



DAFTAR ISI

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI..... | vi |
| DAFTAR TABEL..... | ix |
| DAFTAR GAMBAR..... | xi |
| DAFTAR SINGKATAN | xiv |
| INTISARI | xvi |
| <i>ABSTRACT</i> | xvii |
| BAB I PENGANTAR..... | 1 |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Pertanyaan Penelitian..... | 7 |
| 1.3. Keaslian Penelitian..... | 8 |
| 1.4. Tujuan Penelitian | 15 |
| 1.5. Kerangka Pemikiran Teoritis | 16 |
| 1.5.1. Kebijakan Publik dan Inovasi dalam Kebijakan..... | 16 |
| 1.5.2. Konsep Kebijakan Perumahan..... | 49 |
| 1.5.3. Konsep Desentralisasi..... | 60 |
| 1.5.4. Konsep Pemerintah Daerah dan Tata Kelola..... | 65 |
| 1.5.5. Kerangka Alur Pikir..... | 69 |
| 1.6. Metode Penelitian | 70 |
| 1.6.1. Metode Penelitian Lapangan..... | 71 |
| 1.6.2. Metode Penelitian Teori..... | 85 |
| 1.7. Sistematika Penulisan | 87 |
| BAB II ANALISIS HISTORIS KEBIJAKAN PERUMAHAN..... | 89 |
| 2.1. Generasi Pertama (Tahun 1947–1966 : Masa Pengenalan) | 91 |
| 2.2. Generasi Kedua (Tahun 1967–1977: Masa Pengembangan)..... | 96 |
| 2.3. Generasi Ketiga (Tahun 1978–1997: Masa Stabil)..... | 101 |
| 2.4. Generasi Keempat (Tahun 1998–2004: Masa Transisi) | 108 |
| 2.5. Generasi Kelima (Tahun 2004-2009: Masa Revisi I)..... | 111 |
| 2.6. Generasi Keenam (Tahun 2010-Sekarang: Masa Revisi II) | 115 |
| 2.7. Analisis antar Generasi | 119 |
| BAB III ANALISIS DESKRIPTIF DESENTRALISASI KEBIJAKAN PERUMAHAN DI INDONESIA | 122 |
| 3.1. Kebutuhan Akselerasi Kebijakan Perumahan dalam Prioritas Pembangunan | 122 |



| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.1.1. Perumahan dan Prioritas Pembangunan..... | 122 |
| 3.1.2. Regulasi dan Kelembagaan Perumahan..... | 130 |
| 3.1.3. Kinerja Pembangunan Perumahan..... | 136 |
| 3.2. Program Pemerintah Pusat dalam Kebijakan Perumahan..... | 140 |
| 3.2.1. Kebijakan dalam Penyediaan Rumah | 141 |
| 3.2.2. Kebijakan dalam Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) | 144 |
| 3.2.3. Kebijakan dalam Penanganan Kawasan Kumuh | 148 |
| 3.2.4. Kebijakan dalam Pembiayaan Perumahan..... | 152 |
| 3.2.5. Kebijakan dalam Dokumen Perencanaan (RP3KP)..... | 155 |
| 3.3. Analisis Kebijakan Perumahan Pemerintah Provinsi dalam Desentralisasi ... | 158 |
| 3.4. Pokja dan Desentralisasi Kebijakan Perumahan..... | 161 |
| BAB IV DINAMIKA INOVASI DALAM KEBIJAKAN PERUMAHAN DI DAERAH..... | 166 |
| 4.1. Peran Pemerintah Daerah dalam Kebijakan Perumahan | 169 |
| 4.1.1. Peran Pembiayaan..... | 170 |
| 4.1.2. Peran Administrasi dan Monitoring..... | 173 |
| 4.1.3. Peran Peneliti, Perencana, dan Pendidik..... | 177 |
| 4.1.4. Peran Peremaja Kawasan (<i>re-developer</i>)..... | 183 |
| 4.1.5. Peran Koordinasi..... | 185 |
| 4.2. Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Pemerintah Kota Palembang..... | 187 |
| 4.2.1. Prioritas Perumahan dalam Pembangunan Kota Palembang | 187 |
| 4.2.2. Inovasi Kelembagaan BUMD PT SP2J | 190 |
| 4.2.3. Inovasi Program Penanganan Kawasan Kumuh Kota Palembang | 200 |
| 4.3. Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Kota Pekalongan | 222 |
| 4.3.1. Prioritas Perumahan dalam Pembangunan Kota Pekalongan | 222 |
| 4.3.2. Inovasi Kelembagaan Bapermas Kota Pekalongan | 227 |
| 4.3.2. Inovasi dalam Program RTLH..... | 232 |
| 4.4. Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Kabupaten Sleman | 241 |
| 4.4.1. Prioritas Perumahan dalam Pembangunan di Kabupaten Sleman | 242 |
| 4.4.2. Program Pembangunan Hunian Tetap Merapi..... | 247 |
| 4.5. Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Kota Surakarta | 252 |
| 4.5.1. Prioritas Perumahan dalam Pembangunan Kota Surakarta | 254 |
| 4.5.2. Inovasi Kelembagaan BLUD GLH..... | 256 |
| 4.5.3. Inovasi dalam Program RTLH..... | 265 |
| 4.6. Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Kabupaten Malang | 273 |
| 4.6.1. Prioritas Perumahan dalam Pembangunan Kabupaten Malang | 275 |
| 4.6.2. Inovasi Kelembagaan Badan Perumahan Kabupaten Malang | 278 |



| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.6.3. Inovasi dalam Program RTLH..... | 292 |
| 4.7. Pola Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Pemerintah Daerah..... | 298 |
| BAB V DETERMINAN INOVASI PEMERINTAH DAERAH DALAM KEBIJAKAN PERUMAHAN..... | 305 |
| 5.1. Determinan Kesadaran akan Krisis..... | 306 |
| 5.3. Determinan Kosmopolitanisme dan Prestasi | 327 |
| 5.3. Determinan Pendanaan | 332 |
| 5.4. Determinan Kompleksitas dan Hirarki | 352 |
| 5.5. Determinan Kepemimpinan dan Kematangan Birokrasi | 356 |
| 5.6. Determinan Kematangan Masyarakat (Dukungan Lingkungan) | 367 |
| BAB VI PENUTUP | 371 |
| 6.1. Kesimpulan Penelitian | 371 |
| 6.2. Rekomendasi..... | 375 |
| 6.2.1. Rekomendasi terhadap Kebijakan..... | 375 |
| 6.2.2. Rekomendasi terhadap Penelitian Selanjutnya | 377 |
| DAFTAR PUSTAKA | 379 |
| Lampiran 1 Enam Generasi Kebijakan Perumahan di Indonesia | 388 |
| Lampiran 2 Pedoman Wawancara | 390 |
| Lampiran 3 Rangkuman Analisis Determinan Inovasi Pemerintah Daerah dalam Kebijakan Perumahan | 394 |



DAFTAR TABEL

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 1. 1. Permintaan-Pasokan Perumahan..... | 53 |
| Tabel 3. 1. Komparasi Alokasi Anggaran Pembiayaan Bidang Perumahan dan Kesehatan..... | 124 |
| Tabel 3. 2 Sumber dan Bentuk Dana Pembiayaan Perumahan..... | 128 |
| Tabel 3. 3. Dinamika Regulasi Desentralisasi Indonesia..... | 131 |
| Tabel 3. 4. Regulasi terkait dengan Kelembagaan Kementerian Perumahan Rakyat | 133 |
| Tabel 3. 5. Realisasi Program Kemenpera Di Bidang Perumahan | 139 |
| Tabel 3. 6. Kinerja Kemenpera dalam Penanganan Kawasan Kumuh | 151 |
| Tabel 4. 1. Komparasi Antara Pendapatan, Belanja, dan Pembiayaan Pemerintah Daerah Tahun 2013..... | 168 |
| Tabel 4. 2. Perbandingan PAD dan Dana Perimbangan | 171 |
| Tabel 4. 3. Peran Perencana oleh Berbagai Institusi dalam Pembangunan Perumahan | 178 |
| Tabel 4. 4. Implementasi Program Peningkatan Kualitas Kumuh..... | 207 |
| Tabel 4. 5. Pembagian Beban Biaya Program NSD untuk 1 Ha..... | 210 |
| Tabel 4. 6. Penyelenggaraan DAK Perumahan Kota Palembang..... | 214 |
| Tabel 4. 7. Kondisi Sebelum Inovasi dan Sesudah Inovasi di Kota Palembang | 220 |
| Tabel 4. 8. Sebelum dan Sesudah Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Pemerintah Kota Pekalongan | 237 |
| Tabel 4. 9. Sebelum dan Sesudah Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Pemerintah Kabupaten Sleman | 252 |
| Tabel 4. 10. Kecamatan dengan Jumlah RTLH Terbesar Di Kota Surakarta..... | 254 |
| Tabel 4. 11. Sebelum dan Sesudah Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Pemerintah Kota Surakarta | 272 |
| Tabel 4. 12. Kinerja Pembangunan Kantor Perumahan Kabupaten Malang | 280 |
| Tabel 4. 13. Alokasi APBD Bidang Perumahan dan Permukiman TA 2013 | 283 |
| Tabel 4. 14. Alokasi DAK Perumahan Kabupaten Malang Tahun Anggaran 2011-2013..... | 294 |
| Tabel 4. 15. Sinergi Program RTLH bersumber berbagai Lembaga Lain..... | 296 |



| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 4. 16. Sebelum dan Sesudah Inovasi dalam Kebijakan Perumahan | 297 |
| Tabel 4. 17. Isu Utama Perumahan yang Memicu Inovasi dalam Kebijakan Perumahan..... | 300 |
| Tabel 4. 18. Tipe Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Pemerintah Daerah | 301 |
| Tabel 5. 1 Hubungan Determinan Individu dengan Inovasi dalam Kebijakan..... | 306 |
| Tabel 5. 2 Analisis ragam determinan organisasi terhadap inovasi dalam kebijakan | 317 |
| Tabel 5. 3. Hubungan determinan masyarakat dengan inovasi dalam kebijakan perumahan..... | 368 |



DAFTAR GAMBAR

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 1.1 Relasi Eksekutif-Legislatif | 24 |
| Gambar 1. 2. Keterkaitan Kebijakan Publik dan Hukum | 26 |
| Gambar 1.3. Elemen Difusi Inovasi | 31 |
| Gambar 1.4. Proses Adopsi Kebijakan Sampai Terjadi Inovasi | 33 |
| Gambar 1.5. Hambatan Inovasi | 34 |
| Gambar 1.6. Skema Kotak Hitam Eastonian | 39 |
| Gambar 1.7. Faktor Penentu Inovasi Organisasi | 49 |
| Gambar 1.8. Skema Keterkaitan Kebijakan Publik | 51 |
| Gambar 1.9. Skema Kebijakan Sosial | 52 |
| Gambar 1.10 Kerangka Teori | 70 |
| Gambar 1.11 Metode Pengumpulan Data | 79 |
| Gambar 1.12 Lokasi Penelitian Inovasi dalam Kebijakan Perumahan Pemerintah Daerah di Era Desentralisasi | 82 |
| | |
| Gambar 2. 1. Periodisasi Kebijakan Perumahan di Indonesia | 90 |
| Gambar 2. 2. Kelembagaan Perumahan pada Generasi Pertama | 93 |
| Gambar 2. 3. Analisis antar Generasi Kebijakan Perumahan di Indonesia | 120 |
| | |
| Gambar 3. 1. Analisis UU PKP dan Peran Pemerintah dalam Kebijakan Perumahan | 135 |
| Gambar 3. 2. Persentase Rumah Tangga Kumuh di Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2009 – 2011 | 149 |
| Gambar 3. 3. Definisi Kawasan Kumuh | 150 |
| Gambar 3. 4 Perbedaan Tingkat Suku Bunga | 154 |
| Gambar 3. 5. Timeline Keberadaan Pokja Bidang Perumahan dan Permukiman | 164 |
| | |
| Gambar 4. 1. Struktur Organisasi Litbang Permukiman Kementerian PU | 181 |
| Gambar 4. 2 Peta Administrasi Kota Palembang | 188 |
| Gambar 4. 3. Skema Keterlibatan PT SP2J dalam Pola Pemberian Kredit MBR. | 193 |
| Gambar 4. 4. Skema Mekanisme Pembiayaan Rumah Murah Kota Palembang .. | 194 |
| Gambar 4. 5. Proses Difusi Inovasi Program Perumahan di Kota Palembang | 199 |



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 4. 6. Skema Skenario Penanganan Kawasan Kumuh | 202 |
| Gambar 4. 7 Skema Strategi Penataan Kawasan Kumuh..... | 202 |
| Gambar 4. 8. Peta Sebaran Kumuh Kota Palembang 2002..... | 204 |
| Gambar 4. 9 Peta Sebaran Kumuh Tahun Kota Palembang 2009..... | 204 |
| Gambar 4. 10 Alur Pembiayaan Program NSD | 211 |
| Gambar 4. 11 Ilustrasi Sinergi Program pada Kota Palembang..... | 213 |
| Gambar 4. 12. Proses Inovasi dalam Program Bedah Rumah..... | 218 |
| Gambar 4. 13 Difusi Inovasi Penanganan Kumuh Kota Palembang | 221 |
| Gambar 4. 14. Peta Administratif Kota Pekalongan | 222 |
| Gambar 4. 15. Permukiman Kumuh di Kota Pekalongan | 224 |
| Gambar 4. 16. Skema Inovasi Program RIT PNS, Buruh dan MBR | 234 |
| Gambar 4. 17. Rumah Inti Tumbuh (RIT) PNS, Buruh dan MBR | 236 |
| Gambar 4. 18. Proses Difusi Inovasi Kota Pekalongan | 240 |
| Gambar 4. 19. Peta Administrasi Kabupaten Sleman | 242 |
| Gambar 4. 20. Disparitas Ketersediaan dan Kebutuhan Rumah Kabupaten Sleman | 243 |
| Gambar 4. 21. Skema Inovasi Program Pembangunan Hunian Tetap | 250 |
| Gambar 4. 22. Pembangunan Hunian Tetap Merapi | 251 |
| Gambar 4. 23. Peta Administrasi Kota Surakarta | 253 |
| Gambar 4. 24. Mekanisme Layanan Pembiayaan Perumahan YLP3..... | 257 |
| Gambar 4. 25. Skema Inovasi dalam Kelembagaan Pemerintah Kota Surakarta . | 258 |
| Gambar 4. 26. Struktur Organisasi BLUD GLH..... | 262 |
| Gambar 4. 27. Lembaga Pemerintah, Kelompok Intermediasidan Swasta Terkait Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Surakarta | 269 |
| Gambar 4. 28. Proses Difusi Inovasi dalam Program RTLH..... | 272 |
| Gambar 4. 29. Peta Administrasi Kabupaten Malang | 273 |
| Gambar 4. 30. Kondisi Perumahan di Kabupaten Malang..... | 275 |
| Gambar 4. 31. Skema Inovasi Kelembagaan Badan Perumahan Kabupaten Malang | 282 |
| Gambar 4. 32. Struktur Organisasi Kantor Perumahan Kabupaten Malang | 284 |
| Gambar 4. 33. Jenis Inovasi Kelembagaan Perumahan Kabupaten Malang..... | 291 |
| Gambar 4. 34. Program RTLH Kabupaten Malang | 293 |



| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 5. 1. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Inovasi dalam Kebijakan Perumahan | 305 |
| Gambar 5. 2 Diagram Jumlah Keluarga Prasejahtera Per Kecamatan..... | 310 |
| Gambar 5. 3. Program Perumahan bagi MBR Direktif Presiden..... | 315 |
| Gambar 5. 4 Struktur Organisasi Dinas Perumahan Rakyat dan Tata Ruang Kota Kupang..... | 322 |
| Gambar 5. 5. Pola Penanganan Pembangunan Rumah Program Direktif Presiden di NTT..... | 325 |
| Gambar 5. 6 Skema Pendanaan Perumahan | 333 |
| Gambar 5. 7. Program BSP2S di Kabupaten Gorontalo..... | 343 |
| Gambar 5.8. Program Pembangunan Rumah Khusus Nelayan di Kabupaten Gorontalo | 344 |