

**SINERGISITAS ANTARA PEMERINTAH PUSAT DAN PEMERINTAH
DAERAH SERTA SWASTA DAN MASYARAKAT DALAM PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI KOTA PEKANBARU
(Studi Kasus Di Kecamatan Tenayan Raya)**

SYAFRIYANTO

Email: syafriyanto@gmail.com

Nama Pembimbing : Drs. H. Ishak, M.si

Email :

Program Studi Ilmu Pemerintahan FISIP Universitas Riau
Kampus Bina Widya Km 12,5 Simpang Baru Panam, Pekanbaru

ABSTRAK

This research is motivated by Act No. 25 of 2004 on the National Development Planning system. Then followed the Law No. 20 of 2011 on the Flats. The problems in the implementation of development Rusunawa Pekanbaru city because the city has the problem of slums and urban spatial planning issues, so that the city government is based on real conditions in the field to submit a proposal to the central government in order Rusunawa development. The process of construction of rental flats are finished but until now have not been able to the public housing buildings inhabited, it is in because the central government had not occupy the contents of the draft agreement in the public housing development agreement, which explained that if the delivery of public housing construction is completed, the building is handed over ke pemerintah center in conjunction with a budget that has been agreed, but after the construction is completed rusunawa occupy the central government can not draft the agreement so that the private sector can not be handed over to the central government.

Based on the analysis and observation in the field can be concluded that the synergy of the central government, local government, private sector and communities to the development of a simple flat rental (public housing) in the city of Pekanbaru (case study in the district Tenayan highway) is not maximized carried. While the factors that inhibit synergy central government, local government, private sector and communities to the development of a simple flat rental (public housing) in the city of Pekanbaru (case study in the district Tenayan highway) is a system of central government funding, weak local government resources humans, whereas the private sector constraints in terms of building public housing handover with the central government.

Keywords: Synergy, Development, Rusunawa

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan ekonomi di perkotaan mendorong tingginya laju urbanisasi masyarakat dari pedesaan menuju perkotaan. Pada tahun 2007 separuh penduduk dunia telah bermukim di kawasan perkotaan dan diperkirakan jumlahnya akan meningkat menjadi 70 persen pada tahun 2050. Daya tarik kota dengan segala fasilitasnya telah memikat ribuan bahkan jutaan masyarakat Indonesia yang berdomisili di desa untuk hijrah mengadu nasib ke kota. Ribuan hingga jutaan penduduk telah dan terus membanjiri kawasan perkotaan pada waktu sekarang ini dan waktu yang akan datang. Berdasarkan catatan statistik dari Divisi Kependudukan PBB, diperkirakan bahwa 126,6 juta (53,7%) dari 236 juta jiwa penduduk Indonesia akan tinggal di wilayah perkotaan di tahun 2010. Angka tersebut merupakan suatu peningkatan dari 87,9 juta jiwa (42%) dari 209,2 juta jiwa penduduk Indonesia di tahun 2000. Dengan demikian, penduduk perkotaan Indonesia telah berkembang dengan laju pertumbuhan sekitar 3,5% per tahun dengan penambahan sebesar 38,7 juta jiwa di antara tahun 2000-2010. Sementara itu, penduduk pedesaannya berkurang dari sekitar 121,3 juta jiwa di tahun 2000 menjadi sekitar 109,2 juta jiwa di tahun 2010.

Hal ini juga menyebabkan semakin sempitnya lahan pembangunan yang ada di perkotaan. Pemerintah pusat dalam rangka mengatasi masalah tersebut dengan membuat kebijakan yakni di keluarkannya Undang-Undang No 25 tahun 2004 tentang sistem Perencanaan Pembangunan Nasional di mana Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional bertujuan untuk:

a. mendukung koordinasi antar pelaku pembangunan;

- b. menjamin terciptanya integrasi, sinkronisasi, dan sinergi baik antar Daerah, antar
- c. ruang, antarwaktu, antarfungsi pemerintah maupun antara Pusat dan Daerah;
- d. menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan;
- e. mengoptimalkan partisipasi masyarakat; dan
- f. menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Bertitik tolak dari Undang-Undang No 25 tahun 2004 tentang sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, maka di keluarkanlah Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Rumah Susun adalah bangunan gedung yang bertingkat yang di bangun dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat di miliki dan di gunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang di lengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Menindaklanjuti dari Undang-Undang no 20 tahun 2011 maka pemerintah pusat membuat kebijakan tentang Program Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang merupakan salah satu program yang nantinya diharapkan dapat mengatasi masalah hunian liar yang kerap terjadi di kawasan perkotaan. Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka

peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Di sektor lain pelaksanaan pembangunan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah pusat dan daerah, pihak swasta, dan masyarakat luas. Hal ini dilakukan agar adanya sinergisitas antara pemerintah pusat dan daerah, pihak swasta, dan masyarakat luas agar program rusunawa tepat sasaran.

Pembangunan rumah susun sewa (Rusunawa) di daerah merupakan program dari pemerintah pusat. Program ini merupakan bentuk tindak lanjut dari proposal yang diajukan pemerintah daerah dalam rangka mengatasi masalah pemukiman kumuh di kawasan perkotaan, selain itu juga dalam rangka menata kota agar lebih indah dan bersih. Dalam pelaksanaannya, antara pemerintah pusat dengan daerah dan pihak swasta sebagai pelaksana bersinergi agar masalah di daerah dapat segera di atasi.

Sinergitas antara pemerintah pusat dan daerah yakni pemerintah pusat sebagai pembuat kebijakan sedangkan pemerintah daerah sebagai penyalur untuk pencapaian kebijakan dari pemerintah pusat dilakukan sebagai upaya terencana untuk memberdayakan dan meningkatkan kapasitas masyarakat di seluruh daerah. Sinergitas antara pemerintah pusat dan daerah dilakukan agar kegiatan pembangunan perumahan dan pemukiman rusunawa dapat menjamin terciptanya integrasi, sinkronisasi, dan sinergi baik antar-daerah, antar-ruang, antar-waktu, antar-fungsi pemerintah maupun antara pusat dan daerah. Menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan, mengoptimalkan partisipasi masyarakat, menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Sedangkan sinergisitas dengan pihak swasta dalam pembangunan perumahan dan pemukiman rusunawa yakni dalam bentuk pelaksanaan pembangunan rusunawa, di mana pihak swasta dimaksudkan untuk melakukan desain, perencanaan, pembiayaan, pembangunan dan/atau pengelolaan proyek. Keterbatasan sumber daya yang dimiliki pemerintah pusat dalam pelaksanaan pembangunan rusunawa sementara menuntut pihak swasta untuk meningkatkan partisipasi dan kualitas pembangunan rusunawa. Pemerintah pusat memainkan peran menjalankan dan menciptakan lingkungan politik dan hukum yang kondusif bagi unsur-unsur lain dalam governance yakni dengan melakukan pembangunan rusunawa dalam rangka mengatasi lingkungan kumuh, sedangkan pemerintah daerah dalam rangka mensukseskan program rusunawa tersebut melakukan pembebasan lahan pembangunan rusunawa dengan masyarakat yang memiliki lahan, penyediaan lampu jalan, genset, pagar serta security 24 jam. Sedangkan pihak swasta berperan dalam penciptaan lapangan kerja dan pendapatan. Sedangkan sinergisitas pemerintah dengan masyarakat berperan dalam penciptaan interaksi sosial, ekonomi dan politik yaitu dalam bentuk membangun kesadaran masyarakat berpartisipasi dalam proses pembangunan rusunawa yang mengacu pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Permasalahan pelaksanaan pembangunan Rusunawa di Kota Pekanbaru yang merupakan salah satu kota besar yang ada di Indonesia. Kota ini memiliki masalah pemukiman kumuh dan masalah penataan ruang perkotaan, sehingga pemerintah kota berdasarkan kondisi real di lapangan mengajukan proposal ke pemerintah pusat dalam rangka pembangunan Rusunawa. Hal ini

juga dikarenakan tiap tahunnya jumlah penduduk di Kota Pekanbaru terus bertambah, yang disebabkan oleh banyaknya para pendatang (urbanisasi) di kota ini. Oleh karena itu dengan tingginya para pendatang yang banyak mengadu nasibnya di Kota Pekanbaru dalam usaha memenuhi kebutuhan ekonomi, menyebabkan tingkat perekonomian di Kota Pekanbaru melonjak tinggi dibandingkan dengan kota-kota lainnya.

Sehingga membuat masyarakat atau para urban yang masih bertahan hidup di Kota Pekanbaru namun tingkat kebutuhan ekonomi yang sangat terbatas menyebabkan mereka tinggal di tempat-tempat yang tidak layak di huni. Apabila ditinjau dari penyebaran penduduk di Kota Pekanbaru sangat beraneka ragam, dimana terkadang dijumpai suatu kecamatan yang memiliki jumlah penduduk yang padat, tetapi sebaliknya ada juga jumlah kecamatan yang memiliki jumlah penduduk yang sedikit. Bahkan penyebaran penduduk ini tidak tergantung kepada luas wilayah yang terdapat di setiap kecamatan. Umumnya penduduk lebih senang memilih berdomisili ditempat yang dekat dengan pusat kota, sehingga wajar saja apabila banyak di kecamatan yang terletak di pusat kota jumlah penduduknya lebih banyak dengan kecamatan yang ada dipinggiran ibu Kota Pekanbaru. Sedangkan lahan untuk pelaksanaan pembangunan semakin sempit, hal inilah yang memicu pemerintah Kota Pekanbaru untuk menerima kebijakan program rusunawa dari pemerintah pusat.

Salah satu rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang dibangun oleh pemerintah pusat di Kota Pekanbaru yakni di kawasan Kecamatan Tenayan Raya, Kelurahan Rejosari, dari hasil pengamatan peneliti di lapangan, lokasinya berada di eks prostitusi teleju

tersebut memiliki tiga gedung, lima lantai dengan daya tampung kurang lebih 270 ruangan dan setiap menara terdiri dari 90 ruangan. PT Mextron sebagai pihak swasta yang di tunjuk oleh pemerintah pusat sebagai pengembang membangun rumah susun sederhana sewa. Rumah susun sewa di bangun diatas lahan masyarakat dengan sistem ganti rugi lahan dengan luas tanah sekitar 1,5 hektar. Rusunawa ini dibangun dan di prioritaskan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Proses pembangunan rumah susun sewa di kawasan eks Teleju ini sudah selesai namun hingga saat ini bangunan rusunawa tersebut belum bisa di huni, hal ini di karenakan pemerintah pusat belum menempati isi perjanjian dalam draf perjanjian pembangunan rusunawa tersebut, dimana dijelaskan bahwa apabila penyelenggaraan bangunan rusunawa selesai, maka bangunan tersebut diserahkan ke pemerintah pusat bersamaan dengan anggaran dana yang sudah disepakati, namun setelah pembangunan rusunawa selesai pemerintah pusat belum bisa menempati draf kesepakatan tersebut sehingga pihak swasta belum bisa menyerahkan ke pemerintah pusat. Sedangkan di kota Pekanbaru, masyarakat sudah mengesa ke pemerintah Kota Pekanbaru untuk segera bangunan rusunawa tersebut di tempati.

Dari permasalahan di atas disimpulkan, bagaimana sinergisitas antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat dalam rangka pelaksanaan program pembangunan Rusunawa di Kota Pekanbaru. Sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: "Sinergisitas antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pihak Swasta dan Masyarakat Terhadap Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa

(Rusunawa) di Kota Pekanbaru (Studi Kasus di Kecamatan Tenayan Raya)”.

Rumusan Masalah

Adapun Perumusan masalah yang akan dibahas di dalam Penelitian ini berdasarkan latar Belakang di atas adalah:

1. Bagaimana sinergisitas antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pihak Swasta serta masyarakat dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat sinergisitas antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pihak Swasta serta masyarakat dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru?

Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui sinergisitas antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah beserta Swasta dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat sinergisitas antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah beserta Swasta dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru

Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai masukan dan bahan informasi tentang data empiris yang dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.
 - b. Dapat dipergunakan untuk menambah khsanah perpustakaan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi peneliti, sebagai wahana untuk dapat menerapkan ilmu pengetahuan yang didapat pada mata kuliah di jurusan Ilmu Pemerintahan.
 - b. Bagi Pemerintah dan pihak-pihak yang terkait, sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam hal membuat kebijakan terutama yang berkaitan dengan sinergisitas pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat terhadap pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di kota pekanbaru (studi kasus di kecamatan tenayan raya)
 - c. Bagi masyarakat, sebagai bahan informasi untuk mengetahui pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di kota pekanbaru (studi kasus di kecamatan tenayan raya).

Metode Penelitian

Untuk penelitian ini digunakan metode kualitatif, dimana metode ini menunjukkan pada riset yang menghasilkan data kualitatif, yaitu data yang tidak dapat diwujudkan dalam bentuk angka-angka, melainkan berbentuk suatu penjelasan yang menggambarkan keadaan, proses, peristiwa tertentu.

Dalam menganalisa data kualitatif lebih berdasarkan pada filsafat

fenemologis yang mengutamakan penghayatan, yaitu berusaha memahami arti peristiwa dan kaitan-kaitan terhadap orang-orang bisa dalam situasi-situasi tertentu. Namun demikian, salah satu ciri dari metode penelitian kualitatif adalah seringnya berubah-ubah desain penelitian tergantung pada perkembangan data yang telah dikumpulkan. Metode ini juga menempatkan pola-pola sebagai sasaran kajian dan bukannya variabel sebagai sasaran dalam penelitian.

Penelitian yang akan dilakukan menggunakan metode deskriptif analitis yaitu usaha mengumpulkan, menyusun, dan menginterpretasikan data yang ada kemudian menganalisa data tersebut, menelitinya, menggambarinya dan menelaah secara lebih jelas dari berbagai faktor yang berkaitan dengan kondisi, situasi, dan fenomena yang diselidiki. Metode penelitian ini tentunya bisa menggambarkan perjalanan suatu gagasan, pemikiran yang terkait dalam masalah-masalah yang dibatasi dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sinergisitas Program Rusunawa Dalam Mekanisme Penyelenggaraan Rusunawa.

Program rusunawa adalah program pemerintah dalam upaya menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini sebagai salah satu solusi dalam penyediaan permukiman layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu yang dilakukan oleh pemerintah untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah

susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur.

Dalam penyelenggaraan Rumah Susun umum sebagaimana yang dimaksudkan dalam undang-undang No 20 tahun 2011 meliputi: perencanaan, Pembangunan, Pemanfaatan, Pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, Pengendalian, Kelembagaan serta Peran serta masyarakat yang dilakukan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan tanggung jawab, sehingga penyelenggaraan Rusunawa ini menjadi tanggung jawab bersama antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, sehingga Out Put dan Out Come penyelenggara Rusunawa di hasilkan secara bersama-sama sesuai tugas dan tanggung jawab masing-masing.

a. Perencanaan

Dalam undang-undang No 20 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman bahwa pemerintah Kota/Kabupaten harus menetapkan sendiri lokasi perumahan dan pemukiman kumuh. Penetapan kawasan kumuh tersebut di ikuti dengan rencana penanganannya yang harus di rencanakan dan dilaksanakan secara terpadu dan berkelanjutan.

Dalam perencanaan pembangunan rusunawa Kota Pekanbaru harus menemukan masalah yang terjadi dan solusi yang tepat, efektif dan efisien untuk menyelenggarakan penataan kembali permukiman perkotaan yang sudah tidak layak lagi. Dalam hal ini pemerintah Kota Pekanbaru mengajukan usulan permohonan bantuan kepada Kementerian Pekerja Umum, setelah usulan di terima pemerintah Kota harus

menyiapkan lahan untuk pembangunan Rusunawa dan pembangunan segera di laksanakan setelah bangunan selesai selanjutnya di adakan acara serah terima dan perjanjian kerjasama baik dengan penghuni rusunawa tersebut maupun dengan pemerintah daerah dan pusat. Dalam draf perjanjian kerja sama tersebut di tandatangani oleh ketiga belah pihak sebagai pemenuhan tugas dan tanggungjawabnya yang meliputi:

- a. Program dan pembiayaan penyelenggaraan Rusunawa
- b. Sosialisasi penyelenggaraan rusunawa
- c. Pelaksanaan pembangunan rusunawa
- d. Pengelolaan yang terdiri dari pemanfaatan, penghunian, pemeliharaan dan perawatan
- e. Pelaksanaan hibah asset barang milik Negara.

b. Pembangunan

Dalam pembangunan Rusunawa yang dilaksanakan oleh Kementerian Pekerja Umum berdasarkan amanat pasal 15 UU no 20 tahun 2011 yang pada intinya, pemerintah bertanggungjawab dalam pembangunan rumah susun yang di bangun oleh kementerian PU termasuk dalam kedua kategori tersebut. Kegiatan pembangunan Rusunawa di bagi dalam beberapa tahap baik administrasi maupun fisik, dari pra persiapan, persiapan, dan pelaksanaan konstitusi.

Pembangunan rusunawa di Kota Pekanbaru sudah maksimal di laksanakan, hal ini sesuai dengan pembangunan Rusunawa harus memiliki aspek-aspek pembangunan yang tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi aspek administratif, teknis dan ekologi dan memiliki perencanaan teknis pembangunan. Ada beberapa tahapan pembangunan rusunawa antara lain:

- a. Tahap Pra Persiapan Pembangunan Fisik

Yakni diperlukan persiapan persyaratan administrasi, persyaratan fisik lokasi, pelaksanaan proses pengadaan jasa, hal ini di lakukan agar pembangunan rusunawa di Kota Pekanbaru tepat sasaran,

- b. Tahap Persiapan Pembangunan
Yakni dalam tahap ini di perlukan pembuatan DED yang di sesuaikan dengan sub structure dengan kondisi lingkungan dan bangunan yang didesain sesuai dengan desain prototip.
- c. Tahap Pelaksanaan Konstruksi
Yaitu berkaitan dengan penerapan Peraturan Menteri Pekerja Umum 09/PER/M/2008 tentang pedoman sistem manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3). Konstruksi bidang pekerja umum Dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 04/PRT/M/2009 tentang Sistem Manajemen Mutu (SMM) dalam pembangunan rusunawa di wajibkan dan di pantau secara rutin dan insidental serta di audit oleh personil yang ditunjuk.

c. Pengelolaan Asset Barang Milik Negara

Adalah barang milik Negara yang di peroleh dari APBN yang berupa belanja modal, belanja hibah, belanja barang, bantuan social dan perolehan lain yang sah berupa hibah/sumbangan, perjanjian/kontrak, akibat dari peraturan perundang-undang dan putusan pengadilan seperti halnya dengan rusunawa asset yang di kelola dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.

Pengelolaan rusunawa merupakan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah, sedangkan hingga saat ini daerah belum memperoleh mandat untuk pengelolaan, ini berarti pengelolaan belum maksimal. Dari keseluruhan

wawancara diatas disimpulkan bahwa pengelolaan rusunawa di kota pekanbaru belum maksimal di laksanakan, hal ini diketahui belum adanya serah terima dari pemerintah pusat ke daerah, menyebabkan rusunawa belum bisa di tempati hingga saat ini.

d. Pemanfaatan

Pada dasarnya kegiatan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan menjadi tanggung jawab institusi penerima bantuan, sedangkan pemerintah pusat mempunyai tanggung jawab dalam hal pembinaan.

Pemanfaatan terhadap bangunan rusunawa di lakukan setelah rusunawa sudah di lakukan serah terima, namun untuk Kota Pekanbaru pemanfaatan belum berjalan di laksanakan karena hingga saat ini serah terima untuk rusunawa belum ada sehingga manfaat untuk penggunaan bangunan belum ada, namun jika sudah di gunakan maka bangunan ini akan mampu menampung 270 Kepala Keluarga karena rumah susun sederhana sewa ini terdiri dari 270 ruangan dan 3 menara, dimana setiap menara terdiri dari 90 ruangan. Selain itu rumah susun ini benar-benar diutamakan bagi mereka yang berpenghasilan rendah sehingga mereka dapat menikmati kehidupan seperti yang lainnya.

f. Pengendalian

Adalah segala kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk menjamin agar penyelenggaraan rusunawa sesuai dengan tujuan masing-masing tahapan.

Tahap pengendalian sudah berjalan maksimal, karena di lakukan setelah adanya tahap perencanaan dimulai dari penetapan lokasi, kemudian di sesuaikan dengan kebijakan peraturan rusunawa dan strategi yang disesuaikan dengan RTRW Kota Pekanbaru.

Pengendalian di lakukan agar rusunawa sesuai dengan kebutuhan lingkungan masyarakat dan ramah lingkungan.

g. Kelembagaan

Yakni satu kesatuan yang saling bekerjasama untuk mencapai tujuan yang sama yaitu dalam bentuk kegiatan pembangunan dan pengembangan pemukiman.

Lembaga yang terbentuk tersebut di gunakan sebagai hubungan kerja sama dalam pelaksanaan pembangunan rusunawa antara pemerintah pusat, pemerintah provinsi dan pemerintah daerah. Hal ini di lakukan agar pelaksanaan kebijakan pembangunan rusunawa dapat berjalan maksimal dan bisa menangani permasalahan yang terjadi.

h. Pendanaan dan Sistem Penyelenggaraan Rusunawa

Pembangunan Rusunawa yang diselenggarakan oleh Kementerian Pekerja Umum didanai oleh APBN melalui DIPA Direktorat Jenderal Cipta Karya cq Satuan Kerja Kawasan Pemukiman Perkotaan Strategis dibawah pembinaan Direktorat pengembangan pemukiman.

Pendanaan pembangunan rusunawa dari APBN akan tetapi pemerintah pusat berkoordinasi dengan pemerintah daerah untuk membantu anggaran, namun apabila selama waktu pelaksanaan belum bisa selesai maka pemerintah pusat melakukan kontrak tahun ganda, dimana kontrak tahun ganda di lakukan untuk menyambung kontrak yang belum selesai sedangkan waktu pelaksanaan sudah berakhir. Dari hasil pengamatan peneliti sub indikator Pendanaan dan Sistem Penyelenggaraan Rusunawa belum maksimal terlaksana karena dana masih di pemerintah pusat sedangkan penggunaan dana untuk

sementara masih menggunakan dana pihak swasta.

i. Peran Serta Masyarakat

Adalah keikutsertaan masyarakat dalam proses pembangunan rusunawa, dimana masyarakat di libatkan dari awal proses perencanaan hingga rusunawa siap di tempati.

Partisipasi masyarakat belum maksimal terlaksana karena bangunan rusunawa hingga saat ini belum ditempati, namun ketika bangunan rusunawa siap di tempati masyarakat perlu memahami tentang perlunya pemeliharaan dan perawatan gedung yang harus dilakukan secara terus menerus, selain itu masyarakat juga diajak untuk hidup dan berperilaku tertib sesuai dengan peraturan.

B. Faktor-Faktor Yang Menghambat Sinergisitas Program Rusunawa Dalam Mekanisme Penyelenggaran Rusunawa.

Dalam mencapai suatu tujuan organisasi, tidak semua dapat berjalan mulus, pasti ada kendala-kendala yang di hadapi dalam mencapai tujuan suatu organisasi. Kendala-kendala dalam mencapai tujuan yaitu berdasarkan uraian dan hasil penelitian tentang faktor yang menghambat Sinergisitas Program Rusunawa Dalam Mekanisme Penyelenggaran Rusunawa, berdasarkan hasil wawancara peneliti maka dapat diketahui.

a. Pemerintah Pusat

Dalam penyelenggaraan pembangunan rusunawa pemerintah pusat mengalami hambatan di system pendanaan, yakni sitem pendanaan pembangunan rusunawa berasal dari APBN pemerintah pusat melalui dana hibah bantuan yang di peruntukan bagi

setiap kabupaten/kota. Sedangkan pemerintah daerah membantu pendanaan pelaksanaan penyelenggaraan rusunawa agar lebih efesien.

Sistem pendanaan dalam pembangunan rusunawa berasal dari pihak swasta, karena pihak swasta sebagai pendesain pembangunan namun ketika bangunan selesai dan di serahkan ke pemerintah bersamaan dengan pencairan dana, namun pihak swasta mengeluhkan hal ini karena mengalami hambatan oleh pemerintah pusat, hal ini menyebabkan pelaksanaan pembangunan rusunawa tidak maksimal.

b. Pemerintah Daerah

Dalam penyelenggaraan pembangunan rusunawa pemerintah daerah mengalami hambatan di sumberdaya, yakni sumberdaya dalam hal berkoordinasi antara pemerintah daerah dengan pemerintah pusat, dan pemerintah pusat dengan swasta serta pemerintah daerah dengan pihak swasta. Hambatan sumberdaya yakni ketersediaan tenaga/personil yang ada dalam pelaksanaan program pembangunan rusunawa dan kualitas dari personil tersebut. Dimana di lihat dari kuantitas dan kualitas dari sumber daya yang ada di daerah sehingga badan pengelola rusunawa tersebut di pusat.

Pemerintah daerah menyadari lemahnya sumber daya manusia yang ada untuk mengelola rusunawa yang ada di kota pekanbaru, masih sangat minim kualitas dan kuantitas, hal ini terlihat dari badan pengelola rusunawa berada di pusat, sedangkan jumlah personil yang tersedia juga sangat minim, sehingga dalam melakukan pengawasan sangat terbatas, sehingga sumber daya belum maksimal. Selain itu juga lemahnya sumber daya menyebabkan pemerintah daerah belum mampu melakukan kerjasama dengan pihak swasta dan pemerintah pusat dengan baik dalam hal

pembangunan rusunawa di Kota Pekanbaru.

c. Pihak Swasta

Dari hasil pengamatan dan observasi peneliti dalam penyelenggaraan pembangunan rusunawa pihak swasta mengalami hambatan dalam hal serah terima bangunan rusunawa dengan pemerintah pusat. Dimana pihak swasta sudah menjalankan tanggung jawabnya yakni merancang, mendesain, dan melaksanakan pembangunan. Namun setelah bangunan selesai ketika pihak swasta ingin menyerahkan bangunan rusunawa ke pemerintah pusat, pemerintah pusat belum bisa membayar jumlah anggaran yang diminta oleh pihak swasta untuk pembangunan rusunawa tersebut. Sehingga pihak swasta belum menyerahkan ke pemerintah pusat.

Kesimpulan dan Saran

4.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil analisa dapat disimpulkan bahwa sinergisitas pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat terhadap pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di kota pekanbaru (studi kasus di kecamatan tenayan raya) belum maksimal di laksanakan, dari pengamatan dan hasil analisis peneliti di lapangan di temukan bahwa perencanaan yang di buat oleh pemerintah pusat untuk mengatasi perumahan kumuh di kawasan perkotaan, yang di sesuaikan dengan pengendalian lingkungan sedangkan dari segi pembangunan belum maksimal hingga belum bisa di dimanfaatkan dan di kelola sebagai asset Negara, kelembagan yang di bentuk berpengaruh terhadap lemahnya sumber daya yang tersedia di kota

pekanbaru sedangkan partisipasi masyarakat belum berjalan karena rusunawa belum bisa di tempati karena belum ada serah terima dari pihak swasta ke pemerintah pusat, kemudian pemerintah pusat ke daerah karena dari sistem pendanaan mengalami hambatan.

2. Berdasarkan hasil analisa dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menghambat sinergisitas pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat terhadap pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di kota pekanbaru (studi kasus di kecamatan tenayan raya) yaitu dari pemerintah pusat sistem pendanaan dalam pembangunan rusunawa berasal dari pihak swasta, karena pihak swasta sebagai pendesain pembangunan namun ketika bangunan selesai dan di serahkan ke pemerintah bersamaan dengan pencairan dana, namun pihak swasta mengeluhkan hal ini karena mengalami hambatan oleh pemerintah pusat, hal ini menyebabkan pelaksanaan pembangunan rusunawa tidak maksimal. Sedangkan pemerintah daerah menyadari lemahnya sumber daya manusia yang ada untuk mengelola rusunawa yang ada di kota pekanbaru, masih sangat minim kualitas dan kuantitas, hal ini terlihat dari badan pengelola rusunawa berada di pusat, sedangkan jumlah personil yang tersedia juga sangat minim, sehingga dalam melakukan pengawasan sangat terbatas, sehingga sumber daya belum maksimal. Selain itu juga lemahnya sumber daya menyebabkan pemerintah daerah belum mampu melakukan kerjasama dengan pihak swasta dan pemerintah pusat dengan baik dalam hal pembangunan rusunawa di Kota Pekanbaru.

Sedangkan pihak swasta mengalami hambatan dalam hal serah terima bangunan rusunawa dengan pemerintah pusat. Dimana pihak swasta sudah menjalankan tanggung jawabnya yakni merancang, mendesain, dan melaksanakan pembangunan. Namun setelah bangunan selesai ketika pihak swasta ingin menyerahkan bangunan rusunawa ke pemerintah pusat, pemerintah pusat belum bisa membayar jumlah anggaran yang diminta oleh pihak swasta untuk pembangunan rusunawa tersebut. Sehingga pihak swasta belum menyerahkan ke pemerintah pusat.

4.2 Saran

1. Diharapkan sinergisitas pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat terhadap pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di kota pekanbaru (studi kasus di kecamatan tenayan raya) lebih baik lagi terutama di segi pembangunan, pemanfaatan, pengelolaan asset Negara, kelembagaan serta partisipasi masyarakat.
2. Diharapkan direktorat jenderal pekerja umum yang berkaitan dengan sinergisitas pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat terhadap pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) di kota pekanbaru (studi kasus di kecamatan tenayan raya) untuk memperbaiki system pendanaan pembangunan rusunawa dan meningkatkan sumber daya manusianya serta melakukan hubungan kerjasama yang baik antar pihak seperti pemerintah pusat, pemerintah daerah dan pihak swasta serta masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abidin, Said, Zainal, 2002, *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Curah, Jakarta.
- Covey Stephen R, Terjemahan Budijanto, 1994, *Kebiasaan Manusia Yang Efektif*, Bima Rupa Aksara, Jakarta.
- E.F.L. Brech. (1990). *The Principle and Practice of Management*. McGraw Hill, New York
- G.R. Tery. (1992). *Principle of Management*. Sage Publication: California.
- Keban, Jeremias. T. 2000, *Indikator Kinerja Pemerintah Daerah: Pendekatan Manajemen dan Kebijakan*, Makalah, Seminar Sehari, Fisipol UGM, Yogyakarta.
- LAN & BPKP, 2000, *Pengukuran Kinerja Instansi Pemerintah*, Modul 3 & 5, Jakarta.
- Liang Gie. 1967. *Pokok PPBS & MIS*. Cipta Jaya, Jakarta
- Mardiasmo, 2002, *Otonomi & Manajemen Keuangan Daerah*, ANDI, Yogyakarta.
- Nitisemito, Alex , 1982, *Manajemen Personalia*, Jakarta : Ghalia Indonesia
- Nugroho, D. Riant, 2006, *Otonomi Daerah, Desentralisasi Tanpa Revolusi*, Elexmedia Komputindo, Jakarta.
- Pariata Westr, 1983, *Manajemen Pembangunan Daerah*, Ghalia Indonesia
- Santoso, Gempur. 2005. *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Prestasi Pustaka, Jakarta

- Siagian, Sondang P, 1984, Proses Pengelolaan Pembangunan Nasional, Gunung Agung, Jakarta.
- Siagian Sondang P., 2002, Fungsi-fungsi Manajerial , PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- S. Nasution. 1988. *Metodologi Penelitian Naturalistik-Kualitatif*. Tarsito, Bandung
- Sutrisno Hadi. 1983. *Methodologi Research Jilid 2*. UGM, Yogyakarta.
- Sugiono. 1997. *Statistika untuk Penelitian*. Alfabeta, Bandung.
- Sugiono. 2005. *Pengantar Metode Penelitian*. Alfabeta, Bandung.
- Sukmadinata. 2005. *Metode Penelitian*. Remaja Rosdakarya, Bandung

Dokumen

- Undang-Undang No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman.
- Undang-Undang No 25 tahun 2004 tentang sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun