

EVALUASI PELAKSANAAN PROGRAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI KOTA BALIKPAPAN

Arfiansyah¹

¹Alumni Magister Administrasi Publik FISIP Unmul

Alamat Korespondensi : jurnal.adm.reform.mianunmul@gmail.com

Abstract

This study aims to find out, analyze, and explain the accuracy of the target group and affordability of the MBR in Balikpapan City flat and the influence of factors in the implementation of the rusunawa development program, which causes a high coverage of residential apartments in Balikpapan City. This research method uses a quantitative method with a formative evaluation approach and descriptive statistical data analysis which is presented in the form of ordinary tables and frequency distribution tables. Test the validity and reliability using the SPSS 16.0 for Windows application. The results of the study showed that the implementation of a flat building development program in Balikpapan City was not as targeted as the target group, namely the MBR because it was inhabited by capable citizens or not the MBR of 38.09%.

Keyword: Evaluation, Development, Rusunawa

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis, dan menjelaskan ketepatan kelompok sasaran (target group) dan keterjangkauan bagi MBR di rusunawa Kota Balikpapan dan pengaruh faktor-faktor dalam pelaksanaan program pembangunan rusunawa sehingga menyebabkan tingginya cakupan penghunian rusunawa di Kota Balikpapan. Metode penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan evaluasi formatif dan analisis data secara statistik deskriptif yang disajikan dalam bentuk tabel biasa dan tabel distribusi frekuensi. Uji validitas dan reliabilitas menggunakan aplikasi program SPSS 16.0 for Windows. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan belum tepat sasaran sebagaimana kelompok sasaran (target group) yaitu MBR karena dihuni oleh warga mampu atau bukan MBR sebesar 38,09%.

Kata Kunci : Evaluasi, Pembangunan, Rusunawa

Pendahuluan

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu bentuk pelayanan publik yang menjadi urusan Pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua daerah untuk memenuhi kebutuhan dasar warga negara (Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014). Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak untuk bertempat tinggal tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia pasal 40 bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, pada

pasal 129 dinyatakan bahwa setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Salah satu upaya Pemerintah Kota Balikpapan dalam memenuhi angka *backlog* sebagaimana Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah melalui pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dengan kelompok sasaran (*target group*) bagi MBR. Hingga akhir tahun 2015, Pemerintah Kota Balikpapan telah mengoperasikan 4 *Twin Block* (TB) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Balikpapan melalui Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Kota Balikpapan.

Suksesnya pelaksanaan program pembangunan rusunawa membutuhkan keterlibatan yang intens antara seluruh pemangku kepentingan sejak perencanaan hingga pengelolaan. Dibeberapa daerah pengelolaan rusunawa cukup mendapatkan kendala, antara lain :

1. Rusunawa Tipar Cakung Jakarta Timur sebagian dihuni oleh warga mampu, karena terlihat deretan puluhan mobil yang terparkir di halaman rusun antara lain, Toyota Avanza, Nissan Grand Livina, Honda Jazz, Toyota Innova, hingga Nissan March. Di sejumlah unit juga terlihat sebagian para penghuni memasang *air conditioner* (AC). Tak hanya itu, tembok unit yang sebelumnya hanya berupa batako telah diubah oleh penghuni dengan keramik hingga batu alam (sp.beritasatu.com, 2014).
2. Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum melaporkan bahwa pengelolaan rusunawa oleh Pemerintah Daerah masih rendah, dimana sampai akhir tahun 2013 masih ada 30% rusunawa milik pemerintah yang belum dihuni dikarenakan belum tersedianya sambungan air minum dan listrik (finance.detik.com, 2014).

Kondisi tersebut diatas berbanding terbalik dengan yang terjadi di Kota Balikpapan. Rusunawa Kota Balikpapan sangat diminati oleh masyarakat, dimana tingkat hunian rata-rata mencapai 98% dengan daftar tunggu antara 10%-15%. Hal tersebut mencerminkan keberhasilan Pemerintah Kota Balikpapan dalam mengelola rusunawa pasca pembangunan rusunawa sebagaimana ketentuan dalam perjanjian kerjasama hibah kepada pemerintah.

Tingkat hunian rusunawa yang tinggi tersebut tentu tidak semata-mata karena faktor fasilitas rusunawa yang telah menyediakan air dan listrik, namun dipengaruhi oleh beberapa faktor lainnya antara lain : lokasi, harga sewa atau kemampuan penghuni. Hasil observasi awal menunjukkan kesesuaian kelompok sasaran (*target group*) patut dipertanyakan, karena disejumlah unit terpasang AC dan terlihat beberapa mobil yang terparkir di halaman Rusunawa Manggar, Rusunawa Sepinggian dan Rusunawa Km. 7. Ketidaktepatan kelompok sasaran berarti telah mensubsidi penghuni yang tidak berhak untuk mendapatkan subsidi dan mengindikasikan bahwa ketiga rusunawa tersebut telah terjadi permasalahan dalam pengelolaan rusunawa.

Untuk meningkatkan pelayanan publik (*public service*) atau kinerja organisasi sebagai salah satu *entry point* menuju tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) khususnya yang berkaitan dengan aspek transparansi dan akuntabilitas kinerja Pemerintah Kota Balikpapan sebagaimana amanat kebijakan reformasi birokrasi yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden Nomor 81 Tahun 2010 tentang *Grand Design* Reformasi Birokrasi 2010-2025 maka peneliti mencoba melakukan evaluasi pelaksanaan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan.

Kerangka Dasar Teori

Teori Evaluasi Kebijakan

Evaluasi adalah suatu aktivitas yang dirancang untuk menimbang manfaat program dan semua proses pemerintahan. Evaluasi bervariasi dalam spesifikasi kriteria, teknik pengukuran, metode analisis, dan bentuk rekomendasi. Spesifikasi kriteria mengacu pada identifikasi tujuan-tujuan serta kriteria yang harus dievaluasi. Pengukuran mengacu pada pengumpulan informasi yang relevan dengan tujuan dan analisis adalah penerapan dan penggunaan informasi yang dikumpulkan guna membuat kesimpulan, sedangkan rekomendasi adalah suatu penentuan mengenai apa yang akan dilakukan selanjutnya (O. Jones, 1994:357).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan, evaluasi dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu : Evaluasi pada tahap perencanaan (*ex-ante*), Evaluasi pada tahap pelaksanaan (*on-going*), Evaluasi pada tahap pasca pelaksanaan (*ex-post*). Program merupakan suatu instrumen kebijakan, yang berarti evaluasi program adalah bagian dari evaluasi kebijakan. Evaluasi kebijakan dibagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu evaluasi formatif dan evaluasi sumatif. Evaluasi formatif dilakukan ketika kebijakan sedang diimplementasikan yang merupakan analisis tentang seberapa jauh program diimplementasikan dan apa kondisi yang bisa meningkatkan keberhasilan implementasi (Parson, 2005:549). Sedangkan evaluasi sumatif berusaha mengukur bagaimana kebijakan atau program secara aktual berdampak pada problem yang ditangani (Parson, 2005:552).

Berdasarkan teori tersebut diatas, penelitian ini menggunakan pendekatan evaluasi pada tahap pelaksanaan (*on-going*) atau evaluasi formatif, karena program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan masih terus dikembangkan sehingga diperlukan evaluasi terhadap pelaksanaan program yang sedang diimplementasikan.

Pembangunan Rusunawa

Proses lahirnya kebijakan untuk melaksanakan pembangunan rumah susun di kota-kota besar di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh pengalaman negara lain seperti Singapura, Hongkong dan lain-lain dalam mengatasi masalah perkotaan yang diakibatkan urbanisasi, khususnya dalam bidang perumahan kota. Konsep pembangunan rumah susun pada

hakekatnya dimaksudkan untuk mengatasi masalah kualitas lingkungan yang semakin menurun maupun untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan dalam kota. Diperkirakan sekitar 50% penduduk Indonesia dalam tahun 2020 akan bertempat tinggal di perkotaan atau kurang lebih 120 juta jiwa (Parlindungan, 2001:91).

Salah satu jawaban atas permasalahan dan tantangan perumahan dan kawasan permukiman di perkotaan yaitu mendekatkan kembali MBR ke pusat aktivitas kesehariannya dengan mengedepankan efisiensi lahan/tanah di perkotaan dan menata kawasan permukiman kumuh di perkotaan melalui pembangunan hunian secara vertikal berupa rumah rusun (Santosa, 2015:17).

Penyelenggaraan rumah susun antara lain bertujuan untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu. Penguasaan rumah susun dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa sebagaimana ketentuan pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Ketentuan tersebut dipertegas lagi pada pasal 54 ayat (1) bahwa untuk sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR. Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, pekerja/buruh dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR, serta mahasiswa/pelajar.

Faktor-Faktor Pembangunan Rusunawa

1. Lokasi. Pembangunan rumah sewa perlu memperhatikan aspek ekonomi yaitu rumah susun sewa yang berdekatan dengan tempat kerja, tempat usaha atau tempat berbelanja untuk keperluan sehari-hari akan sangat membantu menyelesaikan masalah perkotaan, terutama yang menyangkut masalah transportasi dan lalu lintas kota. Letak keberhasilan pembangunan dan penghunian rumah susun tergantung pada lokasinya (Yudhohusodo, 1991:347). Menurut Perda Kota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2011 Pasal 6, lokasi pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan antara lain mudah dicapai sarana transportasi pada waktu pembangunan maupun penghunian.
2. Harga Sewa. Untuk menjamin keterjangkauan sewa rumah bagi MBR, telah dibuat Permenpera Nomor : 18/Permen/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang Dibiayai APBN dan APBD bahwa kriteria penetapan tarif rusunawa harus terjangkau oleh masyarakat menengah bawah khususnya MBR dengan batasan tarif tidak lebih besar 1/3 dari penghasilan, sedangkan kriteria besaran tarif ditetapkan dengan diferensiasi dan subsidi silang antar kelompok tarif penghuni (Perda Kota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2011 Pasal 50).

3. Prasarana dan Sarana. Untuk menilai kesuksesan program perumahan dan permukiman perlu mempertimbangkan aspek kualitas lingkungan kehidupan yang diciptakannya (Budihardjo, 2004:202). Salah satu diantaranya adalah layanan sarana dan prasarana kawasan rumah susun skala besar, dilihat dari intensitas akses ke fasilitas : niaga, rekreasi dan olahraga, serta kondisi layanan infrastruktur kawasan seperti air bersih, listrik dan persampahan (Gold dalam Damayanti, 1996:21). Perda Kota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2011 Pasal 31-33 juga mengatur ketentuan prasarana dan sarana utilitas bagi rusun.
4. Keamanan. Ada tiga fungsi utama rumah yaitu sebagai tempat bermukim, yaitu : rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*), rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga (*opportunity*), dan rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*) (Turner, 1976: 212-213). Menurut Perda Kota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2011 Pasal 6, pembangunan rumah susun harus memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya.

Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Rusunawa Manggar, Rusunawa Sepinggan, dan Rusunawa Korpri Km. 7 Kota Balikpapan dengan jumlah 240 penghuni. Metode penelitian yang digunakan adalah metode survei dengan pengambilan sampel menggunakan teknik *simple random sampling* dengan pendekatan evaluasi formatif. Jumlah sampel yang digunakan 84 responden. Skala pengukuran yang digunakan dalam kuesioner berupa skala likert, dimana skor 5 = sangat setuju, 4 = setuju, 3 = Ragu-Ragu/Netral, 2 = tidak setuju, 1 = sangat tidak setuju. Variabel yang digunakan dalam penelitian adalah penghasilan dan pengeluaran, lokasi, harga sewa, fasilitas, dan keamanan. Analisis data secara statistik deskriptif yang disajikan dalam bentuk tabel biasa dan tabel distribusi frekuensi. Uji validitas dan uji reliabilitas menggunakan bantuan aplikasi program *Statistical Package for Social Sciences* (SPSS).

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Program Rusunawa Kota Balikpapan

Pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan sangat pesat, dimana telah tercapai pembangunan 7 unit (TB) dari 3 unit yang ditargetkan atau 233% dari target RPJMD Tahun 2011-2016 yang merupakan bagian dari perwujudan visi Kota Balikpapan Tahun 2011-2016 yaitu "Mewujudkan Kota Balikpapan Nyaman Dihuni Menuju Madinatul Iman".

Pengelolaan rusunawa dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Balikpapan melalui Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Kota Balikpapan sebagaimana Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 15 Tahun 2010, sedangkan penghunian dan besarnya tarif sewa telah ditetapkan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 18 Tahun 2010.

Karakteristik Identitas Responden

Karakteristik identitas responden terdiri dari : (i) umur, umumnya antara 30-38 tahun (55,95%) terdiri dari laki-laki 54,76% dan perempuan 1,19%; (ii) jenis kelamin, umumnya laki-laki (84,52%); (iii) status, semuanya telah menikah; (iv) pendidikan, umumnya SMA (72,62%) terdiri dari laki-laki 65,48% dan perempuan 7,14%; (v) pekerjaan, umumnya swasta (61,91%) terdiri dari laki-laki 54,76% dan perempuan 7,14%; (vi) lama tinggal, umumnya lebih dari 25 bulan atau lebih dari 2 (dua) tahun (48,81%); (vii) jumlah penghuni dalam sarusun, umumnya 3 orang (48,81%); (viii) penghasilan keluarga sebulan, sebagian besar yang berpenghasilan sampai dengan Rp. 2,5 juta (61,91%) dan yang berpenghasilan diatas Rp. 2,5 Juta (38,09%); dan (ix) pengeluaran sebulan, umumnya antara Rp. 400.000-500.000,- (48,81%).

Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Pelaksanaan Program Pembangunan Rusunawa Di Kota Balikpapan

1. Variabel lokasi dapat disimpulkan bahwa variabel lokasi memiliki skor rata-rata sebesar 3,96 dengan pertanyaan atau indikator ke 3 yang mempunyai skor rata-rata tertinggi sebesar 4,40 berarti responden menilai bahwa lokasi rusunawa dekat dengan fasilitas sosial dan ekonomi seperti pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan.
2. Variabel harga sewa dapat disimpulkan bahwa variabel harga sewa memiliki skor rata-rata sebesar 4,16 dengan pertanyaan atau indikator ke 1 yang mempunyai skor rata-rata tertinggi sebesar 4,26 berarti responden menilai bahwa harga sewa rusunawa telah sesuai dengan kemampuan penyewa.
3. Variabel fasilitas dapat disimpulkan bahwa variabel fasilitas memiliki skor rata-rata sebesar 4,05 dengan pertanyaan atau indikator ke 1 dan 2 yang mempunyai skor rata-rata tertinggi sebesar 4,12 berarti responden menilai bahwa fasilitas rusunawa telah sesuai dengan yang ditawarkan pengelola dan kebutuhan penyewa.
4. Variabel keamanan dapat disimpulkan bahwa variabel keamanan memiliki skor rata-rata sebesar 4,02 dengan pertanyaan atau indikator ke 1 yang mempunyai skor rata-rata tertinggi sebesar 4,10 berarti responden menilai bahwa keamanan dari segi masalah hukum menjadi prioritas karena lokasi rusunawa telah sesuai dengan tata ruang kota sehingga terhindar dari masalah seperti penggusuran rumah.

Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

Dengan menggunakan aplikasi program SPSS nilai *Pearson Correlation* atau korelasi (r) masing-masing variabel adalah positif dan besarnya lebih dari 0,3 sehingga penelitian ini memiliki validitas konstruksi yang baik. Sedangkan nilai *Alpha Cronbach* adalah 0,928 (atau > 0,6) sehingga instrumen penelitian ini memiliki reliabilitas konstruksi yang baik.

Pembahasan

Berdasarkan karakteristik identitas responden, dapat dijelaskan mengenai kelompok sasaran (target group) dan keterjangkauan rusunawa bagi MBR sebagai berikut :

a. Kelompok sasaran.

Kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, pekerja/buruh dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai MBR, serta mahasiswa/pelajar. Karakteristik responden berdasarkan penghasilan keluarga sampai dengan Rp. 2,5 Juta/bulan sebanyak 52 orang (61,91%) terdiri dari : sampai dengan Rp. 1,5 Juta sebanyak 14,29% dan Rp. 1,6 – 2,5 Juta sebanyak 47,62%. Sedangkan penghasilan lebih dari Rp. 2,5 Juta/bulan atau yang bukan MBR sebanyak 32 orang (38,09%). Dengan demikian pelaksanaan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan belum tepat sasaran sebagaimana kelompok sasaran (target group) yaitu MBR karena dihuni oleh warga mampu atau bukan MBR sebesar 38,09%. Hasil ini menjawab atau memperkuat penilaian pada observasi awal yang menunjukkan kesesuaian kelompok sasaran (target group) patut dipertanyakan, karena disejumlah unit terpasang AC dan terlihat beberapa mobil pribadi yang terparkir di halaman Rusunawa Manggar, Rusunawa Sepinggian dan Rusunawa Km. 7.

Ketidaktepatan kelompok sasaran berarti telah mensubsidi penghuni yang tidak berhak untuk mendapatkan subsidi. Dengan demikian kinerja organisasi pelayanan publik (public service) perlu ditingkatkan karena tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor : 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Walikota Balikpapan Nomor : 18 Tahun 2010 tentang Tata Cara dan Tarif Sewa Rumah Susun Milik Pemerintah Kota Balikpapan.

Dengan 38,09% penghuni rusunawa yang non MBR, berarti masyarakat yang bukan tergolong MBR juga membutuhkan tempat tinggal di rumah susun. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat peluang bagi setiap orang atau pihak swasta untuk menyediakan rumah susun komersial bagi non MBR yang lokasinya berdekatan atau dalam satu kawasan rusunawa tersebut sehingga terjadi interaksi sosial, ekonomi dan budaya yang berdampak pada peningkatan kesejahteraan rakyat. Sesuai dengan tujuan penyelenggaraan rumah susun, antara lain mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, maka upaya lain untuk meningkatkan penyediaan rumah susun guna menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan adalah melalui peningkatan peran serta pihak swasta untuk membangun rumah susun umum yang pelaksanaannya mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah. Hal tersebut sangat dimungkinkan sekali mengingat beberapa pihak swasta telah banyak berinvestasi membangun rumah susun komersial (apartemen) di Kota Balikpapan, dimana salah satu kewajibannya adalah membangun rumah

susun umum sebagaimana ketentuan pasal 11 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mewajibkan kepada pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, dimana lokasinya dapat dilakukan didalam maupun diluar lokasi kawasan rumah susun komersial dalam wilayah Kota Balikpapan.

b. Keterjangkauan.

Keterjangkauan MBR dibatasi dengan harga/tarif sewa tidak lebih besar 1/3 dari penghasilan sebagaimana Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Harga/tarif sewa rusunawa maksimum (1/3 penghasilan MBR) adalah Rp. 1,2 Juta/bulan. Sementara harga/tarif sewa rusunawa di Kota Balikpapan tertinggi sebesar Rp. 400.000,-/bulan atau setara dengan 53,33% terhadap ketentuan tarif sewa maksimum. Dengan demikian harga sewa tersebut masih terjangkau bagi MBR sebagaimana Peraturan Walikota Balikpapan Nomor 18 Tahun 2010 tentang Tata Cara Sewa dan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Milik Pemerintah Kota Balikpapan.

Berdasarkan analisis faktor-faktor yang berpengaruh dalam pelaksanaan program pembangunan rusunawa sehingga menyebabkan tingginya cakupan penghunian rusunawa di Kota Balikpapan, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Rata-rata skor variabel lokasi sebesar 3,96, harga sewa sebesar 4,16, fasilitas sebesar 4,05, dan keamanan sebesar 4,02. Berdasarkan tabel interpretasi skor, semua skor pada variabel tersebut berada pada interval 3,4 - 4,4 sehingga mempunyai tingkat hubungan penting. Dengan demikian ke empat variabel tersebut menjadi faktor yang berpengaruh penting dalam pelaksanaan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan sehingga menyebabkan tingginya cakupan penghunian rusunawa di Kota Balikpapan. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. Hasil analisis tersebut diatas sangat obyektif karena didukung oleh kekuatan karakteristik responden yaitu :
 1. Responden semuanya telah menikah, tentu membutuhkan rumah dengan mempertimbangkan 4 (empat) variabel tersebut yang sudah menjadi hal umum di masyarakat untuk memilih tempat tinggal, walaupun masih ada faktor lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini.
 2. Sebagian besar responden memiliki pola pikir dewasa (55,95% berumur antara 30 - 38 tahun) didukung oleh pendidikan SMA (71,43%), bekerja di swasta (63,10%), dan responden telah tinggal di rusunawa lebih dari 1,5 tahun (59,52%) sehingga penilaian

responden tersebut merupakan refleksi dari apa yang mereka rasakan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana yang dikemukakan sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan belum tepat sasaran sebagaimana kelompok sasaran (target group) yaitu MBR karena dihuni oleh warga mampu atau bukan MBR sebesar 38,09%. Namun harga sewa yang ditetapkan Pemerintah Kota Balikpapan masih terjangkau bagi MBR yaitu sebesar 53,33% terhadap ketentuan tarif sewa.
2. Faktor – faktor seperti lokasi, harga sewa, fasilitas, dan keamanan berpengaruh penting dalam pelaksanaan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan yang menyebabkan tingginya cakupan penghunian rusunawa di Kota Balikpapan.

Saran-saran

Berdasarkan hasil kesimpulan yang dikemukakan di atas, maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

Untuk meningkatkan penghunian rusunawa bagi kelompok sasaran (target group) yaitu MBR hingga 100%, maka Pemerintah Kota Balikpapan melalui Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Kota Balikpapan perlu meningkatkan kinerja organisasi terhadap pelayanan publik (publik service) dengan cara melakukan monitoring dan evaluasi kemampuan ekonomi para penghuni secara berkala. Untuk calon penghuni rusunawa diperlukan persyaratan yang ketat terhadap kemampuan ekonomi.

Untuk melaksanakan program pembangunan rusunawa di Kota Balikpapan kedepan, maka ke 4 (empat) faktor penting : lokasi, harga sewa, fasilitas, dan keamanan dapat dijadikan model atau persyaratan mutlak (tanpa mengesampingkan faktor lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini) dalam membangun rusunawa, sehingga pasca pembangunan rusunawa yaitu penghunian dapat segera terealisasi dengan cakupan penghunian yang tinggi seperti saat ini.

Dengan 38,09% penghuni rusunawa yang non MBR, berarti masyarakat yang bukan tergolong MBR juga membutuhkan tempat tinggal di rumah susun. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat peluang bagi setiap orang atau pihak swasta untuk menyediakan rumah susun komersial bagi non MBR yang lokasinya berdekatan atau dalam satu kawasan rusunawa tersebut sehingga terjadi interaksi sosial, ekonomi dan budaya yang berdampak pada peningkatan kesejahteraan rakyat.

Sesuai dengan tujuan penyelenggaraan rumah susun, antara lain mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, maka upaya lain untuk meningkatkan penyediaan rumah susun guna

menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan adalah melalui peningkatan peran serta pihak swasta untuk membangun rumah susun umum yang pelaksanaannya mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah. Hal tersebut sangat dimungkinkan sekali mengingat beberapa pihak swasta telah banyak berinvestasi membangun rumah susun komersial (apartemen) di Kota Balikpapan, dimana salah satu kewajibannya adalah membangun rumah susun umum sebagaimana ketentuan pasal 11 Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mewajibkan kepada pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, dimana lokasinya dapat dilakukan didalam maupun diluar lokasi kawasan rumah susun komersial dalam wilayah Kota Balikpapan.

Daftar Pustaka

- Budihardjo, Eko. 2004. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Alumni: Bandung.
- Keban, Yeremias T. 2008. *Enam Dimensi Strategi Administrasi Publik. Konsep, Teori dan Isu*. Gaya Media: Yogyakarta.
- Jones, Charles, O. 1994. *Pengantar Kebijakan Publik*. PT. Radja Grafindo Persada: Jakarta.
- Pamudji, S. 1985. *Kerjasama Antar Daerah Dalam Rangka Membina Wilayah. Suatu Tinjauan Dari Administrasi Negara*. Institut Ilmu Pemerintahan Dalam: Jakarta.
- Pandji Santosa, Deddy. 2015. *Jurnal Penanganan Permukiman Kumuh Perkotaan Melalui Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*. PU: Jakarta.
- Parlindungan, A.P. 2001. *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*. Mandar Maju: Bandung.
- Parson, Wayne. 2005. *Public Policy : Pengantar Teori dan Praktek Kebijakan Publik*. Perenada Media: Jakarta.
- Turner, John F. 1976. *Housing By People – Towards Autonomy In Building Environments*. Marion Boyars Publishers Ltd: London.
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Yayasan Padamu Negeri: Jakarta.