



## PENGAWASAN DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN

### PERMUKIMAN DALAM PENGELOLAAN FUNGSI RUMAH SUSUN

#### SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI KOTA PALEMBANG

#### SUMATERA SELATAN

**Ivana Yulianti M<sup>1)</sup>, Toto Kushartono<sup>2)</sup>, Agustina Setiawan<sup>3)</sup>**

1,2,3) Prodi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,  
Universitas Jenderal Achmad Yani, Indonesia.

#### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman terhadap pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Palembang, Sumatera Selatan. Penelitian ini menggambarkan upaya perbaikan kualitas lingkungan dan infrastruktur dasar agar masyarakat dapat dengan mudah mengaksesnya. Metode yang digunakan mengacu pada model Robins dan Coulter (2016), yang mencakup penetapan standar, perbandingan, dan tindakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan. Masyarakat merasa puas dengan pelayanan yang diberikan, dan kualitas RUSUNAWA sudah memenuhi ekspektasi mereka. Namun, ketika pengelolaan RUSUNAWA dialihkan dari pihak swasta ke pemerintah pada tahun 2023, pihak dinas tidak memiliki perbandingan yang cukup signifikan untuk melakukan evaluasi lebih lanjut. Dalam hal tindakan pengawasan, Dinas lebih memprioritaskan keluhan masyarakat terkait sarana dan prasarana RUSUNAWA daripada mengikuti kebijakan sebelumnya, sehingga fokus pengawasan lebih kepada kebutuhan langsung warga yang menempati RUSUNAWA.

**Kata Kunci:** Pengawasan, RUSUNAWA, Dinas Perumahan, Infrastruktur, Kota Palembang.

#### Abstract

*This study aims to analyze the supervision conducted by the Housing and Settlement Area Office on the management of Simple Rental Flats (RUSUNAWA) in Palembang City, South Sumatra. The research also seeks to illustrate efforts to improve environmental quality and basic infrastructure to make it more accessible to the public. The methodology used refers to the Robins and Coulter (2016) model, which includes establishing standards, comparisons, and actions. The results show that the supervision carried out by the Housing and Settlement Area Office aligns with the established standards. The public is satisfied with the services provided, and the quality of RUSUNAWA meets their expectations. However, when the management of RUSUNAWA was transferred from the private sector to the government in 2023, the office lacked significant benchmarks for further evaluations. In terms of actions, the office prioritized addressing community complaints related to facilities and*

*infrastructure in RUSUNAWA, rather than following previous policies, thus focusing on the immediate needs of the residents occupying the flats.*

**Keywords:** Supervision, RUSUNAWA, Housing Office, Infrastructure, Palembang City.

## **PENDAHULUAN**

Kesejahteraan masyarakat merupakan tujuan utama yang dapat tercapai melalui pemenuhan kebutuhan dasar manusia, salah satunya adalah kebutuhan akan hunian yang layak. Kebutuhan ini tercermin dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, khususnya pada Pasal 40, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal dan hidup layak. Menyikapi hal tersebut, pemerintah Indonesia, melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), berupaya menangani dan mencegah terbentuknya kawasan perumahan dan permukiman kumuh. Salah satu bentuk intervensi pemerintah adalah pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

Rusunawa dirancang sebagai solusi untuk mengatasi kekumuhan di perkotaan, dengan memanfaatkan lahan secara efisien, menyediakan ruang komunal dan ruang terbuka hijau, serta meningkatkan akses terhadap infrastruktur dasar. Program ini bertujuan untuk memberikan hunian yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), serta berkontribusi pada pengurangan kemiskinan perkotaan. Sasaran utama Rusunawa meliputi berbagai kelompok masyarakat seperti Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/Polri, buruh, masyarakat umum, serta mahasiswa atau pelajar, dengan pendapatan bulanan antara Rp. 3.500.000 hingga Rp. 5.500.000.

Meskipun pembangunan Rusunawa terus berlangsung, muncul berbagai masalah pasca-pembangunan, khususnya dalam pengelolaannya. Di Kota Palembang, misalnya, permasalahan ini mencakup ketidaksesuaian kondisi bangunan yang mulai rusak, kualitas lingkungan yang menurun, dan ketidakdisiplinan dalam penghuniannya. Hal ini mengindikasikan bahwa tujuan awal penyediaan Rusunawa, yaitu menyediakan hunian yang layak, sehat, dan terjangkau bagi MBR, mulai terancam.

Masalah ini sebagian besar disebabkan oleh belum optimalnya peran pengelola Rusunawa dalam menjalankan fungsi mereka. Lemahnya pengawasan dan kinerja kelembagaan pemerintah daerah, khususnya Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Disperkim), Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rusunawa, serta paguyuban pengelola, menjadi faktor utama yang memperburuk situasi. Jika tidak segera diatasi, permasalahan ini dapat berdampak negatif pada kelayakan hunian Rusunawa. Oleh karena itu, diperlukan pengelolaan yang lebih baik dan efektif, dengan dukungan penuh dari pemerintah untuk memastikan tujuan pembangunan Rusunawa tercapai secara optimal.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian Menurut Denzim dan Lincoln dalam *Invalid source specified*. menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya. Deskriptif juga merupakan penelitian dimana pengumpulan data untuk mengetes pertanyaan penelitian yang berkaitan dengan kondisi yang sekarang. Metode penelitian deskriptif juga menjelaskan keadaan suatu objek yang akan diteliti sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Dalam penelitian kualitatif, penentuan fokus berdasarkan pada hasil studi pendahuluan, pengalaman, referensi, dan disarankan oleh pembimbing atau orang yang dipandang ahli Sugiyono (2012:141). Dalam penelitian mengenai Pengawasan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman terhadap pengelolaan rusunawa di Kota Palembang, maka peneliti membatasi ruang lingkup penelitian yaitu di Rusunawa Kota Palembang.

## **PEMBAHASAN**

Dalam penelitian ini, peneliti menganalisis bagaimana Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Palembang

mengelola pengawasan fungsi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dengan merujuk pada teori pengawasan dari Robbins dan Coulter (2016), yang mencakup empat dimensi: menetapkan standar, pengukuran, perbandingan, dan aksi.

Penetapan Standar Berdasarkan wawancara dengan para informan, peneliti menemukan bahwa standar kebijakan yang diterapkan dalam pengawasan pengelolaan Rusunawa di Palembang telah sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada. Hal ini terbukti dari pernyataan Sekretaris Litbang Palembang yang menjelaskan bahwa pengelolaan Rusunawa sebelumnya berada di bawah PT. Sarana Pembangunan Palembang hingga 2023, sebelum akhirnya dilimpahkan kepada pihak dinas. Saat ini, pengawasan dilakukan berdasarkan SOP yang sudah ada, dengan merujuk pada Keputusan Walikota Palembang tahun 2008. Kepala Seksi Penyuluhan Perumahan juga menyatakan bahwa mereka mengikuti standar kebijakan yang telah ditetapkan, mengindikasikan bahwa penetapan standar telah berjalan sesuai teori Robbins dan Coulter.

Standar pengawasan yang diterapkan oleh DPRKP ini mencakup pemantauan kelayakan bangunan dan pelayanan kepada penghuni, yang merupakan indikator penting dalam memastikan keberhasilan program Rusunawa. Namun, meskipun sudah ada standar kebijakan, tantangan tetap ada, terutama karena baru setahun dinas mengambil alih pengelolaan Rusunawa dari pihak swasta.

Pengukuran Dalam aspek pengukuran, peneliti menemukan bahwa DPRKP menghadapi kesulitan dalam menetapkan tolak ukur yang efektif. Sejak pengelolaan Rusunawa dialihkan dari swasta ke dinas pada tahun 2023, dinas masih dalam tahap penyesuaian untuk menentukan indikator keberhasilan yang sesuai. Hal ini menyebabkan pengawasan yang dilakukan oleh dinas belum sepenuhnya optimal.

Kepala Seksi Penyuluhan Perumahan menekankan pentingnya melibatkan Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM) dalam proses pengawasan, yang menunjukkan bahwa pengukuran keberhasilan pengawasan masih berfokus pada minimnya keluhan dari masyarakat. Namun, peneliti mencatat bahwa pengukuran efektivitas pengawasan

seharusnya lebih komprehensif, termasuk pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana yang memadai bagi penghuni Rusunawa.

Perbandingan Pada dimensi perbandingan, peneliti menemukan bahwa dinas masih mengacu pada standar pengelolaan yang diterapkan oleh PT. Sarana Pembangunan Palembang, karena pengalihan pengelolaan baru dilakukan pada tahun 2023. Sekretaris Litbang Palembang menyatakan bahwa belum ada perubahan signifikan dalam pendekatan pengawasan, karena dinas masih menggunakan acuan dari pihak swasta.

Hal ini menunjukkan bahwa perbandingan yang dilakukan oleh dinas lebih bersifat evaluatif untuk melihat apa yang telah dilakukan oleh pihak swasta sebelumnya dan menentukan langkah-langkah perbaikan di masa depan. Menurut teori Robbins dan Coulter, perbandingan ini penting untuk mengevaluasi kinerja pengawasan dan memastikan bahwa standar yang ditetapkan tetap relevan dan efektif.

Aksi Dalam dimensi aksi, peneliti mencatat bahwa tindakan yang dilakukan oleh dinas lebih berfokus pada perbaikan sarana dan prasarana, seperti masalah air dan kondisi bangunan yang kurang layak. Sekretaris Litbang Palembang menekankan bahwa prioritas dinas adalah memastikan bahwa kebutuhan dasar penghuni Rusunawa terpenuhi sebelum menangani masalah lain, seperti status sewa yang tidak jelas.

Kepala Seksi Penyuluhan Perumahan juga menekankan pentingnya menangani keluhan masyarakat secara proaktif, yang menunjukkan bahwa aksi pengawasan diutamakan pada aspek-aspek yang langsung berdampak pada kesejahteraan penghuni. Namun, BKM menyatakan bahwa mereka hanya bisa bertindak sesuai arahan dinas, menunjukkan bahwa ada keterbatasan dalam inisiatif aksi yang dapat dilakukan oleh pihak lain di luar dinas.

## **KESIMPULAN**

Adapun kesimpulan dari penelitian yang berjudul Pengawasan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Dalam Pengelolaan Fungsi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Palembang Sumatera Selatan yaitu sebagai berikut:

1. Standar yang dilakukan oleh para pihak dinas di sini untuk melakukan pengawasan sesuai dengan standarnya mengenai RUSUNAWA yang

- ada di Kota Palembang justru sudah sesuai dengan apa yang peneliti harapkan dan juga teori yang sudah diungkapkan oleh robin di tahun 2016. Maka dari itu suatu standar yang ditetapkan disini sudah sesuai.
2. Pengukuran, pihak terkait memiliki tolak ukur yang dimana masyarakat di sini puas akan pelayanan yang mereka berikan lalu rusunawa yang mereka tempati juga sudah sesuai dengan ekspektasi. Meskipun terdapat beberapa keluhan yang memang misalnya rusunawa tersebut masih belum sesuai dengan ekspektasi masyarakat tersebut dan nantinya mereka akan melakukan aksinya dalam suatu perubahan untuk membuat rusunawa ini nantinya memang memberikan sisi kenyamanan untuk pihak masyarakat yang menempati rusunawa tersebut.
  3. Perbandingan, perbandingan di sini, ternyata ketika RUSUNAWA di sini dikelola oleh pihak swasta di tahun 2008 sampai tahun 2023 itu dan ternyata dilimpahkan semuanya ke pihak dinas jadi pihak dinas di sini tidak memiliki perbandingan yang secara signifikan untuk bisa melakukan suatu perbandingan yang berubah untuk melakukan aksi pengawasan.
  4. Aksi, para pihak di sini melakukan aksinya dengan memprioritaskan terlebih dahulu mengenai keluhan keluhan masyarakat mengenai rusunawa ini jadi tidak mementingkan seperti apa yang dilihat oleh pihak dinas yang dulu jadi pihak dinas di sini justru memprioritaskan masyarakatnya terlebih dahulu yang memang menempati rusunawa misalnya masih terdapat beberapa keluhan mengenai sarana prasarana yang ada di RUSUNAWA.

Adapun saran yang akan diberikan oleh peneliti mengenai pengawasan dan pengelolaan RUSUNAWA yang dilakukan oleh para pihak disini yaitu Seharusnya pihak dinas di sini ketika melimpahkan program mengenai pengelolaan dan pengawasan rusunawa kepada pihak swasta. Seharusnya mereka juga tetap bisa mengawasi secara total juga tidak langsung dilimpahkan kepada pihak swasta, apalagi mengingat ternyata pihak swasta di sini di tahun 2023 melimpahkan lagi tupoksi mengenai pengawasan rusunawa dikembalikan kepada pihak dinas. Maka dari itu, hal ini seharusnya dipikirkan secara matang bagaimana pengawasan yang dilakukan nantinya bisa secara efektif dan juga efisien terhadap rusunawa yang dilakukan oleh pihak dinas PUPR di Kota Palembang.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Peraturan Menteri No.14/2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Peraturan Walikota Palembang Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Walikota Palembang Nomor 28 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Dan Fungsi Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kota Palembang.

Peraturan Walikota Palembang Nomor 33 Tahun 2008 Tentang Petunjuk Teknis Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa).

Peraturan Walikota Palembang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Singgah.

Andri Eko Putra, 2015. *Peranan Pengawasan Dalam Meningkatkan Efektivitas Kerja Karyawan Pada PT. Kereta Api (PERSEERO) Divisi Regional III Sumatera Selatan.*

R Isdaryanti, 2017. *Analisis Kelayakan Pembangunan Rusun Sederhana Ditinjau dari Aspek Finansial.*

W Gunawan, 2018. *Analisis Pengendalian Kualitas Produk Pada PT. Riau Crumb Rubber Factory (Ricry) Pekanbaru.*

Putri Herlia Pramitasai, 2019. *Peran karakteristik Spasial Rumah Susun Umum Di Kota Malang Dalam Kerangka Arsitektur Berkelanjutan.*

Rukin. 2019. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Sulawesi Selatan: Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia.

Sugiyono, P.D. 2020. *Metode Penelitian Kualitatif.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Lexy, J.M. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Muhadom,L. 2014. *Memahami Ilmu Pemerintahan.* Jakarta: Rajawali Press.

Ndraha,T. 2011. *Kybernetologi (Ilmu Pemerintahan Baru).* Jakarta: Rinerka Cipta.