

## PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERBASIS SUBSIDI SEBAGAI DAYA DORONG PERCEPATAN PERKEMBANGAN KOTA SERTA DAMPAKNYA TERHADAP LINGKUNGAN DAN KONDISI SOSIAL KEMASYARAKATAN DI KOTA KENDARI

Kasman Muslimin<sup>1</sup>, La Ode Abdul Musawir<sup>2</sup>, Rosikah<sup>3</sup>, La Ode Ahmad Darwin<sup>4</sup>,  
Iwan P<sup>5</sup>, Desi Trilestari<sup>6</sup>

<sup>1,2,3,4,5</sup>Dosen Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Halu Oleo Kendari

<sup>6</sup>Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Halu Oleo Kendari

Email: Kasmanmuslimin@uho.ac.id

### Abstrak

Pembangunan dan penataan kota merupakan suatu hal yang cukup penting dalam melakukan percepatan pengembangan kota, baik itu dengan pelaksanaan program pemerintah yaitu perumahan rakyat bersubsidi yang dikembangkan oleh seluruh kota yang ada di Indonesia terkhusus di kota Kendari dengan begitu pesat sehingga menimbulkan tingkat persaingan antara pengembang dan juga pengolahan lahan masyarakat yang dijadikan sebagai perumahan bersubsidi oleh pengembang. Keterbatasan luas lahan yang ada di Kota Kendari menyebabkan kota ini mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota, seperti di Kelurahan Lepo-Lepo, Baruga, Anduonohu dan THR berupa pembangunan perumahan bersubsidi. Hal tersebut memicu dampak pada kondisi lingkungan dan sosial kemasyarakatan. Masalah utama dalam pembangunan perkotaan adalah meningkatnya aktivitas dan penumpukan penduduk yang menuntut penyediaan ruang dan sarana prasarana. Dampaknya adalah perubahan dan pertumbuhan bangunan serta sarana dan prasarananya yang ditandai perubahan fungsi penggunaan lahan dari daerah tertinggal menjadi lahan terbangun kebutuhan ruang di perkotaan akan semakin meningkat bersamaan dengan perkembangan kota akibat adanya pertumbuhan penduduk dan kesetersediaan ruang. Penelitian ini akan dilaksanakan tepatnya di Kota Kendari. Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan wawancara dan hasil observasi lapangan. Informan dalam penelitian ini adalah pegawai dinas PUPR, pengembang atau pelaksana kegiatan, warga perumahan bersubsidi serta beberapa masyarakat sekitar.

**Kata Kunci :** Pembangunan Perumahan, Perkembangan Kota, Dampak Lingkungan dan Sosial

### Abstract

City development and planning are quite important in accelerating urban growth, whether through government programs, such as subsidized public housing developed by all cities in Indonesia, particularly in Kendari. The limited land area in Kendari City has caused the city to expand to suburban areas, such as Baruga, Puwatu, Poasia, and Nambo Districts, in the form of subsidized housing development. Given this situation, this study is important to conduct in order to gain an in-depth understanding of how subsidized housing development contributes to accelerating city growth, what environmental impacts arise from the development of subsidized housing, and how subsidized housing development affects social and community conditions. This research was conducted specifically in Kendari City. The method used was descriptive quantitative. The data collection techniques were carried out using interviews and field observation results. The informants in this study were employees of

*the Public Works and Public Housing Office (PUPR), developers or project implementers, residents of subsidized housing, as well as some local community members. Research results show that the development of subsidized housing has become one of the main driving forces of urban development, including: improvement of urban spatial planning, promotion of local economic growth, expansion of infrastructure and public services, and increase in land value. Furthermore, the environmental impacts include the conversion of green land, increased volume of domestic waste, and pressure on water resources. As well as social community impacts, namely: changes in social structure and interaction patterns, increased population mobility, improved access to public facilities, and potential for crime or vehicle theft.*

**Keywords:** *Housing Development, Urban Growth, Environmental and Social Impacts*

## **PENDAHULUAN**

Pertumbuhan penduduk di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya, seiring dengan urbanisasi yang mendorong masyarakat pindah ke wilayah perkotaan. Pembangunan bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup bagi masyarakat yang kurang mampu dan ekonomi yang lemah dengan fokus pada peningkatan kemampuan ekonomi, sosial, dan politik mereka, (Syukur and Arifin 2024), Beberapa tahun belakangan ini diketahui banyak bidang tanah yang dikembangkan menjadi beberapa kawasan pemukiman, artinya telah terjadi perubahan penggunaan lahan di kawasan tersebut Warlina, (2009:67) dalam (Ramadhan, Balya, and Syaban 2024).

Perkembangan Kota Kendari jika dirunut dari awal bermula yaitu dari perkembangan kota lama, dimana Kota lama Kendari berada di sisi utara yang menjadi fokus pembangunan sehingga mengalami kepadatan penduduk. Perkembangan kota lama Kendari semakin lama semakin pesat hingga menjalar ke Kawasan sekitarnya mulai arah perkembangan kota yang paling terlihat adalah perkembangan ke arah selatan kota Kendari.

Perkembangan perumahan yang begitu signifikan terjadi saat ini pada Kecamatan Baruga yang selanjutnya disusul oleh Kecamatan Puwatu dan Poasia yang merupakan target atau sasaran pengembang dalam pembangunan perumahan bersubsidi. Kota Kendari, seharusnya dapat memberikan dampak terhadap sosial kemasyarakatan yang sudah tinggal atau bermukim sebelum adanya perumahan, salah satunya dapat memberikan peluang lapangan pekerjaan terhadap masyarakat di sekitar perumahan yakni dengan membuka usaha seperti warung kelontong, rumah makan, café, bengkel, laundry, pembantu rumah tangga dan lain-lain sebagainya yang tujuannya untuk mengakomodasi segala kebutuhan kehidupan masyarakat penghuni perumahan.

## **KAJIAN LITERATUR**

### **Konsep Kebijakan Publik**

Kebijakan publik merupakan seperangkat keputusan yang diambil oleh pemerintah atau lembaga berwenang untuk mengatur, mengarahkan, dan menyelesaikan persoalan masyarakat. Kebijakan publik dapat dipahami sebagai proses yang kompleks yang mencakup formulasi, implementasi, dan evaluasi yang tidak hanya melibatkan aktor negara, tetapi juga aktor non-negara, seperti masyarakat sipil, sektor swasta, media, dan organisasi internasional. Kebijakan dapat didefinisikan sebagai serangkaian rencana program, aktivitas, aksi, keputusan, sikap, untuk bertindak maupun tidak bertindak yang dilakukan oleh para

pihak (aktor-aktor), sebagai tahapan untuk penyelesaian masalah yang dihadapi (A. Ramdhani and Ramdhani 2016).

Kebijakan publik atau Negara itu sendiri juga didefinisikan berbeda oleh para ahli, seperti yang dikemukakan oleh Dye dalam (Sofyani, 2016) mengatakan bahwa bila pemerintah memilih untuk melakukan sesuatu harus ada tujuannya dan bersikap objektif serta meliputi semua tindakan pemerintah. Adapun elemen penting tentang kebijakan Negara (public policy), yaitu:

- a. Bahwa kebijakan Negara itu dalam bentuk perdananya berupa penetapan tindakan-tindakan pemerintah.
- b. Kebijakan Negara itu tidak cukup hanya dinyatakan tetapi dilaksanakan dalam bentuk yang nyata.
- c. Kebijakan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perlu dilandasi dengan maksud dan tujuan tertentu.
- d. Kebijakan Negara harus ditujukan untuk kepentingan masyarakat.

Sedangkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik menyebutkan bahwa “Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik”.

### **Perkembangan Kota**

Menurut Branch (1995) dalam (Putriyani and Djoko 2013) terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu kota, yaitu :

1. Keadaan geografis: berupa bentuk fisik dan lokasi kota;
2. Tapak (*site*): berupa faktor-faktor geografis antara lain kelerengan dan keadaan geologis;
3. Fungsi kota: terkait dengan unsur dasar utama berkembangnya suatu kota yang tampak dari kehidupan ekonomi, sosiopolitik, aspek fisik, dan tata ruang kota;
4. Sejarah dan kebudayaan: terkait dengan keberadaan tempat-tempat yang memiliki kepentingan sejarah atau kebudayaan;
5. Unsur-unsur umum: terkait dengan penyediaan sarana prasarana perkotaan seperti jaringan jalan dan air bersih yang dapat menarik perkembangan kearah tertentu.

Maraknya pembangunan di kota-kota besar di Indonesia dapat memacu pertumbuhan ekonomi. Sebagai dampaknya, kota-kota tersebut akan menjadi magnet bagi penduduk untuk berdatangan mencari pekerjaan dan bertempat tinggal, hal ini sering disebut dengan urbanisasi. Menurut Tjiptoherijanto (2007) dalam (F. Ramdhani 2019), meningkatnya proses urbanisasi tidak terlepas dari kebijaksanaan pembangunan perkotaan, khususnya pembangunan ekonomi yang dikembangkan oleh pemerintah.

Perkembangan aktivitas ekonomi pada suatu kota akan mengakibatkan kota tersebut menjadi semakin ramai dan terlalu padat (Khadiyanto, 2005) dalam (Dhika and Pm 2012). Menurut UURI Nomor 26 Tahun 2007, struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Perkembangan perkotaan di Indonesia pada umumnya sama sebagaimana berpengaruh pada perkembangan kota di Negara dunia ketiga lainnya, yaitu penambahan penduduk baik secara alamiah maupun migrasi dari desa ke kota. Kedua hal ini telah berakibat kepada semakin meningkatnya kebutuhan akan berbagai fasilitas dan sarana pelayanan kota itu sendiri (Riyadhno and Ahyuni 2022).

Selanjutnya Sujarto (1989) dalam (Muhyi 2012), mengatakan bahwa terdapat tiga faktor utama yang menentukan perkembangan dan pertumbuhan kota yaitu faktor manusia, faktor kegiatan manusia, faktor pola pergerakan antar kegiatan manusia. Perkembangan secara fisik akan termanifestasikan pada perubahan akan tuntutan kebutuhan kerja. Faktor manusia menyangkut segi-segi perkembangan tenaga kerja, perkembangan status sosial dan perkembangan kemampuan teknologi, sedangkan faktor pola pergerakan adalah sebagai akibat dari perkembangan yang disebabkan oleh kedua faktor perkembangan penduduk, yang disertai dengan perkembangan fungsi kegiatannya akan memacu pola perkembangan antara pusat-pusat kegiatan tersebut.

### **Konsep Perumahan**

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun bangsa serta dapat mencerminkan kelas penghuninya yaitu kalangan atas, menengah dan bawah (Yudhohusodo,1991) (Putra and Rahayu 2015).

Menurut Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana prasarana sebagai upaya pemenuhan rumah layak huni. Penyediaan sarana prasarana perumahan bertujuan agar bisa berlangsungnya kehidupan bermasyarakat antar keluarga dan pergerakan barang, jasa serta orang di dalam lingkungan maupun keluar lingkungan perumahan.

Perumahan merupakan tempat tiap individu yang ada saling berinteraksi dan saling mempengaruhi satu sama lain serta memiliki *sense of belonging* atas lingkungan tempat tinggalnya (Abraham, 1964) dalam (Kalesaran et al. 2013). Perumahan ialah bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan atau keperluan lainnya. (PP no 49 Thn 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan). UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa: Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya, (Nasution 2019). Menurut Mastutie dalam (Caritas, Wisnumurti, and Suharyanto 2017), Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah atau yang diistilahkan dengan rumah „Subsidi“ ditujukan dalam rangka memenuhi kebutuhan mereka akan tempat tinggal.

### **Konsep Lingkungan**

Konversi lahan pertanian, perkebunan, dan kehutanan sebagai ekosistem alami yang berfungsi sebagai daerah resapan secara cepat berubah fungsi menjadi ekosistem urban berupa perumahan, permukiman, dan kawasan industri dapat menjadi dampak lingkungan yang ditimbulkan dengan berkurangnya daerah resapan air tersebut adalah terjadinya banjir dan erosi tanah, (Ramadhan, Balya, and Syaban 2024). Salah satu dampak yang sering terjadi yaitu terhadap pendapatan, pendapatan usahatani merupakan pendapatan yang diperoleh oleh petani dari hasil bertani, sedangkan pendapatan rumah tangga petani merupakan

pendapatan yang peroleh oleh petani dari hasil usahatani dan dari pekerjaan lain yang dimiliki diluar bidang pertanian (Ivoni dkk., 2019) dalam (Angraini, Selpiyanti, and Walid 2020).

Efek perubahan penggunaan lahan pada ekosistem tidak mungkin dicegah dalam beberapa kasus. Efeknya, ruang terbuka hijau yang tersedia semakin sedikit seiring bertambahnya jumlah lahan terbangun. Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, terjadinya penurunan kualitas air sumur, peningkatan jaringan drainase dan jaringan jalan (Desromi, Purba, and Septiana, n.d.)

### **Konsep Sosial**

Menurut Ritzer (2020) dalam (Syukur and Arifin 2024), teori sosial bukan sekadar rangkaian ide, melainkan sebuah upaya sistematis untuk membaca realitas sosial secara kritis. Dengan kata lain, teori sosial menjadi alat analisis terhadap pola interaksi, struktur sosial, perubahan sosial, hingga konflik yang muncul dalam kehidupan manusia.

Kehadiran perumahan ini tidak hanya membuka akses kepemilikan rumah bagi warga berpenghasilan rendah, tetapi juga memicu transformasi dalam pola interaksi sosial, gaya hidup, dan norma yang dianut oleh masyarakat. Perubahan tersebut dapat terlihat dari munculnya komunitas baru yang mengubah dinamika sosial desa, di mana warga pendatang dan penduduk asli mulai berbaur, namun juga menghadapi tantangan dalam menyesuaikan diri dengan nilai-nilai local. Selain itu, perubahan ini juga berdampak pada peningkatan kesenjangan sosial dan ekonomi, terutama antara penduduk lama dan pendatang baru, yang memiliki akses dan peluang ekonomi yang berbeda. Akibatnya, beberapa peran dan status dalam masyarakat mulai bergeser, terutama di antara tokoh masyarakat dan organisasi sosial lokal, yang harus menyesuaikan diri dengan realitas sosial baru yang dibawa oleh pembangunan perumahan bersubsidi tersebut, (Syukur and Arifin 2024).

Menurut (Dwi & Rahayu, 2015) dalam (Desromi, Purba, Septiana, 2023). keterbatasan luas lahan yang ada di Kota menyebabkan kota ini mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota. Dampak sosial berupa menurunnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial, meningkatnya aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan menurunnya tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah membuka lapangan usaha masyarakat, dan meningkatnya harga lahan.

### **Kebijakan Perumahan Subsidi di Indonesia**

Menurut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman 2011, perumahan dipilih berdasarkan tipe rumah, mengingat daya beli masyarakat Indonesia yang terjangkau. Menurut “Pasal 28 H Ayat (1)” UUD 1945, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin serta mendapat tempat layak disebut rumah, dan mendapat akses terhadap lingkungan dan kesehatan yang aman dan bersih. fasilitas. Merupakan tanggung jawab negara untuk memenuhi kriteria ini, menjamin warga negara atas hak perumahan mereka. Peraturan seputar ruang hidup dan lingkungan diawasi oleh Negara, (Cahyani et al. 2023).

Peraturan No.07/PRT/M. /2018 Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, yaitu terkait Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya. Rumah yang swasembada adalah rumah yang dibangun melalui upaya kolektif masyarakat. Kumpulan rumah yang mampu menghidupi dirinya sendiri, baik di perkotaan maupun pedesaan, dan memiliki akses terhadap layanan dan infrastruktur yang diperlukan dikenal sebagai perumahan swadaya, (Tarigan 2024).

Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur kementerian (PUPR) dan UU RI Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa rumah subsidi adalah rumah yang dibangun layak huni

dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema KPR baik secara konvensional maupun skema syariah. Perumahan subsidi memberikan solusi pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) karena telah mendapatkan bantuan dari pemerintah yang tidak memberikan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) layaknya rumah komersial. Pemerintah menyediakan rumah subsidi pada anggaran tahun 2021 dengan 4 program bantuan pembiayaan rumah, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau KPR bersubsidi, Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), (Aurilia et al., n.d.).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Pasal 151 Ayat (1) yang menjelaskan bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Ayat (2) juga berbunyi “selain pidana sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Penjelasan ini dikuatkan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dengan ancaman denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) atau maksimal 5 tahun penjara (Nurhakim 2011).

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan untuk memahami secara mendalam fenomena pembangunan perumahan berbasis subsidi, bagaimana perannya sebagai pendorong percepatan perkembangan kota, serta dampaknya terhadap lingkungan dan kondisi sosial masyarakat.

Fokus penelitian diarahkan pada tiga aspek utama:

- 1) Percepatan perkembangan kota: meliputi perubahan fisik, tata ruang, sarana-prasarana, serta pertumbuhan ekonomi lokal.
- 2) Dampak terhadap lingkungan: mencakup kualitas lingkungan fisik (lahan, air, udara), daya dukung ekosistem, serta potensi degradasi lingkungan.
- 3) Dampak terhadap kondisi sosial masyarakat: mencakup perubahan struktur sosial, interaksi sosial, pola hunian, dan kesejahteraan masyarakat.

Analisis data menggunakan model interaktif Miles & Huberman (1994) yang terdiri dari tiga tahap:

- 1) Reduksi Data: memilih, menyederhanakan, dan mengorganisasi data yang diperoleh dari lapangan.
- 2) Penyajian Data: menampilkan data dalam bentuk uraian naratif, tabel, maupun bagan agar lebih mudah dipahami.
- 3) Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi: menarik makna, menemukan pola, serta melakukan validasi terhadap hasil analisis.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kota Kendari Merupakan ibu kota Sulawesi Tenggara secara otomatis terletak di bagian selatan garis khatulistiwa berada di antara 3°54'40" LS dan 122°26'33"-122°39'14" BT. wilayah Kota Kendari berbatasan dengan Kabupaten Konawe di sebelah timur. Kota kendari adalah nama kota madya dan juga sebagai ibu Kota dari Provinsi

Sulawesi Tenggara Indonesia. Kendari di resmikan sebagai kot amadya (kini kota) dengan UU RI No.6 Tahun 1995 tanggal 27 September 1995. kota ini memiliki luas 271.8 km<sup>2</sup> (26.847 Ha) dan penduduk sebanyak 350.267 jiwa (2021). Kota Kendari terdiri dari 10 Kecamatan yaitu Kecamatan Mandonga, Kecamatan Baruga, Kecamatan Puuwatu, Kecamatan Kendari, Kecamatan Kendari Barat, Kecamatan Kadia, Kecamatan Wua-wua, Kecamatan Kambu, Kecamatan Poasia, dan Kecamatan Abeli. Kota Kendari memeiliki tipologi tanag yang terdiri dari 14 jenis tanah diantaranya alivial, glisol, dan prodsolik sehingga menguntungkan bagi kegiatan pertanian, perkebunan, kontruksi, perikanan dan lain-lain.

**Tabel.1. Sebaran Jumlah Perumahan Subsidi Kota Kendari**

| No.          | Kecamatan     | Jumlah Perumahan     |
|--------------|---------------|----------------------|
| 1.           | Baruga        | 119                  |
| 2.           | Kambu         | 28                   |
| 3.           | Puwatu        | 93                   |
| 4.           | Kadia         | 1                    |
| 5.           | Wua-Wua       | 40                   |
| 6.           | Abeli         | 9                    |
| 7.           | Poasia        | 87                   |
| 8.           | Kendari       | -                    |
| 9.           | Mandonga      | 9                    |
| 10.          | Kendari Barat | -                    |
| <b>Total</b> |               | <b>386 Perumahan</b> |

*Sumber: Sikasep PUPR 2025*

## **Peran Pembangunan Perumahan Subsidi dalam Perkembangan Kota Kendari**

### **1. Peningkatan Tata Ruang Perkotaan**

Kawasan-kawasan yang sebelumnya merupakan lahan kosong atau pertanian kini bertransformasi menjadi permukiman dengan infrastruktur dasar seperti jalan, listrik, air bersih, dan sanitasi. Hal ini memperluas area perkotaan dan memperkuat konektivitas antar wilayah.

Pengamatan peneliti menunjukkan bahwa dengan adanya perumahan berbasis subsidi sangatlah membawa perubahan yang cukup besar dimana menjadikan Kota Kendari semakin ramai sebagai akibat adanya urbanisasi serta banyak yang memilih untuk lebih beraktivitas di Kota dalam mencari rejeky sekaligus banyaknya tenaga kerja baik yang PNS maupun swasta untuk fokus ke ibu kota sehingga rumah subsidi menjadi solusi utama untuk dijadikan sebagai tempat tinggal.

### **2. Mendorong Pertumbuhan Ekonomi Lokal**

Hasil pengamatan peneliti menunjukkan bahwa dengan adanya kegiatan pembangunan rumah subsidi membuka lapangan kerja baru bagi masyarakat yang kurang mendapatkan pekerjaan seperti tenaga konstruksi (buruh dan pengawas) bangunan, dimana mereka dapat bekerjasama dalam upaya pembangunan perumahan sesuai target yang telah disepaki sehingga para pakerja seperti buruh dapat memanfaatkan kondisi demikian untuk menjadikan lahan dalam mencari nafkah dan secara ekonomi perputaran uang semakin baik di Kota Kendari.

Selanjutnya peneliti mengamati bahwa dengan adanya program perumahan bersubsidi mampu menumbuhkan sektor informal disekitar perumahan (warung, bengkel,

toko, jasa laundry, dll). Dengan adanya program perumahan berbasis subsidi ini menunjukkan peningkatan dan perkembangan kota yang cukup signifikan dan terlihat semakin banyaknya masyarakat sekitar maupun pendatang untuk membuka usaha sekitar pemukiman.

### **3. Perluasan Infrastruktur dan Pelayanan Publik**

Hasil pengamatan peneliti menunjukkan bahwa dengan munculnya kawasan perumahan baru, pemerintah terdorong menyediakan infrastruktur tambahan seperti jalan raya, sekolah, fasilitas kesehatan seperti pos yandu, dan tempat ibadah, yang mempercepat pemerataan pembangunan di wilayah pinggiran kota.

### **4. Peningkatan Nilai Lahan**

Harga tanah di sekitar kawasan perumahan subsidi mengalami kenaikan signifikan. Hal ini menandakan adanya peningkatan nilai ekonomi wilayah akibat proses urbanisasi. Hal tersebut menjadikan masyarakat penduduk lokal semakin tertarik untuk mengadakan jual beli tanah atas dasar harga yang cukup tinggi

### **Dampak Lingkungan dari Pembangunan Perumahan Subsidi**

Meskipun memberikan manfaat ekonomi dan sosial, pembangunan perumahan subsidi juga menimbulkan dampak terhadap lingkungan. Berdasarkan hasil observasi menunjukkan bahwa terdapat beberapa dampak yang muncul antara lain:

#### **1. Alih Fungsi Lahan Hijau**

Banyak perumahan subsidi dibangun di area yang sebelumnya merupakan lahan pertanian atau semak belukar. Hal ini mengurangi daya serap air dan meningkatkan risiko banjir musiman.

Terdapat beberapa perumahan subsidi yang berdiri diatas perbukitan dengan melakukan pembersihan lahan atau penebangan pohon yang dapat menyebabkan tanah longsor dikarenakan struktur tanah tidak mendapatkan penahan yang kokoh dari pepohonan dan mengurangi daya serap air.

Sebagaimana hasil pengamatan tersebut menunjukkan bahwa jika tidak dilakukan pencegahan atau pembangunan yang kokoh dengan tingkat perencanaan yang matang seperti pembuatan taluk yang benar-benar dikerjakan dengan standar yang ada serta pembuatan jalur-jalur air sebagai alternative pencegahan tanah longsor maka akan mengakibatkan robohnya perumahan sebagaimana terlihat pada dokumen berikut:



*Gambar 1. Kondisi perumahan diperbukitan*



*Gambar 2. Perumahan disamping perbukitan*

Berdasarkan dokumen tersebut hasil dari pengamatan menunjukkan bahwa perumahan yang berada diperbukitan maupun disekitar perbukitan sangat rentang dengan kondisi tanah longsong ketika terjadi hujan lebat atau gempa yang dapat menyebabkan bergesernya tanah disebabkan kondisi tanah yang tidak stabil serta tanah liat yang berlumpur sehingga dapat dengan mudah terjadi retakan. Jika kondisi tanah yang bebatuan ada kemungkinan tanahanya tidak mudah longsor.

Kemudian kami juga menemukan dibeberapa perumahan yang setiap musim hujan selalunya menjadi langganan banjir akibatnya drainase yang dibangun tidak sesuai dengan volume air dan kondisi tersebut sudah tentu menjadikan lingkungan rusak seperti jalan yang dan lahan-lahan perkebunan maupun lahan kosong yang terkirikis oleh banjir serta juga sebagian rumah warga ikut terdampak oleh banjir lumpur.

Selanjutnya sebagian besar perumahan subsidi yang kami temukan telah mempunyai struktur jalan dengan kondisi yang cukup baik dan telah mendapatkan bantuan paving blok serta cor beton pada area masuk perumahan maupun lorong-lorong perumahan.



*Gambar 3. Kondisi jalan pengerasan*



*Gambar 4. Jalan masuk perumahan dipaving blok*

Hasil pengamatan menunjukkan bahwa kondisi lingkungan perumahan subsidi sangat perlu dibenahi dengan baik terutama area masuk atau jalan masuk perumahan serta memperhatikan pekerjaan yang dimulai dengan perbaikan drainase agar dikerjakan dengan lebih luas, lahan-lahan kosong sebagai RTH agar sebaiknya dimanfaatkan untuk penanaman pohon dan jalan-jalan seharusnya telah dikerjakan baik menggunakan cor,

paving blok, ataupun pengaspalan untuk mencegah rusaknya jalan yang terkikis oleh banjir dengan memperhatikan kemiringan jalan.

2. Peningkatan Volume Limbah Domestik

Dengan bertambahnya jumlah rumah tangga, volume sampah dan limbah cair meningkat. Pengelolaan limbah yang kurang optimal dapat menimbulkan pencemaran lingkungan.

3. Tekanan terhadap Sumber Daya Air

Kebutuhan air bersih meningkat tajam, sedangkan ketersediaan sumber air tanah terbatas. Hal ini berpotensi menimbulkan konflik sumber daya air di masa mendatang. Untuk mengatasi hal tersebut, perlu diterapkan prinsip pembangunan berkelanjutan (sustainable housing) dengan memperhatikan aspek tata ruang hijau, drainase ekologis, dan sistem pengelolaan limbah terpadu.

### **Dampak Sosial Kemasyarakatan Pembangunan Perumahan Subsidi**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak sosial dari pembangunan perumahan subsidi di Kota Kendari juga cukup signifikan. Beberapa hal yang dapat dicermati antara lain:

1. Perubahan Struktur Sosial dan Pola Interaksi

Munculnya komunitas baru di kawasan perumahan menyebabkan terbentuknya kelompok sosial baru yang heterogen. Masyarakat asli di sekitar kawasan perumahan seringkali mengalami perubahan dalam interaksi sosial dan pola kehidupan.

2. Peningkatan Mobilitas Penduduk

Banyak masyarakat dari luar daerah pindah ke Kota Kendari untuk bekerja atau membeli rumah subsidi. Hal ini meningkatkan mobilitas sosial dan ekonomi, serta memperkaya dinamika masyarakat kota.

3. Meningkatnya Akses terhadap Fasilitas Umum

Pembangunan perumahan subsidi sering diikuti dengan fasilitas umum seperti sekolah, tempat ibadah, dan ruang terbuka hijau, yang meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Selain itu juga meningkatnya kejahatan yang meresahkan masyarakat penghuni perumahan subsidi dimana semakin banyak modus penipuan yang datang dari orang yang tidak dikenal dengan sengaja menawarkan produk namun ketika penghuni lengah maka terjadilah kasus penipuan dan pencurian.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Pembangunan Perumahan Berbasis Subsidi sebagai Daya Dorong Percepatan Perkembangan Kota serta Dampaknya terhadap Lingkungan dan Kondisi Sosial Kemasyarakatan di Kota Kendari, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembangunan perumahan berbasis subsidi berperan strategis dalam mempercepat perkembangan Kota Kendari. Program perumahan subsidi tidak hanya menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), tetapi juga menjadi pendorong utama ekspansi wilayah perkotaan.
2. Perumahan subsidi memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan ekonomi lokal. Aktivitas pembangunan rumah mendorong tumbuhnya lapangan kerja baru, peningkatan pendapatan masyarakat sekitar, serta pergerakan ekonomi di sektor informal dan jasa.
3. Terdapat dampak lingkungan yang perlu diantisipasi dan dikelola dengan baik. Perubahan penggunaan lahan dari area hijau menjadi kawasan permukiman meningkatkan risiko banjir, penurunan kualitas air tanah, serta peningkatan volume sampah domestik.

4. Dampak Sosial. Pembangunan perumahan subsidi meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian layak, memperkuat hubungan sosial baru, dan memperluas layanan publik.

### **Rekomendasi**

1. Bagi Pemerintah Kota Kendari
  - a) Perlu memperkuat perencanaan tata ruang dan pengawasan terhadap lokasi pembangunan perumahan subsidi
  - b) Mendorong penerapan konsep pembangunan berkelanjutan (sustainable housing) dengan memastikan ketersediaan ruang terbuka hijau, sistem drainase yang baik, dan fasilitas pengelolaan limbah.
  - c) Memperluas akses subsidi bagi masyarakat yang benar-benar berpenghasilan rendah.
2. Bagi Pengembang (Developer)
  - a) Harus memperhatikan aspek lingkungan dan sosial dalam proses perencanaan dan pembangunan perumahan.
  - b) Disarankan menggunakan desain bangunan hijau (green design) dengan efisiensi energi, pengelolaan air hujan, serta penataan lingkungan yang memperhatikan keseimbangan ekologis.
  - c) Menjalinkan kerja sama dengan pemerintah dan masyarakat dalam pengelolaan fasilitas umum serta menjaga kebersihan dan keamanan lingkungan.
3. Bagi Masyarakat
  - a) Diharapkan masyarakat penerima manfaat perumahan subsidi dapat menjaga kebersihan, ketertiban, dan keamanan lingkungan secara mandiri.
  - b) Masyarakat sekitar kawasan perumahan diharapkan mampu beradaptasi secara positif terhadap perubahan sosial dan ekonomi yang terjadi, dengan cara berpartisipasi dalam kegiatan ekonomi baru yang muncul.
  - c) Partisipasi aktif masyarakat dalam kegiatan sosial dan pengelolaan lingkungan dapat memperkuat solidaritas sosial antarwarga dan menciptakan lingkungan yang harmonis.
4. Bagi Akademisi dan Peneliti Selanjutnya
  - a) Penelitian ini dapat dikembangkan lebih lanjut dengan pendekatan kuantitatif dan spasial, misalnya dengan menggunakan analisis SIG (Sistem Informasi Geografis) untuk memetakan sebaran perumahan subsidi terhadap perubahan tata ruang kota.
  - b) Penelitian lanjutan juga dapat memperdalam aspek ekonomi mikro dan dampak sosial jangka panjang, seperti perubahan pola konsumsi, mobilitas kerja, dan adaptasi sosial masyarakat penghuni perumahan subsidi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Angraini, Fopy, Siska Selpiyanti, and Ahmad Walid. 2020. "GEOGRAFI DAMPAK ALIH FUNGSI LAHAN TERHADAP DEGRADASI LINGKUNGAN: STUDI KASUS LAHAN PERTANIAN SAWAH MENJADI LAHAN NON PERTANIAN Program Studi Ilmu Pengetahuan Alam Institut Agama Islam Negri ( IAIN ) Bengkulu." *Jurnal Swarnabhumi* 5 (2): 35–42.
- Aurilia, Abiyya Pingkani, Diana Dwi Paramitha, Universitas Islam, Negeri Sultan, Syarif Kasim, and Simpang Baru. n.d. "Jurnal Administrasi Negara" 5: 28–34.
- Cahyani, Anisa, Carolina Yevi Cahyani, R Yuniar Anisa Ilyanawati, Fakultas Hukum, and Universitas Djuanda Bogor. 2023. "Analisis Perkembangan Kebijakan Subsidi Di Bidang Perumahan Di Indonesia 1" 2: 982–93.
- Caritas, Agus Inter Arma, Wisnumurti, and Agus Suharyanto. 2017. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Hunian Perumahan Bersubsidi Di Kota Malang." *REKAYASA SIPIL* 11 (1): 41–48.
- Deby, Lolita, Mahendra Putri, and Dyah Mutiarin. 2018. "Efektifitas Inovasi Kebijakan Publik ; Pengaruhnya Pada Kualitas Pelayanan Publik Di Indonesia."
- Desromi, Ferry, Aleksander Purba, and Trisya Septiana. n.d. "Seminar Nasional Insinyur Profesional ( SNIP )." *Prosiding Seminar Nasional Insinyur Profesional (SNIP)*.
- Dhika, Vibi, and Nilayanti Pm. 2012. "TERHADAP STRUKTUR RUANG KOTA DI SWP III KABUPATEN GRESIK." 1 (1): 76–86.
- Kalesaran, Ronald C E, Alumni Program, S Pascasarjana, Teknik Sipil, Universitas Sam, Dosen Pasca, Sarjana Program, S Studi, Teknik Sipil, and Universitas Sam. 2013. "ANALISA FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUMAHAN DI KOTA MANADO" 3 (3): 170–84.
- Muhyi, Abdul. 2012. "Mekanisme Perkembangan Fisik Kota? Dan Arah Perkembangan Fisik Kota? Untuk Mengetahui Proses Perkembangan." *Jurnal Tata Kota Dan Daerah* 8: 71–78.
- Nasution, Aulia Muflih. 2019. "(Journal of Architecture and Urbanism Research)." *JAUR* 3 (1). <https://doi.org/10.31289/jaur.v3i1.2908>.
- Nur, Andi Cudai. 2021. "Analisis Kebijakan Publik," no. April.
- Nurhakim, Muahmmad Aziz. 2011. "PADA PERUMAHAN SUBSIDI MUTIARA PURI HARMONI RAJEG TANGERANG MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN" *Jurnal Hukum Adigama*, no. 4.
- Politik, Sosial, and Universitas Brawijaya. 2016. "KONSEP DAN KAJIAN TEORI PERUMUSAN KEBIJAKAN PUBLIK Sholih Muadi Ismail MH Univeristas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Ahmad Sofwani" 06: 195–224.
- Putra, Bagus Zakarya, and Sri Rahayu. 2015. "Meningkatnya Penduduk Kota Semarang Berdampak Pada Meningkatnya Pula Kebutuhan Rumah Huninan , Hal Tersebut Berada Di Sekitar Kota Untuk Dikembangkan Lahan Pengembangan Perumahan Di Kota Semarang Mengarah Ke Daerah Pingiran Kota Semarang , Meteseh Di Keca." *Jurnal Teknik PWK* 4 (4): 681–91.
- Putriyani, Cynthia, and Alie Djoko. 2013. "PENGARUH PERKEMBANGAN PERKOTAAN TERHADAP MORFOLOGI KAMPUNG KAUMAN KOTA SEMARANG Cynthia Putriyani Alie<sup>1</sup> Dan Djoko Suwandono<sup>2</sup> 1" 1 (1).

- Ramadhan, Wahyu, Moh Balya, and Ali Syaban. 2024. "Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Kondisi Lingkungan Di Desa Palasari Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang" 25: 52–62.
- Ramdhani, Abdullah, and Muhammad Ali Ramdhani. 2016. "Konsep Umum Pelaksanaan Kebijakan Publik." *Jurnal Publik*, 1–12.
- Ramdhani, Fitri. 2019. "Munich Personal RePEc Archive Impact of Urbanization for City Developments in Indonesia," no. 92781.
- Riyadhno, Fitrah Andika, and Ahyuni. 2022. "Jurnal Buana." *Jurnal Buana*, no. 3.
- Sianturi, Agustina Rahayu, Shika Andari, Putri Anatasya Simanjuntak, and Aristoteles Tekege. 2024. "DINAMIKA PERKEMBANGAN TATA RUANG KOTA MEDAN : ANALISIS PENGGUNAAN LAHAN DAN DAMPAKNYA TERHADAP KEBERLANJUTAN KOTA DYNAMICS OF URBAN SPATIAL DEVELOPMENT IN MEDAN: ANALYSIS OF LAND USE AND ITS IMPACTS ON URBAN SUSTAINABILITY," 560–64.
- Syukur, Muhammad, and Ibrahim Arifin. 2024. "Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Bersubsidi Terhadap Struktur Sosial Masyarakat Di Desa Pacellekang Kabupaten Gowa" 7: 11840–46.
- Tarigan, Ronald Rezeki. 2024. "Dampak Pembangunan Perumahan Subsidi Terhadap Masyarakat Di Sekitarnya Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang." *Jurnal Juitech* 8 (1): 54–62. [http:// portal universitas quality.ac.id: 5388/ojsystem /index.php/JUITECH/article/view/1286](http://portal.universitas.quality.ac.id:5388/ojsystem/index.php/JUITECH/article/view/1286).

**Regulasi :**

- Kementerian PPN/Bappenas. (2020). *RPJMN 2020–2024*. Jakarta: Bappenas.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah bagi MBR.
- Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2020 tentang Program Satu Juta Rumah.