

# Manajemen Rusun; Tinjauan Aspek Perencanaan dan Pengelolaan

Yuli Setiono

## Abstrak

Di kota-kota besar, kebutuhan pemukiman secara vertikal semakin meningkat. Selain karena keterbatasan lahan dan efisiensi, banyak manfaat lain atas keberadaan rumah susun. Namun demikian, masih banyak kendala dalam pembangunan rumah susun, salah satunya adalah belum terbiasanya masyarakat Indonesia tinggal di rumah susun. Dalam kaitan inilah, aspek perencanaan dan pengelolaan rumah susun sangat penting.

**Kata kunci :** Rumah susun

SEBAGAIMANA lajimnya negara berkembang, kota-kota di Indonesia, khususnya kota besar merupakan pusat pemerintahan, dan perekonomian. Maka tak mengherankan bila banyak orang yang datang dan tinggal di kota untuk bekerja dan mencari pekerjaan. Hal ini menyebabkan pertumbuhan penduduk bergerak sangat cepat dan terkonsentrasi di kota-kota besar, yang pada gilirannya mengakibatkan pemukiman menjadi padat dan sesak. Bahkan lebih dari itu, pemukiman-pemukiman di perkotaan menjadi kumuh serta tidak ditunjang oleh tersedianya sarana dan prasarana yang memadai, seperti: kekurangan fasilitas umum, taman kanak-kanak, sekolah dan poliklinik, lapangan olah raga dan sebagainya.

Persoalan lainnya adalah pemukiman kumuh umumnya berdempolan dan bahan bangunannya mudah terbakar. Dengan demikian kebakaran akan cepat menyebar dan melalap seluruh kampung. Kurangnya daerah terbuka

dan terbatasnya jalur untuk penyelamatan serta sempitnya jalan, membuat upaya penyelamatan kebakaran sulit untuk dilakukan.

## Manfaat Rumah Susun

Karena mahalnya harga lahan di pusat kota, dan sulitnya memperoleh lahan untuk fasilitas umum, maka pemecahan efektif adalah dengan membangun pemukiman secara vertikal. Peraturan Pemerintah No. 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun Sederhana menyebutkan bahwa pembangunan permukiman secara vertikal dalam blok-blok hunian bersusun merupakan upaya pembangunan yang dapat menghasilkan banyak efisiensi dan penghematan terutama dalam pembangunan prasarana dan sarana, risiko berkurangnya lahan-lahan pertanian produktif serta biaya-biaya eksternalitas lainnya.

Secara lebih rinci, ada lima manfaat permukiman vertikal atau rusun; *pertama*, pemanfaatan lahan secara efisien. Hal ini sebagai jawaban atas keterbatasan dan mahalnya lahan di tengah kota (di sekitar lokasi tempat kerja). Melalui pembangunan vertikal

komponen biaya tanah dapat ditekan lebih rendah. Walaupun melalui pembangunan vertikal biaya bangunan mengalami kenaikan sebesar  $\pm 20 - 25\%$  per satuan luas bangunan, namun dapat dihemat biaya tanah lebih dari 50%, bila pembangunan rusun minimal 4 lantai.

*Kedua*, penghematan lahan. Hal ini sangat strategis untuk mengantisipasi perkembangan di masa mendatang, terutama kebutuhan lahan untuk pembangunan sarana dan prasarana. *Ketiga*, sebagai bagian dari kegiatan peremajaan lingkungan permukiman kota, yaitu untuk membangun dan menata ulang kawasan padat dan kumuh di tengah kota. Hal ini penting dikaitkan dengan banyaknya penduduk yang membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja untuk menghemat biaya transpor.

*Keempat*, penghematan komponen biaya prasarana. Perkiraan kasar menyatakan bahwa beban biaya pembangunan prasarana per luas efektif bangunan lebih murah antara 20-30%. Meskipun angka ini tidak terlalu besar, tetapi secara strategis mengurangi beban pembiayaan dari Pemerintah dalam pembangunan perkotaan.

*Kelima*, mengurangi tekanan terhadap lahan pertanian dan jalur hijau di pinggiran kota yang secara strategis menunjang aspek ekologis dan sosial dalam rangka pembangunan kota yang berkelanjutan.

Selain manfaat sebagaimana disebut PP tersebut, manfaat lain adalah rumah susun (rusun) lebih aman terhadap bahaya kebakaran. Rusun juga dapat menjadi alternatif hunian yang relatif terjangkau bagi kalangan menengah ke bawah. Hal itu disebabkan rusun mampu menyediakan unit hunian dalam jumlah yang sama namun tak

Yuli Setiono,  
Redaktur Majalah USAHAWAN,  
alumnus Program Pasca Sarjana UI,  
Jakarta

mempunyai lahan seluas rumah yang dibangun secara mendatar, sehingga harga per unitnya lebih rendah karena biaya lahan yang dapat ditekan.

Manfaat lain keberadaan rusun adalah berupa kesempatan bagi mereka yang berkantung cekak untuk tinggal tak terlalu jauh dari tempat kerja mereka. Berbeda dengan pemukiman secara horizontal, di mana perluasan ataupun pembangunan jalan baru menjadi sulit karena kondisi lalu lintas yang jelek, di pemukiman rusun hal itu bisa diatasi. Dengan demikian, rusun mampu menekan biaya transportasi dari dan ke tempat kerja sekaligus mengisolasi pergerakan orang yang selama ini merupakan salah satu penyebab utama kemacetan lalu lintas di kota-kota besar. Di sinilah tampak bahwa sesungguhnya keberadaan rusun tak hanya bermanfaat bagi kalangan menengah ke bawah, tapi juga kaum elit dan eksekutif yang seringkali dipaksa menghabiskan waktu berjam-jam di jalanan.

Di Indonesia, pembangunan rusun dipelopori oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), khususnya pembangunan rusun sederhana. Hingga saat ini Perum Perumnas tercatat telah memukimkan kurang lebih seperempat juta keluarga kelas menengah ke bawah

di 160 lokasi yang tersebar di 1131 kota di seantero tanah air. Jumlah tersebut diperkirakan akan terus bertambah sejalan dengan perkembangan kota-kota di Indonesia yang memaksa pemerintah setempat menyediakan pemukiman secara vertikal sebagai jawaban atas makin sempitnya dan makin mahalnya harga lahan.

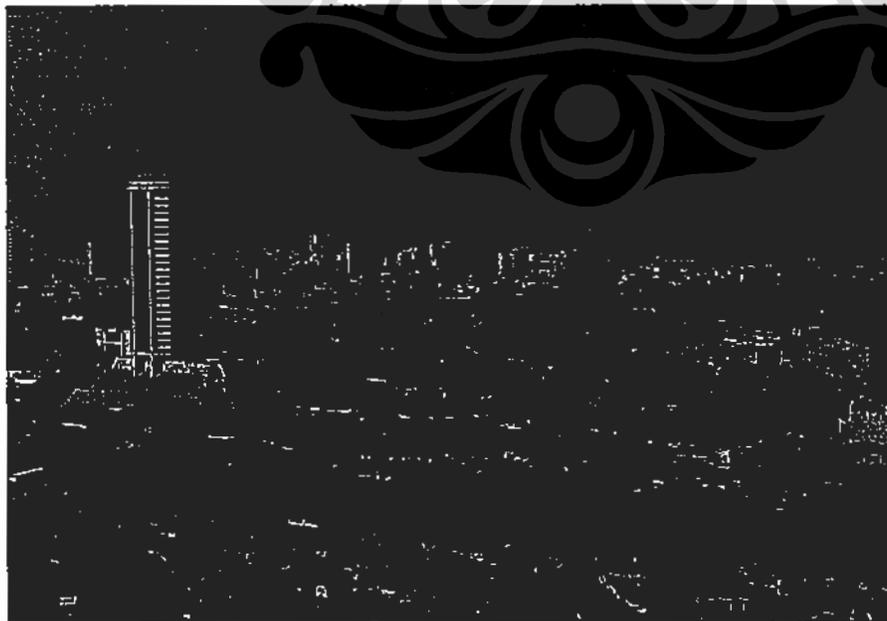
Di masa depan, pembangunan rusun bagi warga di kota-kota besar tidak bisa lagi dihindari. Kebijakan pembangunan perumahan rakyat jangka panjang tak bisa lain harus dilakukan secara vertikal (keatas). Selain disebabkan makin terbatas dan makin mahalnya lahan yang tersedia di kota-kota besar, pembangunan perumahan secara horizontal dinilai sangat boros (biaya dan lahan) sehingga tak sesuai dengan semangat efisiensi. Kebijakan pengembangan permukiman secara horizontal sangat membebani anggaran pemerintah yang kini justru sangat terbatas, untuk membangun prasarana seperti jaringan jalan-jalan baru, termasuk sistem angkutan massalnya. Tidak hanya itu, pembangunan perumahan secara horizontal juga bisa makin membebani kondisi lalu lintas yang kini sudah sangat memprihatinkan, akibat terjadinya kemacetan di mana-mana.

Sebaliknya, dengan kebijaksanaan pembangunan vertikal maka investasi yang perlu dilakukan pemerintah untuk membangun prasarana jalan tak terlalu besar. Karena pada umumnya diharapkan warga rusun sederhana itu bisa mencari nafkah di sekitar lokasi tempat tinggalnya. Mereka tak perlu jauh-jauh mencari nafkah seperti yang kini banyak dilakukan warga Botabek yang harus ke Jakarta setiap harinya. Sebab, lokasi rusun itu harus terletak di daerah-daerah yang memang sudah berkembang, seperti halnya di Kebon Kacang. Hal yang sama, dari sisi tugas pemerintah, adalah dalam hal investasi untuk prasarana umum lainnya seperti jaringan air bersih/listrik/gas, dan sebagainya, juga bisa sangat efisien. Pada perumahan horizontal, kebanyakan jaringan tersebut harus dibuat baru sama sekali, karena lokasinya memang belum berkembang. Sedangkan pada perumahan vertikal, pemerintah tinggal meningkatkan sarana yang sudah ada.

Namun demikian perlu disadari bahwa pembangunan rusun, khususnya rusun sederhana di kota-kota besar, bukannya tanpa masalah. Budaya sebagian besar orang Indonesia masih belum cocok untuk tinggal di rusun, yang luasnya sangat terbatas. Rusun, misalnya, sulit diperluas seperti halnya rumah horizontal. Selain itu, rusun yang sempit juga sulit untuk mengakomodasi kebiasaan para keluarga pemiliknya, seperti untuk arisan ataupun untuk menampung para saudara dari daerah. Dalam kaitan untuk meminimalisasi kendala ini, aspek perencanaan dan pengelolaan rusun menjadi sangat penting.

### Perencanaan Rusun

Secara konseptual, ada empat alasan kenapa suatu organisasi melakukan perencanaan (Robbin; 1999). *Pertama*, perencanaan memberikan arah bagi anggota organisasi (karyawan). Ketika karyawan mengetahui ke mana arah organisasi dan apa yang harus dikerjakan untuk mencapai sasaran tersebut, karyawan dapat mengkoordinasikan kegiatan-kegiatan, bekerjasama satu sama lain dan bekerja dalam tim. Tanpa perencanaan, unit-



Rusun dibutuhkan oleh kota yang penduduknya padat

unit dalam organisasi mungkin bekerja dengan tujuan yang saling bertentangan dan menghambat organisasi untuk bergerak secara efisien menuju sasaran-sasarannya.

*Kedua*, perencanaan mengurangi ketidakpastian dengan mendorong para karyawan untuk melihat ke depan, mengantisipasi perubahan, mempertimbangkan dampak perubahan, dan menyusun tanggapan-tanggapan yang tepat. Perencanaan juga memperjelas konsekuensi tindakan-tindakan yang mungkin dilakukan oleh manajer dalam menanggapi perubahan.

*Ketiga*, perencanaan mengurangi kegiatan-kegiatan yang tumpang tindih dan sia-sia yang dapat menimbulkan pemborosan dan kelebihan.

*Keempat*, perencanaan menetapkan sasaran-sasaran atau standar yang digunakan untuk mengendalikan. Apabila perusahaan tidak pasti mengenai apa yang ingin dicapai, bagaimana mungkin perusahaan menentukan apakah sungguh-sungguh sudah mencapainya atau belum? Dalam perencanaan, perusahaan menyusun sasaran-sasaran itu. Kemudian, dalam fungsi pengendalian, perusahaan membandingkan kinerja aktual dengan sasaran-sasaran tersebut, mengidentifikasi setiap penyimpangan yang terjadi, dan mengambil tindakan koreksi yang perlu. Tanpa perencanaan tidak akan ada cara untuk mengendalikan.

Perencanaan rusun harus dimulai dari sosialisasi pengertian rusun itu sendiri. Hal ini dimaksudkan agar ada kesamaan pandangan diantara pihak-pihak yang terkait dengan rusun, yaitu; pembangun/pengembang (umumnya perumnas), pengelola (bisa perumnas, pemda, universitas, dan institusi lainnya), penghuni dan instansi terkait lain.

Secara umum, rusun diartikan sebagai bangunan hunian bertingkat terdiri dari unit-unit rumah yang dapat dimiliki sendiri atau disewa. Sedangkan rumah susun sederhana dikategorikan dalam dua jenis, yaitu: rumah susun sederhana untuk dimiliki dan rumah susun sederhana sewa; selanjutnya rumah susun sederhana sewa juga

dibagi dalam dua kategori yaitu yang tanpa subsidi dan yang dengan subsidi.

Menurut PPNo. No. 10/KPTS/M/1999 masing-masing kategori tersebut mempunyai sasaran prioritas sebagai berikut:

- a. Rumah susun sederhana milik : diprioritaskan bagi kelompok masyarakat yang secara ekonomi mampu untuk membeli (tunai atau dengan KPR) unit rumah susun. Intervensi Pemerintah dalam batas memberi insentif kemudahan perijinan dan petunjuk teknis, karena pembangunannya menunjang kebijakan Pemerintah.
- b. Rumah susun sederhana sewa tanpa subsidi: diprioritaskan bagi kelompok masyarakat yang secara ekonomi mampu, tetapi memilih untuk tinggal di rumah sewa (karena tinggal sementara atau alasan lain). Intervensi Pemerintah dalam batas memberi insentif kemudahan perijinan dan petunjuk teknis, karena pembangunannya menunjang kebijakan Pemerintah.
- c. Rumah susun sewa bersubsidi:
  - 1) Subsidi terbatas: diprioritaskan bagi kelompok masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah ke bawah yang mampu membayar meskipun terbatas. Intervensi Pemerintah dapat dilakukan dalam penyediaan tanah, pembiayaan, pembangunan, maupun pengelolannya, namun tetap diperhitungkan pengembalian dananya, agar dapat bergulir untuk proyek selanjutnya.
  - 2) Subsidi penuh : diprioritaskan bagi kelompok yang kemampuan ekonominya sangat terbatas, hanya mampu membayar sewa untuk menutup ongkos operasi dan pemeliharaan rutin saja. Intervensi Pemerintah dilakukan dengan memberi subsidi pembangunan (tanah, bangunan, prasarana dan sarana dasar lingkungan) sepenuhnya (*social housing*)

Dari segi kepemilikan, rusun dapat dimiliki secara tunai maupun secara

angsuran sesuai dengan kemampuannya. Bahkan adapula rusun yang dapat disewa baik secara bulanan maupun sistem kontrak. Rusun yang dibeli maupun sewa hanya berbeda dalam hal perbaikan dan pemeliharannya. Bagi rusun sewa, perbaikan dan pemeliharannya dilaksanakan oleh pihak penyelenggara. Sedangkan bagi rusun yang dibeli, perbaikan dan pemeliharannya dilaksanakan oleh perhimpunan penghuni.

Dalam hal kepemilikan sertifikat, penghuni rusun berhak atas bagian dan benda bersama serta hak atas tanah bersama. Sebagai tanda pemilikan, kepada pemilik satuan rusun diberikan sertifikat hak milik atas satuan rusun. Dengan sertifikat ini pemilik satuan rusun dapat memanfaatkannya sebagai jaminan bank atau dapat diperjual belikan, diwariskan maupun dipindah tangankan.

Selain ada satuan rusun yang penggunaannya terpisah yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah pula, maka ada pula bagian-bagian dari bangunan tersebut yang penggunaannya secara bersama berupa bagian (ruang) bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati secara bersama pula dan tidak dapat dimiliki secara perorangan. Satuan-satuan rusun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemilik atau penghuninya. Sedangkan yang merupakan hak bersama hanya dapat digunakan dan dikelola secara bersama pula, karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Dalam hal ini, yang dimaksudkan benda bersama tersebut antara lain berupa jalan, alau gang, taman, tempat parkir serta gedung serbaguna. Benda yang menjadi milik bersama ini tidak boleh dimanfaatkan hanya untuk kepentingan pribadi saja sehingga nantinya dapat mengakibatkan terganggunya kepentingan orang lain.

Dalam perencanaan perlu ditekankan adalah bahwa pembangunan rusun dilaksanakan untuk menciptakan keamanan dan kenyamanan di setiap unit hunian untuk jangka waktu yang lama dengan mempertimbangkan

kebiasaan hidup, kebudayaan dan lingkungan si calon penghuni yang menjadi target penghuniantinya. Selain itu, aspek "perlindungan terhadap hak pribadi" perlu direncanakan dengan baik. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan analisa peluang pasar, harus mencakup pekerjaan pengumpulan data mengenai kebiasaan hidup, kebudayaan atau tradisi dan bentuk tempat tinggal baru yang diinginkan si penghuni. Misalnya, bila ada kepercayaan di wilayah yang akan dibangun rusun bahwa arah dan letak gedung mempengaruhi nasib (rejeki) mereka, maka tak ada salahnya kepercayaan tersebut dijadikan bahan pertimbangan pada awal perencanaan pembangunan.

Pada tahap perencanaan blok hunian, untuk menciptakan sistim sirkulasi udara yang efisien maka *lay out* menjadi penting. Dalam hal ini, *lay out* harus mampu menciptakan sistim penghawaan yang efisien pada daerah dapur dan koridor yang dapat menimbulkan kenyamanan di ruang bagian dalam suatu hunian rusun. Arah dari bagian-bagian terbuka lainnya yang menghadap ke luar gedung sebaiknya mendapat perhatian yaitu dengan memperhitungkan faktor cuaca seperti angin, kondisi geografis, dibuat dalam pengumpulan data pada awal perencanaan dan pendesainannya.

Selain itu, tempat umum yang dapat menimbulkan kenyamanan dan keteduhan dari teriknya matahari sebaiknya dipertimbangkan pada perencanaan pembangunan gedung. Pencahayaan dari sinar matahari sebaiknya diprioritaskan ke ruangan di mana seluruh anggota keluarga berkumpul untuk bersantai (ruang keluarga). Karena, kenyamanan suatu tempat seperti koridor, tempat bermain, taman, dan sebagainya dipengaruhi dari keteduhan tempat tersebut yang memungkinkan orang-orang untuk bercengkerama dan berkomunikasi di tempat tersebut. Disarankan bahwa untuk ruang keluarga ini sebaiknya didesain lebih dahulu untuk menciptakan ruangan yang nyaman yaitu ruangan yang dapat memberikan image yang sehat dan cerah.

Hal yang terpenting dari perencanaan

pembangunan rusun adalah bagaimana mengaktifkan hubungan antar penghuninya yaitu dengan mempersiapkan tempat yang sesuai dan nyaman dimana memungkinkan bagi para penghuni untuk bercengkerama dan melakukan kegiatan-kegiatan lainnya secara bersama-sama. Karena itu, konsep dari lingkungan sekitarnya adalah yang paling penting untuk mendapatkan perhatian. Khususnya untuk menghindari kesan pemandangan yang monoton.

Perlu juga dipertimbangkan dalam perencanaan adalah pembangunan fasilitas pendidikan, khususnya sekolah dasar di kompleks rusun. Fasilitas-fasilitas lain yang harus ada adalah rumah ibadah (masjid ataupun gereja), tempat bermain, ruang umum (baik terbuka maupun tertutup yang bisa digunakan untuk pertemuan-pertemuan atau acara-acara tertentu), koridor, pintu masuk serta trotoar. Ini dimaksudkan untuk menstimulasi kegiatan penghuni. Untuk mempersiapkan fasilitas ini, desainnya dibuat sedemikian rupa yang menarik perhatian orang.

Pemilihan lokasi untuk fasilitas umum sebaiknya berdasarkan pertimbangan bahwa tempat itu dapat terhindar dari polusi suara maupun bau serta memiliki fasilitas sistim penghawaan yang baik dan perlindungan dari panasnya matahari. Oleh karena itu, di dalam area fasilitas umum, perlu dibangun jalur-jalur hijau. Hal ini untuk menciptakan rasa dan kesan relaks. Selain itu, perencanaan yang lepat dari jalur penghijauan ini akan memperkaya sistim landscape maupun nilai tambah pada suatu komplek rusun. Penghijauan pada suatu komplek perumahan pada dasarnya terdiri dari penghijauan di sekitar blok bangunan, fasilitas pejalan kaki, daerah terbuka dan tempat parkir. Dalam hal ini, sebaiknya didesain untuk memberikan karakteristik penampilan pada unit perumahan tersebut. Sedangkan penghijauan di sekitar fasilitas pejalan kaki (pedestrian) sebaiknya didesain untuk menimbulkan suatu kesan pemandangan yang bertalian/berbeda pada suatu komplek.

Tempat bermain sebaiknya direncanakan dalam bentuk kapling kecil

untuk mempermudah anak-anak mencapai tempat tersebut dan menikmatinya secara aman. Tempat bermain sebaiknya didesain agar orang tua dengan mudah mengawasi dan menjaga anak-anaknya yang sedang bermain di mana jaraknya adalah sekitar 100 m dari setiap hunian masing-masing. Begitu pula dengan fasilitas olah raga dirancang agar para penghuni dapat menikmatinya dengan aman. Tempat Olah Raga sebaiknya dibangun dengan dilengkapi dengan berbagai ragam jenis olah raga yang sudah diakrabi masyarakat, seperti; Bola Basket, Sepak Bola, dan Badminton. Sebaiknya fasilitas umum Olah Raga yang disediakan mempunyai jarak dari setiap hunian masing-masing-masing sekitar 300 m.

Dalam perencanaan yang berkaitan dengan keamanan, maka yang perlu diperhatikan adalah perencanaan hierarki jalan masuk ke rusun, karena pada dasarnya selain menyangkut faktor keamanan, jalan merupakan sarana untuk berinteraksi sesama penghuni dan cara mudah untuk mencari lokasi unit hunian, serta sarana untuk memudahkan keluar masuk penghuni. Perlu juga disiapkan jalan darurat untuk mengantisipasi kemungkinan bahaya kebakaran dan bencana alam seperti gempa bumi. Jalan semacam ini dapat dikombinasikan dengan jalan umum. Jalan ini harus dirancang sesuai dengan standard teknis yang berlaku. Maka staf dari bagian perencanaan sebaiknya mengkonsultasikan terlebih dahulu dengan pihak ahli bencana kebakaran mengenai lokasi dan struktur jalan yang bagaimana yang sesuai dan dibangun khusus untuk jalan darurat ini.

Perencanaan keamanan juga menyangkut pencegahan terhadap kemungkinan kejatuhan benda dari atas bangunan. Orang yang sedang berada di halaman lantai I gedung kemungkinan akan kejatuhan sesuatu dari atas, untuk mencegah hal ini terjadi maka sudut kemiringan pada pemasangan canopy harus tepat. Sedangkan perencanaan keamanan atas peristiwa kriminal, sebaiknya lebih ditekankan pada tempat-tempat seperti tempat parkir, karena barang-barang berharga seperti

mobil misalnya selalu diletakkan di luar hunian.

Untuk perencanaan berbagai fasilitas komersial dalam rusun yang perlu dipertimbangkan adalah bahwa fasilitas tersebut memang merupakan kebutuhan para penghuni sebagai konsumen. Misalnya, fasilitas salon apakah memang penghuni membutuhkan fasilitas tersebut atau cukup hanya tukang potong rambut saja. Selain itu juga dipertimbangkan agar pembangunan fasilitas komersial berdasarkan kemampuan keuangan penghuni dan kesempatan penghuni menjalankan usaha yang ada. Setiap perencanaan fasilitas-fasilitas tersebut sebaiknya dibangun dekat dengan jalan trotoar. Untuk fasilitas pusat belanja sebaiknya direncanakan untuk mempermudah konsumen mencapai tempat tersebut secara mudah dan aman, tidak hanya bagi penghuni, tapi juga bagi orang di luar kompleks yang ingin berbelanja di rusun.

### Pengelolaan Penghuni

Pengelolaan rusun pada dasarnya dimulai dari seleksi calon penghuni. Beberapa temuan yang didapat dari penelitian yang dilakukan oleh Lembaga Magement FEUI mengenai rusun adalah terlalu longgarnya seleksi calon penghuni di beberapa lokasi rusun di Indonesia. Seleksi yang longgar ini mengakibatkan tak kontrolnya terutama kemampuan finansial penghuni. Sebagai contoh di rusun Waru Gunung Surabaya, banyak penghuni yang tak memiliki pekerjaan tetap dan dengan demikian tak memiliki pendapatan tetap. Akibatnya, kemampuan penghuni dalam membayar uang sewa menjadi tak menentu. Malahan, tak sedikit diantara mereka yang lebih sering menunggak kelimbang membayar. Dengan kata lain, seleksi yang relatif longgar menyebabkan tingkat tunggakan uang sewa yang relatif tinggi.

Terkait dengan persoalan tunggakan uang sewa adalah tunggakan pembayaran listrik dan gas. Sulit dibayangkan seseorang yang tak mampu membayar uang sewa akan mampu melunasi lagihan listrik dan gas. Masalahnya, kalau penghuni tak juga membayar



*Pertunya seleksi terhadap peminat rusun*

tagihan listrik dan gas, alirannya akan diputus. Untuk menyambunginya lagi dibutuhkan biaya yang tak sedikit dan hampir dipastikan biaya ini akan menjadi tanggungan pengelola rusun. Kalau tidak mau diputus, pengelola rusun harus membayar tagihannya terlebih dulu berikut dendanya. Singkat kata, kerugian finansial dari relatif longgarnya seleksi calon penghuni bisa berlipat ganda karena tak hanya melulu terkait dengan seretnya penerimaan uang sewa, tapi juga dengan keharusan menutupi tunggakan tagihan listrik dan gas.

Persoalan di atas diperparah dengan besarnya tarif sewa yang tak kunjung berubah dari tahun ke tahun. Bahkan, dua orang yang pindah ke unit rusun yang berlainan dengan perbedaan waktu tiga tahun diantara mereka (satu orang pindah tiga tahun setelah orang yang lain), tetap dikenakan tarif yang sama. Dengan kata lain, besarnya tarif sewa dari waktu ke waktu sama sekali tak mempertimbangkan aspek kenaikan harga-harga di pasar yang mengakibatkan kenaikan biaya pengelolaan rusun. Oleh sebab itu bisa dimengerti bila seiring dengan berjalannya waktu, pengelolaan rusun akan mengalami kerugian yang semakin besar.

Temuan-temuan lain yang didapat oleh tim peneliti Lembaga Manegement FUI adalah ketiadaan aturan yang

membatasi jumlah unit yang bisa disewa oleh satu orang atau satu keluarga. Argumentasi yang berkembang atas ketiadaan aturan ini adalah fleksibilitas bagi pengelola rusun untuk memaksimalkan tingkat hunian. Di lokasi-lokasi tertentu yang pengelolanya mengalami kesulitan mendapatkan penyewa, fleksibilitas tersebut memang sangat bermanfaat karena dengan membolehkan satu orang atau satu keluarga menyewa lebih dari satu unit, pertambahan tingkat hunian dapat diakselerasi. Namun jangan lupa bahwa manfaat fleksibilitas yang diberikan sesungguhnya hanya sekejap sebab setelah itu timbul masalah penghuni gelap, yaitu individu yang menyewa dari individu yang mendapatkan hak sewa dari pengelola rusun. Penghuni gelap ini biasanya membayar sewa yang jauh lebih tinggi dibandingkan tarif sewa yang ditetapkan oleh pengelola rusun. Yang lebih riskan lagi adalah bahwa penghuni gelap ini tak tercatat identitasnya sehingga tak ada yang tahu, umpamanya, apakah yang bersangkutan seorang kriminal yang berpotensi membahayakan sekelilingnya atau tidak.

Keberadaan penghuni sebetulnya dapat dideteksi sedini mungkin melalui RT/RW yang sudah terbentuk. Hanya sayangnya, RT/RW kurang diberdayakan. Dengan kata lain, pembinaan penghuni masih bertumpu pada pengelola

rusun, dalam hal ini fungsi bina huninya, padahal tenaga kepegawaian yang dimiliki pengelola untuk memantau dinamika kehidupan di rusun sangat terbatas.

Sumber potensial lain munculnya penghuni gelap adalah dari orang-orang yang semula mengaku tamu penghuni resmi. Mereka ini tinggal di unit-unit yang disewa penghuni resmi, tapi ternyata tidak pernah pulang ke tempat asal mereka dan akhirnya menetap di unit-unit tadi menggantikan penghuni resmi.

Yang menjadi masalah, pengelola rusun tak memiliki mekanisme untuk memantau keberadaan tamu-tamu tersebut sehingga pengelola tak bisa mengetahui pada saat kapankah mereka sudah tinggal terlalu lama di unit-unit rusun dan sebenarnya sudah bisa dikategorikan sebagai penghuni (gelap).

Kenyataan di atas diperburuk oleh lemahnya penegakan aturan (*law enforcement*) oleh pengelola rusun. Semestinya, pengelola berhak menegur penghuni yang ketamuan seseorang lebih dari 24 jam tapi tak melaporkan, atau menegur penghuni yang menyewakan/memindahtangankan unit sewa tanpa ijin pengelola. Padahal, kedua hal tersebut tercantum dalam perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh penghuni. Besar kemungkinan lemahnya penegakan aturan terkait dengan keterbatasan tenaga kepegawaian karena penegakan aturan membutuhkan pemantauan yang cukup intensif.

Sesungguhnya pengelola sudah berupaya mengatasi keberadaan penghuni gelap, yaitu dengan cara melakukan pemutihan terhadap mereka yang tertangkap basah. Persoalannya, yang menjadi korban pemutihan adalah para individu yang sudah antri untuk mendapatkan unit sewa. Seperti diketahui, di beberapa lokasi, beberapa tahun setelah rusun dibuka untuk umum, animo masyarakat setempat meningkat sementara tingkat huniannya sudah maksimal (tak unit yang tersisa). Mereka yang belum kebagian ini kemudian dimasukkan ke dalam daftar tunggu (*waiting list*).

Jika menangkap basah penghuni

gelap, pengelola rusun seharusnya mengeluarkan penyewa resmi dan penghuni gelap dan menggantikannya dengan individu yang ada di daftar tunggu. Pemutihan terhadap penghuni gelap sama artinya dengan tak memberi kesempatan pada mereka yang ada di daftar tunggu untuk tinggal di rusun, sekaligus menciptakan persepsi bahwa kalau mau cepat dapat unit di rusun, jadilah penghuni gelap.

Hal yang penting dalam pengelolaan rusun adalah masalah kebersihan. Keberadaan di rumah-rusun yang ada di Jakarta misalnya, menunjukkan umumnya lingkungan rusun itu sudah kumuh kembali. Sampah berceceran di mana-mana dan genangan air terlihat di pojok-pojok jalan lingkungan. Permasalahannya memang dilematis, di satu pihak, pengelola rusun butuh biaya untuk merawat dan memelihara lingkungan yang dikelolanya, di lain pihak penghuni rusun itu pada umumnya berpenghasilan serba pas-pasan. Selain itu, penghuni rusun yang umumnya dari kalangan sektor informal, juga masih terbiasa hidup di permukiman lama mereka yang padat dan kumuh. Dalam konteks inilah penegakan peraturan (*law enforcement*) harus dijalankan dengan benar, khususnya peraturan yang tertuang dalam perjanjian sewa rusun.

### Penutup

Di masa mendatang, keberadaan rusun akan semakin dibutuhkan oleh masyarakat perkotaan. Oleh karena itu, pemerintah (khususnya pemerintah daerah) tak punya pilihan lain kecuali melakukan pembangunan permukiman secara vertikal berupa rusun. Namun demikian ada dua aspek penting yang perlu mendapat perhatian semua pihak yang terkait dalam pembangunan rusun, yaitu; aspek perencanaan dan pengelolaan.

Untuk perencanaan, aspek yang cukup penting adalah sosialisasi dan internalisasi pengertian rusun itu sendiri. Dalam hal ini yang perlu ditekankan adalah bahwa kehidupan di rusun berbeda dengan kehidupan di rumah rumah biasa karena disamping hak milik pribadi berupa unit rusun terdapat pula

bagian bersama, benda bersama dan tanah milik bersama seperti tangga taman tembok dan lain-lain yang dapat digunakan bersama dan harus dipelihara secara bersama.

Kehidupan di rusun bagaikan satu keluarga besar yang satu sama lain diperlukan saling pengertian, tenggang rasa terhadap hak dan kewajiban sesama penghuni. Sikap kegotong royongan dalam berbagai hal sangat diperlukan mengingat jarak antar tetangga satu dengan yang lain sangat berdekatan. Demikian juga dalam menggunakan bagian bersama benda bersama ataupun tanah bersama diperlukan satu kesadaran dan saling pengertian yang dalam, bahwa kesemuanya itu harus ditempatkan sesuai pada fungsi dan kedudukannya, termasuk diantaranya tanggung jawab pemeliharannya.

Terkait dengan permasalahan ini, maka dalam pengelolaan, aspek terpenting adalah pemberdayaan penghuni dan penegakan hukum (*law enforcement*) atas berbagai aturan yang ditetapkan oleh pengelola (biasanya teruang dalam perjanjian sewa/beli pengelo dan penghuni). Pemberdayaan penghuni bisa dilakukan dengan membentuk dan mengaktifkan paguyuban atau perhimpunan penghuni. Dalam kaitan ini, untuk menstimulasi kegiatan penghuni, perlu disediakan berbagai fasilitas umum yang mampu memfasilitasi kegiatan-kegiatan penghuni, selain tentunya berbagai program kegiatan antar penghuni yang seyogyanya telah direncanakan, baik oleh pengelola maupun penghuni. **L**

### Daftar Pustaka

- Robbin, Stephen P. and Mary Coulter, *Management*, Sixth Edition, Prentice Hall, Inc. Englewood Cliffs, NJ, 1999.
- Laporan Pendahuluan Studi *Design Standard Operation Procedure and International Standard Organization (ISO) 9000*, Divisi Rumah Sewa Perum Perumnas, Lembaga Management Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2002. (Tidak Dipublikasikan)
- WWW.Kompas.com, *Masalah Rumah Susun Sederhana Mampukah Ditanganu Kabinet Baru?*, 14 Agustus 2001.
- WWW.Justnet.ne.jp, *Cara Hidup Rumah susun*.
- WWW.Kimpraswil.go.id, *Persyaratan Teknis dan Administratif Rumah Susun*