

Permasalahan dan Solusi Kebijakan Dalam Pemanfaatan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) yang Efektif dan Efisien di Kota Surabaya

Adinda Setiyoningrum dan Moh. Saleh
adinda.setiyoningrum@gmail.com
Universitas Narotama

Abstract

One of the basic human needs is a decent and healthy place to live. Based on the Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2011 concerning Flats, the state is obliged to fulfill the need for affordable housing for low-income people (MBR). One form of government assistance for MBR is by providing rental public flats (RUSUNAWA). In Surabaya City there are 23 (twenty-three) RUSUNAWA locations managed by the Surabaya City Government, both owned by the Surabaya City Government and managed by the Surabaya City Government. The RUSUNAWA is not only used as a form of government intervention for MBR residents, but also used for the relocation of residents affected by the policing. As a basis for occupancy, a usage permit/lease agreement is required. As time went on, various problems arose in the use of the RUSUNAWA, one of which was in the process of the usage permit/lease agreement. In this study, a discussion was carried out regarding the problems that arise in the use of RUSUNAWA apartments in the city of Surabaya. That is how the process and flow of RUSUNAWA utilization is effective with various conditions that occur, how the form of payment of RUSUNAWA retribution rates is effective and efficient, and what are the actions of the Regional Government to facilitate requests for RUSUNAWA occupants that do not comply with the provisions. The problems that were discussed were problems that occurred in the process of permit use / rental agreement of RUSUNAWA. With this research it is expected to be able to resolve legal issues that occur in the implementation of the use of RUSUNAWA in the city of Surabaya, so that effective and efficient utilization of RUSUNAWA in the city of Surabaya can be realized.

Keywords: Public Flats For Rent; The Use Of Rental Public Flats; Surabaya's Rental Public Flats; Policy Solutions.

Abstrak

Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah tempat tinggal yang layak dan sehat. Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu bentuk bantuan Pemerintah untuk MBR adalah dengan penyediaan rumah susun umum sewa (RUSUNAWA). Di Kota Surabaya terdapat 23 (dua puluh tiga) lokasi RUSUNAWA yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya, baik yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya maupun dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya. RUSUNAWA tersebut tidak hanya digunakan sebagai bentuk intervensi Pemerintah untuk warga MBR, tetapi juga digunakan untuk tempat relokasi warga yang terdampak penertiban. Sebagai dasar kepenghuniannya, diperlukan adanya izin pemakaian/perjanjian sewa-menyewa. Seiring berjalannya waktu, timbul berbagai permasalahan dalam pemanfaatan RUSUNAWA, salah satunya dalam proses izin pemakaian/perjanjian sewa-menyewanya. Dalam penelitian ini dilakukan pembahasan mengenai permasalahan-permasalahan yang timbul pada pemanfaatan RUSUNAWA di Kota Surabaya. Yaitu bagaimana proses dan alur pemanfaatan RUSUNAWA yang efektif dengan berbagai kondisi yang terjadi, bagaimana bentuk pembayaran tarif retribusi RUSUNAWA yang efektif dan efisien, dan bagaimana tindakan Pemerintah Daerah untuk memfasilitasi permohonan penghuni RUSUNAWA yang tidak sesuai ketentuan. Masalah-masalah yang dilakukan pembahasan adalah masalah yang terjadi dalam proses izin pemakaian

/perjanjian sewa-menyewa RUSUNAWA. Dengan penelitian ini diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan pemanfaatan RUSUNAWA di Kota Surabaya, sehingga dapat terwujud pemanfaatan RUSUNAWA yang efektif dan efisien di kota Surabaya.

Kata Kunci: Rumah Susun Umum Sewa; Pemanfaatan Rumah Susun Umum Sewa; Rusunawa Surabaya; Solusi Kebijakan.

Copyright © 2024 Adinda Setiyoningrum dan Moh. Saleh.
Published in Notaire. Published by Universitas Airlangga, Magister Kenotariatan.



Pendahuluan

Penggunaan rumah susun di kota-kota besar sudah tidak asing lagi dan menjadi alternatif kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat seiring meningkatnya harga rumah dari tahun ke tahun. Rumah susun adalah bangunan 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-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹ Melalui pengertian tersebut, yang menjadi perbedaan utama antara rumah tapak dengan rumah susun adalah adanya bagian-bagian yang yang distrukturkan dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dipisahkan. Apabila rumah tapak, maka semua bangunan yang berada di atas 1 (satu) tapak yang sama adalah dimiliki/ dikuasai oleh 1 (satu) pihak. Sedangkan untuk rumah susun, bangunan dalam 1 (satu) tapak yang sama dapat dimiliki/ dikuasai oleh lebih dari 1 (satu) pihak.

Jenis-jenis rumah susun berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Jenis rumah susun yang dilakukan penelitian adalah rumah susun umum. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.²

Penguasaan Satuan Rumah Susun (Sarusun) pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah

¹ Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108).

² *ibid.*

(MBR). MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.³

Rumah Susun Sederhana Sewa atau yang disingkat dengan RUSUNAWA adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah.⁴ Proses pemanfaatan rumah susun sewa di Indonesia dikelola oleh pemerintah pusat dan daerah sesuai dengan kewenangan masing-masing. Melalui penjelasan tersebut, rusunawa merupakan salah satu bentuk intervensi atau bantuan dari Pemerintah untuk MBR. Di Kota Surabaya, rusunawa tidak hanya digunakan sebagai bentuk intervensi atau bantuan, tetapi juga sebagai tempat hunian sementara bagi warga yang terkena penggusuran atau penertiban lahan aset Pemerintah Daerah. Kepenghunian rusunawa dibuktikan dengan adanya perjanjian pemanfaatan yang dapat berupa izin pemakaian rumah susun atau perjanjian sewa-menyewa rumah susun. Yang membedakan antara izin pemakaian rumah susun dengan perjanjian sewa-menyewa rumah susun dapat dilihat dari beberapa aturan kebijakan diantaranya sebagai berikut:

1. Berdasarkan pasal 1 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun, Izin Pemakaian Rumah Susun adalah Izin yang diberikan oleh Kepala Daerah untuk memakai satuan rumah susun yang dimiliki Pemerintah Kota Surabaya, sedangkan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Susun adalah perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun yang dikelola/dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya antara penyewa satuan rumah susun dengan Pemerintah Kota Surabaya.
2. Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun, Kepala Daerah dalam penerbitan proses pemanfaatan rumah susun memberikan kewenangan kepada:

³ *ibid.*

⁴ Disperkim kota Pangkalpinang, 'Profil Rusunawa' (Disperkim kota Pangkalpinang, 2024) <https://disperkim.pangkalpinangkota.go.id/profil-rusunawa/>, dikunjungi pada 20-02-2024.

- a. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Surabaya untuk penerbitan Izin Pemakaian Rumah Susun;
 - b. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya untuk penerbitan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Susun.
3. Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun, atas pemberian izin pemakaian satuan rumah susun dikenakan Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku. Sedangkan berdasarkan Pasal 25 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun, setiap penyewaan satuan rumah susun dikenakan uang sewa yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah. Tarif Retribusi Rusunawa diatur melalui Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, sedangkan Tarif Sewa Rusunawa diatur melalui Peraturan Walikota Surabaya Nomor 6 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 26 Tahun 2022 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya.

Di Kota Surabaya, terdapat lebih dari 20 (dua puluh) buah bangunan rusunawa, yang terbagi menjadi rusunawa aset, yaitu rusunawa yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya, dan rusunawa yang dikelola/dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya. Rusunawa aset dibangun di atas tanah aset Pemerintah Kota Surabaya dan dibangun menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Surabaya. Pengelolaan rusunawa yang baik merupakan bagian dari perwujudan fungsi pelayanan pemerintah kota Surabaya. Artikel ini mendalami mengenai parameter kebijakan yang perlu dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Surabaya dalam melakukan pengelolaan rusunawa.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan

pendekatan konseptual⁵ Bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui penelitian lapangan dengan melakukan interview. Penelitian lapangan digunakan selain membantu pemetaan permasalahan, juga menguatkan analisa dalam mencari parameter kebijakan yang perlu dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya dalam melakukan pengelolaan rumah susun. Penelitian lapangan dilakukan dengan cara pengamatan, wawancara, dan menggunakan teknik analisis data. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, studi literatur guna memperkuat kajian teoritik dalam penelitian juga dilakukan untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

Proses dan Alur Pemanfaatan Rusunawa yang Efektif dan Efisien dengan Berbagai Kondisi yang terjadi

Dalam perspektif hukum penyelenggaraan perizinan berbasis pada teori negara hukum modern (negara hukum demokratis) yang merupakan perpaduan antara konsep negara hukum (*rechtsstaat*) dan konsep negara kesejahteraan (*welfare state*). Negara hukum secara sederhana adalah negara yang menempatkan hukum sebagai acuan tertinggi dalam penyelenggaraan negara atau pemerintahan (supremasi hukum).⁶

Penyelenggaraan perizinan dalam perspektif hukum adalah proses penerbitan dan pengawasan izin yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam melakukan kegiatan usaha atau aktifitas tertentu. Penyelenggaraan perizinan didasarkan pada prinsip-prinsip hukum, seperti prinsip keterbukaan, transparansi, keadilan, dan kepastian hukum.

Prinsip keterbukaan mengharuskan pemerintah untuk memberikan informasi yang lengkap dan jelas mengenai persyaratan, proses, dan hasil perizinan kepada masyarakat. Hal ini bertujuan untuk menjaga transparansi dan memungkinkan masyarakat untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam pengajuan permohonan izin. Prinsip

⁵ Ranah Research, 'Pengertian Metode Penelitian dan Jenis-jenis Metode Penelitian', [https://ranahresearch.com/metode-penelitian-dan-jenis-metode-penelitian/#:~:text=Secara%20umum%20ada%20tiga%20metode,penelitian%20kombinasi%20\(mixed%20methods\)., 30 Maret 2023.](https://ranahresearch.com/metode-penelitian-dan-jenis-metode-penelitian/#:~:text=Secara%20umum%20ada%20tiga%20metode,penelitian%20kombinasi%20(mixed%20methods).,)

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik* (Sinar Grafika 2019).[1].

transparansi mengharuskan pemerintah untuk memberikan akses terhadap informasi perizinan secara terbuka dan mudah diakses oleh masyarakat. Pemerintah juga harus memberikan penjelasan yang jelas dan mudah dimengerti mengenai persyaratan, proses, dan hasil perizinan. Prinsip kepastian hukum mengharuskan pemerintah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemohon dalam pengajuan permohonan izin. Pemerintah harus memiliki persyaratan yang jelas dan objektif serta memberikan waktu yang cukup bagi pemohon untuk memenuhi persyaratan tersebut. Prinsip keadilan mengharuskan pemerintah untuk memperlakukan semua pemohon dengan adil dan merata. Pemerintah tidak boleh diskriminatif dalam memberikan izin kepada Pemohon. Prinsip efektivitas mengharuskan pemerintah untuk memberikan izin dengan tepat waktu dan tidak membebani pemohon dengan persyaratan yang tidak perlu. Pemerintah harus memiliki mekanisme yang efektif dan efisien dalam penerbitan izin. Prinsip akuntabilitas mengharuskan pemerintah untuk bertanggung jawab atas keputusan yang diambil dalam penerbitan izin. Pemerintah harus mempertanggungjawabkan keputusan yang diambil dan melakukan evaluasi terhadap proses penerbitan izin. Dengan menjaga prinsip-prinsip hukum dalam penyelenggaraan perizinan, diharapkan dapat tercipta lingkungan usaha yang sehat, adil, dan teratur. Selain itu, prinsip-prinsip tersebut juga memberikan kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

Proses perizinan adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah atau badan lainnya dalam memberikan izin atas suatu kegiatan. Lingkup proses perizinan dapat meliputi beberapa tahap, mulai dari permohonan, evaluasi, hingga penerbitan izin. Penjelasan mengenai tahapan lingkup proses perizinan adalah sebagai berikut:

1. **Permohonan**

Proses perizinan dimulai dari pengajuan permohonan oleh pihak yang memerlukan izin. Permohonan ini dapat diajukan secara online atau langsung ke kantor pemerintah atau instansi terkait. Permohonan harus memuat data lengkap dan jelas mengenai kegiatan atau usaha yang akan dilakukan, termasuk persyaratan dan dokumen yang diperlukan.

2. **Evaluasi**

Setelah permohonan diterima, pihak pemerintah atau instansi terkait akan melakukan evaluasi terhadap permohonan tersebut. Evaluasi ini meliputi pengecekan kelengkapan dokumen, penilaian teknis, sosial, dan lingkungan terhadap usaha atau kegiatan yang dimaksud, serta pengecekan terhadap kelayakan dan kemampuan pihak yang mengajukan permohonan.

3. Verifikasi

Setelah dilakukan, pihak pemerintah atau instansi terkait akan melakukan verifikasi data dan dokumen yang telah diserahkan oleh pihak yang mengajukan permohonan. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa data dan dokumen yang diajukan benar dan valid.

4. Penetapan izin

Setelah dilakukan evaluasi dan verifikasi, pihak pemerintah atau instansi terkait akan menetapkan apakah permohonan diterima atau ditolak. Jika diterima, maka pihak pemerintah akan menerbitkan izin atau persetujuan yang diperlukan. Izin tersebut harus memuat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pihak yang memerlukan izin.

5. Penerbitan Izin

Setelah penetapan izin dilakukan, pihak pemerintah atau instansi terkait akan menerbitkan izin tersebut.

6. Pengawasan

Setelah izin diterbitkan, pihak pemerintah atau instansi terkait akan melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan atau usaha yang telah diberikan izin. Pengawasan bertujuan untuk memastikan bahwa pihak yang memperoleh izin melaksanakan kegiatan atau usaha sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan.

Secara keseluruhan, lingkup proses perizinan dapat meliputi tahapan dari permohonan hingga pengawasan terhadap izin yang telah diterbitkan. Proses perizinan ini sangat penting dalam memastikan bahwa kegiatan atau usaha yang dilakukan oleh pihak yang memerlukan izin berjalan dengan aman dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Proses perizinan di kota Surabaya meliputi pembayaran retribusi yang harus dilakukan oleh pihak yang mengajukan izin. Pembayaran retribusi ini menjadi salah satu sumber pendapatan bagi pemerintah atau instansi terkait untuk memberikan layanan.

Di Kota Surabaya, pelayanan perizinan pemanfaatan rumah susun dilakukan dengan mengacu pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun sebagaimana dirubah Sebagian dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 93 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun. Dalam peraturan tersebut diatur mengenai persyaratan pelayanan pemakaian rumah susun, tata cara penyelesaian pelayanan rumah susun, beserta pengawasan terhadap perizinannya. Dengan adanya peraturan tersebut, maka dapat terwujud prinsip kepastian hukum

bagi masyarakat yang ingin melakukan permohonan pemakaian rumah susun, baik untuk permohonan baru maupun perpanjangan. Selain itu, peraturan walikota tersebut dapat diakses bebas bari seluruh warga, termasuk warga bukan Surabaya, dengan cara mengakses atau mengunduh peraturan pada web <https://jdih.surabaya.go.id> hal tersebut menunjukkan bahwa dalam pelayanan pemakaian rumah susun, Pemerintah menerapkan prinsip keterbukaan.

Pelayanan rumah susun sewa di kota Surabaya diperuntukan bagi warga Surabaya yang belum memiliki rumah tinggal. Rusunawa tersebut dapat digunakan bagi penghuni rusun sebagai tempat hunian sementara. Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun, Warga Surabaya yang dapat menghuni rumah susun adalah warga yang terdata dalam data MBR Daerah. Akan tetapi di kota Surabaya saat ini terdapat perubahan warga yang berhak untuk mendapatkan intervensi pelayanan dari Pemerintah Kota Surabaya. dengan diberlakukannya Peraturan Walikota Nomor 106 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengumpulan, Pengolahan dan Pemanfaatan Data Keluarga Miskin, maka warga Kota Surabaya yang berhak untuk memperoleh intervensi pelayanan dari Pemerintah Kota Surabaya adalah warga yang masuk dalam data keluarga miskin kota Surabaya. Maka dari itu, maka warga yang berhak untuk mengajukan permohonan pelayanan pemakaian rumah susun adalah warga yang termasuk dalam data keluarga miskin Kota Surabaya, sebagaimana tertera dalam persyaratan pelayanan pemakaian rumah susun pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 93 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun.

Tata cara penyelesaian pelayanan rumah susun di kota Surabaya diatur pada pasal 4 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun. Pelayanan perizinan pemanfaatan rusun tersebut terbagi menjadi 2 (dua) yaitu izin pemakaian rumah susun untuk pemanfaatan rusun yang sudah menjadi aset milik Pemerintah Kota Surabaya dan perjanjian sewa menyewa untuk pemanfaatan rusun yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Tata cara penyelesaian pelayanan izin pemakaian rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Pemohon mengisi formulir dan melengkapi persyaratan pada aplikasi system elektronik pengelolaan rumah susun (e-rusun);
2. Apabila permohonan tidak memenuhi persyaratan, maka Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya (DPRKPP) melakukan penolakan terhadap permohonan, sedangkan apabila permohonan telah memenuhi persyaratan dan unit rusun tersedia, maka permohonan diteruskan melalui sistem elektronik sswalfa;
3. Permohonan kemudian dilakukan verifikasi administrasi oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya (DPMPTSP);
4. Berdasarkan hasil verifikasi administrasi, DPMPTSP meneruskan dokumen permohonan kepada DPRKPP untuk dilakukan verifikasi teknis yang hasilnya dituangkan dalam persetujuan teknis;
5. Berdasarkan persetujuan teknis tersebut dan bukti pembayaran retribusi, DPMPTSP menandatangani dan menerbitkan Izin Pemakaian Rumah Susun.

Tata cara penyelesaian pelayanan perjanjian sewa menyewa rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Pemohon mengisi formulir dan melengkapi persyaratan pada aplikasi system elektronik pengelolaan rumah susun (e-rusun);
2. Apabila permohonan tidak memenuhi persyaratan, maka DPRKPP melakukan penolakan terhadap permohonan, sedangkan apabila permohonan telah memenuhi persyaratan dan unit rusun tersedia, maka DPRKPP melakukan verifikasi administrasi dan verifikasi teknis;
3. Apabila verifikasi administrasi dan teknis telah sesuai dan benar, DPRKPP menetapkan biaya sewa kepada Pemohon;
4. Pemohon melakukan pembayaran sewa;
5. Berdasarkan bukti pembayaran biaya sewa DPRKPP dan Pemohon menandatangani perjanjian sewa menyewa rumah susun.

Mengacu pada aturan tersebut, maka secara normatif permohonan harus diajukan terlebih dahulu. Apabila memenuhi persyaratan dan unit rusun tersedia, maka calon penghuni dapat melakukan pembayaran retribusi/sewa beserta jaminannya. Setelah itu izin pemakaian/perjanjian sewa menyewa rumah susun akan diterbitkan dan kemudian unit rumah susun dapat dimanfaatkan.

Untuk menggali lebih detail mengenai proses pemanfaatan rusunawa, Peneliti melakukan wawancara dengan salah satu penghuni rusunawa Indrapura, yaitu Ibu Nutri. Bu Nutri telah tinggal di rusunawa Indrapura sejak rusunawa Indrapura resmi dibuka untuk penghuni, yaitu di tahun 2019. Pada saat itu, pemanfaatan rusunawa mengacu pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 30 Tahun 2013 tentang Pelayanan di Bidang Pemakaian Rumah Susun. Pada perwali tersebut tidak ada persyaratan data

MBR sebagai salah satu persyaratan calon penghuni rusun. Ibu Nutri mengajukan permohonan pemanfaatan rusunawa terlebih dahulu, kemudian dilakukan verifikasi dari dinas terkait saat itu. Pada saat verifikasi juga dilakukan survey untuk mengetahui kondisi calon penghuni rusunawa, apakah warga tersebut memang belum memiliki rumah dan membutuhkan intervensi berupa rusunawa. Setelah memenuhi, maka ibu Nutri melakukan pembayaran jaminan dan retribusi, kemudian izin pemakaian rusunawa diterbitkan. Setelah itu ibu Nutri menghuni rusunnya. Apabila mengacu pada peraturan saat ini, yaitu Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun yang mencabut Peraturan Walikota Surabaya Nomor 30 Tahun 2013 tentang Pelayanan di Bidang Pemakaian Rumah Susun, ibu Nutri tidak memenuhi persyaratan. Karena ibu Nutri tidak termasuk dalam data MBR maupun data Keluarga Miskin Kota Surabaya. Berdasarkan ketentuan peralihan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun, maka ibu Nutri diijinkan untuk menghuni unit rusunnya sesuai dengan jangka waktu izin pemakaian rusun yang dimilikinya.

Selain berupa barang, Pemerintah Kota Surabaya juga memiliki aset berupa tanah. Tidak sedikit aset tersebut digunakan oleh masyarakat untuk kepentingan hunian. Di saat sewaktu-waktu Pemerintah Kota Surabaya membutuhkan tanah tersebut untuk kepentingan yang lebih luas, maka tidak menutup kemungkinan warga tersebut diberikan kompensasi berupa mendapatkan unit rumah susun. Hal tersebut dapat terjadi bukan hanya untuk mengamankan aset Pemerintah Kota Surabaya, tapi juga bisa untuk kepentingan umum. Misalnya adalah penertiban bantaran sungai. Warga yang menghuni area tersebut ditertibkan, tetapi diberikan unit rusun sebagai gantinya.

Apabila terjadi hal tersebut, maka proses pemanfaatan rusunawa tidak dapat dilakukan. Misalnya dilihat dari awal proses, yaitu verifikasi terhadap persyaratan calon penghuni rusun. Dengan kondisi dan kebutuhan yang mendesak, dimungkinkan calon penghuni rusun tidak memenuhi salah satu atau lebih dari 1 (satu) dari persyaratan calon penghuni rusun. Selain itu proses pelayanan perizinannya dilakukan dengan tidak sesuai tata cara pelayanan sebagaimana diatur dalam peraturan walikota. Dimungkinkan calon penghuni menghuni rusun terlebih dahulu baru melakukan proses perizinan

lainnya. Hal ini harus terdapat acuan sehingga terdapat kepastian hukum bagi calon penghuni rusun.

Untuk lebih mendalami terhadap adanya kejadian di luar ketentuan, Peneliti melakukan wawancara kepada salah satu penghuni rusunawa Penjaringansari tahap II, yaitu bu Ngadiman. Bu Ngadiman adalah penghuni rusunawa Penjaringansari II yang mendapatkan unit rusun akibat penggusuran di tahun 2003. Pada saat itu, warga yang terdampak langsung mendapatkan unit rusun dengan sarana seadanya. Warga melakukan pemasangan meteran listrik langsung dari PLN, sehingga di rusunawa Penjaringansari II masing-masing unitnya sudah memiliki nomor pelanggan PLN sendiri-sendiri. Untuk pembayaran airnya dikelola oleh Rukun Tetangga (RT) yang ada di tiap-tiap blok rusunawa. Jadi, penghuni saat itu langsung menghuni unit rusunnya tanpa memiliki izin atau perjanjian dengan Pemerintah Kota Surabaya. sampai pada tahun 2013 Pemerintah Kota Surabaya melakukan penertiban, seluruh penghuni diwajibkan untuk memiliki izin atau perjanjian sewa-menyewa, termasuk untuk penghuni di rusun Penjaringansari II. Sejak saat itu baru bu Ngadiman mengurus izinnya dan memperoleh izin pemakaian rusunawanya.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Nomor 13 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Diskresi adalah Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan. Diskresi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan yang berwenang dan bertujuan untuk melancarkan penyelenggaraan pemerintahan, mengisi kekosongan hukum, memberikan kepastian hukum, dan mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.

Penggunaan diskresi harus memenuhi Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik. Di Indonesia konsep asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) yang telah berkembang di Belanda ini mulai diperkenalkan oleh G.A.van Poelje pada tahun 1953. Namun pada waktu itu konsep AUPB belum mendapat perhatian di lingkungan para ahli Hukum Administrasi Negara di Indonesia. Baru pada tahun 1978 AUPB mulai

diperhatikan di lingkungan ahli Hukum Administrasi Negara di Indonesia tatkala Crince Le Roy seorang ahli Hukum Administrasi Belanda, memberikan kuliah pada Penataran Lanjutan Hukum Tata Usaha Negara/Hukum Tata Pemerintahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Crince Le Roy mengetengahkan 11 (sebelas) butir asas-asas umum pemerintahan yang baik yang merupakan terjemahan dari *algemene beginselen van behoorlijk bestuur* yang sudah diterima di lingkungan ilmu Hukum Administrasi Negara Belanda. 11 (sebelas) asas-asas umum pemerintahan yang baik tersebut adalah:

1. Asas kepastian hukum (principle of legal security);
2. Asas keseimbangan (principle of proportionality);
3. Asas kesamaan dalam mengambil keputusan (principle of equality);
4. Asas bertindak cermat (principle of carefulness);
5. Asas motivasi untuk setiap keputusan (principle of motivation);
6. Asas jangan mencampuradukkan kewenangan (principle of non misuse of competence);
7. Asas permainan yang layak (principle of fair play);
8. Asas keadilan atau keawajaran (principle of reasonableness or prohibition of arbitrariness);
9. Asas menanggapi pengharapan yang wajar (principle of meeting raised expectation);
10. Asas meniadakan akibat-akibat suatu keputusan yang batal (principle of undoing the consequences of annulled decision); dan
11. Asas perlindungan atas pandangan hidup (principle of protecting the personal way of life).

Kesebelas asas yang dikemukakan oleh Crince Le Roy tersebut di Indonesia oleh Kuntjoro Purbopranoto dikembangkan menjadi 13 (tiga belas) asas-asas umum pemerintahan yang baik. Kuntjoro menambahkan asas:

1. Asas kebijaksanaan (principle of sapiential); dan
2. Asas penyelenggaraan kepentingan umum (principle of public service).⁷

Secara istilah, diskresi berasal dari kata *discretion* (Inggris), *discretionair* (Perancis), *freies ermessen* (Jerman) yang notabene mutlak dibutuhkan oleh pemerintah dan melekatnya suatu wewenang (*inherent aan het bestuur*) karena sejalan dengan meningkatnya tuntutan pelayanan publik yang harus diberikan pemerintah terhadap

⁷ Eny Kusdarini, *Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Hukum Administrasi Negara*, edisi pertama (UNY Press 2019).[4-5].

kehidupan sosial dan ekonomi para warga yang semakin kompleks. Sedangkan secara definisi, diskresi adalah keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan.⁸

Diskresi dalam pelayanan perizinan merujuk pada kewenangan dan kebebasan yang dimiliki oleh pihak yang bertanggung jawab dalam memberikan izin kepada pemohon. Dalam konteks ini, pihak yang memberikan izin dapat menggunakan kebijaksanaan dan pertimbangan yang subjektif untuk menentukan apakah izin tersebut akan diberikan atau tidak.

Dalam hal pelayanan perizinan, penggunaan diskresi dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang dalam memberikan keputusan terhadap permohonan izin atau dalam memeriksa dan menyelesaikan perizinan. Penggunaan diskresi tersebut harus mempertimbangkan beberapa hal, seperti kondisi sosial dan lingkungan, kepentingan umum, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penggunaan diskresi, pejabat harus mempertimbangkan kepentingan public dan memastikan bahwa penggunaan diskresi tersebut tidak merugikan pihak lain. Selain itu, pejabat juga harus memiliki pertimbangan yang rasional dan logis dalam menggunakan diskresi dan tetap mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam menerbitkan diskresi, pejabat yang berwenang wajib menguraikan maksud, tujuan, substansi, serta dampak administrasi dan keuangan. Penggunaan diskresi tersebut juga wajib diajukan persetujuan secara tertulis tersebut kepada atasan pejabat tersebut dan pejabat yang berwenang wajib menyampaikan laporan secara tertulis kepada atasan pejabat tersebut setelah penggunaan diskresi maksimal 5 (lima) hari kerja terhitung sejak penggunaan diskresi.

Pada dasarnya, diskresi dalam pelayanan perizinan memungkinkan pihak yang memberikan izin untuk menyesuaikan kebijakan dan prosedur yang ada

⁸ Ombudsman Republik Indonesia, "Diskresi Dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik", <<https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--diskresi-dalam-penyelenggaraan-pelayanan-publik>>, 13 April 2023.

dengan kondisi-kondisi khusus yang mungkin terjadi dalam suatu permohonan izin. Namun, hal ini juga dapat menyebabkan terjadinya perbedaan dalam interpretasi dan penerapan kebijakan antara satu instansi dengan instansi lainnya. Diskresi ini juga dapat menimbulkan masalah seperti terjadinya praktik korupsi atau penyalahgunaan kekuasaan. Oleh karena itu, perlu adanya pengawasan dan regulasi yang ketat untuk memastikan bahwa diskresi dalam pelayanan perizinan tidak disalahgunakan dan dijalankan dengan transparan serta berkeadilan. Penggunaan diskresi juga harus diatur dengan aturan atau pedoman yang jelas dan tidakadil atau kesewenang-wenangan dalam pengambilan keputusan atau pelaksanaan tugas.

Melihat adanya kekosongan hukum terhadap tata cara pelayanan perizinan pemanfaatan rumah susun apabila terdapat kejadian di luar normatif, maka pejabat yang berwenang dapat menerbitkan surat keputusan diskresi. Surat keputusan tersebut terlebih dahulu disampaikan kepada atasan pejabat tersebut untuk memperoleh persetujuan, dan wajib dilaporkan kembali kepada atasan pejabat tersebut setelah diskresi telah dilaksanakan.

Bentuk Pembayaran Tarif Retribusi/Sewa Rusunawa yang Efektif dan Efisien

Pembayaran retribusi atau sewa pada pelayanan pemaknaan rumah susun diberlakukan karena adanya biaya operasional yang harus dikeluarkan oleh pengelola rusun. Dengan adanya pembayaran retribusi atau sewa dari penghuni rusun, maka pengelola rusun dapat menutupi biaya operasional dan pemeliharaan rusun, sehingga penghuni rusun dapat menikmati fasilitas dan kenyamanan yang disediakan. Selain itu, pembayaran retribusi atau sewa juga dapat digunakan untuk mengembangkan fasilitas baru dan meningkatkan kualitas pelayanan bagi penghuni rusun.

Berikut ini adalah beberapa alasan mengapa pelayanan rumah susun membutuhkan adanya pembayaran retribusi atau sewa, yaitu :

1. Pemeliharaan bangunan.

Pengelola rusun harus melakukan pemeliharaan dan perbaikan terhadap bangunan dan fasilitas yang ada di dalamnya agar tetap dalam kondisi baik. Hal ini membutuhkan biaya yang cukup besar, seperti biaya perawatan, perbaikan, dan

penggantian fasilitas yang rusak.

2. Biaya operasional.

Selain biaya pemeliharaan bangunan, pengelola rusun juga harus menanggung biaya operasional lainnya, seperti biaya listrik untuk fasum, biaya air untuk fasum, dan keamanan. Semua biaya tersebut harus ditanggung agar rumah susun dapat berfungsi dengan baik dan nyaman bagi penghuninya.

3. Pengembangan fasilitas.

Pengelola rusun juga harus terus mengembangkan fasilitas agar tetap sesuai dengan kebutuhan penghuninya. Pengembangan fasilitas ini biasanya membutuhkan biaya yang cukup besar.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka memang diperlukan adanya perolehan pemasukan pendapatan dari retribusi atau sewa yang nantinya juga dapat digunakan untuk melakukan pemeliharaan, operasional, dan pengembangan fasilitas rumah susun. Untuk besarnya, perlu dilakukan analisa yang tepat dari segi ekonomi. Besaran tarif retribusi pemakaian rumah susun di kota Surabaya diatur melalui Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Walikota Nomor 6 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 26 Tahun 2022 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya. Tarif retribusi dan sewa rusun di Kota Surabaya memiliki nilai terendah sebesar Rp.10.000,- hingga nilai tertinggi sebesar Rp.164.000,-.

Terkait tata cara pembayaran retribusi atau sewa, belum terdapat peraturan yang dapat dijadikan acuan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya sebagai pengelola rusunawa di Kota Surabaya, pada saat ada penghuni baru untuk rusunawa maka calon penghuni harus membayar terlebih dahulu uang jaminan tinggal sebesar 3 (tiga) kali besar retribusi/sewa unit yang akan ditinggali, ditambah dengan 1 (satu) kali biaya retribusi/sewa untuk bulan berjalan. Setelah calon penghuni melakukan pembayaran, maka calon penghuni tersebut dapat menerima kunci unit rusun dan kemudian dapat menghuni unit rusun tersebut. Di tiap bulannya, penghuni membayar

retribusi/sewa melalui kantor pengelola yang ada di masing-masing rusun. Pembayaran dilakukan secara tunai, diserahkan kepada pengelola rusun yang ada di masing-masing kantor pengelola, disertai dengan pembayaran air (untuk pembayaran air yang dikelola oleh pengelola, bukan oleh warga). Untuk pembayaran listrik, seluruh rusun di kota Surabaya sudah menggunakan token listrik atau tagihan listrik langsung dari PLN per unit rusun yang dibayarkan oleh masing-masing penghuni rusun. Sehingga untuk pembayaran listrik sudah tidak dikelola oleh pengelola rusun.

Berdasarkan Pasal 140 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dalam hal wajib retribusi tidak membayar tepat waktunya atau kurang bayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% (dua persen) setiap bulan dari besarnya retribusi yang terutang yang tidak atau kurang bayar. Untuk sewa, tidak dikenakan sanksi bunga apabila pembayaran sewanya mengalami keterlambatan.

Pembayaran retribusi/sewa rusun, yang disertai dengan pembayaran tagihan air, secara tunai dan dikelola oleh pengelola rusun, mengakibatkan banyak dampak negatif. Dampak tersebut adalah :

1. Beresiko tinggi terhadap penyalahgunaan uang tunai oleh petugas pengelola rusun;
2. Petugas harus menyediakan uang kecil untuk kembalian, karena nominal tarif belum tentu dengan nominal angka genap, terutama apabila penghuni terkena sanksi berupa denda 2% (dua persen);
3. Belum ada acuan terkait penarikan pembayaran tagihan air.

Untuk mengurangi dampak-dampak tersebut, maka diperlukan adanya inovasi dalam proses pembayaran retribusi/sewa rusunawa. Pembayaran tidak lagi dilakukan secara tunai, tapi dilakukan secara non tunai. Hal ini akan menjadi solusi terhadap dampak negatif pembayaran secara tunai.

Selain itu, untuk solusi terhadap pengelolaan air, diperlukan perhitungan yang cermat terhadap perhitungan tarif atau biaya air yang harus dibayarkan oleh masing-masing penghuni rusun. Selama ini yang dilakukan oleh DPRKPP adalah dipasang meteran air pembanding di masing-masing unit, tetapi pembayarannya tetap menjadi satu secara keseluruhan rusunawa. Untuk memudahkan pengelolaan, sebaiknya dari

masing-masing unit rusunawa memiliki tagihan PDAM tersendiri. Sehingga penghuni rusun bisa langsung membayar tagihan airnya ke PDAM tanpa dikelola oleh pengelola rusun. Sebelum pemasangan pelanggan PDAM sendiri di masing-masing unit, perlu dirumuskan cara perhitungan tarif PDAM yang tepat dan adil yang kemudian dituangkan di dalam suatu peraturan, sehingga penghuni rusunawa juga memperoleh kepastian huku terhadap penarikan tersebut. Pengelolaan tagihan air tersebut juga perlu dipikirkan mengenai rekening tersendiri yang akan menampung seluruh pembayaran tarif air tersebut, karena nantinya nominal yang terdapat pada rekening tersebut akan digunakan oleh pengelola untuk membayar tagihan air kepada PDAM.

Bentuk Tindakan Pemerintah Daerah untuk Memfasilitasi Permohonan Penghuni Rusunawa yang Tidak Sesuai Ketentuan

Di dalam Pasal No.3 Peraturan Walikota Surabaya Nomor 93 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 Pelayanan Pemakaian Rumah Susun, bahwa di dalam persyaratan dalam pengajuan permohonan pemakaian rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Kartu Tanda Penduduk Kota Surabaya pemohon yang masih berlaku;
2. Kartu Keluarga;
3. Terdaftar sebagai Keluarga Miskin;
4. Pas foto ukuran 4x6cm terbaru;
5. Surat pernyataan yang diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga yang menyatakan/menerangkan bahwa Pemohon:
 - a. Telah berkeluarga;
 - b. Dalam 1 (satu) Kartu Keluarga tidak ada anggota keluarga yang berprofesi sebagai ASN, TNI, dan POLRI; dan
 - c. Merupakan Penduduk Kota Surabaya yang masuk dalam data Keluarga Miskin atau data masyarakat berpenghasilan rendah sebelum diberlakukannya data Keluarga Miskin dan telah tinggal di Kota Surabaya selama minimal 5 (lima) tahun.
6. Surat Pernyataan yang diketahui oleh Lurah setempat yang menyatakan/menerangkan bahwa Pemohon belum mempunyai rumah tinggal/belum memakai satuan rumah susun yang dimiliki, dikelola atau dalam penguasaan Pemerintah Daerah;
7. Surat pernyataan yang menyatakan/menerangkan bahwa unit satuan rumah susun akan dihuni oleh satu keluarga pemohon; dan
8. Surat keterangan gaji/penghasilan yang dikeluarkan oleh Pimpinan pada instansi/perusahaan tempat kerja atau surat pernyataan yang menerangkan tentang jumlah

penghasilannya apabila pemohon bekerja sebagai pekerja swasta atau wiraswasta; dan

9. Izin Pemakaian Rumah Susun atau Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun bagi permohonan perpanjangan.

Persyaratan-persyaratan tersebut merupakan bukti untuk menunjukkan bahwa pemohon adalah benar-benar warga yang berhak untuk mendapatkan intervensi dari Pemerintah Kota Surabaya berupa rumah susun sewa.

Seiring berjalannya waktu, dimungkinkan terdapat penghuni rusun yang tidak sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Peraturan Walikota. Salah satunya dikarenakan banyak penghuni yang sudah menghuni rusun terlebih dahulu dibandingkan dengan disahkannya peraturan tersebut. Sebelum diberlakukannya peraturan walikota tersebut, untuk menghuni rusun tidak diperlukan status MBR. Penilaian kebutuhan rusun diperoleh dari hasil survey dari Petugas dinas terkait. Maka dari itu banyak penghuni rumah susun yang sudah tinggal di rusun, tetapi tidak memiliki status MBR.

Adanya perubahan pada data warga kota Surabaya yang membutuhkan intervensi, juga mempengaruhi persyaratan dari calon penghuni rusunawa. Pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun disebutkan bahwa salah satu persyaratan dari calon penghuni rusunawa adalah termasuk dalam data warga MBR Kota Surabaya. Padahal acuan mengenai data warga kota Surabaya yang membutuhkan intervensi untuk saat ini mengacu pada Peraturan Walikota Surabaya Nomor 106 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengumpulan, Pengolahan dan Pemanfaatan Data Keluarga Miskin. Istilah warga yang membutuhkan intervensi, bukan lagi MBR tetapi Keluarga Miskin. Hal ini juga diiringi dengan perbedaan indikator penilaian, sehingga terdampak juga pada persyaratan calon penghuni rusunawa. Dimungkinkan terjadi terdapat warga yang membutuhkan intervensi rusunawa tetapi tidak masuk di dalam data Keluarga Miskin.

Selain hal-hal yang tersebut dalam persyaratan, apabila terdapat kebijakan dalam penghuni rusun yang tidak memenuhi persyaratan, pemberi izin dapat menerbitkan diskresi. Diskresi diterbitkan sebagai solusi atas adanya kekosongan hukum terhadap kejadian-kejadian di luar yang sudah diatur dalam Peraturan Walikota. Hal ini juga

dapat dilakukan seperti saat menerbitkan diskresi untuk alur dan tata cara pemanfaatan rusunawa dengan kondisi yang tidak normatif sebagaimana telah dilakukan sebelumnya. Pejabat yang berwenang dapat menerbitkan surat keputusan diskresi terhadap persyaratan calon penghuni rusunawa yang tidak memenuhi ketentuan. Surat keputusan tersebut terlebih dahulu disampaikan kepada atasan pejabat tersebut untuk memperoleh persetujuan, dan wajib dilaporkan kembali kepada atasan pejabat tersebut setelah diskresi telah dilaksanakan.

Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu solusi untuk permasalahan proses dan alur pemanfaatan Rusunawa yang efektif dengan berbagai kondisi yang terjadi (alur normatif dan alur apabila terdapat kejadian khusus misalnya penggusuran) adalah perlu diterbitkan suatu surat keputusan diskresi oleh pejabat yang berwenang. Penerbitan diskresi tersebut mengacu pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Penerbitan diskresi bertujuan untuk mengisi kekosongan hukum yang terjadi pada kondisi yang tidak sesuai ketentuan. Selain itu, terkait proses pembayaran retribusi atau sewa rusunawa, perlu dilakukan inovasi oleh Pemerintah Kota Surabaya agar pembayaran yang awalnya berupa tunai berubah menjadi pembayaran non tunai. Hal ini untuk mengurangi bahkan menghilangkan dampak negatif dari adanya pembayaran secara tunai yang dikelola oleh Petugas Pengelola Rusunawa. Sehingga proses pemanfaatan rusunawa akan menjadi efektif dan efisien. Pembayaran tarif PDAM yang masih dikelola oleh petugas pengelola rusunawa, di beberapa rusunawa di Kota Surabaya, juga perlu dibenahi.

Pemberlakuan diskresi, dapat juga menjadi solusi atas terjadinya pemanfaatan rusunawa yang tidak sesuai dengan persyaratan yang mengacu pada ketentuan yang berlaku. Penerbitan diskresi oleh pejabat yang berwenang bertujuan untuk mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum. Selain itu juga memberikan kepastian hukum kepada calon penghuni rusunawa yang memang benar-benar membutuhkan intervensi rusunawa tetapi tidak masuk di dalam data Keluarga Miskin.

Daftar Bacaan

Buku

Kusdarini E, *Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Hukum Administrasi Negara* (UNY Press 2019).

Kusumastuti A, dkk. *Metode Penelitian Kuantitatif* (Deepublish 2020).

Murhaini S, *Hukum Apartemen (Rumah Susun)* (Laksbang Justitia 2021).

Rachmawati T, *Pengalihan Ijin Menempati Rumah Susun Sederhana Sewa* (Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2007).

Sushanty VR. *Buku Ajar Hukum Perijinan* (UBHARA Press 2020).

Sutedi A, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik* (Sinar Grafika 2019).

Laman

Disperkim kota Pangkalpinang, 'Profil Rusunawa' (<https://disperkim.pangkalpinangkota.go.id/profil-rusunawa/>) Diakses 20 Februari 2024.

Mahmud A & Prabawati I, Implementasi Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Dalam Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya Di Rusunawa Jambangan Kota Surabaya (2019) diakses 7 April 2023. <https://www.scribd.com/document/628004400/IMPLEMENTASI-PERATURAN-WALIKOTA-SURABAYA-TENTANG-TARIF-SEWA-RUSUNAWA#>.

Septiani M, "Diskresi Dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik" (2020) <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--diskresi-dalam-penyelenggaraan-pelayanan-publik>, diakses 13 April 2023.

Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 tentang tentang Pemakaian Rumah Susun yang dirubah sebagian dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 15 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2022 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 83 Tahun 2022 tentang Pelayanan Pemakaian Rumah Susun.

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 6 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 26 Tahun 2022 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Dalam Pengelolaan Pemerintah Kota.

How to cite: Adinda Setiyoningrum dan Moh. Saleh, 'Permasalahan dan Solusi Kebijakan Dalam Pemanfaatan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) yang Efektif dan Efisien di Kota Surabaya' (2024) 7 *Notaire*.

--This page is intentionally left blank--