

**DAMPAK KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
(STUDI DI DESA SEA KECAMATAN PINELENG KABUPATEN MINAHASA)**

**GERRY ALFERO KALAMPUNG  
ALDEN LALOMA  
HELLY KOLON DAM**

*Abstract*

*The purpose of this study was to determine the impact of public housing development policies in the Sea Village of Minahasa Regency. This study uses a descriptive-cumulative approach. Research informants were the village head, housing residents, and community leaders / residents of the Sea Village. The data analysis technique used is an interactive model analysis of Miles and Huberman. Research Results Show: (1) Housing development policies in Sea Village have a positive impact on public matters and on the target group's policy community, which is to help people who do not yet have a home to get housing loans with affordable installments, and in locations that are accessible, comfortable and safe. Housing development does not have the expected impact of disturbing security and comfort in society. The unexpected impact is mainly the reduction in agricultural land and community forestry. (2) Housing development policies have a positive impact on economic and social conditions in Sea Village, namely increasing people's income and increasing the progress of social life such as education, social and community social activities, and development participation. (3) Housing development policies have a positive impact on current conditions in Sea Village, namely increasing the progress and development of the village and community now and in the future. (4) Housing development policies in Sea Village do not have an impact on the direct and indirect costs that must be borne by the community as a result of the housing construction.*

*Keywords: Impact of Policy, Housing Development*

*Abstrak*

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak dari kebijakan pembangunan perumahan umum di Desa Sea Kabupaten Minahasa. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan deskriptif-kumulatif. Informan penelitian adalah kepala desa, penghuni perumahan, dan tokoh/warga masyarakat Desa Sea. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis model interaktif dari Miles dan Huberman. Hasil Penelitian Menunjukkan: (1) Kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea mempunyai dampak positif pada masalah-masalah publik dan pada masyarakat kelompok sasaran kebijakan itu, yaitu membantu masyarakat yang belum punya rumah untuk mendapatkan kredit rumah dengan cicilan yang dapat dijangkau, dan di lokasi yang nyaman dan aman. Pembangunan perumahan tidak memberikan dampak yang tidak diharapkan gangguan keamanan dan kenyamanan dalam masyarakat. Dampak yang tidak diharapkan terutama adalah berkurangnya lahan pertanian dan perkebunan masyarakat. (2) Kebijakan pembangunan perumahan berdampak positif pada kondisi ekonomi dan sosial di Desa Sea, yaitu meningkatkan pendapatan masyarakat dan peningkatan kemajuan kehidupan sosial masyarakat seperti pendidikan, kegiatan sosial kemasyarakatan dan agama, serta partisipasi pembangunan. (3) Kebijakan pembangunan perumahan mempunyai dampak positif pada keadaan-keadaan sekarang di Desa Sea yaitu meningkatkan kemajuan dan perkembangan desa dan masyarakat sekarang dan di masa yang akan datang. (4) Kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea tidak berdampak pada biaya langsung dan tidak langsung yang harus ditanggung oleh masyarakat sebagai akibat dari pembangunan perumahan itu.

*Kata Kunci: Dampak Kebijakan, Pembangunan Perumahan.*

## **PENDAHULUAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Sejalan dengan Undang-Undang dasar 1945 tersebut, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya

membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Oleh karena itu Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun,

pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Menurut UU. No.1 Tahun 2001, bahwa kebijakan umum pembangunan perumahan dan kawasan permukiman diarahkan untuk: (a) memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia; (b) ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan; (c) mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna; (d) memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan (e).mendorong iklim investasi asing. Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Menurut UU. No.1 Tahun 2011, perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk : (1) memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; (2) mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan

keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR); (3) meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan; (4) memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; (5) menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan (6) menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya melakukan pembangunan baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau perdesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Untuk itu, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan belanja daerah, lembaga

pembiayaan, dan/atau swadaya masyarakat. Dalam hal ini, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman secara menyeluruh dan terpadu.

Desa Sea Kabupaten Minahasa merupakan salah satu kawasan pembangunan perumahan umum. Pembangunan perubahan dan kawasan permukiman Desa Sea sangat potensial karena letaknya yang berbatasan langsung dan dekat dengan pusat Kota Manado. Berdasarkan data yang diperoleh di Desa Sea sekarang ini terdapat sebanyak 9 (Sembilan) lokasi kawasan perumahan umum yang diselenggarakan oleh pengembang swasta. Sampai dengan bulan Desember 2017 sudah ada sebanyak 1.542 unit rumah yang selesai dibangun dimana sebagian besar sudah dibeli dan dihuni. Banyaknya rumah di kawasan perumahan tersebut masih terus bertambah karena ada beberapa lokasi perumahan yang masih melakukan pembangunan rumah. Lokasi kawasan perumahan tersebut umumnya sangat dekat dengan pemukiman penduduk Desa Sea. Perumahan tersebut sebagian besar merupakan tipe rumah sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Tabel Perumahan Umum di Desa Sea  
Keadaan s/d Desember 2018

No.	Nama Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)	Nama Perusahaan	Nama Developer
1.	Permata Asri	255	PT. Carse Karya Mandiri	Bpk. Remond
2.	Bukit Indah Sea	120	PT. Cahaya karya	Ibu. Susanty
3.	Bangun Griya Sea	60	PT. Bumi Citra Permai	Bpk. Thanos
4.	Griya Sea Lestari 1, 2, 3	386	PT. Minang Lestari	Bpk. Leo Nikolas
5.	Griya Bintang Permai	120	PT. Bintang Suker	Ibu. Soeprapti
6.	Malimbukan	200	PT. Mutiara Sejati	Bpk. Hadi Susanto
7.	Garden Sea Place Residence	101	PT. Duta Jaya Makmur	Ibu. Nova Walangitan
8.	Griya Sea Asri	200	PT. Bintang Mitra	Bpk. Mario
9.	Priority Premium Village	100	PT. Gapura kecana Abadi	Bpk. Frelly
	11 Lokasi	1.542 Unit		9 Developer

Sumber : Kantor Kepala Desa Sea, 2018

Harus diakui bahwa kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Desa Sea tersebut telah memberikan dampak positif baik terhadap kelompok sasaran kebijakan (masyarakat umum golongan ekonomi menengah ke bawah), maupun terhadap orang-orang atau kelompok-kelompok yang bukan kelompok sasaran dari kebijakan tersebut, terutama pada masyarakat penduduk asli Desa Sea. Pembangunan rumah sederhana dalam jumlah yang cukup besar tersebut telah memudahkan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memperoleh rumah yang layak huni dan harga/angsuran terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum. Bahkan masyarakat yang tidak tergolong berpendapatan tinggi yang bukan merupakan kelompok sasaran dari kebijakan pembangunan rumah sederhana juga banyak yang memperoleh kredit rumah di kawasan perumahan tersebut. Kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman juga dapat dampak positif terhadap kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat Desa Sea.

Di lain pihak adanya kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Desa Sea mungkin dapat memberikan dampak yang tidak diharapkan terhadap keadaan-keadaan dan masyarakat penduduk asli Desa Sea. Keberadaan perumahan oleh sebagian masyarakat Desa Sea dikhawatirkan akan berdampak tidak baik terhadap kelestarian fungsi lingkungan, karena kawasan yang tadinya merupakan kawasan hutan desa, pertanian dan perkebunan rakyat, dan sumber mata air kini telah berubah menjadi kawasan perumahan dan permukiman baru. Selain itu, pembangunan perumahan di Desa Sea dikhawatirkan oleh masyarakat akan menimbulkan masalah kerawanan sosial, keamanan dan kenyamanan masyarakat Desa Sea.

Dampak positif maupun kekhawatiran masyarakat akan adanya dampak yang tidak diharapkan tersebut perlu

dikaji secara mendalam melalui suatu penelitian ilmiah, sehingga itu terdorong untuk melakukan penelitian tentang “dampak kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea Kabupaten Minahasa”.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Konsep Dampak Kebijakan Publik

Istilah kebijakan berasal dari kata bahasa Inggris “*policy*”; merupakan sebuah kata yang dalam implikasinya bisa digunakan secara luas atau makro atau secara sempit atau terbatas ruang lingkungannya (mikro). Rusli (2013) menjelaskan bahwa secara umum istilah kebijakan atau *policy* digunakan untuk menunjuk perilaku seseorang aktor (misalnya seorang pejabat, suatu kelompok, maupun suatu lembaga pemerintah) atau sejumlah aktor dalam suatu bidang kegiatan tertentu. Menurut

Rusli (2013) menjelaskan bahwa kata *policy* secara etimologis berasal dari kata “*polis*” dalam bahasa Yunani (*Greek*), yang berarti negara kota. Dalam bahasa Latin kata ini menjadi *politea*, yang artinya negara. Masuk ke dalam bahasa Inggris, kata tersebut menjadi *policy* yang pengertiannya berkaitan dengan urusan pemerintah atau administrasi pemerintah. Kamus Webster dalam Winarno (2016) secara sederhana merumuskan kebijakan adalah prinsip atau cara bertindak yang dipilih untuk mengarahkan pengambilan keputusan.

Charles Jones dalam Rusli (2013) mengartikan kebijakan adalah unsur-unsur atau ekspresi-ekspresi dari program-program dan keputusan-keputusan. Lasswell dan Kaplan dalam Nugroho (2009) mendefinisikan kebijakan adalah suatu program pencapaian tujuan, nilai-nilai dan praktek-praktek terarah. James Anderson dalam Nugroho (2009) mendefinisikan kebijakan sebagai serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh seorang pelaku atau sekelompok pelaku guna memecahkan suatu masalah tertentu.

Thomas R. Dye dalam Winarno (2016) memberikan pengertian dampak kebijakan (*policy impact* atau sering juga disebut *policy consequences*) adalah keseluruhan efek yang ditimbulkan oleh suatu kebijakan dalam kondisi kehidupan nyata. Charles O. Jones dalam Islamy (2006) mengartikan dampak kebijakan adalah akibat-akibat dan konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkan dengan dilaksanakannya suatu kebijakan; misalnya apakah dengan dibangunnya banyak sekolah dasar telah memberikan akibat semakin tingginya kesadaran masyarakat untuk menempuh pendidikan dasar. Pengertian dampak kebijakan ini berbeda dengan pengertian hasil kebijakan (*policy outputs*) yang mengandung pengertian sebagai apa-apa yang telah dihasilkan dengan adanya suatu kebijakan; misalnya kebijakan tentang perumahan akan menghasilkan berdirinya bangunan-bangunan rumah.

Almond dan Powell dalam Winarno (2016) mengatakan bahwa dilihat dari sifatnya, dampak kebijakan dapat dibedakan kedalam simbolik (*intangible*) dan materi (*agible*). Dampak atau hasil kebijakan yang bersifat simbolik mencakup seperti : penegasan nilai-nilai oleh para elite, pameran bendera dan pasukan, upacara militer, kunjungan oleh pejabat-pejabat tinggi, dan pernyataan-pernyataan kebijakan atau maksud oleh pemimpin-pemimpin politik dan ketergantungan yang besar dalam menyadap kepercayaan-kepercayaan rakyat, tingkah laku - tingkah laku, dan aspirasi-aspirasi bagi keefektifannya. Dalam banyak kasus, tindakan-tindakan kebijakan yang seolah-olah ditujukan untuk mencapai kebutuhan-kebutuhan yang bersifat materi, dalam prakteknya berubah menjadi lebih bersifat simbolik. Sebaliknya, kebijakan-kebijakan publik yang keuntungannya lebih tampak bersifat simbolik, dalam pelaksanaannya menghasilkan keuntungan-keuntungan yang lebih bersifat materi, misalnya kegiatan *antitrust*, pengaturan tingkat pelayanan publik

dan kesempatan yang sama dalam memperoleh pekerjaan.

Dampak dari suatu kebijakan publik mempunyai beberapa dimensi dan semuanya harus diperhitungkan dalam mengevaluasi atau menilai dampak kebijakan. Dimensi-dimensi dampak kebijakan publik menurut James Anderson dalam Islamy (2006) dan Winarno (2016) mencakup lima dimensi seperti diuraikan/dijelaskan sebagai berikut :

- (1) Dampak kebijakan yang diharapkan (*intended consequences*) atau yang tidak diharapkan (*unintended consequences*), baik pada masalahnya maupun pada masyarakat. Dengan demikian harus ditentukan lebih dahulu sasaran atau kebijakan/program itu terutama ditujukan untuk siapa, misalnya apakah pada masyarakat miskin, pengusaha ekonomi lemah, petani, guru dan sebagainya. Bila kebijakannya mengenai memerangi kemiskinan, maka sasaran yang dituju adalah masyarakat miskin dan dampak yang diharapkan adalah meningkatnya pendapatan mereka. Tetapi pula mungkin timbul dampaknya yang tidak diharapkan, yaitu sebagian anggota masyarakat enggan berusaha keras memperoleh lapangan pekerjaan karena lebih senang menunggu subsidi dari pemerintah dengan adanya kebijakan/program anti kemiskinan tersebut.
- (2) Dampak kebijakan pada keadaan-keadaan atau kelompok-kelompok di luar atau yang bukan sasaran atau tujuan utama dari kebijakan tersebut. Dampak kebijakan ini biasa dinamakan eksternalitas atau dampak yang melimpah atau limbah kebijakan (*externalities or spillover effects*). Dampak kebijakan pada keadaan atau kelompok di luar sasaran/tujuan kebijakan (eksternalitas) dapat yang positif atau juga yang negatif. Contoh, percobaan-percobaan senjata nuklir di atmosfer akan membantu pengembangan persenjataan, tetapi

sekaligus juga akan menimbulkan bahaya pada penduduk dunia pada waktu sekarang dan masa yang akan datang. Contoh dampak positifnya misalnya tentang kebijakan penurunan tarif ekspor untuk meningkatkan penjualan di luar negeri, maka dampak positifnya adalah para konsumen akan memperoleh keuntungan dengan adanya harga-harga yang murah sebagai akibat bertambahnya import barang-barang tersebut.

- (3) Dampak kebijakan pada keadaan-keadaan sekarang dan keadaan di masa yang akan datang. Pertanyaan yang diajukan misalnya : apakah suatu kebijakan/program direncanakan untuk memperbaiki keadaan yang secara langsung untuk jangka pendek atau untuk jangka panjang. Misalnya, dengan kenaikan harga BBM, apakah dimaksudkan hanya untuk mengatasi adanya kekurangan dana untuk pembangunan infrastruktur, ataukah untuk mempengaruhi atau mengubah pola-pola ekonomis masyarakat di masa-masa yang akan datang. Juga kebijakan tentang lokalisasi pelacuran, apakah akan mempunyai dampak hilangnya pelacur-pelacur gelap/liar ataukah pada jangka panjang suatu daerah akan bebas dari adanya kegiatan pelacuran.
- (4) Dampak kebijakan terhadap biaya langsung (*direct costs*) yang dikeluarkan untuk membiayai kebijakan/program tersebut. Menghitung biaya untuk setiap kebijakan/program ekonomi pemerintah (*economis costs*) relatif lebih mudah dibandingkan dengan menghitung biaya-biaya lain yang bersifat kualitatif (*social costs*). Menghitung biaya pembangunan lokalisasi PSK jauh lebih mudah dibandingkan dengan menghitung dampak-dampak sosial dari adanya lokalisasi tersebut.
- (5) Dampak kebijakan terhadap biaya tidak langsung (*indirect costs*) sebagaimana dialami oleh anggota-anggota masyarakat. Seringkali biaya seperti ini

jarang dinilai karena sulitnya hal tersebut diidentifikasi/diukur; misalnya, begitu sulitnya mengukur ketidakenakan, keresahan sosial dan sebagainya sebagai akibat adanya kebijakan di bidang pembangunan kota.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode kualitatif. Menurut Moleong (2009) bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian (misalnya perilaku, persepsi, tindakan, dan lainnya), secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Penelitian kualitatif digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci. Teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi. teknik pengambilan/penentuan informan yang cocok digunakan dalam penelitian kualitatif ialah teknik *purposive* atau teknik pengambilan informan yang ditentukan atas pertimbangan tertentu. Adapun informan pada penelitian ini diambil dari unsur pemerintah desa, unsur masyarakat penghuni perumahan, dan unsur masyarakat penduduk asli desa

## **PEMBAHASAN**

Sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk : (1) memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; (2) mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan

lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah; (3) meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan; (4) memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; (5) menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan (6) menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga menetapkan beberapa ketentuan mengenai pembangunan perumahan, antara lain : (1) Pembangunan perumahan meliputi: (a) pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau (b).peningkatan kualitas perumahan. (2) Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. (3) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan. Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun. (4) Pembangunan rumah dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. (5) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan: (a) kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah; (b) keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan (c) ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Dengan kebijakan pengaturan tersebut maka diharapkan pembangunan perumahan dapat memberikan dampak positif baik kepada kelompok sasaran kebijakan itu maupun kepada keadaan-keadaan dan orang-orang di luar kelompok sasaran kebijakan pembangunan perumahan.

Desa Sea sebagaimana disebutkan dalam uraian pendahuluan di muka merupakan salah satu kawasan pembangunan kawasan permukiman dan perumahan. Di Desa Sea ada sebanyak 11 (Sebelas) tempat/lokasi pembangunan perumahan rakyat yang sudah dibangun dan dihuni oleh masyarakat yaitu sebanyak lebih dari 1500-unit rumah. Adanya pembangunan perumahan tersebut tentu dapat memberikan dampak yang diinginkan/diharapkan dan juga dampak yang tidak diharapkan.

Hasil penelitian yang dilakukan sebagaimana telah dideskripsikan di atas menunjukkan bahwa dilihat dari teori dimensi-dimensi dampak kebijakan dari James Anderson dalam Islamy (2006), menunjukkan bahwa kebijakan pembangunan perumahan rakyat di Desa Sea memberikan dampak baik pada masyarakat kelompok sasaran kebijakan maupun masyarakat penduduk asli Desa Sea. Bahwa adanya pembangunan perumahan umum/rakyat mempunyai dampak positif pada masalah-masalah publik dan pada masyarakat kelompok sasaran kebijakan itu. Adanya pembangunan perumahan membantu masyarakat yang belum punya rumah untuk mendapatkan kredit rumah dengan cicilan yang dapat dijangkau, dan di lokasi yang nyaman dan aman. Semua informan juga mengatakan bahwa pembangunan perumahan tidak memberikan dampak yang tidak diharapkan seperti dampak pada gangguan keamanan dan kenyamanan dalam masyarakat; namun demikian para informan juga mengakui adanya dampak yang tidak diharapkan seperti berkurangnya lahan pertanian dan perkebunan, dan berkurangnya debit air.

Penelitian ini juga mengungkapkan bahwa dengan adanya pembangunan perumahan berdampak positif pada kondisi perekonomian Desa Sea menjadi lebih maju karena bertambahnya jumlah penduduk pendatang dapat memberi dampak meningkatnya pendapatan penduduk asli desa terutama kepada para pedagang, petani, tukang, dan sopir angkutan umum. Adanya pembangunan perumahan juga memberi dampak pada kehidupan sosial masyarakat di Desa Sea seperti pada peningkatan kemajuan pendidikan, kegiatan sosial kemasyarakatan dan agama, serta partisipasi pembangunan.

Pembangunan perumahan di Desa Sea juga mempunyai dampak positif pada keadaan-keadaan sekarang di Desa Sea yaitu meningkatkan kemajuan dan perkembangan desa dan masyarakat, dan juga dapat menciptakan Desa Sea menjadi desa yang maju di masa depan baik pada aspek ekonomi maupun aspek sosial kemasyarakatan. Adanya perumahan akan meningkatkan pendapatan dan taraf hidup masyarakat di Desa Sea baik penduduk asli maupun penduduk pendatang penghuni perumahan. Adanya perumahan juga akan meningkatkan kondisi kesejahteraan sosial masyarakat di masa mendatang seperti bidang pendidikan, kesehatan, dan partisipasi sosial.

Hasil penelitian juga mengungkapkan bahwa kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea tidak berdampak pada biaya langsung program yang harus ditanggung oleh masyarakat. Semua informan juga mengatakan bahwa kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea tidak berdampak pada biaya tidak langsung yang harus ditanggung masyarakat sebagai akibat adanya perumahan itu.

Dengan demikian, penelitian ini dapat menunjukkan bahwa kebijakan pembangunan perumahan memberikan dampak positif baik kepada kelompok sasaran kebijakan maupun kepada masyarakat penduduk asli Desa Sea.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana telah dideskripsikan di atas, ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea mempunyai dampak positif pada masalah-masalah publik dan pada masyarakat kelompok sasaran kebijakan itu, yaitu membantu masyarakat yang belum punya rumah untuk mendapatkan kredit rumah dengan cicilan yang dapat dijangkau, dan di lokasi yang nyaman dan aman. Pembangunan perumahan tidak memberikan dampak yang tidak diharapkan gangguan keamanan dan kenyamanan dalam masyarakat. Dampak yang tidak diharapkan terutama adalah berkurangnya lahan pertanian dan perkebunan masyarakat.
2. Kebijakan pembangunan perumahan berdampak positif pada kondisi ekonomi dan sosial di Desa Sea, yaitu meningkatkan pendapatan masyarakat dan peningkatan kemajuan kehidupan sosial masyarakat seperti pendidikan, kegiatan sosial kemasyarakatan dan agama, serta partisipasi pembangunan.
3. Kebijakan pembangunan perumahan mempunyai dampak positif pada keadaan-keadaan sekarang di Desa Sea yaitu meningkatkan kemajuan dan perkembangan desa dan masyarakat sekarang dan di masa yang akan datang.
4. Kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea tidak berdampak pada biaya langsung dan tidak langsung yang harus ditanggung oleh masyarakat sebagai akibat dari pembangunan perumahan itu.

### **Saran**

1. Kebijakan pembangunan perumahan di Desa Sea harus lebih diutamakan rumah sederhana untuk kalangan masyarakat menengah ke bawah.
2. Pembangunan perumahan di Desa Sea harus memperhatikan kelestarian



sumberdaya alam dan lingkungan Desa Sea.

3. Pembangunan perumahan di Desa Sea harus dapat memberikan manfaat atau kontribusi pada masyarakat penduduk asli Desa Sea.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahab S., 2008, *Analisis Kebijakan : Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*, Jakarta : Bumi Aksara.
- Arikunto, S, 2000, *Prosedur Penelitian*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Bungin, B., 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Dunn, W, N, 2002, *Analisis Kebijakan Publik*, Terjemahan, Yogyakarta : UGM-Prss.
- Islamy, I.M., 2006, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Keban, Y.T. 2008, *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik : Konsep, Teori, Isu*, Yogyakarta, Gava Media.
- Kusumanegara, S., 2010, *Model dan Aktor dalam Proses Kebijakan Publik*, Yogyakarta, Gava Media.
- Poerwadarminta,S. 1980, *Kamus Inggris-Indonesia*, Jakarta, Gramedia.
- Rohidi,R dan Mulyarto,T., 1992, *Analisis Data Kualitatif*, Jakarta : UI-Press.
- Rusli, B, 2013, *Kebijakan Publik*, Bandung : Hakim Publishing. Moleong, L, J., 2006, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Nasution, 2001, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung, Tarsito.
- Nugroho, Riant. 2003, *Reinventing Pembangunan*, Jakarta, PT. Elex Media Komputindo.
- Nugroho, Riant, 2009, *Public Policy*, Jakarta, PT.Alex Media Komputindo.
- Poerwadarminta,S. 1980, *Kamus Inggris-Indonesia*, Jakarta, Gramedia.
- Rohidi,R dan Mulyarto,T., 1992, *Analisis Data Kualitatif*, Jakarta : UI-Press.
- Rusli, B, 2013, *Kebijakan Publik*, Bandung : Hakim Publishing.
- Suharto, E., 2008, *Kebijakan Sosial Sebagai Kebijakan Publik : Peran Pemberdayaan Kesejahteraan Sosial Dalam Mewujudkan Negara Kesejahteraan Di Indonesia*, Bandung, Alfabeta.
- Sugiono, 2009, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta.
- Winarno,B. 2016, *Kebijakan Publik Era Globalisasi : Teori, Proses dan Studi Komparatif*, Yogyakarta, CAPS.

## Sumber Lain :

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
- Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.