PENGUNAAN AKSES FASILITAS RUSUNAWA

(Fenomena Eksistensi Rusunawa Purus Kota Padang dilema kebijakan peruntukan bagi warga sekitar)

Desfiken Ramanda

Jurusan Pendidikan Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial

Universitas Negeri Padang, Jl. Prof. Dr. Hamka, Air Tawar, Padang

Email: desfikenramanda2019@gmail.com

Abstrak

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical 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. Rusunawa Purus didirikan oleh Kementerian PU pasca kejadian gempa 2009. Pengerjaannya telah selesai pada tahun 2012. Di balik peninjauan sekaligus penyerahan kunci, ternyata Rusunawa tersebut banyak dihindangi masalah. Rumah susun tersebut terdiri dari dua bagian yaitu rumah susun sederhana milik dan rumah susun sederhana sewa. Praktek di masyarakat, banyak masyarakat yang masih belum mampu membuat rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri dengan cara menyewakannya. Adapun yang dibahas yaitu : pengaturan dan pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa satuan rumah susun (rusunawa) yang dilakukan oleh Pemko Kota Padang, subjek dan objek dalam perjanjian sewa – menyewa satuan rumah susun (rusunawa) dilakukan oleh Pemko Kota Padang, akibat hukumnya atas perjanjian sewa – menyewa yang dialihkan pada pihak ke – tiga terhadap satuan rumah susun sewa (rusunawa) tersebut. Sifat penelitian bersifat deskriptif, dengan pendekatan masalah secara yuridis empiris, dimana menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan melakukan wawancara secara semi terstruktur. Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan teknik editing, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Pengaturan dan pelaksanaan pengelolaan rumah susun sewa yang dilakukan oleh Pemko Padang diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa.

Kata Kunci : *Sewa Menyewa, Satuan Rumah Susun, Masyarakat Berpenghasilan Rendah*

Pendahuluan

Perencanaan Pembangunan Daerah merupakan suatu proses perencanaan pembangunan yang dimaksudkan untuk melakukan perubahan menuju arah perkembangan yang lebih baik bagi suatu komunitas masyarakat, pemerintah dan lingkungannya dalam wilayah atau daerah tertentu dengan memanfaatkan atau mendayagunakan berbagai sumber daya yang ada dan harus memiliki orientasi yang bersifat menyeluruh, lengkap, tapi tetap berpegang pada asas prioritas (Riyadi dan Supriyadi, 2005).

Di Indonesia pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana pelayanan perkotaan yang mengakibatkan kawasan perkotaan mengalami degradasi lingkungan yang berakibat menciptakan permukiman kumuh. Dengan demikian prinsip mereka harus hemat dalam arti yang luas, yaitu hemat mendapatkan lahan, pembiayaan pembangunan, pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk dalam mendapatkan bahan dan sistem strukturnya (Sobirin, 2001).

Manusia tidak terlepas dari kebutuhan pokok yaitu permukiman. Pertumbuhan populasi manusia berbanding lurus dengan kebutuhan permukiman. Pesatnya perkembangan sebuah perkotaan menyebabkan laju urbanisasi yang tidak terkontrol, hal tersebut berdampak pada peningkatan permintaan hunian di kota. Semakin banyak kebutuhan permukiman di perkotaan menyebabkan permasalahan keterbatasan lahan. Dalam keterbatasan lahan dan meningkatnya kebutuhan akan permukiman tersebut, ada beberapa solusi yang dapat ditempuh yaitu dengan cara membangun sebuah permukiman secara vertikal dengan cara membangun tempat tinggal secara vertikal. Salah satu bentuk hunian vertikal yang ada adalah rumah susun.

Pertumbuhan jumlah penduduk dan urbanisasi menjadi suatu permasalahan yang terjadi umum nya di wilayah perkotaan. Kepadatan penduduk tersebut menyebabkan tidak tersedianya lahan untuk dijadikan pemukiman akibatnya banyak bermunculan permukiman kumuh dan rumah tidak layak pakai. Hal itu membuat kota menjadi tidak teratur karena mereka menghuni kawasan yang tidak sesuai dengan tata ruang kota dan tidak layak huni karena mereka menempati lahan kota secara ilegal. Pemukiman ini biasanya terdapat di sekitar rel kereta api. Di bawah jembatan, di bantaran kali dan masih banyak lagi.

Untuk mengurangi jumlah penduduk yang mendiami tempat pemukiman kumuh maka pemerintah mendirikan rumah susun yang disingkat dengan rusunawa. alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat di gunakan sebagai suatu cara peremajaan kota bagi daerah yang kumuh, pemerintah menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat di huni bersama dalam suatu gedung bertingkat.

Kesiapan merupakan suatu pondasi dasar bagi suatu masyarakat atau pemerintah dalam menindaklanjuti terkait dengan kegiatan yang akan dilakukan kedepannya, tidak terkecuali untuk kegiatan pembangunan kawasan pendidikan terpadu.(M Hidayat : 2018)

Rusunawa merupakan singkatan dari rumah susun sederhana sewa. Rusunawa adalah bangunan bertingkat yang dibangun oleh pemerintah dalam satu lingkungan tempat hunian dan disewakan kepada keluarga kurang mampu dengan cara pembayaran per bulan. Rusunawa merupakan satuan-satuan hunian yang digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa, dan fungsi utama sebagai hunian. Rusunawa dibangun oleh pemerintah dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Daerah. Biasanya pemerintah daerah bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat. Pembangunan dari Rusunawa bertujuan untuk menyediakan rumah layak huni bagi seluruh keluarga Indonesia, khususnya MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang belum mempunyai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan rumahnya melalui kepemilikan.

Menurut Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 1 Rumah susun adalah “ bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing masing dapat di miliki dan di gunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang di lengkapi dengan bagian bersama,benda bersama dan tanah bersama ”.

Salah satu kota yang pemerintah membangun Rusunawa adalah kota padang. Kota Padang merupakan kota dengan jumlah penduduk paling banyak di provinsi Sumatra Barat. Berdasarkan sensus penduduk yang dilakukan Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2017, jumlah penduduk Kota Padang adalah sebanyak 927.168 jiwa. Dengan luas tanah yang dimiliki seluas 694,96 km² dengan kondisi geografi berbatasan dengan laut dan dikelilingi perbukitan dengan ketinggian mencapai 1.853 mdpl.

Kota padang yang menjadi suatu kota central dimana segala unsur sosial terpusat pada kota ini,memaksa untuk menampung jumlah penduduk yang setiap tahunnya bertambah dikarenakan masyarakat Perantauan yang ingin penempuh jenjang pendidikan yang lebih tinggi, mencari peruntungan nasib dan Berbagai alasan lainnya untuk menetap di Kota Padang. Oleh sebab itu tidaklah heran lagi jika mulai tumbuhnya bangunan liar yang tidak layak untuk menjadi hunian. Gayung pun bersambut menambah beban pemerintah Kota Padang sehingga lebih bijak lagi mengelola tata ruang dan hunian untuk seluruh penduduk Kota Padang.

Maka tidak salah Pemerintah membangun perumahan Vertikal yang tidak asing disebut dengan Rusunawa merupakan akronim dari Rumah Susun Warga. Dapat ditemui di tengah pusat pariwisata kota padang yakni di Jalan Purus, Padang, Sumatera Barat.

Kehadiran program pembangun rusunawa tidak hanya untuk mengatasi persoalan lahan bangunan akan tetapi juga memudahkan dan membantu masyarakat miskin untuk dapat

bertempat tinggal yang layak huni dengan harga miring dan terjangkau. Dengan harga yang bervariasi setiap lantai nya.

Namun pada realitas yang saya temui dapat dikatakan solusi yang mendatangkan masalah baru, yakni rusunawa yang awalnya untuk memudahkan masyarakat malah merugikan beberapa pihak. Bagaimana tidak pemerintah telah memberikan perumahan dengan harga sewa yang murah, namun kini disewakan kepada peminat secara bulanan. Harganya pun melambung tinggi, hingga mencapai Rp 1 juta perbulannya.

Kajian Pustaka

Ketertiban merupakan faktor yang sangat penting di dalam kehidupan suatu masyarakat. Ketertiban tidak dapat dilakukan tanpa adanya aturan dan norma yang diatur dalam lingkungan masyarakat itu sendiri. Aturan yang dimaksud bukan saja aturan formal yang tertulis namun juga aturan tidak tertulis yang bermula dari kebiasaan masyarakat setempat yang akhirnya menjadi kebiasaan dan itu diterima dan disepakati oleh masyarakat tersebut berupa perintah anjuran dan larangan yang tetap terpelihara dan dilaksanakan dalam kehidupan masyarakat, karena keberadaanya dianggap dapat menciptakan ketertiban (Achmad Dkk, 1990). Aturan atau norma sosial meliputi juga kode-kode sosial, seperti kode etika, kode moral, kode agama, dan lain-lain. Kode berarti peraturan yang mengandung sanksi atau hukuman (Shadily, 1993:86). Di dalam bertindak manusia terikat oleh batas-batas tertentu yang tidak boleh dilanggar, dan apabila dilanggar maka akan dikenai sanksi.

Kehidupan masyarakat yang baik adalah masyarakat yang memiliki komitmen terhadap nilai-nilai dan norma-norma sebagai patokan untuk menjadi manusia yang beradab. Masyarakat yang menjadikan aturan atau norma sebagai tata kelakuan dalam menjaga keserasian, keselarasan, keseimbangan, ketertiban 14 dalam kehidupan bersama (Setiadi & Kolip, 2011:149). Apabila manusia memahami norma-norma yang mengatur kehidupan bersamanya, maka akan timbul kecendrungan untuk mentaati norma-norma tersebut. Jika banyak terjadinya kelakuan yang tidak sesuai dengan aturan maka diperlukan pengendalian agar aturan-aturan yang telah dibuat dilaksanakan dengan baik untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat (Soekanto,2012: 178).

Masyarakat yang akan menempati Rusunawa diikat dengan aturan atau norma hidup yang disetujui bersama. Aturan itu ada yang telah diatur dalam peraturan daerah dan dilaksanakan oleh UPT Rusunawa yang diberikan ketika mendaftar menjadi penghuni Rusunawa, dan ada juga aturan hidup bersama yang disepakati sesama penghuni untuk memelihara kerukunan hidup berkelompok, biasanya aturan ini disepakati penghuni di bawah pimpinan ketua RT. Jika terjadi pelanggaran aturan maka akan ada ganjaran yang didapatkan oleh penghuni tersebut. Untuk meningkatkan kepedulian warga terhadap perilaku penghuni di dalamnya maka juga ada imbalan-imbalan khusus yang diberikan untuk penegak peraturan, seperti dengan memberikan gaji atau penghargaan. Bagaimana pelaksanaan dari hal ini akan dijelaskan dalam hasil penelitian.

Pada umumnya di dunia ilmu pengetahuan untuk mencoba menjelaskan suatu fenomena sosial menggunakan alur logika berfikir berdasarkan suatu teori tertentu. Oleh karena itu setiap teori mempunyai asumsi dan pemahaman tertentu terhadap realitas sosial, maka masing- masing

akan memberikan penjelasan berbeda terhadap fenomena sosial yang menjadi objek studinya (Soetomo, 2008:70).

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori struktural fungsional. Teori ini merupakan bagian dari paradigma fakta sosial, yang tidak hanya berlandaskan pada asumsi-asumsi tertentu tentang keteraturan masyarakat, tetapi juga memantulkan asumsi tertentu mengenai hakikat manusia. Di dalam struktural fungsional manusia diperlakukan sebagai abstraksi yang menduduki status dan peranan yang membentuk lembaga atau struktur sosial, manusia diperlakukan sebagai pelaku yang memainkan ketentuan yang telah dirancang sebelumnya, sesuai dengan aturan dan norma yang berlaku dalam masyarakat (Poloma, 2010: 43). Penganut teori ini melihat perubahan yang terjadi pada suatu bagian atau elemen akan membawa perubahan pula pada elemen lain. Setiap struktur dalam sistem sosial, fungsional terhadap yang lain. Sebaliknya kalau tidak fungsional maka akan terjadi kehancuran. Suatu sistem menyumbang terhadap keberlangsungan sistem yang lainnya. Kalau terjadi konflik maka penganut teori ini memikirkan cara untuk menyelesaikan sehingga masyarakat tetap berada dalam keseimbangan (Ritzer, 2011:21-22).

Kegagalan untuk memenuhi persyaratan fungsional ini akan membawa pada kerusakan atau kematian sebuah sistem, dan semua sistem yang berhasil bertahan pasti telah memunculkan cara-cara untuk memenuhi syarat-syarat tersebut. Setiap sistem yang mampu bertahan setiap waktu pasti telah mengatur pembentukan mekanisme berjalannya bagian struktural pada fungsi-fungsi yang spesifik. Terdapat sejumlah usaha untuk memerinci persyaratan fungsional dari sistem sosial tersebut. Proses eksternal berupa adaptasi, yaitu respon masyarakat terhadap 16 problem yang dimunculkan oleh lingkungan. Dan proses internal adalah integrasi, yaitu memadukan aktivitas dan hubungan adaptif dan dicapainya sebuah stabilitas. Parson kemudian membagi lagi fungsi-fungsi eksternal dan internal menjadi skema yang lebih stabil, aktivitas yang diorientasikan keluar yaitu aktifitas adaptif dan pengejaran tujuan. Adaptif adalah aktivitas pengamanan sumber daya penting dari lingkungan. Sementara aktivitas pengejaran tujuan adalah penerahan masyarakat untuk meraih adaptasi tersebut. Aktivitas yang diorientasikan kedalam adalah aktivitas integrasi yang mengatur kehidupan sehari-hari secara normatif dan komitmen kebudayaan laten yang menopangnya (Soetomo, 2012: 195).

Manusia adalah makhluk yang patuh terhadap pola struktur yang fungsional bagi kehidupannya. Setiap masyarakat terdiri dari elemen-elemen yang terstruktur secara relatif mantap dan stabil. Elemen-elemen tersebut saling terintegrasi dengan baik. Setiap elemen dalam struktur tersebut memiliki fungsi, yaitu memberikan sumbangan pada bertahannya struktur itu sebagai sistem, dan setiap struktur yang fungsional tersebut berlandaskan pada suatu konsensus nilai diantara para anggotanya (Damsar, 2015:169).

Salah satu bentuk perspektif dalam teori struktural fungsional ini adalah perspektif disorganisasi sosial sebagai alat analisisnya. Perspektif disorganisasi sosial ini melihat masyarakat sebagai struktur dan fungsi yang terorganisir dan tidak terorganisir atau integrasi dan disintegrasi. Sistem adalah sebuah struktur yang mengandung seperangkat aturan dan norma sebagai pedoman untuk bertindak dan beraktivitas. Dalam struktur tersebut terkandung unsur nilai, status, peran, dan institusi (Parillo dalam Soetomo, 2008:83). Konsep sentral dari perspektif ini adalah aturan sosial. Aturan sosial disatu sisi berfungsi untuk mewujudkan

koordinasi diantara bagian-bagian berbeda dalam sistem sosial, dan disisi lain berfungsi mengatur masyarakat. Tidak berfungsinya aturan sosial mengakibatkan berkurangnya kekuatan mengikat baik bagi koordinasi antar bagian maupun dalam melakukan pengendalian sosial terhadap perilaku masyarakat. Kenyataan inilah yang mengakibatkan terjadinya disorganisasi sosial. Kondisi disorganisasi sosial dapat dibedakan menjadi dua yaitu disorganisasi sosial schismatic yaitu terjadi apabila hubungan diantara kelompok sosial terpecah dan menimbulkan konflik. Sedangkan yang kedua adalah disorganisasi sosial fungsional terjadi apabila individu, kelompok atau sistem sosial dalam masyarakat tidak berfungsi secara wajar.

Untuk melihat sebuah keadaan yang disorganisasi, analisis yang cukup penting dalam perspektif disorganisasi sosial adalah bagaimana bentuk terjadinya gejala disorganisasi sosial tersebut. Sehingga memungkinkan kita untuk mencari jalan keluar untuk menangani masalah yang ada. Adapun gejala disorganisasi sosial ini ditandai dengan 3 tipe yaitu normless, culture conflict, dan breakdown. Normless adalah situasi dimana tidak ada norma yang jelas sebagai acuan untuk bertindak, culture conflict adalah kondisi dimana ada beberapa aturan yang saling bertentangan satu dengan yang lainnya yang digunakan sebagai acuan bertindak, dan bentuk yang ke tiga adalah breakdown, dimana kondisi ini ditandai dengan pelanggaran dan norma yang dianggap biasa dan merasa jika mengikuti norma dan aturan yang berlaku akan memberikan kerugian bagi dirinya. Kenyataan-kenyataan tersebut dapat dijelaskan melalui pola pikir bahwa keadaan yang disorganisasi dapat mengakibatkan control social menjadi lemah, sehingga memberikan peluang bagi individu melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan norma. Untuk mengatasi masalah menurut perspektif ini adalah adanya peran dari kelompok untuk mendorong kembali keseimbangan dalam sistem sosial (Soetomo, 2008:92). Dalam penelitian ini tipe-tipe disorganisasi sosial dapat digunakan untuk menganalisis masalah pelanggaran aturan dan norma yang dilakukan oleh penghuni Rusunawa Purus. Dengan melakukan control social dari pihak-pihak tertentu seperti dari pihak UPT dan penghuni ataupun orang-orang tertentu yang disegani diantara penghuni Rusunawa akan membantu mengembalikan ketertiban sosial dalam masyarakat dan mengembalikan keadaan yang fungsional.

Untuk mengembalikan keadaan yang menyimpang dari aturan dan norma atau kondisi disorganisasi tersebut maka diperlukan upaya pengendalian sosial. Menurut Joseph S. Roucek, pengendalian sosial adalah proses yang direncanakan ataupun tidak direncanakan, yang bersifat mendidik, mengajak, bahkan memaksa warga-warga masyarakat agar mematuhi kaidah-kaidah dan norma-norma sosial yang berlaku. Sementara Peter L. Berger mendefinisikan pengendalian sosial adalah berbagai cara yang dilakukan untuk menertibkan anggota yang menyimpang. Adapun menurut Bruce J. Cohen adalah berbagai cara yang digunakan untuk mendorong agar masyarakat berperilaku selaras dengan kehendak kelompok atau masyarakat luas tertentu. Dari berbagai pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa pengendalian sosial adalah cara dan proses pengawasan yang direncanakan atau tidak direncanakan yang bertujuan untuk mengajak, mendidik, bahkan memaksa warga agar mematuhi norma sosial yang berlaku dalam kelompoknya (Setiadi & Kolip, 2011:252).

Pada dasarnya, control social atau pengendalian sosial merupakan lembaga yang berperan melakukan pengendalian perilaku anggota masyarakat agar kehidupan sosial tetap dalam keadaan conform. Pengendalian sosial mengacu pada alat yang digunakan untuk mengembalikan anggota-anggota masyarakat ke arah ketertiban.

Metodologi Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif karena memungkinkan untuk mengumpulkan data lebih mendalam. Metode penelitian kualitatif didefinisikan sebagai metode penelitian ilmu-ilmu sosial yang mengumpulkan dan menganalisis data berupa kata-kata (lisan maupun tulisan) dan perbuatan-perbuatan manusia serta peneliti tidak berusaha untuk menghitung atau mengkuantifikasikan data kualitatif yang telah diperoleh dan dengan demikian tidak menganalisis angka-angka. Data yang dianalisis adalah kata-kata dan perbuatan manusia (Afrizal, 2014: 13). Dengan menggunakan penelitian kualitatif ini akan lebih memungkinkan peneliti untuk menjabarkan lebih rinci mengenai tujuan-tujuan penelitian yang ingin diperoleh dan menyediakan data yang sesuai dengan informasi yang didapatkan selama proses penelitian dilapangan secara lebih rinci. Dengan begitu hasil penelitian akan lebih dipahami, tidak hanya membahas permasalahan-permasalahan yang dangkal saja namun dikaji secara lebih mendalam.

Sementara itu tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian deskriptif analitis yang bertujuan mendeskripsikan atau melukiskan realitas sosial yang kompleks sehingga dapat memperoleh fenomena yang mendalam, sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta, sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki sehingga menghasilkan gejala yang dapat diamati secara konkret. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang menjelaskan suatu fenomena atau kenyataan sosial yang berkenaan dengan masalah atau unit yang diteliti (Faisal:1995: 20). Penelitian deskriptif dapat diuraikan berupa kata-kata menurut pendapat informan, apa adanya sesuai dengan pertanyaan penelitian. Kemudian dianalisis apa yang melatar belakangi responden dalam berperilaku, direduksi, ditriangulasi, dan disimpulkan (Usman: 2008:130).

Dalam penelitian ini adalah data yang telah dikumpulkan adalah berupa data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang peneliti peroleh langsung di lapangan pada saat penelitian berlangsung, data primer yang peneliti dapatkan berasal dari hasil wawancara dan pengamatan di lapangan beberapa hari yang peneliti lakukan. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui pembelajaran buku-buku, undang-undang, peraturan daerah kota padang dan juga jurnal-jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan bentuk-bentuk pengendalian sosial yang dilakukan baik berupa pencegahan maupun penindakan terhadap penghuni yang melanggar aturan di Rusunawa Purus.

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala yang diteliti. Dalam melakukan teknik observasi yang terpenting adalah mengandalkan pengalaman dan ingatan si peneliti. Dalam melakukan observasi diperlukan alat pendukung seperti buku catatan, video, tape recorder, dan sebagainya, memusatkan perhatian pada data-data yang relevan, mengklasifikasikan gejala pada kelompok yang tepat, dan menambah bahan persepsi

pada objek yang diamati (Usman, 2011: 52). Dalam pelaksanaan observasi peneliti harus memupuk hubungan baik dan mendalam dengan informan. Peneliti hidup ditenga-tengah manusia yang diteliti, dalam artian bentuk pengamatan yang dibarengi dengan interaksi secara langsung antara peneliti dengan informan (Bungin, 2001:97).

Wawancara adalah tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung. Wawancara berguna untuk mendapatkan data dari tangan pertama (primer) pelengkap teknik pengumpulan lainnya, menguji hasil pengumpulan lainnya (Usman, 2011: 54). Wawancara mendalam dalam sebuah penelitian bertujuan untuk mengumpulkan data dan keterangan tentang kehidupan manusia dalam suatu masyarakat. Pelaksanaan wawancara tidak hanya sekali dan dua kali, namun dilakukan berulang-ulang. Peneliti tidak langsung percaya dengan apa yang dikatakan informan namun perlu mengecek ulang dalam kenyataan. Wawancara mendalam dilakukan secara terkontrol, pewawancara mengendalikan arah bicara dalam proses wawancara, memilih orang yang tepat untuk diajak bicara, dan mengontrol tempat duduk.

Menurut Afrizal (2014), wawancara mendalam adalah sebuah interaksi sosial informal antara peneliti dengan para informannya, seperti maota-ota dalam Bahasa Minangkabau. Akan tetapi pembicaraan yang dilakukan bukan sekedar pembicaraan biasa, namun dengan tujuan untuk mendapatkan data yang valid, yaitu data yang menunjukkan sesuatu yang ingin diketahui. Dilakukan secara terkontrol dan sistematis. Situasi disaat wawancara mempengaruhi kualitas hasil wawancara mendalam atau kualitas data yang diperoleh. Hal ini dikarenakan jawaban dari informan dan kedalaman jawabannya merupakan respon informan bukan hanya terhadap pewawancara itu sendiri namun juga perilakunya dalam mewawancarai.

Proses wawancara sendiri dilakukan dengan memperkenalkan diri terlebih dahulu dan menjelaskan maksud dan tujuan yang diinginkan kepada para informan. Setelah itu melanjutkan dengan bercerita-cerita sambil menanyakan hal-hal yang menjadi tujuan penelitian.

Analisis data adalah aktifitas terus menerus atau disebut dengan analisis berkelanjutan dalam melakukan penelitian. Analisis data dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data sehingga analisis dan pengumpulan data dilakukan secara beriringan. Analisis data dilakukan dari tahap pengumpulan data sampai dengan tahap pembuatan laporan. Analisis data adalah menemukan gambaran umum dan gambaran khusus dari data yang didapatkan baik melalui wawancara, observasi, ataupun analisis dokumen. Analisis data dilakukan dengan mengolah data mentah berupa penuturan, perbuatan, catatan lapangan, dan bahanbahan lainnya yang memungkinkan peneliti menemukan hal-hal yang sesuai dengan pokok persoalan yang diteliti. Dan luaran yang diperoleh adalah klasifikasi, kategori dan tipologi data. Data yang dianalisis dalam penelitian ini adalah keterangan-keterangan hasil wawancara dengan 8 orang informan dan juga hasil observasi peneliti ke lokasi penelitian.

Dijelaskan dalam (Afrizal, 2014: 185), bahwa terdapat lima langkah analisis data, yaitu dengan memadukan analisis data Miles dan Huberman dengan asumsi-asumsi Spradley dan Yin yaitu , Langkah pertama, menyediakan catatan lapangan yang detail dan lengkap, kemudian memberikan kesan tentang isi keseluruhan dokumen, menemukan kata-kata penting, argumen-argumen atau kejadian-kejadian yang relevan dengan tujuan penelitian, kemudian diberi garis bawah/stabilo. Langkah kedua, cantumkan interpretasi disamping catatan yang digaris bawah

tersebut, kemudian buat klarifikasi berdasarkan interpretasi tersebut. Langkah ketiga, sajikan temuan itu dengan suatu cara penyajian . Langkah keempat bangun asumsi-asumsi mengenai sebuah kejadian atau hubungan kategori-kategori, dan langkah terakhir uji keabsahan asumsi-asumsi yang telah dikonstruksikan berdasarkan data yang telah terkumpul dengan melakukan lagi wawancara mendalam.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pembangunan rusunawa di Purus telah menjadi ketidak-seimbangan dalam kehidupan sosial di sekitar masyarakat rusunawa di Purus. Dengan fasilitas yang ada dan harga yang sampai 1 jutaan perbulannya membuat masyarakat disekitar rusunawa tidak bisa menyewa rusunawa karena harga yang terlampaui tinggi dengan kehidupan masyarakat yang dibawah rata-rata, dan yang membuat melambungunya harga rumah di rusunawa adalah pungli dari pejabat tinggi daerah sekitar yang mengelola rusunawa.

Dari gambar di atas menunjukkan bahwa keadaan rusunawa di purus. Dapat kita lihat dari keadaan seperti ini dengan harga yang sangat tinggi bagi masyarakat di sekitar rusunawa, justru masyarakat dari luar yang banyak menyewa rusunawa tersebut. Keadaan rusunawa yang sepi akan penghuni membuat rusunawa terlihat tidak terawat dibeberapa tempat dan seharusnya pejabat daerah setempat membuat solusi atas kejadian di rusunawa tersebut. Lingkup hak atas perumahan yang layak bukan sebatas ketika seorang warga memperoleh tempat tinggal dalam bentuk fisik yang diberikan oleh negara, tetapi juga memenuhi serangkaian syarat lain seperti kelayakan lingkungan dan budaya. Adapun di dalam memenuhi hak tersebut, pemerintah juga diwajibkan untuk menjamin perlindungan setiap warga negara dari penggusuran paksa.

Rusunawa (Rumah Susun Warga) yang terletak di Jalan Purus, Padang, Sumatera Barat yang semulanya untuk warga miskin setempat telah beralih fungsi. Awalnya Rusunawa ini diberikan untuk warga yang berkeekonomian rendah, warga yang rumahnya rusak akibat gempa 2009, warga yang tidak mampu, hingga mahasiswa dari luar Kota Padang. Rusunawa tersebut memiliki 5 lantai dan 2 gedung, serta lapangan parkir yang luas. Untuk jumlah kamarnya

sebanyak 196 kamar. Setelah peresmian Rusunawa pada 24 April 2013, yang diresmikan oleh Wali Kota Padang. Rusunawa ini dihuni bagi warga yang berhak, yaitu warga Purus, Padang, Sumatera Barat.

Awalnya harga sewa untuk beragam dan murah meriah, yaitu lantai 5 harganya Rp 245 ribu, lantai 4 Rp 260 ribu, lantai 3 Rp 275 ribu, lantai 2 Rp 290 ribu, dan lantai 1 Rp 325 ribu. Namun akhir-akhir ini, Rusunawa tersebut telah beralih fungsi, yakni diperjual belikan. Warga yang mendapatkan jatah sesuai Perjanjian Pemerintah Kota Padang, kini meninggalkan rumah tersebut. Warga yang seharusnya menyewa kepada Pemerintah dengan harga yang telah ditetapkan, namun kini disewa kepada peminat secara bulanan. Harganya melambung tinggi, hingga mencapai 1 juta rupiah perbulannya. “Saya heran, kenapa si penyewa atau tangan ketiga mau-mau saja dengan harga perjanjian yang tidak pantas itu”, jawab narasumber yang tidak ingin identitasnya dirahasiakan. Si penyewa disini yaitu masyarakat setempat tidak mengambil jatah Rusunawa yang telah dijatahkan untuknya. Karena dari pengakuannya, mereka merasa mampu untuk membeli rumah sendiri. Ternyata pihak ketiga yang menyewa rusunawa tersebut terdiri dari kalangan menengah atas. Karena dilapangan parkir nampak mobil-mobil mewah dan puluhan motor yang parkir, ini suatu bukti Pemerintah Kota Padang masih tidak memperhatikan masyarakat yang berkeekonomian rendah, dan terlihat hanya mementingkan proyek bangunannya. Minat untuk tinggal di Rumah Susun Warga ini terbilang cukup tinggi. Ada calon penyewa baru yang rela membayar tunggakan penghuni sebelumnya hingga 12 bulan, asal bisa tinggal di bangunan bertingkat tersebut. “Yang jelas, tak boleh lagi ada yang menunggak” kata bapak Suherman.

Adapun kendala yang peneliti peroleh di lapangan adalah susahnya mengorek informasi yang dibutuhkan kepada penghuni dikarenakan mereka menahan untuk tidak berbicara hal yang macam-macam. Mereka sering mendapat pengalaman akan berita buruk yang diberitakan oleh media tentang Rusunawa, sehingga antara peneliti dan informan harus membangun kepercayaan bahwa penelitian ini tidak akan dipublikasikan kepada media. Kendala lain yang diperoleh adalah peneliti harus bersedia menunggu dan bersabar ketika ada kegiatan lain yang diprioritaskan oleh penghuni ketika sedang melakukan wawancara, sehingga agar penghuni tidak merasa terganggu peneliti harus menunggu urusan-urusan yang dilakukan itu selesai. Sementara kemudahan yang peneliti dapatkan adalah penghuni rusunawa dengan senang hati memberikan informasi dan melibatkan peneliti dalam bercerita jika peneliti telah berhasil meyakinkan mereka jika peneliti bukanlah bekerja sebagai wartawan.

Penutup

Berdasarkan pada urutan-urutan maupun penjelasan-penjelasan yang telah dikemukakan, terjadinya perjanjian sewa menyewa pada satuan rumah susun dimulai dengan apabila ada calon penyewa yang ingin menyewa maka ia dapat mengajukan permohonan sebagai calon penghuni rumah susun kepada pihak pengelola rumah susun. Calon penyewa memahami memenuhi persyaratan yang dibuat oleh pihak pengelola rumah susun, setelah dipenuhi maka diberikan surat perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat standar oleh pihak Pengelola rumah susun sewa maka harus dibaca dan dipahami. Apabila ia menyetujui dan menyanggupi ketentuan dari syarat-syarat yang ditetapkan dan berjanji untuk melaksanakan segala ketentuan yang ditetapkan

dan berjanji untuk melaksanakan segala ketentuan serta menerima segala akibat atau sanksi yang ditetapkan maka kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian sewa menyewa tersebut serta menerima segala akibat atau sanksi yang ditetapkan maka kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian sewa menyewa tersebut disertai dengan pembayaran uang sewa dan uang jaminan.

Daftar Pustaka

- H.T. Sobirin. (2001). *Dimensi Keruangan Kota Teori dan Kasus*, Jakarta: Universitas Indonesia
- Afrizal. (2005). *Metode Penelitian Sosial II*, Padang: Jurusan Sosiologi Unand
- Soetomo. (2008). *Masalah Sosial dan Upaya Pemecahannya*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Damsar, Indrayani, (2015), *Pengantar Sosiologi Ekonomi*, Jakarta: Universitas Indonesia
- Ritzer, George dan Douglas J. Goodman, *Teori Sosiologi Modern*, Jakarta: Prenada Media, 2004
- Soetomo, *Masalah Sosial dan Pembangunan*, Jakarta: PT. Dunia Pustaka Jaya, 1995
- Setiadi, Elly M. dan Usman Kolip. 2011. *Pengantar Sosiologi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Usman H. (1995). *Metodologi penelitian Sosial*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Bungin, Burhan. 2001. *Metodologi Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Faisal S. (1995) *Format-Format Penelitian Sosial, Dasar-Dasar dan Aplikasi*. Cetakan Ketiga. Jakarta: PT Prenkalindo.
- Shadily, Hasan. 1993. *Sosiologi untuk Masyarakat Indonesia*. Jakarta: PT. Rineka Cipta
- Poloma, Margaret M. 2010. *Sosiologi Kontemporer*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 1990. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Raja Wali Pers
- M Hidayat, 2018. Tarok city Sebagai Kawasan Terpadu (KPT). Jurnal Antropologi. Isu Isu sosial