JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

Implementasi Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana

Enal Saputra[1)], Ari Gusnita[2)], Yuyun Fitriani[3)]

Universitas Dharma Wacana, Metro, Indonesia

enalsaputra286@gmail.com[1)]
ari.gusnita@stisipoldharmawacana.ac.id[2)]
yuyunfitriani01.yf@gmail.com[3)]

Abstrak

Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan salah satu upaya pemerintah daerah dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi sejumlah kendala, terutama terkait keterbatasan sumber daya manusia, pemeliharaan fasilitas, kualitas pelayanan, dan kepatuhan penghuni terhadap tata tertib. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Metro. Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan melibatkan unsur pemerintah, pengelola Rusunawa, petugas penjaga malam, dan masyarakat penghuni. Analisis implementasi kebijakan menggunakan teori George C. Edward III yang meliputi komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan belum sepenuhnya optimal. Komunikasi telah dilaksanakan, tetapi kepatuhan penghuni masih perlu ditingkatkan. Sumber daya manusia serta pemeliharaan sarana dan prasarana masih terbatas. Disposisi pengelola cukup baik, tetapi respons terhadap keluhan penghuni belum maksimal. Sementara itu, struktur birokrasi telah berjalan baik melalui pembagian tugas, keberadaan UPT, dan penerapan SOP. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sumber daya, pelayanan, koordinasi, dan pengawasan secara berkelanjutan.

Kata kunci: Implementasi Kebijakan; Pengelolaan; Rusunawa; Sumber Daya

Abstract

The management of simple rental apartments (Rusunawa) is one of the local government's efforts to provide decent and affordable housing for low-income communities. However, its implementation still faces several challenges, particularly limited human resources, facility maintenance, service quality, and residents' compliance with housing regulations. This study aims to analyze the implementation of Metro Mayor Regulation Number 3 of 2015 concerning the Management of Simple Rental Apartments in Metro City. This research employs a descriptive method with a qualitative approach. Data were collected through observation, interviews, and documentation involving government officials, Rusunawa management personnel, night security officers, and residents. The policy implementation analysis applies George C. Edward III's theory, consisting of four indicators: communication, resources, disposition, and bureaucratic structure. The findings indicate that policy implementation has not been fully optimal. Communication has been established, although residents' compliance needs improvement. Human resources and facility maintenance remain limited. The disposition of management personnel is relatively good; however, their responsiveness to residents' complaints requires improvement. Meanwhile, the bureaucratic structure has functioned well through clear task distribution, the establishment of the technical implementation unit, and the application of standard

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

operating procedures. Therefore, improvements in resources, services, coordination, and supervision are necessary to ensure sustainable and effective Rusunawa management.

***Key words**: Policy Implementation; Management; Rental Apartments; Resources*

PENDAHULUAN

Implikasi bertumbuhnya penduduk kota yang terus melaju pesat karena arus urbanisasi yang tidak bisa dihindari selain tingkat kepadatan penduduk menjadi semakin tinggi berkontribusi penting dalam memperbesar keterbatasan lahan kota (Carolin, 2025). Hal ini karena berlangsungnya kehidupan penduduk tidak dapat dipisahkan dengan tempat hunian dengan lingkungan yang memadai dari segi kesehatan lingkungan yang merupakan kebutuhan dasar dan hak asasi manusia. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 40 yang menyatakan setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Dan juga pada perubahan Kedua UUD 1945 Pasal 28H Ayat (1) disebutkan bahwa :"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, berhak memperoleh pelayanan kesehatan." (Japar et al., 2024).

Salah satu solusi untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dalam rangka mengatasi permukiman kumuh yaitu dengan Rumah Susun. Berdasarkan pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa Rumah Susun merupakan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian benda, tanah, milik bersama (Paturohman, 2025). Berdasarkan Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang digantikan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mana Undang-Undang ini memperkuat penyelenggaraan rumah susun. UU No. 20 Tahun 2011, mengkategorikan rumah susun komersial, umum, khusus dan negara. Bagian yang termasuk rumah susun umum adalah rumah susun sederhana sewa yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dengan cara sewa. Penyelenggaraan rumah susun dalam Undang-Undang ini salah satu diantaranya adalah pemanfaatan, pengelolaan dan pemeliharaan.

Pengelolaan Rusunawa merupakan tahap lanjut yang menjadi tanggung jawab semua pemangku kepentingan termasuk masyarakat berkaitan dengan keberlanjutan kemanfaatan yang harus senantiasa dijaga, dimulai sejak gedung rusunawa tersebut dinyatakan layak untuk dihuni (Meylan et al., 2024). Sebagaimana yang tercantum di dalam Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun pada pasal 15 mengamanatkan bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota/ Kabupaten. Pada pembangunan rusunawa pemerintah pusat bertanggung jawab atas pembinaan yang meliputi perencanaan, pengaturan pengendalian, dan pengawasan. Selanjutnya keseluruhan kegiatan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan, dan perawatan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah (Rubiati, 2023).

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

Kota Metro merupakan salah satu wilayah yang sudah memiliki satu bangunan Rusunawa, yaitu Rusunawa iringmulyo yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara, Iringmulyo, Kec. Metro Timur, Kota Metro yang dibangun pada tahun tahun 2015. Rusunawa tersebut dikelola oleh bagian Unit Pelaksana Teknis (UPT) Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPKP) Kota Metro. Rusunawa Iringmulyo metro ini terdiri dari 2 gedung, masing-masing gedung memiliki 5 lantai, dilantai bawah hanya ada 2 unit, 2 tempat parkir, ruang token listrik dan kantor. Mulai dari lantai 2 sampai lantai 5 masing-masing terdapat 24 unit, terdapat ruang kosong berupa taman ditengahnya. Bangunan tersebut setinggi lima lantai dan setiap lantai berbeda tarif pemakaiannya, yaitu tergantung dari lantai berapa yang ditinggali. Pasalnya, semakin tinggi lantai yang ditempati maka harga sewanya akan semakin murah. Rusunawa Iringmulyo sendiri memiliki 196 kamar dengan luas setiap kamar 24 meter persegi.

Penetapan harga sewa untuk hunian diatur dalam Peraturan Walikota Metro Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Tarif Sewa Pemakaian Rumah Susun Sederhana Sewa yang harus dibayarkan oleh penghuni setiap bulannya (Andari, 2026). Adapun harga sewa hunian untuk Rusunawa Iringmulyo, yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.
Harga sewa Rusunawa

Lantai	Harga Sewa	Keterangan
1	200.000	khusus difabel
2	200.000	Umum
3	175.000	Umum
4	150.000	Umum
5	125.000	Umum

Sumber. Hasil Penelitian, 2026

Berdasarkan Tabel 1, dapat diketahui bahwa tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dibedakan berdasarkan lantai bangunan dan peruntukan penghuninya. Tarif sewa tertinggi berada pada lantai 1 dan lantai 2, yaitu sebesar Rp200.000 per bulan. Khusus lantai 1, unit hunian diperuntukkan bagi penyandang disabilitas (difabel) guna memberikan kemudahan aksesibilitas bagi kelompok masyarakat yang memiliki kebutuhan khusus. Sementara itu, lantai 2 diperuntukkan bagi masyarakat umum dengan tarif yang sama. Adapun tarif sewa pada lantai 3 sebesar Rp175.000 per bulan, lantai 4 sebesar Rp150.000 per bulan, dan lantai 5 sebesar Rp125.000 per bulan. Perbedaan tarif tersebut menunjukkan adanya penyesuaian harga berdasarkan posisi lantai, di mana semakin tinggi lantai bangunan, semakin rendah biaya sewa yang ditetapkan. Kebijakan penetapan tarif sewa tersebut dapat dipahami sebagai salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan hunian yang relatif terjangkau bagi masyarakat, khususnya kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Radwa & Megawati, 2022). Dengan adanya variasi tarif, masyarakat memiliki alternatif dalam memilih unit hunian sesuai dengan kemampuan ekonomi masing-masing (I et al., 2026). Selain itu, penyediaan unit khusus difabel pada lantai dasar mencerminkan adanya perhatian terhadap prinsip inklusivitas dan kemudahan akses bagi seluruh kelompok masyarakat dalam memperoleh hunian yang layak.

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

Dari aspek kelengkapan fasilitas, setiap unit hunian Rusunawa telah dilengkapi dengan fasilitas dasar yang menunjang kebutuhan sehari-hari penghuni. Fasilitas tersebut meliputi satu ruang tamu, satu kamar tidur, dapur, kamar mandi, serta balkon. Secara umum, kondisi desain dan kualitas bangunan dinilai cukup baik sehingga dapat mendukung kenyamanan penghuni dalam menjalankan aktivitas rumah tangga. Ketersediaan fasilitas dasar tersebut menunjukkan bahwa Rusunawa tidak hanya menyediakan ruang untuk tempat tinggal, tetapi juga berupaya memenuhi kebutuhan fungsional penghuni dalam satu unit hunian yang relatif sederhana. Selain fasilitas di dalam unit hunian, Rusunawa juga menyediakan sejumlah fasilitas bersama yang dapat dimanfaatkan oleh seluruh penghuni. Fasilitas tersebut meliputi sarana olahraga berupa lapangan basket, lapangan voli, dan lapangan bulutangkis. Keberadaan fasilitas olahraga ini memiliki fungsi penting dalam mendukung aktivitas rekreasi, menjaga kesehatan, serta mendorong interaksi sosial antar penghuni. Fasilitas bersama tidak hanya berperan sebagai sarana penunjang, tetapi juga berpotensi membangun kehidupan sosial dan kebersamaan di lingkungan Rusunawa.

Hal menarik lainnya adalah tersedianya beberapa ruang usaha yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni maupun pihak yang memenuhi ketentuan pengelolaan Rusunawa, dengan tarif sewa sebesar Rp300.000 per bulan. Keberadaan ruang usaha tersebut membuka peluang bagi penghuni untuk mengembangkan aktivitas ekonomi produktif, seperti membuka warung, usaha makanan, maupun jenis usaha kecil lainnya. Apabila dikelola secara optimal, fasilitas ini berpotensi menjadi sumber tambahan pendapatan bagi penghuni sekaligus mendukung terbentuknya lingkungan hunian yang lebih mandiri secara ekonomi.

Keberadaan Rusunawa juga memiliki keterkaitan dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro melalui penerimaan retribusi atau pendapatan sewa atas pemanfaatan unit hunian dan ruang usaha. Tarif sewa hunian yang berkisar antara Rp125.000–Rp200.000 per bulan serta tarif ruang usaha sebesar Rp300.000 per bulan berpotensi menjadi salah satu sumber penerimaan daerah dari pengelolaan aset pemerintah. Pendapatan Asli Daerah Kota Metro yang bersumber dari sewa hunian Rusunawa Iringmulyo dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 2.
Pendapatan Rusunawa Metro

Tahun	Pendapatan
2023	Rp.102.709.000
2024	Rp. 81.750.000
2025	Rp. 110.200.000

Sumber. Hasil Penelitian, 2026

Berdasarkan Tabel 2, dapat diketahui bahwa pendapatan Rusunawa Kota Metro selama periode 2023–2025 menunjukkan perkembangan yang fluktuatif. Pada tahun 2023, pendapatan yang diperoleh mencapai Rp102.709.000. Namun, pada tahun 2024 pendapatan mengalami penurunan menjadi Rp81.750.000 atau berkurang sebesar Rp20.959.000 (sekitar 20,4%) dibandingkan tahun sebelumnya. Penurunan tersebut mengindikasikan adanya perubahan dalam tingkat pemanfaatan unit hunian maupun ruang usaha atau faktor lain yang memengaruhi penerimaan dari pengelolaan Rusunawa. Selanjutnya, pada tahun 2025 pendapatan kembali meningkat menjadi Rp110.200.000, atau

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

naik sebesar Rp28.450.000 (sekitar 34,8%) dibandingkan tahun 2024. Bahkan, capaian tahun 2025 melampaui pendapatan tahun 2023 sebesar 7,3%. Fluktuasi pendapatan tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan Rusunawa memiliki potensi untuk memberikan kontribusi terhadap penerimaan daerah Kota Metro. Peningkatan pendapatan pada tahun 2025 menjadi indikasi positif bagi optimalisasi pemanfaatan aset daerah melalui penyewaan unit hunian dan ruang usaha.

Rusunawa dimaksudkan untuk menangani permasalahan kekumuhan secara horisontal namun tanpa disadari yang bermula dari kumuh horizontal berpindah menjadi kumuh vertikal juga. Hal ini, sudah menjadi tanggung jawab pemerintah daerah dalam mengelola Rusunawa sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya. Penelitian terdahulu menyebutkan bahwa efektivitas implementasi pengelolaan rusunawa masih menghadapi kendala pada aspek Ketepatan Muatan, Ketepatan Target, dan Ketepatan Proses sehingga diperlukan upaya perbaikan secara berkelanjutan untuk mendukung tercapainya tujuan kebijakan secara optimal (Veronika & Priambodo, 2026). Efektivitas pemanfaatan rusunawa agar tepat sasaran juga dapat diperkuat dengan pemberlakuan diskresi agar pemanfaatan rusunawa sesuai dengan persyaratan yang mengacu pada ketentuan yang berlaku (Setiyoningrum & Saleh, 2024). Sebagai solusi dari permasalahan pengelolaan rusunawa, penelitian yang telah dilakukan sebelumnya merekomendasikan penguatan sistem pendataan digital, peningkatan transparansi melalui eRusun, serta penguatan forum komunikasi antara pengelola dan penghuni (Rahmadhani et al., 2026). Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut, dapat diketahui bahwa kajian mengenai Rusunawa telah berkembang pada aspek pengelolaan kelembagaan, pelayanan, efektivitas pemanfaatan, ketepatan sasaran, dan evaluasi program. Namun, masih terdapat ruang penelitian untuk mengkaji secara lebih spesifik implementasi regulasi pengelolaan Rusunawa pada tingkat pemerintah daerah dengan memperhatikan keterkaitan antara komunikasi kebijakan, ketersediaan sumber daya, komitmen pelaksana, dan struktur birokrasi. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki kebaruan dengan mengkaji implementasi Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa melalui perspektif teori implementasi kebijakan Edward III yang mencakup komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi, sehingga dapat mengidentifikasi faktor pendukung maupun penghambat pelaksanaan kebijakan dalam pengelolaan Rusunawa di Kota Metro.

Urgensi penelitian mengenai Implemantasi Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Metro didasarkan pada pentingnya memastikan bahwa program penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah dilaksanakan sesuai dengan tujuan kebijakan pemerintah daerah. Meskipun Rusunawa telah menyediakan unit hunian dengan tarif relatif terjangkau, fasilitas pendukung, serta ruang usaha yang berpotensi menghasilkan pendapatan daerah, masih diperlukan implemantasi terhadap efektivitas pengelolaannya, terutama terkait ketepatan sasaran penghuni, keterjangkauan tarif sewa, tingkat keterisian unit, pemeliharaan fasilitas, kualitas pelayanan pengelola, serta optimalisasi penerimaan sewa. Selain itu, adanya fluktuasi pendapatan Rusunawa selama tahun 2023–2025 menunjukkan perlunya penelusuran lebih lanjut terhadap kinerja pengelolaan program tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk mengidentifikasi kesenjangan antara

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

tujuan program dengan pelaksanaan di lapangan serta merumuskan rekomendasi perbaikan pengelolaan Rusunawa agar lebih efektif, akuntabel, dan berkelanjutan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Menurut Creswell penelitian kualitatif berfokus pada penafsiran tindakan, perilaku, dan interaksi manusia dalam konteks sosialnya (Auliza et al., 2026). Untuk menggambarkan implementasi kebijakan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Metro. Fokus penelitian diarahkan pada implementasi kebijakan berdasarkan teori George C. Edward III yang meliputi empat indikator, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi, serta faktor pendukung dan penghambat pelaksanaannya (Agustin et al., 2025). Penelitian berlokasi di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro serta Rusunawa Iringmulyo, dengan informan yang terdiri dari unsur pemerintah, pengelola Rusunawa, petugas penjaga malam, dan masyarakat penghuni. Data penelitian diperoleh melalui sumber data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi (Sulung, Undari; Muspawi, 2024). Selanjutnya, data dianalisis melalui tahapan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, sedangkan keabsahan data diuji untuk memastikan bahwa informasi dan hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dibuat dengan tujuan untuk meningkatkan penyelenggaraan Rusunawa agar dapat berhasil guna dan berdaya guna, sehingga pencapaian pemenuhan rumah tinggal yang terjangkau, bermartabat, aman, nyaman dan sehat bagi penghuninya dapat diwujudkan. Hasil penelitian dan pembahasan mengenai Implemantasi Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Metro secara umum dipaparkan menggunakan teori George Edward III dibawah ini:

1. Komunikasi

Komunikasi yang baik dibutuhkan agar terciptanya keberhasilan implementasi kebijakan (Setiawan, 2025). Komunikasi diperlukan agar para pembuat keputusan dan para implementator semakin konsisten dalam melaksanakan setiap kebijakan yang akan ditetapkan dalam masyarakat selaku penerima kebijakan. Proses implementasi kebijakan dalam model *Direct and Indirect Impact of Implementation* yang pertama, *comunications* (komunikasi) menurut George C. Edward III dalam Agustino (2008) Komunikasi, menurutnya sangat menentukan keberhasilan pencapaian tujuan dari implementasi kebijakan publik. Implementasi yang efektif terjadi apabila para pembuat keputusan sudah mengetahui apa yang akan mereka kerjakan. Pengetahuan atas apa yang mereka kerjakan dapat berjalan bila komunikasi berjalan dengan baik sehingga setiap keputusan kebijakan dan peraturan implementasi harus ditransmisikan (atau dikomunikasikan) kepada bagian personalia yang tepat. Dalam implementasi kebijakan, komunikasi yang efektif harus memenuhi tiga aspek utama, yaitu transmisi (penyaluran informasi), kejelasan informasi

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

(*clarity*), dan konsistensi *(consistency*). Ketiga aspek tersebut diperlukan agar kebijakan dapat dipahami dan dilaksanakan secara tepat oleh seluruh pihak yang terlibat.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai implemantasi pelaksanaan kebijakan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Metro, khususnya Rusunawa Iringmulyo, diketahui bahwa komunikasi telah dilakukan oleh pihak Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui UPT Rusunawa kepada berbagai pihak yang terlibat, baik unsur pemerintah, petugas pengelola, petugas penjaga malam, maupun masyarakat penghuni. Komunikasi tersebut dilakukan sebagai bentuk penyampaian informasi mengenai ketentuan pengelolaan Rusunawa, termasuk hak, kewajiban, serta larangan yang harus dipatuhi oleh penghuni. Dari sisi pengelola, penyampaian informasi mengenai tata tertib kepenghunian merupakan bagian penting dalam memastikan bahwa seluruh penghuni memahami aturan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Apabila dikaitkan dengan keterangan narasumber dari unsur pengelola Rusunawa, komunikasi yang dilakukan selama ini menunjukkan bahwa pihak UPT telah berupaya memberikan pemahaman kepada penghuni mengenai aturan dan mekanisme kehidupan di lingkungan Rusunawa. Penyampaian informasi tersebut menjadi instrumen pengendalian agar penghuni dapat menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sementara itu, dari perspektif petugas penjaga malam, komunikasi juga memiliki peran dalam menjaga ketertiban lingkungan hunian, terutama berkaitan dengan penyampaian informasi mengenai kondisi keamanan, aktivitas penghuni, serta berbagai permasalahan yang terjadi di lingkungan Rusunawa kepada pihak pengelola. Sehingga, komunikasi antara pengelola dan petugas penjaga malam menjadi bagian dari koordinasi internal dalam mendukung pelaksanaan kebijakan pengelolaan Rusunawa.

Selanjutnya, dari perspektif masyarakat penghuni, komunikasi antara pengelola dan penghuni menjadi aspek penting dalam memperoleh informasi mengenai tata tertib, pelayanan, serta penanganan berbagai permasalahan fasilitas hunian. Penghuni tidak hanya berkedudukan sebagai penerima kebijakan, tetapi juga sebagai pihak yang berinteraksi langsung dengan pengelola ketika menghadapi permasalahan selama menempati Rusunawa. Interaksi tersebut seharusnya menjadi sarana bagi penghuni untuk menyampaikan keluhan maupun kebutuhan yang berkaitan dengan kondisi hunian dan fasilitas pendukung. Oleh karena itu, komunikasi dua arah antara pengelola dan penghuni diperlukan agar informasi yang disampaikan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mampu menjadi dasar dalam merespons kebutuhan masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan komunikasi belum sepenuhnya berjalan efektif. Hal ini terlihat dari masih adanya penghuni yang tidak mematuhi tata tertib, meskipun mereka telah memperoleh pemahaman mengenai hak, kewajiban, dan larangan yang berlaku. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penyampaian informasi secara formal belum sepenuhnya mampu membentuk kepatuhan penghuni terhadap ketentuan pengelolaan Rusunawa. Selain itu, komunikasi juga perlu didukung oleh mekanisme penyampaian pengaduan dan tindak lanjut yang jelas, sehingga setiap informasi maupun keluhan yang disampaikan penghuni dapat memperoleh respons dari pihak pengelola.

Berdasarkan analisis terhadap ketiga aspek komunikasi menurut Edward III, dapat dipahami bahwa dari aspek transmisi, informasi mengenai kebijakan pengelolaan Rusunawa

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

telah disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Dari aspek kejelasan, penghuni telah memperoleh pemahaman mengenai hak, kewajiban, dan larangan selama menempati Rusunawa. Akan tetapi, dari aspek konsistensi dan efektivitas komunikasi, masih diperlukan penguatan koordinasi, pengawasan, serta tindak lanjut terhadap informasi dan keluhan yang disampaikan penghuni. Dengan demikian, indikator komunikasi dalam pelaksanaan kebijakan pengelolaan Rusunawa di Kota Metro dapat dinilai telah berjalan, tetapi belum optimal. Hal ini karena keberhasilan komunikasi tidak hanya diukur dari tersampaikannya informasi, melainkan juga dari sejauh mana informasi tersebut dipahami, dilaksanakan secara konsisten, serta menghasilkan kepatuhan dan hubungan komunikasi yang responsif antara pengelola dengan masyarakat penghuni.

2. Sumber Daya

Variabel kedua yang mempengaruhi keberhasilan implementasi suatu kebijakan adalah sumber daya. Sumber daya merupakan hal penting lainnya, Keberhasilan implementasi kebijakan bukan hanya ditentukan oleh sejauh mana para pelaku kebijakan mengetahui apa yang harus dilakukan dan mampu melakukannya, tetapi juga ditentukan keinginan para pelaku kebijakan memiliki disposisi yang kuat terhadap kebijakan yang sedang di implementasikan (Tayang et al., 2024). Faktor-faktor dalam sumber daya menurut pendapat George C Edward III dalam bukunya *Implementing Public Policy* yaitu *staff* (aparatur), *Information* (informasi), *Authotity* (wewenang), dan *Facilities* (fasilitas). Sebagaimana menurut Edwards III bahwa Sumber daya utama dalam implementasi kebijakan adalah staf atau sumber daya manusia (SDM). Kegagalan yang sering terjadi dalam implementasi kebijakan salah satunya disebabkan oleh staf yang tidak mencukupi, memadai, ataupun tidak kompeten dibidangnya.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai implemantasi pelaksanaan kebijakan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Metro, khususnya Rusunawa Iringmulyo, diketahui bahwa ketersediaan sumber daya dalam mendukung pelaksanaan kebijakan masih belum sepenuhnya optimal. Hal tersebut dapat dilihat dari aspek sumber daya manusia yang dimiliki oleh UPT Rusunawa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro. Keberadaan petugas pengelola dan penjaga malam memiliki peran penting dalam menjalankan aktivitas operasional Rusunawa, mulai dari pengawasan lingkungan hunian, pelayanan kepada penghuni, pengendalian ketertiban, hingga pemantauan kondisi bangunan dan fasilitas. Namun, keterbatasan jumlah sumber daya manusia menjadi salah satu kendala dalam melaksanakan seluruh tugas pengelolaan secara maksimal. Kondisi ini menunjukkan bahwa beban kerja pengelola perlu disesuaikan dengan kebutuhan operasional Rusunawa yang memiliki dua gedung dan jumlah unit hunian yang cukup besar.

Dari perspektif pengelola Rusunawa, ketersediaan sumber daya manusia menjadi faktor penting dalam menunjang pelaksanaan tugas dan tanggung jawab pengelolaan. Pengelola tidak hanya bertanggung jawab terhadap administrasi kepenghunian, tetapi juga harus memastikan bahwa ketentuan pengelolaan dapat diterapkan serta kebutuhan penghuni memperoleh perhatian. Sementara itu, keberadaan petugas penjaga malam merupakan bagian dari sumber daya operasional yang mendukung pengawasan keamanan dan ketertiban lingkungan Rusunawa. Petugas tersebut memiliki peran dalam memantau

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

aktivitas penghuni serta membantu menyampaikan berbagai permasalahan yang ditemukan di lingkungan hunian kepada pihak pengelola. Dengan demikian, koordinasi antara pengelola dan petugas penjaga malam menjadi bagian penting dalam mendukung keberlangsungan operasional Rusunawa.

Selanjutnya, apabila dilihat dari aspek fasilitas, Rusunawa Iringmulyo pada dasarnya telah menyediakan sejumlah sarana dan prasarana untuk menunjang kebutuhan penghuni. Fasilitas tersebut meliputi fasilitas dasar di dalam unit hunian, seperti ruang tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi, dan balkon, serta fasilitas bersama berupa lapangan olahraga dan ruang usaha. Ketersediaan fasilitas tersebut menunjukkan bahwa pemerintah telah berupaya menyediakan sarana pendukung untuk menciptakan lingkungan hunian yang layak. Namun, berdasarkan temuan penelitian, masih terdapat permasalahan terkait kondisi fasilitas dan sarana prasarana yang membutuhkan pemeliharaan maupun perbaikan. Hal ini sejalan dengan keluhan penghuni mengenai adanya kerusakan fasilitas yang belum memperoleh penanganan secara maksimal. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa ketersediaan fasilitas secara fisik belum sepenuhnya diimbangi dengan kemampuan pemeliharaan yang memadai.

Dari aspek informasi, pelaksanaan pengelolaan Rusunawa membutuhkan dukungan informasi yang berkaitan dengan data penghuni, ketentuan pembayaran sewa, tata tertib kepenghunian, serta kondisi sarana dan prasarana bangunan. Informasi tersebut diperlukan agar pengelola dapat menjalankan fungsi administrasi, pengawasan, dan pelayanan secara terarah. Di sisi lain, penghuni juga membutuhkan informasi yang jelas mengenai prosedur pelayanan, penyampaian pengaduan, serta tindak lanjut terhadap kerusakan fasilitas. Sementara itu, dari aspek wewenang, UPT Rusunawa memiliki tanggung jawab dalam melaksanakan pengelolaan operasional sesuai dengan ketentuan Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015. Pelaksanaan kewenangan tersebut perlu didukung oleh koordinasi dengan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro, terutama dalam hal penanganan permasalahan yang membutuhkan dukungan kebijakan, anggaran, maupun tindakan teknis lebih lanjut.

Apabila dianalisis menggunakan teori George C. Edward III, permasalahan sumber daya dalam pengelolaan Rusunawa Iringmulyo menunjukkan bahwa ketersediaan sumber daya manusia dan fasilitas menjadi aspek yang masih memerlukan perhatian. Keterbatasan tenaga pengelola dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan tugas, sedangkan belum optimalnya pemeliharaan sarana dan prasarana dapat berdampak terhadap kualitas pelayanan serta kenyamanan penghuni. Dalam konteks ini, keberhasilan pengelolaan Rusunawa tidak cukup hanya didukung oleh keberadaan bangunan dan fasilitas, tetapi juga membutuhkan tenaga pengelola yang memadai, informasi yang akurat, kewenangan yang jelas, serta dukungan fasilitas operasional yang berkelanjutan.

Permasalahan keterbatasan sumber daya tersebut menjadi semakin relevan apabila dikaitkan dengan perkembangan pendapatan Rusunawa Kota Metro selama periode 2023–2025. Berdasarkan data penelitian, pendapatan Rusunawa pada tahun 2023 mencapai Rp102.709.000, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2024 menjadi Rp81.750.000 atau berkurang sekitar 20,4%. Selanjutnya, pada tahun 2025 pendapatan kembali meningkat menjadi Rp110.200.000 atau naik sekitar 34,8% dibandingkan tahun sebelumnya. Fluktuasi tersebut menunjukkan bahwa penerimaan dari pengelolaan

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

Rusunawa belum menunjukkan pola peningkatan yang konsisten. Penurunan pendapatan pada tahun 2024 dapat menjadi indikasi adanya persoalan dalam optimalisasi pemanfaatan unit hunian dan ruang usaha, meskipun data yang tersedia belum cukup untuk memastikan bahwa keterbatasan sumber daya merupakan penyebab langsung penurunan tersebut. Keterbatasan sumber daya manusia dapat memengaruhi kemampuan pengelola dalam melakukan pendataan penghuni, pemantauan keterisian unit, pengawasan pembayaran sewa, serta penagihan terhadap kewajiban penghuni. Apabila fungsi-fungsi tersebut tidak dilaksanakan secara optimal, terdapat potensi terjadinya keterlambatan pembayaran, tidak teridentifikasinya unit yang kosong, maupun kurang maksimalnya pemanfaatan ruang usaha yang tersedia. Kondisi ini dapat berdampak terhadap penerimaan pendapatan sewa Rusunawa. Demikian pula, keterbatasan anggaran dan kemampuan pemeliharaan fasilitas berpotensi menurunkan kualitas pelayanan dan kenyamanan hunian yang pada akhirnya dapat memengaruhi keberlanjutan minat masyarakat untuk menempati Rusunawa. Dengan demikian, sumber daya tidak hanya berperan dalam mendukung kegiatan administratif dan operasional, tetapi juga memiliki keterkaitan dengan kemampuan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan penerimaan dari pengelolaan aset Rusunawa.

Berdasarkan temuan diatas mengenai keempat aspek sumber daya menurut Edward III, dapat disimpulkan bahwa indikator sumber daya dalam pelaksanaan kebijakan pengelolaan Rusunawa di Kota Metro belum berjalan secara optimal. Hal ini terutama terlihat dari keterbatasan sumber daya manusia serta belum maksimalnya dukungan sarana dan prasarana dalam menunjang kegiatan pengelolaan dan pelayanan kepada penghuni. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kapasitas dan jumlah tenaga pengelola sesuai kebutuhan operasional, penguatan koordinasi antara UPT Rusunawa dengan dinas terkait, serta dukungan anggaran pemeliharaan dan perbaikan fasilitas. Upaya tersebut penting agar pelaksanaan kebijakan pengelolaan Rusunawa tidak hanya berjalan secara administratif, tetapi juga mampu mewujudkan hunian yang layak, aman, nyaman, dan berkelanjutan bagi masyarakat.

3. Disposisi

Variabel ketiga yang mempengaruhi tingkat keberhasilan implementasi kebijkan publik menurut Edward III adalah disposisi. Menurut Edward III dalam agustino, Disposisi atau sikap dari pelaksana kebijakan adalah faktor penting ketiga dalam pendekatan mengenai pelaksanaan suatu kebijakan publik. Jika pelaksanaan suatu kebijakan ingin efektif, maka para pelaksana kebijakan tidak hanya harus mengetahui apa yang akan dilakukan tetapi juga harus memiliki kemampuan untuk melaksanakannya, sehingga dalam prakteknya tidak terjadi bias (Hidayati, 2023).

Dalam teori implementasi kebijakan George C. Edward III, disposisi merupakan sikap, komitmen, dan kecenderungan para pelaksana kebijakan dalam menjalankan tugas serta tanggung jawabnya. Keberhasilan implementasi kebijakan tidak hanya ditentukan oleh kejelasan komunikasi dan ketersediaan sumber daya, tetapi juga dipengaruhi oleh kemauan dan kesungguhan pelaksana dalam melaksanakan kebijakan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Pada evaluasi program Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Metro, aspek disposisi dapat dilihat dari sikap pengelola UPT Rusunawa dalam

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

memberikan pelayanan, menjalankan ketentuan pengelolaan, serta merespons kebutuhan dan keluhan penghuni.

Berdasarkan hasil penelitian, sikap pengelola UPT Rusunawa dalam melaksanakan tugas pengelolaan pada dasarnya telah menunjukkan kecenderungan yang baik. Pengelola memiliki tanggung jawab dalam mengatur pemanfaatan unit hunian, memberikan pelayanan kepada penghuni, serta memastikan ketentuan pengelolaan rusunawa dilaksanakan. Namun, sikap positif tersebut belum sepenuhnya tercermin dalam kualitas pelayanan yang dirasakan oleh penghuni. Hal ini terlihat dari adanya ketidakpuasan penghuni terhadap pelayanan dan kondisi fasilitas rusunawa yang mengalami kerusakan tetapi belum mendapatkan penanganan atau perbaikan secara optimal. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa komitmen pelaksana kebijakan perlu diwujudkan melalui tindakan nyata dan respons yang lebih cepat terhadap permasalahan yang dihadapi penghuni.

Menurut pandangan Edward III, disposisi tidak cukup hanya ditunjukkan melalui kesediaan aparatur untuk menjalankan tugas, tetapi juga harus tercermin dalam komitmen dan konsistensi pelaksanaan tanggung jawab. Dalam konteks ini, pengelola Rusunawa Kota Metro perlu meningkatkan responsivitas terhadap keluhan penghuni, terutama berkaitan dengan perbaikan fasilitas dan peningkatan kualitas pelayanan. Sikap tanggap tersebut penting karena penghuni merupakan kelompok sasaran yang secara langsung merasakan dampak dari pelaksanaan kebijakan pengelolaan rusunawa. Sehingga dapat disimpulkan bahwa, disposisi dalam pelaksanaan program Rusunawa di Kota Metro dapat dinilai belum optimal. Meskipun pengelola telah menunjukkan sikap dan tanggung jawab dalam menjalankan fungsi pengelolaan, masih terdapat kesenjangan antara pelaksanaan tugas pengelola dengan harapan penghuni terhadap pelayanan dan pemeliharaan fasilitas. Oleh karena itu, diperlukan penguatan komitmen pelaksana kebijakan, peningkatan kepedulian terhadap kebutuhan penghuni, serta tindak lanjut yang lebih konsisten terhadap setiap keluhan agar tujuan penyelenggaraan Rusunawa sebagai hunian yang layak dan terjangkau dapat tercapai.

4. Struktur Birokrasi

Variabel keempat menurut Edward III, yang mempengaruhi tingkat keberhasilan implementasi kebijakan publik adalah struktur birokrasi. Menurut Edward III Walaupun sumber-sumber untuk melaksanakan suatu kebijkan tersedia, atau para pelaksana kebijakan mengetahui apa yang seharusnya dilakukan dan mempunyai keinginan untuk melaksanakan suatu kebijakan, kemungkinan kebijakan tersebut tidak dapat terlaksana atau terealisasi karena terdapatnya kelemahan dalam struktur birokrasi. Kebijakan yang begitu kompleks menuntut adanya kerja sama banyak orang, ketika struktur birokrasi tidak kondusif pada kebijakan yang tersedia, maka hal ini akan menyebabkan sumber-sumber daya menjadi tidak efektif dan tidak termotivasi sehingga menghambat jalannya kebijakan (Qodriya, 2023). Dalam penelitian mengenai evaluasi program Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Metro, aspek struktur birokrasi dilihat dari keberadaan organisasi pengelola, pembagian tugas antara Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan UPT Rusunawa, serta penerapan standar operasional prosedur (SOP) dalam kegiatan pengelolaan.

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

Berdasarkan hasil penelitian, pengelolaan Rusunawa Kota Metro telah didukung oleh keberadaan UPT Rusunawa sebagai unit pelaksana teknis yang bertanggung jawab terhadap kegiatan operasional pengelolaan rusunawa. Pembagian peran antara Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan UPT Rusunawa telah memberikan kejelasan mengenai pelaksanaan tugas dan tanggung jawab dalam pengelolaan hunian. Dinas berperan dalam pembinaan dan pengawasan sesuai kewenangannya, sedangkan UPT Rusunawa menjalankan kegiatan teknis dan operasional pengelolaan. Keberadaan unit pelaksana tersebut menunjukkan bahwa secara kelembagaan pemerintah daerah telah membentuk struktur organisasi untuk mendukung implementasi kebijakan pengelolaan Rusunawa di Kota Metro.

Selain pembagian tugas dan kewenangan, pelaksanaan pengelolaan Rusunawa juga telah didukung oleh standar operasional prosedur (SOP) yang menjadi pedoman bagi pengelola dalam menjalankan tugasnya. SOP tersebut penting untuk memberikan kepastian mengenai mekanisme pengelolaan, pelayanan kepada penghuni, serta pelaksanaan ketentuan yang berlaku. Struktur pengawasan dan rentang kendali organisasi juga dinilai relatif jelas karena hubungan koordinasi antara dinas dan UPT Rusunawa tidak memiliki jarak kewenangan yang terlalu panjang. Kondisi ini dapat mendukung proses koordinasi dan pengendalian kegiatan operasional agar berjalan sesuai dengan ketentuan pengelolaan yang telah ditetapkan.

Struktur birokrasi yang belum didukung koordinasi dan prosedur operasional yang optimal berpotensi memengaruhi efektivitas pengelolaan, khususnya dalam pendataan penghuni, pengawasan pembayaran sewa, penanganan tunggakan, pengelolaan unit kosong, serta pemeliharaan fasilitas. Kondisi tersebut relevan apabila dikaitkan dengan fluktuasi pendapatan Rusunawa Kota Metro, yaitu dari Rp102.709.000 pada tahun 2023 turun menjadi Rp81.750.000 pada tahun 2024, kemudian meningkat menjadi Rp110.200.000 pada tahun 2025. Perubahan pendapatan tersebut menunjukkan bahwa realisasi penerimaan sewa belum sepenuhnya stabil dari tahun ke tahun. Dalam konteks ini, efektivitas struktur birokrasi menjadi penting karena mekanisme pengawasan dan koordinasi yang berjalan baik dapat mendukung ketertiban administrasi pembayaran, memastikan kewajiban penyewa dipenuhi, serta mempercepat penanganan permasalahan pengelolaan. Sebaliknya, apabila pembagian kewenangan dan koordinasi antarunit belum berjalan optimal, proses pengawasan pembayaran dan pengendalian pemanfaatan unit dapat mengalami hambatan sehingga berpotensi memengaruhi penerimaan sewa. fluktuasi pendapatan tersebut perlu dilihat sebagai salah satu indikator yang perlu ditelusuri lebih lanjut untuk menilai efektivitas tata kelola birokrasi Rusunawa, bukan sebagai bukti langsung bahwa struktur birokrasi menjadi penyebab perubahan pendapatan

Jika dikaitkan dengan teori Edward III, struktur birokrasi yang baik ditandai dengan adanya pembagian tanggung jawab yang jelas dan prosedur pelaksanaan yang terarah. Dalam konteks pengelolaan Rusunawa Kota Metro, keberadaan UPT Rusunawa, pembagian kewenangan antara dinas dan UPT, serta tersedianya SOP menunjukkan bahwa aspek struktur birokrasi telah berjalan dengan baik. Kejelasan struktur tersebut menjadi faktor pendukung dalam pelaksanaan kebijakan karena masing-masing unsur organisasi telah memiliki kedudukan dan tanggung jawab dalam proses pengelolaan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa, aspek struktur birokrasi dalam implementasi kebijakan pengelolaan

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

Rusunawa di Kota Metro dapat dinilai telah berjalan dengan baik. Hal ini ditunjukkan melalui keberadaan UPT Rusunawa, pembagian tugas dan kewenangan yang jelas, serta penerapan SOP sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan. Meskipun demikian, struktur birokrasi yang baik tetap perlu diikuti dengan koordinasi, pengawasan, dan evaluasi secara berkelanjutan agar pelaksanaan tugas pengelolaan dapat berjalan secara konsisten dan mampu mendukung peningkatan kualitas pelayanan kepada penghuni Rusunawa.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Metro belum sepenuhnya berjalan optimal apabila ditinjau berdasarkan empat indikator teori George C. Edward III. Pada aspek komunikasi, penyampaian informasi mengenai hak, kewajiban, dan larangan kepada penghuni telah dilakukan oleh pengelola, tetapi masih ditemukan ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang berlaku. Pada aspek sumber daya, pelaksanaan pengelolaan masih menghadapi kendala, terutama keterbatasan sumber daya manusia serta sarana dan prasarana yang belum memadai. Pada aspek disposisi, pengelola telah menunjukkan tanggung jawab dalam menjalankan tugas, namun respons terhadap keluhan penghuni dan penanganan kerusakan fasilitas masih perlu ditingkatkan. Sementara itu, aspek struktur birokrasi telah berjalan relatif baik, yang ditunjukkan dengan adanya UPT Rusunawa, pembagian tugas dan kewenangan yang jelas, serta SOP sebagai pedoman pelaksanaan pengelolaan. secara kelembagaan dan prosedural pengelolaan Rusunawa Kota Metro telah memiliki dasar pelaksanaan yang cukup baik, masih diperlukan peningkatan kualitas komunikasi, pemenuhan sumber daya, penguatan komitmen pengelola, serta pemeliharaan sarana dan prasarana secara berkelanjutan agar tujuan penyediaan hunian yang layak, aman, dan terjangkau bagi masyarakat. Implikasi bagi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro sebagai instansi yang membawahi pengelolaan Rusunawa untuk melakukan pembenahan tata kelola melalui penguatan kapasitas dan kecukupan petugas pengelola, memperjelas pembagian tugas dan kewenangan, meningkatkan koordinasi antara UPT Rusunawa dengan dinas terkait, serta mengoptimalkan pengawasan terhadap pemanfaatan unit dan kepatuhan pembayaran sewa. Dinas juga perlu memperkuat sistem pendataan penghuni, pencatatan penerimaan, pemantauan tunggakan, dan evaluasi tingkat hunian secara berkala agar potensi pendapatan dapat dikelola secara lebih akuntabel.

DAFTAR PUSTAKA

Agustin, A. F., Sari, S. R., Simbolon, M. M., & Arif, L. (2025). *TRADISIONAL (STUDI KASUS PASAR KEMBANG KOTA SURABAYA)*. 122–133.

Andari, R. I. Y. S. F. (2026). *Pengaruh Harga, Fasilitas Dan Lokasi Terhadap Permintaan Resta*. *6*(3), 756–765.

Auliza, S., Nasution, F., Rozi, F., Islam, U., & Sumatera, N. (2026). *Konstruksi Makna Economic Trust Dalam Komunikasi Purbaya Yudhi Sadewa Pada Gen Z Di Tiktok*. *10*, 1606–1614.

Carolin, V. E. K. (2025). *TANTANGAN PEMBANGUNAN PERKOTAAN TERHADAP*

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

JURNAL ILMIAH MUQODDIMAH:
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora
Vol. 10 No. 4 November 2026
E-ISSN : 2598-6236 (Media Online)
http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/muqoddimah
DOI : https://doi.org/10.31604/jim.v10i4.2026

Submitted: 04/10/2026; Revised: 07/11/2026;
Accepted: 10/11/2026; Published: 10/11/2026

URBANISASI, LINGKUNGAN, KEMACETAN DI JAKARTA: ANALISIS PERMASALAHAN DAN SOLUSI. *4*(1).

Hidayati, Y. N. D. R. R. N. (2023). *IMPLEMENTASI PERATURAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR 83 TAHUN 2022 TENTANG PEMAKAIAN RUMAH SUSUN*. *3*(4), 1–8.

I, I. D., Riadi, S., Nugroho, A. R., Danarto, W. P., & Mangkurat, U. L. (2026). *Tingkat Efektivitas Penghuni Terhadap Rusunawa Teluk Kelayan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. *2*(5), 10831–10845.

Japar, M., Semendawai, A. H., & Fahruddin, M. (2024). *Hukum kesehatan ditinjau dari perlindungan hak asasi manusia*. *5*(1), 952–961.

Meylan, N., Putri, S., Fitri, E., Publik, A., Ilmu, F., Politik, I., Riau, U. I., Nasution, J. K., Meylan, N., Putri, S., & Lubis, F. (2024). *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Oleh Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Pekanbaru*. *1*(2), 898–922.

Paturohman, ipan; R. rifani radiansayah. (2025). *JSTRATEGI DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH LAYAK HUNI MELALUI PROGRAM RUMAH SUSUN DI KABUPATEN BANDUNG*. *9*(September), 70–89.

Qodriya, L. S. M. (2023). *IMPLEMENTASI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI RUSUNAWA SOMBO KOTA SURABAYA Lailatul Qodriya*. 779–792.

Radwa, N. D., & Megawati, S. (2022). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*, 1489–1502. https://doi.org/10.26740/publika.v11n1.p1489-1502

Rahmadhani, V. V., Amalia, E. N., Farera, A., Romadhona, H., Setiawan, R. C. S., & Sumarsyah, W. (2026). Evaluasi Program Rusunawa Dukuh Menanggal dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Surabaya. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(4), 1130–1139. https://journal.student.uny.ac.id/index.php/joppar/issue/download/2305/130

Rubiati, B. (2023). *KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN UMUM YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH BARANG MILIK NEGARA / DAERAH*. *6*, 206–220.

Setiawan, H. N. (2025). *IMPLEMENTASI PERWALI KOTA SURABAYA NOMOR 93 TAHUN 2023 TENTANG PELAYANAN PEMAKAIAN RUMAH SUSUN (Studi Pada Rusun Sombo Surabaya)*. *5*(02), 234–241.

Setiyoningrum, A., & Saleh, M. (2024). Permasalahan dan Solusi Kebijakan Dalam Pemanfaatan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) yang Efektif dan Efisien di Kota Surabaya. *Notaire*, *7*(1), 1–22. https://doi.org/10.20473/ntr.v7i1.55236

Sulung, Undari; Muspawi, M. (2024). *MEMAHAMI SUMBER DATA PENELITIAN : PRIMER, SEKUNDER, DAN TERSIER*. *5*(September), 110–116.

Tayang, R. S., Istania, R., & Rivai, F. H. (2024). *Implementasi Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 111 Tahun 2014 Tentang Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa di Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) I*. *6*(2), 101–108.

Veronika, I., & Priambodo, B. (2026). Management of RUSUNAWA by Dinas Perumahan Rakyat of East Java Provincial. *JKMP (Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik)*, *14*(2), 195–208. https://doi.org/10.21070/jkmp.v14i2.2107

Copyright © 2026 The Author(s). Published by *Fisipol – UMTS Press*.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.