

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu provinsi yang banyak diminati untuk bermobilisasi. Dengan identitas diri sebagai kota pelajar dan pariwisata, daerah ini menarik minat masyarakat dari luar daerah untuk tinggal, sehingga terjadi peningkatan pertumbuhan penduduk di wilayah ini. Pertumbuhan penduduk di DIY setiap tahunnya mengalami kenaikan yang terkendali.

Menurut BPS Yogyakarta<sup>1</sup>, pada tahun 2010 jumlah penduduk DIY total 3.457.491 jiwa. Untuk Kulonprogo sebanyak 388.869 jiwa, Bantul 911.503 jiwa, Gunungkidul 675.382 jiwa, Sleman 1.093.110 jiwa sedangkan Kota Jogja 388.627 jiwa. Distribusi penduduk DIY berdasarkan kabupaten/kota menunjukkan bahwa Sleman menjadi wilayah dengan populasi terbesar, diikuti oleh Bantul dan Gunungkidul. Meskipun pertumbuhannya masih terkendali, dengan semakin meningkatnya laju pertumbuhan maka kebutuhan akan ruang tempat tinggal atau kebutuhan lainnya semakin meningkat. Selain itu, dengan adanya pertumbuhan penduduk di suatu daerah, maka bertambah pula aktivitas penduduk dan tentunya membutuhkan ruang untuk memenuhi semua aktivitas tersebut. Semakin banyak aktivitas, maka ruang yang digunakan juga semakin meningkat.

Pada tahun 2011<sup>2</sup>, populasi penduduk yang tinggal di Sleman sebanyak 1,107 juta jiwa atau 31,75 persen dari seluruh penduduk DIY, sementara di Bantul sebanyak 921,26 ribu jiwa atau 26,42 persen. Berdasarkan kabupaten/kota, laju pertumbuhan penduduk tercepat selama periode 2000-2010 terjadi di Sleman dan Bantul dengan laju sebesar 1,92 persen dan 1,55 persen. Sementara, Kota Yogyakarta justru mengalami pertumbuhan penduduk negatif sebesar 0,22 persen sebagai akibat dari berkembangnya kawasan pemukiman di sekeliling kota dan bertambahnya beberapa perguruan tinggi ke daerah pinggiran kota sehingga menarik minat penduduk untuk tinggal di kawasan itu. Selain itu, dengan adanya perguruan tinggi di daerah kabupaten, maka meningkatkan aktivitas di kawasan tersebut dan meningkatkan jumlah penduduk baru. Hal ini menjadikan semakin meningkatnya permintaan perumahan dan pemukiman berkaitan dengan pertumbuhan penduduk dan mobilitasnya. Menurut Peraturan Bupati Bantul Nomor 36 Tahun 2011<sup>3</sup>, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Pembangunan perumahan di kawasan pinggiran kota merupakan upaya pemenuhan kebutuhan pemukiman yang semakin meningkat. Hal ini bertujuan untuk mengembangkan kawasan pinggiran kota, mengingat kawasan kota sudah padat. Selain itu, di kawasan pinggiran kota lahan yang tersedia masih luas, harga lahan yang relatif rendah daripada kawasan dalam kota,

---

<sup>2</sup> ibid

aksesibilitas yang cukup baik. Kabupaten Bantul sebagai daerah sub urban dari Kota Yogyakarta merupakan salah satu daerah yang menjadi kawasan yang digunakan untuk mendirikan bangunan seperti perkantoran, perumahan, pendidikan, dan kesehatan. Pusat – pusat pertumbuhan seperti pendidikan akan sangat mempengaruhi perkembangan suatu daerah. Hal ini seperti dengan apa yang dikatakan oleh Russwurm dalam Yunus<sup>4</sup> mengenai titik-titik yang dapat mempengaruhi cepatnya pertumbuhan kegiatan non-pertanian, antara lain: (1) pusat kota, (2) pusat perbelanjaan, (3) daerah industri, (4) daerah perkantoran/kelembagaan, (5) daerah permukiman, (6) konsentrasi apartemen, (7) pusat pendidikan, (8) daerah terbuka untuk bersenang-senang/daerah wisata. Pada daerah tersebut umumnya mempunyai perkembangan lebih cepat dibanding daerah lainnya. Dengan adanya peningkatan kegiatan membuat terjadinya peningkatan pemanfaatan ruang dan perubahan fungsi lahan salah satunya pembangunan perumahan. Lahan memegang peranan penting dalam pembangunan perumahan. Namun terkadang dalam melakukan pemanfaatan lahan sering tidak memperhatikan pengelolanya sehingga yang terjadi lahan – lahan pertanian berubah menjadi bangunan.

Pembangunan perumahan berkaitan dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Bantul. Di dalam rencana tata ruang Kabupaten Bantul, terdapat tiga kecamatan direncanakan adanya perubahan penggunaan lahan yakni konversi dari lahan pertanian ke lahan non pertanian, Kecamatan Sewon, Kecamatan Kasihan, Kecamatan Banguntapan. Jika kita lihat, ketiga

kecamatan ini berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta sehingga meningkatkan minat masyarakat untuk menempati wilayah ini. Namun yang terjadi adalah dalam perubahan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian sering tidak memperhatikan aspek penting, seperti pengabaian terhadap lingkungan. Dari data Dinas Pertanian dan Kehutanan Bantul<sup>5</sup>, angka laju alih fungsi lahan di Bantul berkisar 20 hektar per tahun. Di Kecamatan Sewon alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan menurut Badan Pusat Statistik (BPS) Bantul mencapai 5% per tahun.

Dari data Pusat Informasi Pengembangan Pemukiman dan Bangunan (PIP2B) Dinas PU, Perumahan & Energi Sumber Daya Mineral DIY tahun 2011, berikut jumlah sebaran perumahan di wilayah DIY adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

**Tabel 1.1**  
**Data Persebaran Perumahan DIY Tahun 1995-2011**

Kabupaten/Kota	Jumlah Perumahan
Bantul	105
Sleman	84
Yogyakarta	19
Kulon Progo	10
Gunungkidul	8

Sumber Data: PIP2B DIY Tahun 2011

<sup>5</sup><http://dipertahut.bantulkab.go.id/berita/baca/2010/07/05/094637/sertifikasi-lahan-minimalisir-alih-fungsi-lahan> diakses tanggal 05 Agustus 2013 pukul 14.50 WIB

<sup>6</sup>Statistik Perumahan dan Bangunan Kabupaten Bantul, Bantul, Desember 2012, Januari 2014

Persebaran perumahan di DIY dari tahun 1995 sampai tahun 2011 menunjukkan pembangunan perumahan tertinggi berada di Kabupaten Bantul diikuti dengan Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta, karena ketiga wilayah ini sudah berada dalam sub urban atau area KPY (Kawasan Perkotaan Yogyakarta yang secara fisik karakteristiknya sudah berubah menjadi kawasan perkotaan). Kecenderungan kebutuhan rumah di Kabupaten Bantul, Sleman dan Kota Yogyakarta yang terus meningkat karena keberadaan perguruan tinggi yang cukup banyak dan keberadaan *Central Business District (CBD)* sebagai pusat jasa layanan perkotaan sehingga permintaan hunian di ketiga wilayah tersebut juga meningkat.

Kecamatan Banguntapan merupakan wilayah Kabupaten Bantul yang menjadi salah satu wilayah yang mengalami pertumbuhan perumahan baru relatif tinggi. Saat ini di Kecamatan Banguntapan yang termasuk ke dalam *sub urban*, banyak berdiri bangunan perumahan. Dari data Pusat Informasi Pengembangan Pemukiman dan Bangunan (PIP2B) Dinas PU, Perumahan & Energi Sumber Daya Mineral DIY Pusat Informasi Perumahan Dinas PU, Perumahan & Energi Sumber Daya Mineral DIY<sup>7</sup> tahun 2011 mencatat bahwa dari 105 perumahan yang ada di Kabupaten Bantul, yang paling banyak berada di Kecamatan Banguntapan yakni sebanyak 42 perumahan yang terdiri dari 38 perumahan swasta dan 4 perumahan pemerintah. Sehingga kita tidak dapat memungkiri bahwa pihak swasta tertarik menanamkan investasi di Kecamatan Banguntapan. Sekarang yang masih menjadi kendala di

---

<sup>7</sup> ibid

Kecamatan Banguntapan adalah belum dibuatnya Perda Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan (RDTRK) seperti yang sudah dibuat di Kecamatan Sewon. Mengingat dengan adanya RDTRK sangat penting guna menekan pengembangan perumahan, karena di dalamnya berisi detil berbagai kawasan atau zona sesuai dengan peruntukannya.

Di dalam Peraturan Bupati Bantul Nomor 36 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Bantul, bahwa dalam lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kabupaten Bantul yakni harus memenuhi kriteria keamanan, keindahan, kenyamanan, kesehatan, fleksibilitas, keterjangkauan jarak dan lingkungan berjati diri.<sup>8</sup> Kebijakan terkait RTRW yaitu Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011<sup>9</sup> tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030. Di dalam perda ini dalam pembangunan perumahan sesuai dengan tata ruang dan *site plan* sehingga dapat melakukan penataan yang tepat untuk peruntukan kawasan pertanian, industri dan perumahan untuk setiap kecamatan. Karena kawasan hijau saat ini sudah banyak berkurang, maka diharapkan kebijakan ini tidak mengganggu produktivitas pertanian yang ada di Kabupaten Bantul.

Mengenai penyelenggaraan perumahan di Kabupaten Bantul, diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013<sup>10</sup>, salah

---

<sup>8</sup> Peraturan Bupati Bantul Nomor 36 Tahun 2011

<sup>9</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 4 Tahun 2011

<sup>10</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013

satunya mengenai lokasi, bahwa dalam penentuan lokasi harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku.

Pada saat ini pembangunan perumahan lebih banyak dilakukan oleh pengembang swasta dan masyarakat. Pembangunan oleh masyarakat biasanya dilakukan secara pribadi pada lahan sendiri dengan pembangunan beberapa kavling tanpa memberikan fasilitas kepada konsumen sesuai dengan aturan, sedangkan pengembang swasta melakukan pembangunan sering mengabaikan kondisi lingkungan, lahan subur dilakukan pengeringan dan hanya bertujuan mendapatkan keuntungan yang banyak. Agar sebuah kebijakan berjalan dengan baik, dan terjadi komunikasi yang baik antara pengembang dengan pemerintah maka setiap pengembang ikut tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI).

Dalam proses pembangunan perumahan sangat berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam Peraturan Bupati Bantul Nomor 34 Tahun 2011<sup>11</sup> menyebutkan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Hal ini sebagai upaya agar pembangunan perumahan sesuai dengan *site plan* Kabupaten Bantul.

---

<sup>11</sup> Peraturan Bupati Bantul Nomor 34 Tahun 2011

Peraturan Daerah yang berkaitan dengan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul adalah sebagai berikut: 1) Peraturan Bupati Bantul Nomor 36 Tahun 2011 mengenai Pedoman Pembangunan Perumahan, 2) Peraturan Bupati Bantul Nomor 34 Tahun 2011 mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan 3) Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bantul Tahun 2010-2030. 4) Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013 mengenai Penyelenggaraan Perumahan. Dalam penelitian ini yang akan menjadi fokus penelitian adalah terkait Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013.

Penelitian ini berusaha untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan Pemerintah Kabupaten Bantul dalam pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan berdasarkan Perda Nomor 5 tahun 2013 dan faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan pembangunan perumahan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi kebijakan Pemerintah Kabupaten Bantul dalam pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Perumahan?
2. Apa saja faktor – faktor yang mempengaruhi kebijakan pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Dengan melihat rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan penelitian:

- a) Mengetahui implementasi kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah Kabupaten Bantul dalam pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan.
- b) Mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi adanya implementasi kebijakan di Kecamatan Banguntapan.

### **2. Manfaat Penelitian**

#### **a) Bidang Teoritis**

Memberikan kontribusi literatur dan menjadi bahan kajian dalam studi ilmu pemerintahan yang berkaitan dengan implementasi pembangunan

b) Bidang Praktis

Memberikan masukan bagi pihak-pihak terkait dan Pemerintah Kabupaten Bantul, sebagai informasi tambahan dan juga masukan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan.

#### **D. Kerangka Dasar Teori**

Kerangka dasar teori adalah teori – teori yang digunakan di dalam melakukan penelitian sehingga kegiatan penelitian ini menjadi jelas, sistematis, dan ilmiah. Kerangka dasar teori merupakan bagian yang terdiri dari uraian yang menjelaskan variabel – variabel dan hubungan antar variabel berdasarkan konsep definisi tertentu. Di bagian ini juga dikemukakan teori yang menjadi acuan bagi penelitian yang akan dilakukan.

Menurut Koentjoroningrat, teori adalah pernyataan mengenai adanya hubungan positif antara gejala yang diteliti dengan satu atau beberapa faktor tertentu dalam masyarakat.<sup>12</sup>

Sementara menurut Saifudin Azwar, MA, teori adalah serangkaian pernyataan yang saling berhubungan yang menjelaskan mengenai sekelompok kejadian.<sup>13</sup>

Berdasarkan definisi di atas diketahui bahwa teori adalah suatu alat yang digunakan untuk mengetahui hubungan variabel – variabel yang diteliti dengan pemecahan masalah. Dari uraian di atas maka kerangka dasar teori dalam penelitian ini:

---

<sup>12</sup>Koentjoroningrat. *Metodologi Penelitian Masyarakat*. Jakarta: PT Gramedia, 1997. Hal. 21

<sup>13</sup>Saifudin Azwar, MA. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 1998. Hal. 30

## 1. Implementasi Kebijakan Publik

### a. Pengertian

Kebijakan publik dapat diartikan sebagai program-program yang dibuat oleh pemerintah digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada di lingkungan sosial masyarakat. Harold Laswell dan Abraham Kaplan dalam buku Subarsono berjudul Analisis Kebijakan Publik. Konsep, Teori dan Aplikasi mengemukakan bahwa kebijakan publik hendaknya berisi tinjauan, nilai-nilai, dan praktika-praktika sosial yang ada di dalam masyarakat.<sup>14</sup>

Riant Nugroho D menyatakan bahwa Kebijakan Publik adalah keputusan yang dibuat negara sebagai sebuah strategi untuk merealisasikan tujuan negara yang bersangkutan.<sup>15</sup>

Menurut Woll bahwa kebijakan publik ialah sejumlah aktivitas pemerintah untuk memecahkan masalah di masyarakat, baik secara langsung maupun melalui berbagai lembaga yang mempengaruhi kehidupan masyarakat.<sup>16</sup>

Definisi kebijakan publik dalam Lampiran 1 Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor PER/04/M.PAN/4/2007 tentang Pedoman Umum Formulasi, Implementasi, Evaluasi Kinerja, dan Revisi Kebijakan Publik di Lingkungan Lembaga Pemerintah Pusat dan Daerah.

---

<sup>14</sup> Subarsono, AG. *Analisis Kebijakan Publik, Konsep, Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2008. Hal.3

<sup>15</sup> Nugroho, Riant. *Public Policy: Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan*. Elex Media Komputindo, 2009. Hal. 85

<sup>16</sup> Woll, D. H. (1966). *Kebijakan Publik dan Masyarakat*. Yogyakarta: Lukman

Dalam Peraturan Menteri ini, kebijakan publik adalah “Keputusan yang dibuat oleh pemerintah atau lembaga pemerintahan untuk mengatasi permasalahan tertentu, untuk melakukan kegiatan tertentu atau untuk mencapai tujuan tertentu yang berkenaan dengan kepentingan dan manfaat orang banyak”.<sup>17</sup> Dalam Peraturan Menteri tersebut, kebijakan publik mempunyai 2 (dua) bentuk yaitu peraturan yang terkodifikasi secara formal dan legal, dan pernyataan pejabat publik di depan publik.

Dari pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan bahwa kebijakan publik adalah tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukan oleh pemerintah yang berorientasi pada tujuan menyelesaikan masalah-masalah public. Kebijakan tersebut nantinya tertuang dalam peraturan-peraturan yang dibuat pemerintah sehingga memiliki sifat mengikat dan memaksa.

Implementasi kebijakan merupakan serangkaian proses untuk pencapaian tujuan setelah terbentuknya peraturan undang – undang. Sebagaimana dijelaskan Ripley dan Franklin implementasi adalah apa yang terjadi setelah undang - undang ditetapkan yang memberikan otoritas program, kebijakan, keuntungan, keuntungan (benefit), atau suatu jenis keluaran yang nyata (tangible output).<sup>18</sup>

Sementara menurut van Meter dan van Horn, implementasi sebagai tindakan - tindakan yang dilakukan oleh individu - individu (atau kelompok-kelompok) pemerintah maupun swasta yang diarahkan untuk mencapai tujuan-

<sup>17</sup> Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara PER/04/M.PAN/4/2007

<sup>18</sup> W. D. Ripley dan F. K. Franklin, *Public Policy Process and Study Cases*, Yogyakarta:

tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan – keputusan kebijakan sebelumnya.<sup>19</sup>

Anderson mengartikan kebijakan publik sebagai serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh pelaku atau sekelompok pelaku guna memecahkan masalah tertentu. Lebih lanjut dikatakan Anderson elemen-elemen penting yang terkandung dalam kebijakan publik antara lain mencakup:<sup>20</sup>

1. Kebijakan selalu mempunyai tujuan atau berorientasi pada tujuan tertentu.
2. Kebijakan berisi tindakan atau pola tindakan pejabat – pejabat pemerintah.
3. Kebijakan adalah apa yang benar-benar dilakukan oleh pemerintah, dan bukan apa yang bermaksud akan dilakukan.
4. Kebijakan publik bersifat positif (merupakan tindakan pemerintah mengenai suatu masalah tertentu) dan bersifat negatif (keputusan pejabat pemerintah untuk tidak melakukan sesuatu).
5. Kebijakan publik (positif) selalu berdasarkan pada peraturan perundangan tertentu yang bersifat memaksa (*otoritatif*).

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan merupakan tahapan yang sangat penting dalam keseluruhan proses kebijakan. Di dalam proses ini tindakan yang dilakukan guna menjalankan tujuan yang diinginkan.

---

<sup>19</sup> ibid

<sup>20</sup> Widodo, Joko. *Good Governance Telaah Dari Dimensi Akuntabilitas, Kontrol Birokrasi Pada*

*Studi Kasus: Dinas Kesehatan Kabupaten Sukoharjo*. 2001. Hal 100

## **b. Model – Model Implementasi Kebijakan**

### **1. Model Merilee S. Grindle**

Menurut Merilee S. Grindle terdapat dua variabel besar yang mempengaruhi implementasi kebijakan, yaitu isi kebijakan dan lingkungan implementasi. Masing – masing variabel tersebut masih dipecah lagi menjadi beberapa item.<sup>21</sup>

#### **1.1 Variabel isi kebijakan ini mencakup:**

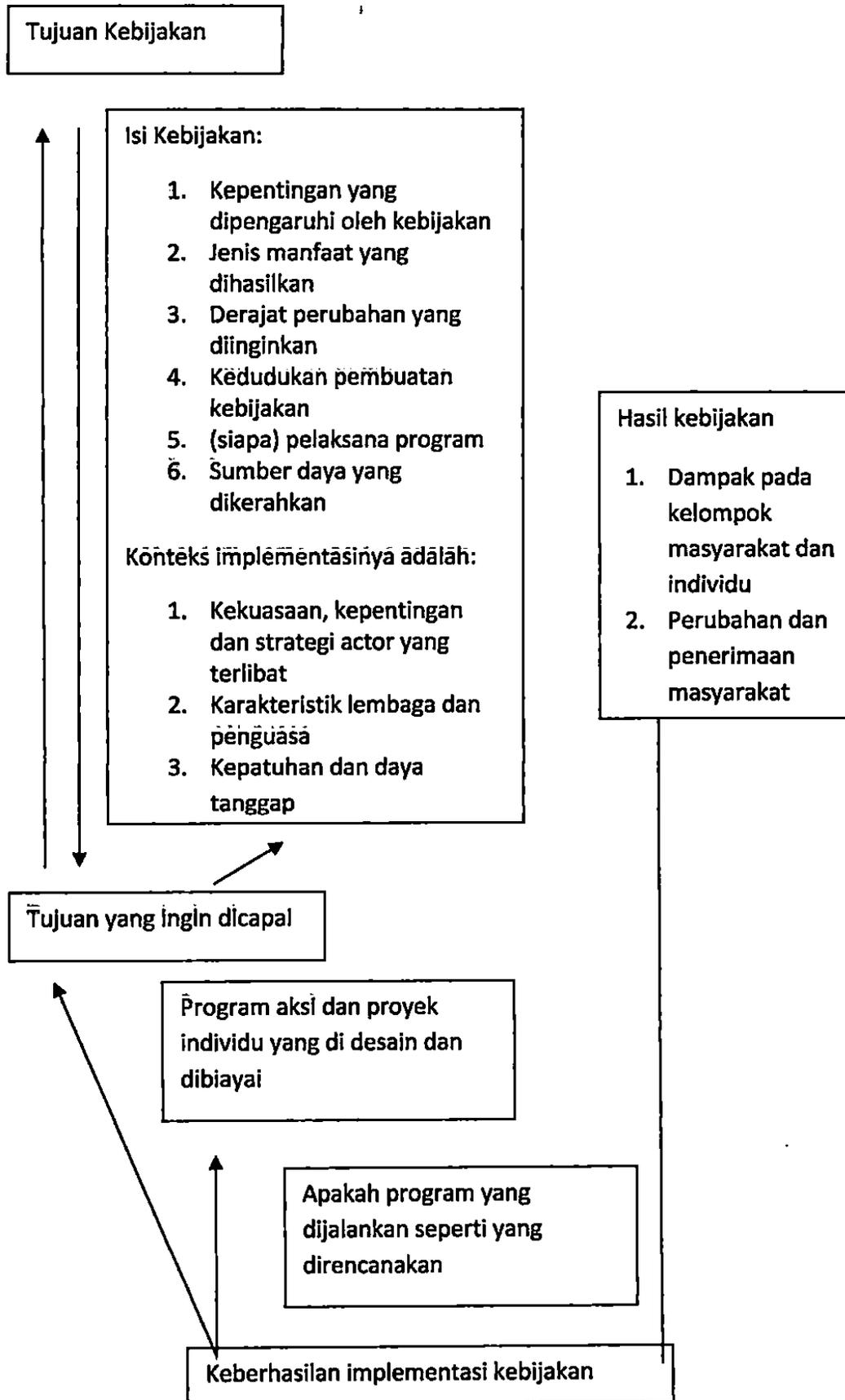
- a) Sejauh mana kepentingan kelompok sasaran atau target groups termuat dalam isi kebijakan
- b) Jenis manfaat yang diterima oleh target group
- c) Sejauh mana perubahan yang diinginkan dari sebuah kebijakan
- d) Apakah letak sebuah program sudah tepat
- e) Apakah sebuah kebijakan telah menyebutkan implementornya dengan rinci
- f) Apakah sebuah program didukung oleh sumber daya yang memadai

#### **1.2 Sedangkan variabel lingkungan kebijakan mencakup:**

- a) Seberapa besar kekuasaan, kepentingan, dan strategi yang dimiliki oleh para aktor yang terlibat dalam implementasi kebijakan
- b) Karakteristik institusi dan rejim yang sedang berkuasa
- c) Tingkat kepatuhan dan responsivitas kelompok sasaran

<sup>21</sup> ...

**Gambar 1.1 Model Merilee S. Grindle**





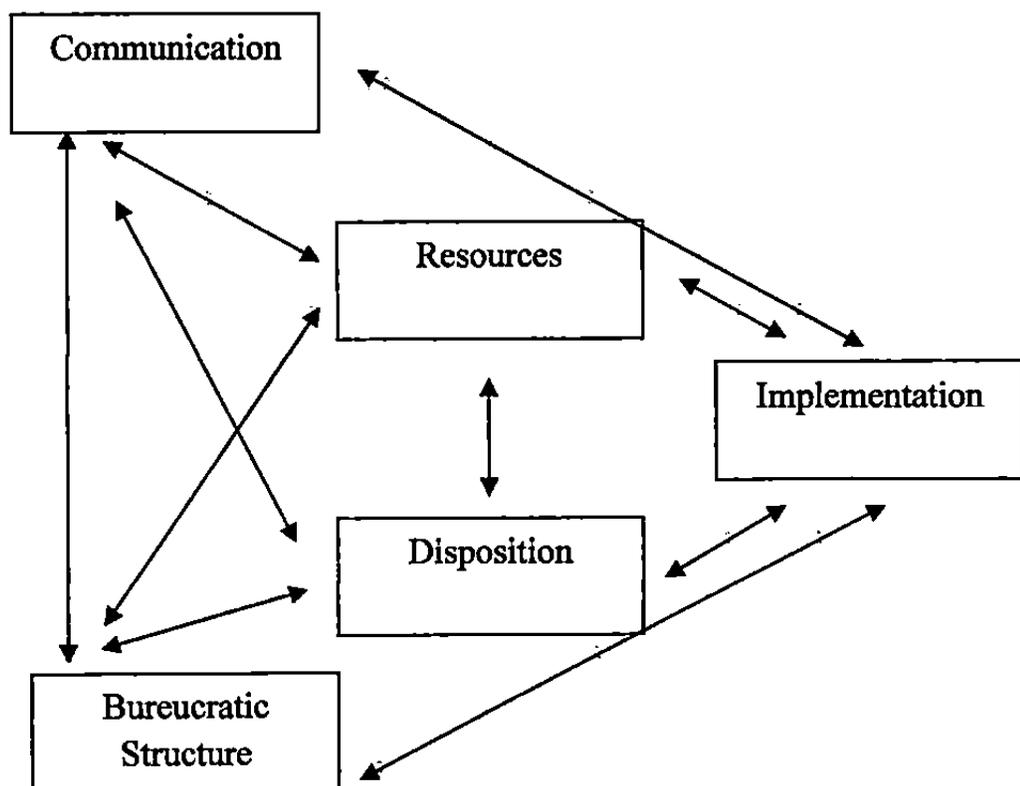
### 3) Kecenderungan – kecenderungan atau tingkah laku – tingkah laku

Kecenderungan dari para pelaksana mempunyai konsekuensi – konsekuensi penting bagi implementasi kebijakan yang efektif. Jika para pelaksana bersikap baik terhadap suatu kebijakan tertentu yang dalam hal ini berarti adanya dukungan, kemungkinan besar mereka melaksanakan kebijakan sebagaimana yang diinginkan oleh para pembuat keputusan awal.

### 4) Struktur birokrasi

Birokrasi merupakan salah satu badan yang paling sering bahkan secara keseluruhan menjadi pelaksana kebijakan, baik itu struktur pemerintah dan juga organisasi – organisasi swasta. Struktur organisasi kemudian ditinjau dari 2 hal yaitu: mekanisme dan struktur birokrasi.

**Gambar 1.2 Model Edwards III**



Model Merilee S. Grindle dan Model Edward III digunakan dalam menganalisa penelitian ini karena kedua model ini lebih kompleks untuk menjawab permasalahan dalam proses implementasi kebijakan. Model Grindle ini lebih menekankan pada konteks kebijakan, khususnya yang menyangkut dengan implementor, sasaran dan kondisi-kondisi perubahan yang diperlukan. Sedangkan untuk model Edward lebih menekankan pada bagaimana komunikasi, sumber daya, daya tanggap dan struktur birokrasi menjadi faktor-faktor yang mempengaruhi jalannya implementasi kebijakan.

## **2. Rencana Tata Ruang Wilayah**

Di dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang dijelaskan bahwa ruang adalah sebagai wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.<sup>22</sup> Dengan semakin bertambahnya penduduk, maka hal ini menuntut adanya ketersediaan ruang. Dalam penyediaan ruang harus mengakomodasi seluruh kepentingan masyarakat.

Tarigan<sup>23</sup> mengemukakan bahwa ruang daerah sebagai wadah akomodasi kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi masyarakat harus mengakomodasi kepentingan semua pihak, baik pemerintah, swasta dan masyarakat secara adil dan berkelanjutan bagi generasi yang akan datang, sejalan dengan peningkatan dinamika kebutuhan yang berkembang dari waktu ke waktu. Tujuan penataan ruang adalah menciptakan hubungan yang serasi

---

<sup>22</sup> Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007

<sup>23</sup> Setyawan, Nugroho Tri. *Evaluasi Penggunaan Lahan Kabupaten Sleman Tahun 2006-*

*2008*. *Jurnal Ilmiah Dan Masyarakat JIMY*, 2012, Hal. 12

antara berbagai kegiatan di berbagai sub wilayah agar tercipta hubungan harmonis dan serasi. Dengan demikian, hal ini mempercepat proses tercapainya kemakmuran dan terjaminnya kelestarian lingkungan hidup.

Budihardjo mengemukakan kegiatan penataan ruang dapat diklasifikasikan dalam beberapa hal, antara lain:<sup>24</sup>

1. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan, meliputi kawasan lindung (misalnya kawasan resapan air, suaka alam, taman nasional, taman wisata alam) dan kawasan budidaya (misalnya kawasan hutan produksi, kawasan pemukiman, kawasan industry, kawasan pertanahan keamanan).
2. Penataan ruang berdasarkan aspek administrasi tata ruang meliputi tata ruang wilayah nasional, propinsi, kabupaten/kota.
3. Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan perdesaan, kawasan perkotaan dan kawasan tertentu seperti kegiatan pembangunan skala besar untuk kepentingan industry, pariwisata atau pertanahan keamanan beserta sarana dan prasarananya.

Dalam Undang – Undang No 26 Tahun 2007<sup>25</sup> tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa rencana tata ruang berisi rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana struktur ruang adalah arahan pengembangan elemen-elemen pembentuk struktur ruang yang terdiri dari sistem pusat-pusat permukiman, sistem jaringan transportasi (darat, laut, udara), sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan

ekonomi masyarakat. Adapun rencana pola pemanfaatan ruang berisi arahan distribusi peruntukan ruang untuk berbagai jenis pemanfaatan lahan yang direncanakan.

Rencana Umum Tata Ruang secara hirarki terdiri atas: Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten / Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten memuat:

- a) Tujuan, kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten;
- b) Rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten;
- c) Rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
- d) Penetapan kawasan strategis kabupaten;
- e) Arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan;
- f) Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Perencanaan tata ruang wilayah adalah untuk menyetarakan berbagai kegiatan sektor pembangunan sehingga penggunaan lahan dan tata ruang dapat dilakukan secara optimal, efektif dan efisien.

### 3. Teori Pembangunan Perumahan

Pembangunan adalah upaya yang terencana yang dilakukan oleh Negara untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat. Menurut Siagian, pembangunan adalah usaha atau serangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan rencana yang dilaksanakan secara sadar oleh suatu bangsa, Negara dan pemerintah, menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*national building*).

Pengertian lain pembangunan dikemukakan oleh Caroline Briyant dan Louise White dikutip oleh Taliziduhu Ndraha sebagai berikut<sup>26</sup>:  
“Pembangunan ialah upaya untuk meningkatkan kemampuan manusia untuk mempengaruhi masa depannya.” Di dalam pengertian tersebut terkandung lima implikasi utama yaitu:

1. Pembangunan berarti membangkitkan kemampuan optimal manusia baik individu maupun kelompok (*capacity*).
2. Pembangunan berarti mendorong tumbuhnya kebersamaan dan pemerataan nilai dan kesejahteraan (*equity*).
3. Pembangunan berarti menaruh kepercayaan untuk membangun dirinya sendiri sesuai dengan kemampuan yang ada padanya. Kepercayaan ini dinyatakan dalam bentuk kesempatan yang sama kebebasan memilih kekuasaan untuk memutuskan (*empowerment*).
4. Pembangunan berarti mengurangi kemampuan untuk membangun secara mandiri (*sustainability*).

<sup>26</sup> Irma, Linda. 2008. *Analisis Implementasi Kebijakan Pembangunan Sektor Pariwisata*

5. Pembangunan berarti mengurangi ketergantungan Negara yang satu dengan Negara yang lain dan menciptakan hubungan saling menguntungkan dan saling menghormati (*interdependence*).

Menurut I Nyoman B. pembangunan tidak lain mempunyai pengertian suatu usaha untuk merubah keadaan menjadi lebih baik berdasarkan norma – norma yang ada. Perubahan tersebut telah direncanakan dengan memanfaatkan potensi alam, sumber daya manusia dan sosial budaya yang ada.<sup>27</sup>

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Menurut Kuswartojo, pemukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan tempat tinggal dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam pemukiman.<sup>28</sup>

Perumahan lebih mengarah kepada konsep fisik bangunannya namun apabila sudah berkaitan dengan pemukiman maka dapat dilihat sebagai kompleksitas antara kegiatan dan hubungan sosial manusia yang hidup di dalamnya. Menurut Charles Abrams<sup>29</sup> perumahan bukan hanya lindungan saja, tetapi merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial. Perumahan sesungguhnya berkaitan erat dengan industrialisasi, aktivitas ekonomi, dan administratif serta berkaitan pula dengan kebutuhan akan pendidikan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011<sup>30</sup>, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan

---

<sup>27</sup>I Nyoman.B, Masyarakat Desa dan Pembangunan Desa. Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 67.

<sup>28</sup> Kuswartojo, Tjuk. *Perumahan dan Pemukiman Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB. 2005

<sup>29</sup> ibid

<sup>30</sup> Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011

maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni.

Turner<sup>31</sup> menyebutkan ada tiga pihak dalam pembangunan perumahan yaitu pemerintah (*public service*), swasta (*private service*) dan masyarakat (*community sector*). Pemerintah sebagai pihak yang berwenang mengatur kebijakan pembangunan termasuk sektor perumahan seharusnya mampu berperan sebagai penghasil (*provider*) sekaligus sebagai pemberi bantuan dan dorongan. Selain itu pemerintah juga harus mampu mengkoordinasikan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh swasta atau masyarakat, melalui peraturan – peraturan sehingga perumahan lebih terarah.

Yunus mengemukakan bahwa terdapat 6 (enam) faktor yang mempengaruhi proses perkembangan kota secara sentrifugal. Keenam faktor itu adalah sebagai berikut:<sup>32</sup>

- a. Aksesibilitas Fiskal berarti kemudahan suatu wilayah untuk dijangkau. Aksesibilitas dipengaruhi oleh aspek transportasi baik jaringan jalan maupun moda transportasi.
- b. Fasilitas pelayanan umum merupakan faktor penarik agar penduduk datang ke wilayahnya.

---

<sup>31</sup> Gunawan, Resta. *Penggunaan Citra Satelit Quickbird untuk Penentuan Lokasi Perumahan di Kecamatan Banguntapan*. Skripsi Jurusan Sains Geografi dan Pembangunan Wilayah UGM. 2013. hal 4

<sup>32</sup> Jauhari, Agung. *Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Penggunaan Lahan dan Kondisi Sosial Ekonomi Penjual Lahan di Kecamatan Mlati*. Skripsi Jurusan Pembangunan Wilayah UGM. 2013

- c. Karakteristik Lahan berkaitan dengan topografi wilayah, polusi udara, ketersediaan air, drainase, bebas dari ancaman bencana, air tanah bebas pencemar.
- d. Pemilikan Lahan, berkaitan dengan perubahan pemilikan lahan. Masyarakat ekonomi lemah memiliki kecenderungan lebih tinggi untuk menjual lahannya daripada yang status ekonominya lebih kuat.
- e. Keberadaan peraturan yang mengatur tata guna lahan. Salah satu faktor yang berpengaruh kuat terhadap intensitas perkembangan spasial daerah pinggiran kita apabila peraturan daerah yang ada dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen.
- f. Faktor prakarsa pengembang mempunyai peranan yang kuat dalam mengarahkan spasial suatu kota.

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan, pembangunan perumahan sebagai upaya pembangunan yang dilakukan pihak – pihak baik pemerintah, masyarakat maupun swasta untuk pemenuhan kebutuhan rumah layak huni dan keseluruhan aktivitas sosial.

## **E. Definisi Konsepsional**

Definisi konsepsional menjelaskan mengenai pembatasan pengertian suatu konsep dengan konsep yang lainnya yang merupakan suatu abstraksi dari hal – hal yang diamati agar tidak terjadi kesalahpahaman. Berdasarkan kerangka teori yang telah dijelaskan di atas, maka yang diuraikan beberapa konsep yang berhubungan dengan penelitian:

### **a. Implementasi Kebijakan**

Adalah keseluruhan proses yang dilakukan oleh individu – individu atau pejabat – pejabat atau kelompok – kelompok baik pemerintah maupun swasta yang berkaitan pencapaian tujuan yang sudah direncanakan.

### **b. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)**

Adalah hasil perencanaan struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang.

### **c. Pembangunan Perumahan**

Adalah upaya pembangunan yang dilakukan pihak – pihak baik pemerintah, masyarakat maupun swasta untuk pemenuhan kebutuhan rumah layak huni dan keseluruhan aktivitas sosial

## **F. Definisi Operasional**

Definisi operasional merupakan unsur penting dalam penelitian yang digunakan untuk mendeskripsikan tentang apa yang akan diteliti. Untuk mempermudah pembahasan penelitian maka perlu diketahui definisi operasional sebagai berikut:

1. Implementasi kebijakan Pemerintah Kabupaten Bantul dalam pembangunan perumahan berdasarkan Perda Nomor 05 Tahun 2013 adalah kesesuaian antara peraturan yang berlaku dengan kenyataan di lapangan tentang penyelenggaraan perumahan di Kecamatan Banguntapan meliputi:

### **1.1 Isi Kebijakan**

- a. Pengaturan Lokasi Pembangunan Perumahan
- b. Pelaksanaan Prasarana dan Sarana Lingkungan serta Utilitas Umum Perumahan
- c. Penyelenggaraan Perumahan

### **1.2 Konteks Kebijakan**

- a. Kekuasaan, Kepentingan, Strategi Aktor yang Terlibat
- b. Karakter Pelaksana
- c. Kepatuhan dan Daya Tanggap

2. Faktor – faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan:

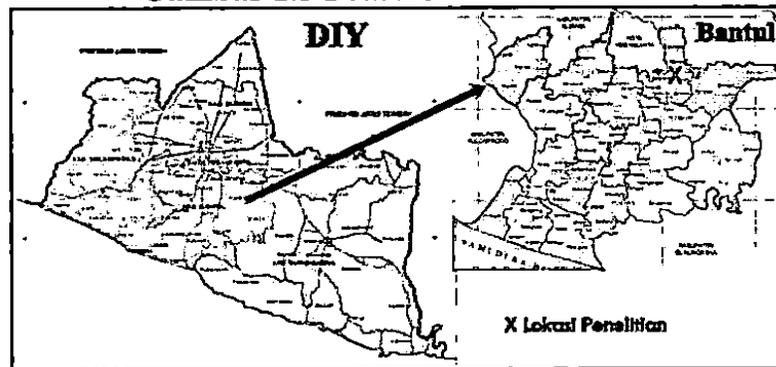
- a. Komunikasi
- b. Sumber daya
- c. Sikap pelaksana/disposisi
- d. Struktur birokrasi

## G. Metode Penelitian

Bagian ini akan menguraikan tentang perangkat – perangkat penelitian mulai dari lokasi dan objek penelitian, tipe dan dasar penelitian, teknik pengumpulan data, sumber data serta analisa data yang sangat membantu dalam kelangsungan penelitian ini.

### 1. Lokasi dan Obyek Penelitian

**Gambar 1.3 Peta Lokasi Penelitian**



Penelitian dilakukan di Kabupaten Bantul, alasan pemilihan Kabupaten Bantul dalam penelitian ini karena memiliki pembangunan perumahan tertinggi di DIY. Lokasi penelitian di Kecamatan Banguntapan karena saat ini pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul paling banyak terdapat di Kecamatan Banguntapan. Obyek dari penelitian ini adalah Kecamatan Banguntapan, Dinas Perizinan Kabupaten Bantul, Dinas Pekerjaan Umum, Bappeda Bantul karena yang melaksanakan implementasi kebijakan adalah dinas – dinas tersebut. Selain itu yang menjadi obyek penelitian adalah beberapa masyarakat Kecamatan Banguntapan dan pengembang perumahan yang melakukan pembangunan di Kecamatan Banguntapan, mengingat implementasi kebijakan pembangunan perumahan berjalan tidak hanya dari

## **2. Tipe dan Dasar Penelitian**

Tipe penelitian yang dipergunakan adalah tipe penelitian deskriptif analisis. Menurut Soegiono<sup>33</sup> metode deskriptif analisis adalah metode yang bertujuan mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap suatu obyek penelitian yang diteliti melalui sampel atau data yang telah terkumpul dan membuat kesimpulan yang berlaku umum. Penelitian yang digunakan untuk menggambarkan secara rinci mengenai obyek penelitian serta menganalisa implementasi kebijakan yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Bantul dan pemanfaatan ruang dalam hal pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan.

Dasar penelitian adalah kualitatif untuk mendapatkan data yang lebih akurat mengenai implementasi kebijakan yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Bantul dalam pembangunan perumahan. Penelitian kualitatif mengacu kepada berbagai cara pengumpulan data yang berbeda, yang meliputi penelitian lapangan, observasi partisipan, dan wawancara mendalam.

## **3. Penentuan Informan**

Penelitian ini adalah mengenai implementasi kebijakan pembangunan perumahan, adapun informan pada penelitian ini yaitu:

1. Camat Banguntapan: Slamet Santosa, S.IP,
2. Kepala Bidang Sarana dan Prasarana Bappeda Bantul: Ari Budi Nugroho, ST
3. Kepala Seksi Pemanfaatan Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum Bantul: Suprihana, ST, MT

<sup>33</sup> Soegiono, "Metode Penelitian Kualitatif", Jakarta: Alfabeta, 2008, hal. 20

4. Kepala Seksi Penetapan Dinas Perizinan Bantul: Hariyadi, SH
5. Masyarakat Kecamatan Banguntapan
6. Pengembang (*developer*) perumahan

Penentuan informan ini dengan menggunakan metode purposive yaitu suatu penentuan informan berdasarkan tujuan atau pertimbangan tertentu. Informan yang ditentukan di atas berdasarkan pihak-pihak yang terkait tentang pelaksanaan implementasi kebijakan pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan. Peneliti memilih beberapa dinas atau badan daerah di atas dikarenakan badan atau dinas tersebut yang melaksanakan kebijakan baik dari awal sampai proses akhir pembangunan perumahan yang dilakukan pengembang.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang telah digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wawancara Mendalam

Wawancara mendalam yang dilakukan oleh penulis yaitu melakukan percakapan langsung dengan pihak yang sudah ditentukan peneliti sebelumnya. Wawancara dilakukan dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang sebelumnya telah disusun oleh peneliti sebagai acuan dan sifatnya tidak mengikat sehingga banyak pertanyaan baru yang muncul pada saat wawancara terkait dengan kebijakan, secara umum pertanyaan peneliti yaitu: upaya apa yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait dalam pembangunan perumahan.

Dalam penelitian ini, yang diwawancarai adalah Kepala Bidang Sarana dan Prasarana Bepada Bantul, Kepala Seksi Pemanfaatan Tata Ruang Dinas

Pekerjaan Umum Bantul, dan Kepala Seksi Penetapan Dinas Perizinan Bantul, Camat Banguntapan, Masyarakat Banguntapan, Pengembang Perumahan.

Wawancara pertama dilakukan di Bappeda Bantul pada tanggal 10 Juni 2014 dengan Kepala Bidang Sarana dan Prasarana yakni Bapak Ari Budi Nugroho, ST. Pada tanggal yang sama, peneliti juga melakukan wawancara dengan Kepala Bidang Tata Ruang yakni Bapak Suprihana, ST, MT. Wawancara selanjutnya pada tanggal 11 Juni 2014 dengan Camat Banguntapan yakni Bapak Selamat Santosa, S.IP. Pada saat diwawancari Camat Banguntapan tersebut baru menjabat sekitar 3 bulan, sehingga informasi terkait dengan pembangunan perumahan yang berjalan di Kecamatan Banguntapan dalam beberapa tahun ini belum diketahui secara keseluruhan. Pada tanggal 15 Juli 2014 peneliti melakukan wawancara kembali dengan Bapak Suprihana, ST, MT untuk menambahkan beberapa point yang kurang. Wawancara dengan masyarakat dilakukan pada tanggal 19 Juli 2014 dengan beberapa masyarakat yang tinggal di dekat lokasi perumahan. Selanjutnya melakukan wawancara dengan beberapa pengembang perumahan.

#### 1. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan pengamatan secara langsung. Meneliti secara langsung kondisi atau keadaan yang ada di lapangan, sehingga data ini bermanfaat untuk mendukung dan melengkapi data primer dan data sekunder. Observasi dilakukan pada tanggal 11 Juni 2014 sampai 19 Juli 2014. Observasi yang dilakukan adalah pengamatan langsung di Kecamatan Banguntapan. Peneliti melihat perumahan

yang sudah terbangun dan perumahan yang sedang dalam proses pembangunan. Dari observasi terlihat banyak pembangunan perumahan yang sedang berjalan menggunakan lahan sawah.

## **2. Studi Pustaka dan Dokumentasi**

Pada studi pustaka, penulis melakukan pengumpulan data yang berhubungan dengan penelitian yaitu membaca sumber-sumber literatur mengenai kebijakan pembangunan perumahan melalui jurnal – jurnal, skripsi, thesis dan buku – buku. Teknik ini digunakan untuk menunjang data primer atau data utama yang diperoleh dari informan. Dalam penelitian ini yang menjadi dokumentasi adalah gambaran perumahan di Banguntapan dan data-data pengajuan permohonan pengembang perumahan yaitu berupa Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan, Dokumen Rencana Anggaran Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul tahun 2013-2014. Keputusan Bupati Bantul Nomor 101E Tahun 2011 dan Keputusan Bupati Bantul 106A Tahun 2012 Tentang Pembentukan BKPRD Kabupaten Bantul.

## **3. Jenis Data**

### **1. Data Primer**

Data primer dilakukan melalui teknik wawancara yaitu data yang diperoleh langsung dari informan melalui wawancara langsung dan terbuka sesuai dengan yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Penulis melakukan wawancara dengan informan menggunakan pedoman wawancara. Informan

obyek penelitian. Data yang akan diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum, Bappeda Bantul, Dinas Perizinan Kabupaten Bantul, Kecamatan Banguntapan.

**Tabel 1.2**  
**Data Primer**

NO	INSTITUSI	NAMA	TARGET	TANGGAL
1	Bappeda Bantul	Ari Budi Nugroho, ST	Kebijakan yang dipilih dalam pembangunan perumahan di Kab. Bantul	10 Juni 2014
2	Dinas PU Bantul	Suprihana, ST, MT	Faktor pendukung dalam menjalankan kebijakan	10 Juni 2014
3	Dinas PU Bantul	Suprihana, ST, MT	Faktor penghambat dalam menjalankan kebijakan	10 Juni 2014
4	Dinas PU Bantul	Suprihana, ST, MT	Kesesuaian penggunaan tata ruang di Kecamatan Banguntapan	10 Juni 2014
5	Kecamatan Banguntapan	Slamet Santosa, S.IP	Kondisi pelaksanaan pembangunan perumahan di Kecamatan Banguntapan	11 Juni 2014
6	Dinas Perijinan Bantul	Haryadi, SH	Keberhasilan pelaksanaan proses perijinan	23 Juni 2014
7	Dinas Perijinan Bantul	Haryadi, SH	Kendala pelaksanaan proses perijinan	23 Juni 2014
8	Dinas PU Bantul	Suprihana, ST, MT	Penggunaan Perda 5 Tahun 2013	15 Juli 2014
9	Masyarakat dan Pengembang		Kesesuaian Perda 5 Tahun 2013 dengan fakta dilapangan	19 Juli 2014

## 2. Data Sekunder

Studi pustaka, yaitu melalui kajian buku-buku, jurnal, dan literatur yang relevan dengan objek yang diteliti. Selain itu penulis juga menggunakan situs-situs internet untuk memperoleh data yang berhubungan dengan objek penelitian. Data sekunder berupa informasi-informasi, dokumen, arsip, buku, dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul.

**Tabel 1.3**  
**Data Sekunder**

<b>NO</b>	<b>INSTITUSI</b>	<b>NAMA</b>	<b>TARGET</b>	<b>TANGGAL</b>
1	Bappeda Bantul	Bidang Sarana dan Prasarana	Rekapitulasi Persetujuan Pengajuan Prinsip Kab. Bantul Tahun 2011-2013	10 Juni 2014
2	Dinas PU Bantul	Bidang Tata Ruang	Data <i>Site Plan</i> Perumahan di Kab. Bantul Tahun 2011-2013	10 Juni 2014
3	Kecamatan Banguntapan	Bagian Keuangan dan Program	Data Monografi Kecamatan Banguntapan 2013	11 Juni 2014
4	Bappeda Bantul	Bidang Sarana dan Prasarana	Dokumen BKPRD tahun 2011-2012	7 Juli 2014
5	Dinas Perijinan Bantul	Bidang Program	Data Pengajuan IMB Perumahan di Kecamatan Banguntapan Tahun 2011-2013	18 Juli 2014
6	Dinas PU Bantul	Bidang Pendataan dan Penetapan	Dokumen anggaran Terkait RDTRK Banguntapan 2013-2014	19 Juli 2014

#### **4. Teknik Analisis Data**

Data dan informasi yang telah dikumpulkan dari informan kemudian diolah dan dianalisa secara kualitatif. Karena objek kajiannya adalah implementasi kebijakan yang selalu mengalami perubahan (dinamis), yang sulit diukur dengan menggunakan angka – angka maka penelitian ini membutuhkan analisa yang lebih mendalam dari sekedar penelitian kuantitatif. Penelitian ini mencoba memahami upaya yang dilakukan pihak-pihak terkait dalam pembangunan perumahan. Analisa ini bertujuan agar temuan-temuan dari kasus-kasus yang terjadi di lokasi penelitian dapat dikaji lebih mendalam dan fenomena yang ada dapat digambarkan secara terperinci, sehingga apa yang menjadi pertanyaan dalam penelitian ini nantinya bisa terjawab dengan

lain. Pada analisis data dilakukan pada waktu bersamaan dengan