

**ANALISIS STAKEHOLDER PADA KEBIJAKAN
PENGELOLAAN RUSUNAWA WONOREJO SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Administrasi Publik pada Fakultas Ilmu Sosial, Budaya dan Politik
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur**



OLEH :

GRECIL NAFTALI JOSILINA
NPM. 21041010132

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS ILMU SOSIAL, BUDAYA, DAN POLITIK
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK
SURABAYA
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS STAKEHOLDER PADA KEBIJAKAN
PENGELOLAAN RUSUNAWA WONOREJO SURABAYA**

Disusun Oleh:

Grecila Naftali Josilina
NPM 21041010132

Telah Disetujui Untuk Mengikuti Ujian Penilaian/Verifikasi Ilmiah

Menyetujui,

Pembimbing



Vidya Imanuari Pertiwi, S.AP., M.PA
NIP. 199509122024062002

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**



Dr. Catur Surotnoaji, M.Si.
NIP. 196804182021211006

LEMBAR PENGESAHAN
ANALISIS STAKEHOLDER PADA KEBIJAKAN PENGELOLAAN
RUSUNAWA WONOREJO SURABAYA

Disusun Oleh:

GRECILA NAFTALI JOSILINA
NPM. 21041010132

Telah diuji kebenaran oleh Tim Penguji pada tanggal 4 Juni 2025 dan
diterbitkan pada Jurnal Ilmu Administrasi Universitas Muhammadiyah
Gorontalo (Terakreditasi Sinta 3) Volume 14 Nomor 2 bulan Desember 2025

Menyetujui,

Pembimbing

Tim Penguji


Vidya Imanuari Pertiwi, S.AP., M.PA
NIP. 199509122024062002

1. Ketua

Prof. Dr. Lukman Arif, M.Si
NIP. 196411021994031001

2. Sekretaris


Vidya Imanuari Pertiwi, S.AP., M.PA
NIP. 199509122024062002

3. Anggota


Singgih Manggalou, S.IP., M.IP
NPT. 21119920401314

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Catur Surotnoaji, M.Si.
NIP. 196804182021211006

LEMBAR REVISI

ANALISIS STAKEHOLDER PADA KEBIJAKAN PENGELOLAAN

RUSUNAWA WONOREJO SURABAYA

Disusun Oleh :

GRECILA NAFTALI JOSILINA
NPM. 21041010132

Telah direvisi dan disahkan pada tanggal 10 Juni 2025

Menyetujui,

Dosen Penguji 1

Dosen Penguji 2

Dosen Penguji 3

Prof. Dr. Lukman Arif, M.Si
NIP. 196411021994031001

Vidya Imanuari Pertiwi, S.AP., M.PA
NIP. 199509122024062002

Singgih Manggalou, S.IP., M.IP
NPT. 21119920401314

LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Grecila Naftali Josilina

NPM : 21041010132

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Administrasi Publik

Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemuan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Surabaya, 26 Mei 2025
Yang Membuat Pernyataan



Grecila Naftali Josilina
NPM. 21041010132

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmat-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Stakeholder pada Kebijakan Pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya**”. skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Peneliti juga menyampaikan terima kasih kepada Ibu Vidya Imanuari Pertiwi, S.AP., M.PA selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada peneliti. Dalam menulis skripsi ini, peneliti masih banyak mengalami kesulitan. Namun, berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Dr. Catur Suratnoaji, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Susi Hardjati, M.AP selaku Koordinator Program Studi Administrasi Publik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dra. Sri Wibawani, M.Si selaku dosen pembimbing mata kuliah (Metode Penelitian Sosial (MPS), yang telah membimbing peneliti serta mengajarkan proses penelitian dan penulisan ilmiah yang baik dan benar sesuai pedoman yang berlaku;

5. Bapak Drs. Ananta Prathama, M.Si dan Bapak M. Agus Mulyanto, S.E., M.Si M.Si selaku dosen pembimbing pada magang 1 & 2 yang telah membimbing peneliti menyusun laporan praktik magang hingga sidang magang;
6. Ibu Dr. Diana Hertati, M.Si selaku dosen pembimbing Program Kreativitas Mahasiswa (PKM), sekaligus sebagai dosen penguji proposal skripsi, yang telah memberikan bimbingan, masukan, dan arahan yang konstruktif;
7. Bapak Singgih Manggalou, S.IP., M.IP selaku dosen penguji pada sidang proposal skripsi, yang telah memberikan saran dan masukan berharga dalam penyusunan skripsi ini;
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Administrasi Publik yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan, baik secara teoritis maupun praktis, selama masa perkuliahan peneliti;
9. Bapak dan ibu Staff Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya yang bersedia memberikan data dan informasi guna membantu dalam penyusunan skripsi;
10. Bapak Marconi Kamal selaku Staff UPTD Rusun DPRKPP Surabaya yang bersedia menjadi narasumber dan memberikan data dalam penyusunan skripsi;
11. Orang tua, Adik, Nenek, dan keluarga besar lainnya yang selalu mengiringi peneliti dengan doa, nasehat, dukungan, serta memberikan motivasi semangat dan kepercayaan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini;
12. Fadiah, yang telah menjadi teman seperjuangan dan kebersamai peneliti dalam proses pengambilan data skripsi dilapangan dengan penuh semangat dan dukungan;

13. Teman-teman dekat peneliti, yaitu Dea, Luana, Riskita, Defanio, Ridho, Akbar, dan Firly yang selalu kebersamai peneliti dari semester 1 dan saling bertukar pikiran dalam proses penyusunan skripsi. Secara khusus, peneliti mengucapkan terima kasih kepada Dea yang juga ikut mendampingi dalam proses pengambilan data di lapangan;
14. Kazza, Davina, dan Rohim, teman dari masa SMA yang terus memberikan motivasi, dan yang saat ini juga sedang berjuang menyelesaikan skripsi mereka masing-masing;
15. Seluruh teman-teman Lab. PUSKAP 2024 yang bersama-sama berjuang menuju kelulusan dan senantiasa memberikan dukungan kepada peneliti dalam menyusun skripsi.

Akhirnya peneliti berharap agar skripsi ini dapat memberikan kebermanfaatan bagi semua pihak.

Surabaya, 17 April 2025

Peneliti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR REVISI	iv
LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	15
1.3 Tujuan Penelitian.....	16
1.4 Manfaat Penelitian	16
BAB II KAJIAN PUSTAKA	18
2.1. Penelitian Terdahulu.....	18
2.2. Landasan Teori	24
2.2.1. Kebijakan Publik.....	25
2.2.2. Stakeholder.....	25
2.2.3. Rusunawa	35
2.3. Kerangka Berpikir.....	37
BAB III METODE PENELITIAN	39
3.1. Jenis Penelitian.....	39
3.2 Lokasi Penelitian.....	40
3.3 Fokus Penelitian.....	41
3.4. Sumber Data.....	44
3.5 Teknik Pengumpulan Data	45
3.6 Teknik Penentuan Informan	47

3.7.	Teknik Analisis Data	49
3.8	Teknik Keabsahan Data.....	50
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		52
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	52
4.1.1	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan	52
4.1.2	UPTD Rusun	52
4.1.3	Rusunawa Wonorejo Surabaya.....	53
4.2	Hasil Penelitian	55
4.2.1	Identifikasi Stakeholder	55
4.2.2	Kategorisasi Stakeholder.....	81
4.2.3	Hubungan Antar Stakeholder	86
4.3	Pembahasan.....	93
4.3.1	Identifikasi Stakeholder	93
4.3.2	Kategorisasi Stakeholder	97
4.3.3	Hubungan Antar Stakeholder.....	100
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		103
5.1	Kesimpulan	103
5.2	Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA.....		107
LAMPIRAN.....		111

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1. 1 Kecamatan dengan Jumlah Pindah Masuk Tertinggi Periode Januari 2024 – Juni 2024	4
Tabel 1. 2 Komentar Warga Mengenai Rusunawa di Surabaya	11
Tabel 2. 1 Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Sekarang	22
Tabel 4. 1 Jumlah Penghuni Rusunawa Wonorejo	54
Tabel 4. 2 Identifikasi Status Stakeholder	65
Tabel 4. 3 Klasifikasi Tingkat Kepentingan Stakeholder Rusunawa Wonorejo....	81
Tabel 4. 4 Klasifikasi Tingkat Pengaruh Stakeholder Rusunawa Wonorejo	82

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1. 1 Backlog Kepemilikan Rumah (Juta Unit)	1
Gambar 1. 2 Prediksi Persentase Penduduk Daerah Perkotaan dan Pedesaan Indonesia 2010-2035	3
Gambar 1. 3 Jumlah Daftar Antrean Permohonan Rusunawa.....	10
Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir	37
Gambar 3. 1 Komponen dalam Teknik Analisis Data	49
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi UPTD Rusun	53
Gambar 4. 2 Perwali Nomor 90 Tahun 2023 Pasal 9 Ayat (2) huruf m	66
Gambar 4. 3 Persyaratan dan Alur	67
Gambar 4. 4 Perwali Nomor 90 Tahun 2023 Pasal 9 Ayat (2) huruf l	69
Gambar 4. 5 Perwali Nomor 8 Tahun 2023 Pasal 6 huruf d dan e.....	73
Gambar 4. 6 Toko dan Warung di Rusun Wonorejo.....	77
Gambar 4. 7 Koridor Rusun Wonorejo	79
Gambar 4. 8 Perwali Nomor 90 Tahun 2023 Pasal 9 Ayat (2)	80
Gambar 4. 9 Matriks Kategorisasi Stakeholder Pengelolaan Rusunawa	83
Gambar 4. 10 Matriks ALM Stakeholder pengelolaan Rusunawa Wonorejo	86
Gambar 4. 11 Alur Proses Permohonan Bantuan Penertiban.....	90
Gambar 4. 12 Surat Bantuan Penertiban	90

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Pedoman Observasi	111
Lampiran 2. Pedoman Wawancara	112
Lampiran 3. Surat Permohonan Izin Penelitian dari Fakultas Ilmu Sosial, Budaya dan Politik.....	118
Lampiran 4. Surat Rekomendasi (Izin) Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	119
Lampiran 5. Surat Keterangan Selesai Penelitian dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan.....	120
Lampiran 6. Lembar Persetujuan Kirim Publikasi Ilmiah	121
Lampiran 7. Cek Plagiasi	122
Lampiran 8. <i>Letter of Acceptance</i> Artikel Ilmiah.....	123
Lampiran 9. Dokumentasi.....	124

ABSTRACT

Inaccurate management of rusunawa can hamper the government's policy objectives in meeting the needs of decent housing for low-income people amid the increasing population in Surabaya. Therefore, an in-depth stakeholder analysis is needed, especially on the issue of Wonorejo Rusunawa management which shows the complexity in policy implementation. This research aims to analyze stakeholders in the management policy of Rusunawa Wonorejo Surabaya through stakeholder analysis theory, including stakeholder identification, stakeholder categorization, and relationships between stakeholders. The method used is a case study with a qualitative approach. The data analysis technique refers to the Miles, Huberman, and Saldana model, including data collection (interviews, observations, and documentation), data condensation, data presentation, and conclusion drawing. The results showed that the management of Rusunawa Wonorejo has been carried out functionally by the stakeholders involved. However, it has not been fully effective because there are still problems of inaccurate targeting of residents, weak periodic evaluations, and limited regulations. Coordination between stakeholders has a significant impact on policy effectiveness, especially in supervision, control, and division of roles between institutions. Based on the stakeholder analysis, eight main actors were identified, divided into four categories: key players (Dinas DPRKPP Perkim and UPTD Rusun), subjects (rusunawa residents and RW heads), context setters (Dinas Sosial, Kelurahan Wonorejo, and Satpol PP), and the crowd (BCA). The relationship between stakeholders is dominated by complementarity and cooperation patterns, in addition to conflict relationships due to administrative and occupancy issues.

Keywords: Stakeholder Analysis; Management; Rusunawa; Stakeholders

ABSTRAK

Ketidaktepatan pengelolaan rusunawa dapat menghambat tujuan kebijakan pemerintah dalam memenuhi kebutuhan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah di tengah meningkatnya jumlah penduduk di Surabaya. Oleh karena itu, diperlukan analisis stakeholder secara mendalam, khususnya pada isu pengelolaan Rusunawa Wonorejo yang menunjukkan kompleksitas dalam implementasi kebijakan. Penelitian ini bertujuan menganalisis stakeholder dalam kebijakan pengelolaan Rusunawa Wonorejo Surabaya melalui teori analisis stakeholder, termasuk identifikasi stakeholder, kategorisasi stakeholder, dan hubungan antar stakeholder. Metode yang digunakan adalah studi kasus dengan pendekatan kualitatif. Teknik analisis data mengacu pada model Miles, Huberman, dan Saldana, meliputi pengumpulan data (wawancara, observasi, dan dokumentasi), kondensasi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan Rusunawa Wonorejo telah dijalankan secara fungsional oleh stakeholder yang terlibat. Namun, belum sepenuhnya efektif karena masih ditemukan masalah ketidaktepatan sasaran penghuni, lemahnya evaluasi berkala, serta keterbatasan regulasi. Koordinasi antar stakeholder berdampak signifikan terhadap efektivitas kebijakan, terutama dalam pengawasan, penertiban, dan distribusi peran antar lembaga. Berdasarkan analisis stakeholder, teridentifikasi delapan aktor utama yang terbagi dalam empat kategori: *key players* (Bidang Perkim DPRKPP dan UPTD Rusun), *subjects* (penghuni Rusunawa dan Ketua RW), *context setters* (Dinas Sosial, Kelurahan Wonorejo, dan Satpol PP), serta *crowd* (BCA). Hubungan antar stakeholder didominasi oleh pola saling melengkapi dan kerja sama, selain itu terjadi hubungan konflik dikarenakan persoalan administrasi dan kependhunian.

Kata Kunci: Analisis Stakeholder; Pengelolaan; Rusunawa; Stakeholder