

IMPLEMENTASI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI RUSUNAWA SOMBO KOTA SURABAYA

Lailatul Qodriya

S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Surabaya
lailatulqodriya.20051@mhs.unesa.ac.id

Suci Megawati

S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Surabaya
sucimegawati@unesa.ac.id

Abstrak

Pengelolaan rumah susun sederhana sewa merupakan tahapan lanjutan dari penyelenggaraan rumah susun. Di Kota Surabaya, pengelolaan rumah susun sederhana sewa diatur dalam Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023. Dalam pengelolaan Rusunawa Sombo, terdapat beberapa permasalahan seperti, penghuni yang tidak sesuai dengan persyaratan yaitu memiliki mobil, kurangnya petugas, dan banyaknya penghuni yang melanggar peraturan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Fokus penelitian ini menggunakan model implementasi menurut Donald Van Meter dan Carl Van Horn yang terdiri dari enam variabel. Hasil penelitian menunjukkan, implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya yang tertuang dalam Perwalikota Surabaya nomor 93 tahun 2023 masih belum maksimal atau belum sesuai harapan. Dapat dilihat dari variabel yang dikemukakan oleh Donald Van Meter dan Carl Van Horn. Berdasarkan hasil penelitian, saran yang dapat diberikan yaitu 1) UPTD Rumah Susun dan DPRKPP melakukan evaluasi tiap tahun terhadap penghuni, 2) UPTD Rumah susun segera menambahkan pelaksana teknis lapangan UPTD di Rusunawa Sombo, 3) Diharapkan untuk segera merealisasikan peningkatan kondisi fisik pada bangunan Rusunawa Sombo, 4) Diharapkan UPTD Rusunawa Sombo melakukan pengawasan rutin, 5) Diharapkan staf UPTD Rusunawa Sombo menindak tegas penghuni yang melanggar peraturan.

Kata Kunci: Implementasi, Pengelolaan, Rusunawa Sombo

Abstract

The management of simple flats for rent is an additional stage of organizing flats. In Surabaya, the management of simple rental flats is regulated in Surabaya Mayor Regulation number 93 of 2023. In the management of Rusunawa Sombo, there are several problems such as, residents who are not in accordance with the requirements, which is having a car, lack of staff, and many residents who violate the rules. The purpose of this research is to describe the implementation of the management of simple rental flats in Rusunawa Sombo, Surabaya. The method used is descriptive qualitative. The focus of this research uses the implementation model by Donald Van Meter and Carl Van Horn which has six indicators. The results showed that the implementation of the management of simple rental flats in Rusunawa Sombo Surabaya as stated in Surabaya Mayor Regulation number 93 of 2023 was still not optimal or not as expected. It can be seen from the variables put forward by Donald Van Meter and Carl Van Horn. Based on the research results, suggestions that can be given are 1) UPTD Rumah Susun and DPRKPP should conduct annual evaluations of residents, 2) UPTD immediately added UPTD field technical staff in Rusunawa Sombo, 3) It is expected to immediately realize the improvement of physical conditions in the Sombo Rusunawa building, 4) It is expected that UPTD Rusunawa Sombo staff take firm action against residents who violate the rules.

Keywords: Implementation, Management, Rusunawa Sombo

PENDAHULUAN

Penduduk perkotaan di Indonesia mendominasi jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahun seiring dengan perkembangan pembangunan kota. *Worldometers* mencatat bahwa pada tahun 2024 jumlah penduduk perkotaan di Indonesia mencapai 163,9 juta jiwa. Jumlah tersebut lebih dari setengah populasi atau 59,7 persen dari keseluruhan penduduk di Indonesia yang saat ini mencapai 279,79 juta jiwa (*Worldometer*, 2024).

Salah satu penyebab dari adanya pertumbuhan penduduk yang semakin pesat di perkotaan adalah urbanisasi. Kota-kota di Indonesia mengalami pertumbuhan urbanisasi sebesar tiga persen di tiap tahunnya. Menurut proyeksi dari Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2035 persentase penduduk Indonesia yang tinggal di perkotaan akan meningkat menjadi 66,6 persen (Safitri & Pradiptas, 2023). Pertumbuhan penduduk terkait urbanisasi yang signifikan di perkotaan menjadi persoalan, karena semakin banyaknya jumlah

dan pertumbuhan penduduk, salah satu dampak yang dapat terjadi yaitu peningkatan kebutuhan tempat tinggal atau rumah.

Pada tahun 2023, angka kekurangan rumah di Indonesia masih tergolong tinggi, yaitu mencapai 12,7 juta unit. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan masyarakat yang paling utama merasakan kekurangan rumah (Grahadyarini, 2024). Sebanyak 84 persen belum memiliki rumah atau yang disebut dengan *backlog*. MBR merupakan golongan yang mendominasi yang tidak memiliki rumah, yaitu sebanyak 10,741 juta jiwa. Sedangkan untuk sisanya merupakan masyarakat non penghasilan rendah dengan 1,97 juta jiwa (Darisman & Sinambela, n.d.).

Mahalnya harga rumah dan penghasilan yang hanya cukup untuk keperluan sehari-hari, ditambah kurangnya lahan yang tersedia, turut menjadi penyebab kebutuhan rumah yang terus meningkat di tiap tahunnya. Sehingga, dalam mencukupi kebutuhan tempat tinggal, masyarakat akan melakukan segala cara seperti membangun rumah di tanah milik negara secara ilegal dan tidak teratur yang mengakibatkan munculnya permukiman liar dan kumuh (Biryukov dkk., 2020:15)

Melihat kondisi tersebut kebijakan diperlukan untuk memastikan ketersediaan tanah murah atau perumahan rakyat dengan fasilitas yang diperlukan (Ardiyanti & Rahaju, 2019:3). Upaya pemerintah dalam mencukupi kebutuhan rumah bagi MBR salah satunya yaitu dengan memberikan bantuan tempat tinggal yang disebut dengan rumah susun sederhana sewa.

Rumah susun diatur dalam Undang-Undang tentang Rumah susun yang mengatur tentang pengadaan hak milik atas satuan rumah susun dan pengelolaannya (Stevenson dkk, 2023:299). Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menjelaskan bahwa rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal. Rumah susun sederhana sewa dibangun dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Selain itu, diharapkan bahwa pembangunan rumah susun dapat menjadi salah satu solusi untuk mencukupi kebutuhan tempat tinggal yang semakin meningkat dengan mempertahankan kapasitas lahan tanah perkotaan yang semakin berkurang (Foster dkk, 2020:1).

Dalam Open Data PUPR Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2023 tercatat bahwa jumlah rumah susun di Indonesia mencapai 1.122, dengan total unit hunian sebanyak 60.562 unit. Selain itu, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melaporkan bahwa pada tahun 2022, telah dibangun sebanyak 3.872 unit rumah susun. Jumlah ini,

apabila dibandingkan dengan tahun sebelumnya mengalami peningkatan sebesar 6,83 persen, dimana pada tahun 2021 jumlah rumah susun di Indonesia sebanyak 56.690 unit (Finaka dkk., 2023).

Persebaran rumah susun di berbagai provinsi di Indonesia tentu saja berbeda-beda, tergantung pada tingkat kepadatan dan juga kebutuhan masyarakat setempat. Dalam open data PUPR, terdapat tiga Provinsi yang memiliki jumlah gedung rumah susun lebih dari seratus, yaitu Provinsi Jawa Barat sebanyak 141 gedung, Jawa Timur sebanyak 140 gedung, serta Jawa Tengah yaitu dengan 135 gedung

Tabel 1. 1 Provinsi dengan jumlah rumah susun terbanyak

No.	Provinsi	Banyaknya Rumah Susun
1.	Jawa Barat	141
2.	Jawa Timur	140
3.	Jawa Tengah	135
4.	Sulawesi Selatan	61
5.	Sulawesi Utara	43

Sumber: (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2024)

Dari data tersebut, Jawa Timur menduduki peringkat kedua dalam jumlah gedung rumah susun setelah Provinsi Jawa Barat, dengan selisih hanya satu gedung. Data terbuka dari Kementerian PUPR juga mencatat bahwa Jawa Timur termasuk salah satu provinsi dengan jumlah unit hunian rumah susun terbanyak di Indonesia, mencapai 5.375 unit (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2024).

Di Provinsi Jawa Timur, implementasi kebijakan pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) telah dilaksanakan di sejumlah kabupaten atau kota, seperti Kota Surabaya, Kota Malang, Kabupaten Sidoarjo, Kota Probolinggo, Kota Madiun, Kota Kediri, Kota Blitar, Kota Pasuruan, Kabupaten Gresik, Kabupaten Jember, Kabupaten Lumajang, Kabupaten Pacitan, dan Kabupaten Trenggalek. Namun dalam pelaksanaannya, terdapat permasalahan dalam implementasi pengelolaannya sejak pembangunan rusunawa yang terjadi di berbagai daerah.

Pertama, Rusunawa Bambe di Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, menghadapi beberapa masalah pengelolaan, seperti belum tersedianya pasokan air PDAM, sehingga penghuni harus membeli air dari pihak swasta. Pengelola juga harus menyediakan subsidi untuk air bersih setiap bulan, dan ada masalah kebocoran di kamar mandi. Selain itu diperlukan perbaikan pada jalan masuk ke Rusunawa karena, jalan masih berupa tanah. Serta sasaran penghuni yang tidak sesuai, karena penghuni di Rusunawa ini banyak yang berasal dari luar

Gresik, sehingga diperlukannya sosialisasi kepada masyarakat (Penilita & Prabawati, 2019:1).

Kedua, Rusunawa Ngelom di Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, mengalami beberapa permasalahan terkait pengelolaan rusunawa yaitu kurangnya jumlah tenaga kebersihan dan teknisi yang bertugas. Kemudian kurang selektif dalam menetapkan calon penghuni Rusunawa berdasarkan kriteria MBR yang sesuai dengan peraturan. Serta perlunya menambahkan jumlah fasilitas, seperti jumlah CCTV dan papan pengumuman agar informasi bisa lebih selektif dan efisien untuk diterima (Ardiyanti & Rahaju, 2019:1).

Ketiga, Rusunawa Semeru di Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, menghadapi masalah pengelolaan sarana dan prasarana. Beberapa fasilitas seperti Ruang Terbuka Hijau, taman bermain, saluran drainase, tempat pembuangan sampah, dan pengelolaan limbah yang terbengkalai dan kurang terawat. Selain itu, beberapa fasilitas tersebut belum dimanfaatkan secara optimal, sehingga diperlukan perbaikan (Mawardi dkk., 2020:1).

Dilihat dari permasalahan yang muncul dalam pengelolaan rusunawa di beberapa wilayah di Jawa Timur, menunjukkan bahwa implementasi pengelolaan rusunawa masih menghadapi banyak masalah seperti, sasaran penghuni, serta sarana dan prasarana yang kurang diperhatikan oleh pengelola. Sejak pembangunan Rusunawa, pengelolaan rumah susun sederhana sewa merupakan tahapan lanjutan yang menjadi tanggung jawab semua pemangku kepentingan, termasuk masyarakat, untuk menjaga keberlanjutan manfaat.

Salah satu kota yang memiliki rumah susun di Provinsi Jawa Timur yaitu Kota Surabaya. Menurut Open Data PUPR dalam neraca infrastruktur perumahan, Kota Surabaya menjadi kota dengan jumlah rumah susun tertinggi di Jawa Timur, yaitu 14,28 persen atau sebanyak 20 dari 140 bangunan. Kota Surabaya merupakan ibu kota Provinsi Jawa Timur, dengan jumlah kepadatan penduduk yang cukup tinggi yaitu mencapai 8.633 jiwa/km². Pada tahun 2023, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat jumlah penduduk di Kota Surabaya mencapai 2.997.547 jiwa dengan luas wilayah sebesar 33.306,30 Ha.

Tingginya kepadatan penduduk di Kota Surabaya ini berdampak pada peningkatan kebutuhan tempat tinggal. Namun terbatasnya lahan dan meningkatnya harga tanah menjadi hambatan yang perlu diatasi. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Surabaya mengimplementasikan pembangunan rumah susun sederhana sebagai upaya memenuhi hak atas tempat tinggal bagi penduduk. Hingga saat ini, di Kota Surabaya telah dibangun 20 Rusunawa di berbagai lokasi, termasuk Rusunawa Sombo.



Gambar 1 Rusunawa Sombo

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2023

Rusunawa Sombo merupakan salah satu Rusunawa dengan jumlah blok terbanyak, yaitu 10 blok. Rusunawa ini memiliki beberapa fasilitas diantaranya tempat parkir, BLC (*Broadband Learning Center*), tempat ibadah, taman baca, lapangan olah raga, koperasi, dan juga taman. Sedangkan di tiap blok rumah susun terdapat unit hunian, dapur bersama, serta kamar mandi bersama yang tersedia di tiap lantai (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Kota Surabaya, n.d.).

Dalam rangka mendukung pengelolaan rusunawa maka pemerintah Kota Surabaya mengeluarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun yang saat ini beberapa isi dari perwali tersebut direvisi menjadi Peraturan Walikota Nomor 93 Tahun 2023. Dalam Perwali tersebut, mencakup tentang persyaratan untuk menjadi penghuni Rusunawa termasuk tata cara permohonan izin, pengawasan, perjanjian penghuni, serta sanksi administratif apabila terdapat penghuni yang melanggar peraturan. Akan tetapi, pengelolaan rusunawa ini masih terdapat hambatan dalam pelaksanaannya, salah satu rusunawa yang memiliki permasalahan dalam pengelolaannya adalah Rusunawa Sombo.

Rusunawa Sombo terletak di Kecamatan Simokerto yang memiliki jumlah kepadatan penduduk paling tinggi di Kota Surabaya, yaitu sebesar 33.186 jiwa/km² (Pemerintah Kota Surabaya, 2023). Rusunawa Sombo yang dibangun pada tahun 1993 dan menjadi salah satu rusun tertua di Kota Surabaya, jelas mengalami penurunan kualitas dari segi kondisi fisik dan kondisi bangunan. Dampaknya yaitu banyaknya kerusakan di beberapa blok, seperti kerusakan pada genteng, plafon, dan juga lantai banyak yang retak. Akibat dari kondisi tersebut, tak sedikit penghuni yang berinisiatif melakukan perbaikan sendiri (Yanti, 2019).

Berdasarkan observasi awal yang telah dilakukan, ditemukan beberapa masalah terkait pengelolaan Rusunawa Sombo. Permasalahan pertama yaitu terdapat beberapa mobil pemilik penghuni Rusunawa Sombo yang terparkir di tempat parkir Rusunawa. Hal ini pasti tidak sesuai dengan yang ada di dalam aturan Perwali Nomor 93 Tahun 2023 Pasal 3 angka 1(c). Dalam Perwali ini

disebutkan bahwa persyaratan untuk menjadi penghuni Rusunawa adalah terdaftar dalam kategori keluarga miskin. Hal ini membuat penulis berasumsi bahwa terjadi ketidaksesuaian antara peraturan dan fakta di lapangan. Karena mobil merupakan salah satu barang yang dianggap mewah dan merupakan kebutuh tersier.



Gambar 2 Parkiran mobil di Rusunawa Sombo Kota Surabaya

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 21 April 2024

Permasalahan kedua yaitu peneliti menemukan bahwa terdapat masyarakat yang membuang sampah sembarangan, seperti di taman dan di tangga-tangga Rusunawa. Sedangkan, dari observasi awal yang telah dilakukan, peneliti menemukan di setiap blok serta di beberapa tempat telah disediakan tempat sampah. Hal ini tentu melanggar Perwali Nomor 93 Tahun 2023 pasal 13 ayat 1(e) yang menyatakan larangan membuang sampah di tempat yang ditentukan. Selain itu juga diketahui bahwa jumlah petugas kebersihan yang bertugas di rusunawa ini dirasa kurang. Sehingga berdampak pada kebersihan rusunawa.

Permasalahan lain yang ada di Rusunawa Sombo ini adalah terdapat beberapa masyarakat yang mengubah bentuk bangunan. Seperti perubahan bangunan yang difungsikan sebagai teras, ruang tamu, atau berjualan di depan unit kamar di beberapa blok. Hal ini dilakukan oleh beberapa penghuni di Rusunawa Sombo dan sulit untuk diatasi oleh pengelola UPTD Rusunawa Sombo (Irvanda & Navitas, 2022:C73). Dalam permasalahan ini, tentu melanggar Perwali Nomor 93 tahun 2023 pasal 13 ayat 1(n) yang melarang mengubah bentuk fisik dan fungsi bangunan satuan rumah susun tanpa izin tertulis dari pemerintah daerah.

Permasalahan lain yaitu pemindahtanganan pemakaian unit kepada pihak lain tanpa seizin atau sepengetahuan pihak UPTD Rusunawa Sombo. Hal ini tentu melanggar Perwali Nomor 93 Tahun 2023 pasal 13 angka 1(m) yang melarang pengalihan pemakaian satuan rumah susun kepada pihak lain tanpa izin resmi. Sampai saat ini beberapa penghuni yang telah pindah atau tidak lagi menempati Rusunawa Sombo melakukan pindah unit kepada penghuni baru tanpa sepengetahuan UPTD Rusunawa Sombo.

Uraian tersebut merupakan gambaran secara umum pelaksanaan serta hal-hal yang terjadi dalam

pengelolaan Rusunawa Sombo Kota Surabaya. Dari latar belakang dan juga beberapa masalah yang telah ditulis, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Rusunawa Sombo Kota Surabaya”.

METODE

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, karena penelitian ini memperhatikan fenomena lapangan untuk mengungkapkan apa yang terjadi yang diperoleh dari pengamatan dan hasil wawancara sehingga menghasilkan data yang disimpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Penelitian ini berfokus pada model implementasi menurut Donald Van Meter dan Carl Van Horn dalam Agustino (2022:150-153), meliputi:

1. Ukuran dan tujuan kebijakan
2. Sumber Daya
3. Karakteristik Agen Pelaksana
4. Sikap Para Pelaksana
5. Komunikasi Antar Organisasi
6. Lingkungan Sosial, Ekonomi, dan Politik

Penelitian ini dilakukan di Rusunawa Sombo Kota Surabaya dan Kantor UPTD Rumah Susun DPRKPP Kota Surabaya. Data yang digunakan adalah data primer yang didapatkan dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Serta data sekunder yang didapat dari media elektronik, media cetak, serta dokumen seperti laporan dan buku.

Subjek penelitian yaitu Sub Bagian TU UPTD Rumah Susun DPRKPP Kota Surabaya, staf UPTD Rusunawa Sombo, RT RW Rusunawa Sombo, dan beberapa penghuni Rusunawa Sombo. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Setelah itu analisis data dilakukan menggunakan teknik Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2015:246-253), yaitu reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rusunawa Sombo terletak di Kecamatan Simokerto yang memiliki jumlah kepadatan penduduk paling tinggi di Kota Surabaya, yaitu sebesar 33.186 jiwa/km². Lokasinya tepat di Jalan Sombo, Kelurahan Simolawang.

Kawasan ini dulunya merupakan perkampungan kumuh dengan tingkat kepadatan mencapai 1.750 jiwa/Ha. Selain itu, kampung ini memiliki kondisi lingkungan yang sangat kumuh, dan sebagian besar bangunan di sana bersifat semi permanen, dengan bangunan permanen yang berdiri hanya mencapai 19,6 persen saja (Vialita & Rahmawati, 2020:2)

Rusunawa Sombo memiliki 10 blok dengan tiap bloknya memiliki empat lantai di atas lahan seluas 41.044

m². Blok di Rusunawa Sombo ini terdiri dari Blok A hingga Blok K dan berisi 655 unit. Luas kamar di rusun ini hanya ada satu tipe ukuran, yaitu 3x6 m (18 m²). Setiap unit rusun dilengkapi dengan listrik PLN sebesar 450 watt dan penyediaan air bersih dari PDAM. Selain itu, fasilitas umum yang tersedia pada Rusunawa Sombo antara lain masjid, balai RW, kantor UPTD, sentra PKL, pos keamanan, kantor RT di masing-masing blok, tempat parkir, koperasi, lapangan olahraga, PAUD, taman baca, taman, dan juga BLC (*Broadband Learning Center*).

Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Surabaya

Ruang lingkup pelaksanaan pengelolaan Rusunawa meliputi lokasi kegiatan dimana Kota Surabaya memiliki 20 Rusunawa yang tersebar di berbagai tempat, salah satunya yaitu Rusunawa Sombo. Dalam Perwali nomor 93 tahun 2023 ini mencakup persyaratan pemakaian rumah susun, tata cara penyelesaian pengajuan permohonan izin rumah susun, sistem pengawasan, sanksi administratif bagi penghuni Rusunawa mulai dari peringatan tertulis hingga pemutusan perjanjian sewa menyewa Rusunawa.

a. Persyaratan Pemakaian Rumah Susun

Persyaratan pemakaian rumah susun mencakup sasaran penghuni Rusunawa yaitu masyarakat Kota Surabaya yang masuk dalam kategori keluarga miskin yang belum memiliki tempat tinggal.

b. Tata Cara Penyelesaian Permohonan Izin Pemakaian Rumah Susun

Proses untuk menjadi penghuni Rusunawa Sombo adalah dengan mengisi formulis dan melengkapi persyaratan yang telah diatur sesuai dengan pasal 4 yang menyebutkan bahwa tata cara permohonan izin yaitu dengan mengunjungi *link website* <https://erusun.dprkpp.web.id>. Kemudian mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang ada di dalam aplikasi sistem elektronik pengelolaan rumah susun (e-Rusun).

Saat ini, pendaftaran permohonan pemakaian Rusunawa di Kota Surabaya ditutup dan tidak menerima pengajuan baru. Hal ini disebabkan oleh banyaknya antrian permohonan yang mencapai 10.755. Serta keterbatasan ketersediaan unit hunian, dan tidak adanya pembangunan baru untuk Rusunawa.

c. Sistem Pengawasan

Dalam Peraturan Walikota nomor 83 tahun 2022 Bab III pasal 9, dijelaskan bahwa sistem pengawasan pemakaian Rumah Susun dilakukan melalui pemantauan langsung dengan cara:

1. Kegiatan pengawasan yang disebutkan dalam pasal 8 dilakukan melalui pemantauan langsung berdasarkan:

- a) Pengaduan atau pelaporan dari masyarakat;
- b) Kegiatan survei lapangan secara berkala

2. Pelaporan atau pengaduan masyarakat sebagaimana disebutkan pada ayat (1) huruf a disampaikan secara tertulis atau melalui media elektronik kepada kepala DPRKPP
3. Menurut ayat (1) huruf b, hasil survei lapangan secara berkala dilaporkan kepada kepala DPRKPP.

d. Sanksi Administratif Bagi Penghuni Rusunawa

Sanksi administratif terkait pengelolaan Rusunawa dalam Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023 pasal 13, menyebutkan larangan-larangan atau perihal yang tidak boleh dilakukan oleh para penghuni Rusunawa. Selain itu apabila masyarakat ternyata melanggar peraturan yang telah disebutkan dalam Perwali tersebut akan dikenakan sanksi administratif berupa:

1. Peringatan tertulis yang berisikan perintah untuk menghentikan pelanggaran dan/atau untuk menyesuaikan dengan ketentuan, dalam jangka waktu 7 hari sebanyak 3 kali berturut-turut.
2. Jika dalam jangka tujuh hari sejak peringatan diberikan, penghuni terus melakukan pelanggaran yang sama atau melakukan pelanggaran lainnya, kepala dinas akan memutuskan untuk menyegel unit rumah susun.
3. Dalam melaksanakan penyegelan unit rumah susun, kepala Dinas mengirimkan surat bantuan penertiban untuk melakukan penyegelan kepada Satpol PP.
4. Apabila dalam jangka 7 hari sejak pelaksanaan penyegelan penghuni masih melakukan pelanggaran, akan dilakukan pencabutan izin pemakaian rumah susun

Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya

Penelitian implementasi kebijakan Pengelolaan Rusunawa Sombo di Kota Surabaya menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Berdasarkan data primer dan data sekunder yang telah didapatkan, maka penelitian ini akan dikaji menggunakan model implementasi Donald Van Metter dan Carl Van Horn dengan 6 variabel, yaitu ukuran dan tujuan kebijakan, sumber daya, karakteristik agen pelaksana, sikap atau kecenderungan para pelaksana, komunikasi antar organisasi, serta lingkungan ekonomi, sosial, dan politik.

1. Ukuran dan Tujuan Kebijakan

Van Meter dan Van Horn dalam Agustino (2022:151), menjelaskan ukuran dan tujuan kebijakan penting untuk menganalisis variable yang bertujuan

untuk mengevaluasi kebijakan. Implementasi kebijakan dimulai setelah menetapkan ukuran dan tujuan kebijakan, karena hal ini menjadi acuan penting bagi agen pelaksana kebijakan dalam melaksanakan kebijakan dengan jelas menjelaskan sasaran yang ingin dicapai (Pramono, 2020:92).

Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun adalah salah satu kebijakan utama pemerintah untuk menangani masalah kebutuhan hunian (Ikhwansyah dkk., 2023). Sebagai lanjutan dari undang-undang tersebut, Pemerintah Kota Surabaya mengeluarkan Perwali nomor 83 tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun yang saat ini beberapa isinya telah direvisi menjadi Perwali nomor 93 tahun 2023.

Dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, tujuan dari adanya pengelolaan rusunawa yang berkaitan dengan Perwali Surabaya nomor 93 tahun 2023 adalah memudahkan manajerial dan operasional rumah susun mulai dari persyaratan hingga pengawasan. Selain itu, Rusunawa Sombo dibangun dengan tujuan untuk mengatasi masalah perkampungan kumuh. Karena dahulunya daerah ini dikenal dengan Kampung Guminto, yang mayoritas bangunannya semi permanen dan terdapat kandang hewan, seperti kandang kambing dan ayam.

Ukuran keberhasilan dalam pengelolaan Rusunawa Sombo mencakup kepuasan penghuni terhadap administrasi, penarikan retribusi bulanan, dan pemeliharaan sarana dan prasarana. Penghuni menganggap bahwa staf UPTD Rusunawa Sombo sudah baik dalam pelayanan pembayaran sewa, namun kurang dalam pemeliharaan sarana dan prasarana. Akibatnya, penghuni belum sepenuhnya puas dengan pengelolaan di Rusunawa Sombo, seperti yang diungkapkan Pak Agus.

“Pengelolaanya itu ya baik sih, kalau koordinasi sama kami selaku RT, RW itu baik. Terus kalau misal ada yang belum membayar itu diingetin terus. Tapi kalau yang pemeliharaan sarana dan prasarana itu kurang sih menurut saya. Ya karena mereka itu melakukan perawatan kalau ada laporan aja, misal laporan kerusakan. Selebihnya ya ngga ada” (Wawancara, tanggal 15 Mei 2024)

Sasaran untuk menjadi penghuni di Rusunawa Sombo harus sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Perwali nomor 93 tahun 2023. Meskipun demikian, saat ini masih terdapat penghuni Rusunawa Sombo yang tidak memenuhi kriteria keluarga miskin serta memiliki mobil yang merupakan kebutuhan tersier. Namun, hal ini sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam pasal 3(2) dari perwali tersebut, yang memberikan

pengecualian terhadap persyaratan keluarga miskin untuk lanjut usia, janda, keluarga dengan anggota disabilitas, dan penghuni yang sudah tinggal di rumah susun sebelum berlakunya Perwali tersebut.

Adapun izin untuk pemakaian rumah susun, tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 2 tahun 2010 yang menjelaskan bahwa pemakaian berlaku selama tiga tahun dan dapat diperpanjang sebanyak dua kali perpanjangan

Dari penjelasan tersebut dijelaskan bahwa ukuran dan tujuan kebijakan dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya telah sesuai dengan Perwali nomor 93 tahun 2023. Tujuan dari pengelolaan rumah susun adalah memudahkan untuk melakukan manajerial dan operasional rumah susun mulai dari persyaratan hingga pengawasan serta ukuran keberhasilan dalam pengelolaan rumah susun dapat dilihat dari kepuasan para penghuni dalam pengelolaan administrasi mulai dari pendaftaran sampai pengawasan, penarikan retribusi tiap bulan dan pemeliharaan sarana dan prasarana yang ada di rumah susun. Namun penghuni Rusunawa Sombo merasa belum sepenuhnya puas terhadap pengelolaan di Rusunawa Sombo.

2. Sumber Daya

Menurut Donald Van Meter dan Carl Van Horn dalam Agustino (2017:134) kemampuan untuk memanfaatkan sumber daya yang tersedia sangat penting untuk keberhasilan proses implementasi kebijakan. Dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, ketersediaan sumberdaya dari pihak yang terkait yaitu dari UPTD DPRKPP dan UPTD Rusunawa Sombo. Adapun dalam analisis mengenai ketersediaan sumber daya terbagi ke dalam beberapa variabel, yaitu:

a) Sumber Daya Manusia

Salah satu hal terpenting dalam pelaksanaan implementasi kebijakan adalah sumber daya manusia. Sumber daya manusia pada implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, terdapat staf UPTD Rusunawa Sombo yang terdiri dari 11 orang staf. Staf tersebut terdiri dari 1 orang admin, 5 orang petugas kebersihan, dan 5 orang petugas keamanan.

Rekrutmen staf pelaksana teknis UPTD Rusunawa Sombo dilakukan melalui program padat karya. Program ini ditujukan bagi masyarakat Kota Surabaya yang belum memiliki pekerjaan, memberikan mereka kesempatan untuk bekerja. Salah satu posisi yang tersedia dalam program ini adalah staf UPTD Rusunawa Sombo Kota Surabaya.

Tugas seorang admin adalah melaksanakan pelayanan terkait pemakaian rumah susun, seperti pengawasan, pemeliharaan, dan penarikan retribusi. Petugas kebersihan bertanggung jawab menjaga kebersihan di area Rusunawa Sombo. Sedangkan petugas keamanan bertanggung jawab menjaga keamanan di area Rusunawa Sombo.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, petugas yang tersedia di Rusunawa Sombo kurang. Seperti petugas kebersihan yang tersedia kurang dalam jumlah petugas. Petugas kebersihan membersihkan area Rusunawa Sombo dan dibagi setiap 1 orang petugas membersihkan 2 blok Rusunawa Sombo mulai dari lantai 1 sampai lantai 4 dan 5. Sehingga masih ditemukan beberapa area yang masih kotor, seperti taman dan jalanan di Rusunawa Sombo.



Gambar 3 Jalanan yang kotor di Rusunawa Sombo

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024

Petugas keamanan di Rusunawa Sombo juga dinilai kurang dalam jumlah staf. Karena petugas keamanan yang tersedia hanya 5 orang dengan waktu tugas 2 shift dan menjaga Rusunawa Sombo dengan luas 41.044 m². Jumlah tersebut tidak sebanding dengan waktu kerja dan luas area Rusunawa Sombo, sehingga masih terjadi kasus kehilangan akibat kurangnya jumlah petugas keamanan.

Pada variabel sumber daya manusia, disimpulkan bahwa terdapat kekurangan staf di Rusunawa Sombo. Jumlah staf yang tersedia tidak sebanding dengan luas area, sehingga tugas dan pekerjaan yang dilakukan menjadi kurang optimal. Meskipun demikian, staf UPTD Rusunawa Sombo berupaya melaksanakan tugasnya dengan baik dalam melayani penghuni.

b) Sumber Daya Finansial

Menurut Van Meter dan Van Horn dalam Agustino (2022), selain sumber daya manusia, sumber daya finansial juga penting. Jika sumber daya manusia terampil namun tidak tersedianya dana, pelaksanaan kebijakan akan mengalami masalah. Pengelolaan rusunawa di Kota Surabaya didukung oleh alokasi anggaran dari APBD Kota Surabaya sebesar 15 – 20 miliar rupiah per tahun.

Di Rusunawa Sombo, pembayaran retribusi dilakukan setiap bulan dan disetorkan kepada staf UPTD Rusunawa Sombo di kantor UPTD. Rumah

susun merupakan salah satu sektor pendukung ekonomi di Kota (Konyev & Dolgalova, 2023:98). Saat ini, pembayaran retribusi dilakukan secara non tunai dengan tiga cara yaitu melalui debit atau mesin EDC (*Electronic Data Capture*), *Virtual Account*, dan QRIS (*Quick Response Code Indonesian Standard*).



Gambar 4 Pembayaran non tunai

Sumber: Instagram rumahsusunsurabaya

Pembayaran sewa yang telah dibayarkan oleh penghuni nantinya akan dikirim ke Rekening Kas Umum Daerah Kota Surabaya dan digunakan untuk memenuhi kebutuhan pemeliharaan rutin, keamanan, kebersihan ruang bersama dan benda bersama, penerangan umum, perbaikan kerusakan, dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan untuk memastikan agar Rusunawa tetap berfungsi dan layak huni.

Meskipun APBD Kota Surabaya menyediakan anggaran untuk pengelolaan rumah susun, terdapat hambatan dalam pencairan dana yang memerlukan waktu lama. Akibatnya, staf UPTD Rusunawa Sombo sering mengeluarkan dana pribadi terlebih dahulu untuk membeli peralatan pengelolaan, seperti alat kebersihan.

c) Sumber Daya Waktu

Sumber daya waktu merupakan komponen penting dalam pelaksanaan implementasi kebijakan. Menurut Van Meter dan Van Horn dalam Agustino (2017:134) menegaskan, jika sumber daya manusia bekerja dengan giat dan aliran dana lancar, naming terhambat oleh batasan waktu yang sangat ketat, maka hal ini bisa menjadi faktor penyebab kegagalan dalam implementasi kebijakan.

Dalam pengelolaan di Rusunawa Sombo, waktu pelaksanaan pengelolaan berlangsung pada hari kerja mulai dari pagi hari hingga sore hari. Untuk admin, jam tugas yaitu mulai pukul setengah delapan pagi sampai pukul empat sore.

Adapun petugas keamanan dilakukan mulai pukul enam pagi sampai pukul empat sore. Namun, petugas keamanan yang bertanggung jawab menjaga keamanan di area rusunawa melaksanakan tugas selama 24 jam, dengan pembagian menjadi 2 shift

tugas, yaitu pukul tujuh pagi sampai tujuh malam dan pukul tujuh malam sampai tujuh pagi. Meskipun demikian, para petugas terkadang mengerjakan tugas di luar jam kerja, seperti di malam hari atau saat mereka sedang libur bertugas. Hal ini disebabkan oleh para penghuni yang memerlukan bantuan dari staf UPTD Rusunawa Sombo.

d) Sumber Daya Fasilitas

Sumber daya fasilitas merupakan salah satu aspek penting dalam implementasi kebijakan. Sumber daya fasilitas meliputi sarana dan prasarana, gedung dan tanah yang akan memudahkan dalam implementasi kebijakan. Di Rusunawa Sombo, Pemerintah Kota Surabaya telah menyediakan fasilitas umum untuk para penghuni.

Berdasarkan hasil observasi yang telah dilakukan, di Rusunawa Sombo terdapat berbagai macam fasilitas umum yang telah disediakan. Fasilitas tersebut adalah unit hunian, dapur umum, kamar mandi umum, mushola, balai RW, masjid, sentra PKL (Pedagang Kaki Lima), kantor UPTD, pos keamanan, kantor RT, tempat parkir, lapangan olahraga, PAUD, taman baca, taman, BLC (*Broadband Learning Center*), kamera pengawas CCTV, tempat sampah dan gerobak sampah, hingga *hydrant* kebakaran.

Kondisi fasilitas umum di Rusunawa Sombo tidak sepenuhnya baik. Hasil observasi yang telah dilakukan menunjukkan beberapa fasilitas tidak digunakan dengan semestinya, seperti dapur umum. Mayoritas penghuni tidak menggunakan dapur untuk memasak karena dianggap terlalu kecil, sehingga mereka menaruh kompor dan alat masak di depan unit kamar. Dapur umum hanya digunakan untuk menyimpan alat dan barang memasak.



Gambar 5 Dapur Rusunawa Sombo

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024

Kemudian terdapat beberapa fasilitas umum yang telah tidak digunakan seperti taman baca, BLC (*Broadband Learning Center*), dan koperasi. Hal tersebut terjadi karena tidak adanya petugas yang mengurus fasilitas tersebut. Selain itu, keadaan fisik lain seperti dinding, genteng, dan juga plafon di beberapa blok lama mengalami kondisi yang rusak karena lamanya umur bangunan. Namun beberapa blok lama saat ini telah masuk ke daftar pengajuan untuk dilakukan pembangunan kembali. Kemudian,

untuk perbaikan fasilitas yang mengalami kerusakan, instansi yang berwenang melakukan perbaikan adalah Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman DPRKPP Kota Surabaya.

3. Karakteristik Agen Pelaksana

Karakteristik agen pelaksana menurut Van Meter dan Van Horn dalam Maulidiah & Megawati (2022), dijelaskan bahwa agar implementasi kebijakan berhasil, perlu adanya identifikasi dan dilihat dari karakter agen pelaksana yang mencakup struktur birokrasi, norma-norma dan aturan, serta pola hubungan dalam birokrasi.

Dalam implementasi pengelolaan rusunawa di Kota Surabaya, agen pelaksana menjalankan tugas sesuai dengan Perwali nomor 8 tahun 2023. Tugas dan fungsi pokok para agen pelaksana sudah diatur secara rinci dalam peraturan tersebut. Di Rusunawa Sombo, terdapat pelaksana teknis lapangan yang dibentuk untuk memudahkan pengelolaan. Staf UPTD Rusunawa Sombo diberikan Surat Perintah Kerja (SPK) dan Standar Operasional Prosedur (SOP) sebagai pedoman untuk menjalankan tugas sesuai dengan fungsi pengelolaan rumah susun.

Dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, staf pelaksana telah berkomitmen dan menjalankan tugas sesuai dengan standar dan mekanisme yang berlaku. Hal ini memungkinkan para pelaksana untuk memahami dan menjalankan tugas pokok, fungsi, serta tanggung jawab.

Akan tetapi dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya belum sepenuhnya selaras dengan tugas yang ada dalam Peraturan Walikota Surabaya nomor 8 tahun 2023. Karena para staf UPTD Rusunawa Sombo belum melakukan pengawasan rumah susun serta sarana dan prasarana secara rutin seperti yang dilakukan di Rusunawa lain. Penghuni Rusunawa Sombo beranggapan bahwa staf UPTD Rusunawa Sombo hanya datang ke blok-blok saat ada laporan terkait kerusakan saja. Apabila tidak ada laporan hanya melaksanakan tugas di kantor UPTD. Hal ini dibuktikan dengan ketidaktahuan staf UPTD Rusunawa Sombo yang tidak mengetahui apabila terdapat sarana dan prasarana yang telah tidak beroperasi. Karena pengawasan merupakan komponen penting dalam implementasi kebijakan agar kebijakan berjalan sesuai rencana (Ningrum et al., 2018).

4. Sikap Kecenderungan Para Pelaksana

Sikap para pelaksana berpengaruh terhadap implementasi kebijakan. Van Meter dan Van Horn dalam Agustino (2017:134) menyatakan bahwa keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan dipengaruhi oleh sikap para pelaksana.

Implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, para pelaksana telah memiliki kompetensi dan bersikap profesional dalam melaksanakan tugas. Staf UPTD Rusunawa Sombo dituntut harus mengambil sikap atau respon terkait pengelolaan di Rusunawa Sombo, seperti menyikapi apabila terdapat penghuni yang melanggar peraturan atau adanya laporan permasalahan. Staf juga memberikan pelayanan yang baik kepada penghuni di Rusunawa Sombo.

Para staf UPTD Rusunawa Sombo memiliki sikap tegas terhadap penghuni yang melanggar Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023. Mereka awalnya memberikan teguran atau peringatan kepada penghuni yang melanggar, terutama terkait tunggakan pembayaran sewa dan penghuni yang mengontrakkan unit kepada orang lain. Namun, terdapat pendapat bahwa tidak semua pelanggaran seperti berjualan di depan unit atau memelihara hewan peliharaan, mendapat teguran meskipun staf mengetahui adanya pelanggaran tersebut. Hasil wawancara menunjukkan bahwa staf UPTD Rusunawa Sombo belum konsisten dalam menegur setiap penghuni yang melakukan pelanggaran.

Adapun sikap staf UPTD Rusunawa Sombo dirasa telah melakukan pelayanan dengan baik yaitu melayani penghuni terkait pembayaran retribusi. Staf UPTD Rusunawa Sombo kerap membantu penghuni yang kesusahan dalam melakukan pembayaran non-tunai, salah satunya yaitu membantu masyarakat yang lansia.

Dalam variabel sikap kecenderungan para pelaksana belum sepenuhnya mendukung dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya. Hal ini karena staf UPTD Rusunawa Sombo belum menindak para penghuni yang melanggar peraturan dalam Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023. Sehingga sampai saat ini masih banyak penghuni yang melanggar peraturan. Namun staf UPTD Rusunawa Sombo melakukan pelayanan yang baik apabila terdapat penghuni yang kesusahan membayar retribusi secara non tunai, terutama penghuni lansia.

5. Komunikasi Antar Organisasi

Menurut Donald Van Meter dan Carl Van Horn dalam Agustino (2022:153), komunikasi dan koordinasi dianggap sebagai mekanisme yang efektif dalam implementasi kebijakan publik. Ketika komunikasi dan koordinasi berjalan dengan baik maka hambatan yang terjadi akan lebih kecil. Tetapi, ketika komunikasi dan koordinasi tidak terjalin dengan baik, maka kemungkinan terjadinya hambatan dapat meningkat.

Dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo terjalin komunikasi

antara UPTD Rumah Susun DPRKPP, pelaksana teknis lapangan UPTD Rusunawa Sombo, serta Satpol PP. Komunikasi yang dilakukan dalam pengelolaan Rusunawa Sombo terjalin koordinasi komunikasi dengan cara langsung dan tidak langsung.

Komunikasi yang dilaksanakan untuk koordinasi pengelolaan Rusunawa Sombo dengan UPTD Rumah Susun DPRKPP dan pelaksana teknis lapangan UPTD Rusunawa Sombo terjalin dengan baik. Komunikasi yang diterapkan yaitu komunikasi secara langsung dan tidak langsung. Komunikasi secara langsung disampaikan saat adanya monitoring dan evaluasi yang diadakan oleh UPTD Rumah Susun DPRKPP dengan pelaksana teknis lapangan UPTD yang diadakan setiap bulan. Sedangkan komunikasi tidak langsung yaitu penyampaian informasi melalui grup *WhatsApp* Administrasi Rusun.

Adapun komunikasi antar organisasi yang lain komunikasi antara UPTD Rumah Susun DPRKPP dengan Satpol PP. Hal ini juga tercantum dalam Perwali nomor 93 tahun 2023. Satpol PP dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Kota Surabaya bertugas melaksanakan pengenaan sanksi administrasi berupa penyegelan kepada penghuni yang melanggar peraturan. Jadi dalam hal ini pihak UPTD Rumah Susun DPRKPP meminta bantuan kepada Satpol PP untuk melakukan penyegalan unit kepada penghuni yang melanggar peraturan. Komunikasi yang terjalin antara UPTD Rumah Susun DPRKPP dengan Satpol PP ini adalah komunikasi tidak langsung. Pihak UPTD Rumah Susun DPRKPP akan mengirimkan surat bantuan penertiban kepada Satpol PP.

Dari penjelasan tersebut, komunikasi antar organisasi yang dilakukan dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya berjalan dengan baik. Selain itu komunikasi dilakukan dengan cara langsung dan tidak langsung. Komunikasi yang terjalin yaitu komunikasi antara UPTD Rumah Susun DPRKPP dengan UPTD Rusunawa Sombo. Serta UPTD Rumah Susun DPRKPP dengan Satpol PP.

6. Lingkungan Sosial, Ekonomi, Politik

Menurut Van Meter dan Van Horn dalam Agustino (2017: 137), faktor yang diperlukan untuk mengevaluasi keberhasilan implementasi kebijakan adalah seberapa besar pengaruh lingkungan terhadap keberhasilan kebijakan yang telah ditetapkan. Terdapat 3 jenis lingkungan yang dimaksud, yaitu lingkungan social, lingkungan ekonomi, dan lingkungan politik. Lingkungan yang tidak kondusif dapat menjadi suatu hambatan terhadap kinerja implementasi kebijakan.

a) Lingkungan Sosial

Dalam penerapan kebijakan pengelolaan diperlukan partisipasi dari masyarakat untuk mencapai tujuan kebijakan. Dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo penghuni juga diharapkan untuk berpartisipasi dalam pelaksanaannya. Dari hasil wawancara dengan staf UPTD Rusunawa Sombo, penghuni belum sepenuhnya turut serta berpartisipasi dalam pelaksanaan pengelolaan. Hal ini dibuktikan masih terdapat masyarakat yang melanggar tata tertib dalam Perwali nomor 93 tahun 2023. Karena pada dasarnya staf UPTD telah melakukan sosialisasi terkait peraturan tersebut serta terdapat tata tertib pada lampiran surat izin pemakaian yang seharusnya penghuni lebih mengerti akan tata tertib tersebut.

Akan tetapi di lapangan masih banyak penghuni yang acuh akan tata tertib yang telah ditetapkan. Seperti penghuni terutama anak-anak yang membuang sampah sembarangan yang menyebabkan beberapa tempat menjadi kotor seperti di tangga dan di jalanan area Rusunawa Sombo. Karena pada dasarnya telah disediakan tempat sampah di seluruh area Rusunawa Sombo, hal ini tentu melanggar Perwali nomor 93 tahun 2023 pasal 13 1(e).



Gambar 6 Tangga kotor di Rusunawa Sombo

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024

Kemudian mengalihkan pemakaian unit rumah susun atau dikontrakkan kepada orang lain yang melanggar Perwali nomor 93 tahun 2023 pasal 13 angka 1(m). Namun untuk saat ini terkait mengalihkan pemakaian unit atau mengontrakkan unit kepada masyarakat lain telah berkurang. Karena UPTD Rumah Susun DPRKPP Kota Surabaya menindak tegas kepada penghuni apabila terdapat penghuni yang melakukan hal tersebut.

Selain itu permasalahan lain yaitu berjualan di depan unit yang berarti mengubah bentuk fisik dan fungsi bangunan satuan rumah susun tanpa izin, hal tersebut melanggar Perwali nomor 93 tahun 2023 pasal 13 angka 1(n). Namun, staf UPTD Rusunawa

Sombo tidak dapat menertibkan penghuni yang berjualan di depan unit, karena penghuni Rusunawa Sombo yang telah lama tinggal dan berjualan sudah merasa memiliki unit bukan menyewa.



Gambar 7 Berjualan di depan unit Rusunawa Sombo

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024

Selain itu, dari observasi yang telah dilakukan ditemukan permasalahan lain yaitu banyaknya masyarakat yang memelihara binatang peliharaan, seperti memelihara burung dan juga ayam. Hal tersebut tentu melanggar Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023 pasal 13 angka 1(t).



Gambar 8 Kandang ayam di Rusunawa Sombo

Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2024

Apabila ada sidak dari UPTD Rumah Susun DPRKPP, penghuni yang memelihara burung selalu menyembunyikan kandang burung di dalam unit. Kemudian apabila staf UPTD Rumah Susun DPRKPP telah selesai melakukan sidak, burung-burung akan dikeluarkan kembali untuk digantungkan di depan unit penghuni.

Akan tetapi dari beberapa permasalahan yang dilanggar tersebut, penghuni Rusunawa Sombo memiliki jiwa sosialisasi yang tinggi, seperti turut ikut berpartisipasi untuk membersihkan area Rusunawa Sombo dengan sering mengadakan kerja bakti. Selain itu penghuni Rusunawa Sombo juga selalu membantu penghuni lain yang mengalami musibah atau kesulitan.

Dari penjelasan tersebut, dijelaskan bahwa lingkungan sosial di Rusunawa Sombo belum mendukung akan kebijakan pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya. Karena para penghuni Rusunawa Sombo acuh terhadap tata tertib dalam Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023, seperti membuang

sampah sembarangan, mengalihkan pemakaian unit atau mengontrakkan unit kepada orang lain, berjualan di depan unit, serta memelihara hewan peliharaan. Akan tetapi dari beberapa permasalahan tersebut para penghuni Rusunawa Sombo juga kerap melakukan kerja bakti untuk membersihkan lingkungan area Rusunawa Sombo. Selain itu, penghuni juga selalu membantu penghuni lain apabila mengalami musibah atau kesulitan.

b) Lingkungan Ekonomi

Keadaan ekonomi terkait ketersediaan dana dalam pelaksanaan kebijakan dan kondisi ekonomi pelaksana kebijakan sangat berpengaruh terhadap suatu implementasi kebijakan. Dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo juga dipengaruhi oleh lingkungan ekonomi seperti keadaan ekonomi pelaksana kebijakan yaitu staf UPTD Rusunawa Sombo serta keadaan ekonomi para penghuni selaku penerima kebijakan.

Dalam implementasi kebijakan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, tidak terdapat hambatan terkait keadaan ekonomi pelaksana kebijakan yaitu staf UPTD Rusunawa Sombo. Hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara bersama staf UPTD Rusunawa Sombo yang menjelaskan bahwa keadaan ekonomi tidak mempengaruhi pelaksanaan pengelolaan di Rusunawa Sombo. Karena para pegawai telah menerima hak berupa gaji berdasarkan kewajiban mereka bertugas. Meskipun ada kalanya para staf menggunakan uang pribadi untuk melaksanakan pengelolaan, hal itu tidak menjadi masalah karena nantinya dana tersebut akan diganti oleh UPTD Rumah Susun DPRKPP dimana dana tersebut dari APBD Kota Surabaya.

Selain keadaan ekonomi staf UPTD Rusunawa Sombo selaku pelaksana kebijakan, keadaan ekonomi para penghuni selaku penerima kebijakan juga dapat mempengaruhi jalannya implementasi kebijakan. Karena nantinya retribusi yang dibayarkan oleh para penghuni akan masuk ke dalam APBD Kota Surabaya.

Keadaan ekonomi penghuni di Rusunawa Sombo berbeda-beda penghasilan di tiap individunya. Karena masih terdapat beberapa penghuni yang menunggak sewa. Hal ini merujuk pada wawancara kepada staf UPTD Rusunawa Sombo dan penghuni yang menegaskan bahwa masih terdapat penghuni yang menunggak dalam pembayaran sewa. Staf UPTD berupaya untuk mengingatkan kepada penghuni Rusunawa Sombo yang menunggak untuk segera melunasi tunggakan

sewa. Akan tetapi untuk saat ini apabila terdapat penghuni yang menunggak pembayaran sewa akan dikenakan denda sebesar 1% dari harga retribusi yang dibayarkan tiap bulannya.

c) Lingkungan Politik

Selain lingkungan sosial dan ekonomi, lingkungan politik juga faktor penting dalam implementasi kebijakan. Dukungan dari lingkungan politik juga sangat diperlukan dalam implementasi kebijakan.

Dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya berlandaskan pada Peraturan Walikota Surabaya nomor 83 tahun 2022 tentang pelayanan pemakaian rumah susun dan saat ini beberapa isi dari peraturan tersebut direvisi menjadi Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota nomor 83 tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun. Peraturan tersebut berisikan pemakaian rumah susun mulai dari pendaftaran hingga pengawasan.

Pada lingkungan politik dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo mendapatkan dukungan dari pemerintah Kota Surabaya untuk memperbolehkan penghuni menghuni atau menyewa Rusunawa Sombo lebih dari satu unit. Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023 pasal 13 angka 1(o). Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa penghuni rumah susun tidak diperbolehkan menempati lebih dari satu unit, kecuali Rusunawa Sombo, Dupak Bangun Rejo, dan Urip Sumoharjo. Hal ini karena rusunawa tersebut dahulunya merupakan kampung kumuh yang kemudian dilakukan revitalisasi untuk pembangunan Rusunawa, salah satunya Rusunawa Sombo yang dahulunya merupakan kampung kumuh dengan nama Kampung Guminto. Sehingga mayoritas penghuni di Rusunawa Sombo merupakan penghuni asli dari Kampung Guminto. Persyaratan untuk menempati lebih dari satu unit adalah tercatat dalam satu Kartu Keluarga (KK). Oleh karena itu saat pembukaan unit di lantai 5 pada blok E dan blok K, memprioritaskan penghuni lama yang dalam 1 unit telah ditinggali oleh banyak anggota keluarga.

Ucapan Terima Kasih

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan artikel ini, diantaranya:

1. Bu Dr. Suci Megawati, S.IP., M.Si selaku dosen pembimbing

2. Bu Dr. Tjitjik Rahaju, M.Si dan Bu Indah Prabawati, S.Sos., M.Si selaku dosen pembimbing.
3. Seluruh dosen S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Surabaya
4. Pihak-pihak yang menjadi subjek penelitian dalam artikel ini
5. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan kasih sayang dalam bentuk dukungan, nasihat, serta melangitkan doa yang tiada henti.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya dilaksanakan dengan baik, meskipun masih ditemui beberapa kekurangan terhadap implementasi pengelolaan yang dilaksanakan. Hal tersebut didasarkan pada hasil wawancara dengan narasumber, observasi, serta model implementasi menurut Donald Van Meter dan Carl Van Horn dengan 6 variabel, yaitu ukuran dan tujuan kebijakan, sumber daya, komunikasi antar organisasi, karakteristik agen pelaksana, sikap kecenderungan agen pelaksana, serta lingkungan sosial, ekonomi, dan politik.

Pada ukuran dan tujuan kebijakan belum sepenuhnya berhasil karena di Rusunawa Sombo masih terdapat penghuni yang belum masuk kategori keluarga miskin dan memiliki mobil yang merupakan kebutuhan tersier. Serta penghuni yang belum puas akan pengelolaan di Rusunawa Sombo.

Sumber daya juga masih menghadapi tantangan, terutama pada jumlah sumber daya manusia yang masih kurang. Hal ini karena jumlah petugas tidak sebanding dengan luas dan jumlah blok di Rusunawa Sombo. Kemudian untuk sumber daya finansial berasal dari APBD Kota Surabaya sebesar 15 – 20 miliar per tahun. Kemudian untuk sumber daya waktu pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya dilakukan setiap hari mulai pagi sampai sore hari. Kemudian untuk petugas keamanan dilakukan 24 jam dengan 2 kali pergantian *shift*. Serta sumber daya fasilitas yang tidak semua sarana dan prasarana dalam kondisi baik.

Karakter agen pelaksana, Staf UPTD Rusunawa Sombo belum sepenuhnya melaksanakan tugas yang telah ditetapkan. Karena staf UPTD Rusunawa Sombo belum melakukan pengawasan rutin dan hanya melayani di kantor UPTD saja. Namun para petugas Rusunawa Sombo berusaha untuk berkomitmen penuh akan tugas dan pekerjaan yang telah diberikan.

Indikator yang keempat yaitu sikap kecenderungan para pelaksana. Dalam variabel ini agen pelaksana dalam

implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya belum sepenuhnya dikatakan berhasil. Hal ini karena staf UPTD Rusunawa Sombo belum menindak tegas apabila mengetahui adanya penghuni yang melanggar tata tertib dalam Peraturan Walikota Surabaya nomor 93 tahun 2023. Sehingga sampai saat ini masih banyak penghuni yang masih melanggar peraturan. Namun staf UPTD Rusunawa Sombo melakukan pelayanan yang baik seperti melayani pembayaran retribusi dengan ramah.

Komunikasi antar organisasi yang dilakukan dalam implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya berjalan dengan baik. Komunikasi dilakukan antara staf UPTD Rumah Susun DPRKPP, staf pelaksana teknis UPTD Rusunawa Sombo, dan Satpol PP. Komunikasi antara UPTD Rumah Susun DPRKPP dengan UPTD Rusunawa Sombo dilakukan dengan dua cara yaitu secara langsung dan tidak langsung yaitu dengan melaksanakan rapat evaluasi tiap bulan dan melalui *WhatsApp*. Komunikasi antara UPTD Rumah Susun DPRKPP dengan Satpol PP adalah dengan memberikan surat bantuan penyegalan kepada Satpol PP.

Indikator terakhir yaitu lingkungan sosial, ekonomi, dan politik di Rusunawa Sombo belum sepenuhnya baik. Pada lingkungan sosial masih belum mendukung pengelolaan di Rusunawa Sombo, karena masih terdapat penghuni yang melanggar peraturan dalam Perwali nomor 93 tahun 2023. Lingkungan ekonomi, keadaan ekonomi beberapa penghuni menjadi hambatan karena masih ada yang menunggak pembayaran sewa setiap bulannya. Pada lingkungan politik, implementasi pengelolaan di Rusunawa Sombo mendapatkan dukungan politik. Hal ini dapat dilihat dari diperbolehkannya penghuni Rusunawa Sombo untuk menghuni lebih dari satu unit dengan persyaratan masih dalam 1 keluarga.

Saran

Berdasarkan kesimpulan mengenai implementasi pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya, maka diberikan beberapa saran yang dimaksudkan untuk menjadi alternatif dalam mengurangi hambatan maupun menyempurnakan implementasi pengelolaan Rusunawa Sombo yang akan datang. Adapun beberapa saran sebagai berikut:

1. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan, dan UPTD Rumah Susun DPRKPP Kota Surabaya melakukan evaluasi setiap tahun terhadap para penghuni yang tinggal di Rusunawa. Karena saat ini banyaknya penghuni yang telah memiliki mobil yang berarti hal tersebut sudah menunjukkan taraf ekonomi yang lebih baik. Sehingga penghuni yang taraf ekonominya telah meningkat bisa digantikan oleh masyarakat yang

lebih membutuhkan. Mengingat antrian Rusunawa di Kota Surabaya saat ini mencapai 10.756.

2. UPTD Rumah Susun DPKPP Kota Surabaya untuk segera memenuhi atau menambahkan pelaksana teknis lapangan UPTD Rumah Susun untuk memaksimalkan kinerja dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa.
3. Pemerintah Kota Surabaya segera merealisasi peningkatan kondisi fisik bangunan melalui perbaikan atau pembongkaran total kepada blok lama seperti blok A, B, C, D, F, G, H, I, dan J secara bertahap mengingat bangunan Rusunawa Sombo telah lama berdiri sehingga banyaknya kerusakan di beberapa titik seperti tembok, genteng, plafon, atau lantai yang retak.
4. UPTD Rusunawa Sombo diharapkan untuk melakukan pengawasan rutin terhadap keadaan dan sarana dan prasarana di Rusunawa Sombo Kota Surabaya.
5. Staf UPTD Rusunawa Sombo harus melakukan penindakan secara tegas terhadap penghuni yang melanggar peraturan, seperti penghuni yang berjualan di depan unit, memindah tangan unit kepada orang lain, memelihara hewan peliharaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustino, L. (2017). *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Alfabeta.
- Agustino, L. (2022). *Dasar-Dasar Kebijakan Publik (Edisi Revisi ke-2)* (Revisi ke-). CV. Alfabeta.
- Ardiyanti, F., & Rahaju, T. (2019). Evaluasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Ngelom Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo. *Publika*, 7(7), 1–6.
- Biryukov, A. N., Kravchenko, I. N., Dobryshkin, E. O., Biryukov, Y. A., & Kondrashchenko, V. I. (2020). Efficiency Evaluation of Apartment Houses Reconstruction With Optimizational Criteria Application. *International Journal for Computational Civil and Structural Engineering*, 16(1), 14–24.
- Darisman, M., & Sinambela, N. M. (n.d.). *12 Juta Masyarakat Indonesia Belum Punya Rumah, Apa Penyebabnya?* KumparanBisnis. Retrieved April 23, 2024, from <https://kumparan.com/kumparanbisnis/12-juta-masyarakat-indonesia-belum-punya-rumah-apa-penyebabnya-1yfl1AeDL/full>
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Kota Surabaya. (n.d.). *Daftar Profil Rusun*. E-Rusun.
- Finaka, A. W., Nurhanisah, Y., & Syaifullah, A. (2023, March). *Terus Tambah Rumah Susun*. Indonesiabaik.Id.
- Foster, S., Hooper, P., Kleeman, A., Martino, E., & Corti, B. G. (2020). The High Life: A Policy Audit of Apartment Design Guidelines and Their Potential to Promote Residents Health and Wellbeing. *The International Journal of Urban Policy and Planning*, 96, 1–13.
- Grahadyarini, L. B. (2024). *Pemenuhan Kebutuhan Rumah Semakin Terhimpit*. Kompas.Id. <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2024/02/01/pemenuhan-kebutuhan-rumah-semakin-terhimpit>
- Ikhwanasyah, A., Sumaryadi, N., & Teguh, P. (2023). Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Unit Pengelola Rumah Susun I Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta. *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 4(1), 401–413.
- Irvanda, R., & Navitas, P. (2022). Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo Berdasarkan Persepsi Penghuni. *Jurnal Teknik ITS*, 11(2), C68–C74.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2024, January 8). *Neraca Infrastruktur Perumahan - Rumah Susun*. Data.Pu.Go.Id. <https://data.pu.go.id/visualisasi/neraca-infrastruktur-perumahan-rumah-susun>
- Konyev, A., & Dolgalova, O. (2023). Improvement of Partnership Relations Between The Managing Organization and The Owners of Premises in An Apartment Building. *MMR (Modern Management Review)*, 28(1), 97–112.
- Maulidiah, N., & Megawati, S. (2022). IMPLEMENTASI KEBIJAKAN BADAN USAHA MILIK DESA (BUMDES) DALAM PENGEMBANGAN DESA WISATA (STUDI PADA BUMDES SAMBIMADU, DESA SAMBIBULU, KECAMATAN TAMAN, KABUPATEN SIDOARJO). *Publika*, 10(2), 391–406. <https://doi.org/10.26740/publika.v10n2.p391-406>
- Mawardi, Y. I., Wulandari, R., Istiqomah, G. K. W., Susila, R. L., & Hendriavi, A. I. (2020). Analisis Kualitas Layanan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Semeru dengan Menggunakan Metode Importance Performance Analysis (IPA). *Matropolis*, 1(1), 1–13.
- Ningrum, N. M. S., Khaidir, A., & Alhadi, Z. (2018). IMPLEMENTASI KEBIJAKAN REKTOR TENTANG TATA KRAMA DAN ETIKA MAHASISWA DI UKM/ORMAWA UNIVERSITAS NEGERI PADANG. *JPSI (Journal of Public Sector Innovations)*, 3(1), 12–

18.

<https://journal.unesa.ac.id/index.php/jpsi/article/view/4129/2299>

- Pemerintah Kota Surabaya. (2023). *Sekilas Kota Surabaya*. Surabaya.Go.Id.
- Penilita, I., & Prabawati, I. (2019). Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bambe Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*, 7(6), 1–6.
- Pramono, J. (2020). *Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik* (Sutoyo (ed.); Cetakan Pe). UNISRI Press.
- Safitri, I. K., & Pradiptas, K. (2023, August 17). *Urbanisasi dalam Gambar*. Interaktif.Tempo.Co.
- Stevenson, T. J., Soerodjo, I., & Budi, S. H. (2023). Problems of Managing and License The Apartment. *SASI*, 29(2), 297–308.
- Vialita, E., & Rahmawati, D. (2020). How Liveable is Living in Public Housing? A Liveability Measurement at Low-Income Apartment of Kompleks Rumah Susun Sombo, Surabaya. *IOP Conference Series: Earth and Enviromental Science*, 452, 1–8.
- Worldometer. (2024, July 16). *Countries in the World by Population*. Worldometers.Info.
- Yanti. (2019, November 19). *Rusunawa Sombo Rusak, Penghuni Mengeluh*. Mercury FM Surabaya.