atau indikator yang dapat dideskripsikan secara rinci yaitu sebagai berikut:

a. Kegiatan Yang Disusun Secara Terencana

Kegiatan pembangunan rumah susun merupakan sebuah kegiatan yang telah direncanakan oleh Presiden Joko Widodo dalam program pembangunan sejuta rumah yang dimana didalamnya ada kegiatan pembangunan rumah susun. Kemudian pembangunan rumah susun sendiri diteruskan oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan dikelola oleh Pemerintah Kota Batam.

b. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari dibangunnya rumah susun sendiri yaitu untuk mempercepat upaya penyediaan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang lebih sehat dan tertata dengan baik. Sasaran dari dibangunnya rumah susun adalah masyarakat berpenghasilan rendah.

c. Isi dan Jenis Kegiatan

Isi dan jenis kegiatan yang dilakukan yaitu mengenai pembangunan rumah susun yang dibangun oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan dikelola oleh Pemerintah Kota Batam. Lokasi pembangunan rumah susun sendiri berada di 7 titik, yaitu di Muka Kuning I dan II, Tembesi, Tanjung Uncang III (Fanindo), Tanjung Uncang II (Putra Jaya), Tanjung Uncang I (Batamec) dan Sekupang dengan total keseluruhannya berjumlah 30 twin blok.

d. Pelaksana Kegiatan

Pelaksana kegiatan pembangunan rumah susun dilakukan oleh Kepala Unit Pelaksana rumah susun Pemerintah Kota Batam dan bekerja sama dengan developer-developer yang ada.

e. Proses Kegiatan

Proses kegiatan pembangunan rumah susun saling memiliki keterkaitan. Berawal dari Kementerian Perumahan Rakyat, dikelola oleh Pemerintah Kota Batam, kemudian Kepala Unit Pelaksana Teknis diberikan mandat dalam melaksanakannya dan adanya bantuan dari developer-developer juga sangat membantu dalam ketercapaian pembangunan rumah susun. Dan pemilihan

material juga hal yang sangat penting juga dalam proses pembangunan rumah susun.

f. Waktu Pembangunan Rumah Susun

Pada tahun 2004 adanya pembangunan rumah susun di daerah Muka Kuning 1. Kemudian lanjut pada tahun 2007 dibangun rumah susun di daerah Sekupang. Selang 2 tahun, tepatnya tahun 2009 dibangunlah rumah susun di daerah Tanjung Uncang I (Batamec) dan Tanjung Uncang II (Putra Jaya). Setahun kemudian lagi, tahun 2010 dibangunlah rumah susun di Tanjung Uncang III (Fanindo). Selang 5 tahun, akhirnya dibangun jugalah rumah susun di daerah Tembesi tepatnya di tahun 2015 oleh Developer kawasan Top 100 Tembesi. Pengelolaan rumah susun tersebut akhirnya dihibahkan ke Pemerintah Kota Batam. dan pembangunan rumah susun yang paling baru ditahun 2016 didaerah Muka Kuning II.

g. Fasilitas Rumah Susun

Fasilitas yang didapat dari setiap hunian adalah ruang tamu, satu kamar tidur, satu kamar mandi, satu dapur, tempat jemuran/teras belakang, jaringan listrik, jaringan PDAM, teras bersama yang berada diluar, ruang pertemuan, tempat parkir, tempat sampah, masjid, kios dan pos keamanan.

h. Alat-alat Biaya

Pembangunan rumah susun menggunakan alat-alat besar atau alat yang biasa digunakan dalam membangun sebuah gedung bertingkat dan biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan 1 twin bloknya sebesar 13 Milyar.

i. Sumber Pendukung Lainnya

Sumber pendukung lainnya seperti akses menuju rumah susun yang dibangun oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Batam dan lampu jalan yang seharusnya ada disetiap jalan menuju rumah susun Pemerintah Kota Batam.

IV. KESIMPULAN

Kesimpulan terhadap Analisis Program Rumah Susun Pemerintah Kota Batam yaitu sudah dilakukannya secara optimal. Untuk lebih rinci dapat dilihat sebagai berikut:

a. Kegiatan Yang Disusun Secara Terencana

Kegiatan pembangunan rumah susun merupakan sebuah kegiatan yang telah direncanakan oleh Presiden Joko Widodo dalam program pembangunan sejuta rumah yang dimana didalamnya ada kegiatan pembangunan rumah susun. Kemudian pembangunan rumah susun sendiri diteruskan oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan dikelola oleh Pemerintah Kota Batam.

b. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari dibangunnya rumah susun sendiri yaitu untuk mempercepat upaya penyediaan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam lingkungan yang lebih sehat dan tertata dengan baik. Sasaran dari dibangunnya rumah susun adalah masyarakat berpenghasilan rendah.

c. Isi dan Jenis Kegiatan

Isi dan jenis kegiatan yang dilakukan yaitu mengenai pembangunan rumah susun yang dibangun oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan dikelola oleh

Pemerintah Kota Batam. Lokasi pembangunan rumah susun sendiri berada di 7 titik, yaitu di Muka Kuning I dan II, Tembesi, Tanjung Uncang III (Fanindo), Tanjung Uncang II (Putra Jaya), Tanjung Uncang I (Batamec) dan Sekupang dengan total keseluruhannya berjumlah 30 twin blok.

d. Pelaksana Kegiatan

Pelaksana kegiatan pembangunan rumah susun dilakukan oleh Kepala Unit Pelaksana rumah susun Pemerintah Kota Batam dan bekerja sama dengan developer-developer yang ada.

e. Proses Kegiatan

Proses kegiatan pembangunan rumah susun saling memiliki keterkaitan. Berawal dari Kementerian Perumahan Rakyat, dikelola oleh Pemerintah Kota Batam, kemudian Kepala Unit Pelaksana Teknis diberikan mandat dalam melaksanakannya dan adanya bantuan dari developer-developer juga sangat membantu dalam ketercapaian pembangunan rumah susun. Dan pemilihan material juga hal yang sangat penting juga dalam proses pembangunan rumah susun.

f. Waktu Pembangunan Rumah Susun

Pada tahun 2004 adanya pembangunan rumah susun di daerah Muka Kuning 1. Kemudian lanjut pada tahun 2007 dibangun rumah susun di daerah Sekupang. Selang 2 tahun, tepatnya tahun 2009 dibangunlah rumah susun di daerah Tanjung Uncang I (Batamec) dan Tanjung Uncang II (Putra Jaya). Setahun kemudian lagi, tahun 2010 dibangunlah rumah susun di Tanjung Uncang III (Fanindo). Selang 5 tahun, akhirnya dibangun jugalah rumah

susun di daerah Tembesi tepatnya di tahun 2015 oleh Developer kawasan Top 100 Tembesi. Pengelolaan rumah susun tersebut akhirnya dihibahkan ke Pemerintah Kota Batam. dan pembangunan rumah susun yang paling baru ditahun 2016 didaerah Muka Kuning II.

g. Fasilitas Rumah Susun

Fasilitas yang didapat dari setiap hunian adalah ruang tamu, satu kamar tidur, satu kamar mandi, satu dapur, tempat jemuran/teras belakang, jaringan listrik, jaringan PDAM, teras bersama yang berada diluar, ruang pertemuan, tempat parkir, tempat sampah, masjid, kios dan pos keamanan.

h. Alat-alat Biaya

Pembangunan rumah susun menggunakan alat-alat besar atau alat yang biasa digunakan dalam membangun sebuah gedung bertingkat dan biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan 1 twin bloknya sebesar 13 Milyar.

i. Sumber Pendukung Lainnya

Sumber pendukung lainnya seperti akses menuju rumah susun yang dibangun oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Batam dan lampu jalan yang seharusnya ada disetiap jalan menuju rumah susun Pemerintah Kota Batam.

SARAN

Peneliti menyarankan agar masyarakat penghuni rumah susun nyaman tinggal di rumah susun maka Pemerintah harus memperbaiki jalan dengan mensemenisasi ataupun menambal jalan yang rusak dan menambah fasilitas ruang terbuka hijau disekitaran rumah susun serta memperlancar air melalui ATB Kota Batam.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika

Eko Budiharjo. 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: . P.T

ALUMNI

Halim Ridwan A. 2001. *Hukum Pemukiman Perumahan Dan Rumah Susun*.

Jakarta: Puncak Karma

Media Fokus Tim. 2012. *Rumah Susun, Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Bandung: Fokus Media

Muhaimin, Sutiah, dan Sugeng Listyo Prabowo. 2009. *Manajemen Pendidikan*.

Jakarta: Kencana

Ramelan Eman. 2015. *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*.

Yogyakarta: Aswaja Pressindo

Santoso Urip. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas*

Satuan Rumah Susun. Yogyakarta: Kencana

Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta

Suharsimi Arikunto, Cepi Safruddin Abdul Jabbar. 2009. *Evaluasi Program*

Pendidikan: Pedoman Teoretis dan Praktis untuk Mahasiswa dan Praktisi

Pendidikan. Jakarta: Bumi Aksara

JURNAL

Adnin Ridha Rerifki, Dody Setyawan, Asih Widi Lestari. 2017. Evaluasi Kebijakan Rusunawa Dalam Mengatasi Permukiman Kumuh Di Kota Malang, *Volume 6*

Zulinar Irfiyanti, Widjonarko. 2014. Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Tinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus, *Volume 3*

DOKUMEN LAIN

Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Batam

Dinas Tata Kota Batam. 2009. *Profil Pengembangan Pembangunan Rusunawa dan Rusunami Di Kota Batam*. Batam: Dinas Tata Kota

Perakimtan.batam.go.id (Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman dan Pertamanan Kota Batam)

Perda No.3 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Permenpera NO.14/PERMEN/M/2006 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Khusus

Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun