



**EVALUASI KEBIJAKAN PENGHUNIAN DAN PENYEWAAN
RUMAH SUSUN BANDARHARJO KOTA SEMARANG**

Skripsi

**Disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Strata 1
Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Diponegoro**

Penyusun

**Nama : Santi Cristina Simbolon
NIM : 14020116140080**

**DEPARTEMEN ADMINISTRASI PUBLIK
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2020**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH (SKRIPSI)

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

1. NamaLengkap : Santi Cristina Simbolon
2. Nomor Induk Mahasiswa : 14020116140080
3. Tempat / Tanggal Lahir : Bogor, 9 Januari 1998
4. Jurusan / Program Studi : Administrasi Publik
5. Alamat : Kp. Jabon, Kec. Parung, Kab. Bogor

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah (Skripsi) yang saya tulis berjudul:

Evaluasi Kebijakan Penghunian dan Penyewaan Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang

Adalah benar-benar **Hasil Karya Ilmiah Tulisan Saya Sendiri**, bukan hasil karya ilmiah orang lain atau jiplakan karya ilmiah orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata karya ilmiah yang saya tulis itu terbukti bukan hasil karya ilmiah saya sendiri atau hasil jiplakan karya orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan hasil karya ilmiah saya dengan seluruh implikasinya, sebagai akibat kecurangan yang saya lakukan

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dengan penuh kesadaran serta tanggung jawab.

Bogor, 17 April 2020

Pembuat Pernyataan,

Santi Cristina Simbolon

NIM. 14020116140080

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Evaluasi Kebijakan Penghunian dan Penyewaan Rumah
Susun Bandarharjo Kota Semarang
Nama Penyusun : Santi Cristina Simbolon
Nomor Induk Mahasiswa : 14020116140080
Program Studi : Ilmu Administrasi Publik

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata I

Bogor, 5 Mei 2020

Dekan



Dr. Drs. Hardi Warsono, MTP
NIP. 19640827.199001.1.001

Wakil Dekan I



Dr. Drs. Teguh Yuwono, M.Pol.Admin
NIP. 19690822.199403.1.003

Dosen Pembimbing :

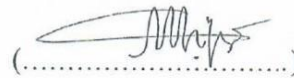
1. Drs. R. Slamet Santoso, M.Si



(.....)

Dosen Penguji Skripsi :

1. Dr. Hartuti Purnaweni, M.P.A



(.....)

2. Drs. Aloysius Rengga, M.Si



(.....)

3. Drs. R. Slamet Santoso, M.Si



(.....)

MOTTO

*“Aha pe masa dingolumon Tuhan manjaga ho.
Sai disarison do ngolumi, sai ditangihon tangiangmi.
Nangpe borat siporsaononmi, nangpe golap parnidaanmi
Tuhan manjaga ho.”*

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dengan penuh rasa syukur dan bangga saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus yang sudah memberikan hikmat, berkat dan penyertaanNya selama penulis berkuliah hingga saat ini dan dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Kiranya namaNya dipermuliakan.
2. Kepada keluarga besar penulis terutama kedua orangtua yang sangat saya kasihi, Bapa Simbolon dan Mama br Sihotang yang setia menjaga, merawat, mendidik dan menyayangi dengan segenap hati dan memberikan semangat bagi penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Serta kedua adik saya yaitu Santo dan Samuel yang selalu menghibur, mendoakan dan mendukung penulis selama perkuliahan.

ABSTRAK

Judul : **EVALUASI KEBIJAKAN PENGHUNIAN DAN PENYEWAAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO KOTA SEMARANG**
Nama : **Santi Cristina Simbolon**
NIM : **14020116140080**

Kemiskinan membuat masyarakat kesulitan untuk memenuhi kebutuhan terhadap hunian yang layak huni, sehingga pemerintah membangun rumah susun dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan yang tidak memiliki rumah. Salah satunya yaitu Rumah Susun Bandarharjo di Kota Semarang. Namun dalam pelaksanaannya, kebijakan rumah susun mengalami masalah dan kendala. Tujuan penelitian ini untuk mengevaluasi kebijakan penghunian dan penyewaan Rumah Susun Bandarharjo dan mengidentifikasi faktor penghambat dalam pelaksanaan kebijakan penghunian dan penyewaan rumah susun tersebut. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif dengan duabelas informan berasal dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, UPTD Rumah Susun dan Sewa, Kecamatan Semarang Timur, Kelurahan Bandarharjo, paguyuban dan penghuni Rumah Susun Bandarharjo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan penghunian dan penyewaan Rumah Susun Bandarharjo sudah berjalan dengan baik karena sudah mencapai tujuan kebijakan dan memberikan dampak yang baik. Akan tetapi terdapat permasalahan dalam pelaksanaan kebijakan, yaitu kurangnya jumlah sumber daya manusia pada pemerintah, jumlah anggaran yang kurang, tindakan jual beli rumah susun, kondisi sarana prasarana yang sering rusak, penunggakan pembayaran sewa dan pembaharuan perjanjian sewa yang tidak berjalan sesuai regulasi. Sementara itu, faktor penghambat pelaksanaan kebijakan adalah kurangnya ketaatan penghuni terhadap peraturan rumah susun, ketersediaan anggaran dan lahan yang terbatas, kesulitan pemerintah untuk memberikan sanksi atas tindakan jual beli rumah susun. Rekomendasi yang diberikan untuk mengatasi masalah tersebut yaitu memaksimalkan sumber daya manusia dan anggaran yang tersedia. Pemerintah juga membuat prioritas pemeliharaan sarana prasarana rumah susun secara berkala, serta menegaskan aturan dan sanksi bagi penghuni yang tidak taat pada aturan rumah susun.

Kata Kunci: Evaluasi Kebijakan, Penghunian, Penyewaan, Perumahan, Rumah Susun Bandarharjo

ABSTRACT

Title : *EVALUATION OF OCCUPANCY AND RENTAL POLICY OF BANDARHARJO FLATS IN SEMARANG CITY*
Name : **Santi Cristina Simbolon**
NIM : **14020116140080**

Poverty makes people struggle to fulfill their needs for a habitable home. Government built flats for low-income people and who do not have a house. One of them is Bandarharjo Flats in Semarang City. But in the implementation, the occupancy and rental policies are experiencing problems and obstacles. The purpose of this study is to evaluate the occupancy and rental policies of Bandarharjo Flats and identify the inhibiting factors in the implementation of the flats and rental policies. This research used descriptive-qualitative method by conducting interviews with twelve informants from the Housing Department and Residential Area of Semarang City, Technical Implementing Unit of Flat and Rental House, East Semarang Sub-District, Bandarharjo Village Office, community and residents of Bandarharjo Flats. The results showed that the flats and rental policies had run well because it had achieved the goal of the flats policy and give good impact. However, there are a number of problems in implementing this policy, namely a limited amount of human resources available in the government, the amount of the budget funds that are lacking, the act of buying and selling flats, the condition of infrastructure that is often damaged, arrears payment of rent costs and renewal of the lease agreement that does not run according to regulations. Meanwhile, the obstacles to the implementation of the policy are the lack of obedience of people of flats to the regulations, limited budgets and limited land, the difficulty of the government to give consent to sellers and buyers of flat units. Recommendations given to overcome these problems are maximizing human resources and available money. The government also prioritizes the maintenance of flats infrastructure and can enforce rules and penalty for people who do not obey the rules of flats.

Keywords: Policy Evaluation, Occupancy, Rental House, Housing, Bandarharjo Flats

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Evaluasi Kebijakan Penghunian dan Penyewaan Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang”** Skripsi ini diajukan guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) pada Departemen Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis banyak mendapatkan bimbingan, bantuan, semangat dan pengarahan dari berbagai pihak oleh karena itu penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. hardi Warsono, MTP, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro
2. Ibu Dra. Tri Yuningsih, M.Si selaku Ketua Departemen Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro
3. Bapak Drs. R. Slamet Santoso M.Si selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan masukan, arahan, semangat dan mendoakan penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Drs. Aloysius Rengga M.Si selaku dosen wali yang sudah membimbing, memberikan nasehat, memberikan semangat kepada penulis mulai sejak awal perkuliahan hingga saat ini.
5. Dr. Hartuti Purnaweni MPA selaku dosen penguji yang sudah memberikan saran dan masukan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.

6. Pegawai dan staff Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota Semarang dan penghuni Rusun Bandarharjo serta seluruh informan dalam penelitian ini yang sudah memberikan kesempatan bagi penulis untuk melakukan penelitian dan memperoleh data.
7. Teman-teman yang ku kasihi: Riwana, Dena, Lekku Sela, Henessy, Arin, Anjar, Dea, dan Pitek Ika yang selalu mendukung, memberikan semangat, berbagi suka dan duka dan selalu bersama berjalan kaki Perumda-Fisip dan mendoakan kelancaran skripsi ini.
8. Kepada Elok Prihatin yang sudah lebih dulu menyelesaikan tugasnya dan yang selalu memberikan masukan, memberikan semangat, mengingatkan agar tidak bermalas-malasan untuk menyelesaikan skripsi ini serta selalu ada dalam segala masa penulisan skripsi ini.
9. Kepada Kak Advent Simamora yang sejak hari pertama tiba di Kota Semarang hingga saat ini selalu menjaga, memberikan perhatian, menyayangi, selalu setia memberikan nasihatnya, berbagi keluh kesah, membuatkan makanan yang enak, serta menjadi sosok kakak yang baik bagi penulis.
10. Teman-teman seangkatan Administrasi Publik 2016 yang memberikan semangat, bantuan, informasi dan dukungan. Khususnya teman seperbimbingan yaitu Capella, Aji, Anba dan Cahyo yang sudah bersama-sama menjalani perskripsian ini. Memberikan informasi, semangat dan berbagi keluh kesah.
11. Kepada PARHATA yang sudah menerima dan menyambut kedatangan penulis sejak awal perkuliahan ketika masih menjadi mahasiswa baru tahun 2016.

12. Kepada Keluarga Mahasiswa Asal Samosir Semarang khususnya angkatan 2016 yang sudah menerima, menjadi rumah kedua, menjadi tempat berbagi keceriaan sejak awal perkuliahan hingga saat ini.
13. Teman-teman KKN II Desa Kedungringin tahun 2019 yaitu Farah, Zelyn, Velly, Nissa, Farid, Eros dan Daniel yang sudah bersama-sama melewati masa KKN dengan baik, penuh keceriaan, suka dan duka, dan keseruan bersama.
14. Kepada teman semasa sekolah di SMP Negeri 4 Kota Bogor yaitu Savira dan Nur Rahma dan di SMA Negeri 2 Kota Bogor yaitu Della, Agnes dan Meli yang sudah menjadi teman sejak awal sekolah dan tetap menjalin hubungan baik hingga saat ini.
15. Kepada rekan kerja selama penulis bekerja paruh waktu di “Sedot.idn” yang telah menjadi teman berbagi keceriaan, canda tawa dan suka-duka selama bekerja dan mengalah agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
16. Kepada pihak yang tidak dapat disebutkan yang menemani dan memberikan inspirasi kepada penulis sejak awal perjuangan perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis. Semoga penelitian ini dapat memberikan informasi yang berguna dan bermanfaat bagi pembaca. Mohon maaf apabila dalam penyusunan skripsi ini terdapat kata-kata yang kurang berkenan.

Bogor, 17 April 2020

Santi Cristina Simbolon
NIM 14020116140080

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	21
1.3 Tujuan Penelitian	21
1.4 Kegunaan Penelitian.....	21
1.4.1 Kegunaan Teoritis	21
1.4.2 Kegunaan Teoritis	21
1.5 Kerangka Teori	22
1.5.1 Penelitian Terdahulu.....	22
1.5.2 Administrasi Publik	30
1.5.3 Kebijakan Publik	34
1.5.3.1 Tahap-tahap Kebijakan.....	35
1.5.4 Evaluasi Kebijakan.....	36
1.5.4.1 Pendekatan Evaluasi Kebijakan Publik	37
1.5.4.2 Model Evaluasi Kebijakan Publik	39
1.5.4.3 Pengukuran Evaluasi Kebijakan Publik	42
1.5.5 Kebijakan Rumah Susun	46

1.5.5.1 Perumahan	46
1.5.5.2 Penghunian dan Penyewaan Rumah Susun	48
1.6 Operasionalisasi Konsep	59
1.7 Metoda Penelitian	61
1.7.1 Desain Penelitian.....	61
1.7.2 Situs Penelitian.....	61
1.7.3 Subjek Penelitian.....	62
1.7.4 Jenis Data.....	64
1.7.5 Sumber Data.....	64
1.7.6 Teknik Pengumpulan Data.....	65
1.7.7 Analisis Data dan Interpretasi.....	68
1.7.8 Kualitas Data.....	68
BAB II GAMBARAN UMUM PENELITIAN.....	71
2.1 Gambaran Umum Daerah Kota Semarang	71
2.1.1 Letak dan Kondisi Geografis Kota Semarang	71
2.1.2 Kondisi Penduduk Kota Semarang	71
2.1.3 Visi dan Misi Kota Semarang.....	72
2.2 Gambaran Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang	73
2.2.1 Visi dan Misi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang.....	73
2.2.2 Tugas dan Fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang.....	73
2.2.3 Struktur Organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang.....	75
2.2.4 Bidang Rumah Susun dan Rumah Swadaya.....	77
2.3 Gambaran Umum UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota Semarang	78
2.3.1 Visi dan Misi UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota Semarang.....	79
2.3.2 Tugas dan Fungsi UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota Semarang ...	79
2.3.3 Struktur Organisasi UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota Semarang	81
2.4 Rumah Susun Bandarharjo	82

BAB III HASIL PENELITIAN	83
3.1. Evaluasi Kebijakan Penghunian dan Penyewaan Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang.....	84
3.1.1 <i>Input</i> (Masukan).....	84
3.1.2 <i>Process</i> (Proses).....	93
3.1.3 <i>Output</i> (Keluaran)	112
3.1.4 <i>Outcomes</i> (Dampak).....	114
3.2 Faktor Penghambat Pelaksanaan Kebijakan Penghunian dan Penyewaan Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang	117
BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	121
4.1 Evaluasi Kebijakan Penghunian dan Penyewaan Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang.....	121
4.1.1 <i>Input</i> (Masukan).....	122
4.1.2 <i>Process</i> (Proses).....	134
4.1.3 <i>Output</i> (Keluaran)	152
4.1.4 <i>Outcomes</i> (Dampak).....	154
4.2 Faktor Penghambat Pelaksanaan Kebijakan Penghunian dan Penyewaan Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang	157
BAB V PENUTUP	159
5.1 Kesimpulan.....	159
5.2. Saran.....	162
DAFTAR PUSTAKA	166
LAMPIRAN	172

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tingkat Kemiskinan di Jawa Tengah (Maret 2017-2019).....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 1.2 Backlog Kepenghunian Provinsi Jawa Tengah....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 1.3 Kondisi Perumahan Kota Semarang dan Jawa Tengah	8
Tabel 1.4 Permukiman Kumuh dan Rumah Susun Kota Semarang	Error! Bookmark not defined.
Tabel 1.5 Tahap Pembuatan Kebijakan	Error! Bookmark not defined.
Tabel 1.6 Perbedaan Evaluasi Formatif dan Sumatif	Error! Bookmark not defined.
Tabel 1.7 Indikator Evaluasi Kebijakan.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 1.8 Informan Penelitian	63
Tabel 2. 1 Kondisi Kependudukan Kota Semarang.....	72
Tabel 4.1 Biaya Sewa Rumah Susun Bandarharjo	139
Tabel 4.2 Kapasitas Hunian Rumah Susun Bandarharjo	152

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Persentase Penduduk Miskin Menurut Pulau	Error! Bookmark not defined.
Gambar 1.2 Persentase Penduduk Miskin Menurut Provinsi di Pulau Jawa	Error! Bookmark not defined.
Gambar 2.1 Peta Kepadatan Penduduk Kota Semarang	72
Gambar 2.2 Struktur Organisasi Disperkim Kota Semarang	75
Gambar 2.3 Struktur Organisasi UPTD Rumah Susun dan Sewa	82
Gambar 3.1 Kondisi Bangunan Rumah Susun Bandarharjo Blok A.....	90
Gambar 3.2 Kondisi Bangunan Rumah Susun Bandarharjo Blok B	90
Gambar 4.1 Alur Pemasukan Retribusi Sewa Rusun	138