

**EVALUASI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI  
BAKALAN KRAPYAK KABUPATEN KUDUS  
ABSTRAK**

Oleh:

Siska Hadiana Parasayuningtyas

14010111110093

Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Diponegoro Jalan Prof. H. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang,  
Kotak Pos 1269

Website: <http://www.fisip.undip.ac.id> Email: [fisip@undip.ac.id](mailto:fisip@undip.ac.id)

Pertumbuhan penduduk setiap tahun mengalami peningkatan sedangkan ketersediaan lahan tanah sangat terbatas bahkan semakin berkurang membuat harga tanah menjadi sangat mahal, sehingga tidak terjangkau dengan daya beli masyarakat khususnya kalangan menengah kebawah. Tanah tidak bisa dilepaskan dari kehidupan manusia, fungsi tanah sangat penting bagi manusia, khususnya untuk tanah untuk perumahan. Masyarakat sangat mengharapkan bisa membeli tanah yang nantinya akan dibangun sebuah rumah di atas tanah tersebut. Harga tanah yang setiap tahunnya mengalami kenaikan membuat tanah tidak bisa dibeli oleh masyarakat khususnya masyarakat tidak mampu (miskin). Melihat kondisi yang demikian Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus membuat program pembangunan rumah susun sederhana sewa.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menggambarkan kebijakan pemerintah dalam melakukan relokasi masyarakat terhadap pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Desa Bakalan Krapyak, Kaliwungu Kabupaten Kudus dan untuk mengetahui Permasalahan-permasalahan yang muncul dalam melakukan relokasi masyarakat tersebut dan bagaimana solusinya. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitik dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data dengan cara wawancara dengan informan-informan, peneliti juga melakukan observasi langsung ke objek penelitian dan mendokumentasikan lokasi penelitian yang relevan dengan keadaan yang sebenarnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada kenyataannya rumah susun yang dibangun oleh Pemda Kabupaten Kudus kurang diminati oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang menempati di sekitar bantaran sungai gelis. Ditemukan beberapa kelemahan program kebijakan dalam merelokasi masyarakat, yaitu belum terpenuhinya fasilitas rusunawa yang memadai dan minimnya kesadaran masyarakat terhadap lingkungan. Pembangunan rumah susun sewa Bakalan Krapyak merupakan konsekuensi logis di kabupaten Kudus mengingat masih banyaknya kawasan kumuh dan keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat yang rendah dalam membangun rumah, maka melalui program

pembangunan rusun ini diharapkan mampu mengatasi permasalahan hunian liar sehingga penggusuran warga yang mendiami lahan tidak berizin bisa dihindari.

Rekomendasi yang diberikan yaitu dalam pelaksanaan program relokasi maka seharusnya pihak yang terlibat harus tanggap terhadap permasalahan yang dihadapi masyarakat yang direlokasi, seluruh proses pelaksanaan relokasi harus memperhatikan aspirasi masyarakat yang direlokasi dan melibatkan masyarakat dari persiapan sampai dengan mekanisme penghunian tempat tinggal yang baru, merealisasikan perbaikan atau penambahan fasilitas Rusunawa Bakalan Krapyak yang dirasa kurang, agar lebih nyaman bagi penghuni rusunawa dan Pemerintah Kabupaten Kudus harus tegas dalam menegakkan peraturan yang ada, jangan sampai terjadi pelanggaran diantara peraturan-peraturan tersebut. Karena itu harus ada komunikasi dan koordinasi antar jajaran pemerintahan terkait dalam penegakan peraturan yang ada.

***Kata Kunci : Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun dan Relokasi Masyarakat.***

## **EVALUATION OF MANAGEMENT FLATS SIMPLE LEASE IN DISTRICT KUDUS GOING KRAPYAK**

### **ABSTRACT**

*Population growth each year has increased while the very limited availability of land is even less to make the price of land to be very expensive , so it is not affordable to the people's purchasing power , especially among the middle class . Land can not be separated from human life , the function of soil is essential for humans , especially for land for housing . People really expect to buy land that will be built a house on the land . The price of land which annually increases make the land can not be bought by people, particularly the underprivileged ( poor ) . Seeing such conditions Kudus Regency Government makes program development modest apartment rental.*

*The purpose of this study is to determine and describe the government's policy in relocating the community to the development of simple Flats Rent ( Rusunawa ) in the village of Bakalan Krapyak , Kaliwungu Kudus and to know The problems that arise in the relocation of the community and how the solution . This research is descriptive analytic research using qualitative approach . Data collection techniques by means of interviews with informants , the researchers also conducted direct observation penelkitian object and document the location of the relevant research is conducted with the actual situation.*

*The results showed that in fact the flats built by the Holy District Government less demand by the public , especially people who occupy around the riverbanks Gelis . Found several weaknesses in relocating public policy program , which has not fulfilled rusunawa adequate facilities and the lack of public awareness about the environment . Construction of rental flats Bakalan Krapyak a logical consequence in the district of Kudus considering many slums and the limited ability of the local economy are low in building a house , then through the construction of towers is expected to overcome the problems hunia wild that the eviction of residents who inhabit the land unlicensed inevitable.*

*Recommendations are given that in the implementation of the relocation program then should the parties involved to be responsive to the problems faced by the people being relocated, the entire process of the implementation of the relocation should be the aspirations of the displaced , and involving the community of preparation through the mechanism of a residential dwelling that is new , the realization of repair or Extra facilities Bakalan Rusunawa Krapyak that it is less, to be more comfortable for the occupants rusunawa and Kudus regency government must be firm in enforcing existing regulations , not to place among the violations of regulations proficiency level . Therefore there must be communication and coordination between levels of government involved in the enforcement of existing regulations .*

**Keywords : Evaluation of Housing and Relocation Management Society.**

## Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat telah menimbulkan dampak terhadap berbagai aspek kehidupan. Permasalahan yang muncul sangat kompleks sekali, tetapi permasalahan yang sangat mendesak yaitu kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan sarana tempat tinggal bagi manusia dan keluarganya. Begitu pentingnya kebutuhan perumahan, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus, membuat program pembangunan rumah susun sederhana sewa, dengan sasaran diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan masyarakat yang tinggal ditempat-tempat kumuh yang rumahnya jauh dari layak huni. Pemukiman kumuh yang terdapat di Kabupaten Kudus terdapat di sepanjang bantaran sungai gelis, rumah yang ditempati di sepanjang bantaran kali gelis jelas tidak layak huni.

Jumlah kepadatan penduduk kota Kudus menurut data monografi, dari luas wilayah 42.516 Ha dengan penduduk 342.754 jiwa pada tahun 2013 maka kota Kudus memiliki kepadatan penduduk yang tinggi yaitu mencapai 12.849 jiwa/km<sup>2</sup>. Dengan kata lain, setiap m<sup>2</sup> luas wilayah kota kudus dihuni lebih dari 12 jiwa.

Penghuni di bantaran sungai gelis adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) tidak memiliki tempat tinggal layak. Data pada tahun 2013 menunjukkan bahwa penambahan penduduk kota Kudus pertahun rata-rata 2,3 persen dan kebutuhan penggantian rumah yang kumuh sekitar 3%, maka setiap tahunnya harus di bangun 5.517 rumah yang merupakan asumsi kebutuhan rumah yang harus dipenuhi selama lima tahun.<sup>1</sup>

Dasar Pembangunan yaitu Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 yang menyebutkan bahwa :

Pembangunan rumah susun berlandaskan asas penyelenggaraan rumah susun, yang meliputi asas kesejahteraan; asas keadilan dan pemerataan; asas kenasionalan; asas keterjangkauan dan kemudahan; asas keefisienan dan kemanfaatan; asas kemandirian dan kebersamaan; asas kemitraan; asas keserasian dan keseimbangan; asas keterpaduan; asas kesehatan; asas kelestarian dan keberlanjutan; asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Sedangkan tujuan pembangunan rumah susun, sebagaimana diatur Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu :

1. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

---

1 [www.kompas.com](http://www.kompas.com), Diakses: 12 Februari 2015

2. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
3. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
4. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR; Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
5. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
6. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pada dasarnya pembangunan Rusunawa dibangun untuk mengentaskan problema kemiskinan di Kabupaten Kudus, khususnya bagi masyarakat di sekitar bantaran sungai gelis, lebih utamanya untuk membantu masyarakat Kudus yang berpenghasilan rendah. Namun demikian, pada kenyataannya rumah susun yang dibangun oleh Pemda Kabupaten Kudus kurang diminati oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang menempati di sekitar bantaran sungai gelis. Kebijakan pemerintah mengenai pembangunan rumah susun sewa merupakan kebijakan yang urgensinya sekali.

Evaluasi dilakukan juga ditujukan sebagai gambaran dalam melihat sebagian kegagalan suatu kebijakan dan untuk mengetahui apakah kebijakan yang telah dirumuskan dan dilaksanakan dapat menghasilkan dampak yang diinginkan.<sup>2</sup> Sementara penolakan warga melalui pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di Bakalan Krapyak yang dikelola oleh pemerintah daerah dirasa tidak keberlanjutan. Kondisi sosial ekonomi wargapun dapat mengalami kemajuan yang berarti.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti mengambil judul **Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Bakalan Krapyak Kabupaten Kudus.**

### **Kerangka Teori**

Evaluasi biasanya ditujukan untuk menilai sejauh mana keefektifan kebijakan publik guna dipertanggungjawabkan kepada konstituennya. Evaluasi diperlukan untuk melihat kesenjangan antara “harapan” dengan “kenyataan”. Meskipun demikian, tujuan pokok dari evaluasi bukanlah untuk menyalahkan melainkan untuk melihat seberapa besar kesenjangan antara pencapaian dan harapan dari suatu kebijakan untuk selanjutnya mengurangi atau menutup kesenjangan tersebut.

---

<sup>2</sup> Leo Agustino. *Dasar-dasar kebijakan Publik*, Alfabeta : Bandung, 2008, hlm 185

## **Sistem Politik**

Dalam pengertian perspektif sistem, sistem politik adalah subsistem dan sistem sosial. Perspektif atau pendekatan sistem untuk melihat keseluruhan dari interaksi yang ada dalam sistem yaitu suatu unit yang relatif terpisah dari lingkungannya dan memiliki hubungan yang relatif tetap di antara elemen-elemen pembentuknya. Kehidupan politik dan perspektif sistem bisa dilihat dari berbagai sudut, misalnya dengan menekankan pada kelembagaan yang ada kita bisa melihat pada struktur hubungan antara berbagai lembaga atau institusi pembentuk sistem politik. Hubungan antara berbagai lembaga negara sebagai pusat kekuatan politik misalnya merupakan satu aspek, sedangkan peranan partai politik dan kelompok-kelompok penekan merupakan bagian lain dari suatu sistem politik. Dengan mengubah sudut pandang maka sistem politik bisa dilihat sebagai kebudayaan politik, lembaga-lembaga politik, dan perilaku politik.

## **Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif-deskriptif dengan penelitian survei, yaitu yang mengambil sampel dan suatu populasi dan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpulan data yang pokok. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan, meringkas berbagai kondisi, berbagai situasi/berbagai variabel yang timbul di masyarakat yang menjadi objek penelitian ini, berdasarkan apa yang terjadi kemudian mengangkat ke permukaan karakter/gambaran tentang kondisi, situasi, ataupun variabel tersebut.

## **Hasil Penelitian**

### **1. Kebijakan Pemerintah Merelokasi Masyarakat kumuh untuk Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Desa Krapyak Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kudus Kebijakan Program Pemerintah**

Sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Kudus terhadap program pembangunan rumah susun sewa sederhana tidak diimbangi dengan partisipasi masyarakat dalam proses pemindahannya ke rusunawa Bakalan Krapyak. Upaya Pemerintah Kabupaten Kudus melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rumah Susun di komplek Rusunawa telah dilakukan, baik secara preventif maupun kuratif dalam bentuk sosialisasi secara massal, individual/ personality, konsultasi maupun melalui media lainnya. Publik dibebaskan untuk membaca brosur yang berisi informasi lengkap tentang rusunawa dan disediakan pihak pengelola. Tapi sayangnya, upaya tersebut kurang mendapat respon baik. Entah karena faktor keterbatasan pengetahuan atau kelalaian yang disengaja warga sehingga kondisi Rusunawa masih tetap saja tidak kondusif. Dalam kenyataannya rumah susun yang dibangun oleh Pemerintah daerah Kabupaten Kudus kurang diminati oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang menempati di sekitar bantaran sungai gelis.

## **2. Permasalahan-permasalahan yang timbul dalam merelokasi masyarakat ke rumah susun.**

Permasalahan-permasalahan yang muncul dalam merelokasi masyarakat ke rumah susun, dapat dilihat dari Pencapaian tujuan kebijakan relokasi telah tercapai dengan terpenuhinya Rusunawa yang seperti sekarang ini. Selain itu juga hasil yang dicapai sesuai dengan harapan Pemerintah Kabupaten Kudus dengan pertimbangan pengelolaan dan fasilitas hunian sesuai tugas unit pengelola yang selalu memantau dan mengawasi kekurangan yang muncul untuk dicari solusi pemecahannya dan menjalin kerjasama sinergis guna menjaga ketertiban dan kebersihan lingkungan Rusun serta kesadaran penghuni rusunawa. Juga dapat dilihat dari sisi aspek kenyamanan sebagai tempat tinggal yang layak huni. Permasalahan yang muncul yaitu belum terpenuhinya fasilitas Rusunawa yang memadai, dalam hal ini seperti ukuran rumah yang cenderung kecil dengan fasilitas kamar yang juga relatif kecil. Fakta ini tercermin dari fasilitas kamar tidur yang hanya berukuran 3 x 6 meter, yang memang ukuran yang sempit bagi keluarga. Terlebih, setiap satu bidang rumah hanya diberikan satu kamar tidur sehingga mau tidak mau para penghuni harus tidur secara berhimpitan antar anggota keluarga, dan minimnya kesadaran masyarakat terhadap lingkungan, yang terjadi di Rusunawa Bakalan Krapyak Kabupaten Kudus masyarakat penghuni Rusun hanya terpaku pada pemeliharaan Satuan Rumah Susun (SRS) yang disewanya saja, sedangkan aspek lain seperti kebocoran atap, rusaknya tangga menuju ke lantai atas, kebersihan lantai, dan sebagainya cenderung diabaikan. Masyarakat penghuni seakan-akan tidak mpedulikan kerapihan dan ketertiban lingkungan. Mereka cenderung menyalahkan orang/pihak lain termasuk menyalahkan pemerintah.

## **Kesimpulan**

1. Kebijakan pemerintah dalam melakukan relokasi masyarakat terhadap pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), dapat dilihat dari peran dominan yang diambil pemerintah, dalam hal ini Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Kudus mulai dari kebijakan hingga pelaksanaannya.
2. Permasalahan-permasalahan yang timbul dalam merelokasi masyarakat ke rumah susun, dapat dilihat dari Pencapaian tujuan kebijakan relokasi telah tercapai dengan terpenuhinya Rusunawa yang seperti sekarang ini.

## **Sari / Alur**

Berdasarkan penelitian kebijakan Pemerintah Kabupaten Kudus relokasi masyarakat bantaran sungai ke Rusunawa dapat dikatakan baik secara umum. Namun kenyataannya rumah susun yang dibangun oleh Pemda Kabupaten Kudus kurang diminati oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang menempati di sekitar bantaran sungai gelis. Kebijakan pemerintah mengenai pembangunan rumah susun sewa merupakan kebijakan yang urgensinya sekali.

Kebijakan relokasi masyarakat yang tinggal dibantaran sungai gelis ke Rusunawa Bakalan Krapyak mengandung implikasi positif. Hal ini dapat dilihat dengan adanya perubahan-perubahan yang terjadi dalam segi fasilitas sarana rusunawa di Bakalan Krapyak dinilai dengan rasa aman. Namun tidak semua pendapat masyarakat sama. Sempitnya luas kamar yang disediakan rumah susun merupakan kendala yang harus diperhatikan oleh pemerintah. Karakter penghuni seharusnya menciptakan dan merawat suasana lingkungan yang bersih dan tertib, karena suasana lingkungan merupakan milik bersama, sehingga lingkungan tidak terlihat kumuh.

## **Saran**

Berdasarkan pada kesimpulan di atas, maka dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah
  - a. Memberikan sosialisasi tentang PBB secara periodik dan merata di 5 desa dan 5 kelurahan di Kecamatan Slawi guna meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar PBB tepat waktu.
  - b. Memberikan "*public hearing*" agar pemerintah daerah dapat menampung aspirasi, saran, serta kritik dan masyarakat Kecamatan Slawi guna mengevaluasi kinerja pelayanan pajak.
  - c. Dalam mengelola PBB diharapkan pemerintah daerah lebih transparan dan serius dengan cara mengalokasikan anggaran yang bersumber dan penerimaan PBB untuk pembangunan infrastruktur yang lebih produktif dan dibutuhkan oleh masyarakat sehingga masyarakat dapat langsung menilai kinerja pemerintah dan mengontrol kinerja pemerintah (agar tindak pidana KKN dapat dihindarkan).
2. Bagi Masyarakat
  - a. Masyarakat harus menjadikan PBB sebagai tonggak utama pembangunan daerah menuju kesejahteraan masyarakat yang lebih baik. Dengan demikian masyarakat tidak lagi hanya sebagai objek yang berperan pasif dan tidak memiliki peran penting. Namun biasa menjadi aktor yang dapat berperan aktif di dalam menciptakan pemerintahan yang baik (*Good Governance*).
  - b. Masyarakat harus lebih peduli serta berperan aktif dalam mengontrol dan mengawasi kinerja pemerintah daerah sehingga pengelolaan PBB lebih efektif dan efisien.