

BAB III

PERMASALAHAN PERUSAHAAN

3.1 Analisa Permasalahan yang Dihadapi Perusahaan

Setiap perusahaan tidak luput dari permasalahan yang ada, mulai dari internal ataupun dari eksternal. Dalam menganalisa permasalahan yang dihadapi perusahaan, perlu mempertimbangkan beberapa aspek internal dan eksternal. Yang terbanyak adalah permasalahan yang dihadapi dalam pihak internal. Banyak kesalahan pemahaman terhadap pendapat atau dari SDM yang ada di Balai Prasarana Permukiman Wilayah Lampung, dan membuat menjadi lemahnya internal yang dapat menghambat kinerja SDM di Balai Prasarana Permukiman Wilayah Lampung. Mulai dari bidang perencanaan, pelaksanaan, dan tanggap darurat untuk di lingkungan Balai Prasarana Permukiman Wilayah Lampung, dan tidak lupa juga terkait masalah finansial. Kegiatan yang sedang saya mumpuni adalah Tenaga Pengelolaan Rumah Negara. Di Balai Prasarana Permukiman Wilayah Lampung terdapat Rumah Negara Golongan III atau biasa dibilang Rumah Dinas untuk para pejabat yang bekerja di Kementerian PUPR Lampung dan BPPW yang mengelola pembayaran dan administrasinya. Terkadang berbagai masalah yang dihadapi di bidang Rumah Negara Golongan III

3.1.1 Temuan Masalah

Di Balai Prasarana Permukiman Wilayah Lampung, terdapat beberapa temuan masalah secara internal maupun eksternal. Terutama di bidang divisi Rumah Negara Golongan III. Bagi Rumah Negara Golongan III terdapat masalah dari para penghuni Rumah Negara Golongan III. Para penghuni ini merupakan pensiunan yang pernah bekerja di unit Kementerian PUPR yang ada di Provinsi Lampung, ada yang dari pensiunan Balai Besar Wilayah Sungai Mesuji Sekampung, pensiunan Balai Pelaksana Jalan Nasional, pensiunan dari Balai Prasarana Permukiman Wilayah Lampung, pensiunan Kementerian Kesehatan, dan pensiunan Kementerian Agama. Mereka adalah mantan pejabat yang pernah menjabat di beberapa unit Kementerian PUPR di wilayah Lampung. Pada dijamannya, mereka yang menjabat bisa mendapatkan rumah dinas atau bisa menyewa sekaligus membeli nya. Ada golongan dari rumah negara, untuk Rumah

Negara Golongan I milik Rumah Dinas Presiden, Rumah Dinas Kepala Polisi RI. Untuk Golongan II milik Rumah Dinas Kepala Dinas atau Pegawai Negeri yang menjabat di instansinya masing-masing. Untuk Rumah Negara Golongan III, rumah negara yang tidak termasuk golongan I dan golongan II dan dapat dijual atau disewakan oleh penghuninya. Rumah Negara Golongan III ini yang paling banyak di huni dan Balai Prasarana Permukiman Wilayah Lampung yang mengurus administrasi pengelolaan Rumah Negara Golongan III. Untuk temuan masalah disini adalah kesulitan dari kami sebagai pegawai untuk mengawasi dan pengendalian lapangan (WASDAL) memantau rumah yang dihuni oleh pensiunan tersebut. Untuk Rumah Negara Golongan III ini tersebar diberbagai kabupaten di Lampung, seperti di Kotabumi Lampung Utara, Metro, Lampung Selatan, dan Kota Bandar Lampung. Dari beberapa rumah di kabupaten tersebut, itu membuat kesulitan kami untuk datang dan berkunjung ke Rumah Negara Golongan III.

Dari berbagai masalah yang ada, kekurangan finansial atau dana bagi yang dinas luar itu sangat susah untuk diambil dan diberikan langsung sebelum pergi ke kabupaten. Dana tersebut tidak langsung diberi kepada orang yang berangkat ke kabupaten tersebut, dan terkadang dana tersebut tidak diberi dengan nominal penuh seperti Rp. 1.000.000 melainkan Rp. 500.000. Dengan dana tersebut kami yang berangkat ke kabupaten tetap menggunakan uang masing-masing untuk membeli makanan ataupun barang pribadi menggunakan uang pribadi, karena uang tersebut akan dibelikan untuk membayar uang bensin, dan uang rental mobil.

Masalah yang lainnya adalah para penghuni rumah negara golongan III, banyak yang sudah pension dan sudah pindah bersama anaknya untuk tinggal dirumah anaknya dan pindah ke Bandar Lampung, jadi kami ke lapangan atau kerumah penghuni golongan III tidak semua rumah kami datengin karna sangat susah untuk berjanjian ketemu. Beberapa penghuninya sudah ada yang meninggal dan biasanya rumah tersebut kosong dan banyak yang sudah di sewakan kepada orang.

Terdapat masalah lain juga yang menyangkut masalah angsuran pembayaran dari Rumah Negara Golongan III. Masih banyak Rumah Negara Golongan III ini yang masih nunggak ataupun belum dibayar bertahun-tahun. Dengan begitu kami dari Tim Pengelolaan Rumah Negara Golongan III harus mengingatkan mereka yang merasa belum lunas untuk melunasi biaya dari sewa ataupun sewa beli. Tugas kami juga membuat kode billing untuk diserahkan kepada penghuni, dan penghuni tersebut datang ke kantor pos untuk membayar angsuran tersebut ke Kantor Pos dan bukti pembayaran dari kode billing. Untuk pembayaran terdiri dari kode sewa, sewa beli dan denda. Banyak dari beberapa penghuni yang melakukan pembayaran denda, karena dari penghuni tersebut sudah jatuh tempo sehingga mereka dikenakan denda.

3.1.2 Perumusan Masalah

Perumusan masalah dari laporan kerja praktek saya terkait kegiatan Pengawasan Pengendalian Lapangan (WASDAL) Rumah Negara Golongan III terdapat pada pendanaan untuk pergi ke kabupaten. Terkadang dana untuk kami jalan tidak terpenuhi atau tidak *full* untuk dibayar. Ketika melihat pegawai lain sedang dinas luar atau DL ke kabupaten ada beberapa pegawai dibayar *full* dari bidang keuangannya. Namun, di program kami Rumah Negara Golongan III untuk pergi ke kabupaten hanya setengah saja, sebesar Rp 500.000 saja. Membuat kami tim Rumah Negara Golongan III berupaya untuk menimilasikan uang sebesar Rp 500.000 itu. Biasanya kami hanya mencukupi untuk membeli bensin dan membayar tol. Untuk setiap pegawai berbeda untuk kelapangannya. Tim Rumah Negara Golongan III setiap dinas luar kami berangkat ke Kota Bumi Lampung Utara, Kalianda Lampung Selatan, dan Metro. Untuk jadwal dinas luar kami tidak tentu setiap bulan kami mengadakan Dinas Luar. Terkadang 3 bulan sekali bahkan 5 bulan sekali, tergantung keputusan PPK Tata Laksana. PPK Tata Laksana yang mengatur jadwal untuk WASDAL Tim Rumah Negara Golongan III.

Setiap keberangkatan tim Rumah Negara Golongan III yang terdiri dari 2 orang tim rumah negara golongan III BPPW Lampung, 1 orang bidang keuangan, dan 1 orang khusus penata bangunan BPPW Lampung. Selain itu terkadang ada masalah lain dalam

WASDAL Rumah Negara Golongan III. Terutama orang atau penghuni yang akan kami kunjungi ini sudah meninggal namun disini kami mencari ahli waris atau anaknya untuk kita kordinasi. Namun terkadang mereka tidak ada dirumah Way Rarem, dan mereka sudah pindah ke Bandar Lampung, disana hanya kerabat ataupun saudaranya yang menempati rumah tersebut. Terkadang kami hanya bertemu dengan Ketua RT dan kebetulan beliau pensiunan dari Dinas Pengairan SDA, para pensiunan ini yang bekerja di Dinas Pengairan SDA (BBWS Mesuji Sekampung) ataupun Dinas Cipta Karya Provinsi Lampung (BPPW Lampung) dan merekalah yang pernah menjabat atau pegawai dari kantor tersebut menyewa rumah negara golongan III.

3.1.3 Kerangka Pemecahan Masalah

Kerangka Pemecah Masalah dalam kerja praktik yang berjudul Pengawasan dan Pengendalian (WASDAL) Rumah Negara Golongan III terdapat beberapa tahapan dalam menganalisis dan menyelesaikan isu-isu yang berkaitan dengan pengelolaan, penggunaan ataupun status rumah. Kerangka Pemecah Masalah yang dapat digunakan

1. Pengumpulan data, mengumpulkan beberapa informasi tentang penghuni Rumah Negara Golongan III, tentang surat sewa atau sewa beli ataupun perjanjian sewa beli yang menandakan bahwa penghuni tersebut sudah melakukan pembayaran atau sudah melunaskan rumah sewa atau sewa beli tersebut. Status kepemilikan dari rumah tersebut sudah di pindah alihkan ke istri atau anak dan saudara lainnya.
2. Identifikasi pemangku kepentingan, seperti pihak-pihak yang terlibat atau terdampak seperti penghuni rumah, pemerintah, atau masyarakat sekitar.
3. Melakukan sosialisasi kepada penghuni atau masyarakat sekitar yang masih terlibat pembayaran sewa atau sewa beli untuk diberi penjelasan terkait langkah-langkah dalam pelunasan dan langkah-langkah terbitnya surat atau akte hak milik
4. Melakukan pemantauan berkala, terkadang dari tim rumah negara golongan III BPPW Lampung masih lengah dan minim untuk melakukan pemantauan tersebut. Karena kurangnya transportasi dan kurangnya tim untuk berangkat ke

kabupaten tersebut sehingga kami harus menunggu waktu yang tepat agar bisa berkunjung dan melakukan pemantauan terhadap penghuni rumah negara golongan III BPPW Lampung

5. Pelaporan, tim rumah negara golongan III BPPW Lampung menyusun laporan hasil kunjungan atau hasil evaluasi sebagai bahan untuk perbaikan lebih lanjut.

3.2 Landasan Teori

Landasan teori dalam laporan Kerja Praktik tentang Pengawasan dan Pengendalian (WASDAL) Rumah Negara Golongan III menjelaskan konsep, teori atau model yang relevan dengan topik atau masalah yang dibahas selama Kerja Praktik. Landasan Teori dalam kerja praktik terdiri dari beberapa komponen yaitu:

1. Definisi Konsep
2. Teori Pendukung
3. Model Kerja Praktik
4. Penelitian
5. Relevansi dengan praktik

Dalam Kerja Praktik di BPPW Lampung terdapat beberapa definisi tentang Rumah Negara Golongan III. Untuk kerja praktik ini berfokus pada administrasi dan manajemen sumber daya anggota terkait pelayanan yang harus melayani penghuni rumah negara golongan III. Teori Pendukung, teori yang relevan dengan masalah kerja praktik yang dihadapi contohnya kurangnya koordinasi antar Tim Rumah Negara I dan Tim Rumah Negara II.

3.2.1 Pengertian Tentang Rumah Negara

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat atau Pegawai Negeri. Ada 3 golongan Rumah Negara yang meliputi:

1. **Rumah Negara Golongan I**, yaitu rumah negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut. Contohnya Istana Presiden atau Rumah Pejabat Kepolisian RI.
 2. **Rumah Negara Golongan II**, yaitu rumah negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk di diami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pension rumah dikembalikan kepada Negara. Contohnya Rumah Dinas Kementerian PUPR.
 3. **Rumah Negara Golongan III**, yaitu rumah negara yang berasal dari Rumah Negara Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya, saat ini BPPW Lampung yang mengelola proses Rumah Negara Golongan III untuk pengelolaan dan pemeliharaan.
- Beberapa syarat untuk dijadikan penetapan status Rumah Negara Golongan III meliputi:
 1. Setiap **pimpinan instansi wajib** menetapkan status Rumah Negara yang berada di bawah kewenangannya menjadi **Rumah Negara Golongan I atau Rumah Negara Golongan II**.
 2. Penetapan status Rumah Negara Golongan III dilakukan oleh **Menteri Pekerjaan Umum**.
 3. Rumah Negara yang mempunyai fungsi secara langsung melayani atau terletak dalam lingkungan suatu kantor instansi, rumah sakit, sekolah perguruan tinggi, pelabuhan udara, pelabuhan laut atau Balai Penelitian yang ditetapkan menjadi **Rumah Negara Golongan I**.

- Beberapa syarat untuk menjadi penghuni Rumah Negara Golongan III
 1. Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada pejabat atau Pengawai Negeri Sipil (PNS)
 2. Untuk dapat menghuni Rumah Negara harus memiliki Surat Izin Penghunian (SIP)
 3. SIP diberikan oleh pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan
 4. Pemilik SIP wajib menempati Rumah Negara selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak SIP diterima.
- Kewajiban dan larangan bagi penghuni

Kewajiban

 1. Menempati rumah negara selambat-lambatnya 60 hari sejak menerima SIP
 2. Membayar sewa rumah
 3. Memelihara dan memanfaatkan rumah
 4. Membayar Pajak dan retribusi
 5. Membayar bea listrik, telepon, air dan gas
 6. Mengosongkan dan menyerahkan rumah kepada pejabat yang berwenang selambat-lambatnya 2 bulan sejak dicabutnya SIP.

Larangan

 1. Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah tanpa izin tertulis dari instansi yang bersangkutan
 2. Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain
 3. Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan
 4. Menghuni rumah negara dalam satu daerah yang sama bagi masing-masing suami/istri yang berstatus pegawai negeri.

Rumah Negara Golongan II yang tidak dapat dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III. Kondisi Rumah Negara Golongan II yang tidak dapat di alihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III adalah:

1. Rumah Negara Golongan II yang berfungsi sebagai mess/asrama sipil atau TNI/Polri
 2. Rumah Negara yang masih dalam sengketa
 3. Rumah Negara Golongan II yang mempunyai fungsi secara langsung melayani atau terletak dalam lingkungan suatu kantor, instansi, rumah sakit, perguruan tinggi, laboratorium penelitian, pelabuhan udara.
- Sesuai PP No. 31 Tahun 2005 ditetapkan sebagai RNG I.
- Pembayaran sewa beli melebihi jatuh tempo

Dasar Hukum bagi sewa yang melebihi jatuh tempo:

1. Pasal 33 UU No 72 Tahun 1957

“Penjualan rumah dan tanahnya dilakukan dengan cara sewa-beli dengan jangka waktu paling lama 20 tahun dan paling pendek 5 tahun, dengan ketentuan, bahwa angsuran pertama berjumlah sedikit-dikitnya 5% dari harga rumah”

2. Pasal 22 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1994

“Pembayaran angsuran pertama di tetapkan paling sedikit 5% (lima per serratatus) dari harga rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan dibayar penuh pada saat perjanjian sewa beli ditandatangani, sedang sisanya diangsur dalam jangka waktu paling cepat 5 (lima) tahun dan paling lambat 20 (dua puluh) tahun”

3.3 Metode yang digunakan

Metode yang digunakan dalam laporan kerja praktik yang berjudul Pengawasan dan Pengendalian Lapangan (WASDAL) Rumah Negara Golongan III menggunakan metode observasi, dimana metode ini untuk mendapatkan pemahaman mendalam mengenai Rumah Negara Golongan III, dan terkait pembagian dana atau SPJ yang akan diberikan kepada petugas Rumah Negara BPPW Lampung yang melakukan kunjungan ke kabupaten. Observasi kegiatan ini dilakukan dengan berinteraksi atau berkunjung langsung dengan penghuni ataupun dengan Lembaga atau Instansi yang bersangkutan dengan Rumah Negara Golongan III.

3.4 Rancangan Program yang akan dibuat

Rancangan Program yang akan dibuat dalam laporan kerja praktik adalah menjelaskan bagaimana program atau proyek tertentu akan di implementasikan selama kerja praktik. Untuk tujuan rancangan program yang akan dibuat dalam laporan praktik ini terkait Pengawasan dan Pengendalian Lapangan (WASDAL) Rumah Negara Golongan III adalah meningkatkan kerjasama antara PPK Tata Laksana, Tim Rumah Negara I dan Tim Rumah Negara II bertujuan agar terjalinnya komunikasi yang lancar antara PPK Tata Laksana dengan Tim Pengelolaan Rumah Negara BPPW Lampung. Kerjasama antara bidang keuangan, PPK Tata Laksana, dan Tim Pengelolaan Rumah Negara BPPW Lampung agar tidak ada kesalahan komunikasi atau *miss communication* terhadap pendanaan yang akan dikeluarkan oleh bidang keuangan kepada tim pengelolaan rumah negara agar tidak lama dalam pengeluaran dana nya kepada tim kita. Rancangan Program berikutnya adalah pendataan kepada penghuni rumah negara yang sudah meninggal dan diberikan kepada ahli warisnya terkait rumah yang ditempati untuk memberikan pelayanan yang prima kepada para penghuni rumah negara golongan III