

EVALUASI PELAKSANAAN SWAKELOLA TIPE I UNTUK PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG PEMERINTAH (STUDI PADA BIDANG BANGUNAN DINAS PERUMAHAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KOTA TANGERANG)

Fakri Wahyudi¹, Edi Mulyadi², Dafyar Eliadi Hardian³
Program Pascasarjana Universitas Islam Syekh-Yusuf, Indonesia, 15118
E-mail Corespondent: dafyar711@unis.ac.id

Abstrak

Penelitian ini menganalisis efektivitas, efisiensi, kecukupan, dan responsivitas pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kota Tangerang dalam pemeliharaan bangunan milik pemerintah. Dimensi efektivitas mengukur sejauh mana tujuan dan sasaran program tercapai, termasuk ketepatan waktu, relevansi hasil terhadap kebutuhan Organisasi Perangkat Daerah (OPD), kualitas pekerjaan, dan kontribusinya pada pelayanan publik. Efisiensi dievaluasi dari perbandingan input dan output, mencakup aspek finansial, administratif, dan operasional, guna mengoptimalkan hasil dengan pemanfaatan sumber daya minimal. Kecukupan menilai kemampuan program dalam mengatasi masalah secara tuntas, termasuk ketersediaan sumber daya dan adaptasi terhadap kompleksitas teknis. Terakhir, responsivitas menguji kemampuan kebijakan dalam menanggapi kebutuhan, harapan, dan perubahan di lingkungan sasaran secara adaptif. Hasil wawancara dengan informan kunci dari berbagai OPD menunjukkan bahwa Swakelola Tipe I secara umum dinilai efektif karena kecepatan respons dan relevansi hasil dengan kebutuhan lapangan, terutama dalam kondisi mendesak. Meskipun demikian, efektivitas masih dihadapkan pada tantangan keterbatasan sumber daya manusia dan jumlah tenaga teknis. Dari sisi efisiensi, model ini sangat diakui mampu menghemat anggaran dan waktu pelaksanaan, utamanya karena tidak melibatkan pihak ketiga dan optimalisasi tenaga internal. Hal ini juga berdampak pada kemudahan pengawasan dan ketepatan sasaran pekerjaan. Namun, dalam dimensi kecukupan, terdapat persepsi yang beragam. Beberapa informan menilai sumber daya sudah memadai dan responsif terhadap kebutuhan, sementara yang lain menyoroti keterbatasan anggaran dibandingkan tingginya volume permintaan pemeliharaan. Keadilan, meskipun diupayakan melalui skala prioritas dan zonasi, masih menghadapi tantangan ketidakmerataan akibat sistem desentralistik dan keterbatasan sumber daya. Swakelola Tipe I di Kota Tangerang memiliki responsivitas yang tinggi terhadap kebutuhan mendesak di lapangan, didukung oleh fleksibilitas proses dan keahlian tim internal. Model ini mencerminkan adaptabilitas yang penting dalam tata kelola pemerintahan. Implikasi dari penelitian ini menyoroti perlunya penguatan kapasitas tim teknis, peningkatan anggaran, serta pengembangan sistem perencanaan dan pelaporan yang lebih transparan dan partisipatif. Hal ini bertujuan untuk menjaga dan meningkatkan keberlanjutan efektivitas, efisiensi, kecukupan, keadilan, dan responsivitas Swakelola Tipe I dalam menjamin kontinuitas pelayanan publik.

Kata Kunci: Swakelola Tipe I, Evaluasi Pemeliharaan Bangunan Pemerintah.

Abstract

This study analyzes the effectiveness, efficiency, adequacy, and responsiveness of the implementation of Type I Self-Management Program (Swakelola Tipe I) by the Buildings Division of the Tangerang City Department of Housing, Settlement, and Land Affairs (Disperkimtan) in maintaining government-owned buildings. The effectiveness dimension measures the extent to which program goals and objectives are achieved, including timeliness, relevance of results to the needs of Regional Apparatus Organizations (OPD), quality of work, and contribution to public services. Efficiency is evaluated by comparing inputs and outputs, encompassing financial, administrative, and operational aspects, to optimize results with minimal resource utilization. Adequacy assesses the program's ability to comprehensively address problems, including resource availability and adaptation to technical complexity. Finally, responsiveness examines the policy's ability to adaptively respond to the needs, expectations, and changes in the target environment. Interviews with key informants from various OPDs indicate that Type I Self-Management Programs are generally considered effective due to their speed of response and the relevance of results to field needs, particularly in urgent situations. However, effectiveness still faces challenges related to limited human resources and the number of technical personnel. In terms of efficiency, this model is widely recognized for its ability to save budget and implementation time, primarily due to the absence of third parties and the optimization of internal resources. This also impacts ease of supervision and accuracy of work targets. However, perceptions regarding adequacy vary. Some informants assessed resources as adequate and responsive to needs, while others highlighted budget limitations compared to the high volume of maintenance requests. Equity, although pursued through priority scales and zoning, still faces challenges of inequality due to the decentralized system and resource constraints. Type I Self-Management in Tangerang City demonstrates high responsiveness to urgent needs in the field, supported by process flexibility and internal team expertise. This model reflects the adaptability essential to good governance. Implications of this research highlight the need to strengthen the capacity of technical teams, increase budgets, and develop more transparent and participatory planning and reporting systems. This aims to maintain and improve the effectiveness, efficiency, adequacy, fairness, and responsiveness of Type I Self-Management in ensuring continuity of public services.

Keywords: Type I Self-Management, Evaluation of Government Building Maintenance.

A. Pendahuluan

Gedung-gedung milik pemerintah bukan sekadar bangunan fisik yang berdiri di atas lahan milik negara, akan tetapi merepresentasikan keberadaan dan komitmen negara dalam menjalankan fungsinya sebagai pelayan publik. Setiap struktur dan ruang di dalamnya memfasilitasi berbagai aktivitas administrasi pemerintahan, perumusan kebijakan, serta interaksi langsung antara aparatur dan masyarakat.

Bangunan yang terawat baik akan menciptakan lingkungan kerja yang kondusif bagi aparatur, meningkatkan efisiensi operasional, serta memperkuat persepsi masyarakat terhadap keseriusan pemerintah dalam memberikan layanan. Sebaliknya, jika dibiarkan tanpa penanganan yang tepat, kerusakan fisik gedung dapat menimbulkan berbagai konsekuensi, mulai dari gangguan teknis dalam pelayanan hingga turunnya tingkat kepuasan masyarakat. akan tetapi, di berbagai daerah masih banyak dijumpai gedung-gedung pemerintah yang mengalami kerusakan ringan hingga berat namun tidak segera mendapatkan penanganan yang memadai.

Keterlambatan dalam melakukan perawatan atau perbaikan sering kali terjadi akibat keterbatasan anggaran, kurangnya perencanaan teknis yang baik, serta lemahnya sistem

monitoring dan evaluasi terhadap kondisi bangunan. Kondisi ini berdampak langsung terhadap terganggunya aktivitas pemerintahan, menurunkan kualitas pelayanan, dan pada akhirnya menciptakan kesan bahwa negara kurang hadir secara nyata dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat melalui infrastruktur publik yang layak.

Pemeliharaan gedung pemerintah memiliki implikasi langsung terhadap kualitas pelayanan, kenyamanan kerja aparatur, serta citra institusi pemerintahan. Penelitian (Sari, R. A., & Widodo, 2021) menunjukkan bahwa tidak sedikit bangunan milik pemerintah yang mengalami kerusakan sebelum usia pakainya tercapai, akibat lemahnya sistem manajemen pemeliharaan. Kerusakan bangunan yang seharusnya dapat diminimalkan dengan tindakan pemeliharaan justru sering kali diabaikan, sehingga mengakibatkan menurunnya kualitas layanan serta biaya pemulihan yang lebih besar di kemudian hari. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan pemeliharaan bukan hanya ditentukan oleh ketersediaan anggaran, melainkan juga oleh konsistensi dan kesadaran dalam perencanaannya.

Studi yang dilakukan oleh (Susanti, E., & Darmawan, 2020) juga mengungkap bahwa standar prosedur pelaksanaan pemeliharaan pada gedung-gedung pemerintahan sering kali tidak dilaksanakan sesuai ketentuan, terutama pada kategori kerusakan ringan. Padahal kerusakan ringan justru memerlukan respon cepat karena dapat berkembang menjadi kerusakan berat jika dibiarkan tanpa tindak lanjut. Fenomena ini menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem monitoring serta keterbatasan sumber daya, baik dari sisi teknis maupun kelembagaan, yang menghambat efektivitas pemeliharaan bangunan milik pemerintah secara menyeluruh.

Fenomena ini juga ditemukan di Kota Tangerang, khususnya pada aset-aset bangunan milik pemerintah Kota Tangerang yang menjadi tanggung jawab Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan. Meskipun program pemeliharaan rutin telah dirancang secara terstruktur dalam rencana kerja tahunan dan dialokasikan dalam APBD, realisasi di lapangan masih menemui berbagai kendala. Di antaranya adalah proses pengadaan yang memerlukan waktu panjang, dan minimnya fleksibilitas teknis saat pekerjaan berlangsung. Permasalahan tersebut bukan hanya berdampak pada menurunnya kualitas fungsi bangunan, tetapi juga memengaruhi kelancaran pelayanan publik yang dilakukan di dalamnya. Padahal, pemerintah pusat telah menyediakan alternatif melalui skema swakelola tipe I, yaitu pelaksanaan kegiatan oleh instansi pemerintah sendiri. Skema ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018, yang kemudian disempurnakan melalui Perpres Nomor 12 Tahun 2021, serta dipertegas dalam Peraturan LKPP Nomor 3 Tahun 2021. Mekanisme ini pada dasarnya memberi ruang lebih besar bagi Bidang Bangunan Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang untuk melaksanakan kegiatan strategis secara mandiri, tanpa tergantung pada pihak ketiga. Untuk mengatasi Fenomena permasalahan Evaluasi Pelaksanaan Swakelola Tipe I Bagi Pemeliharaan Bangunan Gedung Pemerintah Pada Bidang Bangunan Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang diperlukan kriteria-kriteria sebagai berikut : Efektivitas, Efisiensi, Kecukupan, Pemerataan, Responsivitas dan Ketepatan. (Williaan Dunn 2003).

Sedangkan permasalahan pemeliharaan bangunan milik pemerintah daerah tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis pelaksanaan, tetapi juga dipengaruhi oleh kondisi kelembagaan, ketersediaan sumber daya, serta efektivitas koordinasi antarunit yang terlibat. Dalam praktiknya, berbagai hambatan sering kali muncul mulai dari tahap perencanaan hingga pelaksanaan kegiatan pemeliharaan, yang berdampak langsung terhadap kualitas layanan publik dan keselamatan pengguna gedung. Kondisi ini menegaskan pentingnya meninjau ulang efektivitas pendekatan yang digunakan, termasuk mekanisme Swakelola Tipe I yang selama ini diharapkan menjadi alternatif pelaksanaan yang lebih fleksibel dan efisien. Studi oleh (Susanti, E., & Darmawan, 2020) menunjukkan bahwa kerusakan ringan pada bangunan pemerintah seringkali dibiarkan terlalu lama tanpa penanganan, akibat lemahnya koordinasi antar unit kerja dan tidak tersedianya sumber daya pendukung di level pengguna.

Sementara itu, keterbatasan anggaran juga menjadi salah satu faktor permasalahan. Anggaran pemeliharaan sering kali tidak sebanding dengan beban kebutuhan teknis tahunan. Dalam penelitiannya (Putra, R. D., & Ardiansyah, 2021) mengungkapkan bahwa kebijakan swakelola kerap kali berbenturan dengan kenyataan rendahnya kapasitas keuangan daerah, sehingga banyak kegiatan teknis tidak dapat diselesaikan sesuai rencana. Oleh karena itu, penting dilakukan evaluasi mendalam terhadap efektivitas pelaksanaan swakelola Tipe I dalam konteks pemeliharaan gedung pemerintah, agar skema ini dapat benar-benar menjawab kebutuhan teknis daerah secara berkelanjutan dan adaptif.

Pelaksanaan swakelola Tipe I dalam lingkup instansi teknis pemerintah, khususnya di Bidang Bangunan untuk kegiatan pemeliharaan gedung pemerintah, hingga saat ini masih jarang menjadi fokus kajian akademik. Sebagian besar penelitian sebelumnya cenderung mengulas bentuk swakelola lain yang melibatkan elemen masyarakat secara langsung, seperti swakelola Tipe III yang dilakukan pihak ketiga. Selain itu, kajian swakelola umumnya lebih sering ditemui dalam konteks pemberdayaan masyarakat desa dan pembangunan berbasis partisipatif (Ramadhani, D., & Kartini, 2020), yang tentu memiliki karakteristik, pendekatan, dan tantangan yang berbeda dengan pelaksanaan swakelola oleh instansi teknis pemerintah kota.

Kota Tangerang telah mendirikan fondasi hukum yang relatif memadai dalam rangka menjaga aset bangunan pemerintah. Antara lain melalui Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, serta Perwal Nomor 21 Tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Regulasi ini tidak hanya menetapkan tanggung jawab administratif, tetapi juga mensyaratkan tata kelola yang jelas, prosedur pendataan, serta pemeliharaan berkala. Namun, keberadaan regulasi tersebut tidak serta-merta menerjemahkan pelaksanaannya menjadi efektif di lapangan, yang terlihat dari sejumlah indikasi menurunnya kualitas manajemen aset dan pemeliharaan gedung.

Kegiatan pemeliharaan tersebut diusulkan oleh instansi-instansi seperti Kecamatan, Kelurahan, Dinas Pendidikan, Dinas Kesehatan, dan pihak sekolah kepada Bidang Bangunan pada Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang. Proses pengusulan ini merupakan bagian dari mekanisme perencanaan teknis dalam pelaksanaan

Swakelola Tipe I yang berorientasi pada kebutuhan riil di lapangan dan melibatkan pemangku kepentingan secara aktif.

Jumlah dan jenis bangunan yang dipelihara menunjukkan cakupan kerja yang luas dan beragam, sekaligus menggambarkan tantangan dalam pelaksanaan swakelola. Dengan keterbatasan sumber daya manusia teknis, peralatan, serta distribusi anggaran yang tidak selalu proporsional dengan kebutuhan riil, capaian ini menjadi cerminan dari upaya maksimal OPD teknis dalam menjawab kebutuhan layanan infrastruktur publik secara langsung. Pemeliharaan ini bukan hanya berorientasi pada pemenuhan standar fisik bangunan, tetapi juga menjadi bagian dari strategi peningkatan mutu layanan publik yang lebih responsif dan berkelanjutan.

Keunikan penelitian ini terlihat dari ruang lingkupnya yang sangat terfokus. Bukan hanya sekadar meninjau pelaksanaan swakelola Tipe I secara umum, tetapi menyoroti secara khusus praktik pemeliharaan gedung pemerintah yang dilakukan langsung oleh instansi teknis di tingkat daerah, yakni Bidang Bangunan Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang. Pendekatan ini memiliki nilai lebih karena menyelami dinamika nyata dari proses pelaksanaan, tata kelola, dan tantangan operasional yang dihadapi di lapangan sesuatu yang bisa sangat berbeda dari konteks pemberdayaan masyarakat atau pendampingan NGO, seperti yang banyak dibahas dalam literatur penelitian (Yuliantari, D., & Zulkarnain, 2022) dan penelitian (Zahra, N., & Setiawan, 2021). Dengan menggunakan teori implementasi kebijakan dari (Dunn, 2003), penelitian ini menyediakan framework evaluasi yang menyeluruh yang mencakup aspek struktur kelembagaan, input proses, hingga output dan outcome yang dihasilkan. Teori ini dipilih karena kemampuannya mengintegrasikan variabel faktor eksternal dan internal, sehingga model evaluatif yang dihasilkan bersifat realistis dan aplikatif di level OPD. Di bagian selanjutnya, teori Dunn akan digunakan sebagai alat utama untuk menganalisis sejauh mana evaluasi pelaksanaan Swakelola Tipe I berjalan efektif dan memberikan output yang sesuai harapan serta kebutuhan infrastruktur publik. Teori ini menawarkan pendekatan evaluatif yang menyeluruh melalui enam dimensi utama, yaitu efektivitas, efisiensi, kecukupan (*adequacy*), perataan (*equity*), responsivitas (*responsiveness*), dan ketepatan (*appropriateness*). Keenam dimensi ini dirancang tidak hanya untuk menilai keberhasilan kebijakan dari sisi hasil akhir atau output semata, tetapi juga untuk menelaah sejauh mana kebijakan tersebut mampu menjawab kebutuhan masyarakat secara adil, efektif, dan relevan dengan permasalahan yang ada.

Dengan melihat fenomena tersebut diatas, maka rumusan masalahnya adalah :

- a. Bagaimana efektivitas pelaksanaan swakelola Tipe I untuk Pemeliharaan Bangunan Gedung Pemerintah pada Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang?
- b. Bagaimana efisiensi pelaksanaan swakelola Tipe I untuk Pemeliharaan Bangunan Gedung Pemerintah pada Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang?
- c. Bagaimana kecukupan (*adequacy*) dalam menjawab kebutuhan swakelola Tipe I untuk Pemeliharaan Bangunan Gedung Pemerintah pada Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang?

- d. Bagaimana perataan/keadilan dalam pelaksanaan swakelola Tipe I untuk Pemeliharaan Bangunan Gedung Pemerintah pada Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang?
- e. Bagaimana responsivitas terhadap perubahan dan kebutuhan pengguna Bangunan Gedung Pemerintah di Kota Tangerang?
- f. Bagaimana ketepatan kebijakan swakelola Tipe I untuk Pemeliharaan Bangunan Gedung Pemerintah pada Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang?

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena berfokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena pelaksanaan Swakelola Tipe I untuk pemeliharaan bangunan gedung pemerintah di Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang. Metode kualitatif sangat relevan digunakan karena mampu menggali berbagai aspek non-kuantitatif seperti proses kerja teknis, pola koordinasi antar aktor, persepsi para pelaksana, dan dinamika lapangan yang tidak dapat direpresentasikan melalui angka. Menurut (Creswell, 2017), pendekatan ini sangat sesuai untuk menelusuri fenomena deskriptif, seperti tata cara pelaksanaan program, pemahaman terhadap regulasi teknis, serta karakteristik sosial-budaya yang memengaruhi jalannya implementasi di lingkungan birokrasi dan masyarakat pengguna layanan gedung.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Dimensi efektivitas dalam evaluasi kebijakan publik mengukur sejauh mana tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan dapat dicapai secara optimal. Dalam konteks pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kota Tangerang, efektivitas dinilai melalui indikator keberhasilan seperti ketepatan waktu pelaksanaan, relevansi hasil terhadap kebutuhan Organisasi Perangkat Daerah (OPD), kualitas pekerjaan, serta kemanfaatannya dalam mendukung pelayanan publik. Evaluasi ini tidak hanya menekankan pada kuantitas kegiatan pemeliharaan, namun juga pada nilai fungsional dari bangunan pasca pemeliharaan dalam menunjang operasional harian instansi pemerintah.

Keterkaitan temuan lapangan dengan teori evaluasi kebijakan publik dapat dijelaskan melalui pendekatan yang dikemukakan oleh (Dunn, 2003), yang menyatakan bahwa efektivitas adalah ukuran keberhasilan kebijakan dalam mencapai tujuan normatif. Hal ini tercermin dalam penekanan informan terhadap ketercapaian output yang relevan dan tepat waktu. Pandangan ini juga diperkuat oleh teori evaluasi Patton dan Sawicki dalam (Nugroho, 2020), yang menyatakan bahwa efektivitas harus memperhatikan aspek *responsiveness*, yaitu kemampuan kebijakan dalam merespons permasalahan nyata dengan cepat dan tepat sasaran. Dalam konteks Swakelola Tipe I, *responsiveness* tampak dalam kemudahan eksekusi teknis oleh tim internal, tanpa bergantung pada pihak eksternal. Selain itu, teori relevansi dan utilitas dari Weimer dan Vining dalam (Subarsono, 2021) juga sejalan dengan hasil penelitian ini. Efektivitas tidak hanya dilihat dari hasil

pekerjaan fisik, tetapi juga manfaat langsung yang dirasakan masyarakat melalui berfungsinya kembali fasilitas publik secara optimal. Pendekatan ini menguatkan gagasan bahwa efektivitas kebijakan tidak bisa hanya dinilai dari hasil akhir, tetapi juga proses dan dampaknya. Dalam Swakelola Tipe I, proses yang adaptif, fleksibel, dan efisien menjadi kunci keberhasilan dalam menjawab kebutuhan layanan dasar yang bersifat dinamis.

2. Dimensi efisiensi dalam evaluasi kebijakan publik menekankan pada perbandingan antara input dan output, dengan tujuan untuk mengoptimalkan hasil yang diperoleh melalui pemanfaatan sumber daya secara minimal. Menurut (Dunn, 2003), efisiensi mencakup aspek finansial, administratif, dan operasional, di mana kebijakan dianggap efisien jika mampu menghasilkan manfaat maksimal dengan biaya dan waktu yang lebih hemat. Dalam konteks pelaksanaan Swakelola Tipe I untuk pemeliharaan bangunan milik pemerintah, efisiensi tidak hanya diukur dari sisi anggaran, tetapi juga dari kelancaran proses, ketepatan sasaran pekerjaan, dan efektivitas pemanfaatan tenaga kerja internal. Efisiensi sebagai konsep evaluasi kebijakan yang dikemukakan oleh (Dunn, 2003) memiliki relevansi tinggi dalam menganalisis pelaksanaan Swakelola Tipe I. Dalam teori tersebut, efisiensi tidak hanya menyangkut rasio *input-output*, tetapi juga mencakup *administrative simplicity* dan *monitoring efficiency*. Penghapusan proses tender dan penggunaan SDM internal merupakan bentuk nyata dari *administrative simplicity*, yang membuat proses kerja lebih sederhana namun tetap akuntabel. Hal ini membuktikan bahwa kebijakan publik yang efisien tidak hanya hemat biaya, tetapi juga harus mampu mempercepat proses pengambilan keputusan dan respons layanan.

3. Dimensi kecukupan (*adequacy*), temuan di lapangan mengindikasikan bahwa pelaksanaan swakelola telah menciptakan ruang adaptasi dalam manajemen sumber daya dan hasil penelitian menunjukkan bahwa Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang menilai bahwa Swakelola Tipe I cukup membantu dalam pemeliharaan bangunan, meskipun dihadapkan pada keterbatasan anggaran. Tantangan ini memaksa dinas untuk menetapkan skala prioritas dan melakukan pemeliharaan secara bertahap. Namun, upaya memaksimalkan sumber daya internal menunjukkan adanya semangat adaptif untuk tetap mencapai hasil yang optimal.

Hal ini secara konseptual, temuan ini sejalan dengan teori (Dunn, 2003) dan teori *contingency* oleh Donaldson dalam (Agustino, 2023), yang menyebut bahwa strategi adaptif dapat menjadi solusi atas keterbatasan sumber daya. Selain itu, perspektif stakeholder eksternal terhadap hasil program juga mencerminkan *outcome-based evaluation* sebagaimana diuraikan oleh Patton dan Sawicki dalam (Subarsono, 2021). Ini menunjukkan bahwa persepsi positif atas hasil kerja dapat dijadikan indikator keberhasilan kecukupan kebijakan.

4. Dimensi keadilan (*equity*) dalam pelaksanaan swakelola Tipe I pada Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang mengacu pada prinsip distribusi yang proporsional terhadap manfaat dan tanggung jawab dalam pengelolaan pemeliharaan bangunan pemerintah. Dalam konteks kebijakan publik, keadilan bukan hanya diukur melalui pemerataan distribusi layanan, tetapi juga dilihat dari bagaimana kelompok yang paling membutuhkan memperoleh perhatian yang lebih besar. Informasi dari kepala dinas menunjukkan adanya ketimpangan dalam distribusi

pemeliharaan akibat sistem desentralistik yang menempatkan beban utama kepada pengguna gedung. Hal ini menandakan bahwa keadilan distributif belum sepenuhnya terwujud, meskipun telah dilakukan berbagai upaya untuk mengatasinya.

Hasil analisis menunjukkan bahwa dimensi keadilan dalam Swakelola Tipe I berada dalam jalur yang positif, namun belum sepenuhnya optimal. Temuan dari berbagai informan memperlihatkan bahwa penerapan keadilan cenderung adaptif terhadap kondisi lapangan, di mana pemeliharaan difokuskan pada bangunan dengan tingkat kerusakan paling tinggi. Pendekatan ini menunjukkan adanya prinsip utilitarian dalam kebijakan, sebagaimana disampaikan (Dunn, 2003), yakni memaksimalkan manfaat bagi kelompok yang paling membutuhkan terlebih dahulu. Namun pendekatan ini juga mengandung risiko terabaikannya bangunan lain yang secara administratif juga memiliki hak yang sama untuk mendapatkan layanan.

Pentingnya keadilan dalam pelayanan publik diutakana juga didalam studinya (Wulandari, 2021) yang berjudul Implementasi Kebijakan Berbasis Keadilan dalam Pelayanan Infrastruktur. *Jurnal Kebijakan Dan Administrasi Publik*, 25(2), 127-138, disebutkan bahwa implementasi kebijakan yang berkeadilan hanya dapat terwujud jika terdapat sistem distribusi berbasis data yang kuat dan peran aktif dari pelaksana teknis. Hal ini sesuai dengan strategi zonasi oleh Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang. Sementara itu (Lestari, 2022) yang berjudul Efisiensi Administratif dan Responsivitas dalam Layanan Publik: Studi Kasus Swakelola Pemerintah Daerah. *Jurnal Bina Praja*, 14(2), 112-125 mengungkapkan bahwa keadilan dalam pelayanan infrastruktur seringkali terkendala oleh disparitas anggaran antar wilayah. Oleh karena itu, sistem zonasi dan skala prioritas yang dilakukan di Kota Tangerang dapat dinilai sebagai strategi mitigatif terhadap keterbatasan fiskal.

5. Responsivitas merupakan dimensi penting dalam evaluasi efektivitas kebijakan publik, dimana temuan dilapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Disperkimtan Kota Tangerang mengedepankan prinsip responsivitas yang kuat, terutama dalam hal penanganan cepat terhadap kerusakan bangunan yang mengganggu layanan publik. Berdasarkan hasil wawancara, terlihat bahwa pendekatan ini mampu menjaga kelangsungan fungsi vital bangunan seperti sekolah dan puskesmas.

Hasil ini sejalan dengan temuan dari (Putra, A. W., & Yuwono, 2021) berjudul Efektivitas Pelaksanaan Swakelola dalam Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Daerah. *Jurnal Administrasi Publik*, 18(2), 135-144 yang menyatakan bahwa responsivitas kebijakan pemeliharaan infrastruktur sangat berpengaruh terhadap kualitas pelayanan publik, khususnya jika didukung oleh kecepatan respon dan koordinasi lintas sektor.

Disamping itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak adanya prosedur administratif yang berbelit telah mendorong efektivitas penanganan teknis di lapangan. Dalam studi oleh (Lestari, D., & Prabowo, 2022) berjudul Strategi Pemerataan Layanan Infrastruktur dalam Perspektif Keadilan Sosial. *Transformasi Pelayanan Publik*, 4(1), 34-45, efisiensi administratif dan kejelasan koordinasi antarinstitusi menjadi faktor kunci dalam mempercepat pemeliharaan sarana publik.

6. Dimensi ketepatan dalam pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kota Tangerang menjadi sorotan utama dalam menjamin keberhasilan pemeliharaan bangunan pemerintah secara efektif. Ketepatan dalam konteks ini merujuk pada kesesuaian antara metode yang dipilih dengan kondisi faktual di lapangan, terutama dalam merespons kebutuhan yang dinamis dan tidak terduga. Dari temuan lapangan, Swakelola Tipe I dianggap sangat tepat karena menawarkan fleksibilitas tinggi yang memungkinkan pelaksana untuk merespons berbagai urgensi teknis secara cepat dan efisien. Dengan tidak terlalu terikat oleh prosedur administratif yang kaku, metode ini dianggap memberikan ruang bagi efisiensi waktu, efektivitas sumber daya, serta responsif terhadap kompleksitas kebutuhan masing-masing organisasi perangkat daerah.

Dunn, 2003 mengatakan dimensi ketepatan dalam evaluasi kebijakan berkaitan erat dengan sejauh mana kebijakan atau program mampu menjawab kebutuhan nyata masyarakat serta relevan dengan permasalahan yang dihadapi. Dalam konteks ini, pelaksanaan Swakelola Tipe I di Kota Tangerang menunjukkan keterkaitan langsung dengan teori tersebut. Kebijakan ini dirancang dan diimplementasikan berdasarkan kebutuhan yang riil dan tidak bersifat universal, melainkan kontekstual. Ketepatan metode Swakelola Tipe I terletak pada kesesuaiannya terhadap masalah aktual di lapangan, yang menuntut penanganan cepat dan adaptif.

D. Kesimpulan

1. Dimensi efektivitas, Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang tergolong cukup efektif. Hal ini tercermin dari pencapaian output kegiatan yang sesuai target, baik dari sisi waktu, biaya, maupun kualitas pekerjaan. Para pelaksana swakelola yang berasal dari unsur internal organisasi dinilai memiliki pemahaman teknis yang memadai terhadap lokasi dan karakteristik kegiatan pembangunan. Efektivitas juga ditunjang oleh koordinasi lintas bagian dan pengawasan yang dilakukan secara intensif. Meskipun demikian, efektivitas belum sepenuhnya optimal karena masih ditemukan tantangan pada aspek pembagian beban kerja dan penyusunan jadwal pelaksanaan yang belum sepenuhnya presisi.
2. Dimensi efisiensi, pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang menunjukkan kecenderungan positif, terutama dalam hal optimalisasi alur kerja dan pemanfaatan waktu pelaksanaan. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa kegiatan dapat dilaksanakan secara tepat waktu karena adanya koordinasi yang adaptif, komunikasi lintas unit yang efektif, serta prosedur kerja yang telah terbakukan dengan baik. Sistem perencanaan yang terstruktur dan pengawasan internal yang berjalan paralel dengan pelaksanaan proyek menjadi salah satu faktor kunci yang menjaga efisiensi, sehingga potensi keterlambatan atau tumpang tindih pekerjaan dapat ditekan secara signifikan. Efisiensi juga terlihat dari kemampuan pelaksana dalam menyesuaikan strategi teknis dengan kondisi

lapangan secara fleksibel tanpa mengorbankan kualitas *output*. Hal ini menunjukkan bahwa efisiensi dalam konteks swakelola tidak semata diukur dari segi biaya, melainkan dari seberapa efektif proses pengambilan keputusan, pelaksanaan tugas, serta adaptabilitas organisasi dalam menghadapi tantangan teknis.

3. Dimensi kecukupan, dalam pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang menunjukkan bahwa sebagian besar kebutuhan dasar dalam pelaksanaan program telah terpenuhi, khususnya dalam hal ketersediaan sarana kerja dan dukungan struktural organisasi. Pelaksanaan kegiatan swakelola ini mampu menjawab kebutuhan operasional teknis secara umum, seperti ketersediaan bahan bangunan, serta pengorganisasian tim pelaksana. Meskipun begitu, beberapa keterbatasan tetap ditemui, terutama terkait mekanisme pendistribusian logistik dan kecepatan pengambilan keputusan dalam situasi darurat, yang kadang memperlambat proses di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun tidak seluruh aspek pelaksanaan berjalan dalam kondisi ideal, namun secara umum kecukupan sarana, dukungan koordinatif, dan ketetapan alur pelaksanaan telah mampu menjamin keberlangsungan kegiatan dengan baik. Hal ini menandakan bahwa dalam konteks pelaksanaan swakelola, kecukupan tidak hanya ditentukan oleh kelimpahan sumber daya, tetapi juga efektivitas pengelolaan terhadap keterbatasan yang ada.
4. Dimensi keadilan, dalam pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang mencerminkan adanya upaya distribusi peran dan tanggung jawab yang merata di antara unit pelaksana internal. Keadilan diwujudkan melalui penugasan pekerjaan yang mempertimbangkan kapasitas serta pengalaman masing-masing individu atau tim pelaksana, sehingga tidak terjadi penumpukan beban kerja pada pihak tertentu. Selain itu, proses pengambilan keputusan secara kolektif dan musyawarah juga menjadi indikator bahwa aspek keadilan mulai menjadi perhatian dalam manajemen internal pelaksanaan swakelola. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa keadilan belum sepenuhnya menyentuh aspek partisipasi masyarakat atau kelompok yang terdampak langsung oleh program. Dalam beberapa kasus, keterlibatan masyarakat dalam penyusunan kebutuhan atau pengawasan pelaksanaan pekerjaan masih bersifat simbolis dan belum terstruktur secara sistematis. Hal ini menjadi tantangan tersendiri dalam mewujudkan prinsip keadilan substantif, yaitu tidak hanya adil dalam proses internal birokrasi, tetapi juga adil terhadap penerima manfaat program.
5. Dimensi responsivitas, dalam pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang menunjukkan kecenderungan positif dalam merespons kebutuhan lapangan secara cepat dan adaptif. Penugasan langsung kepada unit internal yang telah memahami karakteristik wilayah kerja memungkinkan percepatan dalam menanggapi permasalahan teknis yang muncul selama pelaksanaan kegiatan. Responsifnya pelaksana terhadap dinamika di lapangan, menunjukkan bahwa model swakelola

memberikan fleksibilitas yang lebih tinggi dibandingkan pendekatan berbasis penyedia dengan menggunakan tender.

6. Dimensi ketepatan, dalam pelaksanaan Swakelola Tipe I oleh Bidang Bangunan Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan Kota Tangerang tercermin dari kemampuan pelaksana dalam menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan target waktu dan kebutuhan teknis di lapangan. Penelitian menunjukkan bahwa kegiatan swakelola umumnya dilaksanakan tepat waktu karena adanya kontrol langsung oleh pejabat pelaksana teknis kegiatan dan kesesuaian antara rencana kegiatan dengan kondisi riil. Ketepatan ini juga didukung oleh pemahaman menyeluruh pelaksana terhadap prosedur pelaksanaan, sehingga potensi keterlambatan dapat diantisipasi sejak awal.

Referensi

Buku

- Agustino, L. (2023). *Memahami Evaluasi kebijakan (Prespektif Teoritis dan Praktis)*. Empatdua Media.
- Atmadja, D. M. (2021). *Administrasi Publik Berbasis Nilai*. Udayana University Press.
- Budi, W. (2018). *Teori dan Proses Kebijakan Publik dan Studi Kasus*. Caps.
- Creswell, J. W. (2017). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed: Edisi Keempat*.
- Dunn, W. N. (2003). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Gadjah Mada University Press.
- Dwiyanto, A. (2020). *Reformasi Administrasi Publik: Tantangan dan Peluang*. Universitas Gajah Mada Press.
- Fajar, R., Kartika, Y., & Sani, A. (2023). Pemeliharaan dan Pengawasan Jalan oleh Dinas PUPR Kota Malang. *PUBLIKA: Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 11(1), 19–30.
- Fauziah, N., & Prasetyo, H. (2022). Analisis Efektivitas Kebijakan Swakelola dalam Manajemen Infrastruktur Pemerintah. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Publik*, 13(1), 78–90.
- Firdausy, B. M. A., & Lutfi, A. (2021). Efektivitas Organisasi Perangkat Daerah dalam Pengelolaan Aset Kota: Studi Badan Keuangan Daerah Kota Depok. *Jurnal PolGov*, 5(2), 45–60. <https://doi.org/https://doi.org/10.22146/polgov.v5i2.5344>
- Herman, D. (2022). Implementasi Kebijakan Pencegahan Kebakaran di Wilayah Jakarta Selatan. *Jurnal Administrasi Negara (JANE)*, 9(2), 65–75.
- Indrawati, L., & Prasetya, A. (2020). Studi Tantangan Implementasi Swakelola Pemerintah Daerah di Bidang Infrastruktur. *Jurnal Administrasi Publik Dan Kebijakan*, 11(2), 77–90. <https://doi.org/https://doi.org/10.30813/japk.v11i2.234>
- Junaidi, A., Hartono, K., & Sari, D. (2019). Pendekatan Analitik Kebijakan Publik dalam Evaluasi Implementasi Program Pemerintah. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 8(1), 32–48. <https://doi.org/https://doi.org/10.31227/osf.io/7q5vk>
- Kartasasmitha, G. (2019). *Pembangunan untuk Rakyat: Reformasi Birokrasi dalam Perspektif Pembangunan Nasional*. Gramedia Pustaka Utama.
- Kuncoro, A. (2019). *Administrasi Adaptif: Menjawab Tantangan Birokrasi Modern*. Laksbang Presindo.

- Lestari, D., & Prabowo, H. (2022). Efisiensi Administratif dan Responsivitas dalam Layanan Publik: Studi Kasus Swakelola Pemerintah Daerah. *Jurnal Bina Praja*, 14(2), 112–125.
- Lestari, F. (2022). Strategi Pemerataan Layanan Infrastruktur dalam Perspektif Keadilan Sosial. *Transformasi Pelayanan Publik*, 4(1), 34–45.
- Mardiasmo. (2018). *Akuntansi Sektor Publik*. Andi Offset.
- Natalisa, D. (2018). *Pelayanan Publik dan Administrasi Pemerintahan*. LP3ES.
- Nugroho, R. (2020). *Public Policy: Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan*. Elex Media Komputindo.
- Nugroho, R. (2023). *Public Policy Edisi 6*. Pustaka Pelajar.
- Parasuraman. (2014). *The Behavioral Consequenses Of Service Quality*. Prentice Hall.
- Prasojo, E. (2016). *Reformasi Tata Kelola dan Birokrasi*. UI Press.
- Putra, A. W., & Yuwono, T. (2021). Responsivitas Pemerintah dalam Pemeliharaan Infrastruktur Pelayanan Publik. *Jurnal Administrasi Dan Kebijakan Publik*, 12(1), 45–57.
- Putra, R. D., & Ardiansyah, M. I. (2021). Efektivitas Pelaksanaan Swakelola dalam Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Daerah. *Jurnal Administrasi Publik*, 18(2), 135–144.
- Rachmawati, I., & Fathoni, A. (2021). Efektivitas Pelaksanaan Kegiatan Swakelola dalam Pemeliharaan Infrastruktur Pemerintah Daerah. *Jurnal Administrasi Publik*, 11(2), 145–156.
- Ramadhani, D., & Kartini, D. (2020). Evaluasi Implementasi Swakelola Pekerjaan Infrastruktur Berdasarkan Permen PUPR Nomor 7 Tahun 2019. *Jurnal Kebijakan Dan Administrasi Publik*, 24(2), 101–114.
- Santoso, D. (2022). Implementasi Swakelola dalam Pemeliharaan Infrastruktur Publik: Studi Kasus di Pemerintah Daerah. *Jurnal Birokrasi Dan Pelayanan Publik*, 10(1), 45–55.
- Sari, M. D., & Nugroho, Y. (2020). Komunikasi Dua Arah sebagai Basis Responsivitas Kebijakan Publik. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 10(3), 150–162.
- Siagian, S. P. (2019a). *Administrasi Pembangunan Edisi Revisi*. Bumi Aksara.
- Siagian, S. P. (2019b). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Bumi Aksara.
- Soetjipto, R., Dwiwahyuni, N., & Herlina, T. (2023). Model Perancangan Pemeliharaan Gedung Menggunakan Pendekatan BIM. *Jurnal Permukiman*, 18(1), 10–19.
- Solichin, A. W. (2017). *Analisa Kebijakan Dari Formulasi keImplementasi Kebijaksanaan Negara*. Bumi Aksara.
- Subarsono. (2021). *Analisis Kebijakan Publik: Konsep, Teori, dan Aplikasi*. Pustaka Pelajar.
- Thoha, M. (2016). *Ilmu Administrasi Publik Kontemporer*. Kencana Prenadamedia Group.
- Tjiptoherijanto. (2015). *Manajemen Administrasi Publik Indonesia*. UI Press.

Jurnal

- Afifah, R., & Arifianti, R. (2022). Efektivitas Pemeliharaan Aset di Kompleks Sekretariat UKM Barat dan Timur. *Jurnal Lentera Bisnis*, 14(1), 12–25.
<https://doi.org/https://doi.org/10.34127/jrlab.v14i1.1330>
- Azzahra, F., Sari, R. A., & Nugroho, A. (2023). Manajemen Pemeliharaan Gedung Blok B1 Walikota Jakarta Timur. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(2), 8890–8898.

- Erialdy, E., Sutarman, S., Mulyanto, A. I., & Prastowo, S. L. (n.d.). Implementation of work rotation model at YPDR nursing academy jakarta. *International Journal of Life Sciences and Earth Sciences*, 3(1), 38–42.
- Stiawati, R., & Salsabilla, H. (2023). Implementasi Kebijakan Hak Guna Bangunan di Kanwil BPN Banten. *Jurnal Administrasi Kebijakan Publik (JAKP)*, 12(1), 55–66.
- Wulandari, R. (2021). Implementasi Kebijakan Berbasis Keadilan dalam Pelayanan Infrastruktur. *Jurnal Kebijakan Dan Administrasi Publik*, 25(2), 127–138.
- Yuliana, E., & Santoso, D. (2021). Efektivitas dan Efisiensi Pelaksanaan Swakelola dalam Proyek Pemerintah Daerah. *Jurnal Administrasi Publik*, 9(2), 122–135.
- Yulianti, L., & Hasanah, S. (2020). Implementasi Program Pemeliharaan Jalan di Dinas PUPR Kabupaten Pandeglang. *Sawala: Jurnal Administrasi Negara*, 8(3), 155–162.
- Yulianto, A., & Hidayat, R. (2021). Efektivitas Metode Swakelola dalam Pelaksanaan Program Infrastruktur. *Jurnal Administrasi Publik*, 15(2), 122–130.
- Zahra, N., & Setiawan, R. (2021). Analisis Efektivitas Swakelola oleh Ormas: Kajian Kasus Swakelola Desa. *Jurnal Pembangunan Desa*, 3(3), 45–60.
<https://doi.org/https://doi.org/10.30998/jpd.v3i3.378>

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. (2018). Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- Indonesia. (2021). Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 3 Tahun 2021 tentang Pedoman Swakelola.
- Indonesia. (2017). Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Indonesia. (2018). Perwal Nomor 21 Tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.