



STRATEGI DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH LAYAK HUNI MELALUI PROGRAM RUMAH SUSUN DI KABUPATEN BANDUNG

¹Ipan Paturohman ²Rifi Rivani Radiansyah

¹ Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Bale
Bandung, Jawa Barat
ipanpaturohman61@gmail.com

*Received 1 September 2025; Revised: 3 September 2023; Accepted: 7 September 2023; Published: 30 September 2025; Available
online: September 2025*

ABSTRAK

Kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan di Kabupaten Bandung menimbulkan tantangan serius dalam pemenuhan hunian layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk meresponsnya, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kabupaten Bandung mengimplementasikan program Rumah Susun sebagai strategi penyediaan perumahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis strategi Disperkimtan dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni melalui program Rumah Susun, menggunakan teori strategi Geoff Mulgan. Dengan pendekatan kualitatif eksploratif, data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, dan analisis dokumen dari informan kunci yang dipilih secara purposive. Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi Disperkimtan telah dirumuskan berdasarkan lima dimensi teori Mulgan: tujuan, lingkungan, arah, tindakan, dan pembelajaran. Strategi ini mencakup penyediaan akses rumah terjangkau, identifikasi tantangan internal-eksternal (anggaran, birokrasi, kebijakan), serta langkah konkret seperti pembangunan dan peningkatan infrastruktur rumah susun. Meskipun menghadapi hambatan, implementasi strategi ini memerlukan evaluasi berkelanjutan dan adaptasi sesuai prinsip pembelajaran dari pengalaman sebelumnya. Diharapkan strategi ini dapat meningkatkan efektivitas program dan berkontribusi signifikan pada pemenuhan rumah layak huni di Kabupaten Bandung.

Kata Kunci: Strategi, Rumah Susun, Rumah Layak Huni.

ABSTRACT

Population density and land constraints in Bandung Regency pose serious challenges in providing adequate housing, especially for low-income communities. In response, the Bandung

Regency Housing, Settlement, and Land Agency (Disperkimtan) has implemented the Rumah Susun (apartment) program as a housing provision strategy. This study aims to analyze Disperkimtan's strategy in meeting the need for decent housing through the Rumah Susun program, using Geoff Mulgan's strategy theory. Using an exploratory qualitative approach, data were collected through in-depth interviews, observations, and document analysis from key informants selected purposively. The results show that Disperkimtan's strategy has been formulated based on the five dimensions of Mulgan's theory: goals, environment, direction, actions, and learning. This strategy includes providing access to affordable housing, identifying internal and external challenges (budget, bureaucracy, policy), and concrete steps such as the construction and improvement of apartment infrastructure. Despite facing obstacles, the implementation of this strategy requires continuous evaluation and adaptation in accordance with the principle of learning from previous experiences. It is hoped that this strategy can increase the effectiveness of the program and contribute significantly to the fulfillment of livable housing in Bandung Regency.

Keywords: Strategy, Flats, Livable Housing.

PENDAHULUAN

Pertumbuhan populasi global yang tak terbendung, khususnya di negara-negara berkembang, telah menjadi katalisator bagi serangkaian tantangan multidimensional, salah satunya adalah tekanan yang kian meningkat terhadap ketersediaan dan aksesibilitas hunian yang layak.

Indonesia, sebagai negara kepulauan dengan jumlah penduduk terbesar keempat di dunia, menghadapi dilema ini secara langsung. Data administrasi kependudukan dari Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia (2023) menunjukkan bahwa populasi Indonesia per Semester 1 2023 mencapai 279.118.866 jiwa, sebuah angka yang terus bertumbuh secara signifikan dari periode sebelumnya. Fenomena demografi ini secara inheren menciptakan beban ekologis, sosial, dan ekonomi yang masif, terutama dalam konteks perkotaan

dan daerah penyangga yang menjadi magnet urbanisasi. Konsekuensi langsung dari kepadatan populasi adalah perebutan sumber daya, termasuk lahan, yang pada gilirannya mendorong kenaikan harga properti hingga ke tingkat yang tidak terjangkau bagi sebagian besar masyarakat (Susilo, 2019). Situasi ini bukan hanya menghambat individu dalam memenuhi kebutuhan dasar mereka, tetapi juga memicu masalah sosial yang lebih kompleks, seperti munculnya permukiman kumuh, peningkatan kesenjangan sosial, dan penurunan kualitas hidup secara keseluruhan (Nugroho & Handayani, 2021).

Kabupaten Bandung, yang secara geografis merupakan salah satu daerah penyangga utama bagi pertumbuhan Provinsi Jawa Barat, adalah epitom dari kompleksitas permasalahan urbanisasi dan pemenuhan kebutuhan hunian. Dengan luas wilayah 1.762,40 Km²

dan rata-rata kepadatan penduduk mencapai 2.111 jiwa per Km² (Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung, 2024), daerah ini mengalami laju pertumbuhan penduduk yang substansial, dipicu oleh ekspansi sektor industri dan perkembangan permukiman yang tak terkendali. Data lebih lanjut menunjukkan disparitas kepadatan yang mencolok antar kecamatan; sebagai contoh, Kecamatan Margahayu mencatatkan kepadatan ekstrem hingga 11.446 jiwa per Km², berbanding jauh dengan daerah yang lebih rural seperti Rancabali (348 jiwa per Km²). Kepadatan semacam ini tidak hanya menciptakan tekanan fisik terhadap lahan dan infrastruktur, tetapi juga menginduksi dampak sosial dan lingkungan yang mendalam. Keterbatasan tempat tinggal yang layak dan melonjaknya harga properti telah menjadi penghalang utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian. Sebagai manifestasinya, permukiman kumuh kian menjamur di area pinggir kota, menjadi cermin nyata ketimpangan sosial dan kegagalan dalam menyediakan akses hunian yang memadai (Widyastuti, 2020). Selain itu, kepadatan penduduk ini juga berkorelasi langsung dengan masalah transportasi kronis, seperti kemacetan lalu lintas yang parah pada jam sibuk, polusi udara

yang memburuk, dan peningkatan kebisingan lingkungan, yang kesemuanya menurunkan kualitas hidup penduduk. Lebih lanjut, akses terhadap layanan publik esensial seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, dan air bersih juga terhambat, terlihat dari antrian panjang di fasilitas kesehatan dan keterbatasan sekolah yang layak. Dampak lingkungan, termasuk pencemaran air dan udara, deforestasi, serta hilangnya habitat alami, turut menjadi konsekuensi eksploitasi berlebihan yang tak terhindarkan. Konflik sosial yang timbul dari persaingan sumber daya yang terbatas dan peningkatan angka kriminalitas semakin menegaskan urgensi intervensi kebijakan yang terpadu dan berkelanjutan.

Dalam konteks hukum dan hak asasi manusia, pemenuhan kebutuhan akan rumah yang layak huni bukan lagi sekadar aspirasi pembangunan, melainkan sebuah amanat konstitusional yang harus dipenuhi oleh negara. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H Ayat (1) secara gamblang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Pernyataan fundamental ini diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, khususnya Pasal 40, yang

menggarisbawahi bahwa "Setiap orang berhak bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak." Dengan demikian, penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bukan hanya merupakan tujuan pembangunan semata, tetapi juga sebuah kewajiban moral dan legal bagi pemerintah untuk melindungi dan memastikan hak dasar warganya terpenuhi. Dalam struktur pemerintahan desentralistik, pemerintah daerah, termasuk Pemerintah Kabupaten Bandung, memikul tanggung jawab besar sebagai eksekutor kebijakan di tingkat lokal, dituntut untuk merumuskan dan mengimplementasikan strategi serta program yang efektif dalam mewujudkan amanat konstitusional ini.

Merujuk pada urgensi permasalahan hunian dan landasan hukum yang kuat, Pemerintah Kabupaten Bandung, melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan), telah mengimplementasikan program Rumah Susun Sewa (RUSUNAWA). Program ini diadopsi sebagai respons strategis untuk menanggulangi defisit perumahan di daerah perkotaan yang padat, di mana ketersediaan lahan semakin terbatas dan harga properti melambung tinggi. Konsep hunian vertikal seperti rumah susun menawarkan solusi optimal dalam memanfaatkan lahan secara efisien, sekaligus menyediakan opsi hunian yang

lebih terjangkau bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang kesulitan mengakses perumahan konvensional. Selain aspek keterjangkauan, pembangunan rumah susun juga diarahkan untuk memberikan kontribusi positif terhadap perbaikan kondisi sosial dan lingkungan permukiman secara keseluruhan. Hal ini sejalan dengan visi pembangunan perumahan berkelanjutan yang tidak hanya fokus pada aspek fisik, tetapi juga pada peningkatan kualitas hidup, kesehatan, dan kesejahteraan komunitas penghuninya (Prihadi, 2018). Program RUSUNAWA di Kabupaten Bandung dirancang untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang masif sekaligus mengatasi keterbatasan daya beli masyarakat, menjadikannya pilihan strategis dalam konteks urbanisasi saat ini.

Diskursus mengenai public housing dan model hunian vertikal telah menjadi topik sentral dalam literatur perkotaan dan kebijakan publik. Sejumlah peneliti telah mengkaji berbagai aspek terkait pengembangan dan pengelolaan rumah susun, memberikan fondasi konseptual yang penting bagi penelitian ini. Budihardjo (2006) dan Purwanto (2012), misalnya, secara komprehensif membahas konsep public housing sebagai upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, menekankan pentingnya perencanaan yang utuh yang

mempertimbangkan latar belakang, kebutuhan fisik, sosial, ekonomi, dan perilaku penghuni. Perencanaan semacam ini krusial untuk menciptakan tingkat kenyamanan dan kualitas hidup yang lebih baik bagi penghuni. Komarudin (2007) lebih lanjut menganalisis tujuan pembangunan rumah susun sebagai upaya untuk menyediakan rumah layak huni dan menciptakan lingkungan yang selaras dan seimbang, namun juga menyoroti berbagai kendala implementasi yang sering terjadi, seperti kesulitan dalam penentuan lokasi strategis, tantangan dalam menjaga kualitas bangunan, dan ketidakseimbangan dalam penyediaan sarana serta prasarana pendukung.

Penelitian lain telah mengeksplorasi dimensi yang berbeda dari program rumah susun. Misalnya, studi oleh Suryani (2019) mengkaji aspek efisiensi biaya dan model pembiayaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sementara Wiratama dan Sumardjono (2021) menganalisis dampak sosial dan ekonomi dari keberadaan rumah susun terhadap komunitas sekitar. Beberapa penelitian lain, seperti yang dilakukan oleh Puspita (2022), berfokus pada evaluasi tingkat kepuasan penghuni terhadap fasilitas dan pengelolaan rumah susun. Ada pula kajian tentang kebijakan perumahan vertikal di

kota-kota besar yang menunjukkan keberhasilan dan kegagalan implementasi program sejenis di konteks urbanisasi yang berbeda (Ramadhan, 2020; Rahman & Suryani, 2020).

Umumnya, literatur yang ada cenderung berpusat pada evaluasi hasil program, analisis biaya-manfaat, atau deskripsi tantangan operasional. Sebagian besar penelitian cenderung mengidentifikasi masalah secara parsial atau dari perspektif sektoral tertentu, seperti ekonomi atau sosial.

Namun demikian, terdapat kesenjangan yang signifikan dalam literatur yang membahas secara komprehensif dan sistematis mengenai strategi implementasi program rumah susun dari perspektif tata kelola dan manajemen kebijakan publik, terutama dalam mengintegrasikan berbagai dimensi strategis yang adaptif. Penelitian-penelitian sebelumnya cenderung kurang menganalisis bagaimana sebuah dinas pemerintah merumuskan, melaksanakan, dan mengevaluasi strateginya di tengah lingkungan yang dinamis dan penuh tantangan. Mereka seringkali tidak menyelami secara mendalam proses adaptasi strategi terhadap perubahan kebijakan, keterbatasan anggaran, atau dinamika sosial-ekonomi masyarakat. Fokus pada aspek fisik atau kebutuhan dasar, serta deskripsi program secara

umum, seringkali mengabaikan analisis mendalam terhadap proses strategis dan pengambilan keputusan di balik implementasi program.

Oleh karena itu, kebaruan ilmiah (novelty) dari penelitian ini terletak pada analisis yang mendalam dan sistematis terhadap strategi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Disperkimtan) Kabupaten Bandung dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni melalui program Rumah Susun, dengan menggunakan kerangka teori strategi Geoff Mulgan. Teori Mulgan, yang mengedepankan lima dimensi strategis—tujuan, lingkungan, arah, tindakan, dan pembelajaran—menyediakan lensa analitis yang kuat untuk mengevaluasi bagaimana sebuah organisasi publik mengembangkan dan menyesuaikan strateginya untuk mencapai tujuan dalam lingkungan yang kompleks. Penerapan teori ini pada konteks program rumah susun di Kabupaten Bandung akan mengisi gap dalam literatur yang sebelumnya belum secara utuh mengkaji strategi adaptif dan manajemen kebijakan dalam konteks ini. Penelitian ini tidak hanya akan mengidentifikasi permasalahan, tetapi juga menganalisis bagaimana setiap dimensi strategis berinteraksi dan memengaruhi efektivitas keseluruhan program, sehingga

memberikan kontribusi teoritis dan praktis yang signifikan.

Meskipun program rumah susun telah menjadi tulang punggung upaya pemerintah dalam mengatasi krisis hunian di Kabupaten Bandung, dengan empat lokasi yang dibangun dan dua di antaranya (Rumah Susun Balegede dan Jatisari) saat ini dikelola oleh Disperkimtan melalui Unit Pelayanan Teknis Daerah (UPTD) Rumah Susun, implementasinya masih dihadapkan pada serangkaian permasalahan krusial yang mengindikasikan adanya gap dalam perumusan dan pelaksanaan strategi. Permasalahan ini menggarisbawahi urgensi untuk memahami secara lebih mendalam bagaimana strategi Disperkimtan berfungsi dan beradaptasi dalam konteks lokal.

Pertama, terkait proses penentuan tujuan strategi Disperkimtan, ditemukan indikasi bahwa penetapan tujuan belum sepenuhnya jelas dan spesifik dalam mengatasi kesenjangan hunian yang terus meningkat di tengah pertumbuhan penduduk pesat di Kabupaten Bandung. Tujuan yang kurang terdefinisi dengan baik dapat mengaburkan arah kebijakan, menyulitkan pengukuran keberhasilan, dan menghambat alokasi sumber daya yang efisien. Sebuah strategi yang efektif memerlukan tujuan yang SMART (Specific, Measurable, Achievable, Relevant, Time-

bound), dan penelitian ini akan menggali sejauh mana tujuan Disperkimtan memenuhi kriteria tersebut.

Kedua, analisis lingkungan internal dan eksternal yang menjadi dasar perumusan strategi Disperkimtan terindikasi belum komprehensif. Contoh nyata yang menyoroti kelemahan ini adalah kebijakan pemerintah daerah yang menawarkan opsi pindah ke perumahan subsidi bagi penghuni Rusunawa yang telah habis masa sewanya. Namun, lokasi perumahan subsidi tersebut seringkali jauh dari tempat kerja penghuni. Kebijakan ini, alih-alih menjadi solusi, justru berpotensi menciptakan beban baru terkait biaya transportasi dan waktu tempuh yang panjang, serta berdampak negatif pada mobilitas, kesehatan, dan aksesibilitas penghuni terhadap fasilitas esensial. Hal ini menunjukkan bahwa faktor-faktor eksternal seperti lokasi geografis perumahan subsidi dan aksesibilitas penghuni terhadap pekerjaan dan layanan publik mungkin belum terintegrasi secara optimal dalam perumusan strategi, mencerminkan kurangnya analisis lingkungan yang holistik.

Ketiga, arah strategi dan kebijakan yang diterapkan oleh Disperkimtan dalam program rumah susun menunjukkan ketidakjelasan, terutama terkait regulasi lanjutan bagi penghuni

setelah masa sewa mereka berakhir. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2012 tentang Rumah Susun (Rusun) memang mengatur jangka waktu penghunian maksimal 3 (tiga) hingga 6 (enam) tahun, dengan tujuan agar penghuni dapat menyisihkan tabungan untuk memiliki rumah sendiri di kemudian hari. Namun, kenyataannya, banyak penghuni yang sudah melewati masa jatuh tempo namun belum memiliki tabungan yang cukup, bahkan ada yang terlilit tunggakan sewa berbulan-bulan hingga bertahun-tahun. Ketidakjelasan arah kebijakan mengenai langkah selanjutnya bagi penghuni pasca-sewa, termasuk minimnya skema transisi yang adaptif dan terintegrasi, menciptakan ketidakpastian bagi penghuni dan masalah pengelolaan bagi pemerintah. Ini menunjukkan adanya gap dalam perencanaan strategis jangka panjang yang komprehensif.

Keempat, tindakan konkret yang komprehensif dan terdefinisi dengan baik untuk mengatasi kebutuhan perumahan melalui pembangunan rumah susun masih terlihat belum optimal. Meskipun ada pembangunan fisik, belum ada strategi yang terintegrasi secara holistik untuk mengelola seluruh siklus hidup program, mulai dari penentuan lokasi, pembangunan, pengelolaan, hingga transisi penghuni. Contoh nyata seperti

kasus Rumah Susun Kulalet yang dikosongkan karena kerusakan dan Rumah Susun Balesarakan yang bermasalah status tanahnya, mengindikasikan bahwa perencanaan dan pelaksanaan tindakan konkret di lapangan masih memiliki kelemahan signifikan. Ini menunjukkan adanya gap dalam eksekusi strategi yang efektif dan adaptif terhadap tantangan implementasi.

Kelima, analisis pembelajaran atau evaluasi berkala terhadap program rumah susun oleh Disperkimtan terbilang belum maksimal. Proses evaluasi yang komprehensif dan berkelanjutan sangat penting untuk mengidentifikasi keberhasilan, kegagalan, dan pembelajaran yang dapat digunakan untuk melakukan penyesuaian strategi di masa depan. Meskipun ada program menabung untuk uang muka rumah subsidi, skema tersebut tidak berjalan optimal karena lokasi perumahan yang jauh dari tempat kerja penghuni. Kurangnya evaluasi yang mendalam dan adaptasi strategi berdasarkan pengalaman, sebagaimana ditekankan oleh teori Mulgan, menyebabkan permasalahan seperti tunggakan sewa dan ketidakmampuan penghuni untuk mandiri hunian terus berulang. Hal ini memperlihatkan gap dalam siklus pembelajaran strategis yang esensial untuk meningkatkan efektivitas program dan memastikan pencapaian tujuan dasar masyarakat secara berkelanjutan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan, kajian literatur terdahulu, dan analisis kesenjangan (gap analysis) yang telah diuraikan di atas, penelitian ini menjadi krusial untuk memahami secara mendalam bagaimana pemerintah daerah merumuskan dan mengimplementasikan strategi dalam konteks pemenuhan kebutuhan hunian yang kompleks. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni melalui program Rumah Susun di Kabupaten Bandung, ditinjau dari lima dimensi strategi Geoff Mulgan: tujuan, lingkungan, arah, tindakan, dan pembelajaran.

METODE

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kualitatif eksploratif dengan desain fenomenologis. Pendekatan kualitatif eksploratif dipilih untuk menggali dan memahami makna di balik fenomena sosial atau kemanusiaan yang masih kurang diteliti, selaras dengan pandangan Creswell (2014) dan Carmel (dalam Howitt, 2010). Desain fenomenologis memungkinkan peneliti untuk mendeskripsikan pengalaman hidup individu terkait fenomena yang dijelaskan oleh narasumber itu sendiri (Creswell, 2014), menjadikannya relevan untuk memahami strategi pemenuhan

rumah layak huni dari perspektif para pihak terkait.

Penentuan informan dilakukan dengan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan sumber data yang dianggap paling mengetahui atau terlibat langsung dengan objek penelitian (Sugiyono, 2013). Teknik ini kemudian dilanjutkan dengan snowball sampling untuk memperkaya data dari informan lanjutan, sebuah pendekatan yang bertujuan memaksimalkan informasi yang diperoleh daripada generalisasi statistik (Lincoln & Guba dalam Sugiyono, 2013). Informan kunci dalam penelitian ini meliputi Sekretaris Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kabupaten Bandung, Kepala Bidang Pengembangan Perumahan, dan Kepala UPTD Rumah Susun. Selain itu, informan pendukung seperti pengelola Rumah Susun Jatisari dan Balegede, serta masyarakat penghuni Rumah Susun, turut dilibatkan untuk mendapatkan perspektif komprehensif. Total 10 informan terlibat dalam penelitian ini.

Pengumpulan data penelitian dilakukan melalui triangulasi data, yang mengintegrasikan wawancara mendalam, observasi, dan studi dokumentasi. Pendekatan ini dipilih untuk mendapatkan data yang komprehensif dan menguji

kredibilitas informasi dengan membandingkan data dari berbagai sumber dan metode (Sugiyono, 2013). Wawancara mendalam dilaksanakan secara tidak terstruktur dengan informan kunci dan pendukung guna menggali informasi secara mendalam mengenai pandangan, pengalaman, dan persepsi mereka terhadap program Rumah Susun dan strategi Disperkimtan, sehingga peneliti dapat memahami interpretasi partisipan terhadap situasi dan fenomena yang terjadi (Stainback dalam Sugiyono, 2013). Observasi melibatkan pengamatan langsung di lokasi penelitian, khususnya di Rumah Susun Jatisari dan Balegede, untuk mendapatkan data kontekstual mengenai kondisi lapangan, pelaksanaan program, serta interaksi antara pengelola dan penghuni; observasi ini membantu peneliti memahami konteks data dan memperoleh pengalaman langsung (Patton dalam Sugiyono, 2013). Terakhir, studi dokumentasi melibatkan pengumpulan dan analisis dokumen relevan seperti peraturan daerah, laporan program, dan arsip internal Disperkimtan, yang berfungsi sebagai sumber data tetap yang melengkapi informasi dari wawancara dan observasi, sekaligus memverifikasi data yang diperoleh (Sugiyono, 2013).

Analisis data kualitatif dalam penelitian ini dilakukan

secara interaktif dan berkelanjutan sejak sebelum, selama, dan setelah pengumpulan data di lapangan, hingga data dianggap jenuh (Miles & Huberman dalam Sugiyono, 2013). Tahapan analisis data mengikuti model interaktif Miles dan Huberman, yang meliputi reduksi data (data reduction) yaitu pemilihan, pemusatan perhatian, dan penyederhanaan data mentah agar mudah dikelola dan diinterpretasikan; penyajian data (data display) yang menyajikan data tereduksi dalam bentuk sistematis untuk memudahkan pemahaman dan identifikasi pola hubungan; dan penarikan kesimpulan serta verifikasi (conclusion drawing/verification) yaitu perumusan kesimpulan berdasarkan pola data, diikuti dengan konfirmasi ulang informasi kepada sumber data lain atau informan kunci untuk meningkatkan kredibilitas temuan.

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Bandung, dengan fokus lokasi pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Disperkimtan), Bidang Perumahan, Unit Pelayanan Teknis Daerah (UPTD) Rumah Susun Kabupaten Bandung, serta dua lokasi Rumah Susun yaitu Jatisari (Kecamatan Kutawaringin) dan Balegede (Kecamatan Baleendah). Proses penelitian, mulai dari pengumpulan data hingga penyusunan laporan, berlangsung selama kurang lebih 6 (enam) bulan, dari bulan Maret hingga Agustus 2024.

PEMBAHASAN

Bagian ini menyajikan hasil temuan penelitian dan pembahasannya secara ilmiah mengenai strategi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kabupaten Bandung dalam memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui program rumah susun. Analisis ini menggunakan kerangka teori strategi Geoff Mulgan, yang meliputi dimensi tujuan (purpose), lingkungan (environments), arah (directions), tindakan (actions), dan pembelajaran (learning). Pembahasan berfokus pada temuan-temuan ilmiah, menjelaskan latar belakang dan perkembangan yang muncul yang diamati, didukung oleh data empiris dari wawancara, serta diperkaya dengan perbandingan hasil penelitian lain.

Tujuan (Purpose)

Dalam konteks strategi Mulgan, penentuan tujuan merupakan elemen fundamental yang tidak hanya menentukan arah kebijakan tetapi juga menjadi tolok ukur keberhasilan. Penelitian ini menemukan bahwa Disperkimtan Kabupaten Bandung telah menetapkan tujuan yang eksplisit dan terukur dalam upaya menyediakan hunian yang layak, terjangkau, dan berkualitas bagi MBR. Tujuan ini tidak hanya tercermin dalam dokumen kebijakan seperti Peraturan

Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2012 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tetapi juga selaras dengan prioritas kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuan ini dirumuskan sebagai respons strategis terhadap mandat hukum dan realitas sosial-ekonomi di Kabupaten Bandung, di mana pemerintah berupaya sistematis untuk memenuhi hak dasar warga atas hunian yang layak sekaligus mengoptimalkan penggunaan lahan terbatas di kawasan perkotaan. Sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Cecep Mulyana, ST., MT., Sekretaris Dinas, "Pemerintah Daerah melalui Disperkimtan merancang strategi yang komprehensif untuk mengatasi masalah kebutuhan rumah layak huni di Kabupaten Bandung, salah satunya melalui program rumah susun." Ini menunjukkan bahwa perumusan tujuan bukan sekadar formalitas, melainkan upaya mendasar untuk mengatasi kesenjangan perumahan.

Keterjangkauan harga sewa dan lokasi yang strategis menjadi indikator awal keberhasilan tujuan ini. Hal ini divalidasi oleh tanggapan penghuni Rumah Susun Jatisari Gedung TB 1 yang menyatakan, "Harga sewa yang terjangkau dan lokasi yang dekat dengan tempat kerja menjadi pertimbangan utama

saya memilih tinggal di sini." Ini secara empiris membuktikan bahwa strategi penetapan tujuan telah berhasil mengidentifikasi dan merespons kebutuhan primer target sasaran. Kecenderungan yang teramati adalah adanya orientasi ganda dalam penetapan tujuan: pertama, pemenuhan kuantitas dan keterjangkauan hunian; dan kedua, peningkatan kualitas hidup penghuni melalui pemilihan lokasi strategis dan penyediaan fasilitas pendukung. Bapak Stevan Setiawan, ST., MM., Kepala Bidang Perumahan, menegaskan, "Kami selalu merencanakan lokasi perumahan yang mudah diakses dan dekat dengan fasilitas umum, agar penghuni dapat menjalani kehidupan yang lebih mudah dan nyaman." Orientasi ini menunjukkan komitmen terhadap penyediaan hunian yang holistik. Namun, kecenderungan ini juga mengindikasikan adanya kesenjangan antara tujuan ideal dan implementasi optimal, terlihat dari keluhan penghuni terkait beberapa fasilitas yang masih perlu ditingkatkan, seperti area hijau, taman bermain anak, ketersediaan fasilitas kesehatan, stabilitas pasokan air, dan keamanan. Kesenjangan ini menyiratkan bahwa meskipun tujuan telah terdefinisikan dengan baik, proses pencapaiannya bersifat iteratif dan membutuhkan adaptasi berkelanjutan serta responsivitas terhadap umpan

balik penghuni. Ibu Anggi Yulia Agustin, S.Sos., Pengelola Rumah Susun Jatisari, menekankan bahwa "upaya peningkatan fasilitas selalu menjadi prioritas," yang sejalan dengan teori Mulgan bahwa tujuan tidak statis, melainkan terus dievaluasi dan diperbaiki sesuai dinamika dan kebutuhan yang berkembang (Mulgan dalam Wiyada, Kartini, & Mulyawan, 2020). Penelitian oleh Wibowo (2022) tentang efektivitas program perumahan publik di kota lain secara konsisten menunjukkan bahwa pencapaian tujuan yang komprehensif memerlukan respons adaptif terhadap umpan balik pengguna dan integrasi perspektif kualitas hidup, bukan hanya penyediaan unit fisik.

Lingkungan (*Environments*)

Analisis lingkungan merupakan komponen kunci dalam perumusan strategi menurut Mulgan, yang mengharuskan pemahaman mendalam terhadap konteks internal dan eksternal. Temuan penelitian menunjukkan bahwa strategi Disperkimtan didasarkan pada analisis lingkungan yang komprehensif, mencakup faktor internal (kapasitas dan sumber daya organisasi) dan eksternal (kondisi sosio-ekonomi masyarakat dan kebijakan).

Analisis lingkungan internal, seperti diungkapkan Bapak Cecep Mulyana, ST., MT., didasarkan pada "data kebutuhan perumahan, analisis kondisi sosial ekonomi masyarakat, serta

peraturan perundang-undangan yang berlaku." Namun, dalam praktiknya, ketersediaan data akurat dan keterbatasan sumber daya internal (seperti anggaran dan sumber daya manusia) muncul sebagai tantangan kritis yang secara signifikan memengaruhi perumusan dan implementasi strategi. Keterbatasan ini menunjukkan adanya kapasitas organisasi yang belum sepenuhnya memadai untuk analisis prediktif dan perencanaan yang optimal, sebuah isu umum di banyak lembaga pemerintah daerah yang menghadapi kendala fiskal dan human capital, seperti yang didokumentasikan oleh Lestari (2021) dalam studinya tentang birokrasi di Indonesia. Ketidakakuratan data, khususnya, dapat menyebabkan dislokasi antara proyeksi kebutuhan perumahan dan realisasi penyediaan hunian.

Di sisi lingkungan eksternal, "fluktuasi ekonomi dan kebijakan nasional mengenai perumahan sangat mempengaruhi daya beli masyarakat" (Bapak Stevan Setiawan, ST., MM.). Faktor-faktor ini tidak hanya memengaruhi proses penyediaan rumah tetapi juga menentukan keberhasilan program secara keseluruhan. Ketergantungan pada kondisi ekonomi makro dan kebijakan pusat menempatkan Disperkimtan dalam posisi yang mengharuskan adaptasi strategis yang tinggi. Perilaku penghuni yang memilih rumah susun karena

"Harga sewa yang terjangkau dan lokasi yang dekat dengan tempat kerja" (Rumah Susun Jatisari Gedung 1) atau karena "lingkungan yang terjaga dan adanya fasilitas pendukung" (Gedung 2) mengonfirmasi bahwa faktor-faktor eksternal, baik ekonomi maupun sosial, secara signifikan memengaruhi keputusan masyarakat dan oleh karena itu harus menjadi fokus utama dalam analisis lingkungan.

Dinamika yang diamati adalah upaya adaptasi strategis terhadap kendala lingkungan, baik internal maupun eksternal. Prioritas strategis yang ditetapkan, seperti "peningkatan keterjangkauan rumah susun, penyediaan fasilitas pendukung yang memadai, serta pengembangan program pembiayaan yang inovatif" (Bapak Cecep Mulyana, ST., MT.), adalah respons langsung terhadap hasil analisis lingkungan ini. Adanya keterlibatan masyarakat dan pengelola dalam umpan balik juga menunjukkan upaya pembelajaran dari lingkungan, konsisten dengan pandangan Mulgan (Mulgan dalam Wiyada, Kartini, & Mulyawan, 2020) bahwa strategi yang efektif harus mampu menyesuaikan diri dan terus belajar dari perubahan lingkungan. Meskipun demikian, harapan penghuni akan fasilitas kesehatan atau taman bermain yang lebih baik, serta masalah keamanan dan kebersihan yang

masih disuarakan, mengindikasikan bahwa proses adaptasi terhadap lingkungan mikro (kebutuhan spesifik penghuni) masih membutuhkan penyempurnaan berkelanjutan menuju respons yang lebih proaktif.

Arah (*Directions*)

Arah strategi merupakan langkah-langkah yang dirumuskan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan, dan dalam konteks penyediaan rumah layak huni, hal ini menjadi sangat krusial. Temuan penelitian menunjukkan bahwa Disperkimtan Kabupaten Bandung telah menetapkan arah strategi yang multidimensional dan berorientasi pada hasil, meliputi peningkatan aksesibilitas dan keterjangkauan hunian, pengembangan fasilitas pendukung, serta inovasi pembiayaan, yang secara kolektif bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup MBR. Arah ini dirumuskan sebagai respons langsung terhadap tujuan yang telah ditetapkan dan hasil analisis lingkungan, dengan prioritas yang jelas berdasarkan kebutuhan mendesak MBR dan keterbatasan sumber daya. Bapak Cecep Mulyana, ST., MT., menegaskan bahwa "Arah strategi prioritas meliputi peningkatan keterjangkauan rumah susun, penyediaan fasilitas pendukung yang memadai, serta

pengembangan program pembiayaan yang inovatif." Fokus pada keterjangkauan dan target 70% unit untuk MBR adalah upaya konkret untuk mengatasi kesenjangan perumahan. Penyediaan fasilitas pendukung, seperti yang ditegaskan Bapak Stevan Setiawan, ST., MM., dengan mempertimbangkan taman dan area olahraga, adalah pengakuan akan pentingnya lingkungan hunian yang holistik, bukan hanya unit fisik, sejalan dengan konsep sustainable housing yang mengintegrasikan aspek sosial dan lingkungan.

Pergeseran yang terlihat adalah dari sekadar penyediaan hunian menjadi penciptaan komunitas yang layak huni. Upaya menjajaki berbagai sumber pembiayaan, termasuk kerjasama dengan pihak swasta dan lembaga keuangan, menunjukkan perkembangan inovatif dalam model pendanaan sektor publik untuk mencapai tujuan yang lebih besar. Ini merupakan adaptasi terhadap keterbatasan anggaran dan upaya untuk mencari solusi pembiayaan yang lebih fleksibel, seperti yang juga disarankan oleh Putri dan Santosa (2020) dalam studi tentang pembiayaan perumahan terjangkau. Penetapan target kuantitatif (70% unit untuk MBR) dan indikator keberhasilan (tingkat hunian rumah susun, kepuasan penghuni terhadap fasilitas, dan partisipasi masyarakat dalam program pembiayaan) mengindikasikan kecenderungan menuju

manajemen strategis berbasis kinerja. Namun, pentingnya keterlibatan masyarakat yang ditekankan oleh Ibu Anggi Yulia Agustin, S.Sos., ("Asalkan masyarakat juga dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan") serta keinginan penghuni agar pengelola "lebih sering melakukan pertemuan untuk mendengarkan aspirasi dan keluhan kami" (Rumah Susun Jatisari Gedung 2) menunjukkan kecenderungan menuju tata kelola partisipatif. Ini mencerminkan pemahaman bahwa arah strategi akan lebih efektif jika ada legitimasi dan dukungan dari pihak yang dilayani. Tantangan seperti keterbatasan anggaran, SDM, dan fluktuasi ekonomi diatasi dengan strategi inovatif seperti "mencari kerjasama dengan pihak ketiga dan menggunakan teknologi" (Bapak Cecep Mulyana, ST., MT.), yang menandakan kecenderungan menuju kolaborasi lintas sektor dan pemanfaatan teknologi dalam mengatasi hambatan implementasi kebijakan publik.

Tindakan (Actions)

Tindakan merupakan langkah konkret yang diambil untuk melaksanakan arah strategi yang telah ditetapkan. Temuan penelitian mengindikasikan bahwa implementasi strategi Disperkimtan diwujudkan melalui tindakan-tindakan konkret yang terintegrasi, meliputi pembangunan fisik, penyediaan fasilitas, inovasi pembiayaan, peningkatan kualitas pelayanan,

dan penguatan komunitas, menunjukkan pendekatan holistik terhadap pemenuhan kebutuhan rumah layak huni. Pembangunan dan pengembangan unit rumah susun adalah tindakan fundamental yang secara langsung menjawab tujuan ketersediaan hunian. Komitmen "meningkatkan jumlah unit rumah susun yang tersedia agar dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah" (Bapak Cecep Mulyana, ST., MT.) adalah realisasi dari arah strategis ini. Validitas tindakan pembangunan ini secara langsung dikonfirmasi oleh pernyataan penghuni Rumah Susun Balegede, "Kehadiran rumah susun ini sangat membantu kami, karena sebelumnya kami kesulitan mencari hunian yang terjangkau." Penyediaan fasilitas umum dan ruang terbuka seperti taman dan area bermain anak, sebagaimana ditekankan Bapak Stevan Setiawan, ST., MM., adalah tindakan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup melampaui kebutuhan dasar papan, sesuai dengan teori Mulgan yang menekankan tindakan konkret yang mendukung tujuan.

Perkembangan yang teramati adalah diversifikasi tindakan yang mencakup aspek ekonomi dan sosial, tidak hanya fokus pada pembangunan fisik. Pengembangan program pembiayaan inovatif, seperti "menjajaki kerjasama dengan lembaga keuangan dan swasta

untuk menciptakan skema pembiayaan yang lebih fleksibel" (Bapak Cecep Mulyana, ST., MT.), serta sosialisasi program pembiayaan, menunjukkan kecenderungan pemberdayaan masyarakat secara ekonomi. Selain itu, tindakan seperti "mengadakan kegiatan arisan dan gotong royong" (Ibu Anggi Yulia Agustin, S.Sos.) dan tanggapan positif penghuni ("Kegiatan seperti lomba 17 Agustus dan perayaan hari besar membuat kami semakin dekat dan saling mengenal") menegaskan penguatan kapital sosial dan pembentukan komunitas yang harmonis di lingkungan rumah susun. Hal ini selaras dengan penelitian oleh Susilo (2023) yang menunjukkan bahwa program perumahan yang berhasil juga berinvestasi pada pembangunan komunitas. Adanya monitoring dan evaluasi berkala ("evaluasi setiap tahun untuk menilai pencapaian dan menyesuaikan tindakan yang diperlukan" oleh Bapak Stevan Setiawan, ST., MM.), serta tindakan mendengarkan umpan balik dari penghuni ("Kami berharap pengelola lebih sering mendengarkan keluhan dan saran dari kami"), menunjukkan kecenderungan menuju tata kelola yang responsif dan berbasis bukti. Penegakan aturan yang ketat dan sanksi bagi pelanggar adalah tindakan preventif yang esensial untuk menjaga ketertiban dan keberlanjutan program. Kolaborasi

dengan pihak luar ("bekerja sama dengan berbagai pihak untuk menciptakan ekosistem yang mendukung pembangunan perumahan yang berkelanjutan" oleh Bapak Cecep Mulyana, ST., MT.) menunjukkan kecenderungan menuju multi-stakeholder partnership dalam pembangunan perumahan, yang merupakan keharusan dalam konteks kompleksitas masalah perkotaan. Terakhir, program penyuluhan dan pendidikan masyarakat (Bapak Deden Mulyana, S.Ars.) serta pendekatan berbasis komunitas ("melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan" oleh Bapak Cecep Mulyana, ST., MT.) adalah tindakan proaktif untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi aktif masyarakat, mendorong rasa memiliki dan tanggung jawab kolektif. Ini adalah manifestasi nyata dari upaya Disperkimtan untuk mengimplementasikan strategi secara menyeluruh dan berkelanjutan.

Pembelajaran (*Learning*)

Pembelajaran merupakan elemen kunci dalam teori strategi Mulgan, yang menekankan pentingnya organisasi untuk terus belajar dari pengalaman masa lalu guna memperbaiki strategi di masa depan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa Disperkimtan Kabupaten Bandung menunjukkan adanya mekanisme pembelajaran formal dan informal

yang adaptif, di mana pengalaman dari implementasi, umpan balik dari penghuni, dan studi banding dijadikan dasar untuk perbaikan strategi dan tindakan di masa depan. Pembelajaran ini terjadi karena adanya komitmen organisasi terhadap evaluasi dan refleksi berkelanjutan, sebagaimana diungkapkan Bapak Cecep Mulyana, ST., MT., "Kami selalu melakukan evaluasi dan refleksi dari setiap langkah yang diambil untuk memahami apa yang sudah berhasil dan di mana letak kekurangannya." Setiap hambatan diubah menjadi "pelajaran berharga bagi dinas untuk memperbaiki prosedur dan pendekatan" (Bapak Stevan Setiawan, ST., MM.). Ini menunjukkan bahwa Disperkimtan tidak hanya mengimplementasikan strategi, tetapi juga secara aktif memproses informasi untuk meningkatkan kinerja dan memastikan program tetap relevan serta efektif di tengah dinamika kebutuhan MBR dan kendala sumber daya.

Kecenderungan yang teramati adalah pembelajaran multidireksional dan partisipatif. Pembelajaran tidak hanya dari aspek teknis atau internal dinas, tetapi juga mencakup "pemahaman terhadap dinamika sosial di kalangan penghuni" (Bapak Deden Mulyana, S.Ars.). Hal ini diperkuat oleh pengakuan Ibu Anggi Yulia Agustin, S.Sos., bahwa "komunikasi yang efektif dengan penghuni adalah kunci untuk meminimalisir konflik dan

meningkatkan kepuasan mereka," yang secara empiris menunjukkan pembelajaran dari interaksi langsung dengan end-users. Pernyataan penghuni Rumah Susun Balegede, "Kami merasa didengar oleh dinas, dan banyak perbaikan yang dilakukan setelah kami memberikan masukan," adalah bukti nyata bahwa mekanisme umpan balik telah menghasilkan tindakan korektif dan memperkuat legitimasi program. Ini merupakan aspek positif menuju pembelajaran berbasis warga (citizen-led learning), yang seringkali menjadi indikator keberhasilan dalam kebijakan publik (Widodo, 2019). Selain itu, dinamika pembelajaran juga mencakup pembelajaran eksternal melalui studi banding ("Kami sering melakukan studi banding dan melihat bagaimana daerah lain menjalankan program perumahan mereka. Ini membantu kami mengadopsi praktik terbaik dan menghindari kesalahan yang pernah terjadi di tempat lain," ujar Bapak Cecep). Ini menunjukkan bahwa Disperkimtan berupaya untuk meningkatkan kapasitas adaptifnya dengan mengadopsi best practices dari luar. Meskipun demikian, adanya keluhan berulang terkait beberapa fasilitas mengindikasikan bahwa proses pembelajaran ini mungkin belum sepenuhnya proaktif dalam mengidentifikasi masalah sebelum menjadi keluhan massal, dan perlu ditingkatkan dalam aspek

antisipatif serta transformasi kebijakan yang lebih cepat. Terakhir, adanya program edukasi kepada masyarakat bahwa rumah susun adalah solusi sementara dengan durasi maksimum enam tahun dan penawaran program rumah subsidi sebagai alternatif permanen menunjukkan pembelajaran strategis di tingkat kebijakan. Ini adalah upaya untuk tidak hanya menyediakan hunian, tetapi juga mengedukasi dan memberdayakan MBR untuk perencanaan masa depan mereka, sejalan dengan tujuan jangka panjang peningkatan kualitas hidup. Secara keseluruhan, proses pembelajaran yang diterapkan oleh Disperkimtan mencerminkan siklus adaptif Mulgan, di mana setiap pengalaman dan umpan balik digunakan untuk perbaikan strategis, memastikan program perumahan semakin efektif dalam memenuhi tujuan utamanya dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat Kabupaten Bandung.

PENUTUP

Penelitian ini menganalisis strategi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kabupaten Bandung dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui program rumah susun, menggunakan kerangka strategi Geoff Mulgan.

Temuan menunjukkan bahwa strategi Disperkimtan telah berupaya menetapkan tujuan yang ganda, yaitu pemenuhan kuantitas dan kualitas hunian, sebagai respons terhadap mandat hukum dan realitas sosial-ekonomi, meskipun implementasi optimal masih menghadapi kesenjangan. Analisis lingkungan mengungkap bahwa keterbatasan data akurat dan sumber daya internal, serta fluktuasi ekonomi eksternal, menjadi tantangan signifikan yang direspons Disperkimtan melalui upaya adaptasi dan pengembangan solusi pembiayaan inovatif. Dalam hal arah strategis, terjadi pergeseran menuju penciptaan komunitas layak huni dan tata kelola berbasis kinerja, namun masih terdapat ketidakjelasan regulasi lanjutan bagi penghuni pasca-sewa. Tindakan yang diimplementasikan bersifat holistik, mencakup pembangunan fisik, penguatan komunitas, dan diversifikasi pembiayaan, meskipun tantangan implementasi seperti kerusakan fisik dan masalah status lahan masih memerlukan penanganan lebih baik. Terakhir, aspek pembelajaran menunjukkan adanya mekanisme adaptif melalui evaluasi, umpan balik penghuni, dan studi banding, yang berkontribusi pada perbaikan strategi, meskipun diperlukan

pendekatan yang lebih proaktif untuk mengatasi masalah berulang. Secara keseluruhan, strategi Disperkimtan telah menunjukkan komitmen kuat dalam mengatasi defisit hunian MBR melalui pendekatan multidimensional dan adaptif, namun perlu terus ditingkatkan dalam hal integrasi data, kejelasan regulasi jangka panjang, dan efektivitas tindakan operasional untuk mencapai keberlanjutan program yang optimal. Penelitian selanjutnya dapat mengeksplorasi efektivitas skema transisi hunian bagi penghuni Rusunawa serta potensi kemitraan strategis yang lebih luas untuk pembiayaan perumahan MBR.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung. (2024). Kabupaten Bandung Dalam Angka 2024. Bandung.
- Budihardjo, E. (2006). Rumah Tinggal, Perkotaan, dan Lingkungan Hidup. Alumni.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (4th ed.). Sage Publications.
- Dukcapil. Kemendagri. (2023). Data Kependudukan Indonesia 2023. Diakses pada 24 Mei 2025, dari <https://dukcapil.kemendagri>.

- go.id/page/read/data-kependudukan.
- Firman, T. (2017). The Urbanisation of Java, 2000–2010: Towards 'the Island of Mega-Urban Regions'. *Asian Population Studies*, 13(1), 50–66.
- Howitt, D. (2010). *Introduction to Qualitative Methods in Psychology*. Prentice Hall.
- Komarudin, M. (2007). Pengembangan Rumah Susun sebagai Solusi Permukiman Perkotaan. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 18(2), 113–124.
- Lestari, D. S. (2021). Analisis Kapasitas Birokrasi dalam Implementasi Kebijakan Publik di Indonesia. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 8(2), 150–165.
- Nugroho, A., & Handayani, D. (2021). Dampak Permukiman Kumuh terhadap Kesenjangan Sosial Ekonomi Masyarakat Urban. *Jurnal Sosiologi Perkotaan*, 7(1), 34–48.
- Patton, M. Q. (2015). *Qualitative Research & Evaluation Methods* (4th ed.). Sage Publications.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2012 Tentang Rumah Susun (Rusun).
- Prihadi, B. (2018). Analisis Ketersediaan Rumah Layak Huni di Permukiman Kumuh Kota Semarang. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 6(1), 21–34.
- Puspita, I. D. A. D. (2022). Peran Pemerintah Daerah Dalam Penanganan Permukiman Kumuh Di Kota Denpasar. *Jurnal Analisis Kebijakan & Pelayanan Publik*, 8(1), 1–11.
- Purwanto, E. (2012). Korelasi Kualitas Hunian Dengan Tingkat Kepuasan Penghuni Di Rumah Susun Bandarharjo Semarang. *Jurnal Tesa Arsitektur*, 10(2), 98–108.
- Putri, A. P., & Santosa, J. B. (2020). Inovasi Pembiayaan Perumahan Terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 15(1), 67–80.
- Rahman, M. R., & Suryani, N. (2020). Evaluasi Implementasi Program Kotaku dalam Penanganan Permukiman Kumuh di Kota Palu. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan*, 11(1), 1–10.
- Ramadhan, M. I. (2020). Kebijakan Penataan Perumahan Kumuh di Kawasan Perkotaan: Studi Kasus di Kota Banjarmasin. *Jurnal Kebijakan Publik*, 11(2), 101–115.
- Stainback, S., & Stainback, W. (1988). *Understanding and*

- Conducting Qualitative Research. Kendall/Hunt Publishing Company.
- Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta.
- Suryani, L. (2019). Penataan Kawasan Permukiman Kumuh Pesisir Berbasis Komunitas (Studi Kasus: Kelurahan Tanjung Priok, Kota Balikpapan). *Jurnal Administrasi Publik*, 7(1), 1-10.
- Susilo, B. (2019). Dinamika Harga Properti dan Aksesibilitas Hunian di Wilayah Perkotaan. *Jurnal Kajian Ekonomi dan Pembangunan*, 5(2), 120-135.
- Susilo, B. (2023). Pembangunan Berkelanjutan dan Peningkatan Kualitas Hidup Masyarakat Urban. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 18(1), 45-58.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- Wibowo, A. (2022). Efektivitas Program Perumahan Publik dalam Mereduksi Kesenjangan Hunian di Perkotaan. *Jurnal Kebijakan Sosial*, 1(1), 1-15.
- Widodo, E. (2019). Peran Pembelajaran Berbasis Warga dalam Keberlanjutan Program Pembangunan Komunitas. *Jurnal Pemberdayaan Masyarakat*, 5(2), 87-100.
- Widyastuti, Y. (2020). Peran Pemerintah Daerah dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perkotaan. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 2(1), 1-10.
- Wiratama, G., & Sumardjono, S. (2021). Evaluasi Program Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Skema Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surakarta. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, 2(1), 1-15.
- Wiyada, R. A., Kartini, D. S., & Mulyawan, R. (2020). STRATEGI PEMERINTAH KABUPATEN SUMEDANG DALAM MENDUKUNG PENYELENGGARAAN PEMILUKADA SERENTAK TAHUN 2018. *JURNAL MODERAT*, 6(3).