

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Peran

Istilah peran dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mempunyai arti perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat (KBBI, 2005:854). Kedudukan (status) diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok social, suatu peran paling tidak mencakup tiga hal sebagai berikut :

1. Peran meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi-posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat. Peran dalam arti ini merupakan rangkaian peraturan-peraturan yang membimbing seseorang dalam kehidupan kemasyarakatan.
2. Peran merupakan suatu konsep perihal peran yang dapat dilakukan oleh individu dalam masyarakat sebagai organisasi.
3. Peran juga dapat dikatakan sebagai perilaku individu yang penting bagi struktur sosial.

Peran merupakan aspek dinamis kedudukan, apabila seseorang telah melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya maka ia menjalankan suatu peranan. Peran lebih banyak menunjuk pada fungsi, penyesuaian diri dan sebagai suatu proses seseorang menduduki suatu posisi dalam masyarakat serta menjalankan suatu peranan.

Ketika istilah peran digunakan dalam lingkungan pekerjaan, maka seseorang yang diberikan atau mendapatkan suatu posisi juga diharapkan menjalankan peranannya sesuai apa yang diharapkan oleh pekerja tersebut. Harapan mengenai peran seseorang dalam posisinya dapat dibedakan atas harapan dari si pemberi tugas dan harapan dari orang yang menerima manfaat dari pekerja atau posisi tersebut.

Jadi peran merupakan aspek dinamis dari suatu kedudukan, yaitu seseorang ataupun lembaga yang melaksanakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukan yang dimilikinya, maka orang atau lembaga tersebut telah menjalankan suatu peran.

2.2. Rumah Susun

2.2.1. Pengertian Rumah Susun

Di Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut *apartement*, tetapi di Belanda biasa disebut *flat*. Mereka umumnya menggunakan istilah yang sama, baik untuk rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah, maupun bawah. Akan tetapi, ada kecenderungan di Indonesia istilah rumah susun digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana. Sedangkan istilah kondominium berasal dari Hukum Romawi, yang istilah aslinya "*condominium*", yang secara etimologis terdiri dari 2 (dua) perkataan, yaitu "*co*" yang artinya bersama dan "*dominium*" yang artinya milik atau hak milik. Jadi, secara nominalis atau menurut arti perkataan, *kondominium* ialah suatu hak milik bersama (A. Ridwan Halim, 2000:79).

Rumah susun yang tidak berlantai banyak yang digunakan untuk penghuni lapisan masyarakat menengah kualitas sarana perlengkapan rumah yang cukup sering disebut *flat*. Akan tetapi, akhir-akhir ini istilah flat jarang digunakan lagi melainkan disebut perumahan, sedangkan rumah susun berlantai banyak diperuntukkan bagi penghuni lapisan masyarakat atas, dengan sarana yang mewah dan modern sering disebut apartement. Banyaknya istilah digunakan kalangan masyarakat di Indonesia seperti *apartement, flat, kondominium*, dan rumah susun (rusun) pada dasarnya sama.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 angka (1) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan rumah susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2.2.2. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan, sehingga akan berdampak pada :

- 1) Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
- 2) Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan rendah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
- 3) Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota;

- 4) Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- 5) Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

2.2.3. Pembangunan Rumah Susun

Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal.

Pembangunannya diprioritaskan pada lokasi diatas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung kumuh itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Mereka diprioritaskan untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit atau angsuran ringan.

Kegiatan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis yaitu persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun. Persyaratan teknis yang tertuang dalam rancang bangunan diantaranya sebagai berikut:

A. Persyaratan teknis untuk ruangan

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari, harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup. Apabila tidak mencukupi atau tidak dimungkinkan, maka harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang

dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan (Andi Amzah, I Wayan Suandra, B.A. Manalu, 1990:28-29).

B. Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan

Pembangunan rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku. Struktur, komponen dan bahan bangunan tersebut harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap:

1. Gempa, hujan, angin dan banjir;
2. Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
3. Kemungkinan adanya bahan tambahan, baik dari arak vertikal maupun horizontal;

C. Kelengkapan rumah susun

Rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas antara lain:

1. Jaringan air bersih
2. Jaringan listrik
3. Jaringan gas
4. Saluran pembuangan air
5. Tempat pembuangan sampah
6. Jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.
7. Alat transportasi berupa tangga, lift atau eskalator.
8. Pintu dan tangga darurat kebakaran.
9. Tempat jemuran.

10. Alat pemadam kebakaran.

11. Penangkal petir.

Bagian-bagian dari kelengkapan rumah susun yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama.

D. Satuan rumah susun

Syarat teknis yang harus dipenuhi untuk satuan-satuan rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsinya untuk hunian. Serta harus diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, baik untuk hubungan keluar maupun ke dalam.
2. Satuan rumah susun juga harus dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari dan menempatkan barang-barang rumah tangga dan sebagainya.

E. Bagian bersama dan benda bersama

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tunggu, lift atau selasar harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari.

Untuk benda bersama harus mempunyai lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan, diatur dan dikoordinasikan, sehingga dapat memberikan

keseerasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan bagi para penghuni maupun pihak lain.

F. Lokasi rumah susun

Dalam memilih lokasi untuk pembangunan rumah susun, maka lokasi tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Lokasi harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah.
2. Lokasi harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan, penghunian dan perkembangan dimasa mendatang.
3. Lokasi dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

2.2.4. Dasar Hukum Rumah Susun

Dasar hukum dari rumah susun adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
4. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

2.3. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

2.3.1. Pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat (Permenpera) No. 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pasal 1 angka (1) menjelaskan bahwa rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan 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.

Satuan rumah susun (sarusun) merupakan satuan unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Bagian bersama merupakan bagian yang melekat pada struktur bangunan namun bukan bagian sarusun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan sarusun, seperti pondasi, kolom balok, dinding, lantai, atap, tangga, selasar, talang air, pipa-pipa, saluran-saluran dan jaringan-jaringan.

Benda bersama merupakan benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain dan tempat parkir. Tanah bersama

merupakan sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun.

2.3.2. Pemeliharaan

Maintenance dalam Bahasa Inggris diterjemahkan dalam “pemeliharaan” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan “menjaga dan merawat baik-baik”. Pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Rusunawa pada Pasal 1 angka (2) menjelaskan pemeliharaan bangunan sebagai berikut:

“Pemeliharaan bangunan adalah usaha mempertahankan kondisi bangunan agar tetap berfungsi sebaigaimana mestinya atau dalam usaha meningkatkan wujud bangunan serta menjaga terhadap pengaruh yang merusak komponen bangunan akibat keusangan sebelum umurnya berakhir”.

Menurut The Committee on Building yang dimaksud dengan pemeliharaan yaitu:

“Pemeliharaan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk menjaga semua fasilitas yang ada sebagai bagian dari suatu bangunan, baik fasilitas layanan maupun lingkungan sekitar bangunan agar tetap berada pada kondisi sesuai standar yang berlaku dan mempertahankan kegunaan serta nilai dari bangunan tersebut”.

Selain itu dalam hal pemeliharaan rusunawa baik pada prasarana, sarana dan utilitas di dalam bangunan rusunawa serta di lingkungannya diperlukan partisipasi aktif penghuni rusunawa. Hal ini dapat dilakukan melalui pembayaran retribusi secara rutin atau keterlibatan secara langsung sesuai Pasal 61 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

2.4 Dasar Hukum Pembentukan UPT Dinas Pekerjaan Umum

Dasar hukum pembentukan UPT adalah dengan Peraturan Walikota yang mengacu pada Perda setempat. UPT merupakan unit yang dibentuk setelah seluruh proses pembangunan hingga serah terima diselesaikan. Struktur organisasi UPT dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan organisasi dan lingkup pengelolaannya atau setidaknya mempunyai bidang-bidang yang mengelola administrasi dan keuangan, teknis serta persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni.

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 03 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Bandar Lampung sebagaimana telah diubah dengan Perda Kota Bandar Lampung No. 05 Tahun 2009, dan Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 07 Tahun 2008 tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung maka dipandang perlu dibentuk UPT Rusunawa, sehingga ditetapkanlah dalam Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 21 Tahun 2009 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung.

2.5 Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi UPT Rusunawa

Di dalam Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 21 Tahun 2009 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja UPT Rusunawa Pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandar Lampung pada Pasal 3 dijelaskan bahwa UPT Rusunawa pada Dinas Pekerjaan Umum merupakan unsur Pelaksana Teknis Operasional

Dinas dipimpin oleh seorang Kepala UPT yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas.

Pada Pasal 4 Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 21 Tahun 2009 dijelaskan bahwa UPT Rusunawa pada Dinas Pekerjaan Umum mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas teknis operasional dibidang pengelolaan, pemeliharaan, perawatan, pemugutan sewa serta menjaga ketentraman dan ketertiban dari rumah susun sederhana sewa.

Pada Pasal 5 Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 21 Tahun 2009 dijelaskan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud Pasal 3 Peraturan ini, UPT Rusunawa mempunyai fungsi :

- a. Pelaksanaan penyusunan program dan rencana kegiatan operasional rusunawa;
- b. Pelaksanaan inventarisasi dan seleksi para calon penghuni rusunawa;
- c. Penyusunan tata tertib hak dan kewajiban penghuni rusunawa;
- d. Pelaksanaan tata cara penghunian rusunawa;
- e. Pelaksanaan penyuluhan tentang penghunian rusunawa;
- f. Pemeliharaan satuan rumah susun yang disewakan, fasilitas, utilitas, benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama;
- g. Pemeliharaan kebersihan, keindahan, ketertiban, dan keamanan lingkungan rusunawa;
- h. Penjagaan dan pemeliharaan tata tertib penghunian rusunawa;
- i. Penentuan dan pemungutan biaya sewa dan biaya lain-lain yang berkaitan dengan rusunawa;

- j. Penyelenggaraan administrasi pengelolaan rusunawa;
- k. Pengawasan dan penertiban terhadap penggunaan satuan rumah susun baik dari segi peruntukan maupun dari segi status haknya;
- l. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya