

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 STUDI  
KASUS AZAZ, TUJUAN, RUANG LINGKUP PERUMAHAN  
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)  
DI KOTA MEDAN**

**TESIS**

OLEH

**RIZA SIRAIT  
NPM. 191801012**



**PROGRAM MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK  
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/21

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 STUDI  
KASUS AZAZ, TUJUAN, RUANG LINGKUP PERUMAHAN  
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)  
DI KOTA MEDAN**

**TESIS**

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Administrasi Publik  
pada Pascasarjana Universitas Medan Area

OLEH

**RIZA SIRAIT  
NPM. 191801012**

**PROGRAM MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK  
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/21

# UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK

## HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul : Implementasi Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Studi Kasus Azaz, Tujuan, Ruang Lingkup Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan**

**Nama : Riza Sirait**

**NPM : 191801012**

**Menyetujui**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**



**Dr. Rudi Salam Sinaga, S.Sos, M.Si    Dr. Maksum Syahri Lubis, S.STP, M.AP**

**Ketua Program Studi  
Magister Ilmu Administrasi Publik**

**Direktur**



**Dr. Budi Hartono, M.Si**



**Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/21

**Telah diuji pada Tanggal 15 Juli 2021**

---

---

**Nama : Riza Sirait**

**NPM : 191801012**



**Panitia Penguji Tesis :**

**Ketua : Prof. Ir. Zulkarnain Lubis, MS, Ph.D**

**Sekretaris : Dr. Budi Hartono, M.Si**

**Pembimbing I : Dr. Rudi Salam Sinaga, S.Sos, M.Si**

**Pembimbing II : Dr. Maksum Syahri Lubis, S.STP, M.AP**

**Penguji Tamu : Prof. Dr. Elisabet Siahaan, SE, M.Ec**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/21

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Medan, 15 Juli 2021 Yang

menyatakan,



**Riza Sirait**

## 5.2 Format Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah Mahasiswa

### HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Riza Sirait  
NPM : 191801012  
Program Studi : Magister Ilmu Administrasi Publik  
Fakultas : Pascasarjana  
Jenis karya : Tesis

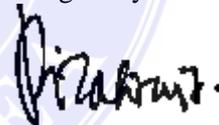
demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **Implementasi Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Studi Kasus Azaz, Tujuan, Ruang Lingkup Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan .**

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan  
Pada tanggal : 16 November 2021

Yang menyatakan



(Riza Sirait)

## ABSTRAK

### IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 TERHADAP KONDISI PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN

**Nama** : H. Riza Sirait  
**NI M** : 191801012  
**Program Studi** : Magister Ilmu Administrasi Publik  
**Pembimbing I** : Dr. Rudi Salam Sinaga, S.Sos.,M.Si  
**Pembimbing II** : Dr. Maksun Syahri Lubis , S.STP., M.AP

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Mengetahui dan menjelaskan hasil evaluasi kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, 2) Mengetahui dan menjelaskan implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan, dan 3) Mengetahui dan menjelaskan faktor pendukung serta hambatan peningkatan kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

Basis data penelitian ini didasarkan pada pengalaman yang fokus pada fenomena. Secara objektif akan mengidentifikasi, memahami pengalaman-pengalaman hidup manusia dalam hal ini pengalaman DPP REI Sumatera Utara, juga masyarakat umum dan MBR yang saat ini mendapatkan rumah subsidi. Mengharuskan peneliti mengkaji sejumlah subjek dengan terlibat. Kejadian selama proses penelitian akan dianalisis dari hasil wawancara, observasi dan juga dokumen-dokumen pendukung. Informan penelitian terdiri dari informan kunci sebanyak 1 orang, informan utama 1 orang dan informan tambahan sebanyak 5 orang.

Kesimpulan penelitian: 1) Dari hasil tinjauan menunjukkan bahwa secara normatif UU No. 1 Tahun 2011 telah cukup efektif untuk mengakomodasi dukungan penyediaan rumah bagi MBR. 2) Implementasi UU No. 1 Tahun 2011, masih banyak persoalan khususnya yang terkait dengan peran dan kapasitas pemda, baik dari segi komitmen maupun pendanaan, sehingga perlu dikembangkan regulasi turunan yang terkait dengan pemda, 3) Masih terdapat kelemahan pada regulasi perumahan, antara lain terkait dengan batasan penghasilan MBR saat ini yang relatif lebih besar 35% dari pendapatan upah/gaji rata-rata orang di Indonesia, serta patokan harga rumah umum yang lebih rendah nilai 44% dibanding harga pasar sesuai dengan biaya konstruksi di pasaran.

Kata Kunci: Implementasi UU No. 1 Tahun 2011, MBR

## ABSTRACT

### IMPLEMENTATION OF LAW NO. 1 YEAR 2011 ON HOUSING CONDITIONS FOR LOW INCOME COMMUNITIES (MBR) IN MEDAN CITY

**Nama** : *H. Riza Sirait*  
**NI M** : *191801012*  
**Study Program** : *Master of Science Public Administration*  
**Advisor I** : *Dr. Rudi Salam Sinaga, S.Sos., M.Si*  
**Advisor II** : *Dr. Maksum Syahri Lubis , S.STP., M.AP*

*This study aims to: 1) Knowing and explaining the results of the evaluation of the quality of housing conditions for Low-Income People (MBR) in Medan City, 2) Knowing and explaining the implementation of Law no. 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas for MBR in Medan City, and 3) Knowing and explaining the supporting factors and obstacles to improving the quality of housing conditions for Low-Income People (MBR) in Medan City.*

*This research data base is based on experience that focuses on phenomena. It will objectively identify and understand the experiences of human life, in this case the experience of the North Sumatra REI DPP, as well as the general public and low-income families who are currently receiving subsidized housing. Requires researchers to study a number of subjects by being involved. Events during the research process will be analyzed from the results of interviews, observations and also supporting documents. The research informants consisted of 1 key informant, 1 main informant and 5 additional informants.*

*Research conclusions: 1) The results of the review show that normatively Law no. 1 of 2011 has been effective enough to accommodate support for housing provision for low-income households. 2) Implementation of Law no. 1 of 2011, there are still many problems, especially those related to the role and capacity of local governments, both in terms of commitment and funding, so it is necessary to develop derivative regulations related to local governments, 3) There are still weaknesses in housing regulations, among others related to the current income limit for low-income households. This is relatively 35% higher than the average wage/salary income of people in Indonesia, as well as the benchmark general housing price which is 44% lower than the market price according to construction costs on the market.*

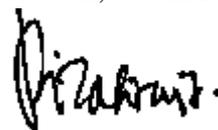
*Keywords: Implementation of Law no. 1 of 2011, MBR*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis sanjungkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul” **IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 TERHADAP KONDISI PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN**”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Administrasi Publik pada Program Studi Magister Administrasi Publik, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Medan Area. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada para Dosen Pembimbing I Bapak **Dr. Rudi Salam Sinaga, S.Sos., M.Si.**, dan Bapak **Dr. Maksun Syahri Lubis , S.STP., M.AP.**, selaku Pembimbing II.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karenaitu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritikan yang konstruktif, dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan maupun bagi dunia usaha dan pemerintah.

Medan, Juni 2021



H. Riza Sirait

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Penulis sanjungkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 TERHADAP KONDISI PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN”**.

Dalam penyusunan Tesis ini, Penulis telah banyak mendapatkan bantuan materil maupun dukungan moril dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penghargaan dan ucapan terimakasih disampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Medan Area, Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc.
2. Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area, Prof. Dr. Ir. Hj. Retna AstutiKuswardani, MS.
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Administrasi Publik, Dr. Budi Hartono, M.Si.
4. Pembimbing I, Dr. Rudi Salam Sinaga, S.Sos.,M.Si.,
5. Pembimbing II, Dr. Maksum Syahri Lubis , S.STP., M.AP.
6. Seluruh Panitia Pelaksana Ujian Tesis Magister Ilmu Administrasi Publik MedanArea
7. Istriku, Anak-anakku dan semua saudara/keluarga.
8. Rekan-rekan mahasiswa Magister Ilmu Administrasi Publik Medan Area Angkatan2019 khususnya rekan-rekan kelas B.
9. Seluruh staf/pegawai Pascasarjana Universitas Medan Area.
10. Informan Ketua Real Estate Indonesia (REI) Provinsi Sumatera Utara,

Rekan-rekan REI Provinsi Sumatera Utara dan juga pimpinan serta staf seluruhnya.

11. Informan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang telah memberikan informasi dalam penelitian ini.



## DAFTAR ISI

## HALAMAN

<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b>	
<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	viii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	ix
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Fokus Penelitian .....	11
1.3. Peumusan Masalah.....	15
1.4. Tujuan Penelitian .....	15
1.5. Manfaat Penelitian .....	16
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Dasar Teoritis .....	17
2.1.1. Kebijakan Publik.....	17
2.1.2. Proses Perumusan Kebijakan Publik.....	24
2.1.3. Implementasi Kebijakan Publik Pada Sektor Perumahan Rakyat: Proses Kebijakan Normal dan Pendapat William Dunn.....	29
2.1.4. Definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	32
2.1.5. Standarisasi Rumah Layak Huni.....	35
2.1.6. Evaluasi Kebijakan Publik .....	40
2.1.7. Evaluasi Implementasi Kebijakan Publik Pada Sektor Perumahan bagi MBR.....	44
2.2. Penelitian Terdahulu .....	47
2.3. Konsep Penelitian.....	51
 <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Desain Penelitian.....	58
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian .....	59
3.3. Informan Penelitian .....	60
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	61
3.5. Analisis Data .....	62
3.6. Keabsahan Penelitian .....	63
3.7. Prosedur Penelitian.....	64

## **BAB IV PEMBAHASAN**

4.1. Temuan Penelitian: Deskripsi Umum PT Putra	
Rina Perdana .....	65
4.1.1. Sejarah dan Badan Hukum.....	65
4.1.2. Visi dan Misi .....	70
4.1.3. Budaya Perusahaan .....	70
4.1.4. Struktur Organisasi.....	72
4.2. Pengembangan Perumahan MBR Tahun 2020 .....	75
4.3. Hasil Wawancara Penelitian.....	78
4.3.1. Hasil Evaluasi Kualitas Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan .....	78
4.3.2. Implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan.....	87
4.3.3. Faktor Pendukung dan Penghambat Peningkatan Kualitas Kondisi Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan .....	93
4.4. Pembahasan.....	94

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1. Kesimpulan .....	101
5.2. Saran-saran .....	101

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>103</b>
-----------------------------	------------

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Keaslian Penelitian .....	47
Tabel 3.1.	Jadwal Penelitian .....	60
Tabel 4.1.	Profil PT. Putra Rina Perdana .....	65
Tabel 4.2.	Budaya Perusahaan PT. Putra Rina Perdana .....	71



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Eksternalitas Kebijakan Publik .....	18
Gambar 2.2.	Model Demokratis Pembuatan Kebijakan Publik .....	25
Gambar 2.3.	Proses Kebijakan Normal.....	29
Gambar 2.4.	Implementasi Kebijakan Publik Yang Berhasil Guna.....	32
Gambar 2.5.	Ukuran Penilaian Kebijakan Publik .....	42
Gambar 2.6.	Hambatan Perumahan Umum MBR .....	45
Gambar 2.7.	Konsep Penelitian.....	55
Gambar 4.1.	H. Riza Sirait, Direktur Utama Perseroan .....	66
Gambar 4.2.	Pengembangan Perumahan PT. Putra Rina Perdana .....	67
Gambar 4.3.	Struktur Organisasi.....	72
Gambar 4.4.	Daftar Harga Jual KPR PT. Putra Rina Perdana .....	77
Gambar 4.5.	Pembangunan Tipe Rumah Ukuran 36 m <sup>2</sup> .....	77
Gambar 4.6.	Tipe Rumah Ukuran 36 <sup>2</sup> Yang Sudah Ditempati .....	78
Gambar 4.7.	Brosur Fasilitas Perumahan Tanjung Selamat Residence 2 .	81
Gambar 4.8.	Perumahan D'Regalle .....	82
Gambar 4.9.	Wawancara Penelitian dengan Ibu Marbun, Ibu Sa'diah, Ibu Zainab dan Ibu Wati .....	83
Gambar 4.10.	Potret Perumahan dan Kawasan Kumuh.....	90
Gambar 4.11.	Kawasan Rumah dan Permukiman Kumuh di Rel Kereta Api .....	91

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan perumahan sebagai kebutuhan utama bagi masyarakat, harus berujung pada karakter pembangunan Indonesia yang mandiri dan sejahtera sesuai amanat UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), dinyatakan: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.*” Pemerintah menjadi pelaksana tujuan capaian kemajuan kesejahteraan umum, dengan penyediaan hak hidup bagi setiap warga negara.

Pembangunan perumahan umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), bagian amanat konstitusi, penyediaan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak setiap orang, warga negara Indonesia. Negara melindungi kebutuhan akan pemenuhan tempat tinggal dalam fungsi-fungsi rumah bagi kehidupan seluruh rakyat Indonesia, termasuk MBR.

Pemenuhan tempat tinggal dimaksudkan sebagai pemenuhan fungsi-fungsi rumah sebagai: 1) Tempat tinggal layak huni, 2) Sarana pembinaan keluarga, 3) Pencerminan harkat dan mertabat pemilik rumah, dan 4) Harta yang dapat dicairkan oleh pemilik rumah (UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Peraturan Pemerintah No.14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mensyaratkan rumah layak huni sebagai

tempat tinggal layak, baik dari sisi sarana pembinaan keluarga, mencerminkan harkat dan martabat penghuninya dan sebagai asset bagi pemilik (PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 1 ayat 7). Kemudian direvisi dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut UU 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sementara permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Penyelenggara perumahan dan permukiman, baik oleh pemerintah atau pihak swasta hendaknya memperhatikan bahwa setiap orang dalam pengertian di atas merupakan seluruh masyarakat, berhak memperoleh kesejahteraan lahir dan batin dengan memiliki tempat tinggal layak huni. Melibatkan secara aktif masyarakat untuk mampu memiliki rumah swadaya layak huni dan rumah subsidi dengan standar kelayakan sesuai peraturan pemerintah.

Pemerintah dalam hal ini sebagai wujud keberpihakan negara melalui kebijakan terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Upaya-upaya memperluas akses pemenuhan terhadap tempat tinggal layak, dilengkapi dengan sarana dan prasarana memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan melalui: 1) Regulasi dan harmonisasi penyediaan perumahan; 2)

Memberdayakan *stakeholders* (pemerintah sabagai *regulator* dan *enabler*, swasta/masyarakat sebagai *provider*); 3) Meningkatkan kualitas perencanaan dan pembangunan perumahan; 4) Mengembangkan multi sistem penyediaan perumahan; 5) Pengelolaan tanah yang efektif; dan 5) Efisiensi industri perumahan (Perkim Provinsi Banten, *Permumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR): Esensi Peraturan Pemerintah Republik Idonesia Nomor 64 Tahun 2016*, diakses kembali pada 13/07/2020).

Pelaksanaan pembangunan perumahan bagi MBR disesuaikan dengan Hakikat Pembangunan Nasional yang didasarkan pada:

1. Keselarasan, keserasian, kesimbangan, dan kebulatan yang utuh dalam seluruh kegiatan pembangunan. Pembangunan adalah untuk manusia dan bukan sebaliknya manusia untuk pembangunan. Dalam pembangunan dewasa ini, unsur manusia, unsur sosial-budaya, dan unsur lainnya harus mendapatkan perhatian yang seimbang.
2. Pembangunan harus merata untuk seluruh masyarakat dan di seluruh wilayah tanah air.
3. Subjek dan objek pembangunan adalah manusia dan masyarakat Indonesia, sehingga pembangunan harus berkepribadian Indonesia pula.
4. Pembangunan dilaksanakan bersama oleh masyarakat dan pemerintah. Masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang menunjang. Kegiatan masyarakat dan kegiatan pemerintah mesti saling

mendukung, saling mengisi, dan saling melengkapi dalam satu kesatuan langkah menuju tercapainya tujuan pembangunan nasional.

Permasalahan pemenuhan hak warga terhadap perumahan dialami MBR, diantaranya minimnya akses terhadap perumahan layak huni. Kepmen PUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, “Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, saat ini batasan penghasilan MBR yang dapat memanfaatkan KPR Bersubsidi di atas Rp. 4.000.000,00 untuk pembelian rumah tapak atau maksimal Rp. 7.000.000,00 untuk pembelian satuan rumah susun (<http://pembiayaan.pu.go.id/diakses> pada 13/7/2020).” Tidak ada kesempatan bagi masyarakat yang berpenghasilan di bawah Rp. 4 juta untuk dapat memanfaatkan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) karena dianggap tidak mampu untuk mencicil perumahan layak huni yang disiapkan pemerintah.

Pemerintah melalui Peraturan Menteri PUPR Nomor 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah, pada Bab I, ayat 1 menyebutkan, “ (1) Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah; (2) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Pengadaan perumahan bagi MBR dengan pendapatan Rp. 4 juta setiap bulan dilaksanakan melalui, cara-cara: 1) Maksimal cicilan utang tidak boleh lebih dari 30% dari penghasilan/gaji, 2) Utang boleh 40% bila itu untuk cicilan KPR/KPA, 3) Pilih cicilan KPR/KPA dengan jangka waktu lama bila akan dihuni sendiri, dan 4) Pilih cicilan KPR/KPA hingga 20 tahun bahkan 25 tahun (Fitriya, 2019). Kalau pun cicilan hutang MBR untuk jangka waktu 20 tahun hingga 25 tahun ke depan sebesar 30% dari penghasilan minimal mereka sebanyak 4 juta perbulan, maka masih ada penghasilan 2,8 juta setiap bulan yang bisa digunakan dalam memenuhi kebutuhan diri dan juga kebutuhan keluarga.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengatakan jumlah rumah tidak layak pada tahun 2016 di seluruh Indonesia masih sebanyak 2,51 juta unit (waspada.co.id). Pemerintah merencanakan akan membantu program rumah tidak layak huni hingga tahun 2019 mendatang sebanyak 1 juta rumah. Akan tetap menyisakan 1,51 juta rumah tidak layak huni di tahun 2020. Angka pembandingan dengan defisit perumahan yang diperkirakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, melalui paparan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan mencapai angka 2,38 juta rumah, artinya, penyediaan 1 juta rumah di tahun 2020 untuk RTLH, akan menyisakan 1,38 juta rumah lagi pada anggaran berikut di tahun 2021.

Kebutuhan jumlah rumah tidak layak huni tergolong cukup besar, dilihat dari masih banyaknya masyarakat miskin yang membangun rumah secara swadaya. Data ini diperkuat dengan kenyataan bahwa 60% masyarakat Indonesia tidak mampu membeli rumah, solusinya, “pengembang perumahan diharapkan

menyediakan 33% atau sama dengan jumlah 5,4 juta perumahan bagi masyarakat tidak mampu dan 7 % bagi masyarakat mampu di akhir tahun 2019 (<https://perumahan.pu.go.id/2018>, diakses kembali pada 16/10/2020),” artinya, pengembang perumahan memiliki peran strategis dan penting dalam menuntaskan kebutuhan perumahan yang masih terkendala.

Keswadayaan yang menimbulkan masalah kelayakan hunian, sebab dibangun berdasarkan kebiasaan tidak jarang bertentangan dengan perencanaan, pelaksanaan dan penataan rumah layak huni seperti yang diatur pemerintah melalui undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri terkait. Menunjukkan rentannya permasalahan sosial yang muncul di masyarakat apabila pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni ini tidak dapat diatasi dengan sosialisasi kelayakan hunian. Perhatian pemerintah perlu ditingkatkan dengan standarisasi rumah tidak layak huni menjadi layak huni. Kelayakan hunian bagi masyarakat dengan pemenuhan keberfungsian rumah sebagai tempat tinggal, dengan konstruksi bangunan kokoh, luas bangunan memadai, sanitasi baik, tersedianya air bersih untuk kebutuhan mandi cuci dan kakus, serta penerangan cukup.

Pemerintah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan layak huni. Termasuk bagi mereka dengan penghasilan rendah. Ikut serta dalam mempersiapkan keterjangkauan harga, ketersediaan jumlah rumah sehat, aman, harmonis. Sehingga mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan mewujudkan masyarakat yang sejahtera. Melibatkan warga

masyarakat melalui pengembangan perumahan swasta agar berandil besar membangun kelayakan dan kecukupan jumlah hunian untuk MBR.

Kemampuan MBR dalam mengakses pasar perumahan masih terbatas, laporan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) tahun 2015, menyebutkan bahwa, hanya 20% rumah tangga di Indonesia yang mampu membeli rumah standar di pasar formal, 40% rumah tangga tidak dapat membeli rumah standar kecuali mendapatkan dukungan subsidi dari pemerintah, sementara 40% sisanya yang masuk kategori masyarakat miskin bahkan membutuhkan subsidi massif hanya untuk membeli rumah sederhana (Bramantyo, 2019). Pernyataan ini didukung oleh Sabaruddin (2011), disebutkan bahwa, permasalahan penyediaan rumah sangat erat kaitannya dengan kalangan MBR, disebabkan harga rumah yang semakin tinggi sementara daya beli MBR masih terbatas.

Alasan-alasan pengembang perumahan enggan menyediakan perumahan subsidi layak huni bagi MBR, antara lain: 1) Terkait harga lahan yang tinggi menjadi salah satu penyebab sulitnya pengembang swasta pada sektor perumahan untuk menyediakan rumah subsidi, khususnya di daerah perkotaan, 2) Harga rumah subsidi yang ditetapkan pemerintah terlalu rendah, dibandingkan dengan harga rumah *reguller* di pasar perumahan, alasan dari MBR tidak memanfaatkan fasilitas perumahan subsidi karena “pengembang cenderung mencari keuntungan lebih dengan mengurangi biaya konstruksi rumah subsidi (Bramantyo, 2019).” Jika MBR membeli rumah subsidi yang ditawarkan kepada mereka, bukan karena kepercayaan, akan tetapi minimnya pilihan dari ketersediaan rumah yang

ditawarkan kepada mereka. Bagi MBR mereka tidak lagi memikirkan ukuran rumah, kondisi rumah, ataupun lokasi rumah, walau mereka mengetahui kualitas perumahan kurang baik, kondisi sarana dan prasarana dasar tidak memadai, juga lokasi yang tidak strategis, sebab jauh ke pelosok daerah dan jauh dari perkotaan.

Terjadi ketidakpercayaan pengembang swasta terhadap kebijakan pemerintah, karena mereka menilai harga yang ditawarkan untuk pengembangan perumahan subsidi bagi MBR tidak sesuai dengan standar biaya perumahan seharusnya, terlalu minim harga yang ditetapkan pemerintah. Jika ada pengembang yang melakukan pembangunan perumahan subsidi bagi MBR, diyakini akan melakukan praktik dan upaya-upaya mengurangi biaya pembangunan sehingga kualitas perumahan yang dicicil MBR hingga waktu 25 tahun tidak sesuai dengan kualitas yang diharapkan.

Sektor perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah menjadi perhatian serius pemerintah baik pusat maupun daerah, melalui Kementerian PUPR telah mencanangkan Program Nasional Pembangunan Sejuta Rumah. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Sumatera Utara untuk menyiapkan rumah layak huni untuk Sumut yang bermartabat. Setiap tahun diperlukan minimal 20.000 ribu rumah untuk rehabilitasi RTLH. Angka tersebut hanya bisa dicapai oleh partisipasi semua Pihak, APBN, APBD Provinsi, APBD Kabupaten / Kota dan CSR Badan Usaha.

Berdasarkan *Sustainable Development Goals* (SDGs), ada empat faktor atau kriteria dan semuanya harus terpenuhi untuk dapat dinyatakan sebuah rumah layak huni, yakni: 1) Strukturnya, 2) Luasannya, 3) Sanitasinya, dan juga 4) Air

bersihnya (Kencana, 2019). Ventilasi yang baik, toilet dan kamar mandi bersih, kamar yang cukup untuk bergerak, dirancang untuk memudahkan ruang gerak penghuni terutama bila memiliki disabilitas, serta berlokasi di tempat yang dekat dengan berbagai fasilitas pendukung. Bila keluarga memiliki anak usia balita atau sekolah, maka idealnya rumah dapat memiliki halaman atau berlokasi dekat dengan ruang terbuka seperti taman bermain atau lapangan, serta memiliki jarak cukup aman dari jalan raya.

Data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menunjukkan hingga Februari 2020 terdapat hampir 2,5 juta rumah tangga tinggal di Rumah Tidak Layak Huni (RTLH). Isu rumah tidak layak huni masih menjadi isu prioritas untuk diperbaiki. Karena rumah tidak layak huni akan memengaruhi akumulasi modal manusia keluarga karena sering sakit akibat sanitasi dan ventilasi yang buruk, anak tidak bisa belajar dengan baik sebab kurang penerangan, serta perempuan tidak bisa membantu menambah pendapatan rumah tangga bila rumah tidak terhubung listrik dan juga jauh dari lokasi perdagangan.

Upaya memenuhi kebutuhan rumah dengan tiga kamar, terdiri dari kamar ayah dan ibu, kamar anak laki-laki dan kamar anak perempuan, MBR memiliki rumah yang biasanya lokasi lebih jauh dari perkotaan agar harganya terjangkau. Masalah belum juga usia, sebab MBR di dalam rumah tangga, menghadapi biaya transportasi yang besar, baik dalam bentuk biaya dan juga waktu, akibat jarak yang jauh menuju lokasi kerja yang umumnya terletak jauh dari daerah tempat tinggal saat ini.

Pemerintah melihat permasalahan ini sebagai satu kebutuhan perumahan yang harus diselesaikan. Tujuan pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi warga masyarakat yang kurang mampu dari sisi penghasilan guna mendapatkan hak perumahan. Pilihan kebijakan yang dilakukan pemerintah melalui Program Sejuta Rumah Real Estat Indonesia (REI) Sumatera Utara, khusus di Kota Medan, meliputi pembangunan sebanyak 6.916 unit rumah sederhana tapak (RST) (Erawan, 2015). Tahun 2019, REI Provinsi Sumut, memiliki target dalam perencanaan pembangunan MBR 20 ribu rumah layak huni, realisasinya ditengah gejolak ekonomi tidak dapat tercapai, hanya mampu merealisasikan 12 ribu saja. Permasalahan lain, terkait dengan penyediaan rumah bagi MBR di Kota Medan, di tandai kondisi “sosial budaya,” seperti MBR yang tidak memiliki akses perbankan, jumlah anggota keluarga yang banyak dan tidak siap tinggal di rumah susun. Keadaan sosial budaya yang tentu tidak dapat diabaikan, demi suksesnya program perumahan nasional bagi MBR di Kota Medan melalui peran strategis juga kepedulian pengembang perumahan.

MBR dengan segala permasalahan mereka dalam mendapatkan subsidi rumah layak huni menjadi bagian penting guna memenuhi kebutuhan dasar bidang perumahan. Pengabaian terhadap hak-hak MBR merupakan bukti dari lemahnya pengawasan dalam implementasi kualitas kondisi perumahan bagi MBR. Lemahnya implementasi tidak terlepas dari buruknya sistem pembuatan kebijakan publik. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur pemenuhan hak warga negara, termasuk MBR atas tempat tinggal layak melalui pemenuhan lingkungan sehat, aman, serasi, dan teratur serta

menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah salah satu bentuk tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia sebagai tumpah darah Indonesia, melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat secara umum dan MBR khususnya mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Berdasarkan paparan tersebut, maka peneliti akan melihat permasalahan ini dengan judul: *Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.*

## 1.2. Fokus Penelitian

Fokus penelitian menunjuk tentang perhatian peneliti, adalah untuk melihat kualitas kondisi perumahan bagi MBR di Kota Medan. Di mana data Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional (Bappenas, 2018) menunjukkan 56,3% rumah subsidi tidak memenuhi Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sebanyak 63,42% rumah tangga menempati hunian tidak layak huni. Kondisi dan informasi tersebut dijadikan bagian dari evaluasi atau penilaian tentang pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Medan berdasarkan pada peraturan Menteri PUPR No. 20 Tahun 2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, diukur dari kualitas kelaikan fungsi bangunan yang terdiri dari

bangunan rumah untuk hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum (Pasal 21, ayat 2). Dibuktikan dengan izin mendirikan bangunan (IMB) secara teknis, disertai dengan keterangan pengawas konstruksi pada manajemen konstruksi dan peraturan perundang-undangan. Prasarana, sarana dan utilitas umum yang akan dilihat terdiri dari: 1) Jaringan pipa distribusi air bersih perumahan baik dari PAM atau juga sumber air bersih lainnya, 2) Jaringan listrik di dalam rumah, 3) Jalan lingkungan, 4) Drainase lingkungan, 5) Saluran air limbah, dan juga 6) Sarana pembuangan sampah baik keluarga dan masyarakat di perumahan.

Implementasi kebijakan merupakan hal yang paling berat dilakukan dan sekaligus sebagai penentu keberhasilan pelaksanaan kebijakan publik. Hal ini dinyatakan bahwa rencana menentukan keberhasilan 20%, implementasi 60%, 20% sisanya pengendalian implementasi (Nugroho, 2016: 119). Implementasi kebijakan publik akan memunculkan masalah-masalah yang terkadang tidak diperkirakan bahkan tidak dijumpai dalam konsep. Selain itu, konsistensi implementasi juga merupakan ancaman tersendiri dalam keberhasilan suatu kebijakan publik. Mazmanian dan Sabatier, mengemukakan bahwa “implementasi merupakan upaya melaksanakan kebijakan (Nugroho, 2016: 119).” Pendekatan kontijensi atau situasional dalam implementasi kebijakan, terutama dalam kepentingan masyarakat, yakni kebijakan publik, ditentukan oleh variabel perilaku dari implementator.

Perilaku implementator juga menjadi masalah tersendiri dalam pembangunan rumah layak huni bagi MBR. Terjadi penurunan standar perumahan

layak huni yang dilakukan oleh para pengembang perumahan, terutama mereka yang bergerak menjadi pengembang rumah murah untuk masyarakat kurang mampu. Tidak main-main, angka 56,3% setara dengan pembangunan sepuluh rumah oleh pengembang perumahan, enam diantaranya tidak memenuhi kualitas kondisi rumah layak huni, jika 1 juta rumah yang dibangun, maka 600 ribu diantaranya tidak layak huni. Pengadaan 2 juta rumah dan seterusnya akan semakin meningkatkan ketidak layak hunian bagi MBR. Ketika ini dipertanyakan secara bersama-sama, maka jawaban paling mudah dilakukan oleh pengembang karena memang penyesuaian kualitas tidak layak ini dilakukan untuk mampu bertahan dengan keinginan mengembangkan dan menjadi mitra pemerintah dalam pembangunan rumah layak huni.

Siapa yang harus bertanggung jawab dengan ketidak efektifan, dan keefisienan program perumahan rakyat. Mencederai keinginan dan keberhasilan pemerintah dalam pengadaan perumahan dan permukiman sehat, tidak kumuh. Kebijakan publik dalam konsep implementasi kebijakan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 menempatkan negara sebagai penanggung jawab dalam pemenuhan perumahan dan permukiman layak huni, sebagaimana disebutkan sebagai latar belakang pembuatan undang-undang tersebut bahwa pemerintah memiliki peran aktif dalam penyediaan dan pemberian kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, 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.

Tindakan tegas, berupa teguran, bahkan sampai pada hukuman bagi pengembang tidak berstandar nasional dalam pembangunan perumahan terutama bagi MBR, perlu mendapat perhatian serius dari pemerintah. Pengurangan standar perumahan layak dilakukan pengembang dan oknum lainnya. Secara umum ditandai dengan bangunan rumah tidak kokoh mudah rusak, sanitasi limbah tidak baik hingga mengotori lingkungan tempat tinggal dan daerah sekitar, air bersih tidak dapat diakses juga listrik sebagai kebutuhan penerangan. Peruntukan tanah menjadi pedoman teknis pembangunan rumah dengan standar perumahan dan permukiman jauh dari pusat kota dengan tanpa dukungan jaringan infrastruktur dan tidak sesuai rencana tata ruang (*urban sprawl*). Kondisi ini tentu tidak boleh dibiarkan begitu saja, terus terjadi, bahkan seakan menjadi sesuatu yang dibiarkan begitu saja. Menjadi cerminan abainya pemerintah terhadap tanggung jawab sesuai dengan amanat kebijakan publik dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Ketidakterbukaan dan lemahnya nilai tawar masyarakat terhadap akses perumahan layak huni, terutama bagi MBR menjadi permasalahan serius. Anggapan bahwa sulit mendapatkan perumahan layak, atau yang penting memiliki rumah hunian saja tanpa mempertanyakan standar kelayakan hunian membuat pengembang seandainya melakukan pengurangan standar yang sudah ditetapkan pemerintah dalam pengembangan perumahan bagi MBR.

Tidak boleh terjadi, sebab pengadaan perumahan layak huni merupakan hak dasar. Pengembang bisa melakukan penyesuaian-penyesuaian berdasarkan standar kelayakan, dengan mengurangi sedikit rasa ingin mendapatkan keuntungan sebesarnya. Nilai kemanusiaan lebih tinggi dari keuntungan keuangan yang diharapkan itu.

### **1.3. Perumusan Masalah**

Rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Sejauh mana hasil evaluasi kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan?
2. Bagaimana implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan?
3. Apa saja faktor pendukung dan penghambat peningkatan kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan?

### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai:

1. Mengetahui dan menjelaskan hasil evaluasi kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.
2. Mengetahui dan menjelaskan implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan.

3. Mengetahui dan menjelaskan faktor pendukung serta hambatan peningkatan kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Akademis: Diharapkan dapat menjadi rujukan untuk peneliti lain yang ingin mengkaji fenomena yang sama atau pengaplikasian teori serta konsep yang sama guna memperkaya keberagaman konsep penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis: Sebagai informasi tambahan dan wawasan pelengkap bagi pemerintah Kota Medan untuk berkoordinasi dengan pemerintah Provinsi Sumatera Utara dalam mengevaluasi kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Dasar Teoritis**

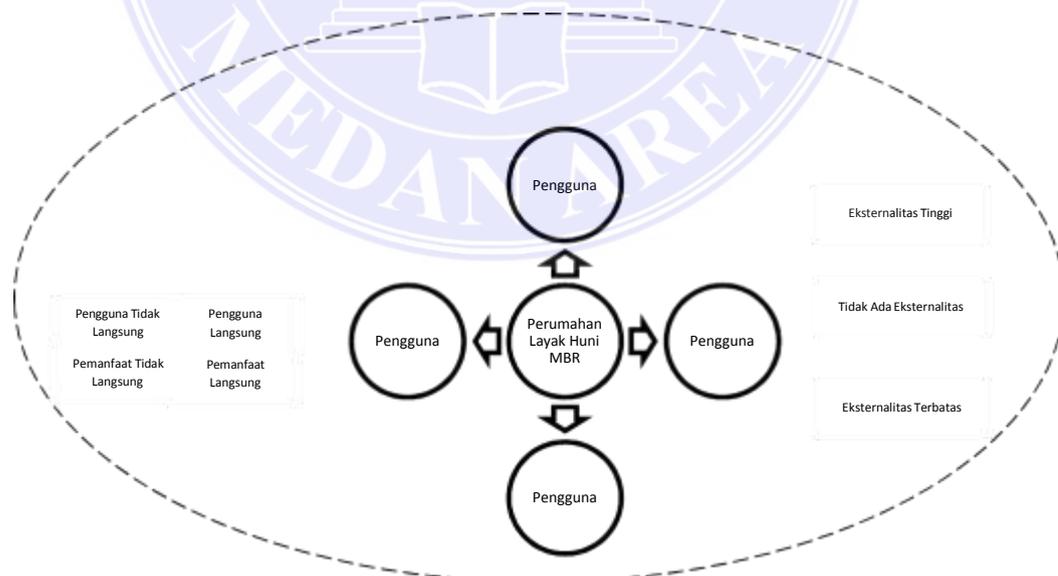
##### **2.1.1. Kebijakan Publik**

Kebijakan publik merupakan kewajiban yang dibuat oleh administratur publik, meliputi segala sesuatu yang dikerjakan dan yang tidak dikerjakan pemerintah (Nugroho, 2016: 24). Menunjuk tentang setiap aturan dalam kehidupan bersama antara warga masyarakat dengan lainnya, atau hubungan terhadap pemerintah menjadi kebijakan publik. Pemerintah akan bertanggung jawab terhadap pilihan-pilihan program, menjadi perundang-undangan, peraturan pemerintah, peraturan menteri bahkan sampai pada peraturan daerah (Perda), hingga tingkat terendah peraturan desa (Perdes) mulai dari sebelum dilaksanakan dan sesudahnya menjadi evaluasi kebijakan publik.

Kebijakan publik dalam bentuk perundang-undangan bertujuan untuk mengatur kehidupan bersama atau kehidupan warga masyarakat, bukan kehidupan golongan juga keluarga tertentu saja. Kebijakan publik menjadi pengatur masalah bersama, pribadi atau masalah golongan, untuk dicarikan pemecahan masalah bersama dari seluruh masyarakat pada satu daerah atau lebih luas dari itu. Jadi, ketidakterediaan jumlah hunian layak bagi MBR adalah masalah bersama, bukan lagi masalah perorangan atau kelompok semata, hanya kebijakan publik yang dapat mengatasi masalah tersebut.

Perihal program strategis pemerintah yakni Program Sejuta Rumah (PSR), Sumatera Utara, masuk 10 besar pemasok rumah bersubsidi di Indonesia. Tahun 2018, potensinya diperkirakan bisa mencapai 16.000 unit. Secara nasional, saat ini realisasi sudah mencapai 168.000 unit, dan diprediksi dapat memenuhi target REI pada 2017 sebanyak 200.000 unit. Kebijakan publik mensyaratkan tentang kebermanfaatan dari program yang dilaksanakan pemerintah. Konsep eksternalitas, merujuk bahwa pembangunan perumahan layak huni bagi MBR, tidak hanya berdampak baik bagi mereka, akan tetapi juga bagi masyarakat luas, menjadi stimulus guna memperhatikan kelayakan hunian mulai dari konstruksi kokoh, kecukupan luas tanah untuk membangun rumah, sanitasi baik, juga air dan penerangan lampu berdasarkan standar pemerintah.

Gambaran eksternalitas kebijakan perumahan layak huni MBR dapat diilustrasikan sebagai berikut:



**Gambar 2.1. Eksternalitas Kebijakan Publik (Nugroho, 2006: 28)**

Jadi, produk perumahan layak huni bagi MBR memiliki pengguna langsung dan sekaligus sebagai pemanfaat langsung yakni masyarakat. Perizinan, pembebasan lahan, pengelolaan surat milik, izin mendirikan bangunan (IMB), sampai pada penyertaan dokumen pajak bumi dan bangunan melibatkan biro-biro pemerintah. Penyediaan jasa konstruksi berkualitas membuka peluang kerja terhadap tukang batu, tukang kayu, tukang semen dalam menciptakan kualitas yang diinginkan. Pengembang juga membangun sanitasi limbah, penerangan dan air bersih dengan melibatkan perusahaan negara dan swasta. Bank pun masuk pada tata kelola keuangan. Membangun perumahan layak huni bagi MBR juga melibatkan interaksi antara pengguna langsung dan tidak langsung, pemanfaat langsung dan tidak langsung amatlah banyak, hingga produk tersebut dengan eksternalitas tinggi. Dan, hanya pemerintah yang dapat menyelenggarakannya melalui pelibatan pengembang-pengembang swasta dalam membantuk perwujudan percepatan pemenuhan jumlah dan kualitas.

Implementasi atau pengerjaan program pemerintah, kebijakan publik yang dilaksanakan bersifat aktif dan memaksa. Perencanaan-perencanaan pemerintah harus diorganisir, dilaksanakan, agar menjadi bagian dari evaluasi program. Dilanjutkan atau dihentikan, bahkan butuh atau tidak perbaikan-perbaikan dari hasil pengawasan yang dilakukan.

Keaktifan pemerintah dengan mengerjakan pilihan-pilihan program tertentu yang dinilai mampu membawa perubahan kesejahteraan dan keadilan bagi masyarakat atau diamnya pemerintah merupakan kebijakan publik yang harus

dipertanggungjawabkan. Dikerjakan dan tidak dikerjakan sama-sama merupakan keputusan yang diambil.

Kebijakan publik dalam bentuk UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, merupakan tugas pemerintah, memastikan pilihan-pilihan dalam memberikan keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman. Pembangunan perumahan dan kawasan lingkungan yang dihasilkan benar-benar mandiri. Jaminan terhadap kepentingan dalam negeri untuk tujuan kemerdekaan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara khusus dibuat untuk menunjuk pada keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Artinya, pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan tugas dan tanggung jawab masing-masing dengan dukungan keuangan pusat dan daerah. Memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Terselenggaranya kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh,

terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman tersebut bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Di samping itu, juga dilakukan pengaturan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dilakukan untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki, dan/atau menikmati tempat tinggal, yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pilihan pemerintah dalam sektor perumahan dan kawasan permukiman tidak menjadikan negara melemahkan rakyat upaya mendominasi keputusan pada pilihan-pilihan keinginan pemerintah. Indikator kunci dari kriteria *good governance* ditandai dengan ciri-ciri: 1) Negara transparan terhadap rakyat, 2) Negara

akuntabel terhadap rakyat, dan 3) Negara cukup cakap menghasilkan kebijakan-kebijakan publik yang unggul (Nugroho D, 2006: 16).

Negara, sebagai penyelenggara dan pelaksana urusan penata kelolaan dalam mewujudkan transparansi, pemerintah dapat diwujudkan melalui keterbukaan publik. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik dijelaskan pentingnya keterbukaan publik untuk mewujudkan partisipasi dan penyelenggaraan negara yang transparan, efektif, efisien, dan akuntabel. Kemudian, keterbukaan publik merupakan hak asasi dari setiap warga negara. Maka dari itu, publik berhak memperoleh informasi, salah satunya mengenai proses kebijakan publik, anggaran, pengawasan dan evaluasinya (Ombudsman RI, 2020).

Keterbukaan informasi menjadikan masyarakat mengetahui sejauh mana kinerja pemerintah serta menilai kesesuaian harapan dan kepentingan publik. Selain itu, masyarakat dapat mengetahui pula tentang keberpihakan pemerintah terhadap pelayanan publik sehingga dapat memberikan sikap terhadap kebijakan yang dikeluarkan pemerintah.

Kebijakan publik bisa dilihat secara luas atau bisa juga diartikan secara sempit. Dye, seperti yang dikutip Young dan Quinn, memberikan definisi kebijakan publik secara luas, yakni sebagai “*whatever government choose to do or not to do; apa pun pilihan pemerintah untuk melakukan atau tidak melakukan.*” Anderson, secara khusus, mempersempitnya menjadi “*a purposive course of action followed by an actor or set of actors in dealing with a problem or matter of concern; suatu tindakan tindakan yang disengaja diikuti oleh aktor atau*

serangkaian aktor dalam menangani masalah atau masalah yang menjadi perhatian (Suharto, 2005: 44).”

Ditingkat nasional lembaga pembuat kebijakan publik terdiri dari lembaga legislatif yakni MPR dan DPR, eksekutif dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Presiden dan Kabinet, di yudikatif oleh MA dan Peradilan, lembaga akuntatif yakni BPK. Di tingkat daerah baik pada Kabupaten atau Kota, administrator publik yang dimaksud adalah Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kota dan DPRD Kabupaten atau Kota. Pada penelitian ini yang dimaksud dengan administrator negara dibatasi pada pemerintah atau lembaga eksekutif, sebagai keputusan pemerintah atau keputusan eksekutif.

Dengan demikian, kebijakan publik luasnya merupakan bentuk keaktifan pemerintah, tentang apa pun rencana-rencana pemerintah untuk melakukan sesuatu dalam pemerintahannya. Dilaksanakan atau tidak dilaksanakan, berkonsekuensi terhadap pertanggungjawaban. Sementara itu, secara sempit, kebijakan publik menjadi evaluasi dari pilihan-pilihan kebijakan yang diimplementasikan atau pilihan-pilihan kebijakan yang sudah dilaksanakan, untuk diperbaiki pada perencanaan pelaksanaan berikutnya.

Pemecahan masalah kesejahteraan sosial seperti kemiskinan, yang berakibat pada tidak mampunya rakyat memiliki hunian layak, tidak dilakukan pemerintah melalui proyek-proyek sosial, akan tetapi secara terpadu melalui program jaminan sosial (*social security*), pelayanan sosial, rehabilitasi sosial, serta beragam tunjangan pendidikan, kesehatan, hari tua bahkan pengangguran, “... peran negara (pemerintah) lebih besar untuk mengalokasikan sebagian dana

publik demi menjamin kebutuhan dasar warganya (Sicker, 1988; dalam Suharto, 2005: 50).” Indonesia menjadi salah satu penganut paham negara kesejahteraan karena termasuk negara “demokratis .”

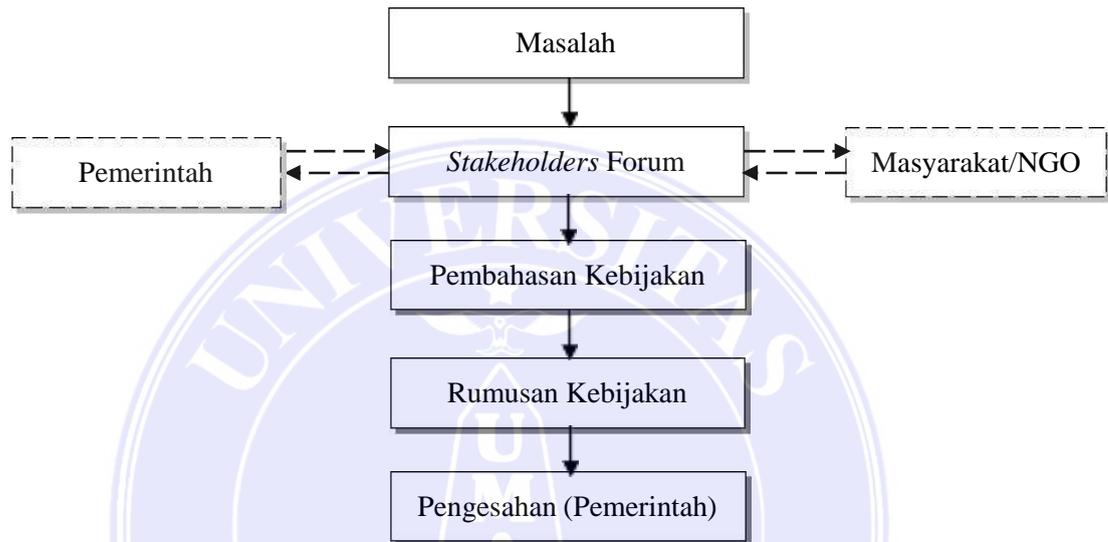
Pemerintah melalui perundang-undangan perumahan dan permukiman, mensahkan pelaksanaan penanaman modal sosial bagi keterbatasan kelompok MBR. Memberikan pengganti berupa subsidi perumahan layak huni untuk dicicil pada masa 15 tahun kedepan dengan dana dibayarkan awal disesuaikan kemampuan besarannya dan pelunasan tidak boleh lebih dari 30% penghasilan mereka. Investasi sosial berdasarkan “*risk-sharing across populations*” sebagai “pembagian risiko antar populasi” yang dananya diambil melalui pemanfaatan hasil pajak dan sumber pembangunan lainnya.

Keberpihakan kebijakan terhadap perumahan MBR secara jangka pendek pembangunan sosial tidak menguntungkan (*profitable*) bagi negara, pada sisi sosial politik makro jangka panjang menjadi penanaman modal sosial yang menguntungkan. Meredam kecemburuan dan kesenjangan sosial, guna mencapai pemerataan dan pertumbuhan ekonomi terus menerus, politik yang stabil serta kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

### **2.1.2. Proses Perumusan Kebijakan Publik Ideal**

Penentuan program pemerintah didasarkan pada keadaan yang melatar belakangi hubungan antar masyarakat dan hubungan masyarakat dengan pemerintah, masalah kebijakan, alternatif kebijakan, alternatif terpilih, rencana implementasi dan kesimpulan.

Kebijakan publik yang diimplementasikan tidak berada pada ruang hampa. Ada tuntutan dan dukungan (*input*) dalam proses politik menjadi kebijakan (*output*). Pada perkembangan saat ini, model demokratis pada pembuatan kebijakan publik dapat dilihat dari gambar sebagai berikut:



**Gambar 2.2. Model Demokratis Pembuatan Kebijakan Publik**  
(Nugroho, 2006: 99)

Kebijakan publik pada model demokratis dibuat sebagai “keputusan yang sebanyak mungkin mengelaborasi suara dari stakeholders,” pemerintah dan masyarakat bersama-sama mengambil keputusan tentang apa yang harus dilaksanakan pemerintah dalam program-program kemasyarakatan, diambil melalui kesepakatan bersama. Dibahas, dirumuskan bersama hingga menjadi perundang-undangan yang disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat berdasarkan masukan *Non Government Organisation* (NGO) sebagai mitra pemerintah. Selanjutnya, dilaksanakan oleh pemerintah menjadi perundang-undangan yang dilaksanakan sesuai tingkatannya.

Proses pembuatan kebijakan oleh negara (*state*) melibatkan rakyat (*civil society*), proses pelibatan secara partisipatif berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola yang baik, yakni *transparansi*, *akuntabilitas*, *keadilan* dan *responsivitas*. Model pilihan publik, ideal, akan tetapi kurang efektif dalam masalah-masalah kritis, darurat dan dalam kelangkaan sumber daya, sebab memiliki rentang waktu keputusan panjang tidak bisa segera dilakukan.

Kebijakan publik dibutuhkan oleh pemerintah dalam upaya menjawab pembangunan sosial yang menyatu dan saling mendukung sebagai bagian dari pembangunan ekonomi. Kebijakan publik diartikan sebagai:

- 1) Tindakan pemerintah yang berwenang.
  - 2) Reaksi terhadap kebutuhan dan masalah dunia nyata.
  - 3) Seperangkat tindakan yang berorientasi pada tujuan.
  - 4) Sebuah keputusan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.
  - 5) Justifikasi yang dibuat oleh seseorang atau beberapa orang aktor
- (Suharto, 2005: 44-45).

Kebijakan publik sebagai wewenang pemerintah dipahami sebagai “Tindakan yang dilakukan oleh pemerintah, maka minat untuk mengkaji kebijakan publik telah berlangsung sejak lama, bahkan sejak Plato dan Aristoteles (Winarno, 2016: 24).” Bagaimana negara hadir untuk menciptakan dan memperluas kesejahteraan bagi seluruh masyarakat.

Model perumusan kebijakan publik secara ideal dalam bentuk Undang-Undang (UU) dan Peraturan Daerah (Perda), bermula dari munculnya *isu kebijakan* berawal dari desas-desus, isu di masyarakat atau muncul sebagai akibat

dari kebijakan yang dilaksanakan sebelumnya. Isu itu ditangkap oleh pemerintah untuk membentuk tim perumus kebijakan, yang terdiri dari pejabat birokrasi terkait dan ahli kebijakan publik. Dirumuskan menjadi naskah akademik, dan dirumuskan sebagai draf kebijakan. Rumusan naskah akademik dalam draf kebijakan tersebut didiskusikan minimal sebanyak 3 kali untuk mengecek ulang calon kebijakan, termasuk dukungan publik terhadap kebijakan tersebut. Hasil diskusi kebijakan ini dipadukan dengan diskusi antar instansi atau dinas terkait. Formulasi hasil diskusi publik ini menjadi Rumusan Konsep Kebijakan, selanjutnya dibawa menjadi proses legislasi.

Ilmuwan politik belakangan ini mempunyai perhatian yang meningkat terhadap kebijakan publik, deskriptif, analisis dan penjelasan terhadap sebab-sebab dan akibat-akibat dari kegiatan pemerintah. “Alasan ilmiah (Winarno, 2016: 25)” menjadi landasan kuat para ilmuwan politik untuk mengkaji kebijakan politik. Tujuannya agar masyarakat bertambah pengetahuannya tentang sistem politik baik secara individu juga kelompok. Jika kebijakan dipandang sebagai variabel terikat (*dependent variable*), maka kebijakan diperhatikan dari: 1) Faktor-faktor politik, dan 2) Lingkungan yang menentukan substansi kebijakan. Kebijakan tidak dapat dilepaskan dari analisis tentang adanya distribusi kekuasaan (*power distribution*) dan kelompok-kelompok penekan (*pressured groups*). Bagaimana urbanisasi dan pendapatan nasional membantu dalam menentukan substansi kebijakan? Bagaimana kebijakan memengaruhi dukungan terhadap sistem politik atau pilihan kebijakan-kebijakan masa depan? Pengaruh apa yang ditimbulkan oleh kebijakan pada keadaan sosial masyarakat?

Alasan profesional menjadi perhatian serius selanjutnya dalam kajian ilmuwan politik tentang kebijakan publik. Don K. Price dalam (Winarno, 2016: 26) menyebutkan hal ini sebagai perbedaan antara “tingkatan ilmiah” (*the scientific estate*) dan “tingkatan profesional” (*the professional estate*) yang berusaha menerapkan pengetahuan kepada masalah sosial praktis.

Penelitian ini berusaha untuk melihat tingkatan profesional dalam implementasi kebijakan untuk penerapan pengetahuan kepada masalah sosial praktis. Penulis meyakini bahwa kebijakan publik dalam implementasinya dilaksanakan oleh mereka secara profesional. Ilmuwan politik hanya sebatas distribusi kekuasaan, antisipasi kelompok-kelompok penekan dan lembaga-lembaga pemerintah. Implementasi kebijakan itu diserahkan kepada pemerintah dari kebijakan publik yang sudah disepakati bersama dalam keputusan politik.

Pada masa Orde Baru pembentukan kebijakan publik di laksanakan dengan “model elitis (Winarno, 2016: 37).” Kebijakan publik merupakan produk elite, sebagai refleksi nilai-nilai diri pribadi dan golongan tertentu untuk penguatan kepentingan-kepentingan mereka.

Mitos tentang kebijakan publik merefleksikan kepentingan rakyat terjadi sebagai ilusi, menyebabkan apatisme bagi masyarakat tentang pelaksanaan pembangunan. Elite yang membentuk opini masyarakat luas mengenai persoalan-perosalan kebijakan, padahal sesungguhnya mereka harus mendengar opini masyarakat luas dalam membentuk opini elite.

Idealnya, para pejabat dan birokrat tidak hanya sekedar menjalankan kebijakan-kebijakan diputuskan oleh para elite. Model pembangunan yang

dilakukan pemerintah saat ini memunculkan pembangunan infrastruktur yang massif, tanpa disertai studi kelayakan, khususnya sosial ekonomi yang baik. Membuat beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) di masa datang bertambah berat karena tingginya biaya operasi dan perawatan infrastruktur.

Dengan demikian, kebijakan publik sebagai konsep perbaikan-perbaikan yang terus menerus harus dilakukan dari hasil evaluasi pelaksanaan program juga harus mulai melihat kebutuhan masyarakat secara utuh. Pengumpulan informasi dari bawah ke atas (*bottom up*), sebagai model pembuatan kebijakan yang mengarah pada capaian hasil pemecahan masalah yang diinginkan. Bukan hanya sekedar menjadi komoditi produk kebijakan yang tidak terimplementasikan.

### 2.1.3. Implementasi Kebijakan Publik pada Sektor Perumahan Rakyat: Proses Kebijakan Normal dan Pendapat William Dunn

Proses kebijakan yang normal dapat digambarkan sebagai langkah-langkah tentang agenda kebijakan, formulasi kebijakan, adaptasi kebijakan, pelaksanaan kebijakan dan evaluasi kebijakan, dapat digambarkan sebagai berikut:



**Gambar 2.3. Proses Kebijakan Normal**  
(Nugroho, 2006: 153)

Proses kebijakan selalu menghasilkan evaluasi kebijakan setelah proses sebelumnya melalui tahap implementasi kebijakan. Evaluasi kebijakan sesungguhnya tidak hanya berkenaan dengan implementasi semata, akan tetapi

berkenaan juga dengan perumusan, dan lingkungan kebijakan publik. Pada penelitian ini peneliti hanya fokus pada implementasi program pengadaan perumahan dan permukiman layak huni bagi MBR. Perundang-undangan yang sudah dilalui dari proses elaborasi pendapat masyarakat sebelumnya.

Pilihan-pilihan pemerintah sudah ditetapkan menjadi undang-undang, tahap selanjutnya adalah implementasi atau pelaksanaan. Tahap penting untuk mengukur tentang pilihan-pilihan itu sukses atau gagal ketika dilaksanakan dalam pemenuhan harapan-harapan masyarakat.

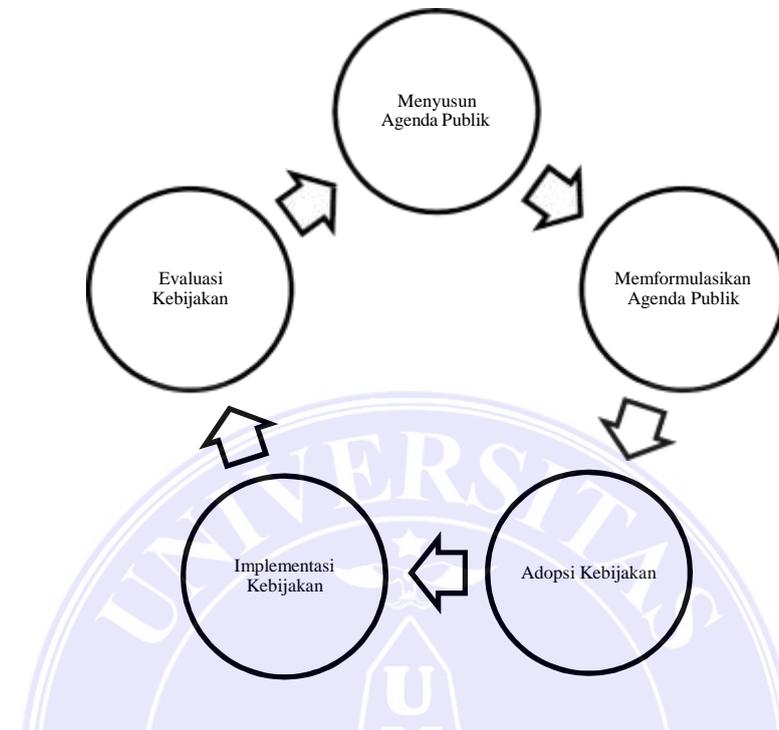
Konsep implementasi kebijakan secara luas berarti, “Pelaksanaan undang-undang di mana berbagai aktor, organisasi, prosedur, dan teknik bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan dalam upaya untuk meraih tujuan-tujuan kebijakan atau program-program. William Dunn, menyebutkan tahapan-tahapan pembuatan kebijakan publik itu terdiri dari: 1) Tahap penyusunan agenda, 2) Tahap formulasi kebijakan, 3) Tahap adopsi kebijakan, 4) Tahap implementasi kebijakan, dan 5) Tahap evaluasi kebijakan (Winarno, 2016: 134).”

Pada tahap penyusunan agenda kebijakan publik pemerintah memilih dan mengangkat pejabat publik untuk menempatkan isu dan masalah-masalah aktual dalam masyarakat menjadi agenda kebijakan untuk dirumuskan. Masalah yang telah masuk ke agenda kebijakan kemudian dibahas oleh para pembuat kebijakan. Masalah-masalah didefinisikan untuk kemudian dicari pemecahan masalah terbaik dari berbagai alternatif atau pilihan kebijakan (*policy alternatives/policy options*) yang ada. Dalam perumusan kebijakan masing-masing alternatif bersaing untuk dapat dipilih sebagai kebijakan. Dari sekian banyak alternatif kebijakan yang

ditawarkan oleh para perumus kebijakan, pada akhirnya salah satu dari alternatif kebijakan tersebut diadopsi dengan dukungan dari mayoritas legislatif, konsensus antara direktur lembaga atau putusan pengadilan. Suatu program kebijakan hanya akan menjadi catatan-catatan elit jika program tersebut tidak diimplementasikan, yakni dilaksanakan oleh badan-badan administrasi maupun agen-agen pemerintah di tingkat bawah. Kebijakan yang telah diambil dilaksanakan oleh unit-unit administrasi yang memobilisasikan sumber daya finansial dan manusia. Pada tahap implementasi ini berbagai kepentingan akan saling bersaing. Beberapa implementasi kebijakan mendapat dukungan para pelaksana (implementors), namun beberapa yang lain mungkin akan ditentang oleh para pelaksana. Selanjutnya dilakukan evaluasi kebijakan untuk menjadi proses awal kembali guna menentukan agenda kebijakan publik selanjutnya berdasarkan pengalaman dan kejadian kebijakan sebelumnya.

Pemerintah secara jeli melihat, mendengar, dan merespons permasalahan-permasalahan berkenaan dengan perumahan bagi MBR. Mendukung pemenuhan kebutuhan rumah layak huni berdasarkan kualitas baku yang sudah diberikan menjadi acuan bagi mitra pemerintah, pengembang perumahan untuk melaksanakan tahapan-tahapan juga kualitas perumahan yang diinginkan sesuai amanat UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Jika bertentangan dengan itu, maka, sesungguhnya sudah terjadi pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan, dengan konsekuensi hukum dari yang teringan sampai pada hal terberat bagi para pengembang atau implementator dari internal pemerintah penyelenggara undang-undang.

Variabel-variabel kritis tersebut digambarkan sebagai:



**Gambar 2.4. Implementasi Kebijakan Publik Yang Berhasil Guna (Tangkilisan, 2003: 11)**

Dengan demikian, kelima variabel kritis ini menjadi bagian operasional suksesi implementasi kebijakan publik dalam interaksi variabel satu dengan lainnya. Dinamika proses implementasi kebijakan publik merupakan bagian penting dari evaluasi yang akan melahirkan perencanaan baru selanjutnya. Menjadi interaksi variabel-variabel kritis dalam pelaksanaannya. Memiliki fungsi yang saling melengkapi menjadi implementasi kebijakan publik yang berhasil guna.

#### **2.1.4. Definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang

selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Dirjen Anggaran Kementerian Keuangan, 2015: 7). Pasal 126 UU Nomor 11 Tahun 2011 menyebutkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.

Terdapat 3 (tiga) segmen MBR berdasarkan kemampuan mengakses kepemilikan rumah, yaitu:

- 1) MBR yang telah memiliki tanah atau rumah namun tidak mampu membangun/memperbaiki rumahnya;
- 2) MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR masih rendah; dan
- 3) MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah.

Intervensi pemerintah untuk masing-masing segmen tentunya berbeda. Bagi MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah, pemerintah dapat menyediakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan pembangunan Rumah Swadaya bagi MBR yang telah memiliki tanah atau rumah. Bagi MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR tergolong rendah, pemerintah memberikan subsidi dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Program Sejuta Rumah, dari satu juta rumah yang akan dibangun, sekitar 603 ribu rumah diperuntukkan untuk MBR. Program Sejuta Rumah merupakan bentuk dukungan pemerintah agar MBR mampu untuk membeli rumah

(*enabling*). Pada pasal 2 sebutkan tentang asas “keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Mengurangi kualitas bangunan dan infrastruktur perumahan layak huni bagi MBR merupakan tindakan melanggar hukum. Sebab membahayakan keselamatan diri, keluarga dan juga masyarakat yang menjadi konsumen perumahan dari para pengembang. Bahkan, tidak sedikit harus berhadapan dengan hukum saat mempertanggungjawabkan tentang keselamatan dan keamanan rumah hunian.

Prioritas pembangunan perumahan layak huni bagi MBR mencapai 60 persen dalam pengadaan perumahan rakyat menunjukkan perhatian serius pemerintah. Hunian layak dengan standar menjawab arahan kebijakan nasional sebagai Konsep Kebijakan Program Kerja Penyediaan Perumahan 2020-2024, bahwa 56,3% rumah subsidi tidak memenuhi Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (Khalawi AH, 2020). Menunjukkan masih tingginya pelanggaran terhadap standar perumahan yang berkualitas untuk dicapai, karena penyelewengan dan keinginan mendapatkan keuntungan besar bagi para pengembang dengan mengorbankan MBR melalui pengadaan rumah tidak layak huni.

Pemerintah melalui Kementerian PUPR, menyalurkan FLPP sebagai salah satu instrument penguatan daya beli rumah untuk MBR dan juga demi tercapainya Program Satu Juta Rumah. FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera), yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh bank pelaksana. Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (diubah dengan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2015), kelompok sasaran KPR Sejahtera merupakan MBR dengan penghasilan tetap maupun MBR dengan penghasilan tidak tetap. Batasan penghasilan kelompok sasaran KPR Sejahtera adalah MBR dengan penghasilan maksimal sebesar Rp.4.000.000, untuk rumah tapak dan MBR dengan penghasilan maksimal Rp. 7.000.000, untuk rumah susun.

### 2.1.5. Standarisasi Rumah Layak Huni

Tahun 2015 Presiden Jokowi meluncurkan Program Sejuta Rumah untuk mengurangi *backlog* perumahan. Sasaran utama terbesar mencapai 60 persen dari implementasi Program Sejuta Rumah adalah MBR. Sukses atau tidaknya program nasional tersebut bukan hanya dilihat dari jumlah rumah atau hunian terbangun, namun juga ketepatan sasaran penyediaan rumah/hunian bagi MBR.

Tidak terdapat data pasti mengenai jumlah MBR, baik dari Badan Pusat Statistik (BPS) maupun Kementerian PUPR sebagai salah satu pelaksana dalam Program Sejuta Rumah. Hanya terdapat gambaran jumlah *backlog* sebesar 13,5

juta unit rumah yang dirilis Badan Pusat Statistik (BPS) di tahun 2020, dan akan terus meningkat sesuai dengan pertumbuhan keluarga dan rumah tangga yang terjadi di dalam masyarakat.

Jika dilihat berdasarkan tingkat penghasilan, buruh dan pegawai dengan besaran penghasilan sebesar Upah Minimum Provinsi (UMP) termasuk dalam kriteria MBR. Selain itu, terdapat juga penduduk miskin yang hidup di bawah garis kemiskinan, yang menempati urutan terbawah dalam tingkatan MBR. Salah satu bagian kelompok penduduk dari MBR adalah penduduk miskin, merupakan bagian dari MBR pada kelompok terbawah. Secara umum alat pengukuran kemiskinan secara global menggunakan standar World Bank.

World Bank menentukan garis kemiskinan absolut US\$ 1 dan US\$ 2 PPP (*purchasing power parity*/paritas daya beli) per hari (bukan nilai tukar US\$ resmi) dengan tujuan untuk membandingkan angka kemiskinan antar negara dan perkembangannya menurut waktu untuk menilai kemajuan yang dicapai dalam memerangi kemiskinan di tingkat global.

Angka konversi PPP di Indonesia adalah banyaknya rupiah yang dikeluarkan untuk membeli sejumlah kebutuhan barang dan jasa dimana jumlah yang sama tersebut dapat dibeli sebesar US\$ 1 di Amerika Serikat (Surjono, 2013). Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), kemiskinan dipandang sebagai ketidakmampuan dari sisi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar makanan dan bukan makanan yang diukur dari sisi pengeluaran. Secara nasional, BPS mengkategorikan seseorang sebagai penduduk miskin apabila pengeluaran dalam memenuhi kebutuhan makanan dan non makanan di bawah Rp.327.000,H per

bulan per orang (Garis Kemiskinan Kota, September 2014) atau Rp.1.308.000,per keluarga (angka rata-rata anggota rumah tangga Tahun 2010 &2013).

Hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*shelter for all*) sebagaimana dinyatakan dalam Agenda Habitat (Deklarasi Istanbul) yang telah juga disepakati Indonesia. Dalam Agenda 21 Rio de Janeiro Tahun 1992 (Konferensi Tingkat Tinggi/KTT Bumi 1992), mengartikan pembangunan permukiman secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Untuk itu perlu dipersiapkan tempat tinggal yang layak bagi semua, perlu diperbaiki cara mengelola lingkungan, mengatur penggunaan tanah untuk permukiman, meningkatkan sarana dan prasarana lingkungan permukiman, menjamin ketersediaan transportasi dan energi, dan juga perlu dikembangkan industri konstruksi yang mendukung pembangunan serta pemeliharaan permukiman.

Permukiman dalam konsep rumah layak huni setidaknya harus memenuhi standar-standar berikut ini:

1. Memenuhi kebutuhan fisiologis
2. Memenuhi kebutuhan psikologis
3. Memenuhi kebutuhan persyaratan pencegahan penyakit
4. Memenuhi persyaratan perncegahan terjadinya kecelakaan (Dirjen Anggaran Kementerian Keuangan, 2015: 9).

Suatu rumah layak huni yang sehat menurut Winslow dan American (*Public Health Association /APHA*) harus memiliki syarat, antara lain:

1. Memenuhi kebutuhan fisiologis antara lain pencahayaan, penghawaan (ventilasi), ruang gerak yang cukup, terhindar dari kebisingan/suara yang mengganggu.
2. Memenuhi kebutuhan psikologis antara lain cukup aman dan nyaman bagi masing-masing penghuni rumah, privasi yang cukup, komunikasi yang sehat antar anggota keluarga dan penghuni rumah, lingkungan tempat tinggal yang memiliki tingkat ekonomi yang relative sama.
3. Memenuhi persyaratan pencegahan penularan penyakit antar penghuni rumah dengan penyediaan air bersih, pengelolaan tinja dan air limbah rumah tangga, bebas vektor penyakit dan tikus, kepadatan hunian yang berlebihan, cukup sinar matahari pagi, terlindungnya makanan dan minuman dari pencemaran.
4. Memenuhi persyaratan pencegahan terjadinya kecelakaan baik yang timbul karena keadaan luar maupun dalam rumah. Termasuk dalam persyaratan ini antara lain bangunan yang kokoh, terhindar dari bahaya kebakaran, tidak menyebabkan keracunan gas, terlindung dari kecelakaan lalu lintas, dan lain sebagainya.

Dalam Permenpera Nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota disebutkan pengertian dari Rumah Layak Huni yaitu rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta

kesehatan penghuninya. Untuk memenuhi persyaratan sebagai rumah layak huni tersebut ditentukan kriteria dan persyaratan teknis sebagai berikut:

1) Kriteria:

- a) Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, meliputi: struktur bawah/pondasi; · struktur tengah/kolom dan balak (*beam*). Struktur atas.
- b) Menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, sirkulasi udara dan sanitasi.
- c) Memenuhi kecukupan luas minimum 7,2 m<sup>2</sup>/orang sampai dengan 12 m<sup>2</sup>/orang.

2) Persyaratan Teknis

- a) Faktor Keselamatan/Keamanan: Bangunan rumah dapat memberikan rasa aman bagi penghuni dan lingkungan sekitar rumah. Struktur bangunan harus sesuai dengan kondisi lahan/tanah dimana rumah itu dibangun, sehingga struktur bangunan rumah mampu menahan beban mati maupun beban hidup yang ada didalamnya serta beban yang ditimbulkan oleh kondisi alam tertentu, seperti: gempa, angin, dan banjir.
- b) Faktor Kesehatan: Rumah layak huni di samping mampu memberikan rasa aman bagi penghuninya, juga harus memenuhi standar kesehatan seperti sistem penghawaan dan pencahayaan alami yang optimal, sanitasi yang baik serta penggunaan material

bangunan yang tidak mengganggu kesehatan penghuni serta berdampak buruk bagi lingkungannya.

- c) Faktor Kenyamanan: Rumah mampu memberikan kenyamanan bagi penghuninya. Kenyamanan yang dimaksud meliputi banyak hal seperti: Kenyamanan sirkulasi atau ruang gerak yang berkaitan dengan pengorganisasian hubungan antar ruangan rumah. Kenyamanan suhu, rumah dapat dijadikan tempat berlindung dari cuaca panas pada siang hari serta udara dingin ketika malam hari. Kenyamanan pandangan, rumah dapat menjaga privasi penghuni saat melakukan aktivitas tertentu tanpa khawatir terlihat dari luar.

Dengan demikian, kriteria dan persyaratan teknis perlu diperhatikan dalam membangun rumah layak huni bagi MBR. Kriteria keselamatan, kesehatan kecukupan luas bangunan menjadi prioritas yang sejak awal disiapkan pengembang. Kriteria ini dikembangkan menjadi faktor dalam pemenuhan persyaratan teknis. Upaya ini dilakukan juga untuk menekan ketidaksesuaian pembangunan swadaya masyarakat tidak sesuai dengan IMB, bagi rumah subsidi sebesar 56,3% sesuai dengan laporan Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional (Bappenas, 2018).

### **2.1.6. Evaluasi Kebijakan Publik**

Proses kebijakan akan selalu diikuti evaluasi. Evaluasi merupakan, penaksiran (*appraisal*), pemberian angka (*rating*), dan penilaian (*assessment*) (Dunn, dalam Nugroho, 2006: 154). Hasil dari evaluasi akan memberikan

informasi terpercaya mengenai prestasi atau capaian terbaik yang dihasilkan oleh kebijakan pemerintah yang sedang dilaksanakan.

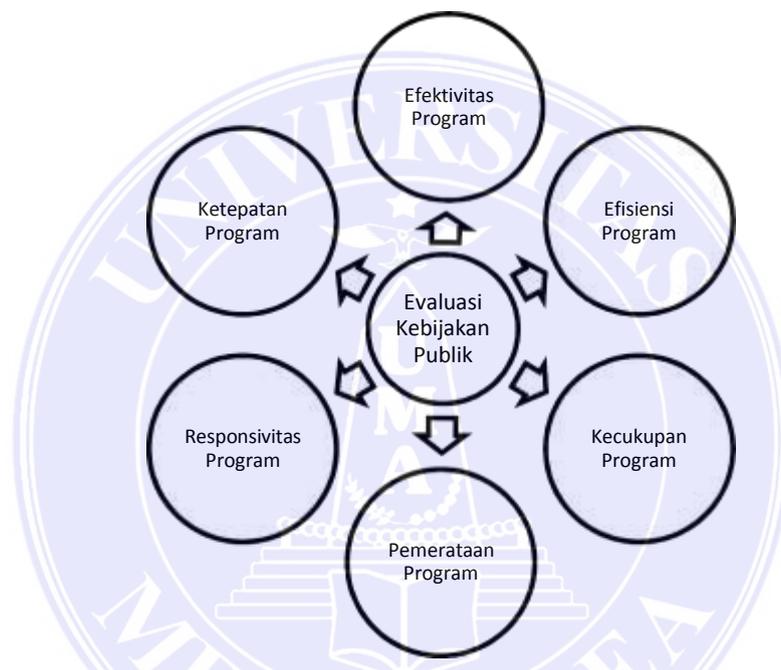
Tujuan evaluasi kebijakan publik dapat dilihat sebagai berikut:

1. Fungsi ekplanasi, yakni menggambarkan se jelasnya keadaan implementasi program dan membuat kesimpulan umum tentang pola-pola hubungan antar satu kejadian dengan kejadian yang ada. Evaluator akan menjadikan hasil evaluasi untuk mengenali masalah, kondisi, dan pihak-pihak yang menjadi penyebab keberhasilan atau kegagalan kebijakan.
2. Kepatuhan, berupa pengetahuan tentang ketataan terhadap peraturan dalam pelaksanaan kebijakan. Diukur dari poin-poin standar dan prosedur kepada para pelaksana ditingkat birokrasi.
3. Audit, guna mengetahui tentang hasil dari kebijakan yang dilaksanakan benar-benar sampai ke tangan kelompok sasaran kebijakan atau terjadi penyimpangan dan kebocoran kepada pihak yang bukan tujuan.
4. Akunting, melalui evaluasi akan diketahui tentang akibat sosial ekonomi dari satu kebijakan (Wibawa dalam Nugroho, 2006: 156-157).

Evaluasi program memberikan penjelasan, sekaligus pemikiran-pemikiran kritis terhadap klaim nilai-nilai serta pandangan-pandangan pemerintah sebagai dasar pemilihan tujuan dan hasil-hasil capaian. Menghasilkan cara-cara analisis kebijakan, termasuk juga tentang perumusan masalah dan upaya-upaya yang dapat dilakukan memecahkannya.

Dengan demikian, evaluasi dapat dipahami sebagai taksiran dalam bentuk angka dan nilai-nilai tertentu guna mengukur hasil kerja pelaksanaan program-program pemerintah. Dirumuskan sebagai sisi *post-tindakan*, yakni pada penilaian terhadap proses kebijakan tertentu.

Evaluasi dalam kebijakan publik dilihat menjadi jawaban atas pertanyaan tentang:



**Gambar 2.5. Ukuran Penilaian Kebijakan Publik**

Efektivitas pelaksanaan kebijakan publik ditandai dengan kemampuan unit pelayanan mencapai hasil-hasil program. Jawaban terhadap hasil yang berdaya guna dan bermanfaat. Jika sudah tercapai, maka akan ditingkatkan menjadi lebih baik dengan standar-standar hasil penilaian ditingkatkan.

Efisiensi, perbandingan antara unit biaya yang dikeluarkan, manfaat kebijakan hingga perbandingan antara biaya dan keuntungan dari satu program perlu dilaksanakan sebagai ukuran penilaian kebijakan publik. Semakin tinggi

nilai capaian sebagai manfaat program maka semakin baik pelaksanaan kebijakan itu dilakukan.

Biaya tetap dan capaian program yang baik, menandai capaian hasil yang diinginkan. Hasil-hasil yang dapat memecahkan masalah dari latar belakang pelaksanaan program menjadi nilai kecukupan. Kecukupan menunjukkan hasil kerja satu program secara terukur.

Tidak bisa juga diabaikan mengenai pemerataan pelaksanaan kebijakan. Manfaat dan biaya yang dikeluarkan pemerintah dalam sebuah program, sebagai kebijakan harus merata pada kelompok-kelompok berbeda. Sehingga, tidak ada kelompok-kelompok yang merasa ditinggalkan atau menjadi lawan terhadap pelaksanaan satu program pemerintah karena mereka tidak merasakan manfaat dari biaya yang sudah dikeluarkan. Ini menunjukkan peran berkeadilan pemerintah terhadap masyarakat yang diayominya terutama dalam pemenuhan kebutuhan rumah sebagai kebutuhan dasar. Tanggung jawab yang tidak bisa diabaikan oleh pemerintah sesuai dengan undang-undang perumahan dan kawasan permukiman.

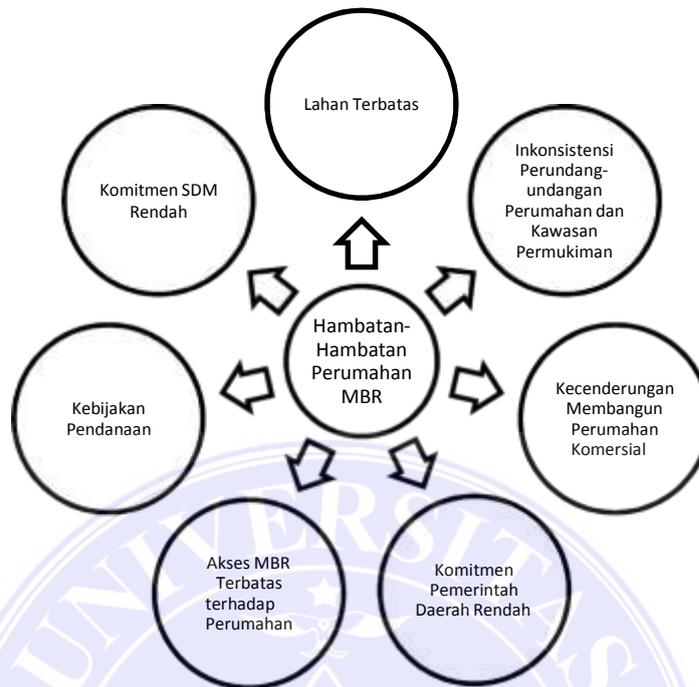
Pemuasan terhadap harapan, nilai-nilai dan keinginan-keinginan kelompok tertentu juga dijadikan ukuran untuk melihat apakah sasaran kebijakan sudah tepat. Keadaan ini dapat dilihat dari hasil survey dan penilaian yang baik dari warga negara sebagai penilai apa yang dilaksanakan pemerintah. Kelompok-kelompok masyarakat menjadi mitra pemerintah untuk menentukan formulasi kebijakan umum yang mampu memenuhi harapan-harapan bahkan tuntutan pemenuhan kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang aman, nyaman, sehat, juga memenuhi “rencana kelengkapan prasarana” paling sedikit meliputi

jalan, drainase, sanitasi, dan air minum, “rencana kelengkapan sarana” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH) dan “rencana kelengkapan utilitas umum” pemenuhan terhadap jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus mempertimbangkan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik, misalnya penyandang cacat dan lanjut usia.

Ketepatan, mengarah pada jawaban terhadap penilai kebijakan publik yang dilaksanakan apakah berhasil guna atau bernilai guna. Pengalaman-pengalaman masyarakat tidak dapat diabaikan untuk mengetahui permasalahan yang muncul sebagai dampak dari kebijakan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerataan dan faktor kemampuan pemerintah menjelaskan penggunaan anggaran dan hasil-hasil kebijakan menjadi informasi penting.

### **2.1.7. Evaluasi Implementasi Kebijakan Publik pada Sektor Perumahan Bagi MBR**

Angka *backlog* antara kebutuhan rumah bagi MBR dan kemampuan penyediaan perumahan terus dihadapi pemerintah saat ini. Menunjukkan angka makin tingginya selisih antara pertumbuhan permintaan dan penawaran rumah kepada MBR sangatlah memperhatikan. Hal ini terjadi karena sejumlah hambatan belum dituntaskan (Ganefo, 2014, <https://www.rumah.com/diakses> kembali pada 14/9/2020). Macam-macam hambatan perumahan bagi MBR:



**Gambar 2.6. Hambatan Perumahan Umum MBR**

Hambatan-hambatan yang dihadapi merupakan bagian dari kelemahan pelaksanaan program penuntasan kebutuhan perumahan umum bagi MBR. Halangan yang masih dirasakan pada pelaksanaan program perumahan umum bagi MBR, berupa rintangan fisik, keterbatasan lahan pembangunan perumahan bagi MBR. Harga tanah cenderung mahal dan juga prosedur pembebasan yang belum kondusif untuk pengembangan perumahan bagi MBR.

Hambatan dari sisi peraturan perundang-undangan. Ditandai dengan belum luasnya pengurusan sertifikasi hak milik rumah MBR dan juga ketidakkonsistenan UU Nomor 1 tahun 2011 dan peraturan terkait. Menimbulkan kekhawatiran pada pengembang perumahan bagi MBR. Tidak ingin mengambil risiko dari keadaan-keadaan hukum dikemudian hari nantinya.

Hambatan organisasi, dimana manajemen kebijakan pengembangan perumahan cenderung berorientasi pada pembangunan rumah komersial yang dapat mengeliminasi hak MBR. Hal ini dilakukan karena memang pengembangan rumah komersial selain tidak mengalami hambatan secara fisik juga bebas rintangan dari peraturan perundang-undangan dengan kejelasan sertifikasi hak milik bagi masyarakat yang membeli rumah, baik secara angsur dan lain sebagainya.

Hambatan politik masih dirasa cukup kuat dalam keberhasilan program perumahan umum bagi MBR. Menandai kurangnya komitmen Pemerintah Daerah (Pemda) dalam merumuskan kebijakan pengembangan perumahan untuk MBR.

Hambatan distributif. Berupa halangan bagi MBR untuk dapat menerima informasi terhadap pasar perumahan, masih sangat terbatas akibat kecenderungan harga naik dan daya beli mereka tetap rendah bahkan tidak berdaya sama sekali.

Hambatan dana. Berbagai skema pembiayaan perumahan yang diluncurkan melalui kebijakan selama ini belum efektif menyentuh persoalan dalam usaha membuka akses MBR untuk memiliki rumah.

Hambatan SDM. Pemegang kebijakan perumahan rakyat belum menjiwai roh dari perumahan untuk rakyat, khususnya perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Evaluasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan model tujuan evaluasi seperti yang disebutkan oleh Efendi (dalam Nugroho, 2006: 162), terdiri dari:

- 1) Ukuran terhadap hasil pembangunan perumahan layak huni.
- 2) Ukuran terhadap variasi pelaksanaan program.

Ukuran-ukuran ini akan dijadikan sebagai bagian upaya peneliti memilih faktor-faktor dominan dalam pelaksanaan program perumahan umum MBR. Ukuran terhadap hasil pembangunan perumahan layak huni menjadi nilai variasi dari *outcome* terhadap keadaan hambatan-hambatan yang harus diselesaikan. Variasi-variasi penyelesaian menunjuk pada pemahaman terhadap program, pelaksanaan dan juga lingkungan yang ada dalam pelaksanaan program pembangunan rumah umum MBR.

## 2.2. Penelitian Terdahulu

Upaya peneliti guna meminimalisir penciplakan karya orang lain dengan membuat tabel keaslian penelitian. Membandingkan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan, pada tabel di bawah ini pada keaslian penelitian terdahulu.

**Tabel 2.1.**  
**Keaslian Penelitian**

<b>Peneliti</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Metode Penelitian</b>	<b>Variabel Penelitian</b>	<b>Analisis Penelitian</b>
Farida, Ida (2020)	<i>Implementasi Kebijakan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Pada Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kabupaten Subang</i>	Deskriptif Kualitatif	Implementasi, Kebijakan, Bantuan Stimulan Perumahan Mandiri	Implementasi kebijakan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Kawasan Perumahan dan Permukiman di Kabupaten

				Sabang belum berjalan optimal. Kurangnya partisipasi dan kesadaran masyarakat menjadi permasalahan pelaksanaan program BSPS.
Amelia, Siska. Dkk (2019)	<i>Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Dalam Upaya Meningkatkan Kualitas Hidup Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Indonesia</i>	<i>Mix Methode</i> (gabungan metode kualitatif dan metode kuantitatif)	Kemiskinan, pengembangan wilayah dan perumahan swadaya	Program BSPS untuk MBR dapat mengurangi kemiskinan dengan adanya peningkatan kualitas rumah, tetapi belum mampu mengurangi <i>backlog</i> rumah.
Winarno, B. (2019)	<i>Evaluasi Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin Di Kabupaten Belitung</i>	Metode deskriptif kualitatif	Evaluasi, rumah layak huni, masyarakat miskin	Bantuan penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat miskin di Kabupaten Belitung sesuai sasaran, namun perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terkait pengelolaan rumah layak huni pasca pembangunan.
Bramantyo (2019)	<i>Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan</i>	Metode kuantitatif	Kualitas, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Program	Rendahnya kualitas rumah subsidi terkait dengan kondisi fisik bangunan

	<i>Perpektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang)</i>		Rumah Layak Huni	rumah dan sarana prasarana dasar yang disediakan oleh pengembang, dan masalah keterbatasan suplai rumah subsidi pada pasar perumahan formal akibat minimnya jumlah pengembang swasta yang tertarik membangun rumah subsidi.
Pemerintah Kota Medan (2016)	<i>Rumah Murah Untuk Rakyat</i>	Metode kualitatif	Rumah murah, Paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XIII tentang Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Program Nasional Pembangunan 1 (Satu) Juta Rumah wujud dari butir kedua yang tertuang dalam amanah Nawacita, yakni Pemerintah hadir untuk membangun pemerintahan efektif, demokratis dan terpercaya; dan pelaksanaan butir kelima, meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia.

**Sumber: Jurnal Penelitian 2016-2020.**

Pada penelitian ini, peneliti akan melakukan evaluasi, penilaian terhadap standar perumahan layak huni yang dibangun oleh pengembang perumahan berdasarkan pada UU No. 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Temuan penelitian yang dilakukan Bramantyo, 2019, tentang: *Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perpektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang)*. Penelitian deskriptif kualitatif, disimpulkan bahwa terjadi pengabaian terhadap kondisi fisik rumah dan sarana prasarana dasar yang dilakukan oleh pengembang perumahan, baik pemerintah dan swasta. Bukan kelalaian akan tetapi lebih pada keinginan pengembang mendapatkan keuntungan besar dari pengelolaan perumahan subsidi bagi MBR. Keterbatasan jumlah subsidi bagi MBR dampak sedikitnya pengembangan swasta yang memiliki komitmen dalam membangun rumah tersebut.

Winarno, B, 2019, meneliti tentang: *Evaluasi Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin Di Kabupaten Belitung*. Dari temuan data dengan basis penelitian kualitatif, adalah, umumnya bantuan penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat miskin sesuai sasaran sebab dilakukan sesuai dengan pendataan penduduk miskin dengan melibatkan unsur pemerintahan tingkat Desa atau Kelurahan, Kecamatan, kemudian data itu akan verifikasi kembali oleh Dinas Sosial setempat atas hal ini menjadi tanggung jawab Bupati atau Walikota. Di Kabupaten Belitung ditemukan bahwa program penyediaan RTLH sesuai sasaran, namun perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terkait pengelolaan rumah layak huni pasca pembangunan.

Setelah mencermati paparan penelitian sebelumnya juga observasi tentang masalah kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), maka penelitian ini akan dilakukan di Kota Medan, yakni: *Implementasi UU No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kualitas Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan*. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah terletak pada tempat dan waktu serta variabel penelitian yang akan fokus rencana, pelaksanaan dan evaluasi terhadap kualitas kondisi perumahan bagi MBR.

### **2.3. Konsep Penelitian**

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan kebijakan pembangunan rumah oleh pemerintah sebagai penanggung jawab harus dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan serta dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Juga diamanatkan, kepada pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR. Bertujuan agar mampu menekan biaya pembangunan perumahan bagi MBR sebagai tujuan dari pemenuhan kebutuhan dasar bagi mereka.

Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI Tahun 1945), mengamanatkan kepada Negara dalam hal melindungi segenap bangsa Indonesia merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan. Penyelenggaraan perumahan bagi MBR merupakan salah satu

bentuk perlindungan terhadap hak dasar setiap warga negara dan segenap bangsa ini yang tidak memiliki kemampuan baik dibandingkan dengan lainnya untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal layak.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, mengamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Salah satu upaya untuk menjalankan Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 ini, dibuatlah Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU PKP 2011), menggantikan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Negara 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.

Penyelenggaraan perumahan rakyat, pemerintah selain bertindak sebagai regulator dan fasilitator, juga sebagai operator. Sebagai regulator, pemerintah mengeluarkan berbagai macam peraturan yang terkait dengan penyelenggaraan perumahan rakyat. Salah satunya adalah UU PKP Tahun 2011. Dari UU PKP Tahun 2011 ini muncul perintah membentuk perundang-undangan lainnya sebagai peraturan pelaksana, mulai dari pembentukan undang-undang, Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Menteri (Permen), sampai pada Peraturan Daerah (Perda). Hal ini menunjukkan bahwa penyelenggaraan perumahan rakyat tidak hanya domain pemerintah pusat melainkan juga pemerintah daerah (Provinsi dan Kab/Kota). Sebagai fasilitator, pemerintah memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR dan memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional (Pasal 13 huruf g dan h UU PKP Tahun 2011). Sebagai operator, pemerintah menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman dan mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR (Pasal 13 huruf e dan f UU PKP Tahun 2011). 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. Adanya pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah

mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Akhir Februari tahun 2013, Indonesia tengah mengalami *backlog* (angka kekurangan perumahan) hingga 17,6 juta unit rumah. Paling banyak mengalami hambatan kepemilikan rumah adalah masyarakat menengah ke bawah. Berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk mengurangi *backlog* tersebut terutama untuk rumah umum dan rumah khusus. Melalui Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang, yang telah mulai berlaku sejak 7 Juni 2012, para pengembang wajib membangun permukiman dengan komposisi 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), yaitu tiga atau lebih rumah sederhana berbanding dua rumah menengah berbanding satu rumah mewah kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.

Pemerintah melalui Perum Perumnas (Perusahaan Umum Perumahan Nasional) memprogramkan proyek sejuta rumah dan seribu menara. Pembangunan perumahan ini bekerja sama dengan instansi dan Pemda. Sejak didirikan pada tahun 1974, Perumnas telah mendirikan lebih dari 500.000 unit rumah di seluruh provinsi di Indonesia dengan beberapa tipe Rumah Sederhana Sehat (RSh), Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Menengah (RM). Pemerintah juga mengembangkan proyek seribu menara dengan membangun hunian vertikal (rumah susun) berupa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami).

Guna melihat keadaan perumahan untuk MBR di Kota Medan, Konsep penelitian ini pada gambar 2.7:



**Gambar 2.7. Konsep Penelitian**

Evaluasi berarti penilaian terhadap kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan. Evaluasi kebijakan publik yang dimaksud terdiri dari perumusan kebijakan, evaluasi implementasi kebijakan dan evaluasi lingkungan kebijakan. Evaluasi dalam melihat kualitas kondisi perumahan bagi MBR di Kota Medan merupakan penilaian setelah dilakukan pembangunan oleh para pengembang sesuai dengan kualifikasi persyaratan fisik, persyaratan psikhis, pemenuhan persyaratan pencegahan

penyakit dan pemenuhan persyaratan keamanan bagi MBR dan keluarga yang menempatinnya.

Kebijakan publik yang efektif, atau pelaksanaan evaluasi terhadap kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, untuk menjelaskan (eksplanasi) pelaksanaan program dibandingkan dengan kualifikasi kualitas kondisi perumahan dalam Permenpera Nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota disebutkan pengertian dari Rumah Layak Huni yaitu rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.

Berdasarkan Pasal 54 ayat (3) huruf a dan Pasal 126 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, telah ditetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, ditetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, menjadi dasar pemenuhan kebutuhan perumahan diperuntukkan terhadap MBR.

Pemerintah melalui Perum Perumnas (Perusahaan Umum Perumahan Nasional) memprogramkan proyek sejuta rumah dan seribu menara. Pembangunan perumahan ini bekerja sama dengan instansi dan Pemda. Sejak didirikan pada tahun 1974, Perumnas telah mendirikan lebih dari 500.000 unit rumah di seluruh provinsi di Indonesia dengan beberapa tipe Rumah Sederhana Sehat (RSh), Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Menengah (RM). Pemerintah juga mengembangkan proyek seribu menara dengan membangun hunian vertikal (rumah susun) berupa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami).



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Desain Penelitian**

Penelitian ini merupakan desain kualitatif. Pendekatan penelitian berlandaskan fenomenologi dan paradigma konstruktivisme dalam mengembangkan ilmu pengetahuan (Ikbar, 2012: 146). Fenomenologi merupakan “cara peneliti mengidentifikasi, memahami pengalaman-pengalaman hidup manusia. Mengharuskan peneliti mengkaji sejumlah subjek dengan terlibat langsung dan dalam waktu relatif lama guna mengembangkan pola-pola dan hubungan-hubungan makna (Moustakas dalam Creswell, 2013: 21).”

Paradigma konstruktivisme memberikan keleluasan kepada peneliti agar membangun makna dari relasi berdasarkan penafsiran terhadap relasi sosial dan kejadian-kejadian selama penelitian. Konseptualisasi diri dan pemikiran manusia yang dinamis akan menjadikan subjek penelitian menarik untuk diamati pada waktu tertentu dan bisa saja berubah pada keadaan lain.

Dengan demikian, penelitian kualitatif berlandaskan fenomenologi dan paradigma konstruktivisme menjadi dasar peneliti menafsirkan temuan-temuan penelitian sehingga menjadi gambaran penelitian yang terjadi. Hubungan yang baik dan pemikiran positif diusahakan tercipta dalam relasi juga makna positif dari penelitian berlangsung. Masalah-masalah penelitian yang ditemukan dengan jawaban-jawaban nantinya merupakan kejadian yang bersifat khusus (*induktif*), hanya pada penelitian ini saja.

Pemahaman ini tidak bertentangan dengan apa yang dikemukakan oleh Lubis (2018: 45), bahwa fokus peneliti nantinya pada pemahaman dan kemungkinan penggunaan metode-metode berbeda dari masalah-masalah penelitian. Tujuannya, menghasilkan data primer, dari hasil wawancara penelitian dan data skunder, berupa dokumen juga telaah apa yang dilihat dari observasi peneliti.

Dengan demikian, pada penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi terhadap pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Medan, bertujuan membangun kesamaan pandangan terhadap standar, dan kualitas. Melalui dukungan kebijakan publik efektif. Peneliti menjadi penafsir temuan wawancara, dokumentasi dan juga observasi selama proses itu dilaksanakan. Interaksi antara peneliti dengan informan dilakukan dalam membangun sikap percaya pada akhirnya menjadi bagian dari jawaban penelitian secara terbuka dan berusaha memperbaiki kesalahan-kesalahan.

### **3.2. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini akan dilakukan pada pengembang Perumahan Asri Indah, Jl. M. Basir, Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan, Sumatera Utara 20255. Evaluasi dilaksanakan pada tahun 2020. Waktu penelitian diuraikan pada jadwal pada tabel 3.1, di bawah ini:

**Tabel 3.1.**  
**Jadwal Penelitian**

No	Uraian	Sept				Okto				Nov				Des				Januari			
		Minggu Ke																			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Persiapan Penelitian	■																			
2	Perencanaan		■																		
3	Pelaksanaan Observasi			■																	
4	Pelaksanaan Wawancara				■																
5	Pelaksanaan Dokumentasi				■																
6	Pengolahan data				■																
7	Penyusunan Laporan					■															
8	Proses Bimbingan						■														
9	Kolokium												■								
10	Perbaikan													■							
11	Seminar Hasil														■						
12	Perbaikan															■					
13	Sidang Meja Hijau																■				
14	Perbaikan																	■			
15	Laporan Akhir																			■	

### 3.3. Informan Penelitian

Informan penelitian atau subyek penelitian adalah individu-individu tertentu yang dipilih secara sengaja yang diwawancarai untuk kepentingan informasi, yang akan memberikan jawaban atas permasalahan penelitian. Dalam Moleong (2006: 132) disebutkan: Informan merupakan orang yang bermanfaat untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi dari latar penelitian. Informan ini secara sukarela menjadi bagian dari penelitian walaupun sifatnya hanya informal. Informan memberikan pandangannya tentang nilai-nilai, sikap, interaksi sosial, yang berlangsung dalam penelitian ini yaitu tentang kualitas

kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan pada kebijakan pemerintah terhadap pembangunan sejuta rumah sejak tahun 2015.

Informan terdiri dari:

- 1) 1 orang Ketua Dewan Pimpinan Daerah (DPD) *Realestat* Indonesia (REI) Provinsi Sumatera Utara.
- 2) 1 orang pengembang perumahan MBR Kota Medan.
- 3) 5 MBR yang memperoleh subsidi perumahan.

Wawancara dan observasi terhadap permasalahan penelitian akan dilakukan dengan informan-informan di atas. Tujuannya agar memperoleh data yang luas, kompleks dan mendalam.

#### 3.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penelitian penulis lakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Observasi, sebagai upaya yang penulis lakukan guna memperoleh data dengan langkah-langkah sistematis dan terukur, melalui pengamatan, pencatatan secara sistematis kejadian-kejadian, perilaku, objek-objek yang dilihat dan hal-hal lain yang dibutuhkan dalam mendukung penelitian ini.
- 2) Wawancara Mendalam (*In Depth Interview*)

Teknik pengumpulan data dengan menggunakan instrumen pedoman wawancara dimaksudkan untuk mengkonstruksi mengenai orang,

kejadian, kegiatan, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, kepedulian tentang situasi sosial (*setting sosial*).

Bentuk-bentuk pertanyaan dalam teknik wawancara dalam bentuk:

- Pertanyaan yang berkaitan dengan pengalaman dan perilaku.
- Pertanyaan yang berkaitan dengan pendapat.
- Pertanyaan berkaitan dengan perasaan.
- Pertanyaan berkaitan dengan pengetahuan.
- Pertanyaan yang berkaitan dengan indera.
- Pertanyaan yang berkenaan dengan latar belakang.

### 3.5. Analisis Data

Analisis data penelitian ini dilakukan berdasarkan pendapat Miles and Huberman (1984) dalam Ali (2014: 261), dengan cara:

- 1) Reduksi data
- 2) Sajian data
- 3) Penyimpulan data

Reduksi data merupakan proses peneliti melakukan pemilihan, penyederhanaan dan memfokuskan data kasar ke dalam catatan lapangan. Diperoleh abstraksi, gambaran data secara umum dari data-data wawancara dan observasi penelitian.

Sajian data atau reduksi data, menjadi proses merangkan data penelitian sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Rangkaian data tersebut akan mempermudah peneliti untuk membuat kesimpulan atau tindakan, sebagai usul atau saran-saran penelitian nantinya.

Verifikasi atau kesimpulan data, upaya peneliti menjelaskan tentang makna data dalam bentuk yang menjelaskan alur sebab dari kesimpulan tersebut. Penjelasan dari hal ini menunjukkan pernyataan-pernyataan yang dapat dibuktikan kebenarannya dari data-data sebelumnya.

### **3.6. Keabsahan Penelitian**

Keabsahan penelitian didasarkan pada validasi data penelitian dengan menggunakan triangulasi. Triangulasi merupakan upaya peneliti untuk memvalidasi, yakni menguji kesahihan antara sumber data yang satu dengan sumber data lainnya atau metode yang satu dengan metode lainnya (Ali, 2014: 270). Pada penelitian ini, validasi atau pengujian kebenaran sumber data penelitian akan dilakukan dengan membandingkan hasil observasi dengan hasil wawancara penelitian.

Pelaksanaan triangulasi data ini, dimulai dari sumber data, yakni informan penelitian. Akan dilakukan cek silang dari satu informan kepada informan lainnya. Tujuannya untuk memperoleh informasi lain yang mungkin menambah atau bahkan menyangkal pernyataan dalam wawancara penelitian terdahulu. Inilah yang menjadi validasi kontesktual, pada penelitian ini tetap mengacu pada standar kualitas kondisi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan pada kebijakan pemerintah terhadap pembangunan sejuta rumah sejak tahun 2015.

### 3.7. Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian yang dilakukan mengacu pada penggunaan data wawancara sebagai data utama. Tanya jawab secara mendalam dengan informan, yakni orang-orang tertentu yang akan digunakan sebagai sumber informasi.

Ekplanasi atau penjelasan yang diberikan informan diteliti dengan cermat. Menjelaskan obyek penelitian dari data terkumpul. Dikelompokkan menjadi variabel mandiri dengan tidak membandingkan atau menghubungkan dengan variabel lain. Berusaha menjawab kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, faktor pendukung serta faktor penghambat kualitas kondisi perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

Data-data temuan akan dijadikan dasar pengambilan kesimpulan. Melakukan triangulasi (*triangulate*) sumber-sumber data berbeda dengan memeriksa bukti-bukti yang berasal dari sumber-sumber wawancara, observasi dan dokumentasi. Tujuannya untuk memperkuat paparan data yang ditemukan secara menyeluruh. Hasil penelitian menjadi jawaban dari tujuan yang hendak dicapai sehingga sejumlah sumber data atau hasil wawancara penelitian sebagai data utama akan diperkuat dengan data-data lain.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

Kesimpulan penelitian ini adalah:

1. Dari hasil tinjauan menunjukkan bahwa secara normatif UU No. 1 Tahun 2011 belum begitu cukup efektif untuk mengakomodasi dukungan penyediaan rumah bagi MBR.
2. Implementasi 1 Tahun 2011, masih banyak persoalan khususnya yang terkait dengan peran dan kapasitas pemda, baik dari segi komitmen maupun pendanaan, sehingga perlu dikembangkan regulasi turunan yang terkait dengan pemda.
3. Masih terdapat kelemahan pada regulasi perumahan, antara lain terkait dengan batasan penghasilan MBR saat ini yang relatif lebih besar 35% dari pendapatan upah/gaji rata-rata orang di Indonesia, serta patokan harga rumah umum yang lebih rendah nilai 44% dibanding harga pasar sesuai dengan biaya konstruksi di pasaran.

#### **5.2. Saran-saran**

Saran-saran penelitian ini:

1. Penyusunan agenda kebijakan, termasuk mengenai hal yang berkenaan dengan *backlog* di kebijakan perumahan, dimensi rumah tidak layak huni, hingga mahalnya harga karena pengadaan tanah yang mahal untuk perumahan MBR, selayaknya perhatian pemerintah juga diperbaiki.

Permasalahan yang *fashionable*, sulit dijelaskan akan tetapi berdampak luas dan bahkan akan menyebabkan ketidakpercayaan terhadap legitimasi pemerintahan. Pemerintah sudah menjadi *enabler* (penyedia) perumahan sangat terbatas bagi MBR tidak lagi sebatas implementator dalam kebijakan yang sudah dibuat.

2. Swasta sebagai pengembang (*develover*) merupakan mitra pemerintah yang akan siap dalam membantuk suksesnya kebijakan umum. Tentu dengan dukungan infrastruktur, terutama akses jalan dan juga fasilitas umum untuk mencapai keseimbangan kehidupan dan kesempatan hidup untuk membangun rumah layak huni bagi MBR. Sehingga, tidak ada keluhan terhadap pembangunan perumahan yang jauh dari pusat kota. Sarana umum dan juga prasarana pendukung tidak kalah dengan pembangunan kota yang selama ini sudah dilakukan secara massif.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Ali, Mohammad. 2014. *Memahami Riset Perilaku Dan Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Creswell, Jhon W. 2013. Penerjemah Ahmad Fawaid. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*. Cetakan III. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ikbar, Yanuar. 2012. *Metode Penelitian Sosial Kualitatif*. Bandung: Refika Aditama.
- Iskandar. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aplikasi Untuk Penelitian Pendidikan, Hukum, Ekonomi & Manajemen, Sosial, Humaniora, politik, Agama dan Filsafat*. Jakarta: Gaung Persada.
- Khalawi AH. 2020. *Bimtek Penerapan Konstruksi Teknologi Pada Proyek Pembangunan Rumah Susun*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan.
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nugroho D, Riant. 2013. *Kebijakan Publik untuk Negara-Negara Berkembang*. Jakarta: Media Komputindo.
- Suharto, Edi. 2005. *Analisis Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Lubis, Zulkarnain, dkk. 2018. *Panduan Pelaksanaan Penelitian Sosial*. Medan: Perdana Publishing.
- Winarno, Budi. 2016. *Kebijakan Publik Era Globalisasi: Teori, Proses dan Studi Kasus Komparatif*, Edisi Pertama, Yogyakarta: CAPS.

**Jurnal :**

- Amelia, Siska. 2020. *Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Dalam Upaya Meningkatkan Kualitas Hidup Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Universitas Krisnadwipayana dan Universiti Utara Malaysia.
- Bramantyo, dkk. 2019. *Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang)*. Jurnal Permukiman, Vol. 14, No. 1, Mei-2019: 1-9.
- Erawan, Anto. 2015. *Daftar Lengkap Rumah Subsidi Di Sumatera Utara*. <https://www.rumah.com/berita-properti/2015/7/102634/daftar-lengkap-rumah-subsidi-di-sumatera-utara>, diakses kembali pada 9/8/2020.
- Farida, Ida. 2020. *Implementasi Kebijakan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Pada Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kabupaten Subang*. Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara, Volume 7 Nomor 1, Bulan April 2020.
- Kencana, M. Rizky Bayu. 2019. *4 Kriteria Rumah Bisa Disebut Layak Huni*. <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4121291/4-kriteria-rumah-bisa-disebut-layak-huni>, diakses kembali pada 9/8/2020.
- Septiani, Maya. 2020. *Strategi Mewujudkan Transparansi dan Partisipasi dalam Pelayanan Publik*. <https://ombudsman.go.id/artikel/r/artikel--strategi-mewujudkan-transparansi-dan-partisipasi-dalam-pelayanan-publik>, diakses kembali pada 10/8/2020.
- Sabaruddin, Arief. 2011. *“Eco Construction with Risha System Efficient Construction System.” Journal Of Human Settlements 5 (1 July): 30-38.*
- Winarno, B. 2018. *Evaluasi Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin Di Kabupaten Belitung*. Jurnal Pengembangan Kota, Volume 6, No. 1(66-74).

**Internet :**

Patriella, Yanita. "Ini Alasan Masyarakat Memilih Rumah Tapak, Bukan Apartemen", Klik selengkapnya di sini: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210126/47/1348174/ini-alasan-masyarakat-memilih-rumah-tapak-bukan-apartemen>. 2021.

Dirjen Anggaran Kementerian Keuangan. 2015. *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. <http://www.anggaran.kemenkeu.go.id/diakses> kembali pada 10/8/2020.

Fitriya. 2019. *Galau Ingin KPR tapi Gaji Ngepas dan Gak Masuk MBR. Ini Caranya*, akses internet, <https://www.cermati.com/diakses> kembali pada 13/7/2020.

Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan, *Tanggung Jawab Developer Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Pada Beberapa Developer di Kota Indralaya)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Indralaya, 2016, diakses kembali pada <https://repository.unsri.ac.id/> 1 April 2021.

<https://cdn-cms.pgimgs.com/news/2015/rumah-subsidi-sumut.jpg>, diakses kembali pada 11/8/2020.

<https://perumahan.pu.go.id/ruk/index.php/berita/view/15129/expert-meeting-perumahan-rakyat>, 2018, diakses kembali pada 16/10/2020.

Permenpera Nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (diubah dengan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2015).

*Rumah Murah Untuk Rakyat*. 2016. [HTTP://PEMKOMEDAN.GO.ID](http://PEMKOMEDAN.GO.ID).

[waspada.co.id](http://waspada.co.id), diakses kembali pada 10/8/2020.