

EVALUASI KEBIJAKAN DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA SURABAYA DALAM MENGENDALIKAN TATA RUANG SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN KEPATUHAN HUKUM MASYARAKAT

Zuhda Maria Faradis¹, Rahmanu Wijaya²

Email: zuhda.19029@mhs.unesa.ac.id, rahmanuwijaya@unesa.ac.id

Universitas Negeri Surabaya, Indonesia

Abstract

This study aims to evaluate the policy of the Surabaya City Department of Public Housing and Settlement Areas as well as Land in controlling spatial planning as an effort to improve public legal compliance based on the mandate of Law Number 28 of 2002 concerning Buildings and Government Regulation Number 16 of 2021. The main problem in this research is the persistence of building construction violations without a Building Construction Approval permit that is not in accordance with land utilization. The research method used is descriptive qualitative, with data collection techniques through non-participant observation, documentation Renstra of 2021-2026, and in-depth interviews with key informants from two city spatial planning control staff, namely Mr. Nanda and Mrs. Echa. The theory used as an analytical tool is William N. Dunn's Policy Evaluation Theory which covers six criteria: effectiveness, efficiency, adequacy, equity, responsiveness, and appropriateness. The results show that the evaluation of city spatial planning control policies runs less efficiently. In field supervision, a shortage of department staff is still found, numbering only 15-20 people. The success of the policy is seen from the provision of retribution relief for low-income communities and the highly excellent utilization of technology. However, the oversight strategy is considered inappropriate because it is passive. Consequently, preventive oversight of constitutional law has not been fully realized.

Keywords: *Policy Evaluation, Spatial Planning, Building Construction Approval.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kebijakan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya dalam mengendalikan tata ruang sebagai upaya meningkatkan kepatuhan hukum masyarakat berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Article History

Received: Juli 2026

Reviewed: Juli 2026

Published: Juli 2026

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Masalah utama dalam penelitian ini adalah masih adanya pelanggaran pendirian bangunan tanpa izin Persetujuan Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan pemanfaatan lahan. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, dengan teknik pengumpulan data melalui observasi non-partisipan, dokumentasi berupa Renstra Tahun 2021-2026, serta wawancara mendalam bersama informan kunci dari dua staff pengendalian tata ruang kota yaitu Bapak Nanda dan Ibu Echa. Teori yang digunakan sebagai analisis adalah Teori Evaluasi Kebijakan William N. Dunn yang mencakup enam kriteria: efektivitas, efisiensi, kecakupan, kesamaan, responsivitas, dan ketepatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa evaluasi kebijakan pengendalian tata ruang kota berjalan kurang efisien. Pada pengawasan lapangan masih ditemukan kekurangan staff dinas yang hanya berjumlah 15-20 orang. Keberhasilan kebijakan dilihat dari pemberian keringanan retribusi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pemanfaatan teknologi dengan sangat baik. Namun dari strategi pengawasan dinilai kurang tepat karena bersifat pasif. Sehingga pengawasan preventif hukum tata negara belum sepenuhnya terwujud.

Kata kunci: Evaluasi Kebijakan, Tata Ruang, Persetujuan Bangunan Gedung.

PENDAHULUAN

Pendirian sebuah bangunan, baik berupa gedung, hunian, sekolah, ataupun tempat usaha memerlukan dokumen perizinan untuk melaksanakan pembangunan tersebut. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Perizinan untuk mendirikan bangunan disebut dengan izin mendirikan bangunan (IMB). IMB secara eksplisit disebutkan bahwa perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku (Agus dkk., 2022).

Pada Tahun 2020 Pemerintah Indonesia mengganti istilah IMB dengan PBG. Terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja berdampak pada beberapa Undang-Undang yang berlaku salah satunya tentang Bangunan Gedung. Sebagai tindak lanjut atas berlakunya perubahan Undang-Undang tersebut pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, maka Pemerintah menerbitkan peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun

2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dalam Pasal 1 angka 17 disebutkan bahwa Persetujuan Bangunan Gedung biasanya disebut PBG. Selanjutnya perbedaan paling mendasar antara IMB dan PBG adalah IMB merupakan izin yang harus dimiliki oleh pemilik bangunan sebelum atau saat mendirikan bangunan. Dan teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin, sedangkan PBG bersifat pengaturan perizinan yang mengatur bangunan gedung yang harus didirikan, pengaturan tentang bangunan gedung yang harus didirikan, pengaturan tentang bangunan gedung harus memenuhi standar teknis yang sudah ditetapkan. Standar teknis yang dimaksud berupa perencanaan dan perancangan bangunan gedung serta pemanfaatan bangunan gedung (Situngkir, 2021).

Pembuatan perizinan tentunya berasal dari persetujuan pemerintah. Terbitnya perizinan suatu bangunan tentunya memperhatikan beberapa aspek yakni kesesuaian data, kebenaran identitas, hingga hal-hal lain yang dinilai sesuai berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Perizinan merupakan bentuk kepastian hukum. Karena perizinan adalah bentuk tolak ukur yang digunakan dan dipertimbangkan merupakan Peraturan Perundang-Undangan maupun ketentuan yang berlaku saat itu. Selain itu apabila terjadi hal-hal yang tidak diharapkan beberapa upaya seperti salah satunya adalah perlindungan hukum dapat segera diinisiasi oleh pihak-pihak terkait dan segera diberikan perlindungan hukum. Kemudian kesesuaian perizinan juga merupakan salah satu upaya Pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan perlindungan yang signifikan dari fasilitas-fasilitas yang telah disediakan oleh pemerintah (Farrah, 2022). Perizinan ini diberlakukan untuk menjaga permasalahan yang timbul dalam penataan tata Kota dan merupakan pengendalian penggunaan ruang Kota. Sehingga untuk mendapatkan perizinan mendirikan suatu bangunan tersebut harus mendapatkan izin oleh pemerintah Daerah setempat (Samun, 2011)

Perkembangan fisik kota ditandai dengan meluasnya daerah yang terjadi pembangunan. Hal tersebut mendorong peningkatan kebutuhan lahan perkotaan untuk mendukung pertumbuhan dan perluasan kota, khususnya bagi prasarana publik seperti perumahan, bangunan umum, jaringan jalan, jaringan air minum, jaringan sanitasi, taman-taman, dan lapangan olahraga. Dengan demikian rencana tata ruang sangat penting sebagai panduan dalam menata ruang kota secara optimal (Manumpil dkk., 2020). Kebijakan penataan ruang di Indonesia diatur dalam UU RI Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menjelaskan bahwa masing-masing daerah Indonesia diamanatkan untuk melaksanakan penyusunan rencana tata ruang yang bertujuan sebagai panduan penataan ruang, sehingga dalam proses implementasinya menjadi lebih optimal, seimbang, padu, dan tertib, sehingga mampu menciptakan keselarasan antara kepentingan daerah dan masyarakat, sekaligus menjamin keberlanjutan dalam pemanfaatan ruang.

Rencana tata ruang mempunyai fungsi sebagai panduan pembangunan yang mengikat semua pihak, umumnya dengan mengalokasikan peruntukan ruang di suatu wilayah. Selain itu, rencana tersebut juga bisa hanya berupa prosedur semata tanpa menetapkan lokasi, luas, atau atribut spesifik yang harus dipatuhi oleh para pengguna ruang di wilayah yang direncanakan (Sasongko, 2023). Namun, rencana tata ruang juga dapat menggabungkan kedua bentuk tersebut, yakni dengan menetapkan lokasi ruang sekaligus prosedur

perizinan yang harus dipatuhi. Sebagai contoh izin mendirikan bangunan (IMB) atau yang kini dikenal sebagai persetujuan bangunan gedung (PBG) adalah salah satu prosedur perizinan yang wajib dipenuhi masyarakat dalam kegiatan pemanfaatan dan pengendalian ruang. Izin tersebut wajib dimiliki oleh setiap pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunannya sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku, guna mengoptimalkan penataan dan pengawasan pembangunan suatu wilayah (Salsabila dkk., 2025).

Kota Surabaya sebagai salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia memiliki peran strategis sebagai pusat ekonomi, perdagangan, industri, pendidikan, dan budaya di kawasan regional. Sehingga membutuhkan penataan ruang yang tinggi dan infrastruktur yang terintegrasi. Luas wilayah Kota Surabaya sendiri sekitar 334,50 Km² dan memiliki tingkat kepadatan penduduk yang terus meningkat secara signifikan. Menurut data dari Badan Pusat Statistik Surabaya pada tahun 2025 jumlah penduduk Kota Surabaya mengalami peningkatan penduduk mencapai 3,08 juta jiwa. (BPS Surabaya, 2025). Hal tersebut menimbulkan kenaikan kebutuhan bangunan gedung di Kota Surabaya. Sementara Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya resmi memberlakukan PBG sebagai pengganti dari IMB. Kebijakan IMB telah dihapus dan digantikan dengan istilah baru yaitu PBG. istilah PBG diartikan sebagai perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat sesuai dengan standart teknis bangunan gedung. Perubahan IMB menjadi PBG mulai efektif dilaksanakan sejak tanggal 15 Agustus 2023. Penyelenggaraan PBG di Kota Surabaya dilaksanakan berdasarkan Peraturan Walikota (Perwali) Surabaya Nomor 52 Tahun 2023 tentang Perizinan dan Non Perizinan di Kota Surabaya. Berlakunya PBG tidak membuat IMB yang telah diterbitkan menjadi tidak berlaku lagi. IMB yang telah diterbitkan tetap berlaku selama tidak ada perubahan fungsi dan/atau struktur serta konstruksi bangunan. Namun, suatu bangunan yang memiliki perubahan pada fungsinya maka wajib mengurus kembali perizinannya. Berdasarkan kebijakan tersebut maka Pemkot Surabaya melaksanakan kegiatan IMB yang kemudian diubah menjadi PBG dengan tujuan menciptakan adanya kepastian hukum dan perlindungan kepentingan hukum kepada pemilik bangunan (surabaya.go.id, 2023).

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertahanan atau biasa disebut DPRKPP adalah institusi yang merupakan unsur pelaksana pemerintah daerah yang bertanggung jawab atas pengawasan, pengendalian, tata ruang kota, tata bangunan. DPRKPP mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintahan daerah di bidang tata ruang dan tata bangunan antara lain menyusun, mengawasi, dan mengevaluasi serta mengendalikan rencana tata ruang kota, tata bangunan serta konservasi bangunan atau kawasan perkotaan. Selain itu sebagai pelaksana, pengendalian pemanfaatan tata bangunan dan pembinaan terhadap pembangunan fisik kota sesuai dengan rencana tata ruang kota dan ketentuan bangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertahanan juga mengurus penataan ruang kota, izin bangunan gedung, penataan lingkungan, serta jasa konstruksi untuk bangunan gedung. Melaksanakan tugas berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan sesuai dengan tugasnya.

Pada Kota Surabaya sendiri masih terdapat banyak bangunan yang melanggar ketentuan dalam izin mendirikan bangunan. Pada tahun 2025 Satpol PP Kota Surabaya melakukan penertiban dan penyegelan terhadap 8 bangunan di wilayah Surabaya Barat pada Bulan Februari sesuai dengan permintaan bantuan penertiban dari DPRKPP Kota Surabaya (Pemerintah Kota Surabaya, 2025) sedangkan pada tahun 2024 Satpol PP Kota Surabaya melakukan penyegelan terhadap 60 bangunan pada bulan September 2024. Sebelumnya DPRKPP Kota Surabaya telah melakukan proses verifikasi sekitar 150 permohonan bantib (bantuan penertiban) untuk bangunan yang tidak mengantongi izin PBG (Dinas Komunikasi dan Informatika Jawa Timur, 2023).

IMB yang sekarang dirubah nama menjadi PBG berfungsi sebagai regulasi yang mewajibkan pemilik bangunan untuk mengatur kontruksi dalam mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan pemerintah berupa perencanaan tata ruang. Dengan tidak adanya perizinan tersebut maka hal tersebut dapat menciptakan pemukiman ilegal yang dapat berubah menjadi pemukiman kumuh (Nurdiawan et al., 2022). Pada Kota Surabaya sendiri, terdapat banyak bangunan yang melanggar ketentuan PBG, seperti bangunan yang sudah berdiri, namun tidak memiliki PBG. Sebagai contoh kasusnya pada bulan September Tahun 2024, DPRKPP Kota Surabaya bersama Satpol PP Kota Surabaya telah melakukan penyegelan puluhan bangunan yang belum mengantongi izin PBG.

PBG memiliki kelebihan dan kelemahan. Kelebihan yang terdapat pada PBG ialah untuk memperoleh izin bangunan proses administrasinya dipermudah secara online. Selain itu, fungsi bangunan tidak hanya satu tapi bisa campuran, serta adanya pengawasan dari pemerintah terkait bangunan yang akan dibangun. Namun, kekurangan dari PBG ialah banyaknya biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon. Sebab untuk persyaratan PBG harus melibatkan tenaga ahli yang akan mendesain bangunan yang selanjutnya jika bangunan tersebut tidak memenuhi standart teknis akan dilakukan pembongkaran dan dikenakan sesuai sanksi yang berlaku. PBG hadir sebagai upaya Pemerintah untuk memudahkan proses perizinan dan meminimalisir terjadinya pelanggaran pada peraturan terdahulu. Akan tetapi pada kenyataannya proses pelaksanaan peraturan tersebut belum sepenuhnya maksimal karena masa transisi perubahan IMB menjadi PBG masih membuat masyarakat kebingungan dan kurang memahami proses perizinan dan rentang terjadi pelanggaran diakibatkan dari kurangnya Informasi yang diterima oleh masyarakat. Permasalahan lainnya yaitu biaya retribusi yang tidak murah, sehingga masyarakat cenderung menghindari dan memilih melanggar peraturan dengan mendirikan bangunan tanpa adanya dokumen PBG (Munajat, 2024).

Sehingga hal ini menjadi menarik untuk diteliti karena dari fenomena diatas terdapat potensi ketidaksesuaian antara bangunan gedung dengan ketentuan rencana tata ruang kota. Hal tersebut dapat disebabkan dengan keterbatasan pengawasan, ketidaksesuaian data perencanaan dengan kondisi di lapangan. Sehingga timbul celah dalam proses administrasi. Perkembangan kota Surabaya yang pesat menimbulkan tekanan terhadap pemanfaatan ruang dan dapat menimbulkan penyimpanan terhadap rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Kebijakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan dalam mencapai tujuan atau sasaran. Secara etimologis menurut Dunn menjelaskan bahwa istilah “kebijakan” adalah terjemahan dari kata *policy* yang berasal dari bahasa Yunani, sanskerta, dan latin. Dalam bahasa Yunani, kebijakan disebut dengan *polis* yang berarti “negara-kota” dan sanskerta disebut dengan *pur* yang berarti “kota” serta dalam bahasa latin disebut dengan *politia* yang berarti “negara” (Dunn, 2007). Kebijakan dapat juga berarti sebagai rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak. Kebijakan dapat berbentuk keputusan yang telah dirancang secara matang dan hati-hati oleh pengambil keputusan puncak demi kesejahteraan bersama.

Menelusuri pengertian kebijakan, pertama kebijakan dalam Bahasa Indonesia berasal dari kata bijaksana yang artinya (1) selalu menggunakan akal budinya (pengalaman dan pengetahuan), arif, tajam pikirannya; (2) pandai dan ingat-ingat dalam menghadapi kesulitan (cermat, teliti). Pengertian kebijakan sendiri adalah (1) kepandaian, kemahiran; (2) rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan dan cara bertindak (tentang pemerintahan dan organisasi); penyertaan cita-cita, tujuan, prinsip, dan maksud.

Beberapa ilmuwan menjelaskan berbagai macam mengenai kebijakan. Menurut Abidin, kebijakan secara umum dibedakan menjadi 3 (tiga) tingkatan yaitu:

1. Kebijakan umum, yaitu kebijakan yang menjadi pedoman atau petunjuk pelaksanaan baik yang bersifat positif ataupun yang bersifat negatif yang didalamnya meliputi keseluruhan wilayah atau instansi yang bersangkutan.
2. Kebijakan pelaksanaan adalah kebijakan yang menjabarkan kebijakan umum. Pada tingkat Pusat, peraturan pemerintah tentang pelaksanaan suatu undang-undang.
3. Kebijakan teknis, yaitu kebijakan operational yang berada dibawah kebijakan pelaksanaan (Abidin, 2005).

Thomas R. Dye (dalam Engkus, 2022) menyatakan bahwa kebijakan publik sebagai apapun yang dipilih oleh pemerintah untuk dilakukan atau untuk tidak dilakukan. Selanjutnya Dye mengatakan bahwa jika pemerintah memilih untuk melakukan sesuatu tindakan maka sesuatu tersebut harus memiliki tujuannya dan kebijakan publik yang harus meliputi semua tindakan pemerintah yang berarti bukan semata-mata merupakan pernyataan keinginan pemerintah atau pejabat pemerintah saja. Hal yang tidak dilakukan pemerintah juga merupakan kebijakan publik karena memiliki dampak yang sama besar dengan sesuatu yang dilakukan. Dapat disimpulkan bahwa kebijakan publik mencakup segala keputusan dan tindakan pemerintah. Baik yang dilakukan maupun tidak dilakukan. Setiap kebijakan memiliki tujuan yang jelas serta memberikan dampak bagi masyarakat. Dengan demikian kebijakan publik tidak hanya berupa pernyataan atau rencana pemerintah, tetapi juga tindakan nyata maupun sikap pemerintah untuk tidak bertindak terhadap suatu masalah karena keduanya memiliki pengaruh kehidupan publik yang sama.

Istilah evaluasi menurut William N. Dunn (2003:608) memiliki arti yang berhubungan dengan masing-masing skala atau nilai yang ada terhadap hasil kebijakan dan program

yang telah disusun. Secara umum istilah evaluasi dapat disamakan dengan penaksiran (*appraisal*), pemberian angka (*rating*), dan penilaian (*assessment*). Adanya usaha untuk menganalisis hasil kebijakan dalam arti satuan nilainya. Artinya evaluasi berhubungan dengan nilai atau manfaat hasil kebijakan yang telah disusun. Ketika hasil kebijakan pada kenyataannya memiliki nilai, hal ini karena hasil tersebut memberi sumbangan pada tujuan atau sasaran kebijakan. Pada titik ini kebijakan atau program yang telah disusun dapat dikatakan telah mencapai tingkat kerja yang bermakna. Maka dapat disimpulkan bahwa masalah-masalah kebijakan dibuat dengan jelas atau diatasi. Evaluasi memiliki dua aspek yang saling berhubungan yaitu penggunaan berbagai macam metode untuk memantau hasil kebijakan publik atau program dan aplikasi dari serangkaian nilai untuk menentukan kegunaan hasil yang didapat terhadap beberapa orang, kelompok, atau masyarakat secara keseluruhan. Berikut adalah pendekatan evaluasi menurut William N. Dunn (2018:611-625).

1. Evaluasi Semu

Evaluasi semu adalah pendekatan yang menggunakan metode-metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai hasil kebijakan, tanpa berusaha untuk menanyakan manfaat atau nilai dari hasil tersebut terhadap individu, kelompok, atau masyarakat secara keseluruhan. Asumsi utama dari evaluasi semu adalah bahwa ukuran tentang manfaat atau nilai merupakan sesuatu yang dapat terbukti sendiri atau tidak menimbulkan kontroversial.

2. Evaluasi Formal

Evaluasi formal merupakan pendekatan yang menggunakan metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai hasil-hasil kebijakan tetapi mengevaluasi hasil tersebut atas dasar tujuan program kebijakan dan administrator program. Asumsi utama dari evaluasi formal adanya bahwa tujuan dan target diumumkan secara formal adalah merupakan ukuran yang tepat untuk manfaat atau nilai kebijakan program.

Sedangkan menurut Jones (1996:203) evaluasi dapat digunakan untuk dua tujuan yaitu (1) untuk menilai hal-hal yang terjadi pada keseluruhan proses kebijakan. (2) sebagai upaya yang sistematis untuk menilai manfaat program-program pemerintah tertentu. Dalam konteks pertama, evaluasi kebijakan dilakukan untuk melihat kembali, mengantisipasi atau menilai semua kemajuan-kemajuan yang dicapai pemerintah melalui kebijakan-kebijakan yang telah disusun dan diimplementasikan. Sedangkan yang kedua yaitu usaha untuk mengidentifikasi metode-metode sistematis untuk menilai program-program pemerintah seperti metode eksperimental, perbandingan, replika atau analisis biaya keuntungan (*cost and benefit analysis*).

Menurut Spaulding (2008:29) pada hakikatnya evaluasi kebijakan adalah suatu kegiatan yang dirancang untuk menyelesaikan suatu masalah dengan cara yang ideal melalui cara sebagai berikut: (1) mengenal secara pasti masalah atau fenomena yang terjadi, (2) menghasilkan alternatif pilihan program yang tersedia untuk mengurangi masalah, (3) melakukan penilaian atas alternatif yang tersedia dan yang terakhir (4) mengusulkan agar melaksanakan serta menggunakan pilihan alternatif terbaik untuk mengurangi masalah yang terjadi.

Menurut Darsana (2021:65) IMB merupakan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Sedangkan PBG merupakan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah atau pusat kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai standard teknis Bangunan Gedung yang berlaku. Salah satu syarat memperoleh sertifikat IMB adalah dengan terpenuhinya syarat administrasi dan syarat teknis. Sedangkan pada PBG dilakukan penyederhanaan dengan terpenuhinya standard teknis. Penyederhanaan ini dilakukan pada Pelayanan PBG yang bertujuan untuk mempermudah proses pengurusan perizinan dengan tetap memperhatikan keselamatan serta keamanan pada masyarakat dengan melalui layanan konsultasi serta pemeriksaan pemenuhan standard teknis yang secara rinci dan jelas sesuai yang telah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Penerapan PBG diharapkan dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam perizinan bangunan, sehingga mendukung tata kelola pembangunan dengan baik. Sehingga dapat disimpulkan perubahan IMB menjadi PBG adalah upaya pemerintah untuk menyederhanakan proses perizinan bangunan gedung.

Menurut Situngkir (2021:669) Melalui perubahan regulasi ini, pemerintah berupaya menciptakan mekanisme perizinan yang lebih transparan, cepat, dan berorientasi pada kepatuhan terhadap standard teknis pembangunan. PBG memberikan kepastian hukum dalam proses pembangunan dengan tetap mengedepankan aspek keselamatan, kenyamanan, dan keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, penerapan PBG tidak hanya menjadi instrumen administratif, namun juga menjadi bagian dari upaya pemerintah dalam memperbaiki sistem perizinan guna mendukung pembangunan yang tertib dan berkelanjutan. Perizinan mendirikan bangunan merupakan salah satu indikator penilaian dengan peringkat kemudahan berusaha yang berada pada peringkat terendah. Kebijakan PBG menjadi salah satu yang diutamakan untuk dibenahi.

Menurut Dunn (2018:429-438) adapun kriteria untuk menetapkan evaluasi kebijakan dimana beberapa tipe pilihan rasional dapat diletakkan sebagai kriteria keputusan yang digunakan untuk menyarankan pemecahan masalah kebijakan. Kriteria keputusan dimaksudkan sebagai nilai-nilai yang dinyatakan melandasi pertimbangan pengambilan tindakan. Kriteria tersebut terdiri dari enam point utama yaitu:

- Efektivitas berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil (akibat) yang diharapkan atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan. Efektivitas berkenaan dengan rasionalitas teknis, selalu diukur dari unit produk layanan atau nilai moneterinya.
- Efisiensi berkaitan dengan jumlah usaha yang diperlukan untuk menghasilkan tingkat efektivitas tertentu. Efisiensi merupakan hubungan antara efektivitas dan usaha yang ukurannya dilihat dari pengeluaran ongkos untuk tindakan. Efisiensi biasanya ditentukan melalui perhitungan per unit produk atau layanan. Kebijakan yang mencapai efektivitas tertinggi dengan biaya terkecil dinamakan efisien.

- Kecakupan berkenaan dengan seberapa jauh suatu tingkat efektivitas memuaskan kebutuhan, nilai atau kesempatan yang menumbuhkan adanya masalah. Kriteria kecakupan menekankan pada kuatnya hubungan antara alternatif kebijakan dan hasil yang diharapkan.
- Kesamaan berkenaan dengan hubungan erat dengan rasionalitas legal dan sosial dan menunjuk pada distribusi akibat dan usaha antara kelompok-kelompok yang berbeda dalam masyarakat. Kebijakan yang berorientasi pada pemerataan adalah kebijakan yang dirancang untuk mendistribusikan pendapatan, kesempatan, pendidikan, atau pelayanan publik kadang-kadang direkomendasikan atas dasar kriteria kesamaan.
- Responsivitas adalah seberapa jauh kebijakan dapat memuaskan kebutuhan, preferensi, atau nilai kelompok-kelompok masyarakat tertentu. Responsivitas menjadi bagian penting karena jika kriteria lainnya seperti efektivitas, efisiensi, kecakupan dan kesamaan sudah terpenuhi tetapi belum menanggapi kebutuhan aktual dari kelompok yang semestinya diuntungkan dari suatu kebijakan maka dapat dipastikan kebijakan tersebut gagal dan tidak tercapai hasil yang dituju.

Ketepatan berhubungan dengan rasionalitas substantif, ketepatan kebijakan merujuk pada nilai atau harga dari tujuan program dan kepada kuatnya asumsi yang melandasi tujuan-tujuan tersebut.

Sebagai langkah untuk mengatasi permasalahan tersebut, dibutuhkan sebuah kebijakan yang tepat sangat penting untuk mencapai solusi yang efektif dan efisien guna memberikan gambaran terkait perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi program yang telah dilakukan DPRKPP Kota Surabaya. Penelitian ini menggunakan teori dari William Dunn yang mengemukakan bahwa evaluasi kebijakan adalah proses sistematis untuk menilai kinerja, dampak, dan kualitas kebijakan yang telah disusun. Evaluasi ini dilakukan untuk memastikan bahwa kebijakan yang ditetapkan mencapai tujuan yang diinginkan, efektif, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta sumber daya yang tersedia (Dunn, 2003:608).

Karena hal yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian di Dinas Perumahan Rakyat dan awasan Permukiman serta Pertahanan dengan judul “Evaluasi Kebijakan Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Kota Surabaya Dalam Mengendalikan Tata Ruang Sebagai Upaya Meningkatkan Kepatuhan Hukum Masyarakat”

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang Upaya Dinas Permukiman Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertahanan Kota Surabaya dalam melakukan pengawasan bangunan gedung sesuai dengan rencana tata ruang kota melalui kebijakan persetujuan bangunan gedung (PBG). Sugiono (2007:11) berpendapat bahwa pada penelitian kualitatif, teori diartikan sebagai paradigma. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mengungkapkan informasi kualitatif sehingga lebih menekankan pada masalah proses dan makna dengan cara mendeskripsikan suatu masalah. Metode ini melibatkan pengumpulan data,

pengorganisasian atau penjelasan data tersebut, analitis, dan interpretasi. Dengan menggunakan metode ini, peneliti dapat menggambarkan fenomena yang diamati secara detail. Sedangkan penelitian kualitatif juga dapat diartikan sebagai penelitian yang mendeskripsikan data dalam bentuk uraian dan temuan lapangan.

Penelitian dilakukan di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertahanan Kota Surabaya yang berlokasi di Jalan Taman Surya Nomor 1, Surabaya atau di area Balai Kota Surabaya. Dengan berfokus pada evaluasi kebijakan DPRKPP Kota Surabaya dalam mengendalikan penyelenggaraan tata ruang Kota Surabaya melalui instrument perizinan seperti PBG sebagai upaya meningkatkan kepatuhan hukum masyarakat Kota Surabaya tentang bangunan gedung. Sesuai dengan amanat UU No. 28 Tahun 2002 dan PP No. 16 Tahun 2021, fokus diarahkan pada bagaimana evaluasi kebijakan tata ruang kota telah mencapai target yang diharapkan dalam mengendalikan berdirinya bangunan-bangunan yang sesuai dengan peruntukan wilayah di Kota Surabaya. Hal tersebut dilakukan untuk menciptakan lingkungan Kota Surabaya yang bersih, fungsional, memiliki kepastian hukum, dan sesuai dengan rencana tata ruang Kota Surabaya yang telah disusun agar menciptakan lingkungan yang baik bagi masyarakat Kota Surabaya. Sehingga dari penelitian ini dapat ditemukan berbagai faktor pendukung dan penghambat melalui PBG dalam proses pengendalian bangunan.

Peneliti melakukan wawancara dengan informan yang sesuai dengan kriteria yang ditentukan yaitu informan kunci dari Staff DPRKPP Kota Surabaya yang berada di Bidang Penataan Ruang dan juga masyarakat Kota Surabaya yang mengajukan atau yang pernah mengurus teknis PBG di DPRKPP Kota Surabaya. Biodata informan sebagai berikut

Tabel 1 Identitas Informan

Nama	Jabatan
Muchammad Rosulinanda	Staff Bidang Penataan Ruang
Nisrina F. Shakia S. P. W. K.	Staff Bidang Penataan Ruang

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan dua metode, yaitu wawancara mendalam, dan observasi. Wawancara mendalam sebagai teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan kepada responden guna memperoleh informasi yang komprehensif dan akurat. Wawancara ini dilakukan kepada anggota aktif Karang Taruna Dusun Sajen dengan rentang usia 14 - 29 tahun. Wawancara ini bertujuan untuk menganalisa dorongan dan tujuan dalam motivasi berorganisasi Karang Taruna Dusun Sajen, Desa Sajen, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto. Dengan berfokus pada dua aspek utama yakni dorongan dan tujuan berorganisasi pada Karang Taruna kalangan generasi Z di Dusun Sajen. Berdasarkan fokus penelitian ini, diharapkan mampu memberikan pemahaman mendalam dan akurat untuk mengungkap berbagai dorongan dan tujuan pada anggota aktif Karang Taruna.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data yakni model miles dan huberman. Teknik analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis berdasarkan hasil data yang diperoleh, mengorganisasi ke dalam kategori tertentu, penjabaran dalam beberapa unit, penyusunan pola, mempelajari hal penting dari proses pemilihan dan pembuatan kesimpulan yang mudah untuk dipahami (Miles et al., 2018). Model analisis ini terdiri dari tiga tahapan yang

dibutuhkan dalam penelitian yakni reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan berdasarkan data yang telah diperoleh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Evaluasi Efektivitas Kebijakan DPRKPP Kota Surabaya

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertahanan Kota Surabaya atau biasa disebut DPRKPP Kota Surabaya. DPRKPP merupakan dinas yang melaksanakan kewenangan pemerintahan daerah di bidang perumahan, kawasan permukiman, serta pertanahan. DPRKPP Kota Surabaya memiliki peran strategis dalam perencanaan pembangunan Kota Surabaya. Adapun tugas dan fungsi DPRKPP Kota Surabaya tidak hanya berfokus pada penyediaan rumah hunian layak namun juga memegang wewenang penuh sebagai dinas teknis yang mengawasi kesesuaian tata ruang dari setiap bangunan gedung yang berdiri di Kota Surabaya.

DPRKPP Kota Surabaya memiliki wewenang dalam mengawasi bangunan gedung yang berdiri di Kota Surabaya melalui instrumen perizinan yaitu PBG. Berdasarkan temuan di lapangan, efektivitas kebijakan ini menunjukkan hasil yang dualistis atau belum merata secara seimbang.

“ya, biasanya setiap pegawai pemerintah kota biasanya pada saat perjalanan kemanapun melihat bangunan yang tidak sesuai atau baru dibangun itu dilaporkan. Lalu nanti staff yang akan kesana untuk mengecek apakah bangunan tersebut sudah memiliki izin, apakah sudah ada PBG nya apa belum. Kalau belum ya nanti ada surat peringatan untuk mengurus PBG terus dipanggil disuruh untuk mengurus PBG begitu. Jadi evaluasinya bukan berkala ya tapi pekerjaan setiap hari dari tim pengendalian. Selain itu staff juga melakukan evaluasi terhadap program-program yang telah berjalan untuk mengukur keberhasilan program yang telah dirancang”

Ibu Echa menambahkan informasi tentang keterbatasan sumber daya manusia dari pihak DPRKPP Kota Surabaya serta contoh evaluasi yang dilakukan oleh DPRKPP Kota Surabaya akhir-akhir ini.

“biasanya kalau ada kejadian atau laporan gitu baru kita tindaklanjuti. Bukan kayak kita tiap minggu kita evaluasi. gitu itu engga kalau ada kejadian kita evaluasi ada PBG atau engga. Karena dari kita juga kekurangan orangnya. Cuma buat pengawasan tuh sekitar 15-20 orang. Ya gitu, gak semua ada PBG nya. Apalagi rumah tinggal kan jarang. Rata-rata yang ada PBG nya tuh pasti toko gede gitu. Biasanya akhir tahun kemarin kita evaluasi ini restoran. Restoran mana aja yang belum ber PBG. Lalu ada reklame yang ada tiangnya. Kalau ada yang bisa yang kos-kosan tahun kemarin. Itu kos-kosan jadinya masuknya ke zona perdagangan dan jasa termasuk rumah tinggal yang di zona perumahan. Cuma boleh rumah kos mah max 5 kamar. Itu terbit dalam Perda Kota Surabaya Nomor 04 Tahun 2026 fokus para rumah layak huni.”

Kesimpulan dari dua wawancara yang dilakukan pada Bapak Nanda dan Ibu Echa dapat disimpulkan bahwa evaluasi oleh DPRKPP Kota Surabaya tidak dilakukan secara bulanan. Evaluasi dilaksanakan sebagai bagian dari pekerjaan harian tim pengendalian bangunan. Hal tersebut juga dilaksanakan karena adanya temuan di lapangan. Temuan tersebut bisa berasal dari ketidaksengajaan staff melihat bangunan baru atau beberapa masyarakat yang melaporkan terkait adanya bangunan gedung yang sedang dibangun. Selanjutnya,

staff akan segera mengecek status PBG bangunan tersebut. Apabila bangunan tersebut tidak memiliki PBG, maka pemilik bangunan akan dikenakan SP untuk segera mengurus PBG.

Selain evaluasi yang berasal dari insiden, evaluasi juga dilakukan berdasarkan jenis dan kategori bangunan tertentu pada periode tertentu. Misalnya yang terjadi pada tahun kemarin dimana DPRKPP Kota Surabaya melakukan evaluasi terhadap restoran, reklame yang memiliki tiang, dan bangunan kos-kosan. Kebijakan baru dikeluarkan dalam Perda Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2026 dimana bangunan kos-kosan dikategorikan sebagai zona perdangan dan jasa (PERJAS). Adapun kos-kosan yang dikategorikan sebagai zona perumahan adalah kos-kosan dengan ketentuan maksimal lima kamar. Selain itu, pelaksanaan pengawasan terhadap bangunan gedung juga belum maksimal. Hal tersebut diungkapkan dalam wawancara bahwa DPRKPP Kota Surabaya memiliki keterbatasan staff pengawasan hanya berjumlah 15-20 orang. Sehingga pengawasan belum maksimal karena keterbatasan sumber daya manusia untuk mengawasi bangunan. Tidak semua bangunan memiliki PBG khususnya rumah tinggal. Hal tersebut membutuhkan waktu untuk mengawasi setiap bangunan rumah tinggal.

Maka dapat disimpulkan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh DPRKPP Kota Surabaya mencakup beberapa aspek yaitu: pengawasan terhadap bangunan yang tidak memiliki PBG, bangunan yang pemanfaatan ruangnya tidak sesuai dengan rencana tata ruang, bangunan yang pelaksanaannya tidak sesuai dengan izin yang telah diterbitkan diawal, serta penanganan konflik yang muncul akibat pemanfaatan ruang atau aktivitas bangunan tertentu. Dalam melaksanakan pengawasan, DPRKPP Kota Surabaya didukung oleh system internal yang dimiliki oleh dinas. Didalam data-data internal tersebut memuat data seluruh bangunan di Kota Surabaya yang sudah memiliki PBG maupun yang belum memiliki PBG. System ini menjadi alat utama dalam menindaklanjuti aduan masyarakat tentang bangunan gedung. Setiap aduan masyarakat yang masuk ke dinas akan diverifikasi melalui pengecekan status bangunan yang miliki PBG. Selanjutnya dari status bangunan tersebut akan dilakukan pengawasan oleh dinas. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari aduan masyarakat tersebut dinas dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung di Kota Surabaya. Pengawasan yang dilakukan dinas dapat bersifat preventif sekaligus responsif. DPRKPP Kota Surabaya dapat memantau kepatuhan bangunan terhadap peraturan tata ruang dan perizinan, serta dapat menindaklanjuti laporan atau aduan dari masyarakat melalui system data yang telah terintegrasi.

2. Optimalisasi Pelayanan Administrasi Digital

Dalam pengawasan yang dilakukan terhadap bangunan gedung tentunya memiliki kendala yang dihadapi dalam melaksanakan kebijakannya. DPRKPP Kota Surabaya menemukan beberapa kendala yang dihadapi dalam menjalankan tugasnya dalam mengawasi bangunan di Kota Surabaya. Hal tersebut juga diungkapkan oleh Bapak Nanda bahwa masih terdapat kendala baik dari sisi internal maupun eksternal. Kendala tersebut dapat menghambat tugas dinas dalam melaksanakan tugasnya.

“oh, kesulitannya, kalau dari internal dinas yaitu personil. Karena kita mengawasi atau melakukan pengendalian satu Kota Surabaya, ya. Sedangkan personil di dinas atau instansi pemerintahan itu terbatas. Lalu objek yang diawasi juga banyak

soalnya satu Kota Surabaya. Yang terakhir, apabila kita sudah mengeluarkan izin dan sesuai ketentuan cuman ada konflik antara antar masyarakat. Jadi kita (dinas) harus memediasi gitu. Terus berikutnya, penolakan dari masyarakat apabila dilakukan penertiban terutama terhadap bangunan-bangunan yang tidak memiliki izin atau mengganggu atau berdampak terhadap lingkungan.”

Hal tersebut dibenarkan oleh Ibu Echa yang memberikan gambaran lebih rinci mengenai mekanisme pengawasan serta kendala yang dihadapi oleh DPRKPP Kota Surabaya di lapangan secara langsung. Selain temuan secara langsung biasanya masyarakat juga bersurat dengan dinas dan juga dapat melaporkan secara *online* melalui aplikasi e-Takok. Bahkan Ibu Echa menjelaskan bahwa bangunan yang berdiri seperti reklame dan tower juga harus memiliki izin PBG Ketika berdiri.

“kalau mengawasi itu kita ada 2, ya. Yang pertama kayak ada masalah yang kita temui di lapangan, keliling gitu. Sama ada aduan dari masyarakat. Biasanya masyarakat bersurat kesini jika ada pembangunan yang tidak memiliki izin gitu-gitu. Masyarakat Kota Surabaya bisa langsung mengadukan masalah tersebut ke DPRKPP Kota Surabaya. Lalu, masyarakat bisa bersurat atau lewat aplikasi e-Takok. Tapi biasanya masyarakat lebih seringnya bersurat, sih. Rata-rata dari masyarakat yang nggak mau menghiraukan surat tadi. Jadi tidak ada balasan walaupun sudah dipanggil tidak ada respon sama sekali. Terus kayak tower. Itu biasanya yang punya bukan orang Surabaya. Biasanya mereka diluar tuh cuma bikin tower aja. Lalu orang-orang kalau dikasih SP itu kayak yaudah aja. Kadang tidak dihiraukan. Kalau hambatan atau kendala dari internal kita sih SDM nya masih kurang dibanding Kota Surabaya. Biasanya kita dibagi per wilayah Kota Surabaya kayak Surabaya pusat, utara, barat, selatan, dan timur.”

Menurut hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa kendala yang dihadapi oleh DPRKPP Kota Surabaya dalam mengawasi bangunan tidak hanya kendala internal namun juga dari eksternal dinas. Kendala internal yang paling utama adalah keterbatasan jumlah atau sumber daya manusia pada DPRKPP Kota Surabaya. Hal tersebut terjadi akibat jumlah pegawai yang tidak sebanding dengan luasnya wilayah Kota Surabaya yang perlu diawasi. Sehingga dinas membagi cakupan pengawasannya berdasarkan wilayah, yaitu Surabaya Pusat, Surabaya Utara, Surabaya Barat, Surabaya Timur, dan Surabaya Selatan. Selain kendala internal, DPRKPP Kota Surabaya juga memiliki kendala eksternal yaitu banyaknya objek bangunan yang harus diawasi dalam satu wilayah kota. Munculnya konflik antar warga terkait pemanfaatan bangunan yang mengharuskan dinas menjadi pihak ketiga atau mediator dalam suatu permasalahan, serta penolakan masyarakat saat dilakukannya penertiban. Kendala eksternal seperti membuat pihak DPRKPP Kota Surabaya menjadi kewalahan mengingat sumber daya manusianya terbatas. Meskipun begitu, dalam proses pengawasan yang dilakukan oleh dinas baik melalui patroli langsung atau aduan masyarakat melalui aplikasi e-Takok terkadang masyarakat juga membantu DPRKPP Kota Surabaya melalui surat menyurat kepada dinas. Adapun kendala lain yang dihadapi DPRKPP Kota Surabaya adalah sering kali masyarakat tidak merespon panggilan yang diberikan oleh dinas untuk melakukan verifikasi khususnya pemilik bangunan seperti tower atau Menara telekomunikasi. Bangunan seperti tower umumnya bukan dimiliki oleh Masyarakat Surabaya. Sehingga dalam prosesnya, DPRKPP Kota Surabaya harus memberikan Surat Peringatan atau SP kepada pemilik tower. Secara keseluruhan kendala-kendala tersebut menunjukkan bahwa adanya keterbatasan kapasitas lembaga

pemerintah. Pada satu sisi minimnya sumber daya manusia yang dimiliki dinas disisi lain, rendahnya kepatuhan serta respon masyarakat yang lambat dapat menjadi penghambat proses pengawasan bangunan di Kota Surabaya.

Pemanfaatan teknologi dalam pengurusan PBG di Kota Surabaya telah dilakukan secara daring. Hal tersebut dilakukan agar pelayanan jadi lebih mudah, cepat, dan tidak perlu memerlukan tatap muka. Transparansi pengurusan PBG dapat diawasi secara langsung oleh masyarakat melalui *smarthphone* masing-masing. Melalui sistem SSWALFA, masyarakat dapat mengajukan KRK dan PBG secara *online*. Proses pendaftaran hingga penerbitan izin PBG dilakukan secara daring dengan semua dokumen-dokumen yang dapat diunduh tanpa perlu mengambilnya secara manual. Sebelumnya semua dokumen tersebut diambil secara manual oleh masyarakat Kota Surabaya ke Siola. Selain kepengurusan PBG di SSWALFA, dinas juga memanfaatkan teknologi lain untuk mendukung proses penyuluhan tentang PBG yaitu *instagram* dan e-Takok.

3. Sanksi Adinistratif Berjenjang bagi Masyarakat yang Melanggar Peraturan Bangunan Gedung

Luasnya wilayah Kota Surabaya membuat beberapa daerah di Kota Surabaya masih sering mengalami konflik pemanfaatan ruang. Kebutuhan akan bangunan gedung tentunya semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan Masyarakat Kota Surabaya yang terus meningkat setiap tahun. Akibatnya, masih ada beberapa bangunan di Kota Surabaya yang belum memiliki PBG. Tidak hanya kawasan yang dianggap kawasan kumuh, namun beberapa daerah yang dianggap sebagai kawasan elit pun tidak luput dari pelanggaran bangunan gedung. Hal tersebut sejalan dengan pernyataan Bapak Nanda dalam wawancara. Dari hasil wawancara tersebut diketahui bahwa konflik bangunan tidak dipengaruhi oleh wilayah tertentu. Pelanggaran bangunan gedung dipengaruhi oleh jenis dan lokasi bangunan yang menjadi objek penertiban.

“Kalau daerah mbak berharapnya perkecamatan, ee... atau perwilayah, sama saja ya. Sama semua walaupun di Barat kawasan elit ya sama saja sebetulnya. Misal di Timur dia lebih elit dari Barat ya sama aja. Yang menjadi masalah adalah ketika kita melakukan penertiban pada bangunan yang bermasalah seperti mengganggu lingkungan atau merusak lingkungan. Yang menjadi masalah seperti bangunan yang berdiri di Bantaran sungai, bantaran rel kereta api, terus bangunan diatas sungai itu yang menjadi kesulitan karena biasanya mereka sudah tinggal disana bertahun-tahun, berpuluh-puluh tahun. Seakan mereka diberikan, bukan diberikan ya maksudnya seakan-akan dibiarkan boleh disitu. Nah, padahalkan tidak boleh.”

Satpol PP Kota Surabaya tidak akan melakukan penyegelan jika tidak terdapat pelanggaran dalam penyelenggaraan suatu bangunan gedung. Penyegelan bangunan hanya akan dilakukan jika suatu bangunan gedung yang sudah berdiri atau sedang ditahap pembangunan tidak memenuhi persyaratan administrasi yang berlaku. Hal ini dapat dilihat dari apakah sebuah bangunan gedung memiliki PBG atau belum. Perizinan PBG digunakan oleh pemilik gedung untuk membuat, membongkar, merenovasi bangunan gedung. Artinya, bahwa setiap bangunan gedung yang akan berdiri atau sedang ditahap konstruksi harus memiliki PBG dulu sebelum menjadi bangunan fisik. Namun, di Kota Surabaya masih sering dijumpai beberapa pelanggaran terkait penyelenggaraan bangunan gedung. Penyegelan bangunan pun tidak terjadi begitu saja. Sebelumnya, DPRKPP sudah

memberikan surat peringatan pada pemilik bangunan gedung sebelum akhirnya bangunan tersebut disegel atau dibongkar oleh Satpol PP. berikut adalah penanganan pelanggaran bangunan yang tidak memiliki PBG dan mekanisme sanksi yang diberlakukan oleh DPRKPP Kota Surabaya dalam menegakkan hukum yang dijelaskan oleh Bapak Nanda.

“untuk data pelanggaran itu kita punya data internal ya, mbak. Biasanya kita cek data internal tersebut dan mohon maaf itu tidak bisa kita sampaikan karena itu data internal kita. Lalu untuk pelanggaran biasanya itu dilakukan mulai dari sanksi administrasi, nanti cek aja di Perda Bangunan Kota Surabaya Tahun 2009. Nanti cek aja ada sanksi administrasi sampai penyegelan hingga pembongkaran bangunan, meskipun bangunan itu masih dalam tahap dibangun atau renovasi.”

Penindakan pada pelanggaran bangunan gedung tidak dilaksanakan secara tiba-tiba namun dilakukan secara sistematis dan berjenjang sesuai dengan Perda Bangunan Kota Surabaya Tahun 2009. Tindakan dimulai dari sanksi administrasi hingga tindakan penyegelan dan pembongkaran bangunan gedung sekalipun bangunan tersebut masih dalam tahap renovasi. Secara rinci dijelaskan bahwa tindakan yang diambil oleh DPRKPP Kota Surabaya dimulai dari pemberian Surat Peringatan (SP) lalu jika tidak ada respon dari pemilik gedung maka DPRKPP akan mengirimkan surat segel. Apabila masih belum ditindaklanjuti oleh pemilik gedung maka DDPRKPP Kota Surabaya akan bersurat kepada Satpol PP untuk meminta bantuan penertiban (bantip) berupa penyegelan di lapangan. Khusus bagi bangunan yang telah memiliki PBG namun pelaksanaannya tidak sesuai dengan izin yang diajukan pertama kali, tahapan surat peringatan akan diberikan hingga 3 kali, lalu dilanjutkan surat segel, dan bantip kepada Satpol PP. untuk jarak masing-masing dari surat peringatan ke surat segel, hingga bantuan penertiban dikenakan jangka waktu masing-masing tahapan 7 hari.

4. Kemudahan Prosedur Perizinan sesuai Asas Keadilan Hukum

DPRKPP Kota Surabaya menjalankan fungsi pengawasan dan pengendalian melalui instrumen PBG sebagai mekanisme utama kegiatan pembangunan gedung disetiap Wilayah Kota Surabaya berjalan sesuai dengan ketentuan tata ruang yang berlaku. DPRKPP sebagai dinas teknis yang merupakan dinas yang cukup strategis di lingkungan Pemerintah Kota Surabaya tentunya memiliki beberapa program yang dikembangkan untuk mewujudkan tata ruang kota yang baik. DPRKPP Kota Surabaya sendiri memiliki beberapa program yang diberikan kepada masyarakat sebagai upaya untuk membangun kesadaran masyarakat tentang pentingnya kepemilikan PBG. Bapak Nanda menjelaskan bahwa dinas memiliki berbagai program dan inovasi yang telah dikembangkan oleh dinas, sebagaimana disampaikan sebagai berikut.

“membangun kesadaran masyarakat tentang PBG, ya? Itu yang pertama ya melalui sistemnya yang dimudahkan. Jadi untuk pengajuan PBG atau KRK. KRK tuh sebelum PBG ya, kalau mbak tahu. Nah itu untuk sistemnya kita permudah pengajuannya. Dan sistemnya sudah melalui online semua. Jadi tidak ada yang tutup muka. Selain itu kita ada beberapa program yang dikembangkan untuk informasi kepada masyarakat seperti system informasi tata ruang Suroboyo (SITARUBOYO). Lalu ada peta peruntukan lahan Surabaya, masyarakat bisa mengakses informasi lebih rinci penggunaan lahan diberbagai daerah di Kota Surabaya, ada e-Rutilahu atau program rumah tidak layak huni. Pemilik rumah yang sudah daftar ini nantinya dapat mengajukan permohonan untuk memperbaiki atau merehabilitasi rumah melalui program ini ya. Lalu yang berikutnya pemberian

kebijakan terhadap bangunan rumah tinggal. Itu kita bantu prosesnya kalau misalnya PBG bangunan non-rumah tinggal itu kan ada syarat melampirkan gambar rumah dalam bentuk format CAD, mbaknya tau ya. CAD gambar bangunan itu kan butuh tenaga teknis ya untuk menggambar bangunan. Kalau rumah tinggal kan bukan usaha ya, bukan kegiatan usaha jadi kan mungkin mereka punya keterbatasan biaya dalam menghire orang untuk gambar teknisnya. Gambar teknisnya kita mudahkan dengan hanya menggambar tangan. Misalkan coret-coretan luas bangunannya berapa, ruangnya berapa, nanti digambarkan dalam pemrosesan yang ada didalam DPRKPP gitu. Jadi dimudahkan terus yang terakhir adalah sosialisasi ke kecamatan-kecamatan tentang pentingnya PBG ke masyarakat ya.”

PRKPP Kota Surabaya dalam pelaksanaannya telah mengembangkan beberapa program untuk membangun kesadaran masyarakat tentang PBG. Baik melalui penyederhanaan system perizinan maupun melalui penyediaan informasi yang mudah diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. pada aspek penyederhanaan system, DPRKPP Kota Surabaya mempermudah proses pengajuan KRK dan PBG melalui layanan daring tanpa perlu tatap muka. Serta memberikan kemudahan khusus bagi bangunan rumah tinggal yang dianggap tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk membuat gambar teknis berformat CAD yang cukup dengan sketsa atau gambar tangan yang kemudian dibantu prosesnya oleh DPRKPP Kota Surabaya. Pada aspek penyediaan informasi kepada masyarakat, DPRKPP mengembangkan beberapa platform seperti Sistem Tata Ruang Suroboyo atau biasa disebut SITARUBOYO serta peta peruntukan lahan yang memungkinkan masyarakat mengetahui status pemanfaatan ruang di suatu wilayah, selanjutnya DPRKPP Kota Surabaya juga membuat program e-Rutilahu untuk membantu rehabilitasi rumah tidak layak huni. Selain itu, dinas juga melakukan sosialisasi langsung ke kecamatan.

“untuk data pelanggaran itu kita punya data internal ya, mbak. Biasanya kita cek data internal tersebut dan mohon maaf itu tidak bisa kita sampaikan karena itu data internal kita. Lalu untuk pelanggaran biasanya itu dilakukan mulai dari sanksi administrasi, nanti cek aja di Perda Bangunan Kota Surabaya Tahun 2009. Nanti cek aja ada sanksi administrasi sampai penyegehan hingga pembongkaran bangunan, meskipun bangunan itu masih dalam tahap dibangun atau renovasi.”

Maka dapat disimpulkan bahwa PBG memberikan dampak bagi keseimbangan tata ruang di Kota Surabaya. Melalui fungsi PBG sebagai alat pengendalian bangunan berdiri, PBG tidak diterbitkan begitu saja. Adapun beberapa proses pemeriksaan yang dilakukan untuk melihat kesesuaian bangunan dengan kriteria yang telah diatur dalam Perundang-Undangan. Adapun kriteria yang dilihat tersebut ialah:

- a. Larangan mendirikan bangunan diatas rel kereta api.
- b. Larangan mendirikan bangunan diatas saluran air atau DAS.
- c. Kewajiban memenuhi jarak aman bangunan sesuai dengan garis sempadan bangunan dan garis sempadan jalan.
- d. Serta kesesuaian bangunan terhadap peruntukan fungsi lahan yang berlaku.

Dengan adanya kriteria tersebut, PBG berfungsi sebagai instrumen yang memastikan setiap bangunan yang berdiri sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun. Apabila sebuah bangunan telah sesuai dengan fungsinya, maka hal tersebut turut berkontribusi terhadap terjaganya pertumbuhan ekonomi, terpenuhinya kebutuhan masyarakat,

terpenuhinya kelestarian lingkungan disekitar bangunan, serta ketersediaan infrastruktur kota yang lebih terjaga. Sehingga PBG tidak hanya berfungsi sebagai instrumen administratif namun juga sebagai instrumen pengendalian yang berdampak langsung pada terciptanya keseimbangan tata ruang kota.

5. Daya Tanggap DPRKPP Kota Surabaya Terhadap Pengaduan Publik dan Edukasi tentang Bangunan Gedung Berbasis Digital

DPRKPP Kota Surabaya konsisten melakukan sosialisasi PBG kepada masyarakat. Hal tersebut dilakukan dengan harapan masyarakat dapat mengetahui pentingnya kepemilikan PBG bagi pemilik gedung. Sosialisasi tersebut dilaksanakan secara *online* dan *offline*. Ibu Echa menjelaskan bahwa informasi mengenai pemanfaatan teknologi lain yang digunakan untuk mendukung pelayanan dan pengawasan bangunan di Kota Surabaya. “untuk pemanfaatan teknologi ya itu tadi mbak, kita ada sosialisasi melalui Instagram, lalu untuk pengaduan masyarakat kita ada e-Takok tapi masih perlu konfirmasi. Lalu untuk mengurus PBG semuanya bisa pakai sswalfa ya.” Sedangkan e-Takok digunakan sebagai sarana konfirmasi lebih lanjut tentang pengaduan masyarakat. Dengan demikian pemanfaatan teknologi dalam pengurusan PBG di Kota Surabaya tidak hanya berfokus pada kemudahan proses perizinan, melainkan juga mencakup aspek edukasi kepada masyarakat tentang informasi bangunan dan pengaduan masyarakat secara digital. Penjelasan tersebut diperkuat dengan jawaban Ibu Echa tentang pemanfaatan media sosial sebagai sarana sosialisasi. *Instagram* digunakan sebagai media penyebaran informasi kepada masyarakat.

DPRKPP Kota Surabaya juga memanfaatkan media sosial seperti *Instagram* untuk memudahkan masyarakat mengakses informasi tentang pengurusan PBG dan berita-berita tentang bangunan gedung. DPRKPP Kota Surabaya melalui dua akun resmi yaitu @disperkim.surabaya dan @tatakota.sby yang dikelola langsung oleh dinas. *Instagram* adalah sebuah sarana bagi dinas untuk menyebarkan informasi mengenai tata cara pengurusan PBG dan program layak huni kepada masyarakat secara lebih luas. Hal ini dianggap efektif untuk sosialisasi kepada masyarakat mengingat semua orang selalu membuka media sosialnya. Program-program tersebut menunjukkan adanya kombinasi strategi antara kemudahan prosedural dan edukasi kepada masyarakat dalam upaya membangun kesadaran masyarakat terhadap pentingnya suatu bangunan gedung memiliki PBG.

Program-program tersebut tentunya diharapkan dapat memberikan dampak bagi kesadaran masyarakat dalam mengurus PBG. dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya mengurus PBG, hal tersebut berdampak bagi pengendalian tata ruang kota. Bangunan gedung yang berdiri akan sesuai dengan pemanfaatan tata ruang kota.

6. Pendekatan Pengawasan Bangunan Gedung oleh DPRKPP Kota Surabaya

Evaluasi adalah tahap terakhir dari pengawasan bangunan gedung yang dilakukan oleh DPRKPP Kota Surabaya. Pada tahap evaluasi ini, DPRKPP Kota Surabaya melakukan penilaian kebijakan yang telah berlaku secara berkala terhadap pelaksanaan pengawasan bangunan gedung. Hal tersebut dilakukan guna memastikan suatu program yang telah direncanakan telah berjalan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Evaluasi ini juga dilakukan untuk mengidentifikasi permasalahan yang terjadi di lapangan. Hal tersebut

disampaikan oleh Bapak Nanda terkait waktu evaluasi dari DPRKPP Kota Surabaya. “untuk evaluasi setiap hari, hampir setiap hari ya, mbak kita ada evaluasi. Pengawasan bangunan kan ada teman-teman yang keliling dan staff lapangan-lapangan yang keliling atau gak cuma staff aja.”.

Evaluasi yang dilakukan oleh DPRKPP Kota Surabaya dilakukan setelah mendapatkan laporan dari staff di lapangan. Evaluasi tidak hanya dilakukan untuk menilai kepatuhan bangunan terhadap peraturan yang berlaku, namun digunakan sebagai saran untuk menindaklanjuti kebijakan yang dikeluarkan untuk melaksanakan proses pengawasan bangunan.

Pembahasan

Bagian pembahasan menguraikan hasil penelitian secara mendalam dengan mengaitkan temuan-temuan yang ada di lapangan dengan landasan teori serta hasil penelitian terdahulu yang relevan. Pembahasan dilakukan untuk memberikan pemaknaan terhadap data yang diperoleh melalui pengumpulan data. Sehingga, temuan penelitian tidak hanya bersifat deskriptif tetapi juga analitis dan interpretatif. Melalui pembahasan ini, peneliti menganalisis kesesuaian maupun perbedaan antara praktik yang terjadi di lapangan dengan konsep dan teori yang digunakan sebagai acuan untuk menjelaskan implikasi temuan penelitian pada strategi DPRKPP Kota Surabaya dalam mengendalikan bangunan gedung melalui kebijakan PBG terhadap tata ruang Kota Surabaya. Dalam penelitian ini menggunakan teori Evaluasi Kebijakan milik William N. Dunn yang terdiri dari enam kriteria yaitu adalah a. Efektivitas, b. Efisiensi, c. Kecakupan, d. Kesamaan, e. Responsivitas, f. Ketepatan. Setiap kriteria dikaji secara sosiologis untuk membedah pengaruh kebijakan pengendalian DPRKPP Kota Surabaya terhadap realitas kepatuhan hukum masyarakat Kota Surabaya dalam pemenuhan kepemilikan PBG bagi setiap pemilik bangunan gedung.

Efektivitas digunakan untuk mengetahui sejauh mana pencapaian hasil (*outcome*) yang diinginkan telah berhasil direalisasikan dalam kebijakan pemerintah daerah sesuai dengan rencana pengendalian tata ruang kota. Berdasarkan hasil analisis, efektivitas kebijakan DPRKPP Kota Surabaya masih mengalami ketimpangan sektoral. Artinya pengendalian terbukti berjalan sangat efektif pada objek bangunan komersial dengan skala bangunan besar, seperti restoran, papan reklame (yang memiliki tiang), dan rumah kos dengan banyak kamar. Para pelaku usaha makro ini memiliki kepatuhan hukum yang tinggi dalam memenuhi dokumen persetujuan teknis yang selaras dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Surabaya.

Dalam hal ini, DPRKPP Kota Surabaya menunjukkan komitmen kuat dengan memiliki visi dan misi yang selaras dengan visi dan misi Pemerintah Kota Surabaya. Visi dan misi tersebut berfokus pada penataan ruang yang strategis dengan berfokus pada penataan ruang yang terintegrasi dan peningkatan bangunan yang memiliki PBG sebagai wujud pelaksanaan tata ruang kota yang aman dan berkelanjutan. DPRKPP Kota Surabaya juga menetapkan tujuan jangka panjang yang tertuang pada Rencana Strategis (Renstra) Tahun 2021-2026 dengan tujuan optimalisasi penataan, pengawasan bangunan, dan peningkatan presentase bangunan yang memiliki PBG. Tujuan DPRKPP Kota Surabaya mengacu pada

sasaran Kota Surabaya yang tercantum pada dokumen RPJMD Kota Surabaya Tahun 2021-2026 bahwa perangkat daerah akan memberikan kontribusi pada pembangunan kota.

Pada tahap kedua yaitu evaluasi efisiensi menurut Dunn menakar rasio antara usaha (biaya, waktu, tenaga) yang dikeluarkan dengan output yang didapatkan. DPRKPP Kota Surabaya memperlihatkan dua sisi efisiensi yaitu dari segi efisiensi administrasi dan segi efisiensi nyata. Dari segi efisiensi administrasi, dinas telah mencapai keberhasilan tinggi melalui upaya digitalisasi pelayanan satu pintu via aplikasi SSWALFA. Penggunaan SSWALFA berhasil memotong tenaga pelayanan, menghemat waktu pelayanan, serta meminimalisir pungutan liar karena menghilangkan interaksi tatap muka langsung.

Sedangkan dari segi eksternal, terdapat dukungan dari masyarakat berupa inisiatif dan partisipasi masyarakat melalui pengaduan yang masuk ke DPRKPP Kota Surabaya secara daring ataupun melalui bersurat dengan dinas seperti pengaduan masyarakat terkait ada bangunan yang sedang dibangun atau bangunan yang tidak memiliki PBG sehingga hal tersebut dapat langsung diteruskan ke DPRKPP Kota Surabaya dan ditindaklanjuti. Serta sebagian masyarakat telah mengurus PBG secara mandiri. Meskipun begitu, kendala yang dihadapi dari segi eksternal adalah rendahnya kesadaran masyarakat tentang kepemilikan PBG serta pemahaman masyarakat terkait pentingnya kepemilikan PBG saat mendirikan rumah tinggal. Dalam mengidentifikasi masalah internal dan eksternal yang terjadi, DPRKPP Kota Surabaya merumuskan strategi alternatif dari strategi utama bagi masyarakat yang melanggar berupa pemberian surat peringatan dan penindakan keras melalui penyegelan dan pembongkaran bagi bangunan gedung yang tidak memiliki PBG.

Ketercakupan menilai seberapa jauh instrumen atau tindakan sanksi hukum yang tersedia mampu menyelesaikan akar masalah pelanggaran. Secara yuridis sesuai dengan sanksi administratif yang telah ditetapkan didalam Peraturan Daerah yang berlaku. Adapun pemanggilan dan pemberian surat berjenjang yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Tahun 2009. Skema pemanggilan dan pemberian Surat Peringatan (SP) 1 sampai 3 yang humanis. Lalu naik pada tahap Surat Segel jika SP diabaikan oleh pemilik bangunan. Tahap terakhir DPRKPP Kota Surabaya meminta Bantuan Penertiban (Bantip) diatur secara ketat dengan interval waktu masing-masing selama 7 hari.

Pada tahap ini kriteria kesamaan memegang peranan penting dalam ranah kewarganegaraan karena menelaah ketercapaian nilai keadilan sosial dalam penerapan hukum. DPRKPP Kota Surabaya dinilai sangat berhasil mengimplementasikan kebijakan yang berpihak pada hak-hak kelompok masyarakat rentan. Secara prosedural kebijakan DPRKPP Kota Surabaya memberikan kelonggaran bagi pemohon rumah tinggal sederhana untuk menyertakan gambar arsitektur bangunan hanya dengan sketsa tangan manual. Berbeda dengan pemilik bangunan komersil atau developer bangunan yang wajib melampirkan CAD. Sedangkan secara finansial kebijakan DPRKPP Kota Surabaya memberikan penetapan SK Walikota yang membebaskan biaya retribusi bangunan bagi warga yang memegang Keterangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kebijakan tersebut memastikan bahwa penegakan hukum tata ruang tidak membebani hak hidup masyarakat miskin dan meruntuhkan stigma bahwa pengurusan perizinan hanya memihak pada pemodal besar.

Tahap responsivitas mengukur data tanggap, keterbukaan, dan kecepatan birokrasi dalam menyikapi aduan serta ketidaktahuan hukum di masyarakat. Temuan penelitian membuktikan tingkat responsivitas dinas berjalan cukup baik. Hal ini dibuktikan dengan keterlibatan tim teknis dalam verifikasi langsung setiap laporan sengketa tata ruang yang masuk melalui surat menyurat pada dinas maupun aduan masyarakat secara online melalui aplikasi pengaduan secara online terpadu yaitu e-Takok. Lebih lanjut, responsivitas dinas ditunjukkan melalui pemanfaatan media sosial seperti akun instagram resmi @tata.kota.sby dan @disperkim.surabaya sebagai media sosialisasi interaktif pasca peralihan regulasi dari IMB ke PBG. Langkah jemput bola ini sangat responsif dalam mengikis minimnya literasi hukum tata ruang masyarakat dan pengetahuan tentang pentingnya PBG bagi pemilik bangunan, sekaligus mentransformasi pola pelayanan publik agar lebih adaptif di era digital.

Kriteria ketepatan merupakan puncak dari evaluasi kebijakan milik William N. Dunn yang mempertanyakan apakah strategi yang dipilih benar memiliki sasaran tepat guna dan menyentuh akar masalah sosiologis masyarakat. Hasil analisis akhir menunjukkan bahwa model pengendalian tata ruang kota oleh DPRKPP Kota Surabaya masih didominasi oleh pendekatan pasif yaitu bersifat *by accident*. Staff dinas akan bergerak melakukan investigasi dan evaluasi lapangan apabila telah terjadi suatu insiden atau konflik, laporan keluhan warga, atau gesekan sosial antar masyarakat di lapangan. Sehingga hal tersebut dinilai kurang tepat untuk jangka panjang. Pengawasan hukum tata ruang yang ideal seharusnya bertumpu pada tindakan preventif (pencegahan sebelum pelanggaran fisik terjadi). Pola pasif dari DPRKPP Kota Surabaya yang terjadi akibat keterbatasan staff di lapangan membuat dinas kewalahan. Akibatnya, upaya meningkatkan kepatuhan hukum masyarakat menjadi terhambat karena hukum baru hadir menegakkan sanksi setelah terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dijabarkan mengenai strategi DPRKPP Kota Surabaya dalam mengawasi tata ruang kota melalui PBG dengan menggunakan teori evaluasi kebijakan milik William N. Dunn, maka dapat disimpulkan kebijakan DPRKPP Kota Surabaya dalam pengendalian tata ruang kota sebagai berikut.

1. Efektivitas kebijakan yang bias, DPRKPP Kota Surabaya telah menyusun Renstra (Rencana Strategis) Tahun 2021-2026, tujuan jangka panjang tersebut digunakan sebagai target DPRKPP Kota Surabaya dalam mewujudkan Kota Surabaya yang sesuai dengan fungsi pemanfaatan ruang pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Namun pada kenyataannya pengendalian tata ruang berjalan efektif bagi sektor bangunan komersial skala besar. Tetapi kebijakan belum efektif dalam menjangkau sektor rumah tinggal masyarakat dimana hal itu didukung oleh faktor tingkat kepatuhan hukum masyarakat dalam mengurus PBG masih rendah.
2. Efisiensi sistem ditengah kekurangan SDM, efisiensi telah dikatakan tercapai karena pemanfaatan sistem digital. Hal tersebut berpengaruh pada waktu pelayanan yang relatif lebih singkat dan tenaga pelayanan pun lebih sedikit namun masih dapat menjangkau pelayanan bagi masyarakat tanpa harus melakukan tatap muka.

3. Kecakupan regulasi hukum masih bergantung pada bantuan instansi lain, adapun sanksi administratif berjenjang yang diberikan oleh dinas yaitu SP 1-3, Surat Segel, dan pembongkaran dengan masing-masing 7 hari. Secara yuridis hal tersebut sangat memadai. Namun, tingkat kecakupannya dalam memberikan efek jera secara instan bagi pelanggar peraturan bangunan gedung terbilang belum optimal karena eksekusi fisik di lapangan sangat bergantung pada koordinasi dengan kesiapan personel Satpol PP selaku penegak hukum.
4. Pewujudan keadilan sosial bagi masyarakat bawah, kebijakan ini berhasil mendistribusikan nilai keadilan hukum melalui kemudahan yang diberikan pada masyarakat kelas bawah. Hal ini dibuktikan adanya dispensasi teknis berupa penggunaan gambar sketsa tangan manua bagi rumah tinggal sederhana serta program pembebasan retribusi bangunan bagi warga yang memiliki kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
5. Responsivitas pelayanan berbasis digital, DPRKPP Kota Surabaya menunjukkan daya tanggao yang sangat baik dalam merespons aduan dari masyarakat melalui aplikasi e-Takok. Dinas juga responsif dalam memanfaatkan media sosial instgram @tata.kota.sby dan @disperkim.surabaya sebagai saran edukasi interaktif dalam upaya mengurangi ketidaktahuan hukum masyarakat tentang bangunan gedung dan PBG.
6. Ketepatan strategi jangka panjang yang perlu dievaluasi, strategi pengendalian yang diterapkan saat ini dinilai kurang tepat untuk jangka panjang karena berpola pasif atau berasal dari sebuah insiden yang terjadi. DPRKPP Kota Surabaya akan bergerak ketika ada laporan atau insiden yang terjadi di masyarakat. Hal ini menjadi kurang tepat sesuai esensi utama pengawasan yang diamanatkan dalam UU No. 28 Tahun 2002 dan PP No. 16 Tahun 2021 yang seharusnya menjadi langkah preventif (pencegahan dini) menjadi tindkana yang bersifat penertiban pasca pelanggaran.

Maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa strategi DPRKPP Kota Surabaya dalam mengawasi bangunan gedung melalui kebijakan PBG telah memiliki fondasi yang kuat dan terstruktur. Hal tersebut dibuktikan dari adanya visi dan misi, tujuan jangka panjang, serta didukung dengan Perda dan Perwali yang mengatur hal tersebut. Dalam implementasinya, strateginya belum terlaksana dengan sempurna karena masih memiliki beberapa permasalahan dari pihak internal yaitu kurangnya sumber daya manusia dan eksternal yaitu konflik dengan masyarakat yang tidak memiliki PBG. sehingga strategi belum terlaksana dengan optimal. Hal tersebut ditandai dengan rendahnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya memiliki PBG dan juga masih banyaknya bangunan gedung yang belum memiliki PBG.

Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian yang telah dikemukakan, penulis mengajukan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait.

1. Melakukan penambahan jumlah staff atau pegawai yang bertugas sebagai pemrosesan PBG di DPRKPP Kota Surabaya dan penambahan staff yang melakukan pengawasan terhadap bangunan di Wilayah Kota Surabaya. Sehingga pemrosesan dan pengawasan terhadap bangunan yang berpotensi melanggar dapat menjadi lebih optimal.

2. DPRKPP Kota Surabaya perlu mengambil langkah inisiatif dengan melakukan monitoring dan evaluasi berjenjang yang melibatkan Kelurahan dan Kecamatan secara rutin seperti dua bulan atau triwulan dengan tujuan mengawasi bangunan gedung yang terus bertambah sesuai dengan pertumbuhan Kota Surabaya yang semakin pesat. Sehingga upaya penyesuaian strategi kepada masyarakat berjalan optimal.
3. DPRKPP Kota Surabaya juga perlu meninjau ulang dalam menyusun komponen atau struktur retribusi PBG. Hal itu terjadi akibat biaya mengurus PBG dianggap membutuhkan biaya yang besar. Meskipun Pemerintah Kota Surabaya telah memberikan subsidi bagi masyarakat yang berkategori berpenghasilan rendah, namun bagaimana dengan masyarakat yang tidak termasuk dalam kategori MBR dan masih masuk kedalam ekonomi menengah kebawah juga harus merasakan beban biaya yang mahal

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, dkk. (2022), "Analisis Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dengan Menggunakan Aplikasi SIMBG di Dinas PUPR Kabupaten Kuantan Singingi Tahun 2022", Jurnal Perangkat Lunak, Vol. 4, No.3, Oktober, Pages: 160-171.
- Asep, dkk. (2024), "Kualitas Pelayanan pada Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bandarlampung Provinsi Lampung", Jurnal Media Birokrasi Vol . 6, No. 2, Oktober, Pages: 140-156.
- Dita Rohlia, dkk. (2023), "Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi", Jurnal Pendidikan Tambusai, Vol. 7, No. 1, Pages: 4518.
- Fadhli, M. (2020). "Implementasi Manajemen Strategik Dalam Lembaga Pendidikan", Continuous Education: Journal Of Science and Research, Vol. 1, No. 1, Pages: 240-251.
- Farrah, dkk. (2022), "Kepastian Hukum Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dalam Penerbitan Usaha di Kota Surabaya", ULIL ALBAB: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Vol . 1, No. 7, Juni, Pages: 18.
- Haromin, dkk. (2022), "Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Bandung Barat", Jurnal JISI POL Vol . 6, No. 2, April, Pages: 1-20.
- I Gede Andhika Kusuma Darsana, dkk. (2021), "Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung", Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 1, Maret, Pages: 62-67.
- Imroatul Azizah, dkk. (2019), "Identifikasi Permasalahan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Surabaya Melalui Surabaya Single Window", Jurnal Teknik ITS, Vol. 8, No. 1, Pages: C7-C12.
- Kindangen RR, (2018), "Implementasi Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado", EKSEKUTIF: Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan, Vol. 1, No. 1, Juli, Pages: 1-12.
- Maret Priyatna. (2019), "Regulasi Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur", Magister Hukum Udayana. Vol . 8, No. 3, September, Pages: 371-385.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2018). *Qualitative Data Analysis : A Methods Sourcebook* (4th ed.). Sage Publications.

- Ponto, dkk. (2022), "Strategi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Penanganan Permukiman Kumuh di Kecamatan Singkil Kota Manado (Studi Kasus di Kelurahan Kombos Timur). Jurnal Governance. Vol. 2, No. 1, Pages: 1-14.
- Rifansyah. (2025), "Optimalisasi Izin PBG Rumah Tinggal: Studi Kasus Strategi Dinas Perumahan Rakyat di Kota Surabaya", Journal Publicuho. Vol. 8, No. 3, August-October, Pages 1433-1442.
- Sampebulu. (2020), "Penegakan Hukum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah Bali", Mimbar Keadilan. Vol . 12, No. 2, Januari, Pages: 238-251.
- Situngkir, R. (2021), "Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja", IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum Vol . 2, No.3, Oktober, Pages: 664-672.
- Rosana Ellya. (2014), "Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat", Jurnal TAPIs, Vol. 10, No. 1, Juni, Pages: 2-25.
- Tomi, dkk. (2023), "Dampak Perubahan Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Padang Pariaman", AHKAM: Jurnal Hukum Islam dan Humaniora Vol . 2, No.4, Desember, Pages: 895-900.
- Zulfirman, dkk. (2018), "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Desa Salukanan Kecamatan Baraka Kabupaten Enrekang", Jurnal Tomalebbi, Vol . 5, No.2, Pages: 1-20.
- Zulkarnain. (2016), "Kesadaran Hukum dan Ketaatan Hukum Masyarakat Dewasa Ini", Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Juli, Vol.1, No.1, Pages: 78-92.