

## **Analysis of The Roles And Function Aparna Graha Utama A. Yani Management in Surabaya City**

**Laely Rosyidah\*, Agus Widiyarta**

Jurusan Administrasi Publik, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,  
Jl. Rungkut Madya No.1, Gn. Anyar, Kec. Gn. Anyar, Surabaya, Jawa Timur 60294  
E-mail: [laelyrosyidah17@gmail.com](mailto:laelyrosyidah17@gmail.com)\*

---

Article history :

Received : 02/12/2023  
Received in revised form : 05/03/2024  
Accepted : 15/03/2024

---

**Abstract:** The issue related to housing needs is one of the urgencies that needs to be addressed promptly. The construction of simple rental apartment buildings, owned by the East Java Provincial Government and referred to as simple apartments, is expected to help meet the housing needs of the population residing in Surabaya and its surrounding areas. A total of 374 families have occupied housing units in Aparna Graha Utama A. Yani. This should requires effective management for proper operation. PT. Jatim Grha Utama, through the Badan Pelaksana Aparna Graha Utama A. Yani, is authorized to carry out operational activities for managing the provincial government's apartment buildings. This research employs a qualitative method with primary data sources obtained from interviews with management officials and secondary data derived from articles, journals, books, and internal documents. The study's findings on the functions of the POAC management indicate that the management conducted by Bapel Aparna Graha Utama A. Yani is generally in line with expectations. The constraints encountered in the implementation phase of management are related to complaints from residents regarding damage or the need for housing repairs, which can then be handled properly.

**Keywords:** Simple Apartment Rental, Operational Management, POAC

## **Analisis Peran dan Fungsi Pengurus Aparna Graha Utama A. Yani di Kota Surabaya**

**Laely Rosyidah\*, Agus Widiyarta**

Jurusan Administrasi Publik, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,  
Jl. Rungkut Madya No.1, Gn. Anyar, Kec. Gn. Anyar, Surabaya, Jawa Timur 60294  
E-mail: [laelyrosyidah17@gmail.com](mailto:laelyrosyidah17@gmail.com)\*

**Abstrak:** Permasalahan terkait kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu urgensi yang perlu segera ditindak lanjuti. Dengan dibangunnya rumah susun sederhana sewa dan merupakan aset milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur yang kemudian disebut sebagai apartemen sederhana diharapkan mampu membantu mencukupi kebutuhan tempat tinggal masyarakat yang berdomisili di Surabaya dan sekitarnya. Sebanyak 374

keluarga telah menempati hunian di Aparna Graha Utama A. Yani. Hal ini tentu memerlukan manajemen pengelolaan supaya dapat beroperasi dengan baik. PT. Jatim Grha Utama melalui badan pelaksana Aparna Graha Utama A. Yani diberikan wewenang untuk menjalankan kegiatan operasional pengelolaan rusunawa milik Pemprov tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan sumber data primer yang diperoleh dari wawancara kepada pihak pengelola dan data sekunder diperoleh dari artikel, jurnal, buku, dan dokumen internal. Hasil telaah dari fungsi manajemen POAC menunjukkan manajemen yang dilakukan Bapel Aparna Graha Utama A. Yani sudah sesuai dengan harapan. Adapun kendala yang ditemui dalam tahap pelaksanaan manajemen pengelolaan berkaitan dengan komplain dari penghuni mengenai kerusakan atau perlunya perbaikan hunian yang kemudian dapat ditangani dengan baik.

**Kata kunci:** Apartemen Sederhana Sewa, Manajemen Operasional, POAC

## **PENDAHULUAN**

Tempat tinggal merupakan salah satu sarana kebutuhan pokok manusia (Meriati Isnaini & Adnan Ibrahim, 2018). Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya, menjadikan kebutuhan akan pemukiman juga kian bertambah. Namun, persebaran jumlah penduduk yang tidak merata menjadikan kebutuhan hunian tiap wilayah tidak sama. Kebutuhan tempat tinggal penduduk di kota-kota besar dan daerah dengan produktivitas kerja yang tinggi, tentu lebih besar daripada kebutuhan tempat tinggal penduduk di daerah pedesaan (Rumengan et al., 2019).

Tingkat perpindahan atau mobilitas masyarakat yang tinggi ke kota-kota besar untuk bekerja atau untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi. Namun, kebanyakan dari aktivitas di atas cenderung memiliki sifat mobilitas yang tidak permanen atau bersifat sementara sebabnya antara lain karena tuntutan pekerjaan yang membuat seseorang harus berpindah dari satu kota ke kota lainnya (Rustariyuni, 2013). Selain itu biaya mahal untuk membangun rumah juga menjadi pertimbangan bagi masyarakat asli suatu daerah belum memiliki tempat tinggalnya sendiri. Oleh karena itu beberapa pilihan yang banyak dipilih untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal tersebut seperti mengontrak rumah, menyewa kamar kos, atau dapat juga dengan menyewa apartemen.

Peningkatan jumlah penduduk yang diiringi dengan kebutuhan tempat tinggalnya tersebut dapat menimbulkan berbagai masalah yang tidak diinginkan (Akhirul et al., 2020). Dengan kurangnya jumlah tempat tinggal bagi para pendatang akibat dari pertumbuhan ekonomi di perkotaan yang lebih baik yang

menjadikan masyarakat berbondong – bondong bermigrasi untuk mencari pekerjaan dan ditambah para penduduk asli yang memang belum memiliki tempat tinggalnya sendiri menjadikan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal menjadi urgensi pemerintah setempat yang harus segera ditangani (Supriyono et al., 2022). Namun, disisi lain hal ini justru dapat membuka peluang bagi penduduk asli khususnya yang memiliki tanah berikot bangunannya untuk mengalih fungsikan bangunan miliknya untuk dijadikan tempat tinggal sewa seperti yang disebutkan di atas sehingga bernilai ekonomis (Suartha & Yasa, 2017).

Salah satu kota besar yang memiliki jumlah populasi penduduk yang cukup tinggi yakni Kota Surabaya. Melansir dari laman website Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur Kota Surabaya menjadi Kota dengan total jumlah penduduk tertinggi di Jawa Timur yang mencapai 2.893.698 orang (BPS, 2023). Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya disebabkan Kota Surabaya memiliki daya tarik .

Pemanfaatan aset daerah bagi Pendapatan Asli Daerah, Pemerintah Provinsi Jawa Timur membangun rumah susun sebagai salah satu aset yang perlu dikelola dengan baik supaya dapat memberikan keuntungan bagi daerah dengan tetap bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat. Aset tanah tersebut kemudian di atasnya dibangun rumah susun setinggi lima lantai oleh Perum Perumahan Nasional atau Perumnas yang kemudian pengelolaannya dilakukan oleh PT. Jatim Grha Utama yang merupakan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) melalui Badan Pengelola Rusunawa / Apartemen Sederhana (APARNA). Melalui rusun sewa yang dapat disebut dengan apartemen sederhana tersebut, diharapkan dapat membantu masyarakat terutama dari kalangan menengah baik masyarakat asli daerah setempat yang belum memiliki tempat tinggal maupun masyarakat rantau yang membutuhkan tempat tinggal sementara.

Operasional rumah susun ini tentu perlu dilakukan dengan manajemen yang profesional sehingga dapat berjalan dengan baik, oleh karenanya melalui badan pengelola yang selanjutnya disingkat sebagai Bapel Aparna milik PT. Jatim Grha Utama diharapkan mampu mengoperasikan serta menjamin keberlangsungan manajemen yang terkelola secara sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan segala tindakan yang dilakukan dalam menjalankan operasional rusun sewa. Dalam penelitian ini dengan bantuan wawancara dari

pihak pengelola dan dengan sumber sekunder dari buku-buku, artikel, laporan, dan sumber tertulis lainnya diharapkan dapat menjawab bagaimana peran dan fungsi manajemen rumah susun sewa yang dikelola Badan Pengelola Rusunawa / APARNA khususnya Rusunawa / APARNA Graha Utama A. Yani yang berlokasi di Siwalankerto.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan artikel ini adalah jenis penelitian deskriptif melalui pendekatan kualitatif di mana rangkaian kata-kata menjadi hal utama yang digunakan untuk mendeskripsikan suatu keadaan sesuai dengan kejadian yang dialami (Wirantara & Darmi, 2023). Adapun sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara kepada narasumber yang di tentukan melalui *purposive* sampling. Metode *purposive* sampling adalah metode pengambilan sampel non *random* yang mana peneliti dapat memastikan pendeskripsian suatu fenomena atau kejadian bersumber dari narasumber yang secara karakteristik sesuai dan mumpuni untuk menjawab topik yang akan diteliti (Lenaini, 2021), sehingga narasumber atau informan yang ditunjuk merupakan informan yang berwenang dan memiliki informasi yang valid terkait fokus penyusunan artikel ini yakni untuk mengetahui bagaimana peran dan fungsi manajemen Aparna Graha Utama A. Yani. Informan tersebut antara lain Wakil Manajer Bapel Aparna, Kepala Divisi Operasional, dan Divisi Administrasi. Sedangkan data sekunder diperoleh dari berbagai literatur baik artikel maupun buku serta dokumen-dokumen pendukung dari internal Aparna Graha Utama A. Yani.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Aparna Graha Utama A. Yani Surabaya**

Apartemen sederhana sewa atau disingkat sebagai Aparna Graha Utama A. Yani merupakan salah satu aset pemerintah Provinsi Jawa Timur yang dijadikan sebagai penyertaan modal kepada PT. Jatim Grha Utama untuk mengelola serta mengoperasikan rumah susun sewa tersebut kepada masyarakat umum. Oleh karenanya tidak ada syarat khusus seperti harus merupakan warga penduduk asli Surabaya untuk menyewa salah satu hunian di Aparna A. Yani, sehingga Aparna ini banyak menjadi pilihan bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri sampai masyarakat rantau yang bekerja atau berkuliah di

Kota Surabaya. Lokasi Aparna Graha Utama A. Yani berada di Jalan Siwalankerto Timur, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya. Badan Pengelola Aparna Graha Utama A. Yani merupakan badan pengelola khusus untuk mengelola rusun sewa yang juga dapat disebut dengan apartemen sederhana, mengingat bentuk huniannya yang seperti apartemen sewa pada umumnya yakni tipe studio (Harianto, 2014). Mengoperasikan sebanyak 5 *tower twin block* setinggi 5 lantai dengan beberapa tipe hunian yang ditawarkan yang dapat dipilih masyarakat sesuai dengan kebutuhannya masing-masing yakni sebagai berikut:

1. Tipe 18, tipe ini merupakan tipe terkecil yang ada di Aparna A. Yani. Dengan kapasitas maksimal 4 orang dengan luas total 18 meter persegi. Tipe ini sesuai diperuntukkan untuk keluarga kecil yang belum memiliki anak atau perorangan sendiri. Tipe ini hanya berada di lantai 5 yang menggunakan fasilitas bersama seperti kamar mandi dan tempat menjemur pakaian.
2. Tipe 24, tipe ini memiliki fasilitas kamar mandi dalam dan dapur pribadi yang dilengkapi dengan *sink* untuk mencuci piring. Memiliki luas 24 meter persegi dengan kapasitas maksimal 4 orang sehingga cukup cocok untuk dihuni keluarga kecil. Tipe ini ada di setiap lantai gedung C dan di lantai 5 tiap gedung, namun khusus di lantai 5 fasilitas yang dimiliki tidak sama dengan lantai lainnya yakni tidak adanya *sink* untuk mencuci piring serta meja dapur dan kamar mandi berada di luar.
3. Tipe 28, tipe ini memiliki luas total 28 meter persegi yang dapat dihuni sebanyak 5 orang. Tipe ini ada di setiap lantai namun, sama dengan tipe lain sebelumnya khusus dilantai 5 fasilitas yang dimiliki berbeda yakni tidak adanya *sink* dan meja dapur serta kamar mandi berada di luar.
4. Tipe 30, tipe ini memiliki luas total 30 meter persegi sehingga dapat dihuni sampai dengan 6 orang. Tipe ini hanya berada di lantai 5 dan merupakan tipe hunian terbesar di lantai 5 yang menggunakan fasilitas bersama seperti kamar mandi dan tempat menjemur pakaian.
5. Tipe 36, tipe ini memiliki fasilitas kamar mandi dalam dan dapur pribadi yang dilengkapi dengan *sink* untuk mencuci piring. Memiliki luas 36 meter persegi dengan kapasitas mencapai 6 orang sehingga cukup cocok untuk dihuni keluarga yang memiliki anggota keluarga yang cukup banyak. Tipe

ini ada di setiap lantai kecuali lantai 5. Selain itu tipe ini memiliki jenis lain yang disebut dengan tipe 36 khusus di mana di dalamnya terdapat kamar dengan sekat tembok berukuran 3 x 3 meter yang membedakannya dengan tipe 36 biasa sehingga penghuni tidak perlu repot-repot menambahkan sekat sendiri mengingat tipe hunian Aparna A. Yani merupakan tipe studio yang luas tanpa sekat.

6. Tipe 48 tipe ini merupakan tipe terbesar di Aparna A. Yani dengan luas total 48 meter persegi yang dapat dihuni lebih dari 6 orang. Berada di setiap lantai kecuali lantai 5. Sebagai tipe terbesar maka fasilitas yang dimiliki pun lebih lengkap yakni adanya dua kamar bersekat tembok di dalamnya dengan luas kamar masing-masing sebesar 3 x 3 meter. Terdapat sink dan dapur yang lebih luas serta kamar mandi yang berada di dalam hunian. Selain itu tipe 48 juga memiliki jenis khusus yang disebut sebagai tipe 48 furnish. Jenis hunian ini memiliki fasilitas sama dengan jenis tipe 48 pada umumnya, namun yang membedakan adalah fasilitas berupa perabotan yang cukup lengkap seperti lemari pakaian, meja rias, kasur, televisi, kulkas, dan perabotan lainnya.

### **Analisis Peran dan Fungsi Manajemen Badan Pengelola Aparna Graha Utama A. Yani**

Pengelolaan Aparna Graha Utama A. Yani dilakukan oleh suatu badan pelaksana, maka manajemen pengelolaan sepenuhnya dilakukan oleh Bapel di bawah tanggung jawab PT. Jatim Grha Utama. Adapun setelahnya Bapel Aparna menjadi badan usaha mandiri yang memiliki wewenang untuk melakukan tata kelola rusunawa secara mandiri yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian dalam operasional Aparna Graha Utama A. Yani.

#### ***Planning/ Perencanaan***

*Planning/ Perencanaan*, merupakan fungsi manajerial yang paling dasar (Wardhana et al., 2022), sebab perencanaan diperlukan sebagai salah satu upaya untuk menciptakan suatu sistem dalam suatu organisasi atau perusahaan yang di dalamnya terdapat tujuan, visi, misi, dan berbagai rencana kegiatan dan tindakan yang akan dilakukan. Perencanaan dilakukan di berbagai lingkup seperti perencanaan estimasi keuangan, kebutuhan barang dan bahan untuk keperluan operasional, peninjauan dasar hukum untuk menyusun standar operasional, dan

lain sebagainya. Adapun perencanaan yang dilakukan berkaitan dengan skema kerja sama yang dilakukan oleh Pemprov Jatim dengan PT. Jatim Grha Utama yakni skema manajemen kontrak (Purnamasari et al., 2020).

Manajemen kontrak (*Management Contract*) memiliki pengertian pemantauan serta pengendalian kinerja kontraktor atau perusahaan yang diajak kerja sama dalam upaya memastikan kontrak berjalan dengan maksimal yang meliputi pembangunan jalur dan protokol komunikasi, pemantauan setiap kemajuan sampai pada hasil yang ditetapkan dalam kontrak, pengelolaan pembiayaan, pengukuran kinerja, dan penutupan kontrak (Asian Development Bank, 2018). Melihat hal tersebut, PT. Jatim Grha Utama menjalankan fungsi pengelolaan serta bertanggung jawab pada jasa pelayanan sewa hunian kepada masyarakat umum atas tanah berikht bangunan aset milik Pemprov Jatim. Hal ini diperkuat melalui Peraturan Gubernur Jawa Timur No. 39 tahun 2009 dan Surat Gubernur Jawa Timur No. 648/493/112/2011 Tentang Pengelolaan Sementara Rusun Siwalankerto (Purnamasari et al., 2020). Perencanaan terkait pengelolaan rusunawa terbagi menjadi dua, yang bersifat umum dan mencakup berbagai izin operasional, kerja sama dengan berbagai instansi utama, pembentukan kontrak dan perjanjian untuk mengukuhkan status badan pengelola, rapat komisaris, dan penentuan besaran awal biaya untuk pengelolaan rusunawa dilakukan oleh pusat yakni PT. Jatim Grha Utama, sedangkan untuk perencanaan yang bersifat operasional seperti *marketing*, pembagian tugas pokok pengelolaan rusunawa, dan administrasi kependhunian dilakukan oleh Bapel.

### ***Organizing/ pengorganisasian***

*Organizing/* Pengorganisasian, pengorganisasian dilakukan dengan cara membimbing serta mengkoordinasikan faktor-faktor produksi seperti manusia, bahan, mesin, dan uang untuk kepentingan tujuan organisasi atau perusahaan (Wardhana et al., 2022). Pengorganisasian dilakukan sesuai dengan SOP yang telah ditetapkan sebelumnya yakni dibuatnya struktur organisasi beserta susunan birokrasinya, tugas pokok dan fungsi setiap divisi, beserta pendelegasian wewenang dan tanggung jawab tiap komponen pengelola organisasi atau perusahaan.

Pembagian berbagai divisi masing-masing memiliki tugas dan wewenang dalam rangka menjalankan operasional Aparna. Sebelumnya perlu diketahui

bahwa terdapat dua manajemen yang tergabung dalam Bapel Aparna, yakni Aparna A. Yani yang berada di Siwalankerto, Surabaya dan Aparna Puspa yang berada di Jemundo, Sidoarjo dengan *General Manager* sebagai kepala dari masing-masing unit. Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas (Azhari et al., 2022), maka pada tahun 2018 mulai digabung keduanya di bawah satu manajemen dengan *General Manager* sebagai kepala tertinggi sekaligus penanggung jawab Aparna baik Aparna A. Yani maupun Aparna Puspa. Adapun pembagian divisi beserta struktur organisasi Bapel Aparna Jatim Grha Utama terbagi ke dalam tiga lingkup besar yakni Koordinator di masing – masing Unit dan Bapel yang berisikan divisi keuangan dan divisi administrasi umum. Koordinator masing – masing unit membawahi staf administrasi dan operasional serta staf bagian kebersihan taman, staf sipil dan mekanik, dan staf sekuriti.

### ***Actuating/ Pengarahan***

*Actuating/ Pengarahan*, atau dapat juga disebut sebagai tahap pelaksanaan adalah tahap di mana dilakukannya eksekusi atau realisasi dari tahapan sebelumnya yakni perencanaan dan pengorganisasian berupa pelaksanaan rencana yang sudah disusun sebelumnya. Selain itu dalam tahap ini peran pemimpin atau manajer sangat diperlukan untuk menjaga supaya pekerjaan yang dilakukan oleh pegawai sesuai dengan tujuan rencana. Tahap ini juga memastikan bahwa segala tindakan yang dilakukan secara terorganisir, terencana, dan dengan kinerja pegawai yang optimal untuk mencapai tujuan perusahaan (Wardhana et al., 2022).

Pelaksanaan yang dilakukan oleh divisi marketing yakni segera setelah resmi diresmikan pada 19 Agustus 2009, dilakukan pemasaran hunian melalui berbagai media baik cetak sampai dengan penyiaran melalui radio, baik melalui iklan di koran, brosur, spanduk, dan juga baliho. Pada awalnya sampai saat belum aktifnya operasional dan hunian belum aktif dihuni, pengelolaan masih berpusat di PT. Jatim Grha Utama.

Walaupun Bapel telah dibentuk, finalisasi keputusan terkait operasional masih berada di pusat sehingga dirasa kurang efektif. Seiring dengan berjalannya waktu dan mulai dihuninya tiap hunian di Aparna, maka diajukan usulan Bapel untuk menjadi badan usaha mandiri yang memiliki kewenangan sendiri dengan tetap bertanggung jawab kepada PT. Jatim Grha Utama.

Dengan demikian Bapel memiliki wewenang mandiri untuk mencukupi setiap kebutuhan operasionalnya termasuk untuk meningkatkan maupun menurunkan harga hunian dengan mempertimbangkan beberapa aspek seperti contoh inflasi. Oleh karena wewenang mandiri tersebut semua anggaran kebutuhan operasional diperoleh murni dari biaya sewa yang dibayarkan penghuni Aparna.

Pelaksanaan seluruh kegiatan operasional tentunya mengacu pada arahan dan atas persetujuan dari *general manager* sebagai penanggung jawab. Tahap pelaksanaan merupakan tahap yang krusial di mana beberapa permasalahan umum banyak ditemukan. Umumnya permasalahan yang ditemui berkaitan dengan pelayanan kepada penghuni sebagaimana yang dituturkan oleh pihak pengelola dalam wawancara seperti adanya komplain atas fasilitas hunian yang mengalami gangguan atau kerusakan, respons pengelola terkait permasalahan penghuni menurut penghuni yang kurang maksimal, dan beberapa permasalahan lain yang serupa. Menurut hasil observasi yang dilakukan terkadang penghuni merasa bingung kepada siapa keluhan atau keperluan izin seperti pemasangan ac dan wifi disampaikan, sehingga untuk sementara kebanyakan penghuni menyampaikan hal tersebut kepada divisi administrasi yang membantu penghuni di awal administrasi, sehingga timbullah koordinasi antar divisi administrasi dengan divisi lain yang berkaitan. Dari hal tersebut dapat dilihat pekerjaan bagian administrasi menjadi bertambah dan dikhawatirkan dapat mengganggu pekerjaan tetap bagian tersebut.

### ***Pengendalian/ Controlling***

Pengendalian/ Controlling, merupakan fungsi terakhir yang harus ada dan menjadi tahapan penentu keberhasilan manajemen suatu perusahaan atau organisasi yang diukur dari seberapa besar kebijakan, perencanaan serta program kerja terlaksana dengan efektif dan efisien (Rahmah, 2021). Pengendalian di sini dapat juga diartikan sebagai pengawasan seperti dengan diadakannya rapat setiap bulannya untuk mengevaluasi kegiatan operasional bulan sebelumnya serta pengecekan sejauh mana progres yang tercapai pada rencana kerja sebelumnya (Chantica et al., 2021).

Bapel Aparna A. Yani terkait hal keuangan mendapat pengawasan dari lembaga KAP sebanyak 1 kali setiap tahunnya dan 5 tahun sekali oleh BPK

sehingga dapat dikatakan dalam hal pengawasan keuangan sudah dilakukan dengan cukup baik dan terorganisir. Selain itu kebiasaan untuk selalu mengarsipkan file baik berupa fotokopi setiap dokumen atau surat keluar selalu dilakukan untuk menghindari komplain atau kesalahan pengarsipan akibat file hilang atau rusak.

Selain itu, pengendalian melalui evaluasi juga dilakukan berupa penyusunan Laporan Operasional Aparna A. Yani yang di dalamnya memaparkan berbagai kegiatan operasional yang dilaksanakan dalam satu bulan terakhir baik catatan perawatan gedung, renovasi unit, perbaikan instalasi air dan pembuangan, dan lain sebagainya. Tentunya pengendalian ini bertujuan untuk mencapai kesimpulan apakah program yang dicanangkan sebelumnya tercapai secara optimal atau hanya beberapa persen saja.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

Aparna Graha Utama A. Yani menyediakan hunian bagi masyarakat yang berdomisili di Surabaya. Dengan berbagai tipe hunian yang dapat disewa sesuai dengan kebutuhan calon penghuni. Badan pelaksana sebagai pengelola apartemen sederhana (Aparna) yang selanjutnya disebut sebagai Bapel Aparna memiliki tanggung jawab untuk menjalankan kegiatan operasional meliputi perawatan, perbaikan, sampai dengan administrasi penghuni sehingga Bapel Aparna yang dibentuk oleh PT. Jatim Grha Utama menjadi badan mandiri yang berwenang untuk menjalankan manajemen operasional dari Aparna Graha Utama A. Yani. Adapun fungsi manajemen yang dijalankan meliputi *planning*/perencanaan, *organizing*/pengorganisasian, *actuating*/pengarahan, dan *controlling*/pengawasan. Perencanaan yang bersifat umum dilakukan oleh PT. Jatim Grha Utama seperti pembentukan kontrak dan perjanjian untuk mengukuhkan status badan pengelola, rapat komisaris, dan penentuan besaran awal biaya untuk pengelolaan rusunawa, sedangkan yang bersifat operasional seperti marketing, pembagian tugas pokok pengelolaan rusunawa, dan administrasi kependhunian dilakukan oleh Bapel Aparna. Pengorganisasian ditandai dengan dibuatnya struktur organisasi beserta susunan birokrasinya, tugas pokok dan fungsi setiap divisi seperti divisi keuangan, administrasi umum, dan bagian operasional, beserta pendelegasian wewenang dan tanggung jawab

tiap komponen pengelola organisasi atau perusahaan. Adapun pengarahannya ditandai dengan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi dari masing-masing divisi seperti marketing yang dilakukan pasca peresmian hunian. Pengawasan dilakukan seperti dengan diadakannya rapat setiap bulannya untuk mengevaluasi sejauh mana progres dari program yang direncanakan sebelumnya. Melalui keempat fungsi manajemen yang ditelaah tersebut dapat diketahui bagaimana proses manajemen pengelolaan apartemen sewa yang dilakukan oleh Bapel Aparna Graha A. Yani mulai dari awal berdiri sampai pada saat ini.

### **Saran**

Saran yang dapat diberikan terkait permasalahan umum terkait komplain dan divisi administrasi yang juga menangani permasalahan hunian yang seharusnya dilakukan oleh divisi lain yakni selalu menyampaikan kepada penghuni baru pada saat melakukan kelengkapan administrasi kontak-kontak penting tiap divisi seperti divisi operasional yang menangani komplain kerusakan fasilitas hunian dan kasir keuangan terkait masalah dalam pembayaran sewa hunian. Selain itu kontak-kontak penting perlu dicantumkan di papan pengumuman supaya dapat dilihat dan diketahui penghuni lama lainnya.

### **DAFTAR RUJUKAN**

- Akhirul, Witra, Y., Umar, I., & Erianjoni. (2020). Dampak Negatif Pertumbuhan Penduduk Terhadap Lingkungan Dan Upaya Mengatasinya. *Jurnal Kependudukan Dan Pembangunan Lingkungan*, 1(3), 76–84.
- Asian Development Bank, A. (2018). *Manajemen Kontrak Buku Panduan Mengenai Pengadaan*. <https://doi.org/10.22617/TIM190301-3>
- Azhari, D. S., Afif, Z., Sabri, A., & Hdyati. (2022). Kebijakan dan Pengambilan Keputusan Pimpinan dalam Suatu Organisasi atau Pengorganisasian. *Journal on Education*, 05(01), 1095–1100.
- BPS. (2023). *Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kabupaten/Kota Provinsi Jawa Timur (Jiwa), 2021-2023*. [Jatim.Bps.Go.Id. https://jatim.bps.go.id/indicator/12/375/1/jumlah-penduduk-provinsi-jawa-timur.html](https://jatim.bps.go.id/indicator/12/375/1/jumlah-penduduk-provinsi-jawa-timur.html)
- Chantica, J. A., Cahyani, R., & Romadhon, A. (2021). Peranan Manajemen Pengawasan: Komitmen, Perencanaan, Kemampuan Karyawan (Literature Review MSDM). *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 3(3), 247–256.
- Hariato, G. (2014). Keleluasaan Ruang Pada Unit Apartemen. *Journal Graduate Unpar Part D-Architecture*, 1(2). <http://forustheultimaterealityexists.tumblr.com>
- Lenaini, I. (2021). Teknik Pengambilan Sampel Purposive Dan Snowball Sampling Info Artikel Abstrak. *Historis: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah*, 6(1), 33–39. <https://doi.org/10.31764/historis.vXiY.4075>

- Meriati Isnaini, A., & Adnan Ibrahim, L. (2018). Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia. *Jatiswara: Jurnal Ilmu Hukum*, 33(1), 1–13.
- Purnamasari, A. W., Soemitro, R. A. A., & Suprayitno, H. (2020). Perbandingan Pengelolaan Rusunawa: Pemilik, Penghuni, Pengelola, Pembiayaan, Luas Unit, Tarif dan Fasilitas. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 4(2), 167–182.
- Rahmah, S. (2021). Management Of Local Government In The Management Of Simple Rented Flats (Rusunawa) In Pekanbaru City In 2018-2019. *Jom Fisip*, 8(1), 1–15.
- Rumengan, M. R. C., Kindangen, J. I., & Takumansang, E. D. (2019). Analisis Ketersediaan Dan Kebutuhan Fasilitas Sosial Di Kota Kotamobagu. *Jurnal Spasial*, 6(2).
- Rustariyuni, S. D. (2013). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Migran Melakukan Mobilitas Non Permanen Ke Kota Denpasar. *Piramida*, IX(2), 95–104.
- Suartha, N., & Yasa, I. G. W. M. (2017). Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Migrasi Masuk Terhadap Pertumbuhan Penduduk dan Alih Fungsi bangunan Penduduk Asli Kota Denpasar. *JEKT: Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*, 10(1), 95–107.
- Supriyono, S., Sholichah, V., & Irawan, A. D. (2022). Urgensi Pemenuhan Hak-Hak Konstitusional Warga Negara Era Pandemi Covid-19 di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 1(2), 55–66. <https://doi.org/10.35912/jihham.v1i2.909>
- Wardhana, A., Wike Pertiwi, Andri Astuti, Dr. Citra Savitri, Mujiburrahmad, Vina Andita Pratiwi, Dr. Dadang Suhardi, Dr. Amruddin, Dr. Lili Karmela Fitriani, Dr. Sukatin, Dr. Budi Rismayadi, Fitri Nasution, Dr. Suriadi, Eldes Willy Filatrovi, & Dini Haryati. (2022). *Konsep Dasar Ilmu Manajemen* (Hartini, Ed.; Vol. 1). CV. Media Sains Indonesia. <https://www.researchgate.net/publication/358140659>
- Wirantara, M., & Darmi, T. (2023). Analisis Pengelolaan Cagar Budaya di Kota Bengkulu. *JMPKP*, 5(2).