ORIGINAL RESEARCH
published: 18 Oktober 2026
doi: 10.21070/jkmp.v14i2.2107

# Management of RUSUNAWA by Dinas Perumahan Rakyat of East Java Provincial

# Pengelolaan RUSUNAWA Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur

*Ica Veronika Kartiko*, Bayu Priambodo*

*Universitas Pembangunan Nasional "Veteran", Jawa Timur, Indonesia*

## ABSTRACT

**General Background:** The management of Simple Rental Apartment Complexes (RUSUNAWA) is one of the government's efforts to provide decent and affordable housing for low-income communities. **Specific Background:** However, various problems have been identified in its implementation, such as discrepancies in the criteria for low-income communities (MBR), violations of rules and regulations by residents, and rent arrears. **Research Gap:** This is supported by previous research, which found that the implementation of RUSUNAWA management policies is also influenced by regulatory alignment and resident compliance. **Aims:** This study aims to analyze the implementation of the Rusunawa management policy administered by the East Java Provincial Public Housing Agency. **Results:** The research findings indicate that implementation accuracy and environmental accuracy have been carried out effectively, whereas content accuracy, target accuracy, and process accuracy have not yet been optimally implemented. **Novelty:** This is supported by previous research, which found that the implementation of RUSUNAWA management policies is also influenced by regulatory alignment and resident compliance. **Implications:** Consequently, this study highlights the need to evaluate the MBR criteria in light of local socioeconomic conditions and to strengthen supervision and guidance for residents.

**Keywords: policy implementation, low-income communities, policy effectiveness, resident compliance**

OPEN ACCESS
ISSN 2338-445X (online)
ISSN 2527-9246 (print)

*Edited by:*
*Sulikah Asmorowati*

*Reviewed by:*
*RD Kusyeni and Theresia Octastefani*

**Correspondence:*
*Ica Veronika Kartiko*
*icaveronika07@gmail.com*

*Received:June 29, 2026*
*Accepted: August 06, 2026*
*Published: October 18, 2026*

*Citation:*
*Kartiko, I. V., & Priambodo, B. (2026). Management of RUSUNAWA by Dinas Perumahan Rakyat of East Java Provincial.*

*JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik). 14:2. doi: 10.21070/jkmp.v14i2.2107*

## PENDAHULUAN

Kebutuhan tiap manusia paling mendasar meliputi sandang, pangan, dan papan, sebagaimana dijelaskan dalam teori Hierarcy Of Needs oleh Maslow mengenai piramida kebutuhan (Ananda & Thayyibi, 2025; Rahmadania & Aly, 2023; Rojas et al., 2023). Dalam teori tersebut, "Housing" yang merupakan tempat tinggal memiliki peran penting dalam menunjang kesejahteraan masyarakat dikarenakan rumah bukan sekedar sebagai tempat berteduh, namun digunakan juga sebagai ruang untuk tumbuh dan berkembang Bersama keluarga. Namun realitanya di Indonesia, masih banyak masyarakat yang belum memenuhi kebutuhan dasar tersebut (Ni Made Arsita Kusumadewi et al., 2024; Wibowo et al., 2026). Khususnya dalam kepemilikan rumah sendiri. Menurut Fahri Hamzah selaku Wakil Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) per tahun 2025, angka kekurangan rumah mencapai 15 juta unit (sumber : www.kompas.id, diakses pada 6 Maret 2026).

Badan Pusat Statistik menyebutkan bahwa, per tiga tahun terakhir persentase kepemilikan rumah semakin banyak dan meningkat secara konsisten. meskipun per tahunnya memiliki progres yang meningkat 1,2 - 1,6 persen namun masih ada sisa dari persentase tersebut yang juga harus disoroti. Hal tersebut dapat diperhatikan pada Tabel 1 yakni persentase rumah tangga menurut status kepemilikan rumah milik sendiri.

**Tabel 1.** Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri

| Tahun | Rumah tangga Berkepemilikan (%) | Rumah Tangga Belum Berkepemilikan (%) |
|---|---|---|
| 2023 | 84,79 | 15,21 |
| 2024 | 84,95 | 15,05 |
| 2025 | 85,07 | 14,93 |

Sumber : Indikator Perumahan oleh Badan Pusat Statistik, 2026

Banyak upaya dari pemerintah untuk mengurangi masalah backlog tersebut salah satunya adalah Membangun rumah vertikal. Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman rumah vertikal merupakan rumah susun yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang terjangkau (Franata et al., 2024). Selanjutnya menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dijelaskan bahwa pengelolaan rumah susun sejatinya dilaksanakan oleh pemerintah daerah provinsi karena dianggap lebih mengetahui kondisi dan karakteristik masing-masing daerahnya sendiri.

Sejatinya, Kondisi *backlog* perumahan di setiap provinsi juga beragam yang kemudian oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman direkap dalam data *backlog* perumahan. Terdapat dua kriteria Backlog yaitu jumlah keluarga yang belum memiliki rumah sendiri (*backlog* 1) dan Tinggal di hunian yang tidak memenuhi standar kelayakan (*backlog* 2). Hal tersebut dapat diperhatikan pada Tabel 2.

Provinsi Jawa Barat menempati peringkat pertama dengan persentase backlog perumahan terbanyak di Indonesia (Tabel 2). Sedangkan Provinsi Jawa Timur menempati peringkat kedua memiliki perhatian lebih akan urgensi tersebut dengan diterbitkannya Dokumen Perjanjian Kinerja Gubernur Jawa Timur dengan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur yang dimana memiliki sasaran strategis pertama yaitu "Meningkatnya kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan hunian dan permukiman yang layak". Sasaran strategis mengenai “Meningkatkan kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan hunian dan permukiman yang layak” dalam perjanjan kinerja Gubernur Jawa Timur dengan Kepala Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur menjadikan fokus utama Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur dalam Menyusun Rencana Kerja (RENJA) dan Rencana Strategis (RENSTRA) yang lalu diturunkan menjadi kebijakan pengelolaan Rusunawa (Antono & Virdayanti, 2018; Prayitno et al., 2021; Retnandari, 2022; Safitri & Agustina, 2022).

**Tabel 2.** Persentase Backlog Terbanyak

| No. | Provinsi | Jumlah Keluarga | Backlog 1 (%) | Backlog 2 (%) |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | Jawa Barat | 17.255.422 | 15,05 | 21,05 |
| **2.** | Jawa Timur | 14.733.859 | 12,67 | 17,28 |
| **3.** | Jawa Tengah | 13.113.678 | 14,06 | 17,41 |
| **4.** | Sumatera Utara | 4.736.863 | 17,91 | 12,42 |
| **5.** | DKI Jakarta | 3.617.684 | 20,41 | 5,78 |

Sumber : Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2026

Kebijakan ini kemudian diberikan kepada UPT Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Permukiman sesuai dalam Peraturan Gubernur Nomor 85 Tahun 2019 tentang Nomenlaktur, Susunan Organisasi, 39 Uraian Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur.

Selain itu, diketahui bahwa Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur tersebar di wilayah Surabaya dan Sidoarjo (Qodriya & Megawati, 2024; Safitri & Agustina, 2022; Sari & Pradana, 2024). Berikut data titik lokasi Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur :

**Tabel 3.** Titik Lokasi Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur

| No. | Nama Rusunawa | Alamat Rusunawa | Kapasitas | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Jumlah Blok | Jumlah Hunian |
| 1. | Sumurwelut | Kelurahan Sumurwelut, Kec. Lakarsaantri, Kota Surabaya | 5 | 466 |
| 2. | Gunungsari | Jl. Gunungsari No.7, RW. 9, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Kota Surabaya | 2 | 184 |
| 3. | Gununganyar | Jl. Gunung Anyar Tambak, Kelurahan Gunung Anyar, Kec. Gunung Anyar, Kota Surabaya | 2 | 132 |
| 4. | SIER | Jl. Berbek industry I No. 25c, Berbek Industri, Kec. Waru, Kab. Sidoarjo | 1 | 65 |
| 5. | Jemundo | Kelurahan Jemundo, Kec. Taman, Kabupaten Sidoarjo | 1 | 76 |

Berdasarkan tabel diatas, diketahui bahwa masing-masing Rusunawa memiliki jumlah blok dan hunian yang beragam, dimana pada Rusunawa Sumurwelut memiliki jumlah blok paling banyak yaitu 5 blok dengan total 466 hunian, sedangkan ada juga Rusunawa dengan jumlah blok paling sedikit yaitu di Rusunawa SIER dengan 1 blok yang memiliki total 65 hunian saja. Perbedaan blok di masing-masing Rusunawa tersebut dikarenakan mempertimbangkan luasan lahan yang tersedia antara luasan ruang terbuka dengan luasan bangunan yang dibangun. Berikut adalah tabel luas bangunan dari masing-masing Rusunawa :

Tabel. 4 Luas Bangunan dari Masing-masing Rusunawa

| Nama Rusunawa | Luas Bangunan |
|---|---|
| Sumurwelut | 10.892 $m^2$ |
| Gunungsari | 6.799 $m^2$ |
| Gununganyar | 10.892 $m^2$ |
| SIER | 2.579 $m^2$ |
| Jemundo | 5.234 $m^2$ |

Sumber : Hasil Observasi Penulis (Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur), 2026

Diketahui dari data tersebut bahwa masing-masing Rusunawa memiliki luas bangunan yang berbeda-beda seperti pada Rusunawa Sumurwelut diketahui memiliki luas bangunan paling besar yaitu di 10.892 m2 karena memiliki kapasitas sebanyak 466 huniasn yang terbagi dalam 5 blok. Berbeda dengan Rusunawa SIER yang hanya memiliki luas sebesar 2.579 m2 karena hanya memiliki kapasitas hunian sebanyak 65 dengan total 1 blok saja di Rusunawa tersebut. Meskipun memiliki luas bangunan yang berbeda-beda, tiap Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur berusaha untuk memenuhi kebutuhan yang dibutuhkan selama tinggal di hunian tersebut.

Selanjutnya, setiap Rusunawa dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang yang dapat digunakan bersama. Fasilitas yang tersedia pada setiap unit hunian meliputi ruang utama, kamar mandi, dapur, dan area jemuran. Selain itu, terdapat pula fasilitas umum seperti mushola, area parkir kendaraan, ruang pertemuan, jaringan listrik, serta penyediaan air bersih. Untuk mendukung keamanan lingkungan Rusunawa, pengelola juga menyediakan sistem pengawasan berupa Closed Circuit Television (CCTV) pada beberapa titik tertentu. Ketersediaan fasilitas tersebut bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang aman, nyaman, dan layak bagi para penghuni.

Selain menyediakan fasilitas hunian yang memadai, Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur juga menerapkan tarif sewa yang relatif terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Besaran tarif sewa ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku dan berbeda pada setiap tipe maupun lokasi Rusunawa. Pembayaran sewa dilakukan secara berkala melalui mekanisme yang telah ditetapkan oleh pengelola, termasuk melalui sistem digital SIM-RUSUN. Kebijakan tarif sewa yang terjangkau tersebut merupakan salah satu upaya pemerintah dalam memastikan akses hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Titik lokasi Rusunawa tersebut juga pernah diteliti sebelumnya oleh Purwaningdyah et al. (2018) yang didapati bahwa pada kualitas pelayanan pihak pengelola Rusunawa ternyata masih harus memperbaiki sistem/regulasi pengelolaan rusunawa dengan membuat SOP perawatan dan pemeliharaan. Selanjutnya ada penelitian lain dari Anggeriani & Utami (2024) dengan hasil temuan bahwa Implementasi belum optimal karena masih ada penghuni yang menunggak sewa, merusak fasilitas, dan dari pihak pengelola masih terbatas.

Kedua penelitian tersebut dijadikan sebagai acuan penelitian terdahulu penulis dengan pembaharuan berupa fokus penelitian yang berada pada efektivitas implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa dan lokasi penelitian yang berada pada setiap Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur. Dimana dalam fokus penelitian ini didapati adanya ketidaksesuaian kriteria MBR yang diperbolehkan menempati Rusunawa menurut Permen PKP No.5 Tahun 2025 dengan Persyaratan penghuni Rusunawa yang tidak berpedoman pada kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat, selain itu fokus penelitian juga berada pada ketidakpatuhan penghuni rusun dalam hal pembayaran sewa.

Melalui pembaharuan tersebut, maka dirumuskan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan, mengetahui dan menganalisis bagaimana pengelolaan RUSUNAWA Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur. Selanjutnya, untuk mencapai tujuan penelitian yang merujuk pada model Richard Matland dengan pendekatan “Lima Tepat” menurut Nugroho ini dianggap sangat relevan, karena digunakan sebagai analisis implementasi kebijakan. Berdasarkan urgensi yang telah disebutkan, beberapa penelitian terdahulu yang telah dianggap relevan, dan juga menjabarkan indikator apa saja yang nanti digunakan untuk menganalisis penelitian ini maka penulis mencetuskan judul yaitu “Efektivitas Implementasi Pengelolaan Rusunawa oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur”.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif yang menggunakan cara dengan mengumpulkan dan menganalisis data secara deskriptif untuk memperoleh pemahaman terhadap suatu fenomena. Dengan begitu, maka Penulis memilih jenis penelitian ini dikarenakan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, mendeskripsikan, dan menganalisis topik penelitian yang diangkat yaitu Efektivitas Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rusunawa oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur.

Fokus penelitian ini menggunakan teori “Lima Tepat” dalam memenuhi tahapan implementasi kebijakan menurut Nugroho yang merujuk dari matriks Ambiguitas-Konflik oleh Richard Matland (Charway et al., 2023; Coleman et al., 2021; Fadhil & Astuti, 2024; Jensen et al., 2018) yaitu antara lain: Ketepatan Muatan, yang dilihat dari muatan akan Isu/ agenda kebijakan pengelolaan Rusunawa mampu mengatasi permasalahan kebutuhan hunian bagi MBR; Ketepatan Pelaksanaan, yang dilihat dari koordinasi antar pihak pengelola serta penghuni dari Rusunawa; Ketepatan Target, yang dilihat dari kesesuaian dan kesiapan sebagai penghuni Rusunawa; Ketepatan Lingkungan, yang dilihat dari keterlibatan lingkungan internal/endogen dan lingkungan eksternal/eksogen dalam pengelolaan Rusunawa; dan Ketepatan Proses, yang dilihat dari pemahaman, penerimaan, dan kesiapan para pelaksana kebijakan berwenang dalam pengelolaan Rusunawa. Penentuan informan menggunakan Teknik *Purposive Sampling* yang diantaranya ada dua belas informan yang akan dijelaskan dalam tabel berikut:

**Tabel 6.** Informan Penelitian

| No. | Informan | Lokasi Informan |
|---|---|---|
| **1.** | Kepala UPT Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Permukiman Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur | Kantor Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur |
| **2.** | Kepala Seksi Pengelolaan Rusunawa Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur | Kantor Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur |
| **3.** | Admin Rusun | Rusunawa Sumurwelut |
| **4.** | Ketua Paguyuban | |
| **5.** | Admin Rusun | Rusunawa Gunungsari |
| **6.** | Ketua Paguyuban | |
| **7.** | Admin Rusun | Rusunawa Gununganyar |
| **8.** | Ketua Paguyuban | |
| **9.** | Admin Rusun | Rusunawa SIER |
| **10.** | Ketua Paguyuban | |
| **11.** | Admin Rusun | Rusunawa Jemundo |
| **12.** | Ketua Paguyuban | |

Sesuai Tabel 6 yang disajikan, diketahui ada dua belas informan antara lain, Kepala UPT Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Permukiman Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur, Kepala Seksi Pengelolaan Rusunawa Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur, Masing-Masing Admin Rusunawa, dan Masing-Masing Ketua Paguyuban Rusunawa.

Teknik Pengumpulan data pada penelitian ini terdiri dari: Observasi, Observasi yang dilakukan secara tidak langsung dengan meminta beberapa data dan dokumentasi kepada pihak informan; Wawancara, wawancara yang dilakukan adalah wawancara Semi-terstruktur yang mengacu dan melebihi pertanyaan dari pedoman wawancara namun masih terpaku pada Fokus penelitian; dan Dokumentasi, dokumentasi dilakukan saat selesainya sesi wawancara dengan berfoto Bersama para informan sebagai bukti kredibilitas pernyataan tiap informan. Selanjutnya untuk Teknik Analisis Data pada penelitian ini mengacu pada Miles & Huberman yang memiliki empat komponen Utama yaitu: Pengumpulan data, Kondensasi data, penyajian data, dan penarikan Kesimpulan (Dani et al., 2024).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Melalui Teknik pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi, Penelitian ini mendapatkan hasil dan pembahasan dengan acuan teori "Lima Tepat" oleh Nugroho yaitu sebagai berikut:

### Ketepatan Muatan Pengelolaan RUSUNAWA

Indikator ini menekankan bahwa isi suatu kebijakan harus mampu menjawab permasalahan yang menjadi latar belakang pembentukan kebijakan tersebut. Melalui hasil wawancara yang telah dilakukan baik dari pihak UPT dan Admin Rusunawa mengatakan bahwa hadirnya kebijakan pengelolaan rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur ini memang difokuskan untuk MBR. Dan dari pihak Paguyuban yang merupakan wakil dari warga Rusunawa sendiri juga mengatakan bahwa hadirnya Rusunawa ini cukup membantu para warga yang keberatan dalalm membeli rumah.Hal tersebut memiliki arti bahwa Kebijakan pengelolaan rusunawa mampu mengatasi permasalahan akan kepemilikan hunian bagi MBR.

Selain itu, Dalam konteks kebijakan pengelolaan Rusunawa, isi kebijakan diarahkan untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Oleh karena itu, penentuan kriteria MBR menjadi salah satu aspek penting dalam implementasi kebijakan tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa

kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur masih mengacu pada Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 mengenai besaran penghasilan dan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah pada Zonasi Wilayah dan Besaran Penghasilan Orang Perorangan dalam tabel berikut

**Tabel 7.** Zonasi Wilayah dan Besaran Penghasilan Orang Perorangan menurut Permen

| Wilayah | Penghasilan Per Bulan Paling Banyak (Rp) | |
|---|---|---|
| | Tidak Kawin | Kawin |
| Zona 1<br>Jawa (Kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Sumatera, Nusa Tenggara Timur, dan Nusa Tenggara Barat | Rp8.500.000 | Rp10.000.000 |
| Zona 2<br>Kalimantan, Sulawesi, Kepulauan Bangka Belitung, Kepulauan,Riau, Maluku, Maluku Utara, Bali | Rp9.000.000 | Rp11.000.000 |
| Zona 3<br>Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Selatan, Papua Pegunungan, dan Papua Barat Daya | Rp10.500.000 | Rp12.000.000 |
| Zona 4<br>Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi | Rp12.000.000 | Rp14.000.000 |

Sumber : Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025

Kriteria MBR dari Permen PKP No.5 Tahun 2025 menyebutkan bahwa Jawa termasuk kedalam Zona 1 dengan besaran penghasilan paling sedikit dibanding zona 2,3, dan 4 yaitu sebesar Rp8.500.000 per bulan untuk belum kawin dan Rp10.000.000 per bulan untuk sudah kawin. Dapat diartikan bahwa wilayah Jawa Timur, dikategorikan MBR jika dibawah angka penghasilan sebesar Rp8.500.000. Hal ini sangat berbanding terbalik dengan kriteria MBR yang ada dalam persyaratan sebagai penghuni Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur.

Regulasi tersebut menjadi pedoman utama dalam menentukan sasaran penerima manfaat Rusunawa. Namun, hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan antara ketentuan dalam regulasi dengan kondisi yang ditemukan di lapangan. Batas maksimal penghasilan yang ditetapkan dalam peraturan pusat relatif lebih tinggi dibandingkan dengan kondisi ekonomi calon penghuni Rusunawa di Jawa Timur. Menurut hasil wawancara dengan pihak UPT, Sebagian besar masyarakat yang mendaftar sebagai penghuni Rusunawa justru memiliki tingkat penghasilan yang berada jauh di bawah batas maksimal menurut Permen PKP yaitu rata-rata dibawah Upah Minimum Regional (UMR) setempat. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa karakteristik masyarakat yang menjadi sasaran kebijakan memiliki kondisi ekonomi yang berbeda dengan ketentuan yang dibangun dalam regulasi pusat. Perbedaan tersebut menyebabkan pelaksana kebijakan melakukan penyesuaian dalam proses seleksi penghuni. Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur melalui UPT Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman menggunakan batas maksimal penghasilan yang disesuaikan dengan rata-rata UMR setempat dalam proses seleksi calon penghuni. Langkah tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa bantuan hunian benar-benar diterima oleh masyarakat yang paling membutuhkan.

Hasil penelitian juga memperlihatkan bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Timur telah melakukan upaya untuk menyempurnakan substansi kebijakan melalui proses revisi Peraturan Gubernur yang berkaitan dengan kriteria MBR. Keterlibatan beberapa organisasi perangkat daerah seperti Bappeda, BPKAD, Biro Hukum, dan Brida menunjukkan bahwa proses penyusunan kebijakan dilakukan secara kolaboratif. Revisi terhadap regulasi daerah diharapkan mampu mengurangi kesenjangan dengan kebutuhan masyarakat. Selain itu, keberadaan regulasi daerah yang lebih spesifik akan memberikan pedoman yang lebih jelas bagi pelaksana kebijakan di lapangan.

Dikaitkan dengan penelitian terdahulu oleh Purwaningdyah et al. (2018) permasalahan terkait ketidaksesuaian regulasi juga sangat mempengaruhi pengelolaan Rusunawa namun yang menjadi pembeda adalah pada penelitian terdahulu diketahui bahwa ketidaksesuaian regulasi yang terjadi diakibatkan karena kurangnya pemahaman akan isi dari regulasi tersebut sehingga berdasarkan hasil penelitian dan analisis menggunakan teori "Lima Tepat" dari Nugroho dapat diketahui bahwa ketepatan muatan dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur masih Belum Tepat.

Hal tersebut ditunjukkan oleh adanya perbedaan antara ketentuan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dalam regulasi pusat dengan praktik yang diterapkan oleh pelaksana di lapangan. Meskipun pelaksana kebijakan telah berupaya menyesuaikan proses seleksi dengan kondisi ekonomi masyarakat, penyesuaian tersebut belum didukung oleh regulasi daerah yang secara khusus mengatur mengenai kriteria tersebut. Akibatnya, pelaksanaan kebijakan masih bergantung pada pelaksana dalam menentukan sasaran penerima manfaat. Namun demikian, adanya upaya revisi Peraturan Gubernur menunjukkan komitmen pemerintah daerah untuk menyempurnakan kebijakan agar lebih sesuai dengan kondisi masyarakat Jawa Timur. Dengan adanya penyelarasan antara regulasi dan praktik implementasi, diharapkan ketepatan muatan dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa dapat diwujudkan secara lebih optimal.

## Ketepatan Pelaksanaan Pengelolaan RUSUNAWA

Indikator kedua dalam teori "Lima Tepat" yang dikemukakan oleh (Nugroho, 2017). Pada indikator ini, implementasi kebijakan dinilai dari kesesuaian pihak-pihak yang terlibat dalam melaksanakan kebijakan tersebut. Dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa, keberhasilan implementasi sangat dipengaruhi oleh koordinasi dan pembagian tugas di antara para pelaksana kebijakan. Masing-masing pelaksana memiliki fungsi dan tanggung jawab yang berbeda, namun tetap saling berkaitan dalam mencapai tujuan kebijakan. Apabila pembagian peran tersebut berjalan dengan baik, maka pelaksanaan kebijakan akan lebih terarah dan terkoordinasi. Dengan demikian, analisis terhadap ketepatan pelaksanaan dilakukan untuk mengetahui apakah para aktor yang terlibat telah sesuai dengan wewenang yang diberikan.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur melibatkan beberapa aktor pelaksana baik dari unsur pemerintah maupun masyarakat. Dari unsur pemerintah terdapat Dinas Perumahan Rakyat, UPT Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman, serta admin yang bertugas di masing-masing Rusunawa. Selain itu, dari unsur masyarakat terdapat paguyuban penghuni Rusunawa yang ikut berpartisipasi dalam mendukung pelaksanaan kebijakan. Keterlibatan paguyuban tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan Rusunawa juga mengedepankan partisipasi masyarakat sebagai salah satu elemen penting dalam implementasi kebijakan. Keberadaan struktur organisasi pengelola Rusunawa dan surat keputusan kepengurusan paguyuban juga menjadi faktor yang mendukung ketepatan pelaksanaan kebijakan. Struktur organisasi tersebut memberikan kejelasan mengenai pembagian tugas, wewenang, dan tanggung jawab setiap pelaksana kebijakan. Kejelasan tugas sangat penting agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam pelaksanaan pengelolaan Rusunawa. Selain itu, adanya dokumen resmi mengenai kepengurusan paguyuban memberikan legitimasi bagi masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam pengelolaan lingkungan hunian. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan telah memiliki landasan administratif yang jelas.

Selain ditentukan oleh aktor pelaksana, ketepatan pelaksanaan juga dipengaruhi oleh proses koordinasi antar pelaksana kebijakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa koordinasi antara UPT dengan admin Rusunawa dilakukan secara rutin melalui rapat berkala untuk menyampaikan laporan perkembangan kondisi hunian di masing-masing Rusunawa. Berikut adalah bukti dokumentasi ketika rapat antara pihak UPT dan Admin Rusunawa:



**Gambar 1.** Dokumentasi Rapat Koordinasi Terkait Pemanfaatan Hunian Rusunawa
Sumber : Hasil Observasi Penulis (Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur), 2026

Rapat tersebut berlangsung di tanggal 13 April 2026 dengan membahas mengenai pelaporan jumlah hunian kosong, penyesuaian data hunian dengan database googlesheet, dan juga mengingatkan Kembali batas pengumpulan form pengajuan perbaikan pekerjaan. Sementara itu, koordinasi harian dilakukan dengan memanfaatkan media komunikasi digital seperti grup WhatsApp. Penggunaan media komunikasi tersebut memudahkan proses penyampaian informasi sehingga berbagai permasalahan dapat segera ditindaklanjuti. Pemanfaatan teknologi komunikasi juga menunjukkan adanya penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan pelayanan publik yang lebih cepat dan efisien. Menurut penulis, pola koordinasi seperti ini mampu memperkuat hubungan kerja antar pelaksana kebijakan. Oleh karena itu, sistem koordinasi yang diterapkan telah mendukung terciptanya pelaksanaan kebijakan yang lebih efektif.

Selanjutnya dikaitkan dengan penelitian terdahulu dari Purwaningdyah et al. (2018)yang menyatakan bahwa ketidaksesuaian regulasi diakibatkan oleh pemahaman para pengurus atau pengelola Rusun, hal ini tidak terjadi di Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur dimana seluruh pengelola nya rutin mengeadakan koordinasi baik secara langsung maupun melalui grup Whatsapp. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis menggunakan teori "Lima Tepat" dari Nugroho, dapat dipahami bahwa ketepatan pelaksanaan dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur telah berjalan dengan baik.

Hal tersebut ditunjukkan oleh adanya pembagian aktor pelaksana yang jelas, mulai dari Dinas, UPT, admin Rusunawa, hingga paguyuban penghuni. Selain itu, pelaksanaan kebijakan juga didukung oleh struktur organisasi dan dokumen administratif yang memberikan kepastian mengenai tugas dan tanggung jawab masing-masing pelaksana. Proses koordinasi yang dilakukan secara rutin maupun melalui media komunikasi digital turut memperkuat hubungan antar pelaksana kebijakan. Keterlibatan masyarakat melalui paguyuban juga menunjukkan bahwa implementasi kebijakan dilakukan secara kolaboratif dan partisipatif. Dengan demikian, indikator ketepatan pelaksanaan dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa dapat dikatakan Sudah Tepat dan mendukung efektivitas implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa.

## Ketepatan Target Pengelolaan RUSUNAWA

Indikator ketiga dalam teori "Lima Tepat" menekankan bahwa sasaran kebijakan harus sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai serta kelompok sasaran juga harus memiliki kesiapan untuk menerima dan menjalankan kebijakan yang telah ditetapkan. Dalam implementasi kebijakan publik, keberhasilan suatu kebijakan tidak hanya ditentukan oleh ketepatan dalam menentukan sasaran kebijakan, tetapi juga oleh kepatuhan sasaran terhadap aturan yang berlaku. Dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa, target kebijakan adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi penghuni Rusunawa sekaligus pihak yang berkewajiban menaati seluruh tata tertib yang berlaku. Oleh karena itu, analisis ketepatan target perlu dilakukan untuk mengetahui apakah penghuni Rusunawa telah mampu menjalankan peran tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa target kebijakan dalam pengelolaan Rusunawa masih belum sepenuhnya tercapai. Hal tersebut ditunjukkan dengan masih adanya penghuni yang melakukan pelanggaran terhadap tata tertib yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola. Pelanggaran tersebut antara lain berupa peletakkan barang sembarangan, peletakkan jemuran sembarang, hingga parkir kendaraan roda empat tanpa izin di area Rusunawa serta dugaan pemanfaatan lahan parkir untuk kepentingan pribadi. Meskipun pihak UPT telah melakukan penertiban sejak tahun 2024, hasil observasi peneliti pada tahun 2026 menunjukkan bahwa pelanggaran tersebut masih ditemukan di beberapa Rusunawa. Berikut adalah bukti pelanggaran tata tertib terkait parkir mobil (R4) yang masih terjadi di tahun 2026:



**Gambar 2.** Dokumentasi Pelanggaran Warga Rusunawa tentang Parkir R4 (Mobil) di Rusunawa Sumurwelut
Sumber: Hasil Observasi Penulis (Rusunawa Sumurwelut), 2026

Dari dokumentasi tersebut diketahui meskipun dari 2024 sempat terjadi penertiban, tapi di Tahun 2026 tepatnya Bulan Mei masih ada saja warga yang memarkirkan mobilnya di area rusun dengan tanpa perizinan dari pihak UPT. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sebagian penghuni masih belum memiliki kesadaran dalam mematuhi aturan yang berlaku. Padahal, tata tertib tersebut disusun untuk menciptakan lingkungan hunian yang tertib, aman, dan nyaman bagi seluruh penghuni Rusunawa.

Selain kepatuhan terhadap tata tertib, kesiapan target kebijakan juga dapat dilihat dari kemampuan penghuni dalam memenuhi kewajiban membayar sewa hunian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat penghuni yang melakukan penunggakan pembayaran sewa sehingga pihak UPT harus menerapkan tahapan penagihan melalui Surat Tagihan Retribusi Daerah (STRD), Surat Peringatan hingga penyegelan token listrik sebagai bentuk sanksi administratif. Bahkan pada beberapa kasus, penghuni yang tidak kunjung memenuhi kewajibannya harus dikeluarkan dari Rusunawa. Temuan tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat target kebijakan yang belum memiliki kesiapan untuk menjalankan kewajiban sebagai penghuni Rusunawa. Dalam perspektif implementasi kebijakan, kondisi tersebut dapat mempengaruhi efektivitas pengelolaan Rusunawa.

Selanjutnya, permasalahan mengenai pelanggaran peraturan di Rusunawa juga diteiliti oleh Anggeriani & Utami (2024) dalam penelitian terdahulu, namun pelanggaran yang dilakukan ada pada kerusakan fasilitas umum dan juga didukung oleh kurangnya pemeliharaan dari penghuni setempat, penelitian ini memiliki fokus permasalahan pelanggaran peraturan dalam hal parkir kendaraan roda 4 dan juga penunggakan pembayaran sewa. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis menggunakan teori "Lima Tepat" dari Nugroho, dapat diketahui bahwa ketepatan target dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur masih Belum Tepat. Meskipun target kebijakan telah ditetapkan dengan jelas, pada praktiknya masih ditemukan penghuni yang belum mematuhi tata tertib dan kewajiban yang berlaku. Pelanggaran tata tertib serta penunggakan pembayaran sewa menunjukkan bahwa sebagian sasaran kebijakan belum sepenuhnya siap untuk menjalankan tanggung jawabnya sebagai penghuni Rusunawa.

Berbagai upaya penertiban dan pemberian sanksi administratif yang dilakukan oleh pihak UPT menunjukkan adanya komitmen pemerintah dalam menjaga ketertiban pengelolaan Rusunawa. Namun demikian, upaya tersebut masih perlu diimbangi dengan peningkatan kesadaran dan kepatuhan penghuni terhadap aturan yang berlaku.

## Ketepatan Lingkungan Pengelolaan RUSUNAWA

Indikator keempat dalam teori "Lima Tepat" yang dikemukakan oleh (Nugroho, 2017). Indikator ini melihat implementasi kebijakan dari dua aspek, yaitu lingkungan internal (endogen) dan lingkungan eksternal (eksogen). Lingkungan internal berkaitan dengan hubungan antara pembuat kebijakan dengan pelaksana kebijakan sehingga terdapat keselarasan dalam menjalankan program yang telah ditetapkan. Sementara itu, lingkungan eksternal berkaitan dengan interaksi antara pelaksana kebijakan dengan pihak-pihak di luar organisasi yang dapat mendukung keberhasilan implementasi kebijakan.

Berdasarkan hasil penelitian, ketepatan lingkungan dari aspek internal telah berjalan dengan baik. Hal tersebut ditunjukkan dengan adanya hubungan yang selaras antara pembuat kebijakan dengan pelaksana kebijakan dalam pengelolaan Rusunawa. Regulasi dan kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur menjadi pedoman bagi Dinas Perumahan Rakyat, UPT Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman, serta admin Rusunawa dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa, pembuat kebijakan yang dimaksud adalah pemerintah pusat yang membuat dan merumuskan kebijakan pengelolaan Rusunawa. Dikarenakan Peraturan Gubernur Jawa Timur juga masih dalam tahapan revisi dan pembahasan Bersama OPD lain yang bersangkutan, maka dalam melaksanakan kebijakan pengelolaan Rusunawa, Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur hanya memiliki acuan dari Peraturan dan Undang-Undang dari regulasi pusat. hubungan dan interaksi yang terjalin dilaksanakan dengan tetap mengikuti peraturan dari regulasi pusat yaitu dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.

Kejelasan arah kebijakan tersebut memberikan kepastian bagi pelaksana dalam menjalankan berbagai kegiatan pengelolaan Rusunawa. Selain itu, koordinasi yang telah terjalin antara pembuat kebijakan dan pelaksana juga mendukung terciptanya pelaksanaan kebijakan yang lebih efektif. Dengan demikian, lingkungan internal dalam implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa telah menunjukkan kesesuaian antara kebijakan yang dirumuskan dengan pelaksanaannya di lapangan.

Selain lingkungan internal, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa lingkungan eksternal telah mendukung implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa. Hal tersebut terlihat dari adanya kolaborasi antara pihak pengelola dengan berbagai pihak di luar organisasi dalam menyelenggarakan kegiatan pemberdayaan masyarakat. Kegiatan tersebut diwujudkan melalui adanya Pelatihan Makeup sampai Sosialisasi terkait Pengelolaan Limbah Popok dan Pembalut yang melibatkan penghuni Rusunawa, berikut adalah dokumentasi dari kegiatan tersebut :



**Gambar**
**3.** Dokumentasi Kegiatan Pelatihan Makeup di Rusunawa
Sumber : Hasil Observasi Penulis (Rusunawa Gununganyar), 2026

Acara Pelatihan Makeup ini merupakan bentuk Kerjasama pihak UPT Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Permukiman Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur dengan UPT Balai Latihan Kerja Surabaya. Acara ini dilaksanakan selama 23 hari berturut-turut dan nantinya di penghujung acara akan diberikan Sertifikat kepada seluruh peserta. Pelatihan ini ditujukan untuk meningkatkan pemberdayaan warga Rusun melalui sertifikasi tata rias langsung oleh UPT BLK Surabaya. Selain pelatihan Makeup, bentuk keterlibatan Lembaga lain adalah Sosialisasi Sampah Popok dan Pembalut oleh PT. Gesia Sukses Bersama. Adanya kolaborasi tersebut memberikan ruang bagi masyarakat untuk mengembangkan keterampilan sekaligus mempererat hubungan antar penghuni. Program pemberdayaan juga menjadi salah satu upaya untuk menciptakan lingkungan hunian yang nyaman sehingga masyarakat merasa lebih betah tinggal di Rusunawa.

Selanjutnya mengacu pada penelitian terdahulu oleh Purwaningdyah et al. (2018) dan Anggeriani & Utami (2024)dimana dalam kedua penelitian tersebut belum ada pergerakan dari pihak pengelola Rusunawa terkait dengan pemberdayaan masyarakat seperti yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur yang menandakan bahwa lingkungan di area Rusunawa yang diteliti ini memiliki suasana dan inovasi yang bagus bagi penghuni Rusunawa. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis menggunakan teori "Lima Tepat" dari Nugroho, dapat dipahami bahwa ketepatan lingkungan dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur Sudah Tepat. Lingkungan internal ditunjukkan melalui keselarasan antara pembuat kebijakan dan pelaksana kebijakan dalam menjalankan program pengelolaan Rusunawa. Sementara itu, lingkungan eksternal terlihat dari adanya kerja sama dan kolaborasi dengan berbagai pihak dalam melaksanakan kegiatan pemberdayaan penghuni Rusunawa. Sinergi antara kedua lingkungan tersebut mampu mendukung terciptanya pelaksanaan kebijakan yang lebih efektif dan berkelanjutan.

## Ketepatan Proses Pengelolaan RUSUNAWA

Indikator kelima dalam teori "Lima Tepat" yang dikemukakan oleh (Nugroho, 2017). Indikator ini menekankan bahwa implementasi kebijakan harus melalui tiga tahapan, yaitu pemahaman, penerimaan, dan kesiapan dalam melaksanakan kebijakan. Ketiga tahapan tersebut tidak hanya berlaku bagi pelaksana kebijakan, tetapi juga bagi kelompok sasaran yang menerima manfaat kebijakan. Pemahaman berkaitan dengan sejauh mana para pihak mengetahui isi dan tujuan kebijakan yang diterapkan. Penerimaan menunjukkan adanya kesediaan untuk melaksanakan dan mematuhi kebijakan, sedangkan kesiapan berkaitan dengan kemampuan para pihak dalam menjalankan kebijakan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, ketepatan proses dari sisi pelaksana kebijakan telah berjalan dengan baik. Hal tersebut ditunjukkan dengan adanya pemahaman, penerimaan, dan kesiapan dari pihak UPT Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman serta Admin Rusunawa dalam melaksanakan kebijakan pengelolaan Rusunawa. Para pelaksana kebijakan menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan berpedoman pada Standar Operasional Prosedur (SOP) dan ketentuan yang berlaku. Pedoman tersebut memberikan arah yang jelas dalam proses pelayanan administrasi, pengawasan penghuni, hingga penanganan pelanggaran yang terjadi di lingkungan Rusunawa. Selain itu, pelaksana kebijakan juga menunjukkan kesiapan dalam menjalankan berbagai mekanisme yang telah ditetapkan, termasuk pemberian sanksi administratif kepada penghuni yang melanggar aturan. Dengan demikian, dari sisi pelaksana kebijakan, indikator ketepatan proses telah menunjukkan kesesuaian dengan konsep yang dikemukakan oleh Nugroho.

Namun demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa ketepatan proses dari sisi kelompok sasaran masih belum tercapai secara optimal. Hal tersebut ditunjukkan dengan masih adanya penghuni Rusunawa yang belum sepenuhnya memahami, menerima, dan menjalankan tata tertib yang berlaku. Pelanggaran terhadap aturan peletakkan barang, jemuran, hingga parkir serta adanya penunggakan pembayaran sewa menjadi indikator bahwa sebagian penghuni belum memiliki kesiapan untuk melaksanakan kewajibannya sebagai penghuni Rusunawa. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa proses implementasi kebijakan tidak hanya bergantung pada kesiapan pelaksana, tetapi juga memerlukan dukungan dan kepatuhan dari kelompok sasaran. Meskipun pihak pengelola telah melakukan sosialisasi dan menerapkan berbagai bentuk sanksi administratif, pada praktiknya masih ditemukan penghuni

yang belum menaati ketentuan yang berlaku. Dan hal tersebut juga sejalan dengan penelitian terdahulu dari Purwaningdyah et al. (2018) dan Anggeriani & Utami (2024) yang sama-sama menyebutkan bahwa kesiapan para penghuni Rusunawa juga menjadi penentu dalam proses pelaksanaan pengelolaan Rusunawa untuk meminimalisir adanya ketidaksesuaian regulasi dan juga ketidakpatuhan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis menggunakan teori "Lima Tepat" dari Nugroho, dapat diketahui bahwa ketepatan proses dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur masih Belum Tepat. Dari sisi pelaksana kebijakan, indikator ini telah terpenuhi karena UPT dan Admin Rusunawa telah memahami, menerima, dan siap melaksanakan kebijakan sesuai dengan SOP yang berlaku. Akan tetapi, dari sisi kelompok sasaran masih ditemukan penghuni yang belum sepenuhnya mematuhi tata tertib dan kewajiban yang telah ditetapkan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan memerlukan keterlibatan aktif dari seluruh pihak yang terlibat, baik pelaksana maupun sasaran kebijakan. Ketidaksiapan sebagian penghuni dalam menjalankan kewajibannya menyebabkan proses implementasi belum berjalan sebagaimana yang diharapkan.

Melalui hasil dan pembahasan yang telah dijelaskan tersebut, dapat diketahui bahwa dalam menganalisis efektivitas implementasi pengelolaan Rusunawa dengan pendekatan teori dari Nugroho yang terdiri dari lima indikator ketepatan memiliki hasil yang signifikan dengan didukung oleh data, dokumen, dan juga dokumentasi yang relevan. Hasil dan pembahasan yang telah disebutkan tersebut juga menjelaskan bahwa sebaik-baiknya kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah, kita juga masih harus melihat dari sisi penerima kebijakannya juga. Disebutkan juga dalam “Ketepatan Target” bahwa hasil seleksi penghuni Rusunawa yang dilakukan oleh pihak UPT telah dilakukan dengan baik dan adil, namun sayangnya target yang merupakan penghuni Rusunawa sendiri tidak jarang juga masih melakukan pelanggaran tata tertib sehingga membuat tata tertib di Rusunawa dan juga sanksi yang diberikan semakin ketat. Hasil analisis ini bertujuan untuk melihat seberapa siap kelompok yang terdampak dalam kebijakan dapat memahami, menerima, dan juga siap sebagai target kebijakan yang telah dibuat oleh pihak pemerintah yaitu UPT dan juga Admin Rusunawa. Sehingga hasil dan pembahasan yang telah dibahas bertujuan untuk menyimpulkan sejauh mana keefektifan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur ini dijalankan.

## KESIMPULAN

Implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur telah berjalan cukup tepat, namun efektivitas implementasinya masih menghadapi kendala pada aspek Ketepatan Muatan, Ketepatan Target, dan Ketepatan Proses sehingga diperlukan upaya perbaikan secara berkelanjutan untuk mendukung tercapainya tujuan kebijakan secara optimal. Selain itu, Penulis juga memberikan saran yaitu dengan Melakukan percepatan revisi regulasi atau Peraturan Gubernur yang mengatur kriteria masyarakat berpenghasilan rendah agar lebih sesuai dengan kondisi ekonomi masyarakat di Jawa Timur. Percepatan revisi ini dapat dilakukan dengan cara mengadakan koordinasi terkait pembahasan revisi regulasi tersebut yang harus dipastikan bahwa setiap OPD yang bersangkutan dapat mengikuti koordinasi ini agar ketepatan muatan bisa dicapai dan juga perlu diadakannya Sosialisasi rutin yang membahas mengenai Tata Tertib yang ada di Rusunawa. Sosialisasi tersebut tidak hanya dihadiri oleh para pangurus Paguyuban saja, tetapi dihadiri oleh Sebagian besar warga Rusunawa sendiri. Saran ini diberikan agar target kebijakan yaitu para penghuni Rusunawa tidak melakukan pelanggaran tata tertib lagi dalam Kawasan Rusunawa dan juga sebagai bentuk upaya dalam menciptakan kenyamanan penghuni lainnya agar ketepatan target dan ketepatan proses bisa dicapai. Dan sebagai penelitian selanjutnya disarankan dapat meneliti perihal tingkat kepatuhan penghuni Rusunawa terhadap tata tertib dan kewajiban pembayaran sewa guna memperoleh pemahaman lebih lanjut mengenai faktor yang menyebabkan terjadinya pelanggaran aturan di lingkungan Rusunawa

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Penulis menyatakan bahwa artikel ini merupakan hasil karya sendiri dan, sepanjang pengetahuan penulis, tidak memuat materi yang sebelumnya telah diterbitkan atau ditulis oleh orang lain, maupun bagian substansial dari materi yang telah diterima untuk diterbitkan dalam publikasi lain, kecuali jika sumbernya telah diakui dan dicantumkan secara jelas dalam artikel ini. Setiap kontribusi yang diberikan oleh pihak lain dalam penelitian ini, termasuk mereka yang bekerja sama dengan penulis, telah diakui secara eksplisit dalam artikel ini.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada informan dari Dinas Perumahan Rakyat Provinsi Jawa Timur dan penghuni Rusunawa melalui Ketua Paguyuban atas kontribusinya dalam penelitian ini. Penulis juga mengakui penggunaan ChatGPT (OpenAI) untuk membantu penyuntingan bahasa dan kejelasan naskah. Seluruh keluaran AI telah diverifikasi, dan penulis bertanggung jawab penuh atas keakuratan serta integritas karya yang dipublikasikan.

## REFERENCES


Ananda, W., & Thayyibi, M. I. (2025). Implementasi Teori Hirarki Kebutuhan Maslow Untuk Meningkatkan Kinerja Dosen Di Iain Bone. *Majalah Ilmiah Tabuah: Ta`limat, Budaya, Agama Dan Humaniora*, *29*(2), 91–102. https://doi.org/10.37108/tabuah.v29i2.2426

Anggeriani, E. N., & Utami, S. (2024). Implementasi Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Jongke Di Kabupaten Sleman. *Journal of Indonesian Rural and Regional Government*, *8*(2), 85–102. https://doi.org/10.47431/jirreg.v8i2.449

Antono, F. E., & Virdayanti, K. C. (2018). Selected Issues in Strategic Planning of Public Sector in Indonesia. *Bappenas Working Papers*, *1*(1), 45–54. https://doi.org/10.47266/bwp.v1i1.8

Charway, D., Antwi, B. B., Seippel, Ø., & Houlihan, B. (2023). Sport and sustainable social development in Ghana: analysing the policy-implementation gap. *Sport in Society*, *26*(8), 1319–1339. https://doi.org/10.1080/17430437.2022.2130051

Coleman, A., Billings, J., Allen, P., Mikelyte, R., Croke, S., & Macinnes, J. (2021). Ambiguity and Conflict in Policy Implementation: The Case of the New Care Models (Vanguard) Programme in England. *Journal of Social Policy*, *50*(2), 285–304. https://doi.org/10.1017/S0047279420000082

Dani, R., Mellania, C. E., & Hertati, D. (2024). Peran Pelayanan Kesejahteraan Sosial Anak Terlantar di UPTD Kampung Anak Negeri Surabaya. *Jurnal Ilmiah Manajemen Publik Dan Kebijakan Sosial*, *8*(1), 14–24. https://doi.org/10.25139/jmnegara.v8i1.6585

Fadhil, M. R. Z., & Astuti, S. J. W. (2024). Efektivitas Program Kartu Pra-Kerja Di Kota Surabaya. *JISP (Jurnal Inovasi Sektor Publik)*, *4*(1), 37–48. https://doi.org/10.38156/jisp.v4i1.225

Franata, Y., Iriansyah, I., & Yetti, Y. (2024). Tanggung Jawab Pengembang terhadap Konsumen Perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Indonesia. *South East Asia Law Aspect*, *1*(1), 13–20. https://doi.org/10.61761/seala.1.1.13-20

Jensen, C., Johansson, S., & Löfström, M. (2018). Policy implementation in the era of accelerating projectification: Synthesizing Matland's conflict–ambiguity model and research on temporary organizations. *Public Policy and Administration*, *33*(4), 447–465. https://doi.org/10.1177/0952076717702957

Kusumadewi, N. M. A., Hariz, M., & Yasin, M. (2024). Analisis Penyebab, Konsekuensi dan Solusi Potret Kemiskinan di Indonesia Pasca Era Reformasi. *Trending: Jurnal Manajemen Dan Ekonomi*, *2*(3), 27–37. https://doi.org/10.30640/trending.v2i3.2533

Prayitno, B., Prakoso, A. A., Hantono, D., Butudoka, Z., & Yulisaksono, D. (2021). Aspects Of Public Space In The Informal Economic Spaces At Low-Cost Apartment Building (Rusunawa) In Surabaya. *Idealog: Ide Dan Dialog Desain Indonesia*, *6*(1), 47–61. https://doi.org/10.25124/idealog.v6i1.3897

Purwaningdyah, N. W., Soemitro, R. A. A., & Suprayitno, H. (2018). Analisis Kualitas Pelayanan Rusunawa Gunung Sari Surabaya. *Journal of Civil Engineering*, *33*(2), 75. https://doi.org/10.12962/j20861206.v33i2.4570

Qodriya, L., & Megawati, S. (2024). Implementasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Rusunawa Sombo Kota Surabaya. *Publika*, *12*(3), 779–792. https://doi.org/10.26740/publika.v12n3.p779-792

Rahmadania, A., & Aly, H. N. (2023). Implementasi Teori Hirarchy Of Needs Maslow Dalam Meningkatkan Motivasi Belajar Di Yayasan Cahaya Generasi Islam Kota Bengkulu. *Jurnal Pendidikan Dan Konseling (JPDK)*, *5*(4), 261–272. https://doi.org/10.31004/jpdk.v5i4.17456

Retnandari, N. D. (2022). Implementation of Strategic Planning in Regional/ Municipal Governments, Obstacles and Challenges. *Policy & Governance Review*, *6*(2), 155. https://doi.org/10.30589/pgr.v6i2.556

Rojas, M., Méndez, A., & Watkins-Fassler, K. (2023). The hierarchy of needs empirical examination of Maslow's theory and lessons for development. *World Development*, *165*, 106185. https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2023.106185

Safitri, A. F. D., & Agustina, I. F. (2022). Determining Factors in the Rusunawa Policy as a Liveable House for Low-Income Communities. *Indonesian Journal of Public Policy Review*, *19*. https://doi.org/10.21070/ijppr.v19i0.1242

Sari, N. N., & Pradana, G. W. (2024). Inovasi Aplikasi E-Rusun Dalam Upaya Peningkatan Pelayanan Di Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Kota Surabaya. *Publika*, *12*(3), 921–930. https://doi.org/10.26740/publika.v12n3.p921-930

Wibowo, A. S., Syarifah, A. H., Mardikaningsih, R., Darmawan, D., & Moch. Fauzan. (2026). Penguatan Ketahanan Pangan dan Sandang Keluarga Rentan Melalui Program Penyaluran Sembako dan Pakaian Layak Pakai di Mojokerto. *SAMBARA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, *4*(2), 463–480. https://doi.org/10.58540/sambarapkm.v4i2.1735


**Conflict of Interest Statement:** The authors declare that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

*Copyright ©2026 Ica Veronika Kartiko, Bayu Priambodo. This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (CC BY). The use, distribution or reproduction in other forums is permitted, provided the original author(s) and the copyright owner(s) are credited and that the original publication in this journal is cited, in accordance with accepted academic practice. No use, distribution or reproduction is permitted which does not comply with these terms.*