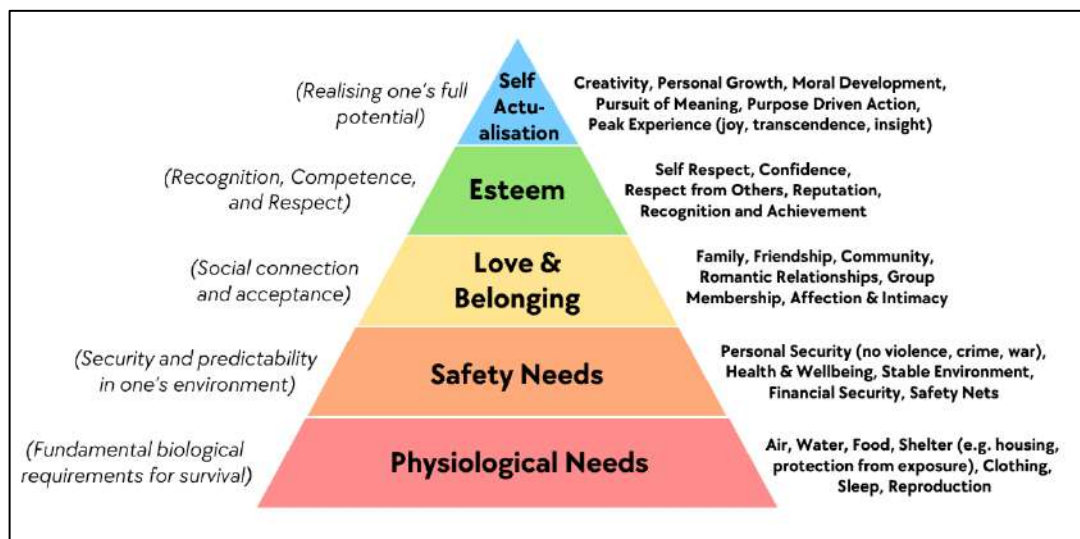


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan tiap manusia paling mendasar meliputi sandang, pangan, dan papan, sebagaimana dijelaskan dalam teori *Hierarchy Of Needs* oleh Abraham Maslow, 1943 mengenai piramida kebutuhan yang menempatkan kebutuhan fisiologis sebagai tingkatan terendah dan paling mendasar yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam kehidupan. Berikut adalah urutan tingkatan kebutuhan manusia dalam teori *Hierarchy Of Needs* oleh Abraham Maslow :



Gambar 1. 1 Hierarchy Of Needs oleh Abraham Maslow, 1943

Sumber : *paper A Theory of Human Motivation* (Maslow, 1943)

Berdasarkan tingkatan tersebut, diketahui bahwa *Physiological Needs* berada pada urutan terendah yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Maslow mengemukakan bahwa kebutuhan hierarki dari level terendah sepatutnya dipenuhi terlebih dahulu agar bisa

mencapai kepuncak hierarki, karena level terendah dari tingkatan ini ialah kebutuhan paling dasar yang harus dipenuhi manusia agar dapat bertahan hidup (Azizah et al., 2024). *Physyological Needs* tersebut salah satunya adalah “*Housing*” yang merupakan tempat tinggal. pemenuhan akan 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. 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). Hal ini didukung dengan data persentase rumah tangga menurut status kepemilikan rumah milik sendiri oleh BPS sebagai berikut :

Tabel 1. 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

Menurut data tersebut, per tiga tahun terakhir persentase kepemilikan rumah semakin banyak dan meningkat secara konsisten. meskipun per tahunnya memiliki progres yang meningkat 1,2 - 1,6% namun masih ada sisa dari persentase tersebut yang juga harus disoroti. Banyak upaya dari pemerintah untuk mengurangi masalah *backlog*

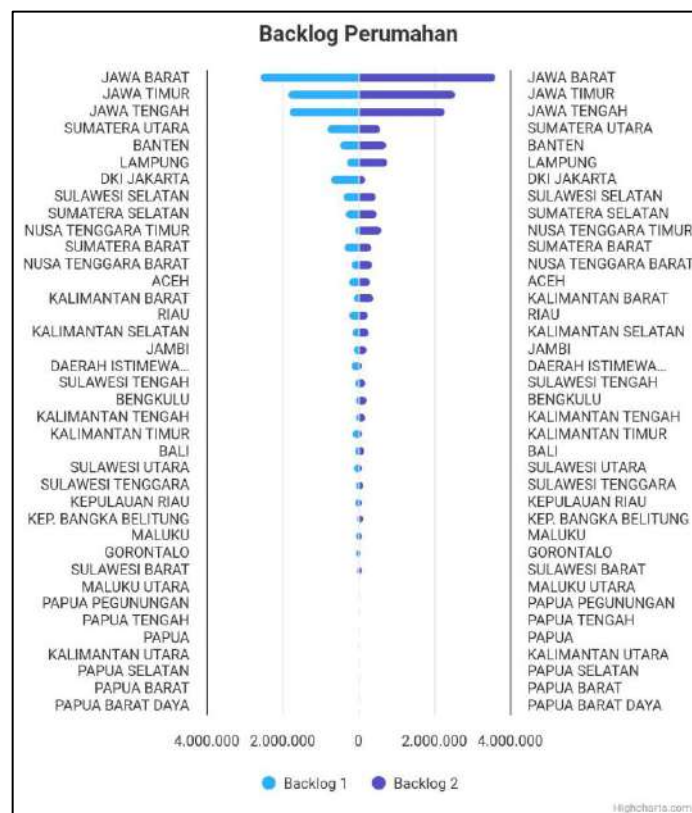
tersebut salah satunya adalah Kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera. Namun, kebijakan tersebut justru menimbulkan sentimen negatif dari masyarakat dikarenakan pemotongan gaji sebesar 2,5% dari total gaji bersih yang diterima dirasa memberatkan (Rohmania & Abidin, 2024). Tanggapan para masyarakat tersebut membuat adanya perpanjangan tagihan iuran tapera yang awalnya menurut PP No. 25 Tahun 2020 telah berlaku sejak 20 Mei 2020 akhirnya diperpanjang hingga 20 Mei 2027 (sumber : www.detik.com, diakses pada 5 Maret 2026)

Ketidakpuasan masyarakat dalam kebijakan tapera tersebut tidak menyurutkan upaya pemerintah dalam mengatasi permasalahan perumahan yang terjadi di Indonesia. Selain melalui kebijakan tapera, menurut Fahri Hamzah selaku wakil menteri perumahan dan kawasan permukiman menyatakan bahwa pemerintah telah mengalokasikan anggaran hingga Rp 47 triliun untuk membenahi rumah tidak layak huni di pedesaan, menata kawasan kumuh, serta membangun rumah vertikal di perkotaan (sumber : www.tempo.com, diakses pada 5 Maret 2026). Rumah vertikal tersebut dijelaskan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan rumah susun yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang terjangkau.

Selanjutnya menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dijelaskan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dengan terbagi dalam bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional, baik menghadap ke arah horizontal maupun vertikal. Selanjutnya pada Pasal 8 disebutkan bahwa pengelolaan rumah susun sejatinya

dilaksanakan oleh pemerintah daerah provinsi karena dianggap lebih mengetahui kondisi dan karakteristik masing-masing daerahnya sendiri.

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*). Kedua kriteria tersebut dijadikan sebagai tolak ukur bagi pemerintah dalam memfasilitasi kebutuhan rumah para masyarakat yang terdampak. Berikut Adalah data *backlog* Perumahan di Indonesia :



Gambar 1. 2 Data Backlog Perumahan di Indonesia

Sumber : Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2026

Berdasarkan data tersebut, diketahui bahwa *backlog* perumahan di Indonesia memiliki urgensi yang cukup signifikan dilihat dari per tahun 2026 ini hampir setiap provinsi di Indonesia memiliki *backlog* perumahan. Selain itu, dalam data tersebut juga disebutkan bahwa Provinsi Jawa Timur menempati tempat kedua terbanyak yang memiliki *backlog* perumahan setelah Provinsi Jawa Barat. Berikut data persentase *backlog* di lima provinsi terbanyak :

Tabel 1. 2 Persentase Backlog Terbanyak

No.	Provinsi	Jumlah Keluarga	Backlog 1 (Kepemilikan)	Backlog 2 (RTLH)
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

Menurut persentase *backlog* tiap provinsi tersebut dipengaruhi oleh jumlah keluarga. Karena semakin banyaknya jumlah penduduk berdampak pada kebutuhan tempat tinggal yang meningkat pula (Qodriya & Megawati, 2023). Jumlah penduduk tersebut dapat menimbulkan kepadatan penduduk yang terus meningkat. Kepadatan penduduk tersebut kemudian berpengaruh pada kebutuhan akan hunian yang terus bertambah, sementara ketersediaan lahan untuk Pembangunan perumahan semakin terbatas (Romli, 2024). Melalui data tersebut diketahui Jawa Timur menduduki peringkat kedua dengan *backlog* perumahan terbanyak,, khususnya pada *backlog* kepemilikan yang mencapai 12,67%.

Dengan pedoman regulasi dan data *backlog* perumahan tersebut, pemerintah daerah provinsi Jawa Timur meluncurkan Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 36

Tahun 2011 tentang Pedoman Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang menjelaskan bahwa Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat. Selanjutnya pada tahun 2025, regulasi tersebut didukung dengan adanya Perjanjian Kinerja antara Gubernur Jawa Timur dengan Kepala Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur Tahun 2025 dengan isi sebagai berikut :

Tabel 1. 3 Isi Perjanjian Kinerja Gubernur Jawa Timur dengan Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur Tahun 2025

No.	Sasaran Strategis	Indikator Kinerja		Target	Perspektif
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)
1.	Meningkatnya kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan hunian dan permukiman yang layak	1.	Persentase rumah tangga yang bertempat tinggal di rumah layak huni	75,45%	Penerima Layanan
2.	Terwujudnya penyelenggaraan penataan ruang yang berkelanjutan	2.	Persentase kesesuaian rencana tata ruang	91,00%	Penerima Layanan
3.	Meningkatnya fasilitasi penyelesaian sengketa dan perkara pertanahan	3.	Persentase kasus sengketa yang termediasi	80%	Penerima Layanan

Sumber : Perjanjian Kinerja Tahun 2025 Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan

Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur

Berdasarkan perjanjian kerja tersebut diketahui Sasaran strategis yang pertama adalah mengenai “Meningkatkan kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan hunian dan permukiman yang layak” yang Indikator Kinerja nya adalah “Persentase rumah tangga yang bertempat tinggal di rumah layak huni”. Berbeda dengan Provinsi Jawa Barat yang menempati peringkat pertama dengan persentase *backlog* perumahan

terbanyak di Indonesia, Provinsi tersebut hanya memiliki dokumen perjanjian kinerja tahun 2025 yang berisi sasaran strategis untuk keseluruhan kinerja di Pemerintahan Provinsi Jawa Barat. Dalam dokumen tersebut juga menjelaskan bahwa sasaran strategis pertama mengenai “Meningkatkan akses pendidikan masyarakat”, sedangkan sasaran strategis mengenai “Meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman” berada pada sasaran strategis ke dua belas. Provinsi Jawa Barat juga tidak memiliki perjanjian kerja langsung antara Gubernur Jawa Barat dengan Kepala Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Provinsi Jawa Barat mengenai sasaran strategis dan indikator kinerja dalam lingkup kebutuhan masyarakat akan hunian padahal melalui data *backlog* perumahan menunjukkan Provinsi Jawa Barat memiliki urgensi sangat tinggi dalam kebutuhan masyarakatnya akan hunian. Perbandingan tersebut membuat penulis lebih tertarik mengambil Provinsi Jawa Timur ketimbang Provinsi Jawa Barat karena lebih memiliki kekuatan regulasi yang kuat mengenai sasaran strategis akan peningkatan kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan hunian dan permukiman yang layak.

Sasaran strategis mengenai “Meningkatkan kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan hunian dan permukiman yang layak” dalam perjanjian kinerja Gubernur Jawa Timur dengan Kepala Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur menjadikan fokus utama Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur dalam Menyusun Rencana Kerja (RENJA) dan Rencana Strategis (RENSTRA). Dalam dokumen RENJA 2025 dan RENSTRA 2025-2029 Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur tersebut dicantumkan arahan kebijakan dari sasaran strategis tersebut yaitu “Meningkatkan pelayanan,

pemanfaatan, dan pemeliharaan Rusunawa” yang lalu disingkat sesuai dengan Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 36 Tahun 2011 menjadi “Kebijakan Pengelolaan Rusunawa”.

Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur sendiri tersebar di wilayah Surabaya dan Sidoarjo. Saat ini, terdapat beberapa titik lokasi Rusunawa di bawah naungan Provinsi yang memiliki karakteristik yang bervariasi sesuai dengan kebutuhan daerah masing-masing. Berikut data beberapa titik Lokasi Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur :

Tabel 1. 4 Titik Lokasi Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya 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

Sumber : Hasil Observasi Penulis (Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur), 2026.

Data diatas menunjukkan bahwa Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur mengelola 5 Rusunawa dengan lokasi di area Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo yang masing-masing direncanakan dan dibangun oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur sendiri. Pada setiap blok nya, Rusunawa tersebut memiliki 5 lantai dengan kapasitas unit hunian yang berbeda-beda. Namun, setiap kapasitas Rusunawa juga memiliki jumlah unit hunian yang sudah terisi dan belum terisi yang akan disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 1. 5 Jumlah Unit Hunian tiap Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur

No.	Nama Rusunawa	Jumlah Hunian	Terisi (unit)	Kosong (unit)	
				Layak	Tidak Layak
1.	Sumurwelut	466	393	59	14
2.	Gunungsari	184	160	22	2
3.	Gununganyar	132	108	22	2
4.	SIER	65	65	0	0
5.	Jemundo	76	32	44	0
Total		923	758	147	18

Sumber : Hasil Observasi Peneliti (Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur), Februari 2026.

Dengan total 923 hunian di Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, ada sebanyak 758 unit yang terisi oleh masyarakat yang telah mendaftar sebagai penghuni Rusunawa. lalu ada sekitar 147 unit yang masih kosong dan layak untuk ditempati, hal ini dikarenakan bangunan yang masih baru dan belum ada yang mendaftar di Rusunawa tersebut lagi. serta ada sebanyak 18 unit hunian sudah dinyatakan tidak

layak dalam rekapitan terakhir di 18 Februari 2026, ketidaklayakan tersebut dikarenakan bangunan yang sering bocor ketika hujan dan masih belum diperbaiki.

Permasalahan teknis tersebut juga terjadi di Rusunawa Kota Pasuruan, pada penelitian terdahulu oleh Qonita (2018) ditemukan bahwa ternyata pemerintah kotanya belum memfasilitasi akses air dan listrik di area Rusunawa sehingga bangunan belum bisa ditempati, namun yang menjadi pembeda dengan penelitian penulis adalah fokus penelitiannya, dimana penelitian dari Qonita (2018) membahas mengenai Pembangunan Rusunawa, sedangkan Penelitian penulis membahas mengenai Pengelolaan Rusunawa. Selanjutnya penelitian terdahulu oleh Erwina & Utami (2024) juga menemukan permasalahan teknis yang sama pada Rusunawa Jongke di Kabupaten Sleman, dimana Rusunawa tersebut kerap mengalami kebocoran atap dan wastafel serta pintu unit yang tidak bisa dibuka, namun yang menjadi pembeda adalah lokus penelitiannya, dimana penelitian dari Erwina & Utami (2024) berada di Rusunawa yang dikelola pemerintah Kabupaten, sedangkan Penelitian penulis berada di Rusunawa yang dikelola pemerintah provinsi.

Selanjutnya sebagai perbandingan dengan penelitian terdahulu, diketahui ada penelitian yang mengangkat mengenai ketepatan kebijakan rusunawa juga yang diteliti oleh (Tengara Kasih & Rahmawati, 2019), dimana dalam penelitian tersebut yang berjudul “Penilaian Tingkat Ketepatan Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat” memiliki temuan yaitu tingkat ketepatan kebijakan rusunawa di Kota Mataram masih rendah sebab pengimplementasian kebijakan tidak sesuai dengan produk tata ruang yang berlaku yakni RTRW Kota Mataram tahun 2011-2031.

Meskipun memiliki lokasi penelitian yang berbeda, penulis mencantumkan penelitian ini dikarenakan fokusnya sama-sama pada ketepatan kebijakan rusunawa.

Selanjutnya ada juga penelitian dari Purwaningdyah (2017) dengan judul “Analisis Kualitas Pelayanan Rusunawa di Surabaya (Studi kasus: Rusunawa Gunung Sari, Rusunawa Siwalankerto, dan Rusunawa Penjaringan Sari III)”, dalam penelitian ini berlokasi di Rusunawa Gunungsari yang merupakan salah satu rusunawa milik Dinas Perumahan Rakyat Prov.Jatim. Meskipun salah satu lokasinya berada pada rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, namun terdapat perbedaan dimana fokus penelitian ini berada pada analisis kualitas pelayanan pihak pengelola rusunawa yang didapati ternyata masih harus memperbaiki sistem/regulasi pengelolaan rusunawa yaitu dengan membuat SOP perawatan dan pemeliharaan. Sedangkan pada penelitian penulis akan berfokus pada seberapa efektifnya implementasi kebijakan pengelolaan rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur. Melalui keempat penelitian terdahulu yang dikutip oleh penulis, diketahui belum ada yang mengambil penelitian dengan fokus mengenai ketepatan implementasi kebijakan pengelolaan rusunawa dengan lokasi penelitian di lima rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Prov.Jatim. Dengan begitu, maka penulis mengambil fokus dan lokus tersebut sebagai bahan penelitian dengan mengambil empat penelitian terdahulu yang telah dijelaskan.

Penelitian terdahulu dengan lokasi di rusunawa yang berbeda-beda tidak luput dari pembahasan mengenai fasilitas yang disediakan oleh rusunawa itu sendiri. Di rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan

Cipta Karya Provinsi Jawa Timur menyediakan adanya ruang utama, kamar mandi, dapur, dan tempat jemuran lalu untuk fasilitas tiap Rusunawanya sendiri terdapat mushollah, tempat parkir, CCTV, Listrik dan air, serta ruang pertemuan. Fasilitas yang telah disediakan tersebut dibuat senyaman mungkin untuk memenuhi kebutuhan para penghuni agar mendapatkan hunian yang layak. Terkait pembayaran sewa, Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur juga telah berinovasi dengan membuat *website* khusus untuk pembayaran sewa Rusunawa yang bernama “SIM-RUSUN”. *Website* tersebut hanya bisa diakses oleh para penghuni Rusunawa karena harus memiliki akun terlebih dahulu, dan untuk pembayarannya akan dialihkan ke *virtual account* yang bisa dibayar melalui *ATM* atau *Mobile Banking*.

Tidak hanya fasilitas yang beragam, Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur juga menetapkan persyaratan administratif yang cukup kompleks dengan tujuan menjamin ketepatan sasaran bagi penghuni Rusunawa. Terdapat 10 poin persyaratan yaitu calon penghuni wajib melampirkan dokumen kependudukan dasar seperti *fotocopy* Kartu Keluarga, foto seluruh anggota keluarga, serta *fotocopy* KTP bagi seluruh anggota keluarga guna verifikasi data penghuni. Selain dokumen identitas, aspek legalitas dan status sosial menjadi syarat mutlak, yang dibuktikan melalui *fotocopy* buku nikah, surat keterangan belum mempunyai rumah sendiri dari kelurahan, serta Surat Keterangan Terdaftar/Keterangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (SKTM/Surat Keterangan Penghasilan). Kelayakan calon penghuni juga ditinjau dari aspek kesehatan dan ketertiban melalui surat keterangan sehat serta SKCK dari Polsek setempat. Terakhir, seluruh berkas tersebut harus diserahkan bersama dengan surat permohonan resmi

kepada Kepala Dinas Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur dan pengisian form data penyewa rusunawa yang telah disediakan. Prosedur ini dimaksudkan agar pengelolaan Rusunawa benar-benar dimanfaatkan oleh golongan masyarakat yang memenuhi kriteria.

Persyaratan sebagai penghuni Rusunawa disebutkan oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur harus memiliki Surat Keterangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau Surat Keterangan Tidak Mampu (SKTM). Namun dalam praktiknya, terdapat temuan signifikan berupa ketidakselarasan batas penghasilan bagi MBR yang ada di regulasi pusat dengan yang ada di Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur. Pada regulasi pusat yaitu Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman No.5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah menyebutkan bahwa Kriteria MBR berasal dari jumlah penghasilan perbulan. Berikut adalah tabel zonasi wilayah dan besaran penghasilan menurut regulasi pusat :

Tabel 1. 6 zonasi wilayah dan besaran penghasilan

Wilayah	Penghasilan Per Bulan Paling Banyak (Rp)	
	Tidak Kawin	Kawin
Zona 1 Jawa (Kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Sumatera, Nusa Tenggara Timur, dan Nusa Tenggara Barat	Rp8.500.000	Rp10.000.000
Zona 2 Kalimantan, Sulawesi, Kepulauan Bangka Belitung, Kepulauan Riau, Maluku, Maluku Utara, Bali	Rp9.000.000	Rp11.000.000

Zona 3 Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Selatan, Papua Pegunungan, dan Papua Barat Daya	Rp10.500.000	Rp12.000.000
Zona 4 Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi	Rp12.000.000	Rp14.000.000

Sumber : Permen PKP No.5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah, 2026

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, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur. Berikut data persyaratan MBR bagi penghuni Rusunawa yang dikelola Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur :

Tabel 1. 7 Persyaratan MBR bagi Penghuni Rusunawa yang dikelola Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur

No.	Persyaratan	Ketentuan	
1.	Surat Keterangan Tidak Mampu / Surat Keterangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	-	
2.	Surat Keterangan Penghasilan	Maksimal UMR Surabaya	Maksimal UMR Sidoarjo
*Persyaratan tersebut disatukan Bersama berkas persyaratan lain dan dikumpulkan di SIM-RUSUN atau ke kantor UPT			

Sumber : Hasil Observasi Peneliti (Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur), 2026.

Diketahui bahwa persyaratan bagi masyarakat yang ingin mendaftar sebagai penghuni Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur harus sesuai dengan ketentuan diatas khususnya dalam hal Kriteria MBR. Maksimal penghasilan yang diperbolehkan untuk mendaftar sebagai penghuni Rusunawa adalah di UMR Surabaya dan Sidoarjo tergantung dengan Lokasi Rusunawa yang ingin didaftarkan. Hal ini bertujuan untuk memberikan pelayanan yang adil dan sesuai dengan kondisi ekonomi di daerah sekitar Rusunawa. Perbedaan angka yang cukup besar dengan Kriteria MBR dari regulasi pusat ini menimbulkan masalah di lapangan bagi warga yang berada pada “ekonomi menengah” dan belum memiliki tempat tinggal. Jika aturan yang berbeda ini tidak segera diselaraskan, maka banyak masyarakat yang sebenarnya butuh bantuan rumah jadi kehilangan haknya karena sistem yang tidak kompak.

Adanya ketidakcocokan antar regulasi yang berlaku bagi Kriteria MBR, Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur dan juga permasalahan teknis di area Rusunawa yang membuat ada sebanyak 18 unit hunian yang tersebar di 5 Rusunawa dianggap tidak layak huni oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur. Urgensi tersebut membuat implementasi kebijakan belum berjalan secara optimal dan berpotensi menjauhkan kebijakan Rusunawa dari tujuan awalnya sebagai penyedia hunian bagi masyarakat yang membutuhkan. Maka dari itu, penulis tertarik untuk mengambil judul tentang **“KETEPATAN IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

(RUSUNAWA) OLEH DINAS PERUMAHAN RAKYAT, KAWASAN PERMUKIMAN, DAN CIPTA KARYA PROVINSI JAWA TIMUR”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang diatas, muncullah rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Bagaimana ketepatan kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada perumusan masalah diatas, diketahui tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mendeskripsikan, mengetahui dan menganalisis bagaimana ketepatan implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan pada tujuan penelitian tersebut diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis Penelitian ini diharapkan menghasilkan wawasan serta manfaat terkait Ketepatan Implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur. Selain itu, Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian lebih lanjut, terutama yang berfokus pada kebijakan pengelolaan Rusunawa.

1.4.2 Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Penelitian ini dilakukan sebagai pemenuhan syarat dalam menuntaskan perkuliahan di Program Studi Administrasi Publik, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur. Serta diharapkan dapat memperdalam pengetahuan dan pemahaman mengenai ketepatan implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur.

b) Bagi Instansi

Penelitian ini diharapkan dapat berfungsi sebagai rekomendasi bagi instansi dalam ketepatan pengimplementasian kebijakan pengelolaan Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur.

c) Bagi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Penelitian ini diharapkan dapat menambah sumber referensi atau literatur di perpustakaan Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan ruang baca Program Studi Administrasi Publik yang nantinya akan menjadi dasar pemikiran penulisan dan kajian sejenis pada penelitian selanjutnya