

**STRATEGI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN
PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN DALAM
MENINGKATKAN JUMLAH IZIN PERSETUJUAN
BANGUNAN GEDUNG RUMAH TINGGAL DI KECAMATAN
KENJERAN KOTA 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 :

MUHAMMAD RIDHO RIFANSYAH
NPM. 21041010136

**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

**STRATEGI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN
PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN DALAM MENINGKATKAN
JUMLAH IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH
TINGGAL DI KECAMATAN KENJERAN KOTA SURABAYA**

Disusun Oleh:

Muhammad Ridho Rifansyah
NPM. 21041010136

Telah Disetujui Untuk Mengikuti Ujian Penilaian/Verifikasi Ilmiah

**Menyetujui,
Pembimbing**


Bayu Priambodo, S.IP., M.IP
NPT. 21119931216319

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


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

LEMBAR PENGESAHAN

**STRATEGI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN
PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN DALAM MENINGKATKAN
JUMLAH IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH
TINGGAL DI KECAMATAN KENJERAN KOTA SURABAYA**

Disusun Oleh:

Muhammad Ridho Rifansyah
NPM. 21041010136

**Telah diuji kebenaran oleh Tim Penguji dan diterbitkan pada Jurnal
Publicuho Universitas Halu Oleo (Terakreditasi Sinta 4) Volume 9, Nomor 1,
bulan Agustus 2025**

Menyetujui,

PEMBIMBING


Bayu Priambodo, S.IP., M.IP
NPT. 21119931216319

TIM PENGUJI,

1. Ketua


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 196801161994032001

2. Sekretaris


Bayu Priambodo, S.IP., M.IP
NPT. 21119931216319

3. Anggota


Bagus Nuari Hermawan, S.Sos., MPA
NIP. 199301252024061003

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


Dr. Catur Suratnoaji, M.Si
NIP. 196804182021211006

LEMBAR REVISI

**STRATEGI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN
PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN DALAM MENINGKATKAN
JUMLAH IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH
TINGGAL DI KECAMATAN KENJERAN KOTA SURABAYA**

Disusun Oleh:

Muhammad Ridho Rifansyah
NPM. 21041010136

Telah direvisi dan disahkan pada tanggal 23 Juli 2025

Menyetujui,

Dosen Penguji 1

Dosen Penguji 2

Dosen Penguji 3


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 196801161994032001


Bayu Priambodo, S.IP., M.IP
NPT. 21119931216319


Bagus Nuari Hermawan, S.Sos., MPA
NIP. 199301252024061003

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Ridho Rifansyah
NPM : 21041010136
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Administrasi Publik
Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial, Budaya, dan Politik

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* 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 ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi/Tesis/Desertasi 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, 21 Juli 2025
Yang membuat pernyataan



Muhammad Ridho Rifansyah
/NPM. 21041010136

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Strategi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Dalam Meningkatkan Jumlah Izin Persetujuan Bangunan Gedung Rumah Tinggal di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya”**. Penulisan skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan kelulusan dan memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Pelaksanaan penulisan skripsi ini yang telah dilakukan oleh penulis, tidak lepas dari arahan Bapak Bayu Priambodo, S.IP, M.IP selaku dosen pembimbing yang dengan segala penuh perhatian dan kesabarannya memberikan arahan kepada penulis demi terselesaikannya skripsi ini. Terima kasih yang tak terhingga penulis sampaikan. Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, di antaranya :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT., IPU selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
2. Bapak Dr. Catur Suratnoaji, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu 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. Bapak Bayu Priambodo, S.IP, M.IP selaku dosen pembimbing yang telah

meluangkan waktu dan memberikan arahan untuk terselesaikannya skripsi ini.

5. Bu Ning selaku Staf pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan Kota Surabaya.
6. Bu Ayu selaku Staf Bidang Penataan Ruang Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan Kota Surabaya.
7. Bapak Erick selaku Staf Pemrosesan PBG Kecamatan Kenjeran.
8. Kedua orang tua dan keluarga yang selalu memberikan dukungan serta doa, sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
9. Serta teman-teman seperjuangan penulis yakni Linang, Akbar, Defanio, Emirul, Rofi, Luana, Grecila, Riskita, Riena dan Ara yang telah memberikan dukungan, motivasi, serta membantu dalam pengerjaan skripsi ini.

Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan menjadi pedoman bagi penulis dalam melakukan penelitian guna memperoleh data dan informasi yang kredibel. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis terbuka untuk menerima kritik dan saran yang membangun. Akhir kata penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan petunjuk dan bimbingan-Nya kepada kita semua.

Surabaya, 5 Juli 2025

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR REVISI	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRACT	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.2 Rumusan Masalah	16
1.3 Tujuan Penelitian	16
1.4 Manfaat Penelitian	17
1.4.1 Manfaat Teoritis	17
1.4.2 Manfaat Praktis	17
BAB II KAJIAN PUSTAKA	19
2.1 Penelitian Terdahulu	19
2.2 Landasan Teori.....	25
2.2.1 Strategi	25
2.2.2 Model Management Strategis	26
2.3 Kerangka Berpikir.....	34

BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Fokus Penelitian	35
3.3 Lokasi Penelitian.....	38
3.4 Sumber Data.....	38
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.6 Teknik Penentuan Informan.....	44
3.7 Teknik Analisis Data.....	45
3.8 Teknik Keabsahan Data	47
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	49
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	49
4.1.1 Profil Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya	49
4.1.2 Visi dan Misi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya	50
4.1.3 Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya	50
4.1.4 Struktur Organisasi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya	53
4.1.5 Profil Kecamatan Kenjeran	53
4.1.6 Visi dan Misi Kecamatan Kenjeran	54
4.1.7 Struktur Organisasi Kecamatan Kenjeran.....	55
4.1.8 Tugas Pokok dan Fungsi Kecamatan Kenjeran	56

4.1.9	Komposisi Sumber Daya Manusia Kecamatan Kenjeran	58
4.2	Hasil Penelitian	59
4.2.1	Perumusan Strategi.....	59
4.2.2	Implementasi Strategi.....	75
4.2.3	Evaluasi Strategi.....	85
4.3	Pembahasan.....	88
BAB V PENUTUP		106
5.1	Kesimpulan	106
5.2	Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA		110
LAMPIRAN.....		113

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rekapitulasi Bangunan Rumah Tinggal di Kecamatan	11
Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Sekarang.....	22
Tabel 4.1 Komposisi Pegawai berdasarkan Status Pegawai	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Rekapitulasi Bangunan Rumah Tinggal.....	10
Gambar 1.2 Komentar Warga Mengenai Perizinan PBG di Kota Surabaya.....	13
Gambar 2.1 Model Manajemen Strategis Hunger & Wheelen (2001).....	28
Gambar 2.2 Kerangka Berpikir	34
Gambar 3.1 Komponen-Komponen Analisis Data: Model Interaktif.....	46
Gambar 4.1 Kantor DPRKPP Kota Surabaya	49
Gambar 4.2 Struktur Organisasi DPRKPP Kota Surabaya.....	53
Gambar 4.3 Kantor Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya	54
Gambar 4.4 Struktur Organisasi Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya	56
Gambar 4.5 Visi dan Misi DPRKPP Kota Surabaya	61
Gambar 4.6 Perubahan Renstra 2021-2026 DPRKPP Kota Surabaya.....	70
Gambar 4.7 Penyevelan Bangunan yang Tidak Memiliki Izin PBG	74
Gambar 4.8 Perwali Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2023	76
Gambar 4.9 Pengawasan Persil Bangunan dan Sosialisasi Perizinan PBG	79
Gambar 4.10 Konten Sosialisasi Perizinan PBG Rumah Tinggal	80
Gambar 4.11 Rekapitulasi Izin PBG Rumah Tinggal di Kecamatan Kenjeran Bulan Januari-Mei 2025.....	81
Gambar 4.12 Target Realisasi Sasaran Strategis.....	86
Gambar 4.13 Tahapan Proses Perumusan Strategis	89
Gambar 4.14 Tahapan Proses Implementasi Strategis.....	97
Gambar 4.15 Tahapan Proses Evaluasi Strategis.....	103

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Observasi	113
Lampiran 2. Pedoman Wawancara	113
Lampiran 3. Dokumentasi Penelitian	116
Lampiran 4. Surat Izin Penelitian.....	117
Lampiran 5. Surat Keterangan Selesai Penelitian	118
Lampiran 6. Lembar Persetujuan Publikasi Ilmiah.....	119
Lampiran 7. Hasil Cek Plagiasi.....	120
Lampiran 8. LOA Jurnal	121

ABSTRACT

**THE STRATEGY OF THE PUBLIC HOUSING AND SETTLEMENT
AREAS AND LAND OFFICE IN INCREASING THE NUMBER OF
RESIDENTIAL BUILDING APPROVAL PERMITS IN THE KENJERAN
SUBDISTRICT OF SURABAYA CITY**

Muhammad Ridho Rifansyah
NPM. 21041010136

Building Approval (PBG) is a mandatory permit required by building owners when constructing a building. In Surabaya, particularly in Kenjeran District, many residential buildings have been found erected without a PBG. Observing this phenomenon, the Surabaya City Government, through the Department of Public Housing, Settlements, and Land (DPRKPP)—which has a key role in managing building permits, especially PBG—needs an effective strategy to enforce these permits. This research aims to examine DPRKPP's strategy in increasing the number of residential PBG permits in Kenjeran District, Surabaya. The study employs a qualitative research method, with data collection conducted through interviews, observations, documentation, and literature review. Based on the research findings, which utilized Fred R. David and Forest R. David's strategic management concept (examining strategy formulation, implementation, and evaluation), it was found that DPRKPP's strategy formulation already has a clear foundation through its vision, mission, regulations, and long-term goal setting. However, the strategy's implementation process is not yet optimal due to various internal and external challenges faced by DPRKPP. Furthermore, the lack of proactive, tiered evaluations down to the sub-district level means the implemented strategy is less adaptive and, consequently, less effective.

Keywords: Strategy, PBG Permit, Residential

ABSTRAK

**STRATEGI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN
PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN DALAM MENINGKATKAN
JUMLAH IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH
TINGGAL DI KECAMATAN KENJERAN KOTA SURABAYA**

Muhammad Ridho Rifansyah
NPM. 21041010136

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan izin yang wajib dimiliki oleh pemilik bangunan saat mendirikan bangunan. Pada Kota Surabaya, khususnya pada Kecamatan Kenjeran, ditemukan banyak bangunan rumah tinggal berdiri tanpa PBG. Melihat fenomena di atas, Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan (DPRKPP) yang mempunyai salah satu tugas dan fungsi terkait pengelolaan perizinan bangunan, khususnya PBG membutuhkan strategi yang tepat dalam penertiban izin tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana strategi DPRKPP dalam meningkatkan jumlah izin PBG rumah tinggal di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan proses pengumpulan datanya berupa wawancara, observasi, dokumentasi dan studi literatur. Berdasarkan temuan penelitian tersebut yang menggunakan konsep manajemen strategis menurut Fred R. David dan Forest R. David yang ditinjau dari beberapa aspek, yakni perumusan strategi, implementasi strategi dan evaluasi strategi. Diketahui bahwa pada perumusan strategi DPRKPP telah memiliki fondasi yang jelas melalui visi, misi, regulasi dan penetapan tujuan jangka panjang. Namun, dalam proses implementasi strateginya belum berjalan secara optimal sebab DPRKPP masih dihadapkan dengan berbagai tantangan dari segi internal dan eksternal. Kemudian, kurang aktifnya melakukan evaluasi berjenjang hingga ke tingkat Kelurahan membuat strategi yang diimplementasikan kurang berjalan secara adaptif dan tentunya menjadi kurang optimal.

Kata Kunci: Strategi, Izin PBG, Rumah Tinggal