

INFRASTRUKTUR

MANAJEMEN PEMELIHARAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI KECAMATAN PALU BARAT

Maintanance Management of Stack House Rent District of West Palu

Mastura Labombang & Ahmad Rifai

Jurusan Teknik Sipil Universitas Tadulako-Jalan Soekarno Hatta Km. 8 Palu 94118

Email : mst_labombang@yahoo.com

ABSTRACT

Condition of low economics was affected to the low ability to manage the environment so that caused the dirty settlement appear. Handling concept of the dirty settlement is develop; the Rusunawa for the low production society. The purpose of the research is to know the management and the maintainance the Rusunawa in Sub-District Of Ujuna District of west Palu. The research method used is collected the primary data through the observation, and interview to 96 of responden as the dweller of rusunawa and 3 of responden as the functionary of the rusunawa management. And collected the available data from UPTD Ujuna rusunawa as the secondary data. In processing of data, the method which used is the descriptive statistical method. The result of the research to the responden in Ujuna rusunawa proved that at the part of infrastructure; the leakage of water installation, the drainage was not maintained, and the road still fulling of water at the rainy season. So the conclusion is the technical management of the medium and infrastructure still didn't work maximal yet.

Keywords: management, maintenance, the stack house

ABSTRAK

Kondisi ekonomi yang rendah berdampak pada kemampuan mengelola lingkungan sehingga mengakibatkan munculnya permukiman kumuh. Konsep penanganan permukiman kumuh ialah membangun Rusunawa untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui manajemen pemeliharaan Rusunawa di Kelurahan Ujuna Kecamatan Palu Barat. Metode penelitian yang dipakai adalah melakukan pengumpulan data primer melalui observasi, dan wawancara kepada 96 responden sebagai penghuni Rusunawa dan 3 responden sebagai pejabat pengelola Rusunawa. Serta mengumpulkan data yang telah tersedia dari pihak UPTD Rusunawa Ujuna sebagai data sekunder. Pengolahan data menggunakan metode statistik deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen pemeliharaan pada UPTD Rusunawa Ujuna belum maksimal, untuk prasarana; masih ada kebocoran instalasi air, drainase tidak terawat, dan jalan masih tergenang pada musim hujan

Kata Kunci : pengelolaan, pemeliharaan, rumah susun

PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Permukiman kumuh akan muncul bila kondisi ekonomi masyarakat rendah, terutama di daerah perkotaan dimana lahan pemukiman sulit diperoleh.

Kawasan kumuh adalah sebuah kawasan dimana rumah dan kondisi hunian masyarakat dikawasan tersebut sangat buruk dalam arti sarana dan prasarana dasar yang ada tidak sesuai standar yang berlaku untuk standar kebutuhan yang ditandai dengan tidak memadainya ketersediaan air bersih, sanitasi, tempat sampah, drainase, penerangan jalan, jalan lingkungan.

Dalam perkembangan Kota, kehadiran lingkungan kumuh semakin merebak seiring dengan pesatnya jumlah pertumbuhan penduduk perkotaan. Untuk itu perlu penanganan intensif guna

menyelesaikan permasalahan perumahan permukiman perkotaan. Salah satu konsep penanganannya adalah pembangunan Rusunawa untuk masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan.

Bagi masyarakat berpenghasilan rendah terutama dikawasan perkotaan rumah sangat didambakan, maka pembangunan rumah susun sederhana sewa menjadi alternatif untuk pemenuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Penelitian dilakukan pada rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) di Kelurahan Ujuna Kecamatan Palu Barat dimana Rusunawa tersebut dibangun oleh pemerintah daerah kota Palu pada tahunm 2007 yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kebijakan pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Ujuna

tersebut adalah merupakan salah satu alternatif dalam penanganan permasalahan perumahan dan permukiman di Kota Palu.

Pada tahun 2011 pengelolaan operasional dan pemeliharaan Rusunawa telah diserahkan kepada Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Rusunawa Dinas Penataan Ruang dan Perumahan Kota Palu, dan telah menerima penghuni dari kalangan masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui manajemen pemeliharaan Rusunawa di Kelurahan Ujuna Kecamatan Palu Barat

b. Tinjauan Pustaka

Menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 pasal 1 ayat (1): Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, pasal 1 ayat (2): Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan, dan pasal 3 ayat (3): Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan

– Pengertian Rumah Susun

Istilah rumah susun (rusun), rumah susun sederhana sewa (rusunawa), apartemen pada dasarnya sama. Berdasarkan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun istilah tersebut jelas tersirat pada (pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 16 tahun 1985) adalah “Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Adapun defenisi rumah susun sederhana sewa (rusunawa) menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14/PERMEN/M/2007 pasal 1 ayat 1 adalah “Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vetikal dan merupakan satu-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana

Anggaran Pendapatan Belanja Negara/Anggaran Pendapatan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian”.

Atas dasar defenisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak milik satuan rumah susun sebagai suatu hak yang bersifat perseorangan dan terpisah, serta hak milik satuan rumah susun mencakup pula hak atas bagian bersama, benda bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan

– Pengertian Rumah Susun

Menurut Kuswahyono (2004) ditinjau dari sudut penggunaannya rumah susun dapat dibagi menjadi tiga golongan, yaitu: a) Rumah susun hunian yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal, b) Rumah susun bukan hunian yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha atau kegiatan sosial, c) Rumah susun campuran yaitu rumah susun sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian berfungsi sebagai tempat usaha. Sedangkan tipe rumah susun terdiri atas : a) Tipe kecil : T-21, T-24, T-28, b) Tipe Menengah : T-36, T-45, T-70, c) Tipe Mewah : diatas 100 m²

– Persyaratan dan Kriteria Rumah Susun

Hunian bertingkat dapat dikembangkan pada kawasan lingkungan perumahan yang direncanakan untuk kepadatan penduduk >200 jiwa/ha, berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah atau dokumen rencana lainnya yaitu kawasan-kawasan : a) Pusat Kegiatan Kota, b) Kawasan-kawasan dengan kondisi kepadatan penduduk sudah mendekati atau melebihi 200 jiwa/ha, c) Kawasan-kawasan khusus yang karena kondisinya memerlukan rumah susun, seperti kawasan-kawasan industri, pendidikan dan campuran

– Pengertian Pengelolaan

Pengelolaan menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan rusunawa bab I pasal 1 ayat 3 adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh badan pengelola atas barang milik Negara/Daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa.

Tabel 1. Kebutuhan Rumah Susun berdasarkan Kepadatan Penduduk

Klasifikasi	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat padat
Kawasan				
Kepadatan penduduk	<150 jiwa/ha.	151 – 200 jiwa/ha.	200-400 jiwa/ha.	>400 jiwa/ha.
kebutuhan rumah susun	Alternatif (untuk kawasan tertentu)	Disarankan (untuk pusat - pusat kegiatan Kota dan Kawasan tertentu)	Disyaratkan (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)	Disyaratkan (peremajaan lingkungan permukiman perkotaan)

Sumber : SNI 03-1733-1989, Tata Cara Perencanaan kawasan Perumahan Kota

Dalam pengelolaan rusunawa untuk mencapai tingkat optimal diperlukan suatu komponen, berupa:

a) Pengoperasian, berada pada bagian pengelolaan teknis prasarana dan sarana, dalam pengelolaan teknis ini bagaimana prasarana dan sarana direncanakan pengoperasiannya, pemeliharaan dan perawatan serta utilitas terpasang dan dilakukan monitoring dan evaluasi pada periode tertentu dengan selalu memperhatikan faktor efisiensi dan efektifitas, serta selalu berkoordinasi dengan bagian pemasaran dan pembiayaan, b) Pengorganisasian, berada pada bagian pengelolaan persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni, dalam bagian ini melakukan tugas survey pasar dan menyusun strategi pemasaran serta melaksanakannya sesuai kebutuhan hunian satuan hunian dan satuan ruang non hunian berkoordinasi dengan bagian pengelolaan teknis serta dalam pembiayaan berkoordinasi dengan bagian pengelolaan administrasi, c) Pembiayaan, berada pada bagian pengelolaan administrasi dan keuangan, pada bagian administrasi dan keuangan melakukan perencanaan anggaran biaya untuk terlaksananya sistem pengoperasian prasarana dan sarana, melakukan kontak kerjasama kemitraan bila ada dan mengelola administrasi pembayaran uang sewa, serta mengelola administrasi kepegawaian serta penggajian

Tujuan Pengelolaan Rusunawa

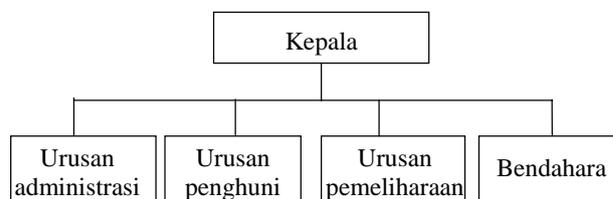
Tujuan pengelolaan menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan rusunawa bab II pasal 2 adalah agar pengelolaan rusunawa dapat berhasil dan berdaya guna sehingga dapat mencapai pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, nyaman, aman, dan sehat bagi penghuninya.

Pengelolaan rumah susun sederhana sewa adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi rumah susun sederhana sewa yang meliputi

kebijakan penataan pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pengawasan dan pengendalian rumah susun sederhana sewa.

Dalam melaksanakan pengelolaan rusunawa diperlukan perencanaan yang matang guna terselenggaranya pengelolaan yang baik. Menurut Friedman (1974:5) perencanaan adalah cara berpikir mengatasi masalah sosial dan ekonomi, untuk menghasilkan sesuatu di masa depan. Sasaran yang dituju adalah keinginan kolektif dan mengusahakan keterpaduan dalam kebijakan dan program. Perencanaan memerlukan pemikiran yang mendalam dan dapat diterima oleh masyarakat, dalam hal ini perencanaan sosial dan ekonomi harus memperhatikan aspirasi masyarakat dan melibatkan masyarakat baik secara langsung atau tidak langsung.

Sehingga struktur badan pengelola rusunawa diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14 /PERMEN/M/2007 pasal 31 adalah: “Struktur organisasi badan pengelola rusunawa sekurang-kurangnya terdiri dari seorang kepala, seorang bendahara, seorang pengurus administrasi, seorang urusan penghunian, dan seorang urusan pemeliharaan”. Struktur badan pengelola rusunawa dapat dilihat pada Gambar 1 sebagai berikut :



Gambar 1. Bagan Struktur Badan Pengelola (Sumber : Peraturan menteri Negara perumahan rakyat Nomor 14/PERMEN/M2007)

Dalam mempertahankan keberadaan dan kelangsungan rumah susun sederhana sewa dibentuk Unit Pengelola Teknis Dinas (UPTD) sesuai

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14/PERMEN/M/2007. Pada umumnya semua unit pengelola tersebut memiliki hak dan kewajiban badan pengelola yang telah ditentukan sesuai dalam pasal 34 nomor 14/PERMEN/M/2007

– Pengelolaan Pola Unit Pelaksana Teknis (UPT)

Dasar hukum pembentukan Unit Pelaksana Tugas Dinas (UPTD) adalah dengan Peraturan Daerah yang mengacu pada Peraturan Walikota nomor 34 tahun 2009 tentang pembentukan Unit Pelaksana Teknis Dinas rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) pada Dinas Penataan Ruang dan Perumahan Kota Palu. Unit Pelaksana Teknis di bentuk setelah seluruh proses pembangunan, hingga serah terima bangunan rusunawa diselesaikan.

Struktur organisasi unit pengelola lokasi atau Unit Pelaksana Teknis dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan organisasi dan lingkup pengelolanya atau setidaknya mempunyai bidang-bidang yang mengelola administrasi dan keuangan, teknis serta persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni.

Pengelolaan teknis yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14/PERMEN/M/2007, dalam pasal 9 meliputi perawatan bangunan Rusunawa/komponen, bahan bangunan, prasarana dan sarana agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi. Untuk menunjang kegiatan perawatan bangunan pasal 9 ayat 4 dinyatakan bahwa hasil sewa Rusunawa dimanfaatkan untuk kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan.

– Sarana, Prasarana dan Utilitas

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 9 tahun 2009 tentang pedoman penyerahan sarana prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman di Daerah, pada pasal 1 bab I mendefinisikan pengertian sarana adalah: fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya; Prasarana adalah: kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya; Utilitas adalah: sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Kemudian Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, pasal 1 bab I mendefinisikan pengertian sarana adalah: fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi; Prasarana

adalah: kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman; Utilitas adalah: kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian. Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa sebagaimana mencakup kegiatan pemeliharaan perawatan serta peningkatan kualitas bangunan sarana prasarana dan utilitas.

Pasal 4 bab III pemanfaatan fisik bangunan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan rumah susun sederhana sewa mendefinisikan : prasarana terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air bersih dan air limbah, dan persampahan. Sarana adalah terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga. Utilitas adalah terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran

METODE PENELITIAN

Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara ke pengelola pada Unit Pelaksana Teknis (UPTD) Rusunawa Ujuna sebanyak 3 orang dan kepada seluruh penghuni rusunawa sebanyak 96 orang serta melakukan observasi ke lokasi rusunawa ujuna. Data dianalisa dengan menggunakan analisa deskriptif untuk memberikan gambaran manajemen pemeliharaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) di Kelurahan Ujuna Kecamatan Palu Barat

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Status kepemilikan rusunawa dan jumlah anggota keluarga

Dari hasil wawancara diperoleh bahwa status kepemilikan rusunawa Ujuna adalah dari jumlah total penghuni yaitu 96 keluarga atau 100% adalah menyewa dari pengelola rusunawa dengan jumlah anggota keluarga masing-masing pada tabel berikut-masing pada tabel berikut :

Tabel 2. Data jumlah anggota keluarga penghuni rusunawa

Status	Jumlah Responden	Prosentase (%)
1 Orang	47	48,96
2-3 Orang	31	32,29
4 Orang	14	14,58
Lebih dari 4 Orang	4	4,17
Jumlah	96	100

Satuan Unit Rusunawa atau kamar hunian dengan tipe 24 dimana terdapat 1 buah kamar tidur, dapur, dan WC, memerlukan pergerakan manusia didalamnya dengan jumlah penghuni ideal 4 orang yakni 2 orang dewasa dan dua orang anak

b. Partisipasi penyewa dalam menjaga sarana dan prasarana rusunawa

Tabel 3. Data partisipasi penghuni rusunawa

Status	Jumlah Responden	Prosentase (%)
Turun tangan sendiri		
Diwakili/menyuruh orang lain	33	34,38
Membayar ke pengelola Rusunawa	28	29,17
Tidak peduli	35	36,46
	0	0
Jumlah	96	100

(Sumber : Hasil Survey Desember 2011)

Tingkat kebersihan di Rusunawa terutama pada tempat umum sangat jauh dari harapan dimana kebersihan tidak terjaga dengan baik. Tingkat kepedulian untuk turun tangan sendiri hanya 34,38 %. Dari pihak pengelola khususnya petugas kebersihan tidak memiliki sumber daya yang cukup untuk melakukan tugasnya. Ini merupakan kendala yang sangat penting dalam pengelolaan kebersihan lingkungan karena pengumpulan sampah pada bak sampah dari rumah tangga kurang mendapat perhatian warga hunian. Warga penghuni rusunawa menganggap sudah ada petugas pengelola kebersihan yang dibayar melalui iuran kebersihan pada biaya sewa hunian, ketika penghuni membayar sewa tinggal bulanan

c. Kondisi sarana dan prasarana rusunawa

Pelayanan air bersih saat ini di Rusunawa Ujuna adalah kondisi airnya kurang bersih tetapi untuk pelayanannya mengalir setiap saat karena menggunakan sumber air sumur suntik, untuk keperluan memasak dan air minum penghuni Rusunawa membeli dari luar. Fasilitas air di Rusunawa hanya bisa dipakai untuk mandi, dan mencuci saja. Untuk pemakaian air pembayarannya dibebankan pada rumah tangga/unit hunian sesuai dengan jumlah pemakaian air yang tertera pada meteran air. Pembayaran pemakaian air tidak termasuk pada harga sewa Rusunawa perbulan.

Pelayanan persampahan yaitu sampah diangkut seminggu sekali oleh petugas dari Dinas kebersihan Kota Palu dari Tempat

Pembuangan Sampah Sementara (TPS) ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) . Kondisi fisik prasarana persampahan (bak sampah) di Rusunawa Ujuna berfungsi dengan baik, bak sampah yang disediakan untuk memenuhi dan memfasilitasi pembuangan sampah penghuni terutama pada penghuni lantai atas agar tidak lagi turun ke lantai dasar untuk membuang sampahnya. Sedangkan kondisi tempat pembuangan sampah sementara (bak kontainer sampah) yang disiapkan oleh Dinas Kebersihan Kota Palu di lokasi Rusunawa masih berfungsi dengan baik walaupun kondisinya sudah tua.

Kondisi MCK berfungsi dengan baik, Sedangkan Pengelolaan sistem instalasi air bersih rumah susun sederhana sewa Ujuna menggunakan fasilitas air tanah atau sumur suntik yang disambungkan dari saluran pipa induk ke ground reservoir milik Rusunawa Ujuna yang sebelumnya melewati meter induk sebagai alat untuk mengukur debit air yang digunakan dalam kawasan Rusunawa Ujuna selanjutnya air dipompa ke reservoir atas oleh operator dari pihak pengelola Rusunawa, selanjutnya air dialirkan secara grafitasi ke unit hunian dan melewati meteran pada unit hunian untuk mengetahui jumlah pemakaian air yang digunakan oleh rumah tangga/penghuni unit hunian.

Pengelolaan sanitasi di rumah susun sederhana sewa Ujuna melalui sistem pengolahan IPAL (instalasi pengolahan air limbah) yang pengoperasiannya di lakukan oleh pengelola Rusunawa. Adapun sistem kerja pengolahan sanitasi adalah dari unit hunian secara grafitasi dialirkan melalui pipa air kotor ke instalasi pengolahan air limbah di kawasan rumah susun dan diproses sampai air buangan memenuhi ambang batas yang diijinkan untuk dibuang kesaluran pembuangan.

Kondisi drainase berfungsi dengan baik tetapi tidak terawat diakibatkan terjadinya sedimentasi oleh berbagai hal seperti sampah, pasir, batu yang mengakibatkan terganggunya kelancaran aliran pada saluran drainase. Dengan kenyataan tersebut perlu ditingkatkan kesadaran penghuni dibidang pemeliharaan kebersihan agar tidak membuang sampah di sembarang tempat, terutama di drainase.

Selasar dan jalan kondisinya masih baik tetapi pada saat terjadi hujan ada genangan air pada jalan menuju lantai dasar atau lingkungan Rusunawa. Sedangkan kondisi tangga juga masih berfungsi dengan baik, walaupun tangga darurat tidak tersedia untuk kebutuhan mengantisipasi jika terjadi gempa dan kebakaran.

Perlengkapan pemadam kebakaran pada sebuah bangunan gedung bertingkat sangatlah penting seperti Rusunawa Ujuna yang dihuni oleh

masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni bangunan Rusunawa perlu dilengkapi oleh alat perlengkapan pemadam kebakaran, kondisi perlengkapan pemadam kebakaran di Rusunawa saat ini masih dalam keadaan baik, perlengkapan tersebut berupa alat sirene bahaya, dan sistem instalasi pipa air untuk kebakaran.

Listrik sangat penting untuk dipakai dalam kebutuhan di Rusunawa baik siang dan malam hari, kondisi jaringan listrik dan jaringan PLN di Rusunawa saat ini berfungsi dengan baik, begitupula kondisi penerangan di tempat umum Rusunawa juga masih berfungsi dengan baik. Biaya pemakaian listrik penghuni dibayarkan sesuai dengan besarnya jumlah Kwh yang tertera pada meteran listrik masing-masing hunian. Sistem pembayaran listrik tersendiri atau diluar sewa bulanan hunian. Pembayaran iuran listrik disetor kepada pengelola Rusunawa kemudian pihak pengelola membayarkannya ke loket PLN

d. Pengelolaan teknis sarana, prasarana dan utilitas

Rencana pemeliharaan/perawatan sarana prasarana dan utilitas yang telah terbangun sudah dibuat, dan rencana pemeliharaan/perawatan tersebut telah dibuatkan rencana anggaran dan biaya untuk diusulkan ke pengelola. Pemeliharaan/perawatan sarana prasarana dan utilitas di Rusunawa Ujuna sudah dilaksanakan tetapi masih sebatas menjaga dan memelihara kebersihan lingkungan yang sifatnya rutin dan ringan, untuk pemeliharaan darurat atau mendesak belum dilaksanakan karena harus menyesuaikan dengan penganggaran tiap triwulan.

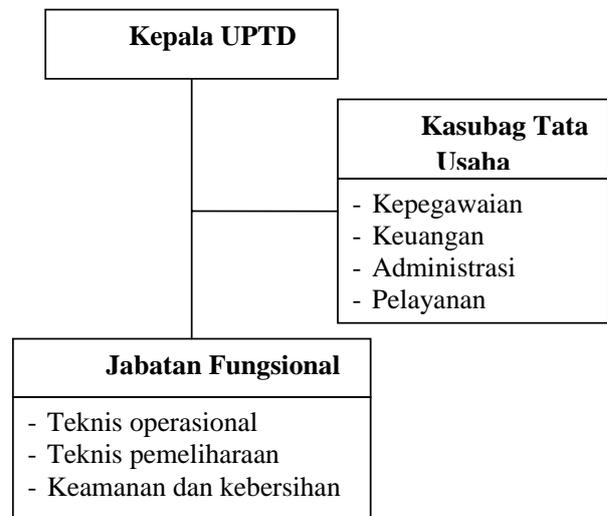
Monitoring dan evaluasi sudah dilaksanakan namun lebih besar kepada urusan sewa menyewa hunian. Untuk masalah sarana prasarana yang rusak pelaksanaan tiap triwulan dimana menunggu pelaporan dari pengelola unit dilapangan melalui telepon kepada UPTD Rusunawa. Pembinaan teknis pemeliharaan/perawatan yang dilakukan oleh UPTD Rusunawa dalam rangka meningkatkan kemampuan teknis adalah masih dalam bidang pemeliharaan/perawatan mesin air, untuk tanggap bencana kebakaran dan gempa belum dilakukan pembinaan teknis.

Untuk tata tertib bagi penghuni Rusunawa sudah disosialisasikan kepada penghuni bahkan sewaktu menandatangani kontrak dilampirkan tata tertib hunian. Dalam upaya menciptakan kenyamanan dan keselamatan penghuni, koordinasi dengan instansi terkait dilakukan masih sebatas pada bidang keamanan dan ketertiban masyarakat,

sedangkan untuk tanggap bencana terhadap gempa dan kebakaran belum dilaksanakan.

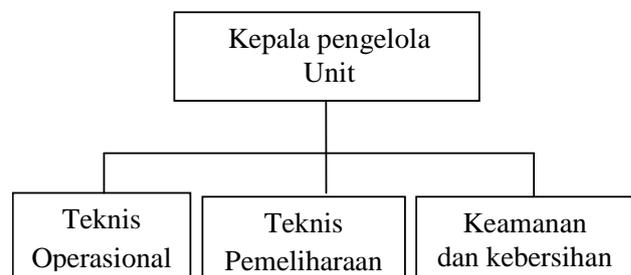
e. Sumber Daya Dalam Operasi dan Pemeliharaan Rusunawa

Struktur pengelolaan Unit Pelaksana Teknis Dinas telah diatur sesuai peraturan Walikota Palu nomor 34 tahun 2009 adalah seperti pada Gambar 2. Sumber daya manusia yang diperlukan dalam pengelolaan Rusunawa Ujuna sesuai dengan struktur Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) adalah : a) Kepala Unit Pengelola Teknis Dinas 1 Orang; b) Kasubag Tata Usaha 1 Orang; c) Kelompok jabatan fungsional, ketua 1 Orang



Gambar 2. Bagan Struktur Unit Pelaksana Teknis
(Sumber: Peraturan Walikota Palu nomor 34 Tahun 2009)

Bagan struktur organisasi jabatan fungsional pada rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Ujuna dapat dilihat pada Gambar 3 sebagai berikut :



Gambar 3. Bagan jabatan Fungsional
(Sumber : Dinas Penataan Ruang dan Perumahan 2011)

Unit Pelaksana Teknis Dinas Rusunawa Ujuna lebih difokuskan pada pengelolaan teknis dan persewaan meliputi perawatan/pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bangunan bersama, benda bersama dan tanah

bersama (UU No. 16/1985). Dengan rencana kebutuhan sumber daya manusia dilapangan sebanyak 12 orang, sebagai berikut: a) 3 Orang petugas satpam/security; b) 4 Orang petugas kebersihan; c) 2 Orang petugas administrasi operasional dan pemeliharaan; d) 3 Orang petugas teknisi. Sedangkan yang terjadi dilapangan sumber daya manusia yang ada hanya berjumlah 5 orang yaitu : a) Kepala pengelola Unit 1 Orang; b) Teknis operasional 1 Orang; c) Teknis pemeliharaan 1 orang; d) Keamanan 1 Orang; e) Kebersihan 1 Orang

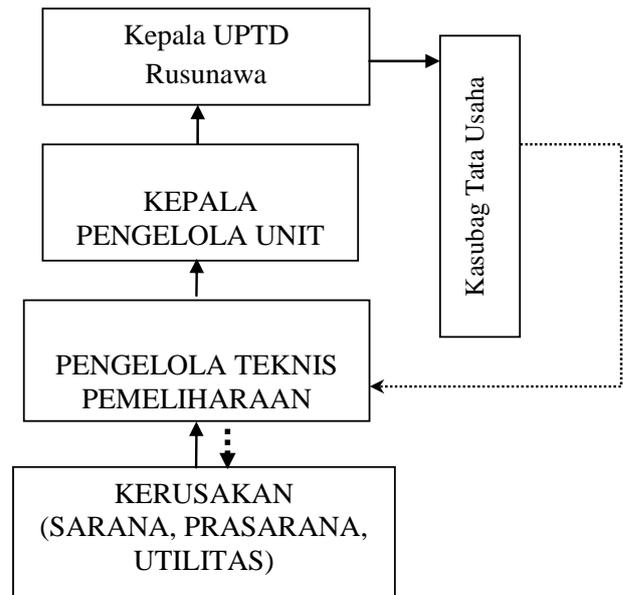
f. Operasi dan Pemeliharaan

Untuk menunjang kegiatan operasi dan pemeliharaan di Rusunawa Ujuna diperlukan dana operasional. Dana untuk operasional Rusunawa Ujuna murni diambil dari harga tarif sewa Rusunawa sendiri, seperti tercantum pada Peraturan Walikota Palu nomor 21 Tahun 2010 tentang Penetapan Tarif Sewa Rusunawa Pemerintah Kota Palu: a) Lantai 2 (dua), sebanyak 24 kamar, harga sewa Rp. 215.000,-/kamar; b) Lantai 3 (tiga), sebanyak 24 kamar, harga sewa Rp. 200.000,-/kamar; c) Lantai 4 (empat), sebanyak 24 kamar, harga sewa Rp. 185.000,-/kamar; d) Lantai 5 (lima), sebanyak 24 kamar, harga sewa Rp. 170.000,-/kamar.

Tarif sewa diatas dipergunakan untuk membiayai operasi dan pemeliharaan Rusunawa, sehingga UPTD Rusunawa membuat rencana pembiayaan pada kegiatan operasional dan pemeliharaan tiap bulannya. Dana operasional pengelolaan bagi pembayaran gaji dan honor karyawan/ staf dibebankan kepada hasil sewa hunian melalui kas Pemerintah Daerah. Unit Pelaksana Teknis sebagai pengelola Rusunawa Ujuna berpegang pada usaha untuk memperoleh Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun disisi lain Unit Pengelola Teknis Dinas dihadapkan pada kenyataan bahwa misi utama yang dipikul adalah pemenuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pengurangan kawasan kumuh di perkotaan

g. Alur Operasi dan Pemeliharaan Prasarana Yang Rusak.

Mekanisme permohonan perbaikan kerusakan pada Rusunawa Ujuna, seperti gambar 3 dibawah ini, disajikan alur permohonan usulan perbaikan kerusakan sebagai berikut:



Keterangan:

- > Garis Penyampaian Laporan
-> Garis Investigasi Laporan

Gambar 4. Bagan Alir Operasi Pemeliharaan Rusunawa

Dari bagan alir pada Gambar 4 diatas diperoleh informasi bahwa jika terjadi kebutuhan biaya untuk operasional melalui bendahara UPTD Rusunawa yang disesuaikan dengan jam kerja.

h. Kontrol fasilitas penting

Untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni Rusunawa diperlukan tindakan untuk menjaga dan mengontrol fasilitas penting seperti mesin genset. Sehingga memerlukan operator yang kompeten dibidangnya, seperti: 1). Jika ada kerusakan pada instalasi listrik diperlukan pengelola teknis dari STM jurusan listrik untuk membenahinya; 2). Jika ada kerusakan pada mesin genset, mesin air diperlukan pengelola teknis dari STM jurusan mesin sekaligus menjadi operator mesin.

i. Keamanan dan ruang aman.

Dalam menjaga kenyamanan tinggal di Rusunawa Ujuna berikut di jelaskan bagian dari keamanan dan ruang aman hunian: 1).Untuk menjaga keamanan unit hunian Rusunawa Ujuna 1 x 24 jam lingkungan Rusunawa UPTD telah menggunakan jasa petugas pengamanan Satpam; 2). Ruang aman jika terjadi bahaya kebakaran. Jika terjadi bahaya kebakaran Rusunawa telah dilengkapi dengan alat pemadam kebakaran, seperti: alarm pendeteksi asap bahaya kebakaran, tabung pemadam,

hidrant yang dilengkapi selang pemadam. 3). Ruang aman jika terjadi gempa, bahaya gempa bisa menimbulkan dampak bagi penghuni Rusunawa, Pada saat terjadi gempa besar, pihak pengelola Rusunawa terus memandu penghuni melalui pengeras suara untuk mencari tempat yang aman atau keluar melalui tangga secara teratur menuju halaman Rusunawa sebagai titik berkumpul.

j). Analisis pengelolaan Rusunawa Ujuna dengan fungsi manajemen.

Berikut disajikan matriks analisis pengelolaan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Ujuna sebagai berikut:

Tabel 4. Matriks Analisis Pengelolaan Rusunawa

Variabel	Pengelolaan	Kondisi eksisting pengelolaan	Hasil	Solusi
Actuating/ Pelaksanaan	<ul style="list-style-type: none"> - Melakukan pengoperasian dan pemeliharaan rutin, berkala, penanganan darurat, atau penanganan mendesak, untuk seluruh sarana prasarana yang telah terbangun 	<p>Melakukan pengoperasian dan pemeliharaan rutin antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pemeliharaan kebersihan dan lingkungan Rusunawa. - Melakukan penggantian/perbaikan sarana prasarana dan utilitas yang rusak. - Ruang aman bencana gempa dan kebakaran 	<p>Pelaksanaan dalam pengelolaan teknis Rusunawa terkendala sumber daya :</p> <ul style="list-style-type: none"> - .Kebutuhan Petugas kebersihan kurang - Melakukan perbaikan via telepon dengan pengelola UPTD, tidak mengisi format kebutuhan biaya perbaikan - Kebutuhan pelaksanaan tiap bulan tetapi perencanaan tiap triwulan. - Sisa dana operasional dimasukan pada kas daerah sehingga jika- dibutuhkan memerlukan proses waktu yang lama. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Petugas kebersihan tetap diberdayakan sesuai uraian tugas masing-masing. 2. Mengisi format isian kebutuhan biaya perbaikan sesuai lampiran Permenpera nomor 14/M/PERMEN/2007 3. Sisa dana operasional harus dipotong terlebih dahulu pada kegiatan pemeliharaan yang mendesak kemudian dimasukan pada kas Daerah oleh bendahara.

Controlling/ Monitoring dan evaluasi	<ul style="list-style-type: none"> - Melakukan monitoring terhadap pelaksanaan pengoperasian dan pemeliharaan rutin, berkala, penanganan darurat atau penanganan mendesak seluruh sarana prasarana dan utilitas yang telah terbangun dengan efisiensi - Memperhatikan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan sumber daya. - Melakukan evaluasi berkala terhadap kondisi sarana prasarana dan utilitas Rusunawa berdasarkan pedoman teknis/ perencanaan pengelolaan teknis yang berlaku. 	<ul style="list-style-type: none"> - Melakukan monitoring terhadap pelaksanaan pengoperasian dan pemeliharaan rutin, berkala, penanganan darurat atau penanganan mendesak seluruh sarana prasarana dan utilitas yang telah terbangun. - Melakukan evaluasi berkala terhadap kondisi sarana prasarana dan utilitas Rusunawa berdasarkan laporan dari pengelola unit dari Rusunawa 	<ul style="list-style-type: none"> - Pelaksanaan monitoring dan evaluasi dilakukan oleh pihak UPTD kelokasi Rusunawa secara berkala 3 bulan sekali (triwulan). 	<ul style="list-style-type: none"> - Pihak UPTD melaksanakan monitoring dan evaluasi setiap bulan atau 1 bulan sekali.
---	---	--	---	---

(Sumber : Hasil olah data 2012)

KESIMPULAN

Manajmen pemeliharaan rusunawa Kelurahan Ujuna Kecamatan Palu Barat belum maksimal disebabkan karena :

1. Pada bagian prasarana; kondisi Air kurang bersih, masih ada kebocoran instalasi air, drainase tidak terawat, pada saat hujan jalan masih tergenang air
2. Perencanaan operasi dan pemeliharaan disusun tiap triwulan sedangkan bila ada kebutuhan

pemeliharaan yang mendesak harus diselesaikan segera

3. Sumber daya manusia dalam pelaksanaan hanya 5 orang
4. Untuk keperluan pemeliharaan prasarana yang rusak memerlukan proses waktu yang lama karena dana pemeliharaan masuk pada kas daerah
5. Monitoring dilakukan UPTD hanya bila menerima laporan via telepon dari pengelola

teknis tentang kondisi yang terjadi rusunawa, seharusnya monitoring dilakukan secara berkala

6. Pihak pengelola unit Rusunawa Ujuna disarankan untuk meningkatkan kemampuan manajemen pemeliharaan khususnya bidang prasarana, sarana dan utilitas dalam layanan penyediaan air bersih, perawatan drainase dan jalan lingkungan
7. Pihak UPTD Rusunawa Ujuna agar memaksimalkan proses rencana pemeliharaan dengan menambah sumber daya manusia sesuai dengan kebutuhan

DAFTAR PUSTAKA

Buletin Cipta Karya Edisi 12/Tahun VIII/Desember 2010, Rusunawa Untuk Mengurangi, Bukan Menambah Kekumuhan.

Kurniasih. Sri, 2007, Usaha perbaikan Permukiman kumuh Di Petukangan Utara Jakarta selatan. Jakarta selatan: Universitas Budi Luhur.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, Tentang Pedoman Penyerahan Sarana Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007, Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Peraturan Walikota Palu Nomor 21 Tahun 2010, Tentang Penetapan Tarif Sewa Tata Cara dan Tata Tertib Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa).

Peraturan Walikota Palu Nomor 34 Tahun 2009, Tentang Pembentukan Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) Pada Dinas Penataan Ruang dan Perumahan Kota Palu.

Standar Nasional Indonesia (SNI), No.03-1733-2004. Tentang tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Kota.

Subkhan. Mokh, 2008, Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang

Undang-Undang Nomor 04 tahun 1992. Tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011. Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985. Tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002. Tentang Bangunan Gedung.