

## **Policy Implementation Of Rental Flats In Tambora Flat Management Unit, West Jakarta Administrative City, Jakarta DKI Province**

### **Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Unit Pengelola Rumah Susun I Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta**

**Akhlan Ikhwansyah<sup>1\*</sup>, Nyoman Sumaryadi<sup>2</sup>, Prio Teguh<sup>3</sup>**

Institut Pemerintahan Dalam Negeri, Jakarta<sup>1,2,3</sup>

[akhlanichwansyah@gmail.com<sup>1</sup>](mailto:akhlanichwansyah@gmail.com)

\*Corresponding Author

---

#### **ABSTRACT**

The provincial government of DKI Jakarta has initiated many policies to empower its low-income citizens using the city's potential resources, such as the human resources, infrastructure, budgets, and information technology. Yet, the outcomes are not yet optimized since the public officials responsible for the implementation have not yet conducted their responsibilities up to the requested standards. One of which is the management of Tambora affordable flat housing facilities by the Service Unit Flat I. This research aims at understanding and analyzing the implementation of the affordable rental flat policy by the provincial government of DKI Jakarta, using the Service Unit Flat I Tambora as our case study. Descriptive qualitative methods, such as interviews, observations, and document reviews, are used during the data collections. This research focuses on identifying and analyzing factors influencing the optimum implementation of housing policy for low-income citizens, using Jones' policy dynamics regarding the organization, interpretation, and application of a public policy. The result shows that the implementation of the affordable rental flat policy has not yet been conducted properly. Among the causes are the understaffing of the responsible public officials and their lack of competencies; the absence of detailed standard operating procedures; inadequate trainings and technical consultation; in effective communication and coordination; and lack of authority. These factors have resulted in low level of compliancy and participation among the flat inhabitants to succeed the policy implementations. It is suggested that the Service Unit I Tambora should recruit more competent staffs, be facilitated with more designated power and authority, and establish more detailed operational procedures and technical guidelines. Such endeavors will most likely succeed the implementation of the affordable rental flat policy in DKI Jakarta, especially those managed by the Service Unit I Tambora.

**Keywords:** Policy Implementation, Affordable Rental Flat.

#### **ABSTRAK**

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memprakarsai banyak kebijakan untuk memberdayakan warganya yang berpenghasilan rendah dengan menggunakan potensi sumber daya kota, seperti sumber daya manusia, infrastruktur, anggaran, dan teknologi informasi. Namun, hasilnya belum optimal karena pejabat publik yang bertanggung jawab atas pelaksanaannya belum menjalankan tanggung jawabnya sesuai dengan standar yang diminta. Salah satunya adalah pengelolaan sarana rumah susun terjangkau Tambora oleh Unit Pelayanan Rumah Susun I. Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis implementasi kebijakan rumah susun sewa terjangkau oleh pemerintah provinsi DKI Jakarta, dengan menggunakan Unit Pelayanan Rumah Susun I Tambora sebagai studi kasus kami. Metode kualitatif deskriptif, seperti wawancara, observasi, dan telaah dokumen, digunakan selama pengumpulan data. Penelitian ini berfokus pada identifikasi dan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan perumahan yang optimal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan menggunakan dinamika kebijakan Jones mengenai pengorganisasian, interpretasi, dan penerapan suatu kebijakan publik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan rumah susun dengan harga terjangkau belum berjalan dengan baik. Penyebabnya antara lain adalah kekurangan pegawai pejabat publik yang bertanggung jawab dan kurangnya kompetensi mereka; tidak adanya prosedur operasi standar yang terperinci; pelatihan dan konsultasi teknis yang tidak memadai;

komunikasi dan koordinasi yang tidak efektif; dan kurangnya otoritas. Faktor-faktor tersebut mengakibatkan rendahnya tingkat kepatuhan dan partisipasi penghuni rumah susun untuk mensukseskan implementasi kebijakan. Disarankan agar Unit Pelayanan I Tambora merekrut staf yang lebih berkompeten, difasilitasi dengan kewenangan dan wewenang yang lebih banyak, serta menetapkan prosedur operasional dan juknis yang lebih rinci. Upaya tersebut kemungkinan besar akan mensukseskan implementasi kebijakan rumah susun terjangkau di DKI Jakarta, khususnya yang dikelola Unit Pelayanan I Tambora.

**Kata Kunci:** Implementasi Kebijakan, Sewa Rumah Susun Terjangkau

## 1. Pendahuluan

Prinsip pemberian otonomi luas kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Mencermati hal tersebut, dibutuhkan optimalisasi fungsi-fungsi pemerintahan melalui organisasi pemerintah guna meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat yang maju dan sejahtera, melalui berbagai kebijakan yang dilaksanakan. Karena, organisasi pemerintah diperlukan untuk kepentingan masyarakat karena organisasi pemerintah bekerja dalam mengemban misi yang diamanatkan oleh masyarakat dan sekaligus mempertanggungjawabkan pekerjaannya kepada masyarakat, (Wasistiono, 2003).

Peran organisasi pemerintah demikian penting guna melayani masyarakatnya, karena organisasi yang baik akan memberikan pelayanan yang baik pula, serta mampu mengimbangi dinamika kebutuhan masyarakat. Pemerintah dalam mengemban misi pelayanan sebagai antisipasi perkembangan kebutuhan masyarakat, dilakukan melalui berbagai kebijakan pada hampir seluruh aspek kehidupan. Terlebih yang menjadi sorotan publik dewasa ini, seperti halnya perkembangan jumlah penduduk yang terus meningkat. Bertambahnya penduduk tersebut, tentunya berdampak pada masalah ketenagakerjaan, dan masalah lainnya seperti meningkatnya kebutuhan akan lahan, terutama di wilayah-wilayah perkotaan, seperti halnya Ibukota Jakarta.

Salah satu kebijakan prioritas yang ditempuh pemerintah dalam mengantisipasi permasalahan kebutuhan akan hunian sebagaimana dikemukakan di atas, adalah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikeluarkannya Undang-Undang ini dalam rangka meningkatkan ketersediaan rumah susun terutama untuk memenuhi kebutuhan penduduk berpenghasilan rendah. Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 111 Tahun 2014 Tentang Mekanisme Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Selain itu dalam rangka mengatur pengelolaan rumah susun, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 351 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pengelola Rumah Susun, dan Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 131 Tahun 2016 Tentang Optimalisasi Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Dikeluarkan berbagai kebijakan ini, diharapkan pengelolaan rumah susun terselenggara sesuai dengan keinginan dan harapan masyarakat.

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan terlihat bahwa persebaran rusunawa diseluruh Provinsi DKI Jakarta berjumlah 33 lokasi, yang terbanyak berada di wilayah Jakarta Timur yaitu sebanyak 17 lokasi, disusul wilayah Jakarta Utara 8 (delapan) Lokasi, dan Jakarta Barat 5 (lima) lokasi dan tersedikit terdapat di Jakarta Pusat yaitu 3 (tiga) lokasi. Dengan dikeluarkannya kebijakan pembagian wilayah tersebut diharapkan proses penyelolaan rumah susun menjadi terarah dan terpadu sehingga dapat memberikan pelayanan yang berkualitas kepada penghuni rusun.

Berbagai permasalahan yang terjadi sebagaimana dikemukakan di atas menyebabkan proses pengelolaan rusunawa menjadi kurang optimal. Salah satu aspek penting yang menjadi permasalahan dalam pengelolaan rusunawa adalah kurangnya bimbingan dan penyuluhan

teknis yang dilakukan oleh organisasi Unit Pengelola Rumah Susun dengan *stakeholder* terkait. Kurangnya bimbingan, penyuluhan dan konsultasi teknis yang dilakukan dalam proses pengelolaan rusunawa, sehingga menimbulkan banyaknya permasalahan yang terjadi dan dikeluhkan oleh penghuni rusun. Oleh sebab itu, dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa, keterlibatan *stakeholder* terkait demikian penting agar kegiatan yang dilakukan menjadi terarah, jelas dan tepat sasaran sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.

Dukungan yang diperlukan dalam pelaksanaan kegiatan-kegiatan dari *stakeholder* terkait dalam proses pengelolaan rusunawa dapat dilakukan terintegrasi terutama dalam memberikan bimbingan, penyuluhan teknis dan pengawasan kepada penghuni rusun. Namun demikian, organisasi Unit Pengelola Rumah Susun sebagai *leading sector* dalam pengelolaan rusunawa belum mengidentifikasi berbagai permasalahan yang dialami penghuni rusun. Sebagai akibat kurangnya bimbingan dan penyuluhan teknis yang dilakukan menyebabkan permasalahan yang timbul menjadi semakin kompleks, sepertihalnya yang terjadi pada rumah susun sederhana sewa Tambora yang diselenggarakan oleh Unit Pengelola Rumah Susun I. Oleh sebab itu, diperlukan langkah-langkah perbaikan seperti bimbingan, penyuluhan dan konsultasi teknis, serta pengawasan yang kontinyu dalam proses pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora dari organisasi Unit Pengelola Rumah Susun I. Melalui penyelenggaraan layanan kepada penghuni rusun secara kontinyu diharapkan dapat memanfaatkan bagian benda dan tanah bersama, maupun menjaga kerukunan dan keharmonisan di lingkungan rusunawa, baik di antara sesama penghuni rusun maupun antara pengelola dan penghuni rusun.

Permasalahan lain yang muncul dari aspek organisasi, disebabkan adanya restrukturisasi organisasi dari 13 (tiga belas) Unit Pengelola Rumah Susun menjadi 8 (delapan) Unit Pengelola Rumah Susun. Sebelum terjadinya restrukturisasi, pengelolaan rumah susun sederhana sewa diselenggarakan berdasarkan wilayah, di mana rumah susun sederhana sewa Tambora (Jakarta Barat) mengelola 5 (lima) rumah susun, yaitu Tambora, Daan Mogot, Flamboyan, dan Rawa Buaya. Namun demikian, setelah restrukturisasi, proses pengelolaan rumah susun sederhana sewa tidak lagi dilakukan berdasarkan wilayah, seperti halnya yang terjadi pada rumah susun sederhana sewa Tambora yang pengelolaannya diselenggarakan oleh Unit Pengelola Rumah Susun I. Pengelolaan Unit Pengelola Rumah Susun I meliputi, rumah susun sederhana sewa Jatirawasari, KS Tubun, Karang Anyar (Jakarta Pusat), Tambora (Jakarta Barat), Jatinegara Barat (Jakarta Timur), dan Pangadengan (Jakarta Selatan).

Permasalahan lain yang ditemui yaitu terdapat penunggakan pembayaran sewa sebanyak 280 warga rumah susun dari 879 penyewa, di mana tunggakan tersebut bervariasi antara 3 (tiga) sampai dengan 45 bulan, yang hingga bulan Mei 2021 mencapai Rp. 1.863.653.564,-. Walaupun terdapat himbauan kepada penghuni rumah susun dan sampai adanya surat teguran, bahkan sejumlah hunian telah disegel karena penghuni menunggak pembayaran dan terancam diusir karena tidak sanggup membayar. Hal itu disebabkan karena keterbatasan kemampuan pelaksana kebijakan memberikan pelayanan yang terbaik kepada penghuni rumah susun Tambora.

Sekelumit permasalahan di atas, selayaknya dicarikan solusi pemecahannya oleh para pelaksana kebijakan, mengingat dampak yang ditimbulkan telah merugikan penghuni rumah susun. Padahal dalam pola hubungan pemerintahan antara yang memerintah dan yang diperintah, suatu kebijakan yang diambil tingkat efektivitasnya memerlukan adanya keterpaduan dari *stakeholder* terkait. Keterpaduan dimaksud yaitu antara pembuat kebijakan, pelaksana kebijakan dan masyarakat (penghuni rumah susun) sebagai kelompok sasaran kebijakan. Melalui pelaksanaan pengelolaan rumah susun sederhana sewa yang efektif dan efisien, setidaknya penghuni rumah susun sebagai masyarakat berpenghasilan rendah, di

dorong untuk menikmati berbagai fasilitas yang disediakan Pemerintah Provinsi DKI secara layak.

## 2. Tinjauan Pustaka

Suatu kebijakan yang telah dirumuskan memiliki tujuan dan target tertentu yang ingin di capai. Untuk mengetahui tujuan dan target dari kebijakan tersebut telah terealisasi dengan baik manakala kebijakan itu diimplementasikan. Implementasi kegiatan pemerintah merupakan aspek yang penting dari proses sebuah kebijakan. Implementasi merupakan tindakan yang dilakukan oleh pemerintah yang dimaksudkan untuk mencapai tujuan sebagaimana dirumuskan dalam kebijakan (Suryawati, 2006). Tindakan yang dilakukan oleh pemerintah terkait dengan prosedur dan mekanisme, yang membutuhkan kemampuan para pejabat publik dalam menterjemahkan dan menerapkan kebijakan publik guna mencapai tujuan dan target yang ingin dicapai dalam realitasnya.

Kebijakan publik yang telah dirumuskan dan disahkan oleh pihak-pihak yang berwenang selanjutnya diinformasikan atau sosialisasikan kepada masyarakat. Sosialisasi yang dilakukan pemerintah melalui perangkat birokrasi sebagai aktor utama dalam melaksanakan kebijakan itu sekaligus penentu keberhasilan implementasi kebijakan publik. Implementasi kebijakan sangat terkait dengan sebuah proses melaksanakan keputusan dan umumnya berbentuk undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan peradilan, maupun perintah eksekutif. Pelaksanaan dari setiap kebijakan itu adalah birokrasi dan justru dalam pelaksanaan itulah sesungguhnya suatu kebijakan diberi bentuk Wool yang dikutip (Rasyid, 2007).

Umumnya tugas implementasi adalah mengkaitkan realisasi tujuan kebijakan dengan hasil kegiatan pemerintah. Menurut (Ekowati, 2009) bahwa "implementasi kebijakan adalah suatu fungsi dari implementasi program dan tergantung pada hasilnya ... perbedaan yang nyata antara kebijakan dan program sulit ditemukan dalam praktik, meskipun ada. Pada fase terakhir definisi istilah kebijakan dan program seringkali digunakan secara bergantian". Keberhasilan implementasi kebijakan sangat bergantung pada hasil program, dan program-program yang telah dibuat dalam implementasinya secara tepat mencari tujuan kebijakan (Ekowati, 2009). Sementara (Nugroho, 2006) mengemukakan bahwa, "untuk lebih mengimplementasikan kebijakan publik maka terdapat dua pilihan langkah, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik itu".

Implementasi kebijakan merupakan aspek penting dari keseluruhan proses pembuatan kebijakan, karena merupakan aktivitas dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Winarno (2011:29) bahwa "suatu program kebijakan akan hanya menjadi catatan-catatan elit saja jika program tersebut tidak diimplementasikan". Sementara oleh (Nugroho, 2006) dikatakan bahwa "implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya". Dalam pandangan (Pressman dan Wildavsky, 1984) bahwa "*Implementation may be viewed as a process of interaction between the setting of goals and actions to achieving them.*" Pemikiran ini mengisyaratkan bahwa implementasi kebijakan merupakan suatu proses interaksi antara penyusunan (penataan) berbagai tujuan dengan tindakan untuk mencapai sesuatu yang diharapkan.

Pressman dan Wildavsky dalam (Jones, 1996) mengemukakan bahwa: "*Implementation may be viewed as process of interaction between the setting of goals and action geared to achieving them*". Implementasi merupakan sebuah mata rantai yang saling berhubungan mulai dari titik awal, "*setting of goals*" sampai kepada titik akhir, "*achieving them*" memandangnya sebagai suatu proses mulai dari penetapan tujuan sampai kepada tindakan-tindakan yang akan diambil. Lebih lanjut, menurut (Nugroho, 2012) bahwa, "untuk lebih mengimplementasikan kebijakan publik, maka terdapat dua pilihan langkah, yaitu

langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik itu”.

Selanjutnya, (Nugroho, 2006) mengemukakan bahwa, “untuk lebih mengimplementasikan kebijakan publik, maka terdapat dua pilihan langkah, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik itu”.

Mengubah program-program menjadi praktek adalah tidak sesederhana sebagaimana tampaknya. Hal ini karena berbagai alasan yang berkaitan dengan sifat dari permasalahan, situasi sekelilingnya, atau organisasi sebagai mesin administrative yang bertugas melaksanakannya, maka program-program mungkin tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang dimaksudkan, (Tachjan, 2006).

Dalam praktiknya implementasi kebijakan publik memuat serangkaian kegiatan atau tindakan-tindakan yang secara operasional, yang merupakan pedoman dan panduan sekaligus kerangka kerja, melalui cara mana organisasi tersebut dapat mengetahui apa yang diharapkan darinya baik mekanisme maupun program dalam memecahkan persoalan publik yang dihadapinya. Implementasi kebijakan adalah merupakan konsep dinamis yang melibatkan secara terus-menerus usaha-usaha untuk mencari apa yang akan dapat dilaksanakan, yang mengatur aktivitas-aktivitas yang mengarah pada penempatan suatu program, (Jones, 1994).

Makna implementasi yaitu, memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijakan, yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijaksanaan negara, yang mencakup usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun akibat/dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian Implementasi kebijakan adalah usaha untuk mencapai tujuan, dengan berbagai konsep atau prosedur, (Mazmanian dan Sabatier, dalam (Wahab, 2012).

Implementasi merupakan sebuah mata rantai yang saling berhubungan mulai dari titik awal, “*setting of goals*” sampai kepada titik akhir, “*achieving them*” memandangnya sebagai suatu proses mulai dari penetapan tujuan sampai kepada tindakan-tindakan yang akan diambil. *Implementation is the process of putting a government program into effect; it is the total process of translating a legal mandate, whether an executive order or an enacted statute, into appropriate program directives and structure that provide services or create goods*, (Shafritz dan Russel, 2005:55).. Dengan demikian, implementasi kebijakan adalah merupakan bagian dari tugas administrasi negara dan identik dengan proses politik. Pernyataan ini didasarkan pada pemikiran bahwa administrasi negara memiliki mandat untuk melaksanakan tugas-tugas negara, dengan menyusun berbagai program dan mengelola kepentingan publik.

Beberapa pendekatan yang dapat digunakan dalam studi implementasi kebijakan untuk berhasil tidaknya pelaksanaan kebijakan. Pendekatan-pendekatan tersebut antara lain seperti yang dikemukakan oleh (Edwards III, 1980) merumuskan empat faktor yang merupakan syarat-syarat penting guna mengkaji dan meneliti berhasil tidaknya implementasi kebijakan. Keempat faktor itu adalah sebagai berikut:

1. *Communication*: Komunikasi, menyangkut penyampaian atau penyebaran informasi (*Transmission*), kejelasan (*Clarity*) dan konsistensi (*Consistency*) dari informasi yang disampaikan.
2. *Resources*: Sumber daya, menyangkut empat komponen yaitu staf (*staff*) yang cukup (jumlah dan mutu), informasi (*Information*) yang dibutuhkan guna pengambil keputusan, Kewenangan (*authority*) yang cukup guna melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya serta fasilitas (*facilities*) yang dibutuhkan dalam implementasi kebijakan.
3. *Disposition*: Disposisi atau sikap pelaksana (*attitudes of implementors*), menyangkut dampak (*effects*) dari kalangan aktor dalam mengimplementasikan kebijakan secara efektif,

pengaturan bagi para pelaksana kebijakan, dan pemberian insentif (gaji, honor, dan sebagainya).

4. *Bureaucatic structure*: Struktur birokrasi, menyangkut prosedur standar operasi dalam pelaksanaan kebijakan (*Standard Operating Procedures*) dan pengaturan tata aliran pekerjaan dan pelaksana program.

### 3. Metode Penelitian

Penelitian ilmiah yang dilakukan apapun bentuk dan macamnya selalu membutuhkan metode dan atau desain guna menentukan dan mengkaji atau menganalisis keabsahan akan suatu fenomena yang diteliti. Hal itu karena, penelitian adalah suatu proses mencari sesuatu secara sistematis dalam waktu yang lama dengan menggunakan metode ilmiah serta aturan-aturan yang berlaku. Desain penelitian adalah semua proses yang diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan penelitian” (Nazir, 2011). Sementara menurut (Hamdi dan Ismaryati, 2014) bahwa “Desain penelitian adalah bagian dari metode penelitian yang berisikan arahan mengenai pendekatan penelitian yang dipilih”. Sementara menurut Arikunto (2011:136), “Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitiannya”.

Pada prinsipnya metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiono, 2018). Metode penelitian dimaksudkan sebagai tuntutan dalam mencari informasi, pengumpulan data dan observasi yang kemudian dianalisis yang merupakan desain penelitian. Desain penelitian sebagai suatu rencana yang membimbing penelitian dalam proses pengumpulan, analisa dan enterpretasi observasi. Desain penelitian juga menentukan arah kemungkinan penetralisasi, yaitu apakah interpretasi yang dicapai dapat di generalisasikan terhadap suatu populasi yang lebih besar atau situasi yang berbeda (Moleong, 2014).

Berpedoman pada beberapa pendapat di atas maka, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, guna mengungkapkan fenomena secara mendetail. Hal tersebut sebagaimana dikemukakan (Alwasilah, 2011) mengenai pengertian kualitatif dengan memaparkan kelebihanannya yaitu “Kelebihan metode kualitatif adalah kemampuannya mengungkap fenomena secara mendetail sehingga memberi pencerahan.” Pendapat Alwasilah didukung oleh (Strauss dan Corbin, 2003) yang mengatakan bahwa “metode kualitatif dapat memberikan rincian yang kompleks tentang fenomena yang sulit diungkapkan oleh metode kuantitatif”.

Penelitian kualitatif menekankan pada *quality* atau hal yang penting dari sifat suatu barang/jasa. Hal terpenting dari suatu barang atau jasa berupa kejadian/fenomena/gejala sosial adalah makna dibalik kejadian tersebut yang dapat dijadikan pelajaran berharga bagi suatu pengembangan konsep teori. Sebagaimana dikatakan (Satori, 2009) bahwa “penelitian kualitatif dapat didesain untuk memberikan sumbangannya terhadap teori, praktis, kebijakan, masalah-masalah sosial dan tindakan”. Lebih lanjut dikatakan Bogdan dan Taylor mengemukakan bahwa penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Moleong, 2014).

Dengan demikian, metode penelitian deskriptif merupakan suatu bentuk penelitian yang paling dasar yang ditujukan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu apa adanya. Sebagaimana menurut (Irawan, 2007) bahwa “metode penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu hal seperti apa adanya”. Sementara (Nawawi, 2005) bahwa mengemukakan bahwa “desain deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan (melukiskan

keadaan subjek dan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya”.

Berpedoman dari beberapa pendapat pakar di atas, dapat disimpulkan bahwa penelitian ini menggunakan desain penelitian kualitatif dengan pola pendekatan deskriptif. Deskriptif ini bercirikan kegiatan pengumpulan, menggambarkan dan menafsirkan data tentang situasi yang dialami, hubungan kegiatan, pandangan, sikap yang ditunjukkan; atau tentang kecenderungan yang tampak dalam proses yang sedang berlangsung, bertentangan yang meruncing serta kerja sama yang dijalankan. Dengan menggunakan metode deskriptif dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara sistematis tentang implementasi kebijakan rumah susun sederhana sewa di Unit Pengelola Rumah Susun I Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat.

#### **4. Hasil dan Pembahasan**

Lahirnya kebijakan pemerintah memiliki tujuan yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, sehingga fungsi pemerintah sebagai pelayan yang membuahkan keadilan, fungsi pemberdayaan akan mendorong kemandirian masyarakat dan fungsi pembangunan akan menciptakan kemakmuran masyarakat. Sebagaimana dikatakan (Rasyid, 2002) bahwa “Lahirnya kebijakan pemerintah bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, karena fungsi pemerintah sebagai pelayan yang membuahkan keadilan, fungsi pemberdayaan akan mendorong kemandirian masyarakat dan fungsi pembangunan akan menciptakan kemakmuran masyarakat”.

Berbagai kebijakan yang dibuat pemerintah tersebut, sejalan dengan prinsip otonomi daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangga daerah seluas-luasnya. Proses penyelenggaraan berbagai kebijakan itu, terlebih di era otonomi daerah sekarang ini membutuhkan perhatian yang menyeluruh dari pemerintah dan pemerintah daerah. Namun demikian, derasnya perkembangan Kota Jakarta diberbagai sektor pembangunan telah berimbas pada tingginya kebutuhan akan lahan, sementara ketersediaan lahan semakin terbatas. Konsekuensi tersebut menyebabkan ketersediaan lahan yang disediakan pemerintah daerah untuk hunian yang layak bagi masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah semakin terbatas dan mahal.

Dalam rangka mengantisipasi keterbatasan lahan dan mahalnya lahan yang tersedia, maka salah satu langkah yang ditempuh oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat adalah melalui pembangunan hunian vertikal atau lebih dikenal dengan rumah susun, yang diperuntukkan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk maksud tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 111 Tahun 2014 Tentang Mekanisme Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa, yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1246 Tahun 2020 Tentang Pembagian Wilayah Kerja Unit Pengelola Rumah Susun, sebagai tindak lanjut dari Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 351 Tahun 2016 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Unit Pengelola Rumah Susun.

Dikeluarkannya berbagai kebijakan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimaksudkan dalam rangka penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa (rumah susun sederhana sewa) yang telah dibangun secara berdayaguna dan berhasilguna. Tugas dan fungsi pengelolaan rumah susun di Provinsi DKI Jakarta, diserahkan kepada Unit Pengelola Rumah Susun yang mempunyai kedudukan sebagai Unit Pelaksana Teknis Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta. Sebagai organisasi teknis pelaksana kebijakan ((implermentor kebijakan), Unit Pengelola Rumah Susun I sebagai organisasi teknis sangatlah berperan penting dalam menyukseskan pengelolaan rumah susun sederhana sewa.

### **Komunikasi Dalam Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa**

Persyaratan utama dalam implementasi kebijakan yang efektif yakni, bahwa para implementator atau orang-orang yang terlibat dalam pelaksanaan program/kebijakan harus mengetahui secara pasti dan jelas kegiatan apa yang akan mereka lakukan. Program-program yang telah ditetapkan harus disampaikan secara jelas kepada setiap personil secara tepat dan jelas sebelum kebijakan itu diimplementasikan lebih lanjut kepada masyarakat (penghuni rumah susun sederhana sewa). Jalinan komunikasi yang terjadi di antara implementator harus dapat disampaikan dan diterima secara akurat serta mudah dipahami. Komunikasi yang terjalin di antara para implementator (pelaksana kebijakan) tidak hanya bersifat komunikasi dari atas ke bawah, tetapi juga sebaliknya. Hal itu diperlukan agar pesan yang disampaikan dapat diterima implementator sehingga program terselenggara secara konsisten dan jelas.

Sebuah kebijakan yang akan diimplementasikan harus disalurkan kepada setiap jajaran unit pelayanan pemerintahan secara pasti, jelas, akurat dan konsisten. Agar implementasi kebijakan dapat terselenggara secara efektif dilapangan, maka para implementator benar-benar mengetahui secara pasti kegiatan-kegiatan apa saja yang harus dikerjakan. Oleh karena itu suatu kebijakan yang telah terjabar dalam bentuk kegiatan-kegiatan manakala tidak disampaikan jelas dan pasti serta tidak konsisten dikuatirkan dapat menimbulkan hambatan dalam implementasinya. Aspek komunikasi dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora yang dilakukan oleh Unit Pengelola Rumah Susun I dimaksudkan untuk menyampaikan informasi secara jelas dan luas kepada penghuni rumah susun, sehingga dapat mengetahui dan memahami maksud dan tujuan dari kebijakan yang diimplementasikan.

Kehadiran organisasi teknis, sepertihalnya Unit Pengelola Rumah Susun I, berkaitan erat dengan eksistensi Pemerintah Daerah dalam mengelola rumah susun yang ada di Kota Jakarta secara berdayaguna dan berhasilguna. Sebab, jika pelaksanaan kebijakan pengelolaan rumah susun tidak diatur dengan baik, niscaya akan menghambat penyelenggaraan layanan dan pemberdayaan kepada penghuni rumah susun. Menyikapi hal itu, maka proses pengelolaan rumah susun sederhana sewa merupakan program yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan kurang mampu, sehingga komunikasi dan koordinasi lintas sektoral dengan instansi terkait sangatlah dibutuhkan demi menyukseskan kebijakan itu ketika diimplementasikan.

Pelaksanaan kebijakan rumah susun sederhana sewa yang diselenggarakan Unit Pengelola Rumah Susun I dimaksudkan untuk memberikan pelayanan dan pemberdayaan sehingga, setiap permasalahan yang ada dalam lingkup rumah susun sederhana sewa, ada yang mudah dikendalikan dan ada yang sulit dikendalikan. Tingkat kesulitan masalah-masalah dalam pola kehidupan ditentukan oleh variasi perilaku yang ada dan kuantitas kelompok sasaran. Dijelaskan Informan (1), Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman kepada penulis di ruang kerjanya, dari hasil wawancara pada hari Kamis tanggal 12 Agustus 20121 sebagai berikut:

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terus berupaya untuk memberdayakan dan meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak memiliki tempat hunian yang layak, serta yang mendiami bantaran kali dan kolong-kolong jembatan. Hal itu dilakukan dengan merelokasi mereka pada tempat yang layak seperti rumah susun sederhana sewa yang telah disediakan pemerintah daerah. Melalui relokasi ini, diharapkan mereka dapat merubah pola pikir dan perilakunya serta dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraaannya. Oleh sebab itu, dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa, dibutuhkan adanya komunikasi dan koordinasi yang menyeluruh, serta dukungan berbagai sumber daya yang memadai sehingga dapat memberikan yang terbaik kepada penghuni rumah susun.

Pandangan yang disampaikan pejabat di atas memberikan gambaran bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terus berupaya untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah dan yang belum memiliki hunian yang layak ke arah yang lebih baik. Komitmen tersebut dapat terlaksana manakala komunikasi dan koordinasi lintas sektoral dengan instansi terkait dalam memberikan bimbingan, penyuluhan, dan konsultasi teknis kepada penghuni rumah susun sebagai kelompok sasaran.

Namun demikian, realitas di lapangan menggambarkan bahwa, memang diakui bahwa komunikasi dan koordinasi di antara aparat pelaksana kebijakan belum terselenggara dengan baik dalam proses pengelolaan rumah susun sederhana sewa. Unit pengelola Rumah Susun I dalam mengelola rumah susun sederhana sewa Tambora masih terkesan berjalan sendiri-diri, dan kurang melibatkan instansi sektoral terkait dilapangan. Pada intinya koordinasi dan komunikasi merupakan keterpaduan dan keserasian dari semua pemegang fungsi unit pelayanan atau instansi terkait yang akan menjadi kekuatan yang ampuh dalam mengatasi kelemahan-kelemahan yang terdapat suatu organisasi. Keefektifan jalinan koordinasi antar instansi terkait bergantung pada daya kreativitas dan diskresi peran seorang pimpinan dalam memadukan berbagai program kegiatan ke arah pencapaian tujuan program pemerintahan itu.

Sebenarnya melalui pendekatan pelayanan dan pemberdayaan masyarakat yang dilakukan dalam pelaksanaan kebijakan, telah menunjukkan wujud kepedulian Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang menempatkan posisi masyarakat sebagai pelaku sekaligus penerima manfaat dari program yang dilaksanakan. Pemberdayaan yang dilakukan, bukan saja pada penguatan individu tetapi juga pranata-pranata, kelembagaan, penanaman nilai, peranan masyarakat. Terkait dengan tujuan dimaksud, (Sumaryadi, 2010) mengemukakan bahwa:

Tujuan pemberdayaan masyarakat pada dasarnya adalah: (1) Membantu pengembangan manusiawi yang otentik dan integral dari masyarakat lemah, rentan, miskin, marjinal, dan kaum kecil, antara lain buruh tani, masyarakat terbelakang, masyarakat miskin; (2) Memberdayakan kelompok-kelompok masyarakat tersebut secara sosial ekonomis sehingga mereka dapat lebih mandiri dan dapat memenuhi kebutuhan dasar hidup mereka, sanggup berperan serta dalam pengembangan masyarakat.

Pandangan di atas dapat dimaknai bahwa tujuan pemberdayaan masyarakat (penghuni rumah susun Tambora) adalah dalam rangka membantu pengembangan manusiawi yang otentik dan integral dari masyarakat lemah, rentan, miskin, marjinal, dan kaum kecil, antara lain buruh tani, masyarakat terbelakang, masyarakat miskin, bukan hanya secara individu, namun juga kelompok secara sosial ekonomis. Melalui berbagai kegiatan dilaksanakan dapat memberikan motivasi dan dorongan kepada MBR untuk dapat memiliki hunian yang layak. Melalui tempat hunian itu, penghuni rumah susun dapat meningkatkan kualitas hidup dan perekonomiannya. Namun demikian, persoalan yang paling mendasar bagi sebuah program yang telah dirumuskan dengan baik terkadang belum terselenggara dengan baik sesuai dengan tujuan yang ditetapkan, karena banyak kendala teknis yaitu kurangnya komunikasi dan koordinasi yang dilakukan aparat pelaksana dalam pelaksanaan kebijakan.

### **Sumber Daya Dalam Implementasi Kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa**

Salah satu kunci keberhasilan dalam implementasi kebijakan rumah susun sederhana sewa adalah tersedianya dukungan sumber daya, yang meliputi sumber daya manusia aparat pelaksana memadai dan berkualitas, ketersediaan sarana dan prasarana serta sistem informasi. Sebaliknya, kurang memadainya sumber-sumber daya tersebut tentunya akan berdampak pada tidak efektifnya pelaksanaan kebijakan rumah susun sederhana sewa. Oleh sebab itu, rumah susun sederhana sewa Tambora yang dikelola oleh Unit Pengelola Rumah

Susun I, sebagai organisasi teknis memberikan pelayanan dan pemberdayaan kepada penghuni rumah susun membutuhkan adanya dukungan sumber daya.

Sebagai organisasi teknis pelaksana kebijakan, maka kehadiran aparat yang memiliki tingkat kemampuan yang handal sangatlah dibutuhkan. Kemampuan, dimaksud dalam rangka menganalisis berbagai problem dan dinamika kebutuhan penghuni rumah susun yang semakin berkembang, sehingga membutuhkan layanan yang semakin baik dan berkualitas. Untuk itu, penghuni rumah susun seyogyanya dilayani dan diberdayakan melalui bimbingan dan penyuluhan teknis, serta pengawasan yang menyeluruh dari segenap aparat pelaksana kebijakan. Pemberian layanan yang semakin baik hanya dapat dilakukan jika, setiap aparat memiliki kemampuan, teknis sesuai tugas dan fungsi yang dijalannya. Dijelaskan kepada penulis dari hasil wawancara dengan Informan (4) Kepala Unit Pengelola Rumah Susun di ruang kerjanya, pada hari Senin tanggal 9 Agustus 2021 bahwa:

Keberhasilan dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa dengan berbagai kegiatan yang dilaksanakan sesuai visi dan misi yang diemban, dalam meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan MBR dan kurang mampu. Oleh sebab itu perlu mendapat dukungan sumber daya yang memadai, baik ketersediaan aparat pelaksana, fasilitas sarana dan prasarana dan anggaran yang memadai. Namun demikian, jika memperhatikan visi dan misi yang dijalankan sesuai dengan tugas dan fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa aparat yang ada masih sangat terbatas, baik kualitas maupun kuantitas.

Penjelasan di atas, sesuai dengan pengamatan yang dilakukan penulis dilapangan hari Sabtu tanggal 29 Juli 2021, bahwa proses pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora walaupun telah dilaksanakan, tetapi belum terselenggara sebagaimana yang diharapkan penghuni rumah susun. Padahal bila melihat tujuan dari kebijakan itu, sangatlah penting artinya untuk membantu penghuni rumah susun yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dan kurang mampu untuk dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraannya. Namun kenyataannya masih ditemui berbagai permasalahan terutama dalam pemberian layanan. Permasalahan yang sering muncul berkaitan dengan pemanfaatan fasilitas yang disediakan, maupun dalam menjaga keharmonisan dan kerukunan di antara penghuni rumah susun, serta di antara pengelola dan penghuni rumah susun. Sehingga membutuhkan penanganan yang menyeluruh dari pelaksana kebijakan dan dukungan penghuni rumah susun demi keberhasilan pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora sebagaimana dimaksud dalam kebijakan.

Namun demikian, sebagai *leading sector* dalam implementasi kebijakan rumah susun sederhana sewa, Unit Pengelola Rumah Susun I masih mengalami keterbatasan aparat pelaksana, karena jumlah Aparatur Sipil Negaral (ASN) yang ada berjumlah 16 orang. Sementara secara operasional dilapangan aparat pelaksana yang bertanggung jawab untuk mengelola rumah susun sederhana sewa Tambora hanya berjumlah 1 (satu) orang. Keterbatasan jumlah aparat pelaksana menyebabkan bimbingan, penyuluhan teknis dan pengawasan kepada penghuni rumah susun, terutama dalam penggunaan berbagai fasilitas yang disediakan Pemerintah Daerah, maupun menjaga keharmonisan dan kerukunan di lingkungan rumah susun sederhana sewa Tambora menjadi minim dilakukan. Sebagaimana hasil wawancara penulis dengan Informan (4) Kepala Unit Pengelola Rumah Susun di ruang kerjanya pada hari Senin tanggal 9 Agustus, 2021 dijelaskan sebagai berikut:

Aparat yang ada UPRS I berjumlah 16 orang, jika dibandingkan dengan luas wilayah kerja yang meliputi 6 rumah susun sederhana sewa, maka dapat dikatakan masih sangat kurang, terutama dalam melaksanakan tugas dan fungsi dilapangan. Kondisi yang demikian menyebabkan aparat yang disertai tugas dan tanggung jawab sepenuhnya untuk menangani pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora

hanya berjumlah 1 (satu) orang. Walaupun dalam praktiknya dibantu oleh Penyediaan Jasa Lain Perorangan yang berjumlah 78 orang sesuai tugasnya masing-masing, demikian pula sarana dan prasarana dan anggaran.

Penjelasan yang disampaikan Kepala Unit Pengelola Rumah Susun I di atas terlihat bahwa Unit Pengelola Rumah Susun I memiliki aparat pelaksana secara keseluruhan berjumlah 16 orang. Karena terbatas jumlah aparat, maka yang diserahi tugas dan tanggung jawab untuk mengelola rumah susun sederhana sewa Tambora secara operasional dilapangan hanyalah 1 orang. Aparat tersebut didukung oleh Penyedia Jasa Lain Perorangan (PJLP) yang bertugas membantu mengelola rumah susun sederhana sewa Tambora. Penyedia jasa lain perorangan merupakan tenaga honorer yang dikontrak secara tahunan sebanyak 78 orang. Petugas ini terdiri dari petugas administrasi 4 orang, petugas teknisi 18 orang, petugas keamanan 31 orang, dan petugas kebersihan berjumlah 25 orang.

Kurangnya kewenangan yang diperoleh Unit Pengelola Rumah Susun I dalam pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora menyebabkan lambatnya penanganan berbagai keluhan yang disampaikan penghuni rumah susun terkait dengan ada kerusakan-kerusakan yang terjadi pada unit hunian. Demikian pula dalam pelaksanaan kebijakan proses penyebaran informasi masih kurang dilakukan oleh para pelaksana kebijakan. Kondisi tersebut memunculkan sikap dari penghuni rumah susun yang kurang peduli terhadap berbagai kebijakan pemerintah, karena belum mampu memberdayakan dan meningkatkan kesejahteraan mereka secara keseluruhan. Sikap kurang adanya dukungan dan berpartisipasi dalam berbagai program yang diimplementasikan, karena program tersebut belum sepenuhnya memecahkan masalah kehidupan penghuni rumah susun sederhana sewa Tambora secara menyeluruh.

Berbagai permasalahan sebagaimana dijelaskan di atas, perlu jadi masukan bagi Pemerintah Daerah, terutama Unit Pengelola Rumah Susun I sebagai pelaksana kebijakan, untuk berbenah demi suksesnya kegiatan program yang diimplementasikan. Karena sebenarnya dukungan sumber daya diarahkan untuk dapat mengartikulasikan dan mengungkapkan kebutuhan dan harapan dari warga rumah susun sebagai masyarakat terprogram sesuai dengan tujuan kebijakan. Melalui langkah-langkah strategis yang dilakukan dalam penyiapan sumber daya kebijakan, diharapkan penghuni rumah susun dapat mengerti, memahami, dan bahkan mendukung sepenuhnya keberhasilan kebijakan itu. Sebenarnya yang menjadi perhatian dalam proses pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora yakni dukungan aparat pelaksana yang berkualitas, sarana dan prasarana, yang memadai, serta anggaran yang dapat dikelola secara mandiri, sehingga diharapkan dapat memberikan dampak perubahan bagi kualitas hidup dan ekonomi penghuni rumah susun sebagai kelompok sasaran.

Kendala sebagaimana disampaikan di atas, seyogyanya disikapi oleh pimpinan organisasi Dinas sebagai pembuat kebijakan, agar kebijakan yang diimplementasikan dapat mencapai target dan tujuan sebagaimana yang telah ditetapkan. Dengan demikian, Unit Pengelola Rumah Susun I sebagai pelaksana kebijakan sangat membutuhkan aparat pelaksana yang memiliki kemampuan dalam menganalisis berbagai persoalan yang terjadi, sekaligus mencari solusinya. Sebagai organisasi teknis yang memberikan pelayanan teknis, maka yang diharapkan penghuni rumah susun adalah layanan yang lebih cepat, mudah, transparan, dan berkualitas. Berhasil tidaknya pelaksanaan kebijakan rumah susun sederhana sewa, sangat bergantung pada unsur pelaksanaannya dan dukungan sarana dan prasarana, karena pelaksana kebijakan memiliki tanggung jawab dalam proses implementasi.

Mengacu pada pemahaman di atas dapat dimaknai bahwa, implementasi kebijakan pengelolaan rumah susun sederhana sewa memiliki tujuan umum dan ukuran-ukuran dalam pelaksanaannya. Hal itu karena pengelolaan rumah susun sederhana sewa Tambora, tentunya akan memberikan pengaruh positif bagi Unit Pengelola Rumah Susun I sebagai organisasi

teknis penyelenggara layanan pemerintahan yang memiliki komitmen dalam meningkatkan kualitas pelayanan kepada penghuni rumah susun. Untuk itu, guna mendukung dan mewujudkan implementasi kebijakan agar lebih berdaya guna dan berhasil guna, maka dukungan sumber daya kebijaksanaan tersebut sangat penting artinya.

## 5. Penutup

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa implementasi kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa Tambora yang diselenggarakan Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun I, merupakan program prioritas Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan terutama masyarakat berpenghasilan rendah dan kurang mampu dibidang ekonomi, namun belum efektif dilaksanakan. Ketidakefektifan implementasi kebijakan disebabkan karena belum sinkronnya sikap pemerintah sebagai penyedia layanan dan penghuni rumah susun sebagai penerima layanan. Hal itu disebabkan karena kurangnya jalinan komunikasi dan koordinasi serta belum adanya kejelasan dan konsistensi dalam pelaksana kebijakan dalam memberikan pelayanan kepada penghuni rumah susun. Kurang tersedianya sumber daya aparat, sarana dan prasarana, informasi dan dukungan anggaran dalam pelaksanaan kebijakan. Kurangnya tanggung jawab dan kewenangan yang dimiliki aparat pelaksana, sehingga program belum diikuti dan dipatuhi oleh para pelaksana dan penghuni rumah susun Tambora sebagai sasaran kebijakan. Belum adanya standar operasional dan prosedur yang dipakai sebagai pedoman dalam pelaksanaan kebijakan, sehingga program belum memberikan manfaat sepenuhnya kepada penghuni rumah susun. Kondisi demikian menyebabkan implementasi kebijakan belum berdampak pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana sewa Tambora.

## Daftar Pustaka

- Alwasilah, A Chaedar, (2011). *Pokoknya Kualitatif*, PT. Dunia Pustaka Jaya dan Pusat Studi Sunda, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (2011). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, : Rineka Cipta, Jakarta.
- Bungin, Burhan, (2009). *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,
- Cahyana, E. Jaka E, (2002). *Rumahku Istanaku, Panduan Membeli Rumah Hunian*, Jakarta : Elexmudia Komputindo,
- Catanese Anthony J. dan Snyder James C. (1996). *Perencanaan Kota*. Jakarta : Erlangga.
- Creswell W. John. (2012). *Research Design: Qualitative & Quantitative Approaches (Pendekatan Kualitatif & Kuantitatif)*. Alih bahasa: Nur Khabibah: KIK Press, Jakarta.
- Dunn, William N., (2003), *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Edwards III, George, C. (1980). *Implementing Public Policy*, Wasihington D.C: Congressional Quarterly Press.
- Effendy, Khasan. (2010). *Sosiologi Pemerintahan*, Bandung : CV Indra Prahasta,
- Ekowati, Mas. Roro, Lilik. (2009). *Perencanaan Implementasi dan Evaluasi Kebijakan atau Program*. Surakarta : Pustaka Cakra,
- Hamdi, Muchlis, Ismaryati Siti. (2014). *Metodologi Penelitian Administrasi*, Tangerang Selatan : Universitas Terbuka,
- Hamzah Andi & Sudra, I Wayan. (2000). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : Rineka Cipta,
- Hutagalung, Arie Sukanti. (2002). *Condominium dan Permasalahannya*, Suatu. Rangkuman Materi Perkuliahan. Jakarta : Elips Proyect-FH-UI,.

- Islamy, M. Irfan. (2004). *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*. Jakarta : Sinar Grafika,
- Keban, T. Yertmias (2008). *Enam Dimensi Strategi Administrasi Publik, Konsep, Teori dan Isu*, Yogyakarta : Gava Media,
- Mahmudi. (2019). *Manajemen Kinerja Sektor Publik* Edisi 3 Cetakan ke 2, Yogyakarta : UPP STIM YKPN,
- Mardiasmo. (2014). *Akuntansi Sektor Publik*. Edisi Lima, Cetakan Keempat. Yogyakarta : CV. Andi Offset,
- Moleong, L.J, (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya,
- Nawawi, Hadari, (2005). *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press,
- Nazir, Moh, (2011). *Metodologi Penelitian* Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ndraha Taliziduhu, (2000). *Ilmu Pemerintahan*, Program Magister Ilmu-Ilmu Sosial (PMIIS) Bidang Kajian Utama (BKU) Ilmu Pemerintahan Kerjasama IIP-Unpad, Jakarta.
- Nugroho, Riant, (2006). *Kebijakan Publik Untuk Negara Berkembang (Model-Model Perumusan, Implementasi dan Evaluasi)*. Jakarta : Elex Media Komputindo,
- Robbins, Stephen P. (2001). *Teori Organisasi: Struktur, Desain dan Aplikasi*. Edisi Ketiga. Terjemahan Jusuf Udaya Jakarta : Lic.: Arcan,
- Saefullah, A. Djadja. (2009). *Pemikiran Kontemporer Administrasi public, Perspektif Manajemen Sumber Daya Manusia Dalam Era Desentralisasi: Laboratorium Pengkajian Penelitian dan Pengembangan Administrasi Negera LP3AN FISIP UNPAD*, Bandung.
- Satori, Djam'an, (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cetakan Ke-1 Bandung : ALFABETA,
- Shafritz Jay M. and Russell EW. (2005). *Public Administration: Introducing*. NewYork : Pearson Education, Inc. Fourth Edition.
- Silalahi Ulber, (2009), *Metode Penelitian Sosial*, Bandung : PT. Reflika Aditarma,
- Strauss, Anselm & Juliet Corbin, (2003). *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar,
- Sugiama, Gima. (2008). *Metode Riset Bisnis dan Manajemen*. Bandung : Guardaya Intimarta,
- Sugiyono, (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung : CV Alfabeta,.
- Sulaksana, Uyung. (2010). *Integrated Marketing Communication: Teks dan Kasus*. Jogjakarta : Pustaka Pelajar,
- Sumaryadi, Nyoman. (2010). *Perencanaan Pembangunan Daerah Otonom dan Pemberdayaan Masyarakat*. Jakarta : Citra Utama,
- Supriatna, Tjahya., Sukiasa, Arjono., 2010, *Manajemen, Kepemimpinan, dan Sumberdaya Aparatur*, CV. Indra Prahasta, Bandung.
- Syafri, Wirman, 2010, *Implementasi Kebijakan Publik dan Etika Profesi Pamong Praja*, Alqa Print, Bandung.
- Syafri, Wirman., Setyoko, Israwan, (2010). *Implementasi Kebijakan Publik dan Etika Profesi Pamong Praja*, Penerbit Sumedang : AlQaprint
- Tachjan. H. (2006). *Implementasi Kebijakan Publik*. Puslit KP2W Lemlit UNPAD, Bandung.
- Wahab, Solichin Abdul, (2012). *Analisis Kebijaksanaan, Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijakan Negara*,: Jakarta : Bumi Aksara,
- Wibowo. (2010). *Manajemen Kinerja*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Winarno, Budi. (2011). *Kebijakan Publik, Teoridan Proses (Edisi Revisi)*. Yogyakarta : Media Pressindo,