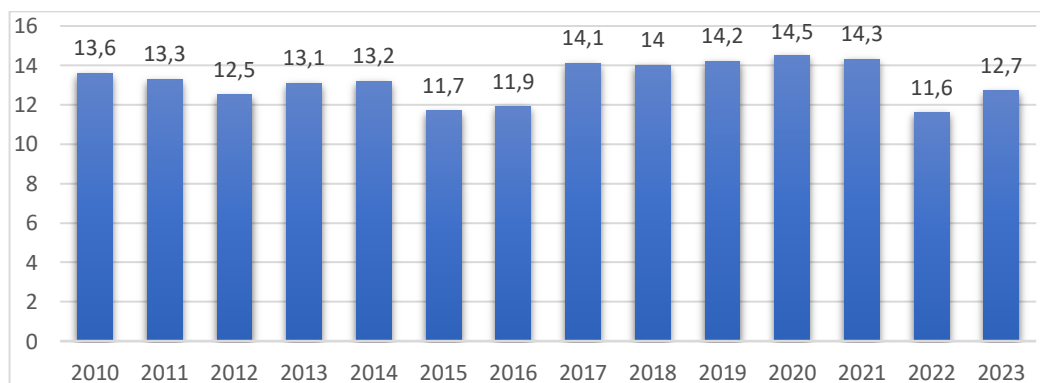


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar yang berperan strategis dalam meningkatkan kualitas sumber daya manusia di Indonesia (Ihwan et al., 2022). Namun, Indonesia saat ini menghadapi krisis kebutuhan kepemilikan rumah, yang dikenal sebagai *backlog* (Simbolon et al., 2024). *Backlog* merupakan indikator dalam Rencana Strategis (Renstra) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) yang mengukur kesenjangan (gap) antara kebutuhan dan pasokan rumah (Nurmutia & Purwanti, 2025). Berdasarkan data Susenas terbaru yang dirilis oleh BPS, *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia mencapai 13 juta unit dengan tren fluktuatif sejak 2010. Sehingga banyak dari penduduk Indonesia, terutama yang berasal dari golongan berpenghasilan rendah dan menengah, kesulitan mengakses kepemilikan rumah yang layak huni dengan harga terjangkau dan lokasinya terhubung dengan pusat aktivitas ekonomi kota (Simbolon et al., 2024). Berikut data Backlog kepemilikan rumah di Indonesia:



Gambar 1. 1 Backlog Kepemilikan Rumah (Juta Unit)

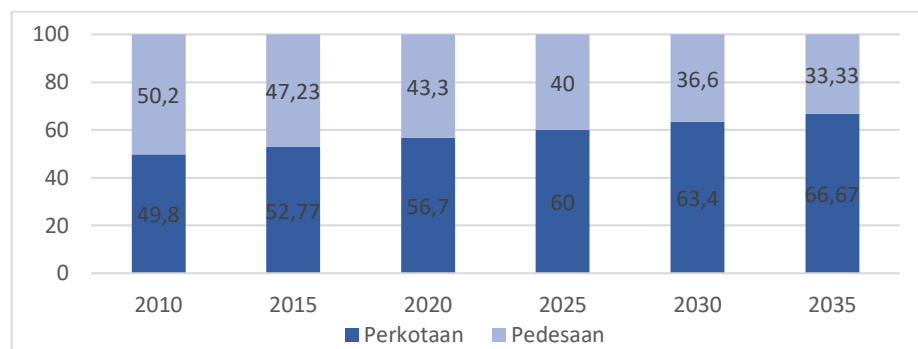
Sumber: Data BPS dan PUPR yang dihimpun dalam Laporan Khusus Lembaga Penyelidikan Ekonomi dan Masyarakat (LPEM) FEB UI pada Juni 2024 serta (Indonesia.go.id, 2024), diakses pada 1 Maret 2025

Berdasarkan data diatas, *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia pada tahun 2023 mencapai 12,7 juta unit, yang berarti masih banyak masyarakat yang belum memiliki hunian sendiri. Angka *backlog* di Indonesia masih sangat tinggi dikarenakan urbanisasi yang semakin meningkat sehingga berimplikasi pada peningkatan permintaan akan rumah hunian, terutama di kota-kota besar (Simbolon et al., 2024). Dilansir dari berita CNBC Indonesia, menurut data KemenPUPR pada 2022 tercatat sebanyak 93% dikontribusikan oleh kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan sebanyak 60% dari kelompok MBR tersebut adalah mereka yang bekerja di sektor informal (Nurmutia & Purwanti, 2025).

Hal ini menjadi perhatian serius bagi pemerintah bahwa penyediaan hunian layak masih menjadi tantangan dalam mewujudkan pembangunan nasional. Diperlukan kerja sama berbagai pihak dalam penyediaan infrastruktur, fasilitas umum, dan lapangan kerja. Dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa negara bertanggung jawab untuk menyediakan dan memberikan kemudahan serta bantuan perumahan dan kawasan permukiman yang layak dan terjangkau didalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Sejatinya pemerintah Indonesia telah meluncurkan berbagai program untuk meningkatkan ketersediaan rumah terjangkau, seperti Program Pembangunan 3 Juta Rumah per tahun yang dicanangkan pemerintah Indonesia sebagai bagian dari strategi untuk mengatasi *backlog* perumahan karena dampak urbanisasi (Kemenko Infra, 2024).

World Bank memperkirakan laju urbanisasi Indonesia pada tahun 2045 yang akan tinggal di kawasan perkotaan sekitar 220 juta penduduk Indonesia, setara

dengan 70 persen dari total populasi Indonesia pada tahun 2023, yang diperkirakan sebanyak 273 juta jiwa (World Bank, 2019). Badan Pusat Statistik (BPS) juga memprediksi bahwa proporsi penduduk perkotaan akan terus meningkat mencapai 56,7 persen dari total populasi Indonesia pada periode 2020-2024 (Badan Pusat Statistik, 2020).



Gambar 1. 2 Prediksi Persentase Penduduk Daerah Perkotaan dan Pedesaan Indonesia 2010-2035

Sumber: (Interaktif.Tempo.co, 2023), diakses pada 18 November 2024

Berdasarkan hasil pengolahan data, rata-rata perubahan persentase jumlah penduduk yang tinggal di wilayah perkotaan di Indonesia pada 2015-2035 adalah 3,37 persen. Perubahan persentase terbesar terjadi pada tahun 2015-2020 sebesar 3,93 persen, sedangkan terkecil terjadi pada tahun 2010-2015 yaitu 2,97 persen. Hal ini sejalan dengan laporan World Bank yang menyatakan bahwa laju urbanisasi di Indonesia yang awalnya cepat, saat ini berada pada tahap normal dan pada tahun 2045 diprediksi 70 persen dari masyarakat Indonesia akan tinggal di wilayah kota (Badan Pusat Statistik, 2020).

Kota Surabaya sebagai salah satu kota besar yang menjadi tujuan urbanisasi, pada saat ini, mengalami permasalahan serupa yaitu kebutuhan akan rumah layak huni yang terus meningkat, sementara lahan perkotaan semakin terbatas dikarenakan peningkatan populasi penduduk (Bapekom Surabaya, 2024). Dinas

Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dispendukcapil) Kota Surabaya melaporkan bahwa jumlah penduduk terus meningkat hingga Maret 2024. Dilansir dari berita JawaPos.com tercatat puluhan ribu warga baru di Kota Surabaya. Pada tahun 2023, jumlah penduduk tercatat sebanyak 2.987.863 jiwa, sedangkan hingga pertengahan Maret 2024 jumlahnya bertambah menjadi 3.009.286 jiwa, menunjukkan peningkatan sebesar 21.423 jiwa diseluruh kecamatan (Pramudya & Illahi, 2024). Angka ini mencerminkan fenomena migrasi yang kompleks di Surabaya. Berikut adalah kecamatan dengan jumlah penduduk masuk tertinggi di Surabaya.

Tabel 1. 1 Kecamatan dengan Jumlah Pindah Masuk Tertinggi Periode Januari 2024 – Juni 2024

Kecamatan	Jumlah Penduduk Pindah Masuk Tertinggi Periode Januari 2024 – Juni 2024
Kenjeran	2.230
Tambaksari	1.684
Sawahan	1.250
Rungkut	1.183
Sukolilo	1.127
Semampir	1.068
Benowo	996
Pakal	985
Wonokromo	953
Mulyorejo	839

Sumber: Pengelolaan Data Administrasi Kependudukan Ditjen Dukcapil Kemendagri RI, 2024 dalam (Swargaloka, 2024), diakses pada 28 Desember 2024.

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa Surabaya menjadi kota dengan tingkat perpindahan penduduk yang tinggi, salah satunya yaitu kecamatan Rungkut (Swargaloka, 2024). Perpindahan penduduk dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti Kota Surabaya memiliki standar hidup yang tinggi, banyak kesempatan kerja, dan fasilitas yang memadai. Banyaknya pembangunan-pembangunan di Surabaya memicu pada tingginya perekonomian (Anggraeni, 2022). Konsentrasi penduduk dan tingkat urbanisasi yang tinggi menunjukkan

wilayah metropolitan merupakan pusat pertumbuhan ekonomi, dan laju perkembangan yang tinggi serta kompleks.

Peningkatan jumlah penduduk di Surabaya berdampak pada tingginya kebutuhan perumahan. Namun, keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah, mengurangi luas per kapita dan menyulitkan pemenuhan rumah layak huni. Akibatnya, banyak masyarakat beralih ke sewa rumah atau tanah sebagai solusi tempat tinggal (Sabitha, 2022). Berdasarkan data BPS *Backlog* perumahan di Surabaya pada tahun 2023 adalah 88.804 unit dengan persentase kepemilikan rumah sendiri sebesar 64,63% dan bukan milik sendiri 35,37%. Pada tahun 2023, persentase rumah tangga dengan akses ke rumah layak huni di Surabaya masih tergolong rendah, yakni 55,62%. Artinya, dari setiap 100 rumah tangga, hanya sekitar 55–56 yang tinggal di rumah layak huni, sementara 44,38% atau 44–45 sisanya masih menempati hunian tidak layak (BPS Provinsi Jawa Timur, 2024).

Realita ini menunjukkan bahwa terdapat tantangan besar bagi pemerintah dalam menciptakan keseimbangan antara pasokan dan permintaan perumahan serta memastikan akses hunian layak dan terjangkau bagi semua lapisan masyarakat (Simbolon et al., 2024). Sehingga bentuk hunian vertikal, baik *high rise* atau pun *low rise*, menjadi solusi dalam mengatasi kepadatan hunian sekaligus meningkatkan *supply* perumahan layak terjangkau bagi masyarakat (Bapekom Surabaya, 2024). Rumah susun dibangun sebagai salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam menyediakan tempat tinggal yang layak di perkotaan dengan lingkungan yang sehat. Selain itu, pembangunan atau penyelenggaraan rumah susun digunakan sebagai alternatif penyelesaian masalah terhadap

pengadaan lahan yang cukup sulit didapatkan terutama di kota-kota besar yang padat penduduknya (Bapekom Surabaya, 2024).

Pemerintah Kota Surabaya mengembangkan kebijakan rumah vertikal atau rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) yang diperuntukkan bagi MBR yang belum memiliki hunian tetap. Hingga tahun 2025, Pemerintah Kota Surabaya mengelola 23 Rusunawa dengan total 109 blok yang mencakup 5.233 unit hunian. Setiap blok merupakan bangunan bertingkat dengan ketinggian antara 4 hingga 5 lantai, sementara luas unitnya bervariasi antara 18 hingga 36 meter persegi. Termasuk Rusunawa Wonorejo, yang menjadi fokus dalam penelitian ini. Rusunawa Wonorejo diperuntukkan bagi masyarakat yang memenuhi kriteria tertentu, seperti MBR yang berdomisili di Surabaya dan terdampak kebijakan tata ruang kota.

Berdasarkan regulasi yang diterapkan oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya, penghuni yang berhak menempati Rusunawa harus memenuhi persyaratan administratif dan ekonomi berikut: (1) Berkewarganegaraan Indonesia dan berdomisili di Surabaya memiliki KTP Surabaya dan Kartu Keluarga (KK) Surabaya; (2) Masuk dalam data Keluarga Miskin atau data masyarakat berpenghasilan rendah sebelum diberlakukannya data Keluarga Miskin dan telah tinggal di Surabaya minimal 5 tahun; (3) Status keluarga pemohon harus sudah berkeluarga dan dalam satu KK tidak boleh ada anggota keluarga yang berstatus ASN, TNI, atau POLRI; (4) Surat Pernyataan yang diketahui oleh Lurah setempat yang menyatakan/menerangkan bahwa Pemohon belum mempunyai rumah tinggal/belum memakai satuan rumah

susun yang dimiliki, dikelola atau dalam penguasaan Pemerintah Daerah; (5) Kesanggupan menghuni rusun sesuai aturan dan menandatangani Surat Pernyataan akan dihuni oleh satu keluarga pemohon; (6) Surat keterangan gaji/penghasilan yang dikeluarkan oleh Pimpinan pada instansi/perusahaan tempat kerja atau surat pernyataan yang menerangkan tentang jumlah penghasilannya apabila pemohon bekerja sebagai pekerja swasta atau wiraswasta.

Rusunawa yang tercatat sebagai aset Pemkot Surabaya antara lain Urip Sumoharjo, Dupak Bangunrejo, Sombo, Penjaringansari, Warugunung, Wonorejo, Tanah Merah, Randu, Grudo, Pesapen, Jambangan I & II, Siwalankerto, Bandarejo, Indrapura, Babat Jerawat, Gununganyar Sawah, serta Pakal-Benowo. Sementara itu, Rusunawa yang dikelola atau dikuasai Pemkot, dan belum tercatat sebagai aset atau belum diserahkan PUPR meliputi Romokalisari, Dukuh Menanggal, Keputih, serta Tambak Wedi I & II. Biaya sewa rusun di Surabaya sangat terjangkau mulai dari Rp10 ribu hingga Rp164 ribu per bulannya (Pekot Surabaya, 2023).

Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya, tarif sewa Rusunawa Wonorejo per satuan rumah susun setiap bulan adalah sebagai berikut : Lantai I sebesar Rp. 59.000, Lantai II sebesar Rp. 53.000, Lantai III sebesar Rp. 47.000, Lantai IV sebesar Rp. 38.000. Pembayaran sewa Rusunawa menggunakan *cashless*, melalui VA/QRIS dan EDC. Rusunawa Wonorejo terdiri dari 6 Blok yaitu Blok WA, WB, WC, WD, WE, dan Blok WF. Setiap Blok terdiri dari empat lantai, namun yang menjadi tempat hunian hanyalah lantai 2, 3 dan 4. Lantai satu dari setiap Blok digunakan sebagai Gudang, Kantor

RT/RW, dan Aula. Setiap lantai yang menjadi tempat hunian berkapasitas 16 hunian dengan jumlah satu Blok ada 48 Hunian dan total keseluruhan terdapat 288 Hunian yang semua huniannya telah ditempati oleh warga kota Surabaya. Fasilitas yang terdapat di Rusunawa Wonorejo berupa Kantor RT/RW, *Broadband Learning Center*, Aula, Lahan Parkir, Paud (Pendidikan usia dini), Mushola, Taman Bermain, dan Lapangan Basket. Pengurus Rusunawa Wonorejo terdiri dari koordinator yang membawahi seksi keamanan, seksi administrasi, dan seksi kebersihan.

Dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo, terdapat delapan stakeholder yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung. Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman DPRKPP berperan sebagai pembuat kebijakan dan pengelola utama, sementara UPTD Rusun menangani operasional harian seperti pendaftaran, pengawasan, dan pemeliharaan. Dinas Sosial menyediakan data status ekonomi calon penghuni, dan Satpol PP bertugas menertibkan serta menyegel unit bermasalah. Kelurahan Wonorejo mendata dan memverifikasi calon penghuni serta mendukung pemberdayaan masyarakat. Ketua RW menjembatani komunikasi antara penghuni dan pengelola, sementara penghuni sendiri merupakan penerima manfaat dari program rusunawa. Terakhir, BCA berperan sebagai mitra penyedia sistem pembayaran sewa secara digital.

Salah satu kelompok penghuni Rusunawa Wonorejo hingga kini adalah warga terdampak penggusuran Stren Kali Jagir tahun 2009, akibat program revitalisasi bantaran sungai. Dari 380 kepala keluarga yang terdampak, 236 berhak menempati rusun, namun hanya 106 yang benar-benar tinggal, sementara sisanya tidak diketahui keberadaannya (Setiawan, 2010). Menurut wawancara pendahuluan

dengan Ketua RW hingga tahun 2025 ini, sekitar 25% penghuni Rusunawa Wonorejo masih berasal dari kelompok eks-gusuran Kali Jagir, menunjukkan bahwa pembangunan rusun tidak hanya sebagai solusi kebutuhan rumah, tetapi juga bagian dari strategi pemerintah dalam menangani dampak relokasi.

Meskipun Rusunawa Wonorejo telah menjadi solusi bagi banyak keluarga, kebijakan pengelolaannya masih menghadapi berbagai tantangan yang berkaitan dengan peran dan koordinasi stakeholder yang terlibat. Stakeholder dalam pengelolaan rusun ini meliputi pemerintah daerah, instansi pengelola, lembaga swasta, serta masyarakat yang menjadi penghuni belum berjalan optimal. Hal ini tercermin dari berbagai permasalahan seperti ketidaktepatan sasaran penghuni, antrean panjang, serta kurangnya pemeliharaan fasilitas.

Secara keseluruhan, permasalahan tersebut berkaitan dengan lemahnya koordinasi, pengawasan, dan penegakan aturan. Oleh karena itu, diperlukan analisis stakeholder untuk memahami mandat, peran, pengaruh, kepentingan, dan relasi antar pihak yang terlibat dalam pengelolaan Rusunawa Wonorejo. Penelitian ini menggunakan teori dari Reed et al. (2009) yang dikutip dalam buku (Sentanu et al., 2024) terdiri dari identifikasi stakeholder, kategorisasi stakeholder, dan hubungan antar stakeholder, sebagai berikut:

1. Identifikasi stakeholder diawali dengan proses memahami masalah dan menetapkan batas-batas fenomena sosial untuk mengidentifikasi stakeholder yang memiliki andil dalam fenomena yang sedang diselidiki. Identifikasi stakeholder dilakukan melalui proses berulang untuk menemukan kepentingan, sumber daya, pengaruh, serta peran para stakeholder yang terlibat,

sebagaimana dikemukakan oleh Reed et al. (2009) dalam (Sentanu et al., 2024). Pada kondisi eksisting, terdapat antrean panjang dalam pendaftaran rusun berdasarkan data dari *E-Rusun*, sebagai berikut:



Gambar 1. 3 Jumlah Daftar Antrean Permohonan Rusunawa

Sumber: (<https://erusun.dprkpp.web.id/>), diakses pada 12 Maret 2025.

Berdasarkan data tersebut, hingga Maret 2025 terdapat 10.520 keluarga dalam daftar tunggu, meskipun jumlah tersebut telah mengalami penurunan dari 12.000 keluarga pada awal 2023. Namun, karena panjangnya daftar tunggu, pendaftaran sementara ditutup dan persyaratan diperketat guna memastikan bahwa hunian ini benar-benar diperuntukkan bagi keluarga miskin (gakin). Warga yang tidak lagi masuk dalam kategori tersebut diwajibkan untuk keluar dari Rusunawa (Pemkot Surabaya, 2023).

Kapasitas rusun yang terbatas, menunjukkan perlunya sistem seleksi yang lebih transparan dari stakeholder pengelola. Minimnya transparansi dalam sistem pendaftaran dan seleksi penghuni dibuktikan dengan banyak masyarakat mengungkapkan melalui media sosial Instagram DPRKPP dan Instagram UPTD Rusun Surabaya bahwa mereka sudah menunggu bertahun-tahun tanpa kejelasan, menunjukkan adanya permasalahan dalam koordinasi stakeholder dalam sistem administrasi pendaftaran rusun. Berikut adalah komentar pada Instagram UPTD Rusun mengenai permasalahan tersebut:

Tabel 1. 2 Komentar Warga Mengenai Rusunawa di Surabaya

Nama Akun Warga	Ulasan
Rifadapur	“Saya sudah daftar rusun di tahun 2020 sampai sekarang belum di panggil alias belum dapat. Kami tidak kedata warga miskin saya tinggal tidak sesuai dengan alamat yang di KK, kami ditempat kos tidak kedata jadi kami tidak pernah terima bantuan dari pemerintah kota.”
asput11	“Nenek saya 2014 udah dapat kwitansi untuk rusun, tapi kenapa sampai sekarang dipersulit, katanya harus MBR, udah diurus, baru beberapa hari jadi MBR eh berubah jadi GAKIN, dan harus urus GAKIN dulu.”
tonyachmad6	“Saya udah lebih dari 5 tahun sampai sekarang, paling harus ada orang dalam.” “Sudah 5 tahun yang lalu status masih dalam antrean padahal banyak yang masih kosong data gak valid.”
alina_91701	“Saya tanpa embel-embel orang dalam kak ngajukan 2016. Dapatnya 2022. Alias nunggu 6 tahun itupun sebelum covid saya aktif nanya dan datang langsung ke dinas dulu.”
Henysurockboy	“Kalo rusun memang untuk GAMIS, kenapa ada penghuninya yang memiliki mobil ya?.”
andre_art88	“Benar sekali kebanyakan yang dirusun pada punya mobil semua.”
esriina6	“Siang pak/bu saya sudah daftar rusun hamper mau 5 tahun kok belum dipanggil padahal saya perlu banget mohon tolong di tindak lanjuti.”
sukmap901	“Saya pernah mengajukan tahun 2017, berkas sudah masuk dan sudah dapat nomor pendaftaran. Nomor pendaftaran sudah dibawa sama petugasnya, tapi sampai sekarang belum ada panggilan apapun.”

Sumber: Komentar Instagram UPTD Rusun, diakses pada 8 November 2024

Berdasarkan tabel di atas, menunjukkan berbagai keluhan yang mencerminkan permasalahan dalam sistem pendaftaran dan pengelolaan Rusunawa. Berbagai tanggapan ini mengindikasikan persoalan serius dalam sistem pendataan, transparansi seleksi, serta kejelasan kriteria penghuni yang berhak. Permasalahan tersebut mencerminkan belum optimalnya tata kelola pengelolaan rusun. Oleh karena itu, diperlukan identifikasi yang sistematis

terhadap stakeholder yang terlibat, yang mencakup: penggambaran profil, penetapan status keterlibatan, serta pengidentifikasian jenis pengaruh dan kepentingan masing-masing pihak. Analisis ini penting untuk mendorong kebijakan yang lebih adil, transparan, dan tepat sasaran.

2. Kategorisasi stakeholder dapat dilakukan dengan mengidentifikasi tingkat pengaruh dan kepentingan masing-masing pihak untuk menentukan posisi strategis, sebagaimana dikemukakan oleh Reed et al. (2009) dalam (Sentanu et al., 2024). Pada kondisi eksisting permasalahan dalam pengelolaan Rusunawa Wonorejo yang berkaitan dengan stakeholder juga dijelaskan dalam penelitian dari Dwijosusilo et al., (2023).

“Rusunawa Wonorejo sebenarnya untuk warga miskin ternyata memiliki beberapa masalah. Beberapa hunian yang tidak ditempati, ada yang jarang ditempati, ada yang berganti ganti penghuni, ada juga berganti kepemilikan, sementara itu di tempat parkir ada beberapa sepeda motor baru atau mobil, dan masih ada warga yang seringkali menunggak pembayaran sewa.”

Temuan tersebut menunjukkan ketidaktepatan sasaran penerima manfaat, di mana terdapat penghuni yang kemungkinan tidak lagi memenuhi syarat sebagai MBR namun tetap menempati unit, menandakan lemahnya sistem pengawasan dan evaluasi berkala. Kondisi ini mencerminkan belum optimalnya pengelolaan stakeholder, khususnya dalam memastikan rusun benar-benar diperuntukkan bagi masyarakat yang membutuhkan. Oleh karena itu, perlu dilakukan kategorisasi stakeholder berdasarkan tingkat kepentingan dan pengaruhnya untuk menentukan prioritas dalam kebijakan pengelolaan. Kategorisasi ini mengelompokkan stakeholder ke dalam empat tipe utama: *key players*, *context setters*, *subjects* dan *crowd*.

3. Hubungan antar stakeholder dalam pengelolaan Rusunawa Wonorejo dianalisis menggunakan metode *Actor Linkage Matrix* (ALM), sebagaimana dikemukakan oleh Reed et al. (2009) dalam (Sentanu et al., 2024). ALM menggambarkan hubungan antar pihak dalam suatu program, baik yang bersifat konflik, saling melengkapi, maupun kerja sama. Dalam konteks ini, delapan stakeholder pengelola Rusunawa dikelompokkan ke dalam tiga kategori: masyarakat, pemerintah, dan organisasi bisnis. Pada kondisi eksisting di Rusunawa Wonorejo menunjukkan lemahnya pengawasan dan belum adanya regulasi tegas berdampak pada hubungan antar stakeholder yang tidak terkelola dengan baik. Berdasarkan pernyataan dari staf UPTD Rusun mengatakan sebagai berikut:

“Lama menghuni belum ada aturannya tetapi kalo perpanjangan sewa 3 tahun sekali. Kami belum ada mengharuskan jangka sewa rusun jadi kami juga belum berani untuk memberikan batas, mungkin nanti kalo sudah ada aturannya kami baru berani menegaskan rentangnya. Untuk yang sudah bukan lagi MBR kami menggunakan pendekatan humanis karena kita tidak mungkin menggusur secara paksa karena aturan belum ada.” (wawancara pendahuluan pada tanggal 17 Desember 2024).

Situasi ini berpotensi menimbulkan ketidaktepatan sasaran, di mana penghuni yang tidak lagi memenuhi kriteria MBR tetap menempati unit, sementara banyak calon penghuni lain masih berada dalam antrean. Kurangnya sistem kontrol dan kepatuhan terhadap aturan menuntut adanya peran aktif dari stakeholder kunci, seperti DPRKPP dan UPTD Rusun, untuk merumuskan regulasi batas waktu tinggal. Oleh karena itu, analisis hubungan antar stakeholder menjadi penting untuk merancang strategi solutif dalam mengatasi potensi konflik dan memperkuat sinergi kelembagaan.

Berangkat dari persoalan tersebut, Penelitian ini berfokus pada analisis stakeholder pada kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya. Fokus ini didasarkan pada permasalahan aktual serta penelitian terdahulu yang relevan mengenai keterlibatan stakeholder dalam pengelolaan rusunawa. Penelitian dari Qodriya & Megawati (2024) yang membahas implementasi pengelolaan Rusunawa Sombo Surabaya dimana penghuni belum merasa puas terhadap pengelolaan dalam pemeliharaan sarana dan prasarana, serta tujuan kebijakan belum sepenuhnya berhasil karena masih terdapat penghuni yang tidak masuk kategori keluarga miskin. Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Dwijosusilo et al. (2023) membahas mengenai dampak kebijakan pemindahan warga Tepi Sungai Jagir Wonokromo ke Rusunawa Wonorejo yang berdampak positif secara individual, organisasional, kemasyarakatan, dan sistem sosial. Sementara secara ekonomi penghuni merasakan dampak yang kurang baik.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Alistanti & Ariastita (2021) yang membahas strategi peningkatan pengelolaan rusunawa sebagai evaluasi berdasarkan kepuasan penghuni di Rusunawa Penjaringansari I, Dupak Bangunrejo, Sumbo, dan Warugunung. Penghuni masih belum puas terhadap persoalan kondisi Rusunawa dan kinerja pengelola Rusunawa dalam pemeliharaan, perbaikan, dan pemenuhan kebutuhan yang belum terpenuhi oleh harapan penghuni. Serta penelitian dari Selowati et al. (2019) membahas tentang faktor penyebab kontroversi antar stakeholder pada kebijakan hunian berimbang di Kota Yogyakarta. Disebabkan oleh adanya faktor politik antara pihak eksekutif dan pihak

legislatif, faktor prosedur pelaksanaan yang tidak representatif dan faktor keruangan berkaitan dengan segregasi dan pembiayaan.

Relevansi penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat pada topik penelitian yang digunakan yaitu tentang pengelolaan rusunawa oleh stakeholder. Perbedaan penelitian terdapat pada lokasi dan fokus penelitian. Penelitian ini berdasarkan keluhan masyarakat pada pengelolaan rusunawa secara umum di Surabaya menunjukkan masih terdapat permasalahan dan secara spesifik di Rusunawa Wonorejo terdapat ketidakefisienan pengelolaan sewa, ketidaktepatan sasaran penghuni, dan pemantauan pelanggaran tidak maksimal. Namun, sampai dengan saat ini masih belum ada pembahasan terkait analisis stakeholder dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa di Surabaya. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan sebagai upaya mengisi kesenjangan teoretis

Analisis stakeholder yang digunakan adalah teknik dari Reed et al. (2009) yang dikutip dalam buku (Sentanu et al., 2024) meliputi: (1) Identifikasi stakeholder, (2) Kategorisasi stakeholder, (3) Hubungan antar stakeholder. Berdasarkan latar belakang, maka peneliti menetapkan judul penelitian yaitu **Analisis Stakeholder pada Kebijakan Pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan pada latar belakang, maka pertanyaan penelitian dalam penelitian ini yaitu Bagaimana analisis stakeholder pada kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah menganalisis stakeholder pada kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, baik peneliti maupun kalangan akademis atau masyarakat umum tentang analisis stakeholder pada kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya.

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara akademis penelitian ini merupakan persyaratan untuk menyelesaikan program strata satu atau S1 pada Program Studi Administrasi Publik Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi akademik yang berguna bagi penelitian serupa di masa mendatang, khususnya bagi mahasiswa dan akademisi di Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik UPN "Veteran" Jawa Timur.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini sebagai syarat memperoleh gelar sarjana di Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik, UPN "Veteran" Jawa Timur. Selain itu, sebagai wawasan dan referensi untuk peneliti terkait analisis stakeholder pada kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya.

2. Bagi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi akademik bagi mahasiswa maupun peneliti yang memiliki ketertarikan pada kajian serupa, terutama di Program Studi Administrasi Publik.

3. Bagi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya

Penelitian ini dapat memberikan masukan dan bahan evaluasi bagi instansi terkait dalam merumuskan kebijakan yang lebih efektif dan efisien dalam pengelolaan Rusunawa di Kota Surabaya.