



Evaluasi Program Rusunawa Dukuh Menanggal dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Surabaya

Verysa Virgie Rahmadhani¹, Eka Nurul Amalia², Andi Farera³, Herdiani Romadhona⁴, Revalia Cantika Sari Setiawan⁵, Tauran⁶, Wilda Sumarsyah⁷

Universitas Negeri Surabaya, Indonesia¹⁻⁷

Email Korespondensi: 24040674136@mhs.unesa.ac.id¹, 24040674139@mhs.unesa.ac.id², 24040674149@mhs.unesa.ac.id³, 24040674154@mhs.unesa.ac.id⁴, 24040674162@mhs.unesa.ac.id⁵, tauran@unesa.ac.id⁶, wildasumarsyah@unesa.ac.id⁷

Article received: 05 Mei 2026, Review process: 12 Mei 2026
Article Accepted : 29 Mei 2026, Article published: 19 Juni 2026

ABSTRACT

This study aims to evaluate the effectiveness of the Dukuh Menanggal rental public housing (Rusunawa) program in meeting the housing needs of low-income communities in Surabaya. The focus of the study includes targeting accuracy, transparency, and service quality in policy implementation. This research employs a descriptive qualitative approach based on William N. Dunn's policy evaluation criteria: effectiveness, efficiency, adequacy, equity, responsiveness, and accuracy, using interviews, observations, and document analysis. The findings indicate that the program has contributed to providing decent and affordable housing; however, its effectiveness has not been fully achieved. Key issues include inaccurate targeting of beneficiaries, limited data validity, lack of transparency and accountability, and low community participation. In addition, inter-agency coordination in facility maintenance tends to be less responsive. This study recommends strengthening digital data systems, improving transparency through the eRusun application, and enhancing communication forums between managers and residents

Keywords: Vertical Housing, Vulnerable Groups, Public Governance, Service Quality, Social Sustainability

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengevaluasi efektivitas program Rusunawa Dukuh Menanggal dalam memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Surabaya. Fokus kajian meliputi ketepatan sasaran, transparansi, dan kualitas layanan dalam implementasi kebijakan. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan mengacu pada kriteria evaluasi kebijakan William N. Dunn: efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas, dan ketepatan, melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan program ini telah berkontribusi menyediakan hunian layak dan terjangkau, namun belum sepenuhnya efektif. Permasalahan utama meliputi ketidaktepatan sasaran, keterbatasan validitas data, kurangnya transparansi dan akuntabilitas, serta rendahnya partisipasi masyarakat. Selain itu, koordinasi antarinstansi dalam pemeliharaan masih kurang responsif. Penelitian ini merekomendasikan penguatan sistem pendataan digital, peningkatan transparansi melalui eRusun, serta penguatan forum komunikasi antara pengelola dan penghuni.

Kata Kunci: Hunian Vertikal, Kelompok Rentan, Tata Kelola Publik, Kualitas Layanan, Keberlanjutan Sosial

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan hunian layak merupakan hak konstitusional setiap warga negara Indonesia yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pemenuhan hak tersebut dalam praktiknya masih menghadapi tantangan struktural yang kompleks, terutama di kawasan perkotaan yang terus mengalami tekanan akibat urbanisasi. Di Indonesia, peningkatan jumlah masyarakat miskin di perkotaan mengakibatkan jumlah permukiman kumuh meningkat dengan tajam, dan regulasi hukum yang mengatur tentang perumahan layak telah tertuang dalam berbagai peraturan nasional, namun dalam implementasinya terasa sangat sulit akibat inkonsistensi pemerintah dalam pemenuhan hak atas permukiman yang layak (Muta'ali, L., & Nugroho, A. R., 2019). Kondisi ini menempatkan persoalan pemenuhan kebutuhan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai agenda pembangunan yang mendesak.

Di tingkat nasional, tekanan urbanisasi berdampak langsung pada meningkatnya backlog perumahan. Berdasarkan data Susenas tahun 2023, angka backlog kepemilikan rumah di Indonesia masih sebesar 13,56 persen atau sebanyak 9.905.820 rumah tangga (Kementerian PUPR, 2024). Mayoritas, yakni sekitar 93 persen, berasal dari kalangan MBR, sementara sekitar 60 persen di antaranya adalah MBR yang bekerja di sektor informal (Kementerian PUPR, 2022). Merespons kondisi ini, pemerintah mengembangkan program Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang dilandasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Program rusunawa merupakan instrumen kebijakan perumahan publik yang menempatkan negara sebagai penyedia hunian dengan tarif di bawah harga pasar, sehingga membuka akses bagi kelompok MBR yang tidak terlayani oleh mekanisme pasar formal.

Sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, Surabaya menghadapi tekanan hunian yang tinggi. Pertumbuhan penduduk, tingginya arus urbanisasi, dan rendahnya penghasilan sebagian warga menjadi penyebab utama munculnya kawasan permukiman kumuh di kota ini. Hingga saat ini, masih terdapat sekitar 43,46 hektar permukiman kumuh yang tersebar di berbagai wilayah Kota Surabaya (Najivanto & Arif, 2024). Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (DPRKPP) telah mengembangkan sejumlah unit rusunawa, termasuk Rusunawa Dukuh Menanggal, yang pengelolaannya diatur melalui Peraturan Walikota Surabaya Nomor 93 Tahun 2023.

Sejumlah penelitian terdahulu menunjukkan bahwa program rusunawa di berbagai kota di Indonesia menghadapi berbagai persoalan implementasi yang

serupa. Evaluasi di Kota Balikpapan menemukan bahwa 38,09 persen penghuni rusunawa bukan tergolong MBR, sehingga program dinilai belum tepat sasaran (Arfiansyah, 2018). Evaluasi di Rusunawa Wonocolo Sidoarjo mengungkapkan bahwa implementasi SOP penerimaan penghuni belum sepenuhnya efektif, dibuktikan dengan inkonsistensi antara prosedur tertulis dan praktik lapangan, minimnya adopsi teknologi digital, serta kurangnya transparansi dalam proses seleksi penghuni (Rishad Daristama Baihaqi & Diana Hertati, 2025). Penelitian di Kota Semarang menunjukkan bahwa pengelolaan rusunawa secara umum sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan penyediaan rusunawa yaitu memberikan hunian layak, sehat, dan terjangkau bagi MBR dengan persoalan utama meliputi kondisi bangunan yang mulai rusak, kualitas lingkungan yang menurun, serta pelanggaran terhadap sistem sewa dan pemanfaatan bangunan (Mahulae & Sunarti, 2021). Kajian di Kota Yogyakarta juga menunjukkan bahwa efektivitas program rusunawa dipengaruhi oleh ketepatan sasaran, keterjangkauan tarif, kualitas hunian, dan keberlanjutan pengelolaan (Andini & Harsono, 2023).

Kesenjangan antara tujuan kebijakan dan realitas implementasi yang ditemukan secara konsisten di berbagai kota tersebut mendorong perlunya evaluasi berbasis bukti terhadap program Rusunawa Dukuh Menanggal di Kota Surabaya. Evaluasi ini bertujuan untuk menilai efektivitas program berdasarkan enam kriteria evaluasi kebijakan Dunn (2000), mengidentifikasi faktor penghambat dan pendukung implementasi, serta merumuskan rekomendasi kebijakan yang aplikatif bagi DPRKPP Kota Surabaya.

METODE

Evaluasi ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan memahami fenomena sosial secara mendalam melalui perspektif subjek yang diteliti, dengan menekankan pada makna, proses, dan konteks pelaksanaan program di lapangan (Subagyo & Kristian, 2023). Dari sisi pendekatan evaluasi kebijakan, digunakan evaluasi formal (*formal evaluation*), yaitu pendekatan yang menilai efektivitas program berdasarkan kriteria dan standar yang ditetapkan secara eksplisit mengacu pada tujuan program dan regulasi yang berlaku (Dunn, 2000). Evaluasi dilaksanakan di Rusunawa Dukuh Menanggal Kota Surabaya yang terdiri dari dua blok Dukuh Menanggal I (kapasitas 98 KK) dan Dukuh Menanggal II (kapasitas 50 KK) di bawah pengelolaan UPTD Rusunawa DPRKPP Kota Surabaya. Subjek penelitian terdiri atas pengelola rusunawa, aparaturnya DPRKPP Kota Surabaya, serta penghuni Rusunawa Dukuh Menanggal sebagai penerima manfaat program. Informan penelitian dipilih menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu berdasarkan pertimbangan bahwa informan memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan langsung dalam pelaksanaan program rusunawa. Data dikumpulkan melalui tiga teknik yang saling melengkapi: pertama, observasi lapangan terhadap kondisi fisik bangunan, fasilitas, dan lingkungan rusunawa; kedua, wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan informan kunci dari pihak UPTD Rusunawa Kota Surabaya; dan ketiga, studi dokumen yang meliputi Perwali

Nomor 93 Tahun 2023, PP Nomor 13 Tahun 2021, UU Nomor 20 Tahun 2011, dan data operasional rusunawa melalui platform eRusun.

Data dianalisis melalui kombinasi analisis deskriptif untuk memaparkan fakta lapangan dan analisis tematik untuk menginterpretasikan hasil wawancara secara mendalam. Validitas data dijamin melalui triangulasi antara ketiga sumber data. Penilaian efektivitas program mengacu pada enam kriteria Dunn (2000) yaitu efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas, dan ketepatan, yang dioperasionalkan ke dalam indikator dan standar yang disesuaikan dengan konteks program rusunawa di Kota Surabaya. Kriteria efektivitas digunakan untuk menilai sejauh mana program mampu mencapai tujuan penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Efisiensi digunakan untuk melihat optimalisasi sumber daya, baik dari sisi administrasi, pengelolaan, maupun pelayanan program. Kecukupan digunakan untuk menilai kemampuan program dalam memenuhi kebutuhan hunian dan fasilitas dasar penghuni. Pemerataan digunakan untuk melihat keadilan distribusi manfaat program dan ketepatan sasaran penerima manfaat. Responsivitas digunakan untuk menilai kemampuan pengelola dalam merespons kebutuhan, keluhan, dan aspirasi penghuni rusunawa. Sementara itu, ketepatan digunakan untuk menilai kesesuaian program dengan kebutuhan masyarakat serta relevansi kebijakan yang diterapkan dalam mendukung pemenuhan hunian layak di Kota Surabaya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa program Rusunawa Dukuh Menanggal telah beroperasi sebagai salah satu instrumen kebijakan perumahan publik Pemerintah Kota Surabaya dalam menyediakan hunian layak dan terjangkau bagi MBR. Secara administratif, program ini mengelola 148 unit hunian yang terbagi dalam dua blok Dukuh Menanggal I (98 KK) dan Dukuh Menanggal II (50 KK) di bawah pengelolaan UPTD Rusunawa DPRKPP Kota Surabaya dengan berpedoman pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 93 Tahun 2023. Keberadaan program ini menjadi respons konkret pemerintah daerah atas persoalan hunian MBR yang hingga kini masih dihadapkan pada berbagai tantangan implementasi, mulai dari ketepatan sasaran penghuni, kecukupan fasilitas, hingga keberlanjutan sistem pengelolaan.

Untuk menilai sejauh mana program ini telah mencapai tujuannya, evaluasi dilakukan menggunakan enam kriteria yang dikemukakan oleh Dunn (2000), yakni efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas, dan ketepatan. Keenam kriteria ini dipilih karena mampu memberikan penilaian yang komprehensif dan terstruktur terhadap berbagai dimensi implementasi program, tidak hanya dari sisi output yang dihasilkan, tetapi juga dari sisi proses, distribusi manfaat, dan kesesuaian program dengan kebutuhan kelompok sasaran serta regulasi yang berlaku. Berikut ini disajikan analisis program Rusunawa Dukuh Menanggal berdasarkan masing-masing kriteria tersebut.

Efektivitas: Ketepatan Sasaran Penghuni

Kriteria efektivitas menilai sejauh mana program berhasil mencapai tujuan yang ditetapkan (Dunn, 2000). Program Rusunawa Dukuh Menanggal telah menetapkan kriteria penerima manfaat yang mengacu pada kategorisasi desil 1 hingga 5 atau status keluarga miskin (gakin) sesuai Perwali 93/2023. UPTD melakukan outreach langsung ke domisili calon penghuni disertai pengisian formulir survei sebagai mekanisme verifikasi lapangan, yang mencerminkan upaya aktif pengelola dalam memastikan ketepatan sasaran. Berdasarkan hasil penelitian, program ini telah menunjukkan capaian yang cukup baik karena mampu memberikan akses hunian kepada kelompok masyarakat yang sebelumnya mengalami kesulitan memperoleh tempat tinggal yang layak di wilayah perkotaan. Hal ini terlihat dari adanya mekanisme seleksi penghuni berdasarkan kategori desil dan status keluarga miskin yang dilakukan melalui proses verifikasi administrasi dan survei lapangan oleh UPTD Rusunawa.

Meskipun demikian, kendala utama yang diidentifikasi adalah tingginya mobilitas calon penghuni yang telah berpindah domisili dari alamat tercatat, sehingga menyulitkan proses verifikasi lapangan. Kondisi ini berpotensi menciptakan celah dalam mekanisme seleksi yang dapat menurunkan akurasi ketepatan sasaran. Selain itu, masih ditemukannya pelanggaran tata tertib seperti tunggakan pembayaran sewa menunjukkan bahwa pengelolaan program masih menghadapi tantangan dalam membangun kepatuhan penghuni terhadap aturan yang berlaku. Temuan ini konsisten dengan hasil evaluasi Arfiansyah (2018) di Kota Balikpapan dan kajian Rishad Daristama Baihaqi & Diana Hertati (2025) yang mengidentifikasi inkonsistensi mekanisme seleksi sebagai persoalan sistemik dalam implementasi rusunawa di Indonesia.

Efisiensi: Sistem Pengelolaan Digital

Efisiensi dalam evaluasi kebijakan menurut William N. Dunn berkaitan dengan optimalisasi penggunaan sumber daya dalam pelaksanaan program. Berdasarkan hasil penelitian, pengelolaan Rusunawa Dukuh Menanggal telah menunjukkan adanya upaya efisiensi melalui penerapan sistem administrasi berbasis digital. Pengelolaan operasional Rusunawa Dukuh Menanggal memanfaatkan teknologi digital secara komprehensif. Sistem pembayaran non-tunai melalui QRIS, transfer bank, dan Virtual Account (VA) telah diterapkan sepenuhnya, sehingga seluruh transaksi keuangan tercatat secara otomatis dan terverifikasi digital. Data penghuni dikelola terpusat melalui aplikasi eRusun berbasis web (erusun.dprkpp.web.id) yang memungkinkan pemantauan antrean, pengelolaan data hunian, dan koordinasi layanan secara terintegrasi. Koordinasi lintas instansi dilakukan melalui mekanisme e-surat yang efisien. Digitalisasi sistem pengelolaan ini secara signifikan meningkatkan efisiensi operasional dan akuntabilitas keuangan program. Kriteria efisiensi dinilai tercapai.

Selain memberikan kemudahan pelayanan, digitalisasi sistem administrasi juga membantu pengelola dalam menyimpan dan mengelola data penghuni secara lebih terintegrasi. Meskipun demikian, efisiensi program masih menghadapi kendala pada aspek koordinasi pemeliharaan fasilitas. Proses penanganan

kerusakan fasilitas harus melalui koordinasi antara UPTD Rusunawa dan Bidang PERKIM DPRKPP Kota Surabaya sehingga dalam kondisi tertentu menyebabkan penanganan kerusakan memerlukan waktu yang lebih lama. Hal ini menunjukkan bahwa efisiensi dalam aspek administrasi sudah berjalan cukup baik. Namun efisiensi dalam koordinasi teknis dan pemeliharaan fasilitas masih perlu ditingkatkan agar pelayanan kepada penghuni dapat berjalan lebih optimal.

Kecukupan: Ketersediaan Fasilitas Hunian

Rusunawa Dukuh Menanggal telah menyediakan tiga fasilitas umum utama seperti mushola, taman baca, dan aula serba guna yang seluruhnya dilaporkan dalam kondisi baik dan dapat difungsikan oleh penghuni. Ketersediaan fasilitas ini mencerminkan terpenuhinya standar hunian layak sebagaimana diamanatkan UU No. 20 Tahun 2011. Persoalan yang perlu mendapat perhatian adalah kerusakan berulang pada komponen kran air dan saluran toilet, yang mengindikasikan bahwa mekanisme pemeliharaan yang berjalan masih bersifat reaktif. Mekanisme perbaikan yang melibatkan koordinasi dengan Bidang PERKIM DPRKPP berpotensi memperlambat respons terhadap kerusakan.

Tingkat kecukupan program masih belum sepenuhnya optimal karena masih ditemukan kerusakan berulang pada beberapa fasilitas dasar, seperti saluran air dan toilet. Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa sistem pemeliharaan fasilitas belum sepenuhnya mampu mengimbangi kebutuhan penghuni secara berkelanjutan. Selain itu, kapasitas hunian yang tersedia juga masih terbatas dibandingkan dengan tingginya kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Surabaya. Andini dan Harsono (2023) menekankan bahwa kecukupan fasilitas tidak hanya soal ketersediaan, melainkan juga keberlanjutan kondisinya yang hanya dapat dijamin melalui sistem pemeliharaan preventif yang terstruktur.

Pemerataan: Keterbukaan Akses Seleksi

Sistem pendaftaran berbasis aplikasi eRusun secara prinsip telah membuka akses yang setara bagi seluruh MBR untuk mendaftarkan diri sebagai calon penghuni. Transparansi proses antrean yang dapat dipantau langsung oleh calon penghuni mendukung terwujudnya keadilan distribusi unit hunian. Bagi MBR yang tidak memiliki akses atau kemampuan digital yang memadai, UPTD menyediakan layanan tatap muka langsung di kantor sebagai alternatif yang inklusif. Kombinasi layanan digital dan tatap muka ini memastikan bahwa keterbatasan literasi digital tidak menjadi hambatan akses yang berarti bagi kelompok MBR yang paling rentan.

Selain itu, kombinasi layanan digital dan tatap muka dalam sistem eRusun menunjukkan upaya pemerintah untuk mengurangi kesenjangan akses pelayanan akibat keterbatasan literasi digital. Penelitian dalam jurnal *Government Information Quarterly* menyatakan bahwa keberhasilan transformasi digital sektor publik tidak hanya ditentukan oleh teknologi, tetapi juga oleh kemampuan pemerintah dalam menyediakan mekanisme pelayanan alternatif bagi kelompok rentan. Dengan demikian, implementasi eRusun tidak hanya berorientasi pada efisiensi

administrasi, tetapi juga mendukung prinsip keadilan dan inklusivitas dalam pelayanan publik bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sejalan dengan hal tersebut, Dwiyanto menyatakan bahwa kualitas pelayanan publik yang baik harus mampu menjangkau seluruh lapisan masyarakat tanpa diskriminasi akses pelayanan. Selain itu, penelitian oleh West menegaskan bahwa inovasi digital dalam sektor publik dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat apabila diimbangi dengan akses pelayanan yang mudah, transparan, dan responsif terhadap kebutuhan pengguna.

Responsivitas: Penanganan Keluhan dan Inovasi Program

UPTD Rusunawa Dukuh Menanggal menerapkan mekanisme penanganan pelanggaran yang bertahap dan terstruktur sesuai Perwali Nomor 93 Tahun 2023, mulai dari teguran lisan, Surat Peringatan (SP) pertama hingga ketiga, hingga bantuan penertiban Satpol PP. Pelanggaran yang paling sering ditemukan meliputi tunggakan pembayaran sewa, penempatan barang di koridor, dan menjemur pakaian di luar area yang ditentukan. Inovasi program Manggon Rusun yang dilaksanakan setiap minggu menjadi forum dialog partisipatif antara pengelola dan penghuni, memungkinkan respons cepat terhadap aspirasi dan permasalahan penghuni. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip tata kelola yang responsif sebagaimana dikemukakan Andini dan Harsono (2023).

UPTD Rusunawa Dukuh Menanggal juga menghadirkan inovasi program Manggon Rusun yang dilaksanakan setiap minggu sebagai forum dialog partisipatif antara pengelola dan penghuni. Forum ini memungkinkan penyampaian aspirasi, keluhan, maupun usulan secara langsung sehingga permasalahan penghuni dapat ditindaklanjuti dengan lebih cepat dan terbuka. Pendekatan partisipatif tersebut sejalan dengan prinsip tata kelola pemerintahan yang responsif sebagaimana dikemukakan oleh Andini dan Harsono (2023), bahwa pelayanan publik yang responsif ditandai dengan adanya komunikasi dua arah dan keterlibatan masyarakat dalam proses pelayanan. Di samping itu, Denhardt dan Denhardt menegaskan bahwa paradigma *New Public Service* menempatkan masyarakat sebagai warga negara yang perlu dilibatkan secara aktif dalam proses pengambilan keputusan pelayanan publik, bukan sekadar sebagai penerima layanan pasif.

Ketepatan: Kesesuaian Program dengan Regulasi dan Kebutuhan MBR

Program Rusunawa Dukuh Menanggal berpedoman pada Perwali Surabaya Nomor 93 Tahun 2023 sebagai landasan operasional yang merupakan turunan dari PP Nomor 13 Tahun 2021 dan UU Nomor 20 Tahun 2011, sehingga keselarasan antara praktik pengelolaan dengan hierarki regulasi terjaga dengan baik. Orientasi program sebagai hunian sementara yang mendorong kemandirian MBR, bukan sebagai hunian permanen yang dapat dimiliki sehingga mencerminkan ketepatan desain program dalam merespons kebutuhan jangka panjang kelompok sasaran. Sebagaimana dikemukakan Elsinga dan Wassenberg (2014), program hunian sewa publik yang efektif tidak hanya menyediakan tempat tinggal, melainkan juga memfasilitasi mobilitas sosial-ekonomi penghuninya.

Pelaksanaan program rusunawa tidak hanya diarahkan pada pemenuhan kebutuhan hunian sementara bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi juga sebagai upaya mendukung peningkatan kualitas hidup penghuni secara berkelanjutan. Konsep hunian sewa yang diterapkan memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal yang layak dengan biaya terjangkau sambil mempersiapkan kondisi ekonomi yang lebih stabil. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa program rusunawa memiliki orientasi jangka panjang dalam mendukung kemandirian masyarakat, bukan sekadar menyediakan bantuan tempat tinggal sementara. Dengan demikian, keberadaan Rusunawa Dukuh Menanggal mencerminkan implementasi kebijakan perumahan yang tidak hanya tepat secara regulatif, tetapi juga relevan dengan kebutuhan sosial dan ekonomi kelompok sasaran.

Tabel 1: Penilaian Program Rusunawa Dukuh Menanggal Berdasarkan Kriteria Dunn (2000)

No	Kriteria	Indikator	Judgement
1	Efektivitas	Ketepatan sasaran penghuni (MBR desil 1-5 atau gakin)	Sebagian Tercapai
2	Efisiensi	Sistem pengelolaan operasional berbasis digital	Tercapai
3	Kecukupan	Ketersediaan dan kondisi fasilitas dasar	Sebagian Tercapai
4	Pemerataan	Keterbukaan akses seleksi bagi seluruh MBR	Tercapai
5	Responsivitas	Penanganan pelanggaran dan forum Manggon Rusun	Tercapai
6	Ketepatan	Kesesuaian dengan regulasi dan kebutuhan MBR	Tercapai

Sumber: Hasil Analisis (2026), diadaptasi dari Dunn (2000)

Berdasarkan tabel penilaian di atas, dari enam kriteria evaluasi Dunn (2000) yang digunakan, empat kriteria dinilai tercapai yakni efisiensi, pemerataan, responsivitas, dan ketepatan sementara dua kriteria dinilai sebagian tercapai, yaitu efektivitas dan kecukupan. Capaian pada empat kriteria tersebut mencerminkan bahwa program Rusunawa Dukuh Menanggal telah membangun fondasi pengelolaan yang cukup kuat, khususnya dalam hal digitalisasi sistem melalui aplikasi eRusun, keterbukaan akses seleksi bagi MBR, mekanisme penanganan pelanggaran yang terstruktur, serta keselarasan program dengan hierarki regulasi yang berlaku.

Dua kriteria yang sebagian tercapai mengindikasikan bahwa program masih memiliki ruang perbaikan yang perlu ditangani secara sistematis. Pada kriteria efektivitas, kendala perpindahan domisili calon penghuni yang menyulitkan verifikasi lapangan menjadi celah yang berpotensi menurunkan ketepatan sasaran program secara keseluruhan. Pada kriteria kecukupan, kerusakan berulang pada

komponen infrastruktur menunjukkan bahwa pemeliharaan preventif belum berjalan secara optimal. Kedua persoalan ini tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan dengan kapasitas kelembagaan pengelola dan mekanisme koordinasi lintas bidang yang perlu diperkuat. Maka upaya peningkatan efektivitas program Rusunawa Dukuh Menanggal perlu diarahkan pada penguatan dua dimensi tersebut sebagai prioritas kebijakan ke depan.

SIMPULAN

Kesimpulan dari evaluasi ini menunjukkan bahwa program Rusunawa Dukuh Menanggal di Kota Surabaya secara umum telah berjalan cukup efektif dalam memenuhi kebutuhan hunian MBR, dengan empat dari enam kriteria evaluasi Dunn (2000) dinilai tercapai dan dua kriteria sebagian tercapai. Capaian utama program terletak pada digitalisasi sistem pengelolaan melalui eRusun, keterbukaan akses seleksi, mekanisme penanganan pelanggaran yang terstruktur, inovasi Manggon Rusun, serta keselarasan program dengan hierarki regulasi yang berlaku. Tantangan yang masih perlu ditangani adalah ketepatan sasaran yang terhambat oleh tingginya mobilitas calon penghuni, serta kerusakan berulang pada komponen fasilitas yang mengindikasikan perlunya pemeliharaan preventif yang lebih terstruktur.

Untuk meningkatkan efektivitas program ke depan, DPRKPP Kota Surabaya disarankan untuk memperkuat mekanisme verifikasi calon penghuni melalui integrasi data dengan Dispendukcapil, mengembangkan fitur mobile aplikasi eRusun, menetapkan jadwal pemeliharaan preventif yang terstruktur, serta mengintensifkan program pembinaan penghuni secara berkala. Evaluasi program secara berkala minimal satu kali per tahun juga perlu dilembagakan agar kualitas implementasi program dapat terus ditingkatkan secara berkelanjutan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak UPTD Rusunawa Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya yang telah memberikan izin dan memfasilitasi proses pengumpulan data dalam penelitian ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum atas kesempatan publikasi yang diberikan.

DAFTAR RUJUKAN

- Andini, R. A., & Harsono, D. (2023). Efektivitas kebijakan rumah susun sederhana sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Yogyakarta. *Journal of Public Policy and Administration Research*, 8(1), 1–19.
- Arfiansyah. (2019). EVALUASI PELAKSANAAN PROGRAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI KOTA BALIKPAPAN. *Jurnal Administrative Reform*, 6(4), 175. <https://doi.org/10.52239/jar.v6i4.1919>
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Survei sosial ekonomi nasional (Susenas) 2023*. BPS.
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Dinamika konsumsi lahan wilayah urban di Indonesia*. BPS.

- Denhardt, J. V., & Denhardt, R. B. (2015). *The new public service: Serving, not steering*. Routledge.
- Dinas Perumahan Rakyat, K. P. dan P. K. S. (2026). *eRusun: Sistem informasi rusunawa Kota Surabaya*. <https://erusun.dprkpp.web.id>.
- Dunn, W. N. (2000). *Pengantar analisis kebijakan publik* (Edisi ke-2, S. Wibawa Trans.). Gadjah Mada University Press.
- Dwiyanto, A. (2021). *Mewujudkan good governance melalui pelayanan publik*. Ugm Press.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2022). *Data backlog perumahan nasional*. Kementerian PUPR.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2024). *Jumlah backlog kepemilikan rumah berkurang jadi 9,9 juta*. Kementerian PUPR.
- Mahulae, B. P., & Sunarti, S. (2021). Optimalisasi pengelolaan rusunawa di Kota Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*, 9(2), 245–258.
- Muta'ali, L., & Nugroho, A. R. (2019). *Permukiman kumuh di Indonesia dari masa ke masa: perkembangan program penanganan*. UGM PRESS.
- Navijanto, R. A. P., & Arif, L. (2024). IMPLEMENTASI PROGRAM PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI DALAM MENGATASI PERMUKIMAN KUMUH. *Hudan Lin Naas: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 5(2), 237. <https://doi.org/10.28944/hudanlinnaas.v5i2.1729>
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Legislation 13, BPK RI (2021).
- Peraturan Walikota Kota Surabaya Nomor 93 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 Tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun, Legislation 93, BPK RI (2023).
- Rishad Daristama Baihaqi, & Diana Hertati. (2025). Evaluasi Efektivitas dan Efisiensi Standard Operating Procedure (SOP) dalam Penerimaan Calon Penghuni Baru di Rusunawa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo. *Public Service and Governance Journal*, 6(1), 27–45. <https://doi.org/10.56444/psgj.v6i1.2407>
- Subagyo, A., Kristian, I., & Winarno, W. W. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif*. Aksara Global Akademia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Legislation 20, BPK RI (2011).
- West, D. M. (2005). *Digital government: Technology and public sector performance*. Princeton University Press.