

KAJIAN SISTEM PENGELOLAAN BANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA A Study of Building Management System of Low-Cost Apartment Building

Danto Sukmajati, Joni Hardi dan Edy Muladi

Program Studi Arsitektur, Universitas Mercu Buana
Jl. Raya Meruya Selatan No. 1 Kembangan, Jakarta Barat 11650
E-mail: dantosukmajati@yahoo.com

Diterima : 23 Juli 2012; Disetujui : 18 Desember 2012

Abstrak

Pembangunan rumah susun sederhana dipercaya oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta sebagai salah satu jalan keluar penyediaan kebutuhan rumah layak huni dan sekaligus perbaikan lingkungan di DKI Jakarta. Namun demikian penyediaannya belum didukung oleh sistem pengelolaan yang baik dan efisien. Alih-alih mencapai tujuan seperti yang diharapkan, rumah susun sederhana malah seperti memindahkan kekumuhan horizontal menjadi kekumuhan vertikal. Tulisan ini disarikan dari hasil kajian tentang pengelolaan rumah susun yang dibangun oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Kajian yang menggunakan kaidah kualitatif dengan wawancara dan observasi lapangan ini selain menghasilkan kesimpulan tentang potret pengelolaan yang ada saat ini serta dampaknya terhadap kualitas bangunan dan lingkungan. Pada bagian akhir dihasilkan beberapa usulan dan rekomendasi model pengelolaan rumah susun sederhana yang sesuai diterapkan di DKI Jakarta.

Kata Kunci : *Rumah susun sederhana, kualitas fisik, lingkungan sosial, pengelolaan bangunan, pola kerjasama*

Abstract

Development of vertical housings is one of the Jakarta Government's policies that applied to fulfill urban housing needs and improving Jakarta's environment. However, the policy has not been supported by a good and efficient management system. Thus, it has not been able to resolve the problem. This paper based on research of low-cost apartment that developed by the government of DKI Jakarta. This research used qualitative method with interviews and field observations to capture several issues of the vertical housing management and its impact to the building and environment. Some models of management improvement proposed as conclusions and recommendations at the end of this report.

Keywords : *Low-cost apartment, physical quality, social environment, building management, partnership model*

PENDAHULUAN

Masalah keterbatasan lahan di DKI Jakarta merupakan salah satu kendala utama dalam hal melaksanakan penyediaan perumahan dan permukiman penduduk dalam jumlah besar. Kebijakan pemerintah dengan pembangunan perumahan secara vertikal merupakan satu alternatif upaya yang patut dihargai. Pembangunan rumah susun dimaksudkan untuk meningkatkan penghidupan, harkat, derajat dan martabat masyarakat berpenghasilan rendah. Seperti dipahami, penduduk di permukiman kumuh yang menjadi target penghuni rusun sebagian terbesar adalah golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rusun bertujuan untuk untuk mewujudkan penataan kota yang lebih baik, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan permukiman, sekaligus mendorong penggunaan tanah secara lebih efisien.

Data dipenghujung tahun 2008, program rumah susun pemerintah DKI Jakarta telah mencapai

penyebaran di lima wilayah kotamadya (rusun sewa: 14 lokasi, 6.521 unit; rusun sewa beli: 34 lokasi, 3.058 unit). Namun disisi lain, Pemerintah Daerah DKI Jakarta juga dihadapkan pada permasalahan keterbatasan sumberdaya dalam pelaksanaan manajemen pengelolaan rumah susun yang telah dibangun dan dihuni.

Seperti diketahui, untuk lebih mencapai sasarannya menyediakan permukiman layak untuk kalangan menengah bawah, maka Pemerintah Daerah DKI Jakarta lebih memilih membangun model rumah susun sewa. Hal tersebut dilakukan karena sebelumnya rumah susun model sewa beli telah banyak dialihkan kepemilikannya ke kalangan yang tidak termasuk masyarakat sasaran. Menurut Hairul Sitepu (2006) permasalahan pengelolaan rusun terbagi atas permasalahan terkait sosial budaya seperti: adaptasi tinggal dan strata ekonomi pengguna, permasalahan teknis yang terkait desain, fasilitas, dan perawatan bangunan, permasalahan ekonomi yang terkait

pendidikan dan penghasilan penghuni yang rendah, permasalahan hukum (hak dan kewajiban penghuni dan pengelola), serta permasalahan administrasi.

Saat ini, pengelolaan rumah susun selain ditangani sendiri oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah, juga telah melibatkan kalangan swasta (untuk rusun sewa beli juga melibatkan Persatuan Penghuni Rumah Susun). Namun demikian pengelolaan yang baik dan profesional masih belum dapat dicapai. Karena keterbatasan sumber daya yang dimilikinya, pemerintah daerah melibatkan lembaga swasta dalam pengelolaan manajemen rumah susun. Namun demikian, dalam pelaksanaannya model kerjasama yang ada saat ini dinilai belum mampu menghasilkan lembaga swasta yang memiliki kompetensi dan profesionalitas dalam pengelolaan rumah susun.

Rumah Susun dan Permasalahan Pengelolaannya

Di Jakarta, rumah susun sederhana yang awalnya dibangun untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah, sebagian besar telah beralih kepemilikan ke golongan masyarakat yang lebih mampu, padahal subsidi yang diberikan pemerintah untuk pembangunannya sangat besar. Sekitar 60,1% penghuni asal (masyarakat berpenghasilan rendah) telah mengalihkan kepemilikannya kepada pendatang yang bukan golongan berpenghasilan rendah (Yovi, 2005). Freeman dan Botein (2002), dalam kasusnya di Amerika, mempersoalkan pemberian subsidi pembangunan rumah susun dan kaitannya terhadap pengelolaan rusun itu sendiri. Menurut mereka, perumahan bersubsidi dapat menimbulkan berbagai dampak negatif diantaranya : perubahan nilai properti di lingkungannya, kecemburuan rasial, terciptanya kantong-kantong kemiskinan baru, dan kriminalitas. Pendapat lain yang bertolak belakang dikemukakan oleh Hong (2001), yang juga menggunakan Amerika Serikat (Negara Bagian Oregon) dalam kajiannya, bahwa dalam rangka pemenuhan kebutuhan rumah sesuai target group untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah pemerintah perlu memenuhi kebutuhan unit dan memberikan subsidi pendanaan. Namun pada bagian selanjutnya, Hong juga sejalan dengan Freeman dan Botein dimana kesemuanya itu perlu didukung oleh kualitas pembangunan secara terpadu, sistem yang baik dalam pengelolaan perumahan dan pelayanan jangka panjang, serta pemberdayaan

masyarakat. Disatu sisi, masih terkait dengan manajemen pengelolaan rumah susun seperti juga tertuang dalam Pola Induk Pembangunan Rumah Susun (2000), sampai saat ini masih belum ada kesamaan wawasan dan koordinasi yang baik dari instansi-instansi terkait.

Sebagai aset daerah, maka pengelolaan rusun diatur dalam beberapa ketentuan nasional dan daerah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 disebutkan bahwa barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Lebih detail dalam Peraturan Daerah No. 17 Tahun 2004 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan barang daerah adalah semua kekayaan daerah yang berwujud yang dimiliki maupun yang dikuasai, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang berasal dari pembelian dengan dana yang bersumber seluruhnya atau sebagian dari APBD dan atau perolehan lainnya yang sah kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya. Termasuk pula sebagai barang daerah adalah rumah susun yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah daerah DKI Jakarta.

Disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 bahwa kegiatan pengelolaan barang milik daerah meliputi : perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Khususnya terkait pemanfaatan seperti yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 dan Peraturan Daerah No. 17 Tahun 2004, pasal 35, adalah pendayagunaan atau penggunausahaan barang milik daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Mitra Kerjasama Swasta

Kemitraan Pemerintah-Swasta (*Public Private Partnership*) merupakan suatu model kemitraan yang didasarkan pada kerangka penyedia terbaik (*best sourcing*). Selain pihak swasta, pelayanan publik dapat pula dimitirakan dengan organisasi nonprofit dan LSM (Mardiasmo, 2002). Pemerintah daerah hendaknya dapat mendorong sektor swasta untuk terlibat dalam pengelolaan rumah

susun yang mana diyakini akan lebih meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan (*value for money*) dan memberikan *win-win solution* baik bagi pemerintah daerah maupun pihak swasta. Menurut Sciulli (1998), salah satu bentuk kerjasama pemerintah dengan swasta yang dianggap baik adalah dengan kontrak kerja, tender penyediaan barang atau jasa, atau bisa juga berupa *Business Process Outsourcing*. Menurut Mahmudi (2005 dan 2007), organisasi sektor publik atau organisasi pemerintahan perlu mengadopsi mekanisme pasar untuk menciptakan persaingan di lingkungan internalnya. Tujuan menciptakan persaingan di sektor publik tersebut adalah untuk menghemat biaya (efisiensi) dan meningkatkan kualitas. Disisi lain, hal tersebut mendorong sektor swasta dan sektor ketiga untuk berkembang (Mahmudi, 2005). Seperti disimpulkan oleh Cox (1996), Flynn (1997), Mahmudi (2007), dan Bennet dan Iossa (2005), bentuk kemitraan pemerintah-swasta, didasari pada beberapa hal, yaitu: tingkat alokasi risiko, tingkat kebutuhan tenaga ahli, implikasi potensial terhadap tingkat pembayaran, aturan dan ketentuan yang berlaku, struktur pasar penyedia barang/jasa, persyaratan kualitas dan efisiensi, serta faktor politik.

Lebih jauh menurut Mahmudi (2007), Sciulli (1997), Hughes (1998), dan Hale (2004), potensi keuntungan yang didapatkan pemerintah dalam kemitraan antara lain: penghematan dan efisiensi anggaran dan biaya, pengurangan resiko (*risk sharing*), perbaikan kualitas pelayanan, peningkatan pendapatan dan pertumbuhan ekonomi daerah, serta mendorong pertumbuhan sektor swasta. Di samping memberikan keuntungan yang potensial, menurut Flynn (1997) apabila tidak didasarkan perencanaan yang matang, kemitraan juga berpotensi untuk menimbulkan kerugian diantaranya: kehilangan kontrol (*loss of control*) oleh pemerintah daerah, pembengkakan biaya karena estimasi harga atau biaya yang tidak akurat, dan penurunan kualitas pelayanan (mitra ternyata tidak kompeten).

Memang dalam hal kemitraan ini pihak swasta harus memperoleh keuntungan yang jelas, Hal tersebut pula yang menjadi salah satu dilema mengingat pengelolaan rusun sederhana bukan merupakan jenis pekerjaan dengan *profit oriented*, bahkan pemerintah daerah justru memberikan subsidi untuk kelangsungan pengelolaannya. Melalui kemitraan dengan pihak swasta, maka satu hal yang perlu dipikirkan adalah disatu sisi, dengan dimitrikan, harus didapatkan biaya yang lebih

rendah dibandingkan apabila pengelolaannya dilakukan sendiri, paling tidak terjadi pengurangan atau penghilangan subsidi. Namun demikian, disisi lain rangsangan keuntungan yang jelas perlu juga dirumuskan untuk menarik minat mitra swasta dalam kegiatan pengelolaan rumah susun. Situasinya menjadi lebih kompleks karena target penghuni rumah susun sederhana adalah masyarakat menengah ke bawah, dengan daya beli yang rendah, yang hak mendapatkan huniannya menjadi kewajiban pemerintah daerah. Sesuai dengan Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pemilihan mitra swasta memiliki tujuan kepada efisiensi dan efektifitas kegiatan, akuntabel, terbuka, dan mencegah terjadinya pertentangan kepentingan. Kemitraan pemerintah melalui mekanisme kontrak (tender) juga mengandung biaya transaksi yang harus ditanggung oleh pemerintah, dimana jika transaksi semakin kompleks dan penyedia potensial di pasar sedikit, maka biaya transaksi akan besar. Sebaliknya semakin sederhana atau mudah suatu pekerjaan, akan semakin banyak penyedia potensial sehingga biayapun menjadi lebih kecil.

Untuk kasus tertentu kontrak jangka panjang (*multi years*) lebih ekonomis dibandingkan jangka pendek. Kontrak tahun jamak dilakukan dalam rangka efisiensi sumberdaya pada pelaksanaan kegiatan yang administrasi dan pengelolaan keuangannya melebihi satu tahun anggaran (Peraturan Gubernur No. 36 Tahun 2008). Namun, pada kasus tertentu, kontrak jangka panjang dapat menciptakan ketergantungan bagi pemerintah terhadap satu penyedia (Flynn, 1997). Dengan demikian, ketika kontrak sangat kompleks dan hanya ada satu penyedia tunggal, maka model tender sebenarnya menjadi tidak lagi efektif. Terkait dengan pengelibatan mitra swasta/pihak ketiga dalam pengelolaan rumah susun tidak tertutup kemungkinan untuk dilaksanakan kerjasama dalam jangka waktu yang lebih panjang (lima tahunan, bukan tahunan), dengan tentunya tetap dilakukan evaluasi berkala. Dalam Pasal 2 ayat 1 dan 3 Peraturan Gubernur No. 36 Tahun 2008 tentang Pentahapan dan Proses Kegiatan Tahun Jamak disebutkan bahwa kegiatan Tahun Jamak merupakan kegiatan yang ditetapkan untuk memastikan agar keluarannya dapat berfungsi secara utuh sesuai kinerja yang ditentukan. Adapun persyaratan kegiatan tahun jamak diantaranya adalah: sudah ada perencanaan yang komprehensif, tidak memungkinkan untuk dilaksanakan dalam waktu satu tahun, memiliki

kejelasan rencana operasi dan pemeliharaan, serta kondisi dan permasalahannya relevan.

METODE

Memenuhi kebutuhan tempat tinggal dengan cara menyediakan rumah susun bukan hanya masalah menyediakan fisik bangunan yang sesuai dengan standard teknis, tetapi juga akan sangat bergantung kepada banyak aspek kehidupan lain yang justru bersifat non-fisik. Maka kajian ini menggunakan beberapa pendekatan seperti: pendekatan kebijakan, pendekatan teknis (aspek fisik lingkungan, sosial budaya, ekonomi dan kelembagaan), dan pendekatan manajemen.

Kajian ini menggunakan metode komparatif korelasi (*correlation-comparative*), dengan variabel yang sama dan sampel yang berbeda atau variabel yang berbeda dan sampel yang sama. Jenis studi semacam ini mengambil sampel dari satu populasi dan menggunakan teknik wawancara, observasi lapangan dan penyebaran kuesioner sebagai alat pengumpulan data. Berdasarkan jenis data yang dikumpulkan, studi ini akan lebih banyak menggunakan data kualitatif.

Teknik sampling yang dipakai pada studi ini adalah *purposive-sampling*, dimana sampel diambil bukan tergantung pada populasi melainkan disesuaikan dengan tujuan penelitian, sehingga dapat dikatakan sebagai sampel-bertujuan (Moleong, 1989). Penetapan responden dalam konteks ini bukan ditentukan oleh pemikiran bahwa responden harus representatif terhadap populasinya, melainkan responden harus representatif dalam memberikan informasi yang diperlukan sesuai dengan fokus dan tujuan penelitian. Sistem ini dipilih karena penghuni yang tinggal di rumah susun memiliki sifat sangat heterogen, yang perlu diambil secara proporsional. Dalam kajian ini dipilih sampel pengelola dan penghuni rumah susun yang dipilih mengikut karakteristik :

- mewakili rusun sederhana bagi masyarakat golongan ekonomi menengah bawah yang tersebar di 5 wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- mencakup rusun sewa dan sewa-beli/milik.
- memiliki karakteristik pola pengelolaan yang berbeda.
- dibangun oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengelolaan Rusun Sewa

Kajian pengelolaan rumah susun (rusun) sewa dititikberatkan pada kajian alur tugas Unit Pelaksana Teknis (UPT) Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta, dan studi banding rusun Karanganyar – Jakarta Pusat,

Cipinang Muara II – Jakarta Timur, dan Tipar Cakung – Jakarta Utara. Pengelolaan rusun sewa pelaksanaannya dikoordinasikan oleh UPT. Kasubag Tata Usaha UPT menempati posisi penting berkaitan dengan aliran informasi ketetapan-ketetapan dan regulasi-regulasi penghunian rusun, serta aliran informasi yang berasal dari penghuni. Aktifitasnya yang sangat penting ini menuntut perancangan sistem yang tepat berkenaan dengan tata kerja maupun pengolahan data disamping sejumlah besar tenaga kerja yang memiliki kompetensi yang tinggi. Posisi lain yang juga sangat penting berkait dengan aliran informasi *top-down* dan *bottom up* adalah penanggungjawab lokasi yang selanjutnya disebut dengan singkatan penjalok. Penjalok harus mampu menangani secara rinci berbagai kegiatan penghunian yang terjadi setiap saat dan menginformasikannya kepada pihak yang membutuhkan dengan cepat sehingga dapat ditindaklanjuti dengan cepat pula. Kajian lebih lanjut fokus kepada proses retribusi, yang mengacu Peraturan Gubernur No. 118 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Retribusi Daerah Pelayanan Perumahan. Pengamatan menunjukkan aliran kerja yang panjang mulai dari kegiatan penagihan hingga pelaporan. Kondisi ini akan berakibat pada keterlambatan pelaporan sehingga terjadi pula keterlambatan pengambilan keputusan menyangkut berbagai pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Aliran kegiatan yang panjang ini diakibatkan oleh tahap-tahap pemrosesan data yang manual. Perlu perancangan sistem *online* yang melakukan pemrosesan data secara digital sehingga mampu mempersingkat aliran kegiatan yang panjang. Perancangan sistem ini dapat dilakukan dengan peningkatan kompetensi personal atau dengan melakukan kerjasama dimana pilihannya akan ditentukan dengan menyertakan pertimbangan pilihan mana yang lebih efektif dan efisien.

Dalam setiap lokasi studi banding, penjalok (penanggungjawab lokasi) memegang peran sentral dalam pengelolaan rusun sewa. Persoalan utama yang dirasakan oleh penjalok adalah persoalan kompetensi tenaga *outsourcing* yang membantunya. Berdasarkan pengalaman ditemui tenaga-tenaga yang tidak terlalu mengerti pekerjaan mengelola gedung sehingga dibutuhkan pelatihan secara terus menerus berkaitan dengan pekerjaan yang mereka tangani. Penjalok seringkali berperan ganda sebagai pelatih/pembimbing di lapangan untuk dapat mencapai hasil kerja yang dirasakannya optimal, padahal bidang yang harus dikuasai memiliki ragam dan kompetensi yang berbeda-beda. Hal ini

ditambah lagi peranan perusahaan *outsourcing* terbatas hanya untuk pengelolaan bidang pemeliharaan, keamanan, dan kebersihan dan taman. Sedangkan pengelolaan bidang keuangan dan perumahan masih dipegang UPT dan dibebankan kepada penjalok. Tenaga lapangan dari pihak *outsourcing* juga dinilai sangat kurang dari segi kuantitas. Pengelolaan bidang kebersihan, keamanan dan pemeliharaan dipegang oleh 1 perusahaan *outsourcing* yang sama. Sebagai ujung tombak dalam pengelolaan rusunawa (rumah susun sederhana sewa), detail pekerjaan penjalok seharusnya disertakan dalam pertimbangan penyusunan pola kerjasama pengelolaan rusunawa agar berbagai aspek teknis dan non teknis pengelolaan serta permasalahannya dapat terpetakan dengan baik di dalam bentuk rancangan kerjasama tersebut.

Panjangnya alur kerja yang harus ditempuh oleh Penjalok juga menjadi keluhan. Aliran kerja yang panjang mulai dari kegiatan penagihan hingga pelaporan, komplain hingga tindakan perbaikan, berakibat pada keterlambatan penanganan kerja. Keterlambatan juga terjadi dalam pengambilan keputusan menyangkut berbagai pelanggaran-pelanggaran yang terjadi, kondisi-kondisi khusus di lapangan akibat pola sentralistik dalam pengelolaan dan ketiadaan panduan pekerjaan yang mengatur kewajiban dan kewenangan tugas Penjalok secara rinci. Sistem birokrasi dalam pengelolaan bangunan masih bersifat sentralistik, sehingga menyulitkan pelaksanaan di lapangan. Sebagai contoh, surat pengumuman saja harus mendapat persetujuan dari pusat/UPT sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk pelaksanaan pekerjaan di lapangan. Dampak lain misalnya, perbaikan kerusakan pompa membutuhkan waktu yang lama karena harus mendapatkan persetujuan dari pusat. Seluruh biaya pemeliharaan harus mendapatkan persetujuan dari pusat/UPT, sehingga untuk perbaikan ringan sekalipun yang merupakan perbaikan rutin mendapat kendala di lapangan karena harus menunggu persetujuan dari pusat. Secara jangka panjang hal ini disadari dapat mengakibatkan penurunan kualitas bangunan secara keseluruhan. Diusulkan agar penjalok memiliki dana dalam bentuk kas kecil untuk menangani dengan cepat perbaikan ringan di lapangan.

Pada beberapa rusun terdapat karakteristik perilaku penghuni yang khas berkaitan dengan profesi dan tempat asal penghuni sehingga diperlukan cara-cara yang berbeda dalam melakukan pendekatan terutama berkaitan dengan pemberian teguran pembayaran retribusi dan

penanganan masalah-masalah sosial yang terjadi di antara para penghuni. Contohnya adalah rusun Cipinang Muara II yang diperuntukkan untuk guru, dan rusun Tipar Cakung yang sebagian besar dihuni oleh penghuni dari etnis Manado. Terjadi pemanfaatan ruang-ruang publik secara ilegal di beberapa rusun untuk keperluan komersial penghuni rusun baik pada lantai dasar maupun pada lantai-lantai hunian. Berdasarkan pengalaman dalam pengelolaan, ditemui situasi dimana tenaga-tenaga pengelola tidak mampu menyelesaikan persoalan di lapangan baik berhubungan dengan keterbatasan kompetensi kerja yang mereka miliki maupun ketiadaan panduan pelaksanaan pekerjaan.

Dari studi banding di rusun Karanganyar, Cipinang Muara II, dan Tipar Cakung dapat dirumuskan berbagai hal berkaitan dengan upaya penyusunan pola kerjasama pengelolaan rusun sewa, yaitu:

- Pentingnya rincian pekerjaan yang harus dilakukan berkaitan dengan kegiatan pengelolaan rusun sehingga dapat dijadikan dasar bagi penetapan harga satuan yang harus disertakan dalam sebuah kontrak kerjasama pengelolaan. Rincian ini juga merupakan bagian dari panduan pelaksanaan tugas bagi peran-peran yang terlibat dalam pengelolaan rusunawa.
- Pentingnya daftar kompetensi yang harus dimiliki oleh tenaga *outsourcing* yang akan disertakan dalam kontrak kerjasama serta penetapan standar minimalnya. Hal ini dimaksudkan agar termuat syarat yang mengikat sehingga keberadaannya dalam pengelolaan rusunawa menjadi efektif dan efisien. Daftar kompetensi ini juga akan menjadi bentuk ikatan hukum antar pihak yang bekerjasama, dalam hal ini UPT dan pihak ketiga.
- Pentingnya panduan yang mengatur hubungan antar tenaga UPT yang ditugaskan dalam pengelolaan dengan tenaga operasional pelaksana yang sifatnya *outsourcing* agar tidak terjadi kerancuan dalam penyelenggaraannya. Hal ini berkait dengan sejauh mana tugas dan tanggungjawab keduanya dalam pengelolaan rusunawa sehingga tidak terjadi improvisasi-improvisasi pengelolaan yang dapat merugikan pemerintah dan penghuni rusun.
- Perlu dirancang sistem kerja yang memudahkan bagi kedua pihak baik UPT maupun tenaga *outsourcing* dalam pengelolaan rusunawa. Simpulan sementara yang berasal dari pengamatan ini mengantarkan kita pada pentingnya sebuah sistem *online* yang mampu

memotong alur kerja yang panjang berkait dengan kegiatan pembayaran retribusi, pengaduan atau *complain*, distribusi kerja dan laporan pekerjaan. Sistem *online* ini menjamin tertib administrasi sehingga dapat dijadikan landasan penilaian bagi berbagai bentuk kerjasama antar UPT dengan pihak ketiga dalam pengelolaan rusun sehingga evaluasi keberhasilannya dapat lebih terukur. Sistem *online* yang diterapkan akan membantu pengembangan konsep pendelegasian kerja yang lebih luwes sehingga setiap pihak yang terlibat dalam penanganan pengelolaan rusun dapat mengambil keputusan dengan cepat dan tepat namun terkendali sesuai dengan kewenangan yang dilimpahkan.

- Ruang-ruang komersial yang dimiliki harus dibuatkan aturan main yang jelas berkaitan dengan harga sewa per meter persegiannya maupun jenis-jenis kegiatan komersial yang boleh diselenggarakan di sana atau jika dimungkinkan dikerjasamakan pula pengelolaannya secara profesional dengan pihak ketiga.

Pengelolaan Rusun Sewa-Beli

Dalam kajian berikutnya, dilakukan studi banding rusun sewa-beli untuk menggali permasalahan dan potensi pengelolaannya. Pengelolaan rusun sewa beli pelaksanaannya dikoordinasikan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) yang berfungsi sebagai pengelola rumah susun. Sistem pengelolaan kebersihan dan keamanan dikelola sendiri oleh PPRS. Kepada setiap penghuni dikenakan uang kebersihan dan keamanan setiap bulannya, disamping iuran listrik, air dan gas. Selanjutnya PPRS membentuk Badan Pengelola untuk membantu pengelolaan rumah susun. Anggota PPRS dan Badan Pengelola adalah penghuni (pemilik) rumah susun itu sendiri yang dipilih oleh warga. Pengelolaan ruang usaha dan ruang bersama pada lantai dasar dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Pemungutan uang sewa dikelola sendiri oleh PPRS dan diserahkan kepada UPT selama jangka waktu tertentu. Besarnya harga sewa pada lantai dasar ditetapkan oleh Dinas Perumahan. Tenaga *outsourcing* di bawah sebuah Perseroan Terbatas (PT) dibayar oleh PPRS berdasarkan jenis dan volume pekerjaan. Kontrak kerja antara PPRS dengan tenaga *outsourcing* diketahui dan diatur sesuai dengan ketentuan Dinas Perumahan. Pemanfaatan ruang-ruang komersial di lantai dasar dilakukan oleh PD Pasar Jaya dengan persetujuan PPRS. Penghuni melalui PPRS ikut memiliki peran dalam penentuan jenis-jenis usaha yang dapat dilakukan di ruang-ruang komersial.

Di dalam pengelolaan penghunian rusun sewa-beli, setiap penghuni diberikan hak untuk mengelola satuan rumah susunnya masing-masing. Dengan sistem kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun yang mereka miliki, maka setiap penghuni dapat menempati sendiri satuan rumah susun yang mereka miliki atau mereka atau menyewakan satuan rumah susunnya kepada pihak lain. Dengan rendahnya harga sewa beli yang ditetapkan berdampak pada banyaknya pemilik satuan rumah susun untuk menjual atau menyewakannya kepada pihak lain. Yang bukan dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Dari data yang diperoleh, hanya 10% saja penghuni asal saja yang masih menempati unit rumah susunnya, 90% penghuni yang lain sebagian telah menjual unit rusunnya kepada pihak lain dan sebagian lain menyewakannya kepada pihak lain dengan harga sewa yang lebih tinggi dari uang cicilan perbulannya. Subsidi yang telah diberikan oleh pemerintah agar harga satuan rumah susun menjadi murah pada akhirnya dinikmati oleh golongan yang lebih mampu.

Pengelolaan rusun sewa-beli sebagai rusun yang dimiliki oleh penghuni memiliki perbedaan dengan pengelolaan rusun sewa. Dari pengamatan dan wawancara yang dilakukan dapat dikemukakan bahwa rasa memiliki yang tinggi mengakibatkan secara umum tampilan rusun sewa-beli umumnya terlihat lebih terawat dibandingkan dengan rusun sewa yang berasal dari tahun pembangunan yang sama, bahkan terlihat peralatan pendukung seperti *air conditioning* yang hampir terdapat di setiap unit. Unit-unit yang tersedia banyak yang dimanfaatkan oleh pemiliknya untuk disewakan kepada pihak lain sementara pemiliknya tinggal di sekitar rusun dan memadati ruang-ruang luar di sekitar rusun. Dari hasil kajian rusun sewa-beli, secara umum dapat ditarik kesimpulan :

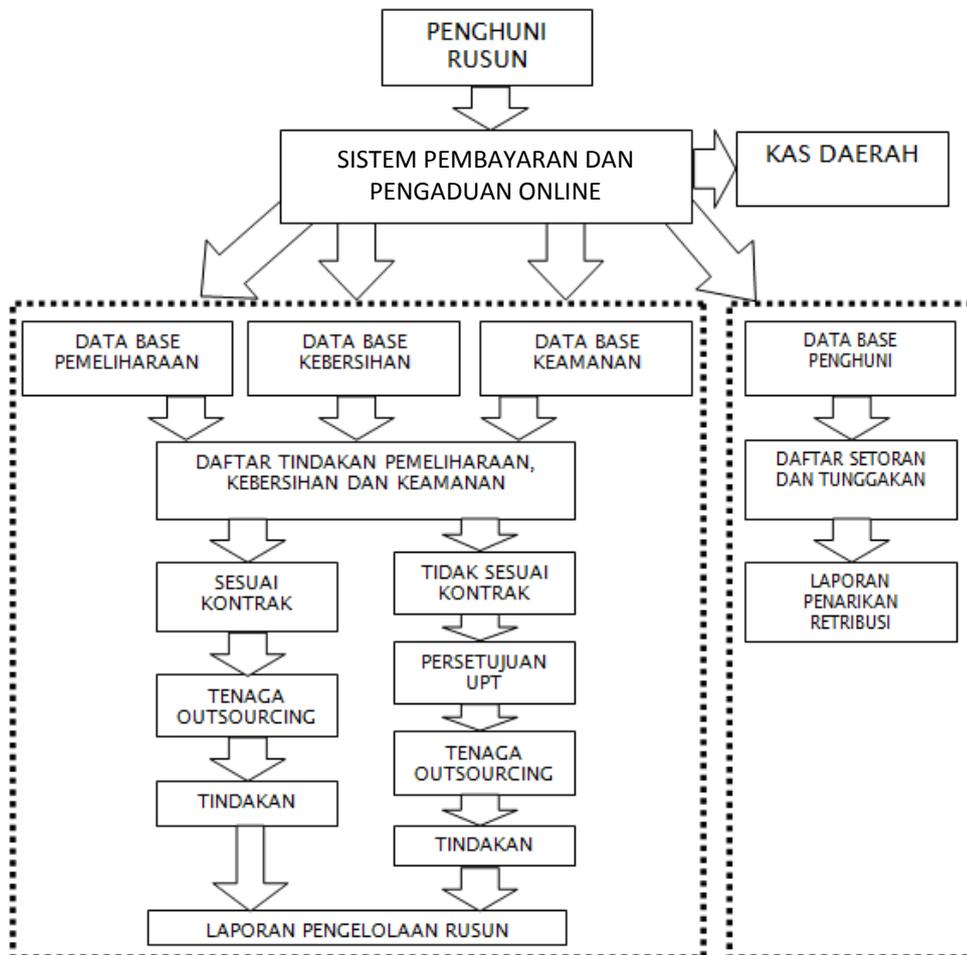
- Perlu dirancang kerjasama pengelolaan yang mampu melindungi kepentingan dinas dalam pengelolaan ruang-ruang komersial berkait dengan penetapan jenis dan harga sewa. Serta pemeliharannya dalam bentuk kerjasama ekonomi yang menguntungkan kedua belah pihak sehingga dicapai nilai optimum pengelolaannya.
- Perlu dirancang kerjasama pengelolaan yang mampu melindungi kepentingan dinas dalam pemeliharaan ruang-ruang publik dalam bentuk pengawasan terhadap perubahan-perubahan yang dilakukan oleh penghuni sehingga dapat mengendalikan perubahan lingkungan rusun secara positif dan berkesinambungan.

KESIMPULAN

Model Kemitraan Pengelolaan Administrasi dan Keuangan: Sistem Online

Seperti diketahui sebelumnya dalam kajian eksisting yang telah dilakukan dan sesuai dengan Peraturan Gubernur No. 118 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pemungutan Retribusi Daerah Pelayanan Perumahan, UPT dengan keterbatasan sumber dayanya masih memegang peran sentral terkait dengan keuangan pengelolaan rusun. Sementara mitra kerjasama swasta hanya bertanggungjawab terhadap administrasi non keuangan. Perlu dirancang sistem kerja yang memudahkan bagi kedua pihak baik UPT maupun tenaga *outsourcing* dalam pengelolaan rusunawa. Hal ini mengantarkan kita pada pentingnya sebuah sistem *online* yang mampu memotong alur kerja yang panjang berkait dengan kegiatan pembayaran retribusi, pengaduan atau *complain*, distribusi kerja dan laporan pekerjaan. Sistem *online* ini menjamin tertib administrasi sehingga dapat

dijadikan landasan penilaian bagi berbagai bentuk kerjasama antar dinas dengan pihak ketiga dalam pengelolaan rusun sehingga evaluasi keberhasilannya dapat lebih terukur. Sistem *online* dapat membantu pengembangan konsep pendelegasian kerja yang lebih luwes sehingga setiap pihak yang terlibat dalam penanganan pengelolaan rusun dapat mengambil keputusan dengan cepat dan tepat namun terkendali sesuai dengan kewenangan yang dilimpahkan. Dasar pemikiran pengelolaan rusun secara *online* yang terutama diterapkan dalam pengelolaan rusunawa adalah upaya memotong alur kerja yang panjang dalam pengelolaan rusun berkaitan dengan kegiatan utama penghimpunan dana mulai dari persoalan penetapan retribusi, penagihan, penyetoran, pembukuan hingga pelaporan. Selain itu, pengelolaan *online* akan memudahkan aliran informasi kepada pihak-pihak terkait dalam pengelolaan rusun baik untuk bidang keamanan, kebersihan maupun pemeliharaan gedung.



Gambar 1 Skema Usulan Tata Kerja Pengelolaan Rusun dengan Sistem Online

Pengelolaan rusun secara *online* ini berhubungan dengan kerjasama antara pemerintah daerah dengan lembaga keuangan/bank (lebih baik yang merupakan BUMD). Lembaga keuangan yang ditunjuk membangun sistem *online* pengelolaan rusun berlandas pada rekening kas daerah yang kemudian terhubung dengan berbagai database yang sesuai dengan keperluan pengelolaan rusun. Sistem *online* terhubung dengan database penghuni rusun akan dapat dimanfaatkan oleh sub bagian tata usaha UPT sebagai bahan pelaporan kepada Kepala UPT. Tersedianya data *online* akan memudahkan pemerintah daerah dalam melakukan pengecekan dan *update* data terkini. Tersedianya data ini juga akan memudahkan keperluan pemeriksaan oleh lembaga lain berkait dengan penarikan retribusi secara lebih transparan. Sistem *online* terhubung dengan database pemeliharaan gedung akan dapat dimanfaatkan secara langsung oleh penghuni rusun sebagai bentuk pengaduan penghuni terhadap kualitas fasilitas yang disediakan di dalam rusun sehingga tenaga *outsourcing* pemeliharaan gedung dapat segera menindaklanjuti. Secara interaktif tenaga *outsourcing* pemeliharaan gedung melaporkan sejumlah item pekerjaan yang akan dilakukan dan petugas di UPT dapat dengan segera menetapkan pekerjaan tersebut dapat dilakukan atau tidak oleh tenaga *outsourcing* dan berbagai konsekuensi di antara keduanya sebagaimana yang diatur dalam kontrak kerjasama. Keuntungan juga didapatkan oleh provider sistem *online*. Sistem *online* yang terintegrasi dengan pembayaran retribusi rusun berarti memungkinkan provider sistem sebagai lembaga keuangan/perbankan mendapatkan nasabah potensial mengingat jumlah rusun yang dibangun oleh pemda setiap tahunnya terus meningkat. Nasabah tersebut adalah seluruh penghuni rusun.

Kekurangan yang mungkin dapat terjadi dalam sistem *online* ini diantaranya masyarakat pengguna sistem *online* tidak dapat mengakses karena hambatan latar pendidikan dan usia. Untuk mengurangi kemungkinan ini maka perlu dilakukan sosialisasi yang mendalam sebelum sistem diterapkan dan atau memfungsikan sekretariat pengelola yang ada di setiap rusun sebagai sarana *online* dilengkapi dengan operator yang membimbing. Perlu juga dimuat dalam kontrak kewajiban provider dalam meng-*upgrade* pengetahuan tenaga pengelola yang berasal dari dinas ataupun swasta (*outsourcing*) sehingga manfaat dari sistem *online* ini benar-benar dapat dirasakan efektif.

Efisiensi Model Kemitraan Berdasarkan Lokasi Rusun

Pengadaan mitra kerjasama pengelolaan rumah susun dapat dikerjasamakan untuk beberapa rumah susun (satu mitra kerjasama untuk 2-3 rusun yang memiliki lokasi yang berdekatan). Hal ini dirasakan lebih efektif dan efisien. Sebuah perusahaan *outsourcing* lebih penting mengembangkan kompetensinya di bidang tertentu dan menangani beberapa rusun dibandingkan dengan sebuah perusahaan *outsourcing* menangani seluruh bidang: kebersihan, keamanan, pemeliharaan pada satu rumah susun karena kemudian menjadi tidak efektif dan efisien. Selain dalam hal kompetensi, perusahaan *outsourcing* juga dapat dibagi kontraknya berdasarkan pada wilayah kerja. Contohnya untuk pengelolaan dan perawatan bangunan dan lingkungan, pada setiap rusun, pihak mitra swasta diwakili oleh seorang *supervisor/manager* yang membawahi teknisi. Komposisi teknisi dalam pelaksanaan kegiatannya dapat dikelompokkan dalam teknisi utama dan teknisi tambahan.

Tabel 1 Contoh Penerapan Kontrak Berdasarkan Wilayah Kerja

Teknisi Utama	Teknisi Tambahan
<ul style="list-style-type: none"> • Diusulkan jumlahnya cukup satu orang untuk satu blok rumah susun atau ditentukan setiap berapa unit rumah susun • Merupakan karyawan/tenaga ahli tetap dari mitra kerja sama dan berkantor di dalam lingkungan rumah susun, dibayar bulanan dalam kontrak kegiatan • Menguasai bidang keahlian umum • Bertugas menangani pelayanan pemeliharaan rutin dan perbaikan ringan sehari-hari di lingkungan rumah susun • Bertanggungjawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan di satu rumah susun 	<ul style="list-style-type: none"> • Bertugas menangani pemeliharaan berkala dan perbaikan berat yang membutuhkan keahlian khusus dan biaya yang lebih besar • Teknisi dengan keahlian/ spesialisasi tertentu • Merupakan karyawan/tenaga ahli tetap atau tidak tetap dari mitra kerjasama dan sehari-harinya tidak berkantor di lokasi rumah susun. Pembayaran personilnya tidak tertuang dalam kontrak, yang mana dalam kontrak hanya mencantumkan paket borongan penanganan perawatan berkala dan perbaikan berat. Pembayaran personil menjadi satu paket didalamnya • Bertanggungjawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan di beberapa rumah susun

Model Kemitraan Pengelolaan Terpadu/ Terintegrasi

Pada kasus tertentu, bukan tidak mungkin pengadaan mitra kerjasama dengan pihak ketiga yang dilakukan secara terintegrasi (meliputi administrasi dan keuangan, aspek keamanan, kebersihan, dan perawatan dan perbaikan bangunan dan lingkungan rusun) tetap dilaksanakan. Pelaksanaan kerjasama dengan pola terintegrasi yang dijalankan dengan baik bahkan akan menghasilkan hasil yang juga baik, dan profesional. Model integrasi yang pertama yang mungkin dilakukan dalam pengelolaan rusun ini adalah integrasi dalam bentuk informasi dimana semua kegiatan pengelolaan yang terjadi dapat terekam dan terinformasikan secara luas kepada pihak yang terlibat dalam pengelolaan rusun. Integrasi informasi ini dimungkinkan dengan adanya sistem *online* yang membantu proses administrasi penghunian dan berbagai persoalan berkenaan dengan kegiatan penghuni dalam menempati rusun. Integrasi informasi ini tidak mengisyaratkan adanya monopoli dalam pengelolaan rusun mengingat begitu lebar dan beragamnya bidang kompetensi yang dibutuhkan dalam kegiatan pengelolaan rusun. Ragam kompetensi yang ada justru mengisyaratkan perlunya spesialisasi dari tenaga *outsourcing* yang terlibat. Integrasi informasi justru memungkinkan sebuah perusahaan *outsourcing* untuk fokus pada satu bidang kerja yang dikuasainya saja sehingga dapat lebih fokus dalam mengembangkan pengetahuan tenaga kerjanya dan ragam alat bantu kerja sehingga menjadi efektif dan efisien.

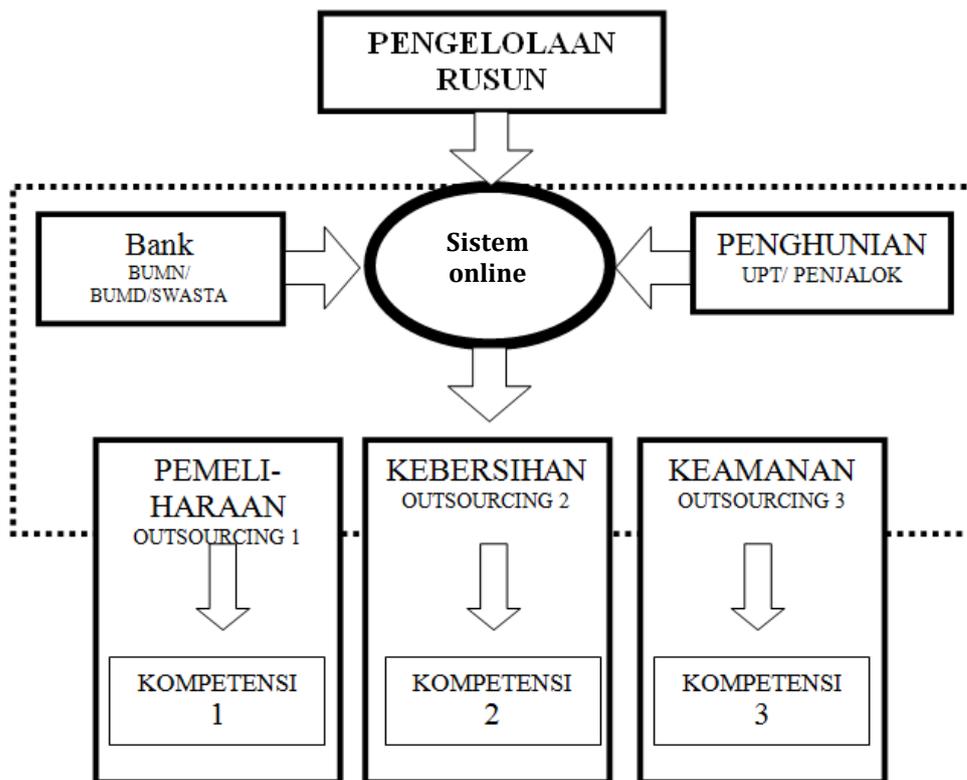
Pola kerjasama kemitraan lain yang dapat dilakukan dan memiliki payung hukum yang jelas adalah model kerjasama pemanfaatan dan model sewa. Kedua pola tersebut dapat diterapkan dalam kerangka kemitraan pengelolaan rumah susun dengan landasan Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2000 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Keputusan Gubernur No. 25 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Barang Daerah, dan Keputusan Gubernur No. 23 Tahun 2000 tentang Pedoman Pemanfaatan

Barang Daerah, serta Peraturan Daerah No. 17 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah.

Alternatif Keuntungan Mitra Kerjasama

Seperti dipahami, latar belakang keberhasilan dari model Pola Integrasi Kerjasama Pemanfaatan, Kerjasama Operasi, dan Sewa ini adalah keuntungan bagi kedua belah pihak. Dalam hal ini jelas bahwa keuntungan yang didapatkan oleh pemerintah daerah adalah terjawabnya permasalahan kuantitas dan kualitas *human resource* yang saat ini menjadi kendala utama pengelolaan rusun yang baik, efektif dan efisien. Sedangkan keuntungan dipihak mitra swasta sudah pasti terkait *financial profit*. Dengan demikian, dalam perencanaan model-model kerjasama ini perlu dipikirkan peluang pihak swasta untuk dapat memperoleh keuntungan yang jelas. Untuk itu, usulan yang diajukan peneliti yang dapat diwujudkan diantaranya adalah

- Pihak swasta melaksanakan pengelolaan rumah susun yang meliputi keseluruhan aspek pengelolaan, dan berhak mendapatkan *sharing* keuntungan yang didapatkan dari unit/kios di lantai dasar, sedangkan unit di lantai atas menjadi hak Pemerintah Daerah DKI Jakarta.
- Atau, pihak swasta melaksanakan pengelolaan rumah susun yang meliputi keseluruhan aspek pengelolaan, dan berhak mendapatkan *sharing* keuntungan yang didapatkan dari sekian persen unit/kios di lantai dasar dan unit di lantai atas yang dapat disewakan diluar target penghuni rusun tersebut (kalangan dengan kemampuan ekonomi yang lebih tinggi), sedangkan sebagian besar sisanya (unit yang disewakan pada kalangan menengah ke bawah, akan menjadi target penghuni utama) menjadi hak keuntungan Pemerintah Daerah DKI Jakarta.
- Perjanjian *profit sharing* tersebut dituangkan dalam kontrak dengan rinci dan jelas, serta UPT sebagai kepanjangan dari Dinas Perumahan dan gedung pemerintah daerah menjalankan mekanisme kontrol, monitoring dan evaluasi. Perjanjian kerjasama pula dapat dievaluasi secara berkala dalam jangka waktu tertentu (tiap semester, tiap kuartal, dsb.)



Gambar 2 Diagram Konsep Pola Kerjasama Terintegrasi Informasi

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih diucapkan kepada Pimpinan dan Staf Bidang Perizinan, Penertiban dan Peran Serta Masyarakat, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta serta Pusat Penelitian Universitas Mercu Buana yang telah memfasilitasi sehingga selesainya kajian ini. Terima kasih juga diucapkan secara khusus kepada Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rumah Susun Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, Penanggungjawab Lokasi (Panjalok) Rusun Karang Anyar Jakarta Pusat, Rusun Cipinang Muara Jakarta Timur, dan Rusun Tipar Cakung Jakarta Timur, serta Perhimpunan Penghuni (PPRS), Pengelola, dan warga Rusun Bendungan Hilir II, Rusun Tebet, dan Apartemen Mercure Grogol, yang atas bantuan, peran, dan kerjasamanya telah turut serta mewujudkan kajian ini.

DAFTAR ISI

Bennett, John and Iossa, Elisabetta, 2005. *Delegation of Contracting in the Private Provision of Public Services*, Working Paper Series No. 05/125, Centre for Market and Public Organization, University of Bristol, UK.

Cox, Wendell, 1996. *Competitive Contracting for More Effective and Efficient Government*, Congressional Testimony before the Subcommittee on Civil Service-Committee on

Government Reform and Oversight-United States House of Representatives.

Dinas Perumahan DKI Jakarta, 2000. *Buku Pola Induk Pembangunan Rumah Susun*.

Earl Babbie, 1986. *The Practice of Social Research, Fourth Edition*. Wadsworth Publishing Co., California USA.

Flynn, N., 1997. *Public Sector Management*, 3rd Ed., London : Prentice Hall - Harvester Wheatsheaf.

Freeman, Lance dan Botein, Hilary, 2002. *Journal Of Planning Literature "Subsidized Housing An Neighborhood Impact*. Sage Publication, Volume 16 No. 3, Feb.2002, New York

Hale, J., 2004. *Performance-Based Management: What Every Manager Should Do to Get Results*, San Francisco : Pfeiffer.

Hong, Wong-Tan Poh, 2001. *Housing & Development Board (HDB), Singapore Government Policy*. June 2001, Singapore

Hughes, O. E., 1998. *Public Management and Administration*, 2nd Ed., London : MacMillan Press Ltd.

Mahmudi, 2005. *Manajemen Kinerja Sektor Publik*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN.

Mahmudi, 2007. *Kemitraan Pemerintah Daerah dan Efektivitas Pelayanan Publik*. Sinergi Vol. 9 No. 1, Januari 2007: 53 - 67.

Mardiasmo, 2002. *Akuntansi Sektor Publik*, Yogyakarta : Andi.

- Miles, M. dan Huberman, A. M., 1984. *Qualitative Data Analysis*. Beverly Hills, CA : Sage Publications.
- Moleong, Lexy, 1989. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV Remaja Karya.
- Sciulli, N, 1998. *Competitive Tendering and Contracting in the Public Sector: Costing Concepts and Issues*, research paper presented at European Accounting Association 21st Annual Congress University of Antwerp, Belgium 6-8 April 1998.
- Sitepu, Hairul, 2006. Permasalahan Pengelolaan Rumah Susun, Makalah Program Pasca Sarjana Institut Pertanian Bogor.
- Yovi, 2005. Perpindahan dan Peralihan Kepemilikan Satuan Rumah Susun : Studi Kasus Rumah Susun Kemayoran, Jakarta Pusat. Bandung : Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITB.
- Peraturan dan Undang-Undang**
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Kepres Nomor 95 Tahun 2009)
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
- Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/ 1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor : 24/KPTS/M/2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan
- Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 17 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah
- Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pentahapan dan Proses Kegiatan Tahun Jamak
- Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana
- Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 25 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Barang Daerah
- Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Daerah
- Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 Tahun 2002 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta