

**IMPLEMENTASI PERATURAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR 12 TAHUN 2018
TENTANG TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
DALAM PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA
DI RUSUNAWA JAMBANGAN KOTA SURABAYA**

Aljarreau Mahmud

S1 Ilmu Administrasi Negara, Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum,
Universitas Negeri Surabaya
aljarreaumahmud@gmail.com

Indah Prabawati, S.Sos.,M.Si.

S1 Ilmu Administrasi Negara, Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum,
Universitas Negeri Surabaya
prabawatiindah@yahoo.co.id

Abstrak

Peraturan Walikota Nomor 12 Tahun 2018 merupakan peraturan yang mengatur tentang tarif sewa Rusunawa di Surabaya termasuk Rusunawa Jambangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan Implementasi Peraturan Walikota Nomor 12 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya di Rusunawa Jambangan Kota Surabaya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah dan Rumah Bertingkat, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Surabaya (DPBT), Pengelola Rusunawa Jambangan, serta 4 orang penghuni Rusunawa Jambangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan DPBT sebagai pembuat kebijakan belum menyampaikan informasi secara maksimal kepada masyarakat umum terkait informasi penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Proses pembayaran yang cukup panjang dari penghuni Rusunawa Jambangan kepada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sehingga menyebabkan ketidak efisienan kebijakan. Sumber daya fasilitas yang terkelola secara baik dan belum ditemui kendala serius. Selain itu sumberdaya keuangan DPBT telah menganggarkan sebesar Rp 25 miliar per tahun untuk biaya pengelolaan seluruh Rusunawa di Surabaya, yang akan dibagikan di setiap Rusunawa menjadi Rp 200 juta per tahunnya. Saran yang diberikan dalam penelitian ini adalah DPBT lebih intensif dalam menyampaikan informasi kepada masyarakat umum terkait informasi penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Implementor yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah lebih kreatif dalam melaksanakan Implementasi terkait pembayaran biaya sewa penghuni Rusunawa di Surabaya, seperti menciptakan inovasi dalam proses pembayaran secara online. Kerjasama antara lintas sektor harus lebih dikembangkan lagi, dari segi pengelolaan dan lebih mengupayakan kerjasama antara swasta dalam bentuk tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) untuk penyediaan fasilitas Rusunawa di Jambangan.

Kata Kunci: Implementasi kebijakan, Peraturan Walikota Nomor 12 Tahun 2018

Abstract

Mayor Regulation Number 12 of 2018 is a regulation governing Rusunawa rent rates in Surabaya including Rusunawa Jambangan. The purpose of this study is to describe the Implementation of Mayor Regulation Number 12 of 2018 concerning the Rent Rates of Simple Rental Flats in the Management of the Surabaya City Government in Jambangan Rusunawa city of Surabaya. This study uses a descriptive qualitative approach. The research subjects in this study were the Section of Home and Terraced Utilization and Monitoring, of the Surabaya Land and Building Management Office (DPBT), the Jambangan Rusunawa Manager, and 4 residents of Rusunawa Jambangan. Data collection techniques used were interviews, observation, and documentation. The results showed DPBT as a policy maker has not delivered information maximally to the general public regarding information on the provision of Simple Rental Flats, especially Low-Income Communities (MBR). The process of payment is quite long from the residents of Rusunawa Jambangan to the of the Surabaya Land and Building Management Office (DPBT) which has led to policy inefficiencies. Facility resources that are managed well and have not encountered serious obstacles. In addition, the financial resources of the DPBT have budgeted Rp. 25 billion each year for the management costs of all Rusunawa in Surabaya, which will be distributed in each Rusunawa to Rp. 200 million each year. The advice given in this research is Implementor, namely the Surabaya Land and Building Management Office (DPBT) is more intensive in conveying information to the general public regarding information on the provision of Simple Rental Flats, especially Low-Income Communities (MBR).

Implementor, the Surabaya Land and Building Management Office (DPBT) is more creative in implementing related to the payment of rental fees for Rusunawa residents in Surabaya, such as creating innovations in online payment processing. Collaboration cross-sectors must be further developed, in terms of management and more cooperation between the private sector in the form of corporate social responsibility (CSR) to provide facilities in Rusunawa Surabaya especially Rusunawa Jambangan.

Keywords: Policy implementation, Mayor Regulation Number 12 of 2018

PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan dari fenomena urbanisasi yang berpenduduk asli perkotaan dan berpenduduk domisili luar kota tinggal dalam satu daerah yang sama, mengakibatkan keterbatasan kesediaan permukiman penduduk dan infrastruktur perkotaan. Permasalahan perkotaan menunjukkan bahwa akibat dari pertumbuhan kota yang cukup tinggi serta kenyataan akan terbatasnya ruang kota, membawa dampak dalam berbagai aspek kehidupan, salah satunya adalah keterbatasan lahan permukiman yang menimbulkan adanya permukiman padat penduduk di perkotaan.

Melihat permasalahan perumahan dan kawasan permukiman yang mengalami perkembangan sangat pesat dan tempat tinggal semakin sedikit pada kawasan perkotaan, sehingga menimbulkan kebutuhan permukiman dan perumahan yang semakin meningkat. Oleh karena itu permasalahan tersebut harus diselesaikan dengan solusi kebijakan yang perlu di implementasikan dengan tepat sasaran oleh pemerintah. Dengan penambahan penduduk setiap tahunnya yang mengalami peningkatan cukup tinggi, khususnya pada daerah pusat perekonomian yaitu di Provinsi Jawa dan sekitarnya. Oleh karena itu kebutuhan akan permukiman dan perumahan berbanding lurus dengan kepadatan penduduk disetiap daerah. Sehingga solusi atas permasalahan tersebut yaitu dengan membangun hunian vertikal atau rumah susun.

Adapun disebutkan dalam pasal 3 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terkait tujuan dalam penyelenggaraan rumah susun, yaitu:

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak,

terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);

6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Berdasarkan tujuan atas dibangunnya Rumah Susun tersebut menunjukkan bahwa kota-kota besar padat penduduk sangat memerlukan penyelenggaraan kebijakan Rumah Susun. Salah satu kota yang cukup baik dan layak memiliki potensi dalam penyelenggaraan kebijakan Rumah Susun yaitu Kota Surabaya. Hal ini dijelaskan pula dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya Tahun 2016 – 2021. Disebutkan bahwa jumlah pemohon rumah susun di Kota Surabaya memiliki jumlah pemohon yang cukup tinggi setiap tahunnya.

Seiring dengan kegiatan manusia yang semakin kompleks pada kawasan perkotaan menunjukkan bahwa pentingnya implementasi kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surabaya sangat diperlukan oleh masyarakat setempat. Udoji dalam Wahab (2005: 126) mengungkapkan bahwa “Pelaksanaan kebijakan adalah sesuatu hal yang penting bahkan mungkin jauh lebih penting daripada pembuatan kebijakan. Kebijakan-kebijakan akan berupa impian atau rencana bagus yang tersimpan rapi dalam arsip kalau tidak diimplementasikan”. Oleh karena itu dalam implementasi kebijakannya, pemerintah kota memprioritaskan penanganan permukiman kumuh dengan bentuk implementasi dari kebijakan tersebut diwujudkan melalui beberapa kegiatan seperti peningkatan sarana prasarana dasar permukiman dan perbaikan kualitas kawasan permukiman. Untuk itu implementasi kebijakan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di kota-kota besar padat penduduk sangat diperlukan oleh masyarakat setempat.

Disebutkan pula dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya Tahun 2016 - 2021, hingga tahun 2015 Pemerintah Kota Surabaya telah menyediakan 78 blok Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) pada 14 lokasi yang tersebar di beberapa wilayah di Kota Surabaya. Banyaknya persebaran Rusunawa tersebut membuktikan adanya penanganan permasalahan tentang permukiman

dan perumahan oleh pemerintah yang ditangani secara serius. Salah satu peraturan yang mengatur permasalahan tersebut adalah kebijakan berkaitan dengan tarif sewa, yaitu, Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Dari kebijakan tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa diatas dapat disimpulkan bahwa Rusunawa tersebut menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Surabaya. Dengan demikian peneliti memilih penelitian di Rusunawa Jambangan Tahap I yang merupakan salah satu lokasi yang disebutkan di atas. Adapun alasan dari peneliti untuk meneliti Rusunawa Jambangan, Kecamatan Jambangan Kota Surabaya, adalah seringnya Rusunawa Jambangan meraih penghargaan juara keamanan dan kebersihan Rumah Susun se-Surabaya dalam rangka hari jadi Kota Surabaya yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti Rusunawa Jambangan tersebut untuk melihat faktor-faktor yang mempengaruhi dalam kedisiplinan penghuni membayar sewa.

Kemudian pasal 5 pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 menjelaskan bahwa, tarif sewa Rusunawa dibayarkan setiap bulan kepada Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, dan diatur dalam perjanjian sewa antara Pemerintah Kota Surabaya dan Penyewa.

Berdasarkan observasi awal yang berada pada Rusunawa Jambangan Kota Surabaya, terdapat 49 hunian yang terbagi atas lima lantai yang dihuni oleh 49 Kepala Keluarga. Sedangkan hunian lantai satu hanya diperuntukan bagi penghuni yang berkebutuhan khusus, dan lantai dua sampai lima untuk masyarakat umum. Fasilitas bersama atau fasilitas umum yang terdapat pada Rusunawa ini cukup lengkap, seperti gedung aula pertemuan, toilet umum, tempat parkir, lahan terbuka hijau (taman), lapangan olahraga, tempat ibadah (mushola), hingga balai latihan komputer, tetapi masih ada fasilitas umum yang tidak tersedia, yaitu ruang baca dan perpustakaan.

Oleh karena itu diharapkan penelitian ini nantinya dapat menjawab permasalahan dan memberikan solusi yang terjadi. Untuk itu peneliti mengambil judul "Implementasi Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya di Rusunawa Jambangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya".

METODE

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Menurut Poerwandari (2007: 42) penelitian kualitatif menghasilkan dan mengolah data yang sifatnya deskriptif, seperti transkrip wawancara, catatan lapangan, gambar, foto, rekaman video dan lain sebagainya. Lokasi penelitian ini dilakukan di Rusunawa Jambangan, yang beralamatkan di Jalan Jambangan Baru Selatan, Surabaya.

Penelitian ini berfokus pada implementasi kebijakan tarif sewa pada rumah susun sederhana sewa yang dianalisis didalam Perwali Surabaya Nomor 12 Tahun 2018. Sedangkan analisis implementasi tarif sewa tersebut menggunakan analisis yang diungkapkan teori George Edwards III, yaitu:

1. Komunikasi: Transmisi, Kejelasan, dan Konsistensi.
2. Sumberdaya: Sumberdaya Manusia, Sumberdaya Anggaran, Sumberdaya Peralatan, dan Sumberdaya Informasi dan Kewenangan.
3. Disposisi: Pengangkatan Birokrasi, dan Insentif.
4. Struktur Birokrasi: Fragmentasi, dan Standar Operasi Prosedur (SOP).

Subjek penelitian yaitu meliputi: Bapak Hayadi Agus selaku Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah dan Rumah Bertingkat, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, Bapak Reby Heriawan selaku Pengelola Rusunawa Jambangan, dan Empat orang Penghuni Rusunawa Jambangan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Banister dkk dalam Poerwandari (2007: 146) mengungkapkan bahwa Wawancara adalah percakapan dan tanya jawab yang diarahkan untuk mencapai tujuan tertentu. Menurut Patton dalam Poerwandari (2007: 134-135) menegaskan Observasi merupakan metode pengumpulan data esensial dalam penelitian, apalagi penelitian dengan pendekatan kualitatif. Menurut Moleong (2002: 161), Dokumentasi adalah setiap bahan yang tertulis atau film baik yang dipersiapkan untuk penelitian, pengujian suatu peristiwa, maupun yang tidak dipersiapkan untuk penelitian.

Sedangkan teknik analisis data yang digunakan adalah model teknis analisis Miles dan Huberman (Sugiono, 2013:334) yaitu: pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebijakan Pemerintah dalam pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Kota Surabaya merupakan kebijakan yang sudah tepat, dikarenakan dalam melihat kondisi permasalahan perumahan dan permukiman di Kota Surabaya yang semakin terbatas oleh kawasan lahan untuk dihuni maka Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan solusi yang tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut. Sehingga dengan adanya Rumah Susun Sederhana Sewa ini masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat menghuni sesuai dengan kebutuhan penghasilannya yang relatif kecil.

Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (DPBT) sebagai pembuat kebijakan dalam pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Kota Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan, melaksanakan tugas dan fungsinya secara baik. Sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan pada Peraturan Walikota nomor 12 tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya, DPBT mengimplementasikan kebijakan terkait tarif sewa Rusunawa di Surabaya berdasarkan kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Masyarakat

terdampak gusuran strein kali, dan Masyarakat korban bencana alam.

Oleh karena itu dengan melihat target implementasi kebijakan adalah masyarakat berpenghasilan rendah maka yang menjadi permasalahan yaitu penyesuaian tarif bagi masyarakat tersebut. Sehingga mengakibatkan kebijakan rumah susun sederhana sewa dan pengelolaan tarif sewa yang relatif kecil dikota Surabaya menjadi kebijakan yang efektif bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dikarenakan pemerintah kota melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah yang telah menetapkan nominal tarif rumah susun sederhana sewa berdasarkan kriteria kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Dengan harapan kedepannya penyesuaian tarif rumah susun sederhana sewa tersebut tidak membebani masyarakat berpenghasilan rendah yang akan menghuni rumah susun sederhana sewa tersebut.

Dengan berlandaskan peraturan walikota nomor 12 tahun 2018 pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Surabaya juga memiliki kriteria yang digunakan dalam menghitung besarnya tarif sewa, yaitu berdasarkan kriteria sosial. Dikarenakan dengan adanya kriteria tersebut pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di kota Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan diharapkan tepat sasaran yaitu bagi kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Peraturan tersebut bertujuan untuk mengatur besar nominal tarif sewa Rusunawa di Surabaya yang dibayarkan untuk pengelolaan operasional umum yang tersedia di setiap Rusunawa Surabaya.

Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (DPBT) sebagai pelaksana dalam organisasi dinas di Kota Surabaya bertanggung jawab terhadap penganggaran kebijakan pembangunan hingga pengelolaan tarif sewa Rusunawa di Kota Surabaya. Adapun tugas pokok yang dilakukan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, salah satunya yaitu pengelolaan tarif sewa terhadap Rusunawa yang berada di Surabaya khususnya Rusunawa di Jambangan. Adapun proses pembayaran tarif sewa Rusunawa di Surabaya yaitu sebagai berikut:

- (1) Penghuni Rusunawa membayarkan biaya sewa kepada pengelola Rusunawa sesuai dengan nominal yang tertera pada surat kontrak perjanjian sewa-menyewa Rusunawa dari DPBT kepada penghuni,
- (2) Kemudian pengelola Rusunawa memberikan kuitansi sementara kepada penghuni Rusunawa sebagai bukti pembayaran tarif sewa Rusunawa,
- (3) Setelah seluruh uang sewa penghuni Rusunawa terkumpul pengelola Rusunawa menyerahkan kepada petugas koordinasi wilayah dari DPBT,
- (4) Kemudian petugas koordinasi wilayah dari DPBT meyetorkan kepada kas daerah, dan mendapatkan kuitansi resmi dari pemerintah daerah kota Surabaya untuk diserahkan kepada masing-masing penghuni Rusunawa di Surabaya.

Berdasarkan proses pembayaran tarif sewa di Rusunawa Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan tersebut dapat diketahui bahwa proses yang panjang dalam pembayaran tarif sewa dapat mempengaruhi keefisienan waktu dan kemudahan dalam pembayaran tarif sewa yang berpengaruh terhadap keberhasilan

implementasi kebijakan itu sendiri. Oleh karenanya diharapkan Implementasi kebijakan dalam mengelola tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan dapat dilaksanakan lebih efisiensi waktu sesuai arah tujuan yang diharapkan.

Untuk mendiskripsikan dan menganalisis tentang implementasi kebijakan pengelolaan tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Jambangan maka digunakan model teori implementasi kebijakan dari George C. Edward III yang menjelaskan bahwa terdapat empat faktor atau variabel yang berpengaruh terhadap keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan, empat faktor atau variabel tersebut antara lain: (a) komunikasi, (b) sumberdaya, (c) disposisi, (d) struktur birokrasi.

1. Komunikasi

a. Transmisi

Dalam proses implementasinya terkait administrasi pendaftaran penghuni baru rusunawa di Surabaya, pembuat kebijakan yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah menginformasikan kepada kelompok sasaran kebijakan yaitu masyarakat atau calon penghuni rusunawa, secara langsung ketika calon penghuni rusunawa melakukan pendaftaran. Adapun syarat dan ketentuan bagi calon penghuni rusunawa sudah terlampir secara jelas di surat permohonan pengajuan rusunawa.

Kemudian dalam pelaksanaan implementasi terkait proses pembangunan rusunawa di Surabaya, pembuat kebijakan yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah mengajukan rancangan pembangunan kepada lintas sektor yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Cipta Karya sebagai pelaksana kebijakan untuk melakukan verifikasi atas pembangunan rusunawa, untuk selanjutnya melakukan proses pengerjaan pembangunan gedung rusunawa. Dalam proses ini ketika proses pengerjaan pembangunan gedung berlangsung anggaran pembiayaan berasal dari Dinas Pekerjaan Umum dan Cipta Karya yang menjadi penanggung jawab atas proses pembangunan gedung berlangsung.

Kemudian ketika bangunan gedung rusunawa rampung dari Dinas Pekerjaan Umum dan Cipta Karya menyerahkan secara pengelolaan terhadap bangunan gedung rusunawa kepada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah untuk kemudian dikelola dan disewakan kepada calon penghuni rusunawa yang telah mendaftarkan. Dalam proses ini bentuk penginformasian terhadap calon penghuni rusunawa baru yang telah lolos seleksi verifikasi berupa surat lembaran informasi yang di serahkan langsung kepada calon penghuni rusunawa tersebut.

Hal itu menunjukkan proses penyaluran komunikasi yang baik dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sebagai pembuat kebijakan kepada masyarakat sebagai kelompok sasaran juga terjalin cukup baik. Ditunjukkan dengan pendapat salah satu penghuni Rusunawa Jambangan yang

menjadi korban bencana alam kebakaran, juga mendapatkan prioritas utama dalam menghuni di Rusunawa Jambangan. Hal tersebut membuktikan bahwa penyaluran proses informasi komunikasi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sebagai pembuat kebijakan juga menyampaikan kepada masyarakat sebagai kelompok sasaran.

b. Kejelasan

Dalam pelaksanaannya implementasinya terkait pengelolaan tarif sewa Rusunawa di Jambangan telah dilaksanakan dengan baik oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, hal tersebut ditunjukkan dengan disampaikannya proses penginformasian terhadap setiap pihak yang terkait, yaitu dari proses koordinasi dari pembuat kebijakan dan pelaksana kebijakan kepada sasaran kebijakan terkait dalam pelaksanaan penginformasian pendaftaran penghuni baru rusunawa di Surabaya.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa baik pembuat kebijakan maupun pelaksana kebijakan menjelaskan kepada kelompok sasaran kebijakan berupa syarat dan kelengkapan yang harus dipenuhi sebelum mendaftarkan sebagai penghuni baru Rusunawa di Surabaya, seperti yang dilakukan pelaksana kebijakan yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah memberikan arahan kepada calon penghuni baru tentang persyaratan maupun kelengkapan berkas yang akan diperlukan ketika mendaftar menjadi penghuni Rusunawa di Surabaya. Adapun salah satu syarat yang diperlukan untuk mendaftarkan sebagai penghuni Rusunawa di Surabaya yaitu surat keterangan tidak memiliki rumah dengan diketahui Ketua RT, dan Ketua RW pendaftar.

c. Konsistensi

Dalam pelaksanaannya penyusunan tarif sewa dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 mengacu pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/Permen/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD. Sehingga tarif yang digunakan adalah tarif sewa yang diperuntukkan untuk kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu menggunakan skema tarif sosial, dikarenakan melihat banyaknya masyarakat menengah kebawah yang ada pada Kota Surabaya menjadikan faktor terpenting bahwa masih banyak masyarakat menengah kebawah tidak memiliki tempat tinggal layak huni. Adapun Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sebagai pembuat kebijakan menerapkan tarif sewa secara konsisten per tahunnya yang sesuai pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018. Hal tersebut dibuktikan berdasarkan hasil wawancara dengan Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah dan Rumah Bertingkat Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.

2. Sumberdaya

a. Sumber Daya Manusia

Sumber Daya Manusia merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan. Menurut Edward III dalam Nugroho (2012: 191) menjelaskan bahwa ketersediaan sumber daya manusia yang kompeten dan memiliki kemampuan sangatlah dibutuhkan agar pelaksanaan kebijakan dapat berjalan secara efektif.

Dalam pelaksanaan kebijakannya Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah telah mendapati sumber daya manusia secara cukup, adapun sumber daya manusia yang terkait dengan implementasi kebijakan dalam mengelola tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Surabaya pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah terdiri dari 20 orang (Pegawai Negeri Sipil) dan 150 orang (Non Pegawai Negeri Sipil) petugas operasional lapangan dengan tugas menjadi petugas penarikan uang sewa, serta petugas keamanan dan kebersihan yang disebar ke seluruh Rusunawa di Surabaya. dengan perhitungan tersebut dari total 150 orang petugas operasional lapangan yang dibagi ke seluruh Rusunawa di Surabaya sebanyak 91 Rusunawa termasuk Rusunawa Jambangan menjadi empat sampai lima orang petugas. Adapun tugas petugas operasional tersebut yaitu sebagai penyeter uang sewa dari penghuni Rusunawa kepada kas daerah.

Walaupun dikatakan dengan sedikitnya sumber daya manusia yang ada, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah telah mengupayakan secara optimal atas kekurangan dari sumber daya manusia yang telah disediakan. Kurangnya jumlah sumber daya manusia dalam implementasi kebijakan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya terkait pengelolaan tarif sewa Rusunawa di Jambangan, tidak menutup kemungkinan pelayanan pembayaran tarif sewa berjalan lancar dari pengelola di rusunawa jambangan yang jumlah petugasnya hanya berjumlah lima orang. Hal ini dikarenakan sumber daya manusia yaitu pengelola rusunawa jambangan yang menjalankan tugasnya memiliki kompetensi yang baik terhadap tugas dan wewenangnya, sehingga menimbulkan koordinasi dan kesesuaian tujuan kebijakan yang baik.

b. Sumber Daya Keuangan

Dalam implementasinya pada Rusunawa Jambangan juga membutuhkan sebuah anggaran khusus untuk pembiayaan kebutuhan operasional dalam implementasi kebijakannya. Dalam hal ini biaya anggaran yang dikeluarkan yaitu dari APBD kota Surabaya oleh pembuat kebijakan yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah. Kemudian berdasarkan Data Jumlah Pembayaran tarif sewa, bahwa terdapat setoran pembayaran tarif sewa dari penghuni sebesar Rp 2.991.000 perbulannya. Biaya tarif sewa tersebut nantinya akan disetorkan ke kas

daerah menjadi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan akan dialokasikan kepada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, yang akan dialokasikan menjadi pembiayaan pengelolaan dan perawatan fasilitas setiap Rusunawa di Surabaya.

Adapun biaya yang disediakan dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah adalah sebesar Rp 25 Miliar yang dibagi untuk setiap Rusunawa di Surabaya menjadi Rp 200 Juta, untuk pengelolaan dan perawatan fasilitas yang ada dan juga sebagai biaya pengadaan konstruksi fisik. Sedangkan untuk biaya pembangunan gedung rusunawa sendiri adalah biaya anggaran dari Dinas Pekerjaan Umum dan Cipta Karya sebagai pelaksana kebijakan dari pembangunan rusunawa di Surabaya khususnya rusunawa di Jambangan. Hal tersebut menunjukkan ketika Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sebagai pembuat kebijakan mendapati kekurangan biaya dalam pembiayaan operasional, bantuan terhadap pembiayaan juga diperoleh dari lintas sektor yaitu dari Dinas Pekerjaan Umum dan Cipta Karya yang merupakan organisasi pendukung proses Implementasi Kebijakan.

c. Sumber Daya Peralatan

Menurut Edward III dalam Widodo (2009: 102) Sumber daya peralatan merupakan sarana yang digunakan untuk operasionalisasi implementasi suatu kebijakan yang meliputi gedung, tanah, dan sarana yang semuanya akan memudahkan dalam memberikan pelayanan dalam implementasi kebijakan.

Dalam pelaksanaannya terkait pengelolaan tarif sewa Rusunawa di Jambangan telah dilaksanakan dengan baik oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah. Sebagai pembuat kebijakan DPBT telah menyediakan dan menganggarkan penyediaan peralatan dan fasilitas umum untuk semua rusunawa yang ada di Surabaya khususnya Jambangan.

Berdasarkan hasil penelitian pada Rusunawa Jambangan sendiri terdapat berbagai macam sumber daya peralatan yaitu fasilitas umum yang telah dibangun, yaitu bangunan Rumah susun yang menjadi hunian masing-masing penghuni, ruang aula atau ruangan pertemuan bagi penghuni, ruang Broadband Learning Center (BLC) atau ruang pembelajaran komputer secara gratis bagi masyarakat sekitar, ruang pengelola, ruang pompa air bagi penghuni, taman dan lapangan bermain, tempat parkir, tempat ibadah, kamera pengawas CCTV, panel pengisian token listrik penghuni, solar panel, perangkat komputer beserta perangkat internet Wi-Fi, pompa air dan hidran beserta perangkat keairan, hingga bak sampah dan gerobak sampah.

Kondisi fasilitas umum yang terdapat pada Rusunawa Jambangan berada pada kondisi yang cukup baik dan berfungsi dengan sebagaimana mestinya. Hal tersebut ditunjukkan dengan bukti dokumentasi yang dilakukan pada lokasi penelitian. Walaupun demikian masih terdapat kekurangan dari

sumber daya peralatan yang belum dibangun, yaitu perpustakaan umum. Perpustakaan umum ini merupakan fasilitas umum yang semestinya ada pada setiap Rusunawa di Surabaya, tetapi dalam faktanya tidak dijumpai pada Rusunawa Jambangan. Hal tersebut memang diungkapkan oleh pengelola Rusunawa Jambangan akan dibuatkan dan kini dalam proses penganggaran pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah selaku pembuat kebijakan.

d. Sumber Daya Informasi dan Kewenangan

Berdasarkan hasil penelitian terkait penginformasian ketepatan waktu pembayaran penghuni Rusunawa di Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan, yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah melakukan sosialisasi tiap Rusunawa di Surabaya minimal sekali dalam setahun. Hal tersebut dilakukan bertujuan untuk mengkoordinasikan kepada penghuni Rusunawa di Surabaya untuk membayarkan biaya sewa tepat pada waktunya. Penginformasian tersebut dibuktikan dengan hasil wawancara dengan Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah dan Rumah Bertingkat Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.

Dalam pelaksanaannya kebijakan ini memang pernah ditemui kendala, seperti penginformasian terhadap masyarakat umum yang beranggapan bahwa pendaftaran penghuni rusunawa baru seketika waktu itu juga langsung mendapatkan hunian rusunawa, tetapi harus melakukan pendaftaran administrasi ke Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah untuk di verifikasi lebih lanjut, dan menunggu antrian pemohon mendaftar penghuni rusunawa baru sebelumnya.

3. Disposisi

a. Pengangkatan Birokrat

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah sebagai pembuat kebijakan melakukan pengangkatan birokrasi kepada pegawai operasional lapangan dengan status Non PNS dalam pengelolaan Rusunawa di Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan. Hal ini disebabkan karena pengelolaan tarif sewa Rusunawa di Surabaya khususnya di Jambangan membutuhkan petugas lapangan untuk menarik biaya sewa penghuni sekaligus untuk menjaga ketertiban Rusunawa di Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan.

Dalam pelaksanaannya memang pernah dirasakan kendala seperti kekurangan tenaga personil, tetapi dengan koordinasi yang baik dan kompetensi dari personil masing-masing bagian yang menjalankan implementasi kebijakan yang tepat kepada kelompok sasaran masalah dalam kekurangan tenaga personil mampu teratasi. Sehingga pengangkatan birokrasi yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah hanya sebatas ketika ada unit rusunawa baru yang dibangun.

b. Insentif

Dalam implementasinya terkait pemberian insentif yang dilakukan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Dinas kepada pegawai operasional lapangan dengan status Non PNS yaitu berupa pemberian gaji yang sesuai dengan standart upah minimum kota Surabaya. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara kepada Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah dan Rumah Bertingkat Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.

4. Struktur Birokrasi

a. Standar Prosedur Operasi (Standard Operating Procedure)

Pada implementasi kebijakan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dalam mengelola tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Surabaya khususnya pada Rusunawa Jambangan yang berlandaskan pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018, menjalankan fungsinya sesuai dengan SOP yang berlaku. Setiap pelaksana kebijakannya melakukan kegiatan rutin yang berpacu dengan SOP yang terdapat pada peraturan yang berlaku. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara kepada Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah dan Rumah Bertingkat Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah. Adapun didapati pada Rusunawa Jambangan terdapat hunian yang disegel oleh Pemerintah Kota Surabaya sesuai dengan gambar pada hasil penelitian tersebut membuktikan bahwa fungsi dalam standar operasional pelaksanaan kebijakan dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah yaitu penyegelan hunian ketika hunian kosong merupakan SOP yang dijalankan dengan baik.

b. Fragmentasi

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah mampu untuk berkoordinasi dengan struktur birokrasi lainnya. Berikut adalah tugas dan fungsinya menurut keterkaitan dengan pengelolaan tarif sewa Rusunawa Jambangan adalah sebagai berikut:

1. Bidang Pemanfaatan Bangunan, Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah, jabatan Pegawai Negeri Sipil yang menjadi koordinator dari Dinas Pengelola Bangunan dan Tanah sebagai pembuat kebijakan, yang mengatur dan mengelola segala urusan tentang Rumah Susun Sederhana Sewa di kota Surabaya.
2. UPTD, yaitu jabatan Pegawai Negeri Sipil yang merupakan koordinator penarikan uang sewa Rusunawa di Surabaya, Khususnya Rusunawa Jambangan dan penyetoran ke kas Daerah.
3. Kelompok Jabatan Fungsional, yaitu jabatan non Pegawai Negeri Sipil yang menjadi petugas pengelola (Keamanan dan Kebersihan) Rusunawa di Surabaya khususnya di Rusunawa Jambangan, yang bertugas menarik uang sewa kepada penghuni Rusunawa di

Surabaya khususnya di Rusunawa Jambangan dan menjaga keteraturan Rusun.

Struktur birokrasi tersebut mengacu pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 57 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.

PENUTUP

Simpulan

Dari hasil pembahasan yang telah dijabarkan sebelumnya, maka dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya di Rusunawa Jambangan, Kota Surabaya sudah dilaksanakan dengan begitu baik, walaupun masih ditemui pada lapangan beberapa kekurangan terhadap implementasi kebijakan yang dilaksanakan. Hal tersebut ditunjukkan dengan penyampaian informasi terkait syarat dan ketentuan untuk pendaftaran penghuni baru Rusunawa di Surabaya dari pembuat kebijakan yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah terhadap kelompok sasaran kebijakan yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Berdasarkan hasil penelitian ditemui proses pembayaran yang cukup panjang dari kelompok sasaran kebijakan yaitu penghuni Rusunawa Jambangan kepada pembuat kebijakan yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah. Menurut proses pembayaran tarif sewa di Rusunawa Surabaya khususnya Rusunawa Jambangan tersebut proses yang panjang dalam pembayaran tarif sewa dapat mempengaruhi keefisienan waktu dan kemudahan dalam pembayaran tarif sewa yang berpengaruh terhadap keberhasilan implementasi kebijakan itu sendiri sehingga perlu dicarikan cara pembayaran yang efisien dan tidak memerlukan waktu yang panjang.

Dari segi sumberdaya pada dasarnya Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah telah mengupayakan segala sumberdaya secara baik dan efisien. Seperti dari sumberdaya manusia sendiri yang tersedia dalam setiap Rusunawa di Surabaya, DPBT telah menyediakan empat sampai enam orang pengelola di tiap Rusunawa di Surabaya. Selain itu sumberdaya keuangan DPBT telah menganggarkan sebesar dua puluh lima miliar rupiah (Rp 25 miliar) per tahun untuk biaya pengelolaan seluruh Rusunawa di Surabaya, yang akan dibagikan di setiap Rusunawa menjadi Rp 200 juta per tahun. Walaupun demikian DPBT masih bekerjasama terhadap lintas sektor yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Cipta Karya untuk membantu biaya pembangunan Rusunawa jika ditengah jalan dijumpai biaya yang kurang dari anggaran awal. Sedangkan dijumpai pada lapangan yaitu Rusunawa Jambangan terdapat fasilitas umum seperti Ruang Aula atau Ruangan Pertemuan bagi penghuni, ruang Broadband Learning Center (BLC) atau ruang pembelajaran komputer secara gratis bagi masyarakat sekitar, ruang pengelola, ruang pompa air bagi penghuni, taman dan lapangan bermain, tempat parkir, tempat

ibadah dan lainnya, tetapi belum ada perpustakaan atau ruang baca bagi penghuni.

Sikap atau Disposisi yang ditunjukkan oleh para pelaksana kebijakan dalam mengimplementasikan kebijakan ini sudah cukup baik. Hal tersebut dibuktikan dengan kompetensi dan respon dari petugas operasional lapangan yang direkrut DPBT untuk mengkoordinasikan penghuni untuk mematuhi aturan yang ada pada Rusunawa di Surabaya khususnya di Rusunawa Jambangan. Dalam melakukan tugasnya pengelola Rusunawa Jambangan mendapatkan insentif berupa gaji setiap bulannya sesuai dengan Upah Minimum Regional (UMR) Kota Surabaya. Dalam pelaksanaan tugasnya Rusunawa Pengelola Rusunawa Jambangan dibawah koordinasi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah bagian Seksi Pemanfaatan dan Pengawasan Rumah.

Saran

Berdasarkan uraian hasil penelitian, maka peneliti memiliki beberapa saran yang antara lain:

- 1) Implementor yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah lebih intensif dalam menyampaikan informasi kepada masyarakat umum terkait informasi penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- 2) Implementor yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah lebih kreatif dalam melaksanakan Implementasi Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 terkait pembayaran biaya sewa penghuni Rusunawa di Surabaya, seperti menciptakan inovasi dalam proses pembayaran secara online.
- 3) Kerjasama antara lintas sektor terkait penganggaran sumber daya keuangan harus lebih dikembangkan lagi, tidak hanya dalam hal pembangunan gedung Rusunawa saja tetapi, dari segi pengelolaan dan lebih mengupayakan kerjasama antara swasta dalam bentuk tanggung jawab sosial perusahaan atau sering disebut Corporate Social Responsibility (CSR) untuk penyediaan fasilitas Rusunawa di Surabaya khususnya Jambangan.

Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pembimbing skripsi Indah Prabawati, S.Sos., M.Si. dan dosen penguji Tjitjik Rahaju, S.Sos., M.Si. dan Badrudin Kurniawan, S.AP., M.AP., MA.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahab, Solichin. 2005. Analisis Kebijakan: Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara. Jakarta: Bumi Aksara.
- Moleong, Lexy J. 2002. Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nugroho, D Riant. 2012. Kebijakan Sosial untuk Negara Berkembang. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Tarif Sewa Rusunawa.
- Peraturan Walikota Surabaya Nomor 57 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian

- Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya
- Poerwandari, Kristi. 2007. Pendekatan Kualitatif untuk Penelitian Perilaku Manusia. Depok: Lembaga Pengembangan Sarana Pengukuran dan Pendidikan Psikologi (LPSP3) Fakultas Psikologi Universitas Indonesia.
- Subarson. 2005. Analisis Kebijakan Publik Konsep Teori Dan Aplikasinya. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. 2013. Metode Penelitian Administrasi, Edisi XII. Bandung: Alfabeta.
- Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Widodo, Joko. 2009. Analisis Kebijakan Publik Konsep dan Aplikasi Analisis Proses Kebijakan Publik, Cetakan Ketiga. Malang: Bayumedia Publishing.