

PENERAPAN DAN MEKANISME SOP PENGOSONGAN HUNIAN PADA RUSUNAWA

Hasya Dhifan Putra¹, Anggraeny Puspaningtyas²

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya^{1,2}

(¹ Hasya310304@gmail.com, ²anggraenypuspa@untag-sby.ac.id)

ABSTRAK

Laporan magang ini membahas pengalaman dan kontribusi mahasiswa Program Studi Administrasi Negara Universitas 17 Agustus 1945 dalam pelaksanaan magang di UPT Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman, Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur. Fokus utama kegiatan magang adalah keterlibatan langsung dalam proses administrasi, keuangan, pemeliharaan rumah susun, serta penyusunan Standar Operasional Prosedur (SOP) pengosongan hunian Rusunawa. Melalui magang ini, mahasiswa memperoleh pemahaman mengenai dinamika pengelolaan hunian sewa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), mulai dari pendataan calon penghuni, pengelolaan keuangan sewa, hingga proses penegakan aturan melalui SOP pengosongan hunian. Penyusunan SOP dilakukan secara sistematis untuk memastikan ketertiban, keadilan, dan meminimalkan konflik antara pengelola dan penghuni. Hasil magang menunjukkan pentingnya kolaborasi antar-stakeholder, transparansi administrasi, dan penyesuaian SOP dengan kondisi lapangan guna menciptakan lingkungan hunian yang aman dan tertib. Kegiatan magang ini diharapkan dapat menambah wawasan serta kesiapan mahasiswa menghadapi dunia kerja di bidang administrasi publik, khususnya dalam pengelolaan perumahan rakyat.

Kata kunci: SOP, Rusunawa, Pengosongan Hunian

ABSTRACT

This internship report discusses the experiences and contributions of students of the State Administration Study Program of Universitas 17 Agustus 1945 in carrying out internships at the UPT Management and Settlement Services, Public Housing, Settlement Areas and Cipta Karya Office of East Java Province. The main focus of internship activities is direct involvement in the administrative, financial, maintenance processes of flats, as well as the preparation of Standard Operating Procedures (SOPs) for vacating Rusunawa occupancy. Through this internship, students gain an understanding of the dynamics of managing rental housing for Low-Income Communities (MBR), starting from data collection of prospective residents, financial management of rent, to the process of enforcing rules through the SOP for vacating occupancy. The preparation of SOPs is carried out systematically to ensure order, justice, and minimize conflicts between managers and residents. The results of the internship show the importance of inter-stakeholder collaboration, administrative transparency, and adjusting SOPs to field conditions in order to create a safe and orderly residential environment. This internship is expected to add insight and readiness for students to face the world of work in the field of public administration, especially in the management of public housing.

Keywords: SOP, Flats, Vacancy of Recidences

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk menjadi sangat penting pada suatu negara dikarenakan tingkat kebutuhan tenaga manusia sangat di perlukan untuk kelangsungan pertumbuhan ekonomi di sector mana pun termasuk industry. Tenaga manusia ini sangat perlu untuk dimanfaatkan karena berpotensi mendorong produktivitas ekonomi, tenaga manusia yang sudah dimanfaatkan bisa melalui tenaga kerja, permintaan pasar, dan inovasi teknologi, namun pertumbuhan penduduk

yang terlalu cepat atau tidak terkendali dapat menyebabkan berbagai tantangan bagi pemerintah, seperti meningkatnya angka pengangguran, kemiskinan, dan kerusakan lingkungan.

Negara Indonesia memiliki laju pertumbuhan penduduk yang cukup besar, pada masa lalu negara Indonesia memiliki pertumbuhan penduduk yang tinggi tetapi kini mulai melambat dengan perkiraan jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2024 mencapai sekitar 281,6 juta. Meskipun pertumbuhan penduduk di Indonesia cenderung melambat tetapi membawa tantangan bagi Indonesia termasuk dalam hal penyediaan infrastruktur dan lapangan pekerjaan. Pemerintah Indonesia menanggapi tantangan ini dengan meluncurkan berbagai program salah satunya addalah Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA). Program ini dilakukan agar masyarakat yang ada di Indonesia dapat memiliki hunian yang layak dengan harga sewa yang terjangkau dengan sasaran masyarakat yang terindikasi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Berdasarkan UUD Tahun 1945 Pasal 28H yang berbunyi “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih layak yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.

Provinsi Jawa Timur merupakan provinsi yang memiliki penduduk terbesar di Indonesia, Jawa timur memiliki berbagai tantangan sosial yang kompleks salah satunya adalah kebutuhan rumah yang layak huni. Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya menjadi garda terdepan untuk merumuskan dan menyediakan hunian yang layak dalam bentuk rusunawa. Kota Surabaya sudah memiliki 20 rusunawa yang tersebar di berbagai wilayah, rusunawa ini dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya dan Pemerintah Provinsi Jawa Timur. Kota Surabaya sendiri memiliki penduduk yang berstatus MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). MBR adalah sasaran utama untuk pemerintah sebagai penghuni Rusunawa.

Dalam pelaksanaan program Rusunawa ini kerap menimbulkan berbagai tantangan administrative dan tantangan teknis salah satunya adalah pengosongan hunian. Pengosongan hunian ini tidak semena-mena langsung di tindak melainkan ada berbagai faktor seperti habisnya masa sewa rusun, pelanggaran ketentuan, atau relokasi hunian. Maka dari itu SOP pengosongan hunian diterapkan karena berbagai faktor tersebut di implementasikannya SOP pengosongan hunian dengan harapan penghuni rusunawa semakin tertib dalam menjaga ketentraman di dalam rusunawa.

Standart Operasional Prosedur (SOP) merupakan suatu system yang dirancang untuk menertibkan, merapikan, dan mempermudah suatu pekerjaan. SOP kerap dipakai untuk menunjukkan kepatuhan terhadap suatu peraturan maupun praktik operasional. SOP pada umumnya akan menguasai dan berperan menjadi sebuah dokumen yang mengatur, serta mengontrol secara keseluruhan semua proses. SOP juga menjadi jalan untuk mencapai suatu tujuan jika suatu SOP tersebut tidak dilakukan dengan baik maka pelaksanaan SOP itu sendiri tidak bermanfaat bagi organisasi. SOP tidak hanya menjadi rujukan rujukan penyusunan, akan tetapi berguna sebagai senjata untuk mengontrol pelaksanaan penyusunan SOP, yaitu untuk melihat apakah SOP yang disusun telah lengkap atau tidak. Pada dasarnya SOP mempunyai tujuan. Tujuan menyusun SOP harus dinyatakan dengan jelas agar bisa menjadi landasan setiap prosedur serta langkah kegiatan yang ada dalam SOP, termasuk keputusan-keputusan yang diambil pada saat melaksanakan suatu prosedur kegiatan. Pedoman SOP harus dilengkapi dengan pernyataan kebijakan terkait yang mendukung pelaksanaan prosedur secara efektif dan efisien. Kebijakan-kebijakan yang terkait dengan prosedur operasional standart bersifat spesifik untuk masing-masing prosedur.

Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur yang memiliki peran dalam perumusan, pengelolaan dan pelaksanaan program-program di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan penataan ruang serta pertanahan. Dalam konteks perguruan tinggi, keberadaan Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya menjadi tempat yang penting bagi mahasiswa untuk mengaplikasikan ilmu yang sudah diampuh selama perkuliahan dengan program magang, mahasiswa memiliki kesempatan langsung untuk terjun dilapangan dan terlibat langsung dalam kegiatan pelayanan kepada masyarakat yang diadakan oleh dinas tersebut, sehingga dapat memperluas wawasan dan pengalaman praktis.

METODE PELAKSANAAN

Pelaksanaan program magang reguler diawali dengan proses observasi ke tempat magang yang akan dituju. Selanjutnya pengajuan proposal serta surat pengantar magang dari pihak perguruan tinggi, yang selanjutnya disampaikan kepada instansi Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur sebagai bentuk permohonan resmi. Dalam program ini, mahasiswa ditempatkan pada salah satu bidang yang tersedia, yakni UPT Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman, di mana mereka akan dibimbing secara langsung oleh penanggung jawab magang. Penanggung jawab magang berperan sebagai fasilitator yang bertugas memberikan arahan, petunjuk, serta informasi yang dibutuhkan mahasiswa selama pelaksanaan kegiatan magang. Proses magang ini dilaksanakan melalui beberapa tahapan utama, yang mencakup tahapan persiapan dan tahapan pelaksanaan. Tahapan persiapan meliputi pengumpulan dan verifikasi dokumen administrasi, sedangkan tahapan pelaksanaan berfokus pada keterlibatan mahasiswa dalam kegiatan operasional sesuai dengan bidang yang ditempati.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktikan mempunyai kesempatan untuk langsung membantu berbagai kegiatan di UPT Pengelolaan dan Pelayanan Permukiman Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur mencangkup kegiatan kegiatan administrasi, keuangan, dan pemeliharaan rumah susun serta pembuatan SOP pengosongan hunian rusun. Kegiatan administrasi meliputi pendataan calon penghuni rusun yang dilakukan berdasarkan kriteria tertentu. Kemudian data yang sudah masuk, dibuat kedalam surat peerjanjian dan surat serah terima hak sewa rusun. Dalam surat-surat tersebut berisi tentang pasal-pasal yang mengatur tentang peraturan yang harus dibaca dan dipahami oleh calon penghuni rusun. Apabila proses administrasi sudah selesai selanjutnya calon penghuni rusun bisa menghuni rusun yang sudah di siapkan. Kegiatan keuangan meliputi pengelolaan uang sewa rusun dan pengelolaan dana operasional untuk kebutuhan perawatan fasilitas, kebersihan dan keamanan rusun. Pada pengelolaan keuangan disertai dengan pelaporan keuangan yang transparan disertai bukti penggunaan dana. Kemudian untuk kegiatan pemeliharaan, yang diawali pembuatan rencana renovasi rusun. Dalam setiap rusun terdapat penanggung jawab sendiri yang dinamakan Admin Rusun. Setiap admin rusun bertanggung jawab atas hunian di rusun yang dipegang. Mulai dari pelaporan pelaporan data administrasi hunian rusun dan pelaporan keuangan sewa rusun. Kegiatan pembuatan SOP pengosongan hunian rusun dibuat untuk memberikan pedoman yang jelas, sistematis, dan terstandarisasi dalam proses pengosongan unit hunian oleh penghuni. SOP ini disusun untuk memastikan bahwa seluruh tahapan dilakukan oleh pengelola rusun berjalan secara tertib, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik dari sisi administratif maupun teknis. Selain itu, SOP ini bertujuan untuk meminimalkan potensi konflik antara pihak

pengelola dan penghuni, menjaga aset dan fasilitas rusun agar tetap dalam kondisi yang baik, serta mendukung kelancaran dan ketertiban pengelolaan hunian demi terciptanya lingkungan tempat tinggal yang aman, nyaman, dan tertib. Praktikan membantu para staff dalam pembuatan SOP pengosongan hunian dengan membuat FlowChart yang berguna untuk mempermudah penerapan SOP secara efektif dan efisien.

Proses pengosongan hunian di Rusunawa yang dikelola oleh Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya diawali dengan kegiatan rekapitulasi data penghuni yang memiliki tunggakan pembayaran oleh Analis Pelayanan. Data tersebut kemudian dilaporkan kepada Kepala Seksi Pengelolaan Rusunawa untuk ditindaklanjuti. Kepala Seksi selanjutnya memerintahkan Analis Pelayanan untuk membuat surat teguran kepada penghuni yang bersangkutan. Surat teguran tersebut diperiksa dan diparaf oleh Kepala Seksi, kemudian diajukan kepada Kepala UPT untuk ditelaah dan ditandatangani. Setelah itu, Admin Rusunawa mengirimkan surat teguran yang telah ditandatangani kepada para penghuni yang memiliki tunggakan. Bila penghuni masih belum melakukan pembayaran setelah menerima surat teguran, Analis Pelayanan kembali merekap data dan melaporkannya kepada Kepala Seksi. Atas dasar laporan tersebut, Kepala Seksi memerintahkan pembuatan Surat Tagihan Retribusi Daerah (STRD), yang juga diperiksa dan diparaf oleh Kepala Seksi serta ditandatangani oleh Kepala UPT. STRD yang telah sah kemudian dikirimkan oleh Admin kepada penghuni. Apabila penghuni tetap belum menyelesaikan kewajiban pembayarannya, proses dilanjutkan dengan pembuatan Surat Peringatan 1 oleh Analis Pelayanan atas perintah Kepala Seksi, lalu diperiksa dan diparaf oleh Kepala Seksi serta ditandatangani oleh Kepala UPT. Surat Peringatan 1 dikirimkan oleh Kepala Seksi bersama Analis Pelayanan dan Admin kepada penghuni yang menunggak. Jika belum ada penyelesaian, Analis Pelayanan kembali melakukan rekap dan dilanjutkan dengan penerbitan Surat Peringatan 2 dan 3 secara bertahap, dengan prosedur yang sama mulai dari instruksi pembuatan, pemeriksaan, paraf, penandatanganan oleh Kepala UPT, hingga pengiriman kepada penghuni. Pada tahap akhir, setelah Surat Peringatan 3 dikirimkan dan tidak diindahkan, Kepala Seksi Pengelolaan Rusunawa bersama Analis Pelayanan, Admin, dan perwakilan paguyuban melakukan pengosongan hunian. Seluruh barang milik penghuni yang telah dikosongkan kemudian diserahkan kepada paguyuban untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi kepentingan warga Rusunawa.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pada magang kali ini praktikan memiliki kesempatan untuk terjun langsung dalam pelaksanaan kegiatan pelayanan Rusunawa kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah. Prosedur dalam penyusunan persyaratan dan perjanjian serah terima sewa hunian rusun Dimana mahasiswa mengetahui dan mengerti isi dari persyaratan yang didalamnya terdapat pasal-pasal yang berisi tentang peraturan dan ketentuan sewa menyewa hunian rusun. Mahasiswa juga mempelajari kembali tentang materi penyusunan SOP, Dimana pada saat kegiatan magang mahasiswa diminta untuk membantu dalam pembuatan FlowChart SOP Pengosongan Hunian Rusun. Dalam mekanisme penerapan SOP juga terdapat mekanisme, kendala, serta upaya yang dilakukan dalam penerapan SOP tersebut, sekaligus memberikan gambaran nyata mengenai dinamika pengelolaan hunian yang berbasis sewa di bawah lingkungan pengelola Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur. Diharapkan kegiatan magang juga menjadi kesempatan bagi mahasiswa untuk mengenal secara langsung dunia kerja yang sebenarnya, serta memahami lingkungan dan kondisi kerja yang akan dihadapi setelah menyelesaikan studi kuliah.

Berdasarkan masalah yang ada dalam hunian rusun, praktikan mempunyai beberapa saran untuk meningkatkan kualitas pelayanan pada rusunawa. Pertama, peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada penghuni rusunawa. Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur perlu secara rutin melakukan sosialisasi terkait hak dan kewajiban penghuni Rusunawa, termasuk mengenai ketentuan masa sewa dan konsekuensi hukum jika terjadi pelanggaran. Edukasi ini dapat dilakukan melalui pertemuan langsung, media sosial, dan papan informasi di lingkungan Rusunawa. Kedua penguatan koordinasi antar pihak terkait. Untuk memperlancar proses pengosongan hunian, perlu adanya kerja sama yang lebih kuat antara dinas pengelola Rusunawa, Satpol PP, aparat keamanan, dan lembaga hukum agar proses penegakan aturan berjalan sesuai ketentuan tanpa menimbulkan konflik sosial. Kemudian ketiga Revisi dan Penyesuaian SOP Berdasarkan Kondisi di Lapangan. SOP pengosongan hunian perlu ditinjau secara berkala agar tetap relevan dengan dinamika sosial dan hukum. Revisi harus memperhatikan masukan dari petugas lapangan serta aspirasi penghuni, agar prosedur tidak hanya tegas secara administratif tetapi juga humanis dalam implementasinya. Harus ada juga penyediaan layanan mediasi atau konseling karena agar sebelum dilakukan pengosongan secara paksa karena telah melanggar ketentuan, perlu menyediakan layanan mediasi agar penyelesaian bisa secara kekeluargaan dan meminimalisir penurunan penghuni serta konflik yang berlarut-larut.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeny Puspaningtyas, S. AP. , M. A., Dr. Endang Indartuti, M. S., Dr. Dra. Rachmawati Novaria, M., Dida Rahmadanik, S. AP. ,M. A., Muhammad Roisul Basyar, S. A. M. K., & Yusuf Hariyoko, S. AP. , M. A. (2022). *Buku_Pedoman_Magang*. [https://publik.untag-sby.ac.id/uploads/downloadfile/Buku_Pedoman_Magang_new_\(1\).pdf](https://publik.untag-sby.ac.id/uploads/downloadfile/Buku_Pedoman_Magang_new_(1).pdf)
- Dinas Perumahan Rakyat, K. P. dan C. K. P. J. T. (2025). *Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur merupakan unsur pelaksana urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta pertanahan di Provinsi Jawa Timur*. <https://dprkpck.jatimprov.go.id/>