

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai analisis stakeholder pada kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Identifikasi stakeholder menunjukkan bahwa terdapat delapan pihak terlibat dalam pengelolaan Rusunawa Wonorejo, yaitu Bidang Perkim DPRKPP, UPTD Rusun, Dinas Sosial, Satpol PP, Kelurahan Wonorejo, Ketua RW, penghuni rusun, dan BCA. Masing-masing stakeholder memiliki kepentingan ekonomi, sosial, lingkungan, dan politik, serta memiliki pengaruh Policy creator, koordinator, fasilitator, implementor, dan akselerator yang beragam. Biaya operasional dan pemeliharaan harus didukung dengan APBD karena biaya sewa dari penghuni tidak mencukupi, serta minimnya partisipasi swasta atau CSR. Selain itu, ditemukan pelanggaran tata tertib penghuni terkait penyimpanan barang pribadi di koridor, serta memelihara hewan peliharaan di unit hunian. Selain itu, Keberadaan toko kelontong di Rusunawa Wonorejo mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara regulasi formal dan kebutuhan praktis penghuninya. Permasalahan panjangnya daftar antrean belum bisa diatasi secara signifikan karena keterbatasan hunian rusunawa di Surabaya dan tidak adanya regulasi yang membatasi waktu tinggal.
2. Kategorisasi stakeholder menunjukkan bahwa Bidang Perkim DPRKPP dan UPTD Rusun termasuk dalam kategori *key players* yang memiliki pengaruh

dan kepentingan tinggi dalam pengelolaan Rusunawa. Namun, ketidaktepatan sasaran penghuni serta minimnya evaluasi berkala menjadi tantangan utama. Ketua RW dan penghuni dikategorikan sebagai *subjects* yang terdampak langsung tetapi berpengaruh rendah. Dinas Sosial, Kelurahan Wonorejo, dan Satpol PP berperan sebagai *context setters* dengan pengaruh tinggi namun kepentingan rendah. Dimana Dinas Sosial akan melakukan survei status ekonomi penghuni rusun jika mendapatkan laporan dari warga, kelurahan, atau kecamatan. Namun, jika tidak ada laporan, evaluasi status ekonomi penghuni tidak dilakukan. Sementara BCA tergolong *crowd* dengan pengaruh dan kepentingan yang rendah karena hanya mendukung pembayaran sewa digital.

3. Hubungan antar stakeholder membentuk dinamika berupa konflik, saling melengkapi, dan kerja sama. Konflik terjadi antara penghuni dengan UPTD Rusun dan Satpol PP, terutama dalam hal pelanggaran aturan sewa. Saling melengkapi tercermin dalam kolaborasi UPTD Rusun dengan Dinas Sosial, Kelurahan, dan Satpol PP dalam aspek pendataan, administrasi, dan penertiban. Untuk mengatasi ketidaktepatan sasaran, diperlukan penguatan kerja sama antara DPRKPP, UPTD Rusun, Dinas Sosial, dan Kelurahan dalam merancang regulasi batas waktu hunian serta evaluasi berkala. Kerja sama lintas sektor, termasuk dengan pihak swasta seperti BCA, dapat memperkuat efektivitas operasional Rusunawa.

Secara keseluruhan, keberhasilan kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo sangat bergantung pada koordinasi yang erat, kejelasan regulasi, dan partisipasi aktif seluruh stakeholder untuk mewujudkan hunian layak bagi MBR.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil, pembahasan, dan kesimpulan beberapa saran yang dapat diberikan adalah:

1. **Penyusunan Regulasi Masa Tinggal Penghuni:** Pemerintah Kota Surabaya melalui DPRKPP perlu segera menetapkan regulasi terkait batas maksimal masa tinggal penghuni dan mekanisme evaluasi berkala status ekonomi untuk memaksimalkan ketepatan sasaran hunian bagi MBR.
2. **Penguatan Koordinasi Lintas Stakeholder:** Diperlukan koordinasi intensif antara UPTD Rusun, Dinas Sosial, Kelurahan Wonorejo, dan Satpol PP dalam validasi penghuni, termasuk evaluasi berkala status ekonomi penghuni agar penghuni tidak menetap permanen, serta memberikan kesempatan pada calon penghuni yang lebih membutuhkan.
3. **Pertimbangan Regulasi Terkait Perubahan Fisik dan Fungsi Bangunan:** Pemerintah Kota Surabaya melalui DPRKPP perlu mempertimbangkan regulasi yang melarang perubahan bentuk fisik dan fungsi bangunan Rusunawa, termasuk keberadaan toko kelontong. Melihat kebutuhan penghuni di Rusunawa Wonorejo yang kesulitan mengakses barang kebutuhan sehari-hari, regulasi dapat diarahkan pada solusi yang adaptif, seperti mendirikan bangunan dan memberikan izin keberadaan toko kelontong berbasis sewa. Hal ini tidak hanya menjaga ketertiban sesuai Peraturan Walikota, tetapi juga memenuhi kebutuhan penghuni secara terorganisasi dan legal.
4. **Memperluas kerja sama dengan pihak swasta melalui program *Corporate Social Responsibility (CSR)*:** Pemerintah Kota Surabaya melalui DPRKPP

disarankan menjalin kerja sama dengan pihak swasta melalui program CSR, seperti dengan BCA atau perusahaan lainnya, untuk mendukung pembiayaan operasional dan pemeliharaan Rusunawa. Kolaborasi ini bertujuan mengurangi ketergantungan pada APBD, meningkatkan fasilitas publik, dan memperkuat pemberdayaan penghuni rusun.

5. **Penerapan Sanksi Efektif:** Perlu dirumuskan mekanisme sanksi administratif terhadap pelanggaran tata tertib, seperti tunggakan sewa, pelanggaran kriteria MBR, penyimpanan barang di area bersama, dan pemeliharaan hewan di unit rusun, untuk memberikan efek jera serta meningkatkan kepatuhan penghuni.
6. **Optimalisasi Pemanfaatan Teknologi:** Perlu pengembangan e-Rusun yang lebih responsif, seperti pemberitahuan otomatis untuk *waiting list* calon penghuni rusun agar calon penghuni mendapatkan kejelasan masa tunggu.

Dengan penerapan rekomendasi ini, diharapkan pengelolaan Rusunawa Wonorejo maupun seluruh rusunawa yang ada di Surabaya dapat berjalan lebih optimal, tepat sasaran, dan berkelanjutan.