

EVALUASI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEWA KARANGROTO KOTA SEMARANG

Yolan Afsari S, Santy Paulla Dewi

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Jurnal Riptek

Volume 13 No. 1 (71 – 78)

Tersedia online di:

<http://ripteck.semarangkota.go.id>

Info Artikel:

Diterima: 13 November 2019

Disetujui: 13 November 2019

Tersedia online: 13 November 2019

Kata Kunci:

Evaluasi, Kualitas Hunian, Pengelolaan, Rumah Susun Sederhana Sewa

Korespondensi penulis:

afsariyolan@gmail.com

Abstrak. Rumah Susun Karangroto yang berada di Kelurahan Karangroto, Kecamatan Genuk, Kota Semarang merupakan salah satu rumah susun yang dibangun oleh pemerintah Kota Semarang yang pengelolaannya dilakukan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah Kota Semarang (UPTD). Adapun tujuan rumah susun Karangroto ini dibangun untuk mengatasi backlog yang terjadi di Kota Semarang. Di Kelurahan Karangroto terdapat 2 rusunawa yang dikenal dengan rusunawa Karangroto Lama (dibangun pada tahun 1996) dan rusunawa Karangroto Baru (dibangun pada tahun 2013). Kondisi rumah susun Karangroto secara umum sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan penyediaan rumah susun sederhana, yaitu memberikan hunian yang layak, sehat dan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), hal ini ditunjukkan dengan kondisi konstruksi bangunan, prasarana sarana dan utilitas yang kurang terawat dan masih kurangnya pengawasan dari pihak DISPERKIM terhadap UPTD dalam hal penyeleksian calon penghuni rusunawa. Hal ini juga diketahui dari hasil wawancara ke penghuni rusunawa bahwa pihak pemerintah melakukan pengawasan dan evaluasi hanya jika terjadi kerusakan saja, sehingga tujuan penelitian ini adalah melakukan evaluasi terhadap pengelolaan rusun Karangroto Semarang. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data dengan kuesioner observasi dan wawancara terstruktur. Hasil evaluasi dari pengelolaan rusunawa Karangroto ini adalah sistem pengelolaan kedua rusunawa Karangroto cukup. Dikatakan cukup karena masih ada sarana dan prasarana yang kurang terawat, sehingga menimbulkan penurunan kualitas hunian. Untuk memperoleh sistem pengelolaan rusunawa Karangroto yang optimal rekomendasi yang dibutuhkan pembuatan SOP dalam perbaikan/pemeliharaan di masing-masing rusunawa, serta melakukan pembinaan antara pihak pemerintah dengan penghuni dalam hal pengelolaan di kedua rusunawa tersebut. Pembinaan yang dimaksud seperti pertemuan rutin ataupun berkala.

Abstract. Rumah susun Karangroto located in Karangroto Village, Genuk District, Semarang City is one of the flats that have been built by the Semarang City Government whose management is carried out by Department of Public Housing and Residential Areas (DISPERKIM) through the Regional Technical Implementation Unit (UPTD) Semarang City. The purpose of Rumah susun Karangroto was built to overcome the backlog that occurred in the city of Semarang. In Karangroto Village there are 2 rusunawa known as Rusunawa Karangroto Lama (built in 1996) and Rusunawa Karangroto Baru (built in 2013). The condition of Rusun Karangroto in general is no longer suitable for the purpose of providing simple flats, namely providing decent, healthy and affordable housing for low-income people (MBR), this is indicated by the condition of the construction of buildings, infrastructure facilities and utilities that are poorly maintained and there is still a lack of supervision from the DISPERKIM to UPTD in terms of selection prospective rusunawa occupants. It is also known from the results of interviews with rusunawa occupants that the government conducts monitoring and evaluation only if there is any damage, so the purpose of this study is to evaluate the management of the Rusunawa Karangroto in Semarang. This research uses quantitative method and descriptive qualitative with data collection techniques with observation questionnaires and structured interview. The evaluation results of the Rusunawa Karangroto management is that the management system of the two Rusunawa Karangroto is quite optimal. It is said to be quite optimal because there are still poorly maintained facilities and infrastructure, causing a decline in housing quality. To get a good management system the recommend that the associations in each Rusunawa Karangroto make SOP in repair / maintenance of the Rusunawa, as well as provide guidance between the government and the occupants in terms of management in both houses. Coaching is intended as a routine or periodic meetings.

Cara mengutip:

S, Yolan Afsari dan Dewi, S P. 2019. Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sewa Karangroto Kota Semarang. *Jurnal Riptek* Vol. 13 (1) 71-78.

I. PENDAHULUAN

Keterbatasan lahan dan kepadatan penduduk yang tinggi merupakan salah satu tantangan besar yang dihadapi oleh wilayah perkotaan dalam kaitannya dengan pembangunan perkotaan. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan hunian baru juga semakin meningkat setiap tahunnya. Sementara itu, dari sisi penyediaan, jumlah fasilitas hunian belum mampu memenuhi penyediaan hunian bagi masyarakat sehingga menimbulkan *backlog*. *Backlog* terjadi karena meningkatnya jumlah populasi luar biasa namun tidak diimbangi dengan jumlah unit

hunian yang mengakibatkan kepadatan penduduk tinggi, tingkat hunian yang rendah, kondisi penduduk kota yang buruk, dan rendahnya layanan infrastruktur.

Rumah Susun Karangroto merupakan salah satu rumah susun yang dibangun oleh pemerintah kota Semarang yang pengelolaannya diselenggarakan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah Kota Semarang (UPTD). Tahun 1996 Pemerintah Kota Semarang membangun 2 blok rumah susun atau sering disebut rumah susun Karangroto Lama dengan jumlah unit hunian 104. Tahun 2013

Pemerintah Kota Semarang membangun 4 blok rumah susun atau sering disebut rumah susun Karangroto Baru total unit hunian di rumah susun Karangroto Baru sebanyak 320 unit hunian. Kondisi rumah susun Karangroto secara umum sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan penyediaan rumah susun sederhana, yaitu memberikan hunian yang layak, sehat dan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Ketidaksesuaian itu antara lain: kondisi bangunan mulai rusak, kualitas lingkungan menurun dan penghuni tidak tertib seperti : terjadi alih huni, perawatan bangunan yang tidak ada dan pelayanan prasarana, sarana dan utilitas kurang berfungsi (Hardani, 2016).

Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana evaluasi pengelolaan rusunawa Karangroto di Kota Semarang. Adapun sasaran pada penelitian ini antara lain identifikasi dan analisis karakteristik penghuni dan fisik bangunan rusunawa, identifikasi dan analisis bentuk, peran dan fungsi pengelola rusunawa dan evaluasi aspek pengelolaan rusunawa Karangroto Kota Semarang.

2. METODE

Metode penelitian yang akan digunakan pada penelitian “Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Karangroto Semarang” adalah metode kuantitatif dan deskriptif kualitatif. Metode penelitian kuantitatif digunakan karena memiliki maksud untuk melihat hubungan antar fenomena yang dapat menggunakan statistik untuk mengetahui hubungan antar fenomena (Sugiyono, 2005). Dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *nonprobability sampling* untuk mengumpulkan data dengan cara penyebaran kuesioner ke penghuni masing-masing rusunawa atau 20% dari populasi. Formula Slovin untuk penghitungan sampel (Sevilla, 1993:161) dengan menggunakan derajat kesalahan 10% (galat pendugaan) adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N (e)^2}$$

$$n = \frac{424}{1 + 424 (0.1)^2}$$

$$n = 84 \text{ Sampel}$$

Proporsi besaran sampel dengan menggunakan formula tersebut dapat menjelaskan informasi yang ada pada populasi. Rumah susun Karangroto lama terdiri dari 2 blok dengan jumlah unit hunian sebanyak 104 unit, sedangkan di rumah susun Karangroto Baru terdiri dari 4 blok dengan total hunian sebesar 320 unit hunian. Dengan menggunakan rumus tersebut jumlah sampel yang diambil secara proporsional adalah sebesar 84 sampel (20 sampel = 20% dari jumlah unit rumah) di

rumah susun Karangroto Lama dan (64 sampel = 20% jumlah unit rumah) di rumah susun Karangroto Baru.

Dalam mengevaluasi kesesuaian terhadap regulasi dan kebijakan pemerintah yang telah ditetapkan, peneliti melakukan teknik analisis *Skoring*. Setiap item dari kuesioner tersebut merupakan pernyataan positif yang diberikan skor 1 sampai 3 yang telah penulis sediakan. Skala pengukuran merupakan kesepakatan yang digunakan sebagai acuan untuk menentukan panjang pendeknya interval yang ada dalam alat ukur, sehingga alat ukur tersebut bila digunakan dalam pengukuran akan menghasilkan data kuantitatif.

Tabel 1. Skor Berdasarkan Skala

Pernyataan/Pertanyaan	Skor
Sangat Optimal	3
Cukup Optimal	2
Tidak optimal	1

Setelah diketahui skor berdasarkan skala langkah selanjutnya adalah menentukan batas bawah dan batas atas masing-masing rusunawa, diikuti dengan tiap skor dikalikan dengan jumlah sampel dan dikalikan dengan jumlah pertanyaan (untuk evaluasi pengelola terdapat 9 pertanyaan) setelah diketahui hasilnya kemudian menentukan jumlah kelas, dalam menentukan jumlah kelas di pakai rumus seperti di bawah ini:

$$1 + 3,3 \log n$$

n = jumlah sampel masing-masing rusunawa

Setelah jumlah kelasnya diketahui maka terakhir dicari selisih untuk penilaian skor kelas tersebut dengan batas atas dikurangi dengan batas bawah di bagi dengan jumlah kelas yang sudah di dapat.

3. KAJIAN LITERATUR

Pengertian Evaluasi. Evaluasi adalah penerapan prosedur ilmiah yang sistematis untuk menilai rancangan, selanjutnya menyajikan informasi dalam rangka pengambilan keputusan terhadap implementasi dan efektifitas suatu program. Menurut Crawford (2000 ; 30), tujuan dan atau fungsi evaluasi adalah : 1. Untuk mengetahui apakah tujuan-tujuan yang telah ditetapkan telah tercapai dalam kegiatan. 2. Untuk memberikan objektivitas pengamatan terhadap perilaku hasil. 3. Untuk mengetahui kemampuan dan menentukan kelayakan. 4. untuk memberikan umpan balik bagi kegiatan yang dilakukan. Pada dasarnya tujuan akhir evaluasi adalah untuk memberikan bahan-bahan pertimbangan untuk menentukan/membuat kebijakan tertentu,

yang diawali dengan suatu proses pengumpulan data yang sistematis.

Pengelolaan Rumah Susun Sewa. Pengertian rumah susun sederhana sewa (rusunawa) sesuai dengan Permenpera No. 14 tahun 2007 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dipergunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian. Rumah susun sewa di Indonesia sasaran utamanya adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga pemerintah memberikan perhatian kepada MBR yang belum mampu untuk memiliki rumah secara layak huni dan terjangkau di kawasan perkotaan. Permenpera No.18/2007 juga menyebutkan bahwa besaran tarif sewa adalah tidak lebih besar 1/3 pendapatan MBR. Sehingga kemampuan MBR didekati dengan rasio 30% atau 1/3 dari pendapatan yang dibelanjakan untuk perumahan.

Dalam mengelola rumah susun diperlukan tahap pengelolaan yang dikenal dengan POAC antara lain: *Planning, Organizing, Actuating* dan *Controlling* (Terry, 2006).

a. *Perencanaan (Planning)*. Dalam pengelolaan rumah susun, terdapat tahap perencanaan. Tahap ini merupakan tahap dasar yang dilakukan dalam menentukan tujuan dari pembangunan rumah susun. Dengan adanya perencanaan pada rumah susun, dapat mengoptimalkan penggunaan sumberdaya yang ada.

b. *Organisasi (Organizing)*. Didalam menjalankan pengelolaan rumah susun, organisasi berperan penting sebagai pelaku dalam pengelolaan. Organisasi menentukan bagaimana teknis yang sebaiknya dilakukan dalam pengelolaan rumah susun. Pengorganisasian dikatakan kurang baik apabila potensi sumber daya yang ada tidak dipergunakan secara optimal dalam mencapai visi dan misi organisasi.

c. *Pelaksanaan (Actuating)*. Soegito (2013) menjelaskan bahwa pelaksanaan (*actuating*) berfungsi menggerakkan yaitu menggambarkan proses dalam mengarahkan dan mempengaruhi para anggota organisasi. Tahap pelaksanaan ini sangat penting

dalam menjaga kondisi fisik bangunan, sarana, prasarana dan utilitas agar berfungsi dengan baik. Pada Permenpera No. 14/2007, tahap pelaksanaan ini mencakup hal-hal yang berkaitan dengan penghunian seperti kelompok sasaran, tata tertib penghunian, hak dan kewajiban, pengaturan bagian dan benda bersama, perawatan dan pemeliharaan, kelembagaan pengelola urusan administratif dan keseharian rumah susun. Dari kegiatan-kegiatan tersebut, yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pengelolaan adalah kegiatan pemeliharaan dan perawatan rumah susun.

d. *Pengendalian (Controlling)*. Tahap pengendalian merupakan tahap terakhir dalam pengelolaan. Menurut Terry (2006), tahap pengendalian merupakan proses penentu (*standar*) terhadap sesuatu yang ingin dicapai, menilai tahap pelaksanaan dan melakukan perbaikan-perbaikan apabila diperlukan sehingga sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Rumah Susun Karangroto terletak di Kelurahan Karangroto Kecamatan Genuk yang berlokasi di bagian Timur Kota Semarang, mempunyai luas wilayah 214.656 Ha, yang terdiri dari Pekarangan, bangunan dengan luas 111, 523 Ha, tanah pekerbunan dengan luas 66,206 Ha, lapangan olahraga dengan luas 1,577 Ha, dan lain lain (sungai, jalan, kuburan) dengan luas 35,6. Dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Desa Sayung

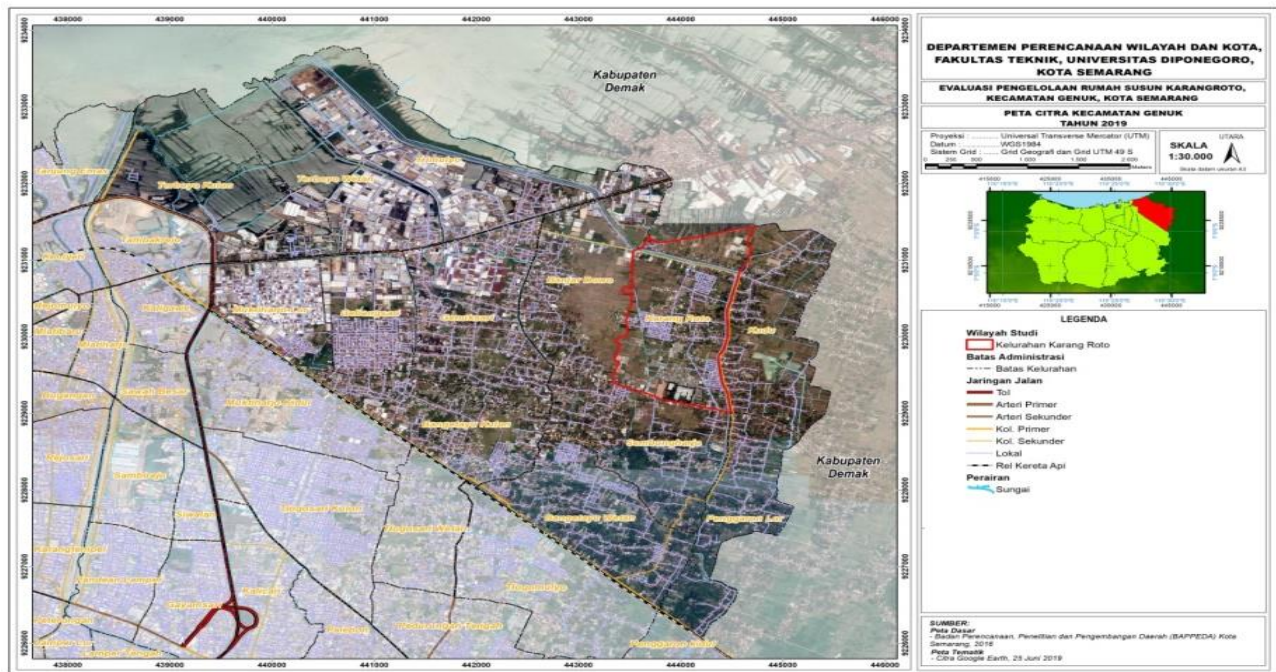
Sebelah Selatan : Kelurahan Sembungharjo

Sebelah Barat : Kelurahan Banjardowo

Sebelah Timur : Kelurahan Kudu

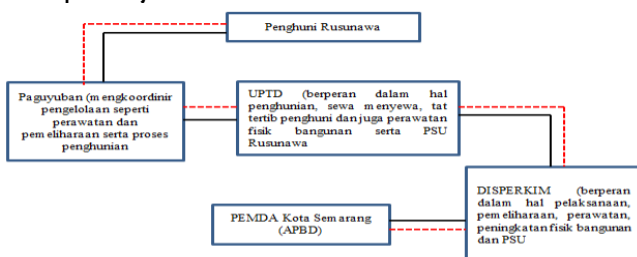
Dalam evaluasi aspek regulasi pemerintah daerah terkait pengelolaan rusunawa Karangroto Lama yang dikenal sebagai *Planning, Organizing, Actuating* dan *Controlling* (POAC) sebagai berikut:

Tahap *Planning* merupakan tahap dasar yang dilakukan untuk tujuan dari pembangunan rumah susun. Di rusunawa Karangroto Lama tujuan dari pembangunan rusunawa ini sudah tercapai dimana kelompok sasaran ataupun penghuni merupakan masyarakat MBR yaitu sebanyak 75 % penghuni memiliki pendapatan < Rp. 2.000.000. dengan 25% pekerjaan sebagai buruh dan 40% ibu rumah tangga. Sebagian besar penghuni rusunawa Karangroto Lama juga merupakan orang-orang dari penggusuran di Daerah Citarum.



Gambar 1
Peta Administrasi Kelurahan Karangroto
 (Sumber: Bappeda Kota Semarang, 2016)

Tahap *Organizing*, tahapan ini berperan penting sebagai pelaku dalam pengelolaan. Organisasi menentukan bagaimana teknis yang sebaiknya dilakukan dalam pengelolaan. Di rusunawa Karangroto Lama organisasi yang ada berbentuk paguyuban yang anggotanya merupakan dari penghuni rusunawa tersebut. Pembagian aktivitas kerja di rusunawa Karangroto Lama cukup baik hal itu dibuktikan dengan disusunnya jadwal piket setiap harinya. Akan tetapi hasil wawancara yang sudah dilakukan kepada pihak paguyuban, dalam hal pengelolaan pihak UPTD merupakan pelaku utama pengelola rusunawa Karangroto Lama, pihak paguyuban hanya berfungsi sebagai saluran penyampaian permasalahan-permasalahan yang terjadi di rusunawa Karangroto Lama. Berikut merupakan jalur koordinasi stakeholder rusunawa :



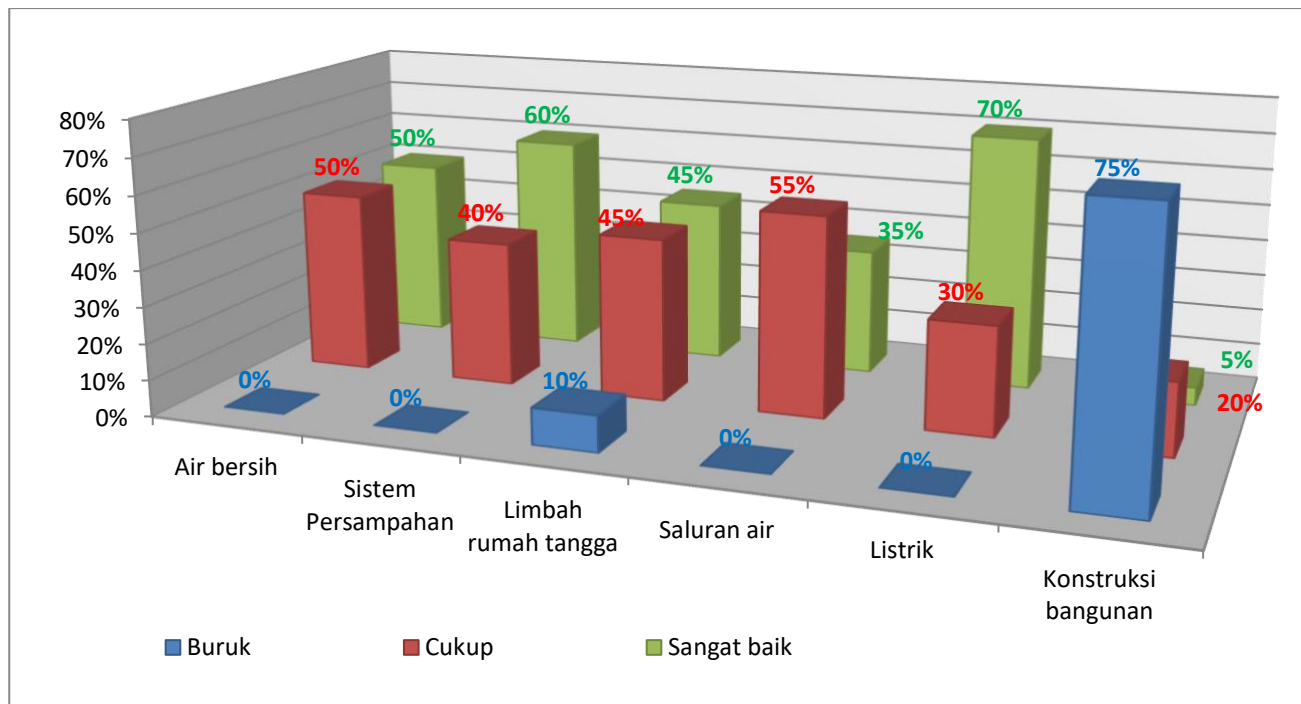
Sumber: Hasil Analisis, 2019

Keterangan:

— : Koordinasi
 - - - : Instruksi

Gambar 2
Jalur Koordinasi Stakeholder Rusunawa

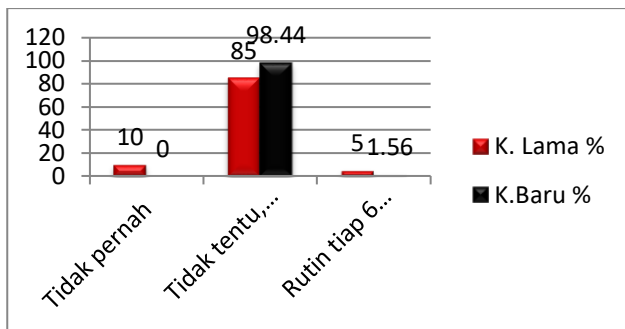
Tahap *Actuating*, tahap ini sangat penting dalam menjaga dan memelihara kondisi fisik bangunan, PSU agar berfungsi dengan baik. Untuk konstruksi bangunan rusunawa Karangroto Lama secara keseluruhan sekitar 75% penghuni menyatakana kondisinya yang buruk, hal itu ditandai dengan kerusakan seperti keramik tangga yang pecah, atap yang bocor, saluran drainase yang buruk sehingga jika terjadi musim hujan, rusunawa Karangroto Lama mengalami banjir. Hasil wawancara yang sudah dilakukan kepada pihak paguyuban dan juga penghuni rusunawa, dalam hal perbaikan, pemeliharaan PSU maupun konstruksi bangunan rusunawa, peran pengelola yaitu pihak UPTD sangat lambat, hal ini dikarenakan pihak UPTD menerima laporan kerusakan dari pihak paguyuban, tetapi tidak langsung tanggap, pihak pengelola menunggu laporan-laporan yang disampaikan ditumpuk, kemudian jika sudah banyak laporan, pihak pengelola baru melakukan perbaikan dan perawatan rusunawa Karangroto Lama. Hal ini dapat dilihat pada gambar di bawah ini yang menunjukkan proporsi penilaian penghuni rusunawa Karangroto Lama:



Gambar 3
Kondisi PSU Rusunawa Karangroto Lama



Gambar 4
Kondisi Konstruksi Rusunawa Karangroto Lama



Gambar 4
Grafik Perbaikan dan Pemeliharaan PSU

Tahap *Controlling*, tahap ini merupakan tahap terakhir dalam pengelolaan dan memiliki peran yang sangat penting. Tahap ini berfungsi untuk mengevaluasi tujuan yang dicapai serta faktor-faktor penghambat sehingga dapat dilakukan tindakan perbaikan. Hasil penelitian yang sudah dilakukan di rusunawa Karangroto Lama ini, tahap *controlling* yang seharusnya dilakukan oleh pihak pemerintah ataupun dinas yang terkait masih sangat kurang. Dimana dinas yang terkait tidak rutin dalam melakukan *controlling* di rusunawa ini, kegiatan itu hanya dilakukan jika terjadi kerusakan saja. Hal ini dibuktikan dengan pernyataan penghuni sebesar 85%.

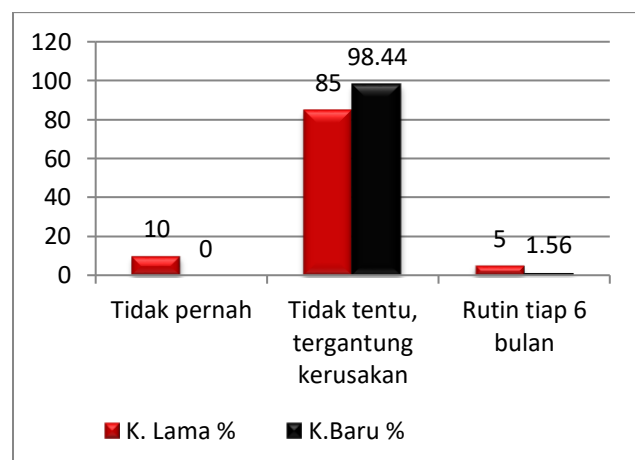
Dalam evaluasi aspek regulasi pemerintah daerah terkait pengelolaan rusunawa Karangroto Baru yang dikenal sebagai *Planning, Organizing, Actuating dan Controlling* (POAC) sebagai berikut: Tahap *Planning* merupakan tahap dasar yang dilakukan untuk tujuan dari pembangunan rumah susun. Di rusunawa Karangroto Baru tujuan dari pembangunan rusunawa ini sudah tercapai dimana kelompok sasaran ataupun penghuni merupakan masyarakat MBR yaitu sebanyak 70 % penghuni memiliki pendapatan < Rp. 2.000.000 dengan jenis pekerjaan sebanyak 17.19% karyawan swasta kemudian diikuti dengan pekerjaan sebagai ibu rumah tangga sebanyak 46.88%.

Tahap *Organizing*, tahapan ini berperan penting sebagai pelaku dalam pengelolaan. Organisasi menentukan bagaimana teknis yang sebaiknya dilakukan dalam pengelolaan. Sama halnya dengan rusunawa Karangroto Lama di rusunawa Karangroto Baru organisasi yang ada berbentuk paguyuban yang anggotanya merupakan dari penghuni rusunawa tersebut. Pembagian aktivitas kerja di rusunawa Karangroto Baru sudah optimal hal itu dibuktikan dengan disusunnya jadwal piket setiap harinya. Sama halnya dengan rusunawa Karangroto Lama, hasil wawancara yang sudah dilakukan kepada pihak paguyuban rusunawa Karangroto Baru, dalam hal pengelolaan pihak UPTD merupakan pelaku utama

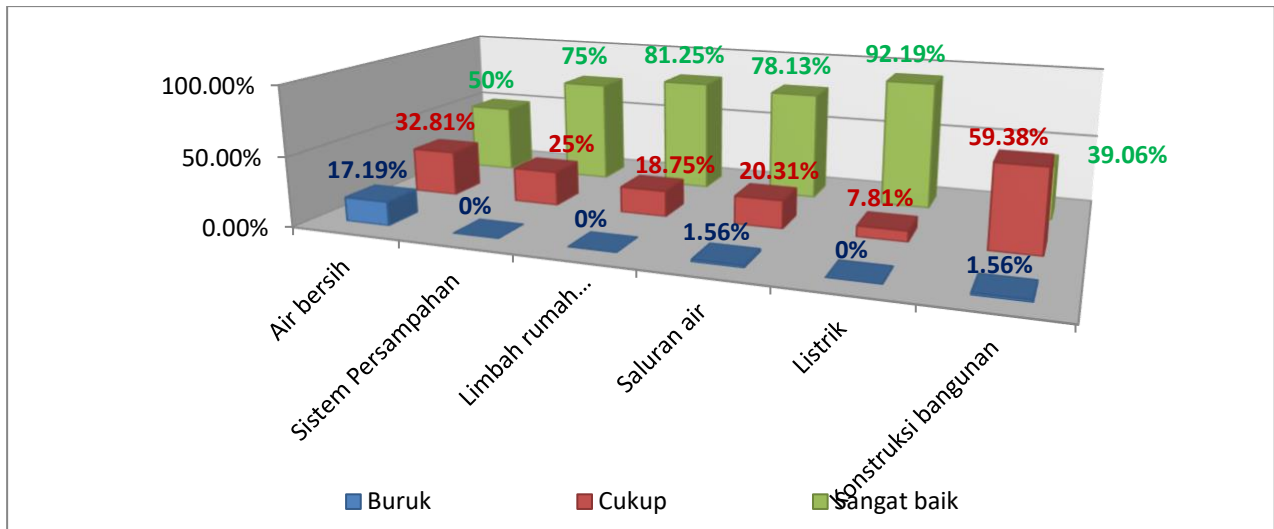
pengelola rusunawa Karangroto Baru, pihak paguyuban hanya berfungsi sebagai saluran penyampaian permasalahan-permasalahan yang terjadi di rusunawa Karangroto Baru.

Tahap *Actuating*, tahap ini sangat penting dalam menjaga dan memelihara kondisi fisik bangunan, PSU agar berfungsi dengan baik. Rumah susun Karangroto Baru tahap *Actuating* dinilai sudah baik. Hal ini dibuktikan dengan 59.38% penghuni menyatakan konstruksi bangunan rusunawa baik, begitu juga dengan ruang hunian yang layak huni (65.63%). Hasil wawancara yang sudah dilakukan kepada pihak paguyuban dan juga penghuni rusunawa, dalam hal perbaikan, pemeliharaan PSU maupun konstruksi bangunan rusunawa, peran pengelola yaitu pihak UPTD sangat lambat, hal ini dikarenakan pihak UPTD menerima laporan kerusakan dari pihak paguyuban, tetapi tidak langsung tanggap, pihak pengelola menunggu laporan-laporan yang disampaikan ditumpuk, kemudian jika sudah banyak laporan, pihak pengelola baru melakukan perbaikan dan perawatan rusunawa Karangroto Baru.

Tahap *Controlling*, tahap ini merupakan tahap terakhir dalam pengelolaan dan memiliki peran yang sangat penting. Tahap ini berfungsi untuk mengevaluasi tujuan yang dicapai serta faktor-faktor penghambat sehingga dapat dilakukan tindakan perbaikan. Hasil penelitian yang sudah dilakukan di rusunawa Karangroto Baru ini, tahap *controlling* yang seharusnya dilakukan oleh pihak pemerintah ataupun dinas yang terkait masih sangat kurang. Dimana dinas yang terkait tidak rutin dalam melakukan *controlling* di rusunawa ini, kegiatan itu hanya dilakukan jika terjadi kerusakan saja. Hal ini dibuktikan dengan pernyataan penghuni sebesar 98.44%.



Gambar 6
Grafik Perbaikan dan Pemeliharaan PSU



Gambar 7
Kondisi PSU Rusunawa Karangroto Baru



Gambar 8
Kondisi Konstruksi Rusunawa Karangroto Lama

5. KESIMPULAN

Dalam evaluasi pengelolaan rumah susun sewa, pengelolaannya dikatakan baik apabila pada tahapan proses pengelolaan seperti tahap *planning*, *organizing*, *actuating* dan *controlling* dilakukan dengan baik. Adapun manfaat dari evaluasi pengelolaan rumah susun adalah untuk mengidentifikasi tujuan, mengatasi kendala yang terjadi pada rumah susun, memecahkan masalah dan dapat diandalkan dalam pengambilan keputusan yang cepat dan tepat (Subkhan, 2008). Setelah dilakukannya penelitian dan pengskoringan terhadap kuesioner yang telah disusun hasil yang di dapat menyatakan bahwa sistem

pengelolaan di rusunawa Karangroto Lama dan Karangroto Baru sudah cukup baik seperti dari segi karakteristik penghuni, kondisi fisik bangunan dan sistem organisasi dalam hal pengelolaan rusunawa. hal ini disebabkan karena pengelolaan di masing-masing rusunawa dipegang oleh UPTD Kota Semarang. Hanya saja dalam aspek fisik bangunan rusunawa Karangroto Lama jauh lebih buruk dibandingkan dengan rusunawa Karangroto Baru hal ini ditandai dengan bocornya atap rusun, keretakan kolom penyangga bangunan, tempat parkir yang retak, kusen-kusen tiap hunian mengalami kropos dan sistem aliran air yang tidak terawat. Selain itu

juga sistem pengelolaan di masing-masing rusunawa juga dikatakan cukup, dikarenakan masih kurangnya monitoring dan evaluasi dari pihak pemerintah, hal ini diketahui dari hasil wawancara pihak paguyuban dan penghuni yang menyatakan bahwa pihak pemerintah hanya melakukan monitoring dan evaluasi jika terjadi kerusakan saja.

Sehingga untuk mendapatkan pengelolaan rumah susun sewa yang baik ada beberapa rekomendasi yang dianjurkan diantaranya; pemerintah menerbitkan peraturan-peraturan teknis terkait dengan tata cara dan aturan penghunian serta tata cara dan aturan pengelolaan. Hal ini juga ditindaklanjuti dengan melakukan pembinaan maupun sosialisasi yang dilakukan secara rutin maupun berkala melalui pertemuan antara penghuni dan pihak pemerintah; pihak paguyuban di masing-masing rusunawa Karangroto sebaiknya membuat SOP (Standar Operasional Prosedur) dalam pemeliharaan dan perbaikan rusunawa; penanganan permasalahan pengelolaan dengan manajemen pengendalian di masing-masing rusun dilakukan dengan melakukan inventaris penghuni, memperbaiki dan memperketat persyaratan dalam proses penghunian dan mengintensifkan pengawasan rutin maupun berkala antara pengelola dan penghuni terhadap sarana prasarana dan utilitas rusunawa.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2013. *Dasar-dasar Evaluasi Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Badudu dan Sutan Mohammad Zain. 1994. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cetakan Pertama. Jakarta. Pustaka Sinar Harapan.
- Crawford, John. 2000. Ed. 2. *Evaluation of Libraries and Information Services*. London : Aslib, the Association For Information Management And Information Management International.
- Emzir. 2012. "Metodologi penelitian kualitatif: Analisis Data". Jakarta: Rajawali Pers.
- Hardani, Sri Wulan. 2016. *Peran Pemerintah Kota dalam Penyediaan Lahan untuk Pembangunan Rumah Susun Karangroto bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kelurahan Karangroto Kota Semarang*.
- Hariyono, Paulus. 2007. *Sosiologi Kota untuk Arsitek*. Cetakan Pertama. Jakarta. Bumi Aksara.
- Hoag, Arleen J., and John H. Hoag. 1991. *Introductory Economics*. Second Edition. Englewood Cliffs, New Jersey. USA. Prentice Hall.
- Kuncoro, Mudrajat. 2009. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Edisi Ketiga. Jakarta. Penerbit Erlangga.
- Lababa, Djunaidi. 2008. *Evaluasi program : Sebuah pengantar*.
- Nasution, S. 2008. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Cetakan kesepuluh. Jakarta. Bumi Aksara.
- Ochieng, Crispino C. 2007. "A Critical Review of Housing Delivery in Nairobi: Deifferent Actors-Different Socio-Economic Group". *Arcnet -IJAR (International Journal of Architectural Research)*. Vol.1-issue 3. Pp. 140-152.
- Peraturan Walikota Semarang no 75 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Sewa Kota Semarang
- Peraturan Daerah No 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Semarang
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun.
- Peraturan Walikota Semarang No 7 Tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang.
- Sevilla, Consuelo G., Jesus A. Ochave, Twila G. Punsalan, Bella P. Regala, Gabriel G. Uriarte. 1993. *Pengantar Metode Penelitian*. Cetakan Pertama. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia.
- Siswanto, H.B. (2005). *Pengantar Manajemen*. Bandung : PT Bumi Aksara.
- Soegito, 2012 *Pendidikan Pancasila*, Semarang : Pusat Pembangunan MKU/MKDK-LP3 Universitas Negeri Semarang.
- Subkhan, Mokh. (2008). *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat*. Semarang
- Sugiono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : IKAPI
- Terry, George R. (2006). *Principles of Management*. (Alih bahasa Winardi). Bandung : Alumni Bandung.
- Terry, George R. (2006). *Principles of Management*. (Alih bahasa Winardi). Bandung : Alumni Bandung.