

Model Implementasi Kebijakan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Purwakarta

Octiviani Ruhyanto^a, Deddy Mulyadi^b, Ely Sufianti^c

^{a,b,c}Politeknik Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Negara (STIA LAN)
Bandung, Indonesia

Email : ^aocti.viani20@gmail.com, ^bdeddymulyadi@poltek.stialanbandung.ac.id,
^cely.sufianti@poltek.stialanbandung.ac.id

Abstrak

Bertambahnya penduduk akan berdampak besar kepada kebutuhan akan perumahan. Dengan bertambahnya kebutuhan akan perumahan maka berpengaruh terhadap tata ruang dan wilayah suatu kabupaten. Oleh karena itu dalam rencana tata ruang suatu wilayah harus disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi di suatu wilayah. Rencana Tata Ruang dan Wilayah, dibentuk dengan tujuan untuk terwujudnya keterpaduan pembangunan dalam wilayah kabupaten/kota, serta mewujudkan keserasian pembangunan wilayah kabupaten/kota dengan wilayah sekitarnya serta menjamin terwujudnya tata ruang wilayah kabupaten/kota yang berkualitas. Perumahan dan pemukiman adalah salah satu Kawasan yang diatur di dalam rencana tata ruang dan wilayah. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan kualitatif deskriptif dan analisis menggunakan cara berpikir sistem (*systems thinking*). Dari hasil analisa dan penelitian di dapat beberapa solusi untuk mengatasi permasalahan dilapangan yaitu harus ada peraturan di tingkat *policy level*, *organizational level*, *operational level*, penambahan sumber daya manusia di bidang pengawasan, harus ada kajian teknis di sekitar kawasan perumahan dan harus ada *Collaborative Governance*. Karena untuk permasalahan perumahan di kabupaten purwakarta tidak bisa diselesaikan oleh satu dinas saja, akan tetapi harus *Collaborative Governance* dan aturan yang jelas terkait perumahan. Dengan adanya solusi pemecahan permasalahan diharapkan dapat mengatasi dan mengurangi permasalahan yang terjadi di lapangan.

Kata Kunci : implementasi kebijakan pembangunan perumahan, *systems thinking*, *collaborative governance*.

Housing Development Policy Implementation Model in Purwakarta Regency

Abstract

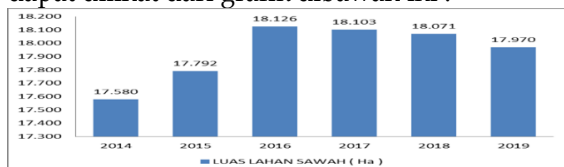
The rise in population will have a significant impact on housing demand. The increased demand for housing will have an impact on a district's spatial and territorial organization. As a result, an area's spatial design must be tailored to its demands and characteristics. Spatial and Regional Plans are created with the goal of achieving integrated development within the regency/city territory, as well as ensuring that the regency/city area's development is in harmony with the surrounding area and that excellent spatial planning is implemented. One of the areas regulated by the spatial and regional plan is housing and settlements. This study takes a descriptive qualitative method and applies systems thinking to the investigation. Several solutions to overcome problems in the field can be found based on the findings of analysis and research, including regulations at the policy, organizational, and operational levels, additional human resources in the field of supervision, technical studies around residential areas, and collaborative governance. Because the housing crisis in Purwakarta Regency cannot be solved by a single institution, but rather requires collaborative governance and clear housing standards. It is assumed that by solving challenges, problems in the sector will be overcome and reduced.

Keyword : housing policy implementation, *systems thinking*, and *collaborative governance*.

A. PENDAHULUAN

Perkembangan sebuah kota dan perkembangan permukiman sejalan dengan pertumbuhan penduduknya. Laju pertumbuhan penduduk dan adanya perkembangan Kota Purwakarta biasanya selalu diikuti dengan perubahan lahan, juga tuntutan adanya permukiman dan perumahan baru. Hal inilah yang bisa menyebabkan perubahan pola ruang di Kabupaten Purwakarta.

Peningkatan kebutuhan akan papan memerlukan peningkatan ketersediaan lahan yang sesuai dengan pemukiman, dan meningkatnya area pemukiman membawa konsekuensi akan terjadi alih guna lahan (Dawaludin, 2019:350). Kebutuhan akan lahan dapat dipenuhi melalui alih guna lahan. Sedangkan alih guna lahan di tentukan oleh dua faktor yaitu : (1) faktor kelembagaan baik yang di introduksikan oleh pemerintah maupun yang berkembang dalam masyarakat, dan (2) faktor non kelembagaan yang dicerminkan oleh faktor -faktor penentu mekanisme ilmiah bagi terjadinya alih guna lahan (Kustiawan, 1997:49-60). Sesuai dengan kebijakan peraturan daerah tentang rencana tata ruang dan wilayah kabupaten Purwakarta terkait untuk lahan pemukiman dan perumahan di perkotaan dan pedesaan di setiap kecamatan tidak ditentukan dengan jelas dimana saja, akan tetapi hanya menyebutkan luasan lahan pemukiman dengan kurang lebih 13.751 hektar terdiri dari pemukiman perkotaan dan pemukiman pedesaan(Bupati Purwakarta, 2012). Berdasarkan data yang ada, para pengembang perumahan banyak yang membeli tanah di daerah-daerah sawah tadah hujan di pedesaan. Untuk penurunan lahan sawah dapat dilihat dari grafik dibawah ini :



Sumber : Dinas Pertanian Kab. Purwakarta

Gambar 1. Grafik Jumlah Penurunan Luasan Sawah Tahun 2015 - 2019

Meskipun kebijakan perumahan dan permukiman menumbuh kembangkan bisnis perumahan dan memberikan dampak positif bagi masyarakat terkait kepemilikan rumah di Kabupaten Purwakarta, akan tetapi berbagai perkembangan yang ada termasuk Program Sejuta Rumah yang dicanangkan Pemerintah Pusat, kurang memperhatikan rencana tata ruang dan wilayah yang baik. Hal ini menimbulkan berbagai fenomena permasalahan yang perlu diselesaikan, yakni: Pertama, seperti yang dikemukakan oleh Bromley dalam Mulyadi (2016), yaitu kebijakan publik memiliki tiga tingkatan yang berbeda berdasarkan hierarki kebijakan, yaitu: *policy level, organizational level, operational level*. Dalam pengambilan kebijakan terkait pembangunan perumahan di Kabupaten Purwakarta pada saat ini mengacu kepada peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Dan Wilayah Kabupaten Purwakarta tahun 2011-2031. Dimana dalam peraturan ini hanya menyebutkan perumahan dan pemukiman diatur secara tersebar di setiap kecamatan. Dalam perda ini tidak diatur secara detail terkait Kawasan pemukiman. Hal ini menimbulkan beberapa permasalahan di beberapa kecamatan di Kabupaten Purwakarta.

Kedua, lemahnya konsistensi antara perencanaan tata ruang (*spatial plan*) dengan perencanaan pembangunan dan pengembangan (*development plan*), terutama dalam hal permukiman dan infrastruktur perkotaan.

Ketiga, terjadinya perubahan fungsi lahan pertanian untuk dijadikan pembangunan permukiman dan perumahan, padahal di sisi lainnya, kebutuhan lahan pertanian menjadi sesuatu yang penting bagi warga masyarakat dan Pemerintah Kabupaten Purwakarta sendiri untuk melaksanakan kebijakan pertanian yang ada.

Keempat, ketersediaan infrastruktur yang tidak sebanding dengan adanya perkembangan permukiman dan perumahan sehingga menimbulkan berbagai dampak lingkungan yang ada, seperti banjir, sampah yang terbuang tidak beraturan karena

ketiadaan tempat pembuangan sampah sementara di permukiman dan perumahan, serta kemacetan kendaraan bermotor. Terkait permasalahan dilapangan masalah sampah menjadi salah satu penyebabnya. “Saya banyak menerima laporan pengaduan terkait permasalahan sampah, khususnya di perumahan-perumahan. Ini akan menjadi perhatian,” ujar Bupati Purwakarta, Anne Ratna Mustika kepada jabarnew, rabu (02/01/2019)(Harianrian,2019). Hampir semua perumahan yang berada di kabupaten purwakarta tidak memiliki tempat penampungan sampah sementara (TPS). Sehingga banyak warga yang kesulitan pada saat akan membuang sampah.

Didalam Peraturan Menteri Perumahan dan Pemukiman No. 10 tahun 2012 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang menyatakan bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang, melaksanakan pembinaan dan koordinasi, melaksanakan pemantauan kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan hunian berimbang secara langsung dan/atau tidak langsung dan melaksanakan evaluasi kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan hunian berimbang secara terukur dan objektif (Mentri PUPR, 2012). Dengan kata lain bahwa pemerintah kota/ kabupaten harus membuat aturan turunan dari Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Peraturan menteri perumahan dan pemukiman No. 10 tahun 2012 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang.

Berdasarkan permasalahan - permasalahan yang dikemukakan diatas maka harus ada penanganan permasalahan di kawasan permukiman, yaitu dengan menganalisis implementasi kebijakan dalam pembangunan permukiman dan perumahan di Kabupaten Purwakarta, apa saja yang menjadi penghambat dalam implementasi kebijakan

pembangunan perumahan dan pemukiman di Kabupaten Purwakarta, mengetahui langkah – langkah apa saja yang telah dilakukan penyelenggara dalam mengimplentasikan kebijakan pembangunan perumahan dan pemukiman di Kabupaten Purwakarta dan model implementasi kebijakan apa yang dipakai untuk pembangunan perumahan dan pemukiman di Kabupaten Purwakarta. Permasalahan di atas juga memperlihatkan adanya keterlibatan pemangku kepentingan, dimana komunikasi diantara mereka menjadi aspek yang sangat penting untuk diperhatikan (Sufianti, 2013).

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis model implementasi kebijakan pembangunan perumahan di Kabupaten Purwakarta. Pendekatan yang digunakan adalah *System Thinking* yang didalamnya menggunakan *Soft Systems Methodology* dengan *Causal Loop Diagram* sebagai *tool* untuk menggambarkan konsep model Implementasi dengan berdasarkan teori *Van Meter dan Van Horn* yang meliputi enam variabel , yaitu : (1) standar dan tujuan kebijakan, (2) Sumberdaya, (3) karakteristik agen pelaksana, (4) Sikap para pelaksana, (5) komunikasi antar organisasi (6) lingkungan sosial, ekonomi dan politik

B. PEMBAHASAN

Dengan berkembangnya Kabupaten Purwakarta maka nilai investor yang berinvestasi juga semakin meningkat seperti yang diungkapkan oleh kasi perijinan dan non perijinan di Dinas Penanaman modal dan pelayanan perijinaan Kabupaten purwakarta mengungkapkan bahwa : Semakin banyak investor yang berinvestasi di Kabupaten Purwakarta maka Kabupaten Purwakarta semakin berkembang, hal ini di buktikan dengan semakin bertambahnya jumlah perusahaan atau pun perusahaan perorangan yang mengajukan ijin lokasi untuk awal mereka mulai berinvestasi.— Tabel 1 memperlihatkan data perusahaan dan perusahaan perorangan yang melakukan permohonan ijin.

Tabel 1. 1 Data Permohonan Ijin Kabupaten Purwakarta Tahun 2015 - 2019

KETERANGAN IJIN	TAHUN				
	2015	2016	2017	2018	2019

IJIN LOKASI	73	42	51	32	45
IPPT	40	17	32	30	8
JUMLAH	113	59	83	62	53

Sumber : Hasil wawancara di Dinas DPMPITSP

Terlihat bahwa total perijinan dari tahun 2015 - 2019 sebanyak 320 ijin baru dengan lokasi yang tersebar di setiap kecamatan dan dengan luasan serta berbagai jenis perijinan. Hal ini yang menimbulkan bertambahnya jumlah penduduk yang berurbanisasi ke Kabupaten Purwakarta. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, dapat mengakibatkan bertambahnya jumlah kebutuhan akan perumahan. Ijin lokasi dan IPPT dari tahun 2015 - 2019 sebanyak 320 ijin telah dikeluarkan oleh pemerintah Kabupaten Purwakarta dan terdapat 100 ijin lokasi dan IPPT untuk perumahan yang lokasinya tersebar di beberapa kecamatan.

Implementasi kebijakan perumahan dan pemukiman di Kabupaten Purwakarta di analisis dengan menggunakan pendekatan *system Thinking* yang merupakan pendekatan yang diterima sebagai pendekatan kualitatif dan kuantitatif, disamping itu dapat digunakan untuk memecahkan persoalan yang kompleks dan mengurangi keterbatasan perilaku rasional manusia (Trilestari, 2004).

Penjelasan variabel-variabel dalam model implementasi kebijakan Van Meter Van Horn digunakan untuk mendeskripsikan implementasi kebijakan pembangunan perumahan dan pemukiman di kabupaten Purwakarta, sebagai berikut :

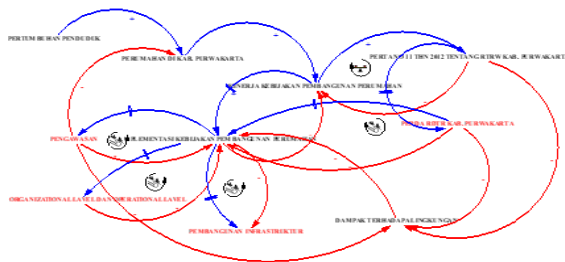
1. Standar dan tujuan kebijakan ; standar yang digunakan dalam pengambilan keputusan kebijakan pembangunan perumahan menggunakan Peraturan Daerah No. 11 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Purwakarta Tahun 2011-2031. Apabila akan menggunakan Perda RTRW tersebut maka harus ada aturan penjabar atau turunan dari perda RTRW yaitu harus ada perda Rencana Detail Tata Ruang. Sedangkan untuk di *organizational level* belum ada aturan atau pedoman pembangunan perumahan dan untuk *operational level* belum aturan yang menguatkan kinerja kebijakan pembangunan perumahan.

2. Sumber daya; Pada dimensi sumberdaya implementasi belum optimal karena sumberdaya manusia pada dinas - dinas teknis masih kurang sehingga pada saat pelaksanaan pengawasan dan pengendalian perumahan masih tidak optimal. Dalam hal ini, belum ada anggaran yang khusus dianggarkan untuk evaluasi kebijakan pembangunan perumahan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Sumber daya merupakan faktor kedua setelah komunikasi yang akan turut mempengaruhi terhadap keberhasilan implementasi kebijakan (Kurniati, 2016)
3. Komunikasi antar organisasi; pada dimensi komunikasi antar organisasi sudah mulai bisa tertata dengan rapi karena awal mula suatu kebijakan dikeluarkan berdasarkan hasil rapat Tim teknis TPKRD sehingga suatu keputusan berdasarkan saran dan masukan dari tim teknis yang mewakili dinas - dinas terkait. Seperti yang dikatakan *Edwards and Sharkansky (1978:295) state "The first requirement for effective implementation is that those responsible for carrying out a decision must know what they are supposed to do. Orders to implement a policy must be..... consistent, clear and accurate in specifying the aims of the decision-makers."* (Marume, Mutongi, Madziyire, 2016) yang berarti bahwa para pemberi keputusan kebijakan harus konsisten, jelas dan akurat dalam tujuan pengambilan kebijakan. Pada tahap ini tinggal ada aturan terkait pembangunan perumahan sehingga tim teknis akan lebih kuat dasar hukumnya dalam pengambilan keputusan.
4. Karakteristik organisasi pelaksana; pada dimensi ini belum adanya ikatan ikatan antar badan pelaksana dimana badan - badan pelaksana masih menunjukkan ego masing-masing dinas dan hamper semua dinas belum mempunyai aturan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan atau belum adanya aturan di tingkat *operational level*.
5. Sikap/kecenderungan (disposisi) para pelaksana; pada dimensi ini karena berdasarkan pada aturan *top down* yaitu hanya mengacu kepada kesesuaian lahan saja sesuai dengan amanat dari Perda

RTRW saja seharusnya ada aturan terkait pembangunan perumahan yang mengacu kepada semua aspek disekitar daerah kawasan perkotaan dan pedesaan di setiap kecamatan yang ada di Kabupaten Purwakarta.

6. Kondisi-kondisi lingkungan, sosial, ekonomi dan politik; sedangkan pada dimensi ini cenderung banyak dampak - dampak yang terjadi akibat setiap pengambilan kebijakan diambil hanya dilihat berdasarkan satu aspek saja. Seharusnya ada keseimbangan dampak dan pengaruh dari kondisi lingkungan sosial ekonomi dan politik disekitar perumahan.

Berdasarkan Analisa dengan 6 variabel *Van Meter dan Van Horn* maka dengan menggunakan pendekatan *Sytems Thingkin* yang didalamnya menggunakan *Clausal Loop Diagram* sebagai *tool* untuk menggambarkan hasil analisa penelitian, adalah sebagai berikut :



Keterangan :

- : Meningkatkan (+)
- : Mengurangi (-)
- + → : Delay
- ↺ : Seimbang (Balance)
- ↺ : Penguatan (Reinforce)

Sumber : Pengolahan Peneliti (2020)

Gambar 2. Hasil Analisis Penelitian dengan *Clausal Loop Diagram* Implementasi Kebijakan Perumahan dan Pemukiman Di Kabupaten Purwakarta

C. PENUTUP DAN REKOMENDASI

Berdasarkan Gambar 2, ada beberapa faktor utama yang menghambat suatu implementasi kebijakan pembanguna perumahan dikabupaten Purwakarta berjalan secara efektif yaitu :

- a. Belum adanya turunan dari perda RTRW yaitu belum adanya Perda RDTR dan belum adanya kebijakan baik ditingkat *organizational level* maupun di *operational level*.
- b. Pengawasan baik di perijinan dan pembangunan.
- c. Pembangunan Infrastruktur
- d. *Collaborative Governance*

Dalam mewujudkan implementasi kebijakan pembangunan perumahan dikabupaten purwakarta, maka direkomendasikan menggunakan beberapa konsep model yang dapat memperlancar dan mengurangi dampak di sekitar kawasan pemukiman. Adapun saran yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Aturan baik perda atau perbup di *Policy Level, organizational level dan operational level* harus segera dibuat agar kinerja pembangunan perumahan dapat berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku. Untuk *Policy Level* harus ada aturan turunan dari perda RTRW yaitu penetapan Perda RDTR, *organizational level* harus ada peraturan bupati terkait pembangunan perumahan dan untuk *operational level* harus segera dibuat perda atau perbup terkait peraturan dilevel organisasi yang berhubungan dengan pembangunan perumahan.
2. Harus ada penambahan kuantitas dan kualitas sumber daya manusia di dinas - dinas teknis yang melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan. Dengan adanya penambahan pengawas diharapkan dapat mengurangi permasalahan pada saat pembangunan perumahan.
3. Dalam permasalahan perumahan di kabupaten Purwakarta tidak dapat diselesaikan oleh satu dinas saja oleh karena itu harus ada *Collaborative Governance* dimana dibutuhkan kolaborasi antar actor, baik pemerintah, pelaku usaha maupun masyarakat, bekerjasama dengan cara atau proses tertentu yang nantinya akan menghasilkan solusi yang tepat untuk mengatasi permasalahan - permasalahan di kawasan pemukiman.

REFERENSI

- Agustino, Leo. 2016. Dasar-Dasar Kebijakan Publik. Bandung : CV Alfabeta Bandung.
- Mulyadi, Deddy, 2016, Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik, Cetakan II, Alfabeta: Bandung.
- Undang – Undang No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman, (2011)
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 38 tahun 2011 tentang Sungai, (2011)
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Pemukiman Rakyat No 11 tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman Dengan Hunian Berimbang, (2012)
- Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta No. 11 Tahun 2012 Tentan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Purwakarta, (2012)
- Dawaludin, Akhmad. 2019. Implementasi Kebijakan penetapan Kawasan Pemukiman Dikabupaten Subang. Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara, Volume 6 Nomor 4. Retrieved from <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/dinamika/article/view/3103>, di unduh tanggal 20 Agustus 2021
- Kuswan, Iwan, 1997, Kajian Permasalahan dan Kebijaksanaan Pengendalian Konversi Lahan Pertanian di Wilayah Pantai Utara Pulau Jawa, Jurnal of Regional and City Planning, Volume 8 Nomor 1. P. 49 - 60 Retrieved from <https://journals.itb.ac.id/index.php/jpwwk/article/view/437> , diunduh tanggal 27 Agustus 2021
- Kurniati, Poni Sukaesih. 2016. Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Di Kota Bandung. Jurnal Ilmu Politik dan Komunikasi vol. VI No. 2. Retrieved from <https://ojs.unikom.ac.id/index.php/jipsi/article/view/326/294>
- Marume S.B.M , Mutongi Chipo , Madziyire N.C, 2016. An Analysis of Public Policy Implementation. e-ISSN: 2278-487X, p-ISSN: 2319-7668. Volume 18, Issue 4 .Ver. I (Apr. 2016), PP 86-93
- Sufianti, Ely, 2013, Proses Kolaboratif Dalam Perencanaan Berbasis Komunikasi Pada Masyarakat Non-Kolaboratif, Mimbar Jurnal Sosial dan Pembangunan , Bandung: Unisba
- Trilestari, Endang Wiratmaji, 2004, Systems Thinking dan System Dynamics Sebagai Suatu Pendekatan dalam Pengukuran Kinerja Pelayanan, <http://jia.stialanbandung.ac.id/index.php/jia/article/download/341/314>
- <https://jabarnews.com/read/71445/di-purwakarta-pengembang-perumahan-wajib-memiliki-sistem-pengolahan-sampah> diakses tanggal 14 Maret 2019 Pukul 21.45 WIB