



## ANALISIS KEBIJAKAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DI KOTA SEMARANG

**Billy Yordan<sup>1</sup>, Drs. Yuwanto, M.si<sup>2</sup>, Ph.d<sup>3</sup>, Dra. Wiwik Widayati<sup>3</sup>**

Jurusan Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jl Prof. H. Soedarto, SN H, Tembalang, Semarang, Kode Pos 1269  
website:<http://www.fisip.undip.ac.id> email:[fisip@undip.ac.id](mailto:fisip@undip.ac.id)

### ABSTRAKSI

Rumah susun merupakan salah satu program yang baik untuk dilaksanakan di daerah perkotaan seperti Kota Semarang. Yang sasaran utamanya bagi korban bencana alam, dan masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah. Keluhan yang paling sering disampaikan mengenai permukiman masyarakat miskin tersebut adalah rendahnya kualitas lingkungan yang dianggap sebagai bagian kota yang mesti disingkirkan. Terbentuknya pemukiman kumuh, yang sering disebut sebagai *slum area* sering dipandang potensial menimbulkan banyak masalah perkotaan.

Tujuan penelitian ini mengarah kajian pada bagaimana pola sistem pengelolaan yang ada pada Rumah Susun sewa tersebut. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan lokasi penelitian di Rumah Susun Semarang. Teknik pemilihan informan yang dilakukan menggunakan teknik *deskriptif analitis*.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di DTKP yang menaungi UPTD Rumah Sewa. Dapat diketahui bahwa proses pengelolaan rumah susun dimulai dengan pembukaan pendaftaran menyewa rumah susun bagi MBR yang belum memiliki rumah, warga melakukan absen setiap 1 minggu 2kali/ lebih, dengan pertimbangan factor penghasilan. MBR menempati rumah susun dengan membayarkan uang sewa antara Rp.55.000 sampai Rp. 110.000 setiap bulannya dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala DTKP. Namun dalam kaitannya pelaksanaan pemeliharaan dilakukan oleh bidang perumahan dan permukiman. Dalam system pembayaran uang sewa terdapat dua sistem yang saat ini dijalankan. Pertama, staf UPTD datang mengunjungi warga di rumah susun, dan yang kedua warga dapat langsung membayarkan langsung ke kantor pengelola. Ada hambatan-hambatan yang mengakibatkan

pengelolaan kurang optimal antara lain, staf yang turun kelapangan kurang memadai karena kurang orang dan faktor usia yang mempengaruhi, lemahnya system pengawasan sehingga memicu warga untuk mengontrak dan memperjual belikan rumah susun, kondisi cuaca yang tidak menentu dan terjadinya tumpang tindih kepentingan dalam pengelolaan rumah susun.

Untuk mengurangi pelanggaran tersebut pengelola harus memiliki kewenangan sepenuhnya, pengelola harus ditambah personelnnya dan ditempatkan di masing-masing lokasi rumah susun, perlunya bekerjasama dengan dinas lain guna menjaga rasa nyaman bagi warga rumah susun, pengelola harusnya juga memiliki sikap ketegasan guna mencegah terjadinya penyimpangan-penyimpangan yang sering terjadi.

**Kata kunci :** proses pengelolaan, penghunian, rumah susun

## **Abstract**

This study was conducted to explain the process of management of flats in the city of Semarang and to know the obstacles that occur in the process of managing these flats. Flats is one good program to be implemented in urban areas such as the city of Semarang. Which is the main target for the victims of natural disasters, and low-income people who do not have homes .

The subjects of this study is City Planning and housing and as a manager UPTD Home Rent Flats. The method used is qualitative research methods. Researchers collected data through interviews and observation in flats and look for supporting data.

From the results of research conducted in the shade DTKP UPTD Rental Homes . It can be seen that the process of managing flats starting with the opening of registration for the MBR renting flats that do not have homes , people do miss every 1 week 2 times / more , with the balance of the income factor . MBR occupying flats to rent between Rp.55.000 pay up to Rp . 110,000 per month and is based on the Decree of the Head DTKP . However, in relation to the implementation of the maintenance carried out by housing and settlement . In the system of payment of rent , there are two systems that are currently running. First , the staff UPTD came to visit residents in public housing , and Second people can immediately pay directly to the manager 's office . There are barriers that result in less than optimal management , among others , took to the field staff which is inadequate because less people and factors affecting age , weak regulatory system , triggering residents to sign and peddle copies of flats , unpredictable weather conditions and the overlap overlapping interests in the management of flats.

To reduce such violations shall have full authority managers, personnel managers should be added and placed in each location flats , the need to cooperate with other agencies in order to maintain a sense of comfort for the citizens of towers , the manager should also have an attitude of firmness to prevent deviations often occur .

keywords : process management , residential , flats

**PENDAHULUAN**

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi, selain kebutuhan akan pangan dan sandang. Seiring dengan perkembangan zaman, berkembang pula jumlah manusia, yang berimplikasi pada semakin berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal. Oleh karena ketersediaan atas tanah terbatas, maka kebutuhan akan rumah sulit terpenuhi, terutama untuk kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah. Sebab di satu sisi rumah merupakan kebutuhan pokok, namun di sisi lain untuk kelompok masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas, rumah dapat juga dilihat sebagai barang investasi. Krisis ekonomi yang dimulai pada medio 1997 berimbas pada bisnis property hingga kini khususnya di bidang perumahan. Permasalahan yang mempengaruhi bisnis perumahan diantaranya adalah menurunnya kemampuan/ daya beli masyarakat, dan tingginya tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah <sup>1</sup>.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.<sup>2</sup>

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun adalah Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985), digantikan oleh Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Peraturan Menteri No.18 Tahun 2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan Peraturan Walikota Semarang no. 7 Tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan Atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal serta merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara

---

<sup>1</sup> Tito Sulaksana, 2000. Aspek Pembiayaan Perumahan, Khususnya Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana, Usahawan. No 03 Tahun XXIX, Maret 2000, hal 8.

<sup>2</sup> Hutagalung, Arie S., **Condominium dan Permasalahannya**, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 2.

terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama<sup>3</sup>. Jadi bisa dikatakan bahwa rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis arti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Rumah Susun adalah bangunan yang dibangun untuk menampung sekumpulan manusia yang terorganisir kedalam suatu wadah dengan pertimbangan kehidupan manusia hidup secara layak secara horizontal dan vertikal dengan sistem pengelolaan yang menganut konsep kebersamaan.

Pembangunan Rusun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan Rusun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk di atas 1,5 juta jiwa, sehingga akan berdampak pada:

- 1) Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
- 2) Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
- 3) Peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
- 4) Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota;
- 5) Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah.
- 6) Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Tujuan pembangunan rumah susun berdasarkan Perwal no 7 tahun 2009 ialah Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut Sarusunawa adalah unit hunian pada rusunawa yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

## **PEMBAHASAN**

Penghuni rumah susun terkait dengan kelompok sasaran yakni MBR, prioritas warga yang terkena dampak proyek pembangunan (seperti penggusuran dst), warga setempat, dekat dengan aktivitas utama sehari-hari, hak dan kewajiban/tata tertib serta larangan, perjanjian sewa menyewa dan interaksi sosial antar penghuni. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Didik (salah satu penghuni rumah susun), masih sering terjadinya salah salah sasaran dalam pemberian rumah susun yang seharusnya diberikan

---

<sup>3</sup> Richard Eddy.2010.*Aspek Legal Properti*.Yogyakarta:Penerbit Andi.Hal.19

oleh warga yang belum memiliki rumah tapi mendapatkan rumah susun.<sup>4</sup> Kurangnya kesadaran masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah untuk mengikuti proses birokrasi dalam hal pengajuan permohonan untuk mendapatkan rumah susun, menyebabkan masih banyaknya warga penghuni yang mengontrak dari perorangan, sangat jelas menyalahi aturan yang berlaku. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bima Irianto (Kepala UPTD Rumah Sewa), adapun sanksi bagi penghuni Rumah Susun melalui teguran 1, teguran 2, teguran 3, penyegelan dan terakhir pengosongan secara paksa.<sup>5</sup> Penghunian rumah susun sewa tersebut tidak untuk dimiliki melainkan hanya untuk disewa. Hal ini bertujuan:

1. Tidak terjadi kecemburuan antara keluarga yang tinggal di rumah susun sewa dengan keluarga lainnya yang tidak tinggal di rumah susun sewa;
2. Dengan penyediaan rumah susun sewa ini diharapkan dapat menekan hunian tidak berijin;
3. Agar menjadikan rangsangan bagi keluarga yang menyewa rumah susun sewa untuk berniat memiliki rumah tempat tinggal sendiri.

Pengelola rumah susun sederhana sewa Kota Semarang dibentuk berdasarkan Peraturan Walikota Semarang No. 75 Tahun 2008 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Sewa Kota Semarang. Proses kerja dalam hal ini mencakup prosedur dan mekanisme kerja yang dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Rumah Sewa pada Dinas Tata Kota dan Perumahan. Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Rumah Sewa berperan sebagai pengelola Rumah Susun Sewa, adapun pemeliharaannya dilakukan oleh bidang perumahan dan permukiman. Dari sisi hubungan kerja antar bidang yang ada dalam struktur organisasi Dinas Tata Kota dan Perumahan, dapat dikatakan bahwa mekanisme kerja yang terjadi telah berjalan cukup sistematis, dalam arti setiap bidang dapat mengintegrasikan *job descriptions* dan mengimplementasikannya secara kordinatif, walaupun harus diakui bahwa untuk meningkatkan kinerja secara lebih optimal masih diperlukan adanya evaluasi terhadap struktur dan *job descriptions* yang ada, karena dengan struktur dan *job descriptions* yang ada saat ini masih rentan terhadap terjadinya tumpang tindih dalam pelaksanaan tugas.

Penghunian Rumah Sewa dilaksanakan berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Kepala Dinas dengan calon penghuni. Jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat dilakukan perpanjangan dengan alasan yang dapat

---

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Didik Setiawan, penghuni rumah susun, 10 Januari 2014. Pukul : 13.00

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Kepala UPTD Rumah Sewa Kota Semarang, Bima Irianto, S.H. 4 Maret 2014, Pukul : 11.00

diterima dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perpanjangan sewa dilakukan dengan cara menyampaikan permohonan perpanjangan kepada Kepala Dinas paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu perjanjian sewa berakhir. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kepala Dinas menerbitkan Surat Ijin Penghunian. Surat Ijin Penghunian diberikan kepada penghuni untuk disampaikan kepada ketua kelompok hunian (RT/RW) setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti resmi menjadi penghuni Rumah Sewa.

Penghuni Rumah Sewa wajib mentaati tata tertib penghunian sebagai berikut :

- a. tempat hunian luas 21 m<sup>2</sup>, dapat dihuni paling banyak 4 orang;
- b. tempat hunian diatas luas 21 m<sup>2</sup>, dapat dihuni paling banyak 6 orang;
- c. calon penghuni yang sudah menandatangani kontrak/Surat Perjanjian Sewa Menyewa dalam waktu paling lambat 1 (satu) bulan harus sudah menghuni/bertempat tinggal di Rumah Sewa
- d. melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu 2 x 24 jam.

Penghuni Rumah Sewa mempunyai hak sebagai berikut :

- a. menempati 1 (satu) unit hunian untuk tempat tinggal;
- b. menggunakan dan/atau memakai fasilitas barang dan benda bersama;
- c. menyampaikan keberatan/laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
- d. mendapatkan layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada;
- e. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
- f. mempunyai hak berusaha dan melakukan kegiatan ekonomi lainnya di lingkungan Rumah Sewa sesuai lokasi yang telah ditetapkan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan

g. membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Pengelolaan persewaan dilaksanakan oleh UPTD Rumah Sewa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bima Irianto, UPTD Rumah Sewa tidak pernah melakukan pemasaran sebab masyarakat telah mengetahui adanya rumah susun baru, atau peminat yang cukup tinggi, sedangkan kapasitas yang tersedia jumlahnya terbatas.<sup>6</sup> kondisi ini disebabkan karena telah terisinya hampir semua unit hunian, sedangkan tidak jarang terjadi system jual beli diluar kendali pihak pengelola yaitu antara penyewa sebelumnya memindahtangankan kepada peminat baru.

Retribusi Sewa Rumah terdiri dari :

- a. Harga Sewa adalah besarnya retribusi yang harus dibayar oleh penghuni setiap bulan atas pemanfaatan rumah sewa;
- b. Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris adalah besarnya retribusi yang harus dibayar atas pengalihan hak penghunian kepada ahli warisnya setelah mendapat persetujuan dari Kepala Dinas;
- c. Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain adalah besarnya retribusi yang harus dibayar atas pengalihan hak penghunian kepada orang lain setelah mendapat persetujuan dari Kepala Dinas
- d. Ijin Persewaan adalah besarnya retribusi yang harus dibayar oleh penghuni atas pelayanan pemberian ijin untuk dapat menempati rumah sewa dalam jangka waktu tertentu
- e. Ijin Perpanjangan Sewa adalah besarnya retribusi yang harus dibayar penghuni atas pelayanan pemberian ijin perpanjangan sewa untuk dapat memperpanjang jangka waktu menempati rumah sewa sesuai waktu yang ditetapkan

Pemasaran Rumah Susun Sewa

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan Kepala UPTD Rumah Sewa Kota Semarang, Bima Irianto, S.H. 4 Maret 2014, Pukul : 11.00



Pembangunan rumah susun dilakukan didaerah yang dekat dengan perkampungan kumuh. Menurut Kepala UPTD Rumah Sewa, Bapak Bima, “diupayakan agar warga miskin yang belum memiliki tempat tinggal dapat segera pindah ke rumah susun, dengan memenuhi persyaratan yang ada”<sup>7</sup>. Selain itu animo masyarakat untuk menempati rumah susun cukup tinggi terbukti dengan masyarakat yang mendaftarkan untuk menempati rumah susun Kudu melebihi 800KK. Sedangkan untuk kapasitas hanya 384 rumah susun yang terdiri dari 4 blok.

#### Pemeliharaan Sarana dan Prasarana

Pemeliharaan fisik bangunan dilaksanakan oleh Bidang Perumahan pada Dinas Tata Kota dan perumahan Kota Semarang. Bukan pada UPTD Rumah Sewa, Sehingga pengelolaannya kurang optimal.

##### 1. Prasarana lingkungan seperti:

a. Jalan.

b. Saluran air limbah dan instalasi pengolahan air limbah.

c. Saluran air hujan yang ada kurang baik. Sebab saluran air yang seharusnya berfungsi sebagai tempat jalannya air, kini dibanyakin sampah yang di buang warga rumah susun. Padahal tak jauh dari lokasi ada truck sampah yang dapat digunakan oleh masyarakat.

#### Pengelolaan Keamanan

Di setiap Blok/ tower terdapat satu keamanan yang dibayarkan oleh Dinas Tata Kota dan perumahan Kota Semarang. Namun warga juga mengadakan ronda yang dilakukan secara bersama dalam setiap Blok tersebut. Hal ini juga disampaikan oleh Bapak Musiran, warga rumah susun kaligawe, “Warga cukup antusias untuk melaksanakan ronda sebab untuk keamanan bersama”<sup>8</sup>.

#### Pengelolaan Keuangan

UPTD Rumah Sewa hanya melaksanakan penagihan uang sewa setiap bulan, yang dimulai setiap tanggal 4. Menurut Bapak Haryono, Kepala Tata Usaha UPTD Rumah Sewa, “penagihan dilakukakan melalui jemput bola (staf UPTD Rumah Sewa datang ke lokasi) atau warga bisa dating langsung ke

---

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Kepala UPTD Rumah Sewa Kota Semarang, Bima Irianto, S.H. 4 Maret 2014, Pukul : 11.00

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan warga rumah susun Kaligawe. 2 Maret 2014, Pukul : 10.00 Wib.

kantor UPTD Rumah Sewa”<sup>9</sup>. Pengelolaan keuangan membutuhkan sistem penganggaran keuangan dalam pelaksanaannya. Anggaran merupakan proyeksi penerimaan dan pengeluaran oleh suatu organisasi untuk mencapai tujuan dalam periode waktu tertentu. Tiga jenis utama anggaran, dalam akuntansi, yaitu : anggaran pendapatan dan belanja, anggaran modal dan anggaran kas/proyeksi arus kas. Pelaksanaan pengelolaan keuangan melibatkan dua macam klasifikasi pengeluaran, yaitu biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung merupakan biaya yang berkaitan langsung dengan kegiatan spesifik tertentu. Biaya tidak langsung merupakan biaya yang bersifat lebih umum dan keseluruhan yang tidak merujuk pada kegiatan spesifik. Indikator kesehatan pengelolaan keuangan dilihat dengan menggunakan neraca keuangan. Neraca keuangan merupakan daftar informasi aset dan liabilitas pada tanggal tertentu serta tinjauan sekilas posisi. Pelaksanaan pengawasan dalam pengelolaan keuangan dilakukan dengan melakukan audit atau pemeriksaan. Audit memiliki sifat independen, dilakukan dengan melihat catatan, prosedur, dan kegiatan organisasi.

## **PENUTUP**

### **A.Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemerintah sebagai inisiator pembangunan rusun perlu melakukan tindakan, untuk menjamin tingkat keberlanjutan kependudukan. Hal ini menyangkut kepastian pemenuhan kebutuhan pokok, sandang – pangan – papan – kesehatan – pendidikan. Dengan menetapkan anggaran yang pro pada pemenuhan kebutuhan pokok, maka kemungkinan MBR untuk menghuni daerah ilegal akan berkurang dan dapat diatasi. Sehingga daerah – daerah yang dihuni secara ilegal oleh MBR dapat dipergunakan untuk mengembangkan rusun.
2. Permasalahan yang dihadapi penghuni (atau calon) berkaitan dengan biaya rutin yang harus dikeluarkan, budaya tinggal dan perasaan dijauhkan dari tempat kerja (sumber pendapatan) dapat dicoba diselesaikan dengan model kebangkitan pertumbuhan dan pemenuhan kebutuhan utama manusia. Solusi ini diterapkan dengan melibatkan MBR sebagai calon penghuni sejak proses awal. Membuka lapangan kerja dengan keberadaan rusun. Misalnya dengan memberikan sarana perbelanjaan untuk tempat usaha. Atau membuka kesempatan dan peluang usaha dari sektor yang lain.
3. Penghunian rumah susun terkait dengan kelompok sasaran yakni MBR, prioritas warga yang terkena dampak proyek pembangunan (seperti penggusuran dst), warga setempat, dekat dengan aktivitas utama sehari-hari, hak dan kewajiban/tata tertib serta larangan, perjanjian sewa menyewa

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan warga rumah susun Kaligawe. 3 Februari 2014, Pukul : 09.00 Wib

dan interaksi sosial antar penghuni. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Didik (salah satu penghuni rumah susun), masih sering terjadinya salah salah sasaran dalam pemberian rumah susun yang seharusnya diberikan oleh warga yang belum memiliki rumah tapi mendapatkan rumah susun.

## **B. Saran**

Beberapa masukan yang diperoleh dari hasil penelitian dapat dijadikan bahan acuan baik bagi Pemerintah Kota Semarang, Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang agar lebih berusaha untuk memaksimalkan pengelolaan Rumah Susun. Adapun saran-saran yang diberikan adalah sebagai berikut:

1. Agar pelaksana yang turun kelapangan, diisi dengan orang-orang yang berkompeten, agar kegiatan berjalan dengan lancar;
2. Hendaknya penambahan jumlah personel dimasing-masing rumah susun agar pengawasan dan penagihan uang sewa dapat lebih maksimal;
3. Hendaknya penempatan jumlah personel setiap hari (pengadaan UPTD) di masing-masing lokasi rumah susun, agar memudahkan proses pengurusan berkas rumah susun;
4. Agar perlu adanya Peraturan Daerah yang Khusus mengatur tentang rumah susun agar dasar hukum yang ada lebih sempurna;
5. Pengelola lebih tegas dan benar-benar menerapkan sanksi bila terjadinya penyalahgunaan penghunian di rumah susun;
6. Hendaknya pengelola lebih memperhatikan sarana dan prasarana yang ada guna meningkatnya kenyamanan penghunian;
7. Perlunya pengelola bekerja sama dengan dinas terkait untuk bekerjasama memperhatikan akses kesehatan, kebakaran dan lain sebagainya guna keselamatan penghuni;

## **DAFTAR PUSTAKA**

Tito Sulaksana, 2000. Aspek Pembiayaan Perumahan, Khususnya Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana, Usahawan. No 03 Tahun XXIX, Maret 2000, hal 8.

Kuswartojo T dkk., Perumahan dan Permukiman Indonesia, Penerbit ITB, Bandung 2005

Khomarudin. 1997. Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Jakarta: Yayasan Real Estate Indonesia, PT. Rakasindo, Jakarta.

Adul Wahab, Solichin. 1997. *Analisis Kebijakan: Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta. Bumu Aksara. Hal 35-44

Dr. H. Tachjan, M.Si. 2006. *Perkembangan dan Penerapan Studi Kebijaksanaan dilihat dalam Kaitan Disiplin dan Sistem, Bandung: Puslit KP2W Lemlit Unpad,hal 21*

Parson, wayne.2001.Pengantar Teori dan Praktik Analisis Kebijakan(Terjemahan Tri Wibowo Budi Santoso). Jakarta: Kencana hal:463

Wibawa, Samodra. 1994. *Kebijakan Publik*, Intermedia Jakarta: hal 15

Wahab, Solichin A. 1991. *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan*, Bumi Aksara Jakarta: hal 117

Riant Nugroho D, 2003, *Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*, Elex media komputindo, Jakarta. Hal 170-174

Quade, 1984, *Implementasi Kebijakan*, Penerbit Bina Aksara Bandung. Hal 311

Tangkilisan,H.N.S.2003.Kebijakan publik yang membumi,Yogyakarta:Lukman offset,hal 2

Subarsono, 2005, *Analisis Kebijakan Publik, Konsep, teori dan aplikasi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta. Hal 2

Randy R Wirhatnolo dan Riant Nugroho, Manajemen Pemberdayaan, Jakata: PT. Elex Media Komputindo, 2009, hlm. 131

Hutagalung, Arie S., **Condominium dan Permasalahannya**, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002

Sumber lain :

Okezone Property - Harga Tanah Kian Meroket, Semarang Genjot Pembangunan Rusun.htm  
di akses pk: Kamis, 29 Agustus 2013 17:24 wib