



UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI PUBLIK

Terakreditasi Unggul
SK BAN – PT NO. 1844/SK/BAN-PT/Ak-PNB/S/V/2023

**"Analisis Dampak Program Pembangunan Perumahan Klipang
Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang dengan Metode *Social
Return on Investment (SROI)*"**

Oleh :
Ronaldy Saputra
6072001025

Bandung
2024



UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI PUBLIK

Terakreditasi Unggul
SK BAN – PT NO. 1844/SK/BAN-PT/Ak-PNB/S/V/2023

**"Analisis Dampak Program Pembangunan Perumahan Klipang
Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang dengan Metode *Social
Return on Investment (SROI)*"**

Oleh :

Ronaldy Saputra

6072001025

Pembimbing :

Tutik Rachmawati, Ph.D

Bandung

2024

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jurusan Administrasi Publik
Program Studi Administrasi Publik Program Sarjana



Tanda Pengesahan Skripsi

Nama : Ronaldy Saputra
Nomor Pokok : 6072001025
Judul : Analisis Dampak Program Pembangunan Perumahan
Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang
dengan Metode *Social Return on Investment (SROI)*

Telah diuji dalam Ujian Sidang jenjang Sarjana
Pada Rabu, 1 Juli 2024
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua sidang merangkap anggota

Susana Ani Berliyanti, Dra., M.Si.

: 

Sekretaris

Tutik Rachmawati, Ph.D

: 
01.08.2024

Anggota

Maria Rosarie Harnis Triastuti, S.IP., M.si.

: 

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Dr. Orpha Jane

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Ronaldy Saputra
NPM : 6072001025
Jurusan/Program Studi : Administrasi Publik
Judul : Analisa Dampak Program Pembangunan Perumahan
Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang
dengan Metode *Social Return on Investment (SROI)*

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya tulis ilmiah sendiri dan bukanlah merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik oleh pihak lain. Adapun karya atau pendapat pihak lain yang dikutip, dituli sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Bandung, 13 Juni 2024



Ronaldy Saputra

Analisa Dampak Program Pembangunan Perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang dengan Metode Social Return on Investment (SROI)

ORIGINALITY REPORT

14%

SIMILARITY INDEX

12%

INTERNET SOURCES

4%

PUBLICATIONS

7%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	Submitted to Catholic University of Parahyangan Student Paper	3%
2	repository.unpar.ac.id Internet Source	1%
3	issuelab.org Internet Source	1%
4	repository.unej.ac.id Internet Source	1%
5	repository.fe.unj.ac.id Internet Source	1%
6	www.scribd.com Internet Source	<1%
7	core.ac.uk Internet Source	<1%
8	perumnas.co.id Internet Source	<1%

ABSTRAK

Nama : Ronaldy Saputra

NPM : 6072001025

Judul : Analisis Dampak Program Pembangunan Perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang dengan Metode *Social Return on Investment (SROI)*

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi dan mengukur dampak dari program pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang dengan menggunakan metode *Social Return on Investment (SROI)* dengan 5 tahap serta 7 prinsip SROI. Kelima tahap utama tersebut yaitu (1) Mengidentifikasi *Stakeholder*, (2) Menetapkan *Outcomes*, (3) Menunjukkan dan Menilai *Outcomes*, (4) Menentukan Dampak, dan (5) Menghitung nilai dari SROI yang akan menghasilkan *Net Present Value* dan sebuah rasio perbandingan investasi dan dampak yang dihasilkan.

Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini merupakan metode *mix-methods* yang menggabungkan metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Dengan jenis penelitian eksplorasi berurutan (*Sequential Exploratory*). Metode kualitatif digunakan pada tahap pertama hingga keempat, kemuda metode kuantitatif digunakan pada tahap kelima untuk perhitungan SROI. Instrumen pengumpulan data ini dilakukan melalui wawancara mendalam, *Focus Group Discussion* (FGD), observasi langsung, dan studi dokumen. Dengan sumber informan dari masyarakat konsumen perumahan Klipang Green 2 dan *stakeholder* terkait.

Dengan empat kaetgori dampak yaitu dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan, penelitian ini menunjukkan bahwa adanya keempat dampak tersebut sebagai hasil dari pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang. Dari hasil perhitungan SROI menunjukkan rasio perbandingan antara nilai yang diinvestasikan dan nilai manfaat yang dihasilkan sebesar 1:51,89 dengan nilai dampak ekonomi menjadi yang paling tinggi. Sehingga dengan kata lain setiap Rp. 1,00 yang diinvestasikan, menghasilkan dampak sebesar Rp. 51,89. Hal ini menunjukkan bahwa Pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas memiliki dampak sosial bagi masyarakat.

Kata kunci : *Social Return on Investment (SROI)*, Evaluasi Dampak, Perumnas

ABSTRACT

Nama : Ronaldy Saputra

NPM : 6072001025

Judul : Analysis of the Impact of the Klipang Green 2 Housing Development Program by Perumnas Semarang Project using the Social Return on Investment (SROI) Method

This study aims to evaluate and measure the impact of the Klipang Green 2 housing development program by Perumnas Semarang Project using the Social Return on Investment (SROI) method with 5 stages and 7 principles of SROI. The five main stages are (1) Identifying Stakeholders, (2) Setting Outcomes, (3) Demonstrating and Evaluating Outcomes, (4) Determining Impact, and (5) Calculating the SROI value, which will result in the Net Present Value and a ratio comparing the investment to the impact produced.

The research method used in this study is a mix-methods approach, combining qualitative and quantitative research methods. It employs a Sequential Exploratory research design. Qualitative methods are used from the first to the fourth stages, then quantitative methods are used in the fifth stage for SROI calculations. Data collection instruments include in-depth interviews, Focus Group Discussions (FGD), direct observation, and document studies. The sources of informants are the residents of Klipang Green 2 housing and relevant stakeholders.

With four impact categories, namely economic, social, health, and environmental impacts, this study shows that all four impacts result from the Klipang Green 2 housing development by Perumnas Semarang Project. The SROI calculation results indicate a ratio of 1:52.59 between the value invested and the value of benefits produced, with economic impact being the highest. In other words, every Rp. 1.00 invested yields an impact of Rp. 52.59. This indicates that the Klipang Green 2 housing development by Perumnas has a social impact on the community.

Keywords: Social Return on Investment (SROI), Impact Evaluation, Perumnas

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena rahmat dan karunia-Nya, peneliti dapat menyelesaikan penulisan karya tulis ilmiah dengan judul “Analisis Dampak Program Pembangunan Perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang dengan Metode *Social Return on Investment (SROI)*” Penulisan karya tulis ilmiah ini diajukan untuk memenuhi syarat dalam mencapai gelar Sarjana Administrasi Publik pada jenjang Pendidikan Strata Satu Program Studi Ilmu Administrasi Publik pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian penulisan Skripsi ini masih jauh dari sempurna, dan banyak kesalahan yang mungkin penulis buat. Setiap saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan agar dapat membuat Skripsi ini menjadi lebih baik. Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa akan sulit terwujud tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini perkenankan penulis mengucapkan terimakasih kepada Tuhan Yesus Yesus Kristus yang Maha Pengasih senantiasa mendampingi penulis dalam setiap proses. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua yaitu So Cen Liang dan Teng Ling-Ling Karena doa, kepercayaan, dan juga rasa sayang dari kedua orangtua penulis dapat berjalan hingga sekarang. Penulis juga sangat berterimakasih kepada Ibu Tutik Rachmawati, S.I.P., M.A., Ph.D yang tetap sabar dalam membimbing, dan senantiasa mengarahkan juga memberikan

pengetahuan dan masukan proses penyelesaian karya tulis ini hingga selesai.

Ucapan Terimakasih juga diberikan kepada :

1. Bapak Prof. Tri Basuki Joewono, Ph.D selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan
2. Ibu Dr. Orpha Jane selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Katolik Parahyangan.
3. Bapak Kristian Widya Wicaksono, Ph.D selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Publik, Universitas Katolik Parahyangan
4. Bapak Jeremia Gom Gom Parulian Simanjuntak, S.Sos., M.A.P. selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Katolik Parahyangan.
5. Bapak Trisno Sakti Herwanto, S.I.P., MPA, Ibu Indraswari, Ph.D.Ibu Gina Ningsih Yuwono, Dra., M.Si, Ibu Indraswari, M.A.,Ph.D. , Ibu Susana Ani Berliyanti, Dra., M.Si, Bapak Deny M Tri Aryadi, Drs., M.Si, Bapak Ulber Silalahi, Drs., MA, Dr. , Bapak Hubertus Hasan Ismail, Drs., M.Si, Bapak Pius Suratman Kartasmita, Ph.D, Bapak Pius Sugeng Prasetyo, Drs., M.Si., Bapak Kristian Widya Wicaksono, S.Sos, M.Si.,Ph.D., Ibu Maria Rosarie Harni Triastuti, S.IP., M.Si., Bapak Jeffri Yosep Simanjourang, S.Kesos., M.Sos., , Bapak Muhammad Maulidza, S.AP, M.P.M., dan segenap jajaran Dosen Pengajar yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran moril kepada penulis selama menempuh perkuliahan di Universitas Katolik Parahyangan Bandung. Serta seluruh pegawai Tata

Usaha Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

6. Perumnas Proyek Semarang yang telah membantu penulis untuk memberikan segala informasi yang dibutuhkan untuk penulisan skripsi.
7. *Project Director* dari Perumnas Proyek Semarang Asta Ivo Bonny Sembiring yang telah banyak membantu dalam proses penulisan dan memberikan banyak masukan.
8. Mas Rezza sebagai kepala departemen pemasaran dan Mas Agung sebagai kepala departemen teknis Perumnas Proyek Semarang yang kian membantu dalam proses pengumpulan Data.
9. Adik Tercinta Cindy Amelia Saputra yang telah memberikan doa dan dukungan.
10. Teman-teman seperjuangan dalam bimbingan sejak rancangan penelitian hingga penulisan skripsi ini selesai yaitu Ali, Dheyana, Vienka, Gita, dan lainnya.
11. Rekan penulis terdahulu dalam penulisan SROI yaitu Maria Sekar dan Damas yang telah banyak membantu selama penulisan skripsi ini
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah mendoakan, membantu dan mendukung penulis selama menempuh perkuliahan dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Tuhan yang Maha Esa akan membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis berharap semoga hasil penelitian skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Bandung, 13 Juni 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ronaldy Saputra', written over a large, stylized checkmark.

Ronaldy Saputra

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian.....	13
1.4 Manfaat Penelitian.....	13
1.5 Struktur Penulisan	14
BAB II.....	16
KERANGKA TEORI.....	16
2.1 Kebijakan Publik	16
2.2 Siklus Kebijakan.....	18
2.3 Teori Kausalitas.....	20
2.4 Evaluasi Kebijakan Publik	21
2.5 Jenis-jenis Evaluasi Kebijakan Publik.....	23
2.6 Evaluasi Dampak.....	24
2.6.1 Social Return on Investment (SROI)	24
2.6.2 Tipe-Tipe SROI.....	26

2.6.3	Prinsip-Prinsip SROI.....	26
2.6.4	Tahapan SROI.....	29
2.7	Dampak Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan	41
BAB III.....		43
METODE PENELITIAN.....		43
3.1	TIPE PENELITIAN	43
3.2	PERAN PENELITI	44
3.3	LOKASI PENELITIAN	45
3.4	OPERASIONAL DATA VARIABEL	45
3.5	SUMBER DATA.....	47
3.6	PENGUMPULAN DATA.....	48
3.7	VALIDITAS DATA.....	55
BAB IV		57
PROFIL PENELITIAN.....		57
4.1	Sejarah Perumnas Proyek Semarang	57
4.2	Perumnas Semarang Klipang Green 2.....	61
BAB V.....		67
ANALISIS DAN INTERPRETASI DATA.....		67
5.1	Menentukan Ruang Lingkup	67
5.2	Identifikasi <i>Stakeholders</i>	70
5.3	Melibatkan Para Pemangku Kepentingan	74
5.4	Jumlah Investasi Pemerintah dan Perumnas Proyek Semarang	81
5.5	<i>Stakeholder</i> Kunci Pembangunan Perumahan oleh Perumnas Proyek Semarang	82
5.6	Memetakan Hasil.....	84

5.6.1	Membuat Peta Dampak.....	84
5.6.2	Mengidentifikasi Nilai Input dan Output.....	86
5.6.3	Memetakan Outcomes.....	88
5.7	Menunjukkan dan Menilai Outcomes (Hasil).....	90
5.7.1	Membuat Indikator <i>Outcomes</i> , Menentukan Sumber <i>Outcomes</i> , dan Durasi <i>Outcomes</i>	90
5.7.2	Membangun Proxy Kemungkinan.....	95
5.8	Menentukan Dampak.....	106
5.9	Menetapkan Outcomes.....	108
5.10	Menghitung SROI.....	108
5.11	Analisis.....	112
BAB VI.....		114
KESIMPULAN DAN SARAN.....		114
6.1	Kesimpulan.....	114
6.2	Saran.....	118
6.2.1	Saran / Rekomendasi untuk program pembangunan perumahan oleh Perumnas Proyek Semarang.....	118
6.2.2	Saran/Rekomendasi untuk peneliti selanjutnya.....	121
LAMPIRAN.....		122
DAFTAR PUSTAKA.....		130

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Analisis Bibliometrik Density Visualization pada 21 November 2023	10
Gambar 1.2 Analisis Bibliometrik Networkung Visualization pada 21 November 2023.....	11
Gambar 4.1 Gerbang Cluster Klipang Green 2.....	63
Gambar 4.2 Rumah Desain Scandinavian Tipe 45/84 Cluster KlipangGreen 2 ...	63
Gambar 4.3 Rumah Desain Scandinavian Tipe 32/72 Cluster KlipangGreen 2 ...	64
Gambar 4.4 Rumah Camellia Tipe 54/112 Klipang Green 2.....	64
.....	65
Gambar 4.5 Rumah Aster Tipe 32/72 Klipang Green 2.....	65
Gambar 4.6 Rumah Lantana Tipe 45/84 Klipang Green 2	65

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Rincian Narasumber.....	52
Tabel 3. 2 Proses Pengumpulan Data.....	53
Tabel 5. 1 Identifikasi Stakeholders.....	72
Tabel 5. 2 Identifikasi Stakeholders.....	73
Tabel 5. 3 Stakeholder kunci dan peran.....	83
Tabel 5. 4 Memetakan Dampak.....	85
Tabel 5. 5 Identifikasi Input dan Output.....	87
Tabel 5. 6 Deskripsi Outcomes.....	89
Tabel 5. 7 Indikator Outcomes, Menentukan Sumber Outcomes, dan Durasi Outcomes.....	95
Tabel 5. 8 Proxy Kemungkinan.....	106
Tabel 5. 9 Deadweight, Attribution, dan Drop-off.....	107
Tabel 5. 10 Tabel Perhitungan SROI.....	121

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebijakan publik adalah tindakan pemerintah untuk mengalokasikan nilai-nilai untuk masyarakat dalam bentuk rancangan-rancangan program yang dikembangkan pemerintah untuk mencapai tujuan.¹ Kebijakan publik merupakan serangkaian tindakan dan keputusan yang diambil oleh pemerintah atau organisasi terkait untuk menanggapi, mengelola, dan menyelesaikan permasalahan yang ada di masyarakat. Pengertian kebijakan publik mencakup berbagai upaya untuk mengembangkan, melaksanakan, dan mengevaluasi program atau peraturan yang dimaksudkan untuk mempengaruhi perilaku, alokasi sumber daya, atau kondisi sosial ekonomi suatu masyarakat. Kebijakan publik seringkali melibatkan banyak aktor berbeda, termasuk pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil, untuk mencapai keseimbangan yang tepat dan memberikan dampak positif terhadap masyarakat secara keseluruhan. Tujuan kebijakan publik bisa bermacam-macam, termasuk meningkatkan kesejahteraan sosial, meningkatkan perekonomian, melindungi lingkungan, atau memajukan keadilan sosial. Kebijakan publik juga dapat menjadi dasar untuk membentuk arah dan struktur masyarakat, memberikan dasar bagi tindakan pemerintah untuk mempengaruhi kehidupan masyarakat sehari-hari.

¹ Suwitri, S. (2008). Konsep dasar kebijakan publik. *Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.*

Kebijakan publik itu sendiri memiliki proses, dimana proses tersebut memiliki rangkaian tahapan aktivitas yang berbentuk siklus. Siklus tersebut dimulai dari penetapan agenda, formulasi, adopsi, implementasi, dan penilaian kebijakan.² Rangkaian ini sangat penting demi efektivitas dan keberhasilan kebijakan atau program yang diusulkan. Siklus tersebut harus dijalankan secara bertahap untuk mencegah gagalnya kebijakan. Salah satu faktor utama pada penilaian kebijakan diwujudkan dengan evaluasi kebijakan.

Evaluasi kebijakan publik adalah suatu proses sistematis yang mengevaluasi dan mengevaluasi efektivitas, efisiensi, kesesuaian dan dampak kebijakan yang dilaksanakan oleh pemerintah atau lembaga publik lainnya.³ Tujuannya adalah untuk memahami tingkat keberhasilan suatu kebijakan dalam mencapai tujuan yang diinginkan, mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan dalam implementasi kebijakan dan menciptakan landasan bagi perbaikan atau perubahan kebijakan di masa depan. Evaluasi kebijakan publik juga berfokus pada evaluasi penggunaan sumber daya, pemenuhan kebutuhan masyarakat, dan tanggung jawab pemerintah dalam implementasi kebijakan. Dengan menganalisis dampak kebijakan, penilaian ini memberikan informasi yang dibutuhkan pembuat kebijakan untuk membuat keputusan yang lebih baik dan meningkatkan hasil kebijakan demi kesejahteraan masyarakat.

² Dunn, W. N. (2018). *Public policy analysis : an integrated approach*. New York, Ny ; London: Routledge.

³ Nagel, S. S. (2020). *PUBLIC POLICY EVALUATION : making super-optimum decisions*. S.L.: Routledge.

Evaluasi kebijakan publik penting karena merupakan alat utama untuk memastikan efektivitas, efisiensi, dan dampak keputusan pemerintah.⁴ Melalui evaluasi, kita dapat memahami apakah kebijakan yang diterapkan mencapai tujuan yang diinginkan, mengidentifikasi potensi perbaikan atau kelemahan dalam implementasi kebijakan, dan memastikan sumber daya yang dikerahkan digunakan secara optimal. Selain itu, evaluasi kebijakan juga memungkinkan dilakukannya penilaian terhadap dampak sosial, ekonomi dan lingkungan dari kebijakan-kebijakan tersebut terhadap masyarakat dan lingkungan hidup.⁵ Dengan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kebijakan yang ada, pemerintah dapat membuat keputusan yang lebih baik, mengalokasikan sumber daya dengan lebih efisien, dan memberikan respons yang lebih akurat terhadap kebutuhan dan keinginan masyarakat. Hal ini menjadi dasar perbaikan kebijakan berkelanjutan dan pengambilan keputusan yang lebih baik demi kebaikan bersama.

Evaluasi kebijakan publik juga memainkan peran penting dalam menjamin kesejahteraan masyarakat dengan memastikan akses terhadap perumahan yang layak. Evaluasi ini dapat mengevaluasi efektivitas kebijakan perencanaan perumahan dan tata kota yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan mengevaluasi kebijakan terkait perumahan dan pembangunan perkotaan. Evaluasi kebijakan ini dapat digunakan untuk mengidentifikasi kesenjangan akses terhadap perumahan yang layak dan mencari solusi yang tepat untuk meningkatkan ketersediaan, kualitas dan pemerataan perumahan di seluruh lapisan masyarakat. Oleh karena itu,

⁴ Dolbeare, K. M., & Gardiner, J. A. (1975). *Public policy evaluation*. Beverly Hills, Calif.: Sage Publications.

⁵ Ibid.

evaluasi kebijakan publik akan berkontribusi pada pengembangan kebijakan yang lebih inklusif dan berkelanjutan, yang pada gilirannya memastikan bahwa semua individu memiliki akses yang sama terhadap perumahan yang aman dan memadai yang memenuhi kebutuhan mereka.

Maka Pemerintah Indonesia mendirikan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), seperti Perusahaan Perumahan Rakyat Nasional (Perumnas), untuk mengelola sektor perumahan dan memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan yang layak.⁶ Perumnas berperan dalam implementasi kebijakan perumahan negara, termasuk pembangunan perumahan bagi masyarakat dengan tingkat pendapatan berbeda. BUMN ini hadir untuk menjawab tantangan akses perumahan yang terjangkau dan layak bagi masyarakat, khususnya masyarakat . Melalui kehadirannya, Perumnas dapat mendorong pengembangan perumahan terjangkau, memberikan solusi terhadap kekurangan perumahan, dan meningkatkan infrastruktur perumahan di berbagai wilayah di Indonesia. Tujuan utama didirikannya Perumnas adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan seluruh warga negara akses terhadap perumahan yang layak dan terjangkau serta memenuhi standar keamanan dan kenyamanan. Melalui Perumnas, pemerintah juga bertujuan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi melalui sektor konstruksi, menciptakan lapangan kerja dan memobilisasi industri

⁶ Perum Perumnas - Hunian untuk Indonesia. (n.d.). Retrieved November 19, 2023, from [www.perumnas.co.id website:
<https://www.perumnas.co.id/#:~:text=Perumnas%20didirikan%20sebagai%20solusi%20pemerintah>](https://www.perumnas.co.id/#:~:text=Perumnas%20didirikan%20sebagai%20solusi%20pemerintah)

terkait perumahan agar memberikan dampak positif yang luas terhadap perekonomian nasional.

Perumnas adalah singkatan dari Perusahaan Umum Perumahan Nasional, sebuah badan usaha milik negara (BUMN) Indonesia yang fokus pada pengembangan, pembangunan, dan pengelolaan sektor perumahan. Perumnas didirikan dengan tujuan utama memberikan solusi perumahan yang terjangkau dan tepat bagi masyarakat setempat, khususnya masyarakat kelas ekonomi .⁷ Sebagai BUMN, Perumnas didanai sepenuhnya oleh pemerintah Indonesia dan berperan dalam pelaksanaan kebijakan pemerintah untuk memastikan masyarakat memiliki akses terhadap perumahan yang aman, layak, dan terjangkau. Sebagai BUMN yang 100% sahamnya milik negara, Perumnas juga berupaya mengembangkan infrastruktur perkotaan, membangun permukiman, dan menyediakan layanan terkait perumahan yang mendukung pertumbuhan dan kesejahteraan masyarakat.

Perumnas memiliki beragam program yang mencakup berbagai aspek kehidupan di Indonesia. Salah satu program utamanya adalah penyediaan perumahan yang terjangkau bagi berbagai lapisan masyarakat, termasuk program perumahan bagi Keluarga Berpenghasilan Rendah (MBR) dan program perumahan bersubsidi. Selain itu, perumnas juga memiliki kegiatan usaha sebagaimana tertuang dalam PP No. 83 tahun 2015 yaitu penyedia tanah berskala besar; pengelola tanah; pengambangan perumahan dan pemukiman; membangun rumah tinggal, deret, dan susun; mengelola rumah sewa dan susun; melakukan penataan,

⁷ Raditya, I. N. (2019, July 18). Sejarah Perum Perumnas: Riwayat Rumah Murah untuk Rakyat. Retrieved from tirta.id website: <https://tirta.id/sejarah-perum-perumnas-riwayat-rumah-murah-untuk-rakyat-eewJ>

peningkatan kualitas perumahan, pemukiman & rusun yang dikuasai oleh perusahaan; melakukan pengembangan kota baru; melakukan jasa konsultasi dan advokasi perumahan pemukiman; dan melakukan overtaker untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi.⁸ Itu semua dilakukan karena ruang lingkup program Perumnas adalah memberikan solusi perumahan yang memenuhi kebutuhan lokal dan memberikan akses yang lebih adil terhadap fasilitas perumahan berkualitas bagi warga negara Indonesia.

Perumnas Semarang merupakan salah satu dari delapan perumnas yang didirikan pertama kali dan terus berkembang hingga saat ini. Perumnas Semarang juga telah menjual hingga lima ratus ribu unit rumah dan Belasan cluster yang tersebar di seluruh Semarang dan sekitarnya. Perumnas Semarang juga pernah mendapatkan penghargaan dimana telah membantu 42 masyarakat untuk mendapatkan rumah dalam kurun waktu kurang dari 30 hari dimana mayoritas merupakan perumahan Klipang Green 2.⁹ Sehingga memberikan sumbangsih dampak terhadap kota Semarang yang juga mendapatkan penghargaan dari Kementerian PUPR dengan kategori sebagai pelaksana Dana Alokasi Khusus (DAK) infrastruktur bidang perumahan tahun 2022 terbaik.¹⁰

Perumahan yang dibangun oleh perumnas memiliki dampak positif untuk masyarakat . Banyak masyarakat yang terus mengincar atau menginginkan

⁸ Perum Perumnas - Hunian untuk Indonesia. (n.d.-b). Retrieved November 19, 2023, from perumnas.co.id website: <https://perumnas.co.id/tentang-perumnas>

⁹ Rezza, Wawancara, 25 Maret 2024

¹⁰ *Inilah Pencapaian Kota Semarang, Mulai Infrasturktur Hingga Perekonomian / Pemerintah Kota Semarang.* (n.d.). Semarangkota.go.id. Retrieved July 11, 2024, from https://semarangkota.go.id/p/5914/inilah_pencapaian_kota_semarang

rumah yang dibangun oleh Perumnas Semarang karena harga yang terjangkau, cicilan rendah, serta sertifikasi yang terjamin dan garansi. Dimana saat ini, Perumnas Semarang tengah mengelola empat cluster utama yaitu Pucang Gading, Klipang Green 2, Bukit Pesona, dan Batursari – Telaga Indah.

Perumnas memberikan dampak sosial yang signifikan bagi masyarakat dengan menyediakan perumahan yang layak sehingga meningkatkan rasa aman dan nyaman masyarakat.¹¹ Dengan menyediakan perumahan yang terjamin dengan sertifikat yang resmi dan tidak bermasalah, Perumnas berkontribusi dalam mengurangi tekanan sosial yang terkait dengan masalah perumahan. Hal ini didukung oleh ulasan konsumen Perumnas yang memberikan pengalamannya di Google Review “Membantu sekali buat kami pengantin baru ataupun lama, rumah yg pasti bersertifikat dan tidak bermasalah atau tidak sengketa” kata Mbah Ndalem.¹² Hal ini mempengaruhi kesehatan emosional dan psikologis masyarakat, mengurangi stres yang terkait dengan ketidakpastian tentang di mana mereka akan tinggal, dan membawa stabilitas dan keamanan dalam kehidupan sehari-hari mereka. Dengan menyediakan perumahan yang terjamin dan surat administratif lengkap secara hukum, Perumnas berkontribusi langsung dalam membangun masyarakat yang lebih harmonis,

¹¹ Perum Perumnas - Hunian untuk Indonesia. (2023, July 18). Retrieved November 20, 2023, from [www.perumnas.co.id website: https://www.perumnas.co.id/detail-berita/114/e19230c9d1ec82b003de3141a1d61123#](https://www.perumnas.co.id/detail-berita/114/e19230c9d1ec82b003de3141a1d61123#)

¹² Ulasan Google mengenai Perum Perumnas oleh ndalem mbah. (n.d.). Retrieved December 10, 2023, from Ulasan Google mengenai Perum Perumnas oleh ndalem mbah website: <https://g.co/kgs/AvZ6Fh>

meningkatkan kualitas hidup, dan memberikan rasa aman dan nyaman bagi masyarakat.

Perumnas juga memberikan dampak pada perekonomian masyarakat dengan menyediakan program perumahan yang memungkinkan pembayaran KPR terjangkau. Masyarakat dapat mencapai stabilitas keuangan yang lebih baik dengan memanfaatkan pilihan cicilan yang sesuai dengan kemampuan keuangan mereka. “Perumnas memberikan saya nafas untuk mengalokasikan keuangan keluarga saya. Saya mendapatkan lebih banyak ruang untuk mengatur keuangan mulai dari pendidikan anak, biaya kesehatan seperti BPJS, keperluan rumah tangga, dan cicilan lainnya. Selain itu saya juga bisa berinvestasi dengan tabungan atau sisa dari keperluan rumah tangga kami” kata ibu Ratna dalam wawancara yang dilakukan via telepon. Dengan cara ini, Perumnas berkontribusi terhadap terciptanya lingkungan perekonomian masyarakat yang lebih stabil dengan menyediakan akses terhadap perumahan yang terjangkau, yang berdampak positif terhadap pengelolaan keuangan individu dan keluarga.

Perumnas Proyek Semarang juga, **memiliki dampak terhadap aspek kesehatan masyarakat dengan memperhatikan aksesibilitas fasilitas kesehatan di dekat akomodasi yang dikelolanya.** Dengan letak perumahan yang relatif dekat dengan fasilitas kesehatan seperti rumah sakit dan puskesmas, Perumnas membantu warga mendapatkan pelayanan kesehatan yang dibutuhkan dengan cepat dan mudah. Hal ini dinyatakan dengan jarak hanya 5 menit dari Perumnas Pucang Gading, Rumah Sakit Pelita Anugerah dapat dijangkau oleh masyarakat. Kedekatan ini memungkinkan respons yang lebih cepat terhadap

keadaan darurat, layanan pencegahan yang lebih baik, dan akses masyarakat yang lebih mudah terhadap kunjungan dan perawatan rutin. Dengan demikian, Perumnas tidak hanya menyediakan perumahan yang layak, namun juga memperhatikan aspek kesehatan masyarakat dengan menjamin kemudahan akses terhadap pelayanan kesehatan yang berkualitas dan terjangkau (*Company Profile* Perum Perumnas, 2023).¹³ Hal ini dibuktikan dengan jarak dari *cluster*/perumahan yang ditunjukkan oleh platform Google maps, bahwa jarak tempuh antara *cluster* Pucang Gading dan Rumah Sakit Pelita Anugrah hanya 6 menit dan antara *cluster* Klipang Green 2 dan Rumah Sakit Daerah KRMT Wongsonegoro hanya 7 menit. Hal ini berdampak pada peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat yang tinggal di lingkungan perumahan yang mereka kelola.

Dengan adanya banyak dampak positif yang terjadi pada masyarakat, memungkinkan Perumnas Semarang membutuhkan penelitian atau riset yang mendukung atau menguji kinerjanya. Diperlukan penelitian khusus yang mengevaluasi mengukur dampak tersebut, bukan hanya mengevaluasi dan menghitung *break even point* atau titik balik modal yang telah dikeluarkan dengan metode *cost benefit analysis*. Karena dengan adanya pengukuran dampak yang ternyata cukup besar bagi masyarakat, diharapkan Perumnas, BUMN tingkat B ini dapat menjadi lebih dikenal dan dapat lebih menyebarluaskan aksesibilitas terhadap perumahan.

¹³ Company Profile Perum Perumnas V4 tahun 2021 - Hunian untuk Indonesia. (n.d.-c). Retrieved from perumnas.co.id website: <https://perumnas.co.id/tentang-perumnas>

warna kuning pudar, namun jurnal dengan topik yang paling umum atau banyak yaitu menggunakan “Social Impact Bond (SIB)”. Sedangkan *Social Return on Investment* (SROI) sangat jarang ditemukan bahkan tidak nampak dari kedua gambar tersebut.

Oleh Karena itu, dibutuhkan Penelitian yang dapat mengukur dampak yang dirasakan masyarakat akibat adanya Perumnas. Metode penelitian SROI (social return on investment) adalah pendekatan komprehensif untuk mengukur dampak suatu proyek, program, atau kegiatan terhadap berbagai aspek.¹⁴ Fungsi utama dari Social Return on Investment (SROI) adalah untuk mengukur dan mengevaluasi dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan yang dihasilkan oleh suatu kegiatan, program, atau investasi. Melalui analisis ini, SROI mampu mengidentifikasi, mengukur, dan mengevaluasi dampak sosial dari inisiatif dengan menganalisis dampak ekonomi dari perubahan tersebut. Metode ini memungkinkan dilakukannya pengukuran nilai-nilai yang tidak dapat diukur secara finansial. Dampak program dan proyek terhadap peningkatan kesejahteraan sosial, dan perubahan lingkungan. Dengan melihat nilai-nilai tersebut secara bersama-sama, SROI memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai dampak kegiatan dan investasi serta membantu pemangku kepentingan mengambil keputusan yang lebih baik dengan mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan.

Sehingga berdasarkan hasil observasi awal dan ditemukannya indikasi masalah diatas, maka peneliti akan meneliti ANALISIS DAMPAK PROGRAM

¹⁴ Nicholls, J., Cupitt, S., Great Britain. onfice on The Third Sector, & Al, E. (2009). *A guide to social return on investment*. London: Society Media.

PEMBANGUNAN PERUMAHAN KLIPANG GREEN 2 OLEH Perumnas
Proyek Semarang DENGAN METODE *SOCIAL RETURN on INVESTMENT*
(SROI).

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan tujuan didirikannya Perumnas, Perumnas Proyek Semarang telah berdampak pada masyarakat atas pembangunan perumahan Klipang Green 2. maka dari itu rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: **Apakah pembangunan perumahan oleh perumnas memiliki dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan bagi masyarakat di kota Semarang?**

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang tertera, maka penelitian ini memiliki tujuan Mengidentifikasi dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan serta mengetahui rasio SROI dari pembangunan perumahan Klipang Green 2 oleh Perumnas Proyek Semarang.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini harapannya dapat memiliki manfaat diantaranya :

1. Manfaat untuk Bidang Akademik

Penelitian ini harapannya dapat berpartisipasi dalam bidang akademik terutama untuk evaluasi terhadap sebuah kebijakan publik atau program pemerintahan melalui metode *Social Return on Investment* (SROI).

Penelitian ini juga harapannya dapat menjadi ide atau referensi serupa di bidang akademik untuk masa mendatang sehingga wawasan mengenai evaluasi kebijakan sektor publik khususnya *Social Return on Investment* (SROI) menjadi lebih luas.

2. Manfaat untuk Pemerintah dan Perumnas

Sebagai salah satu penelitian yang mengevaluasi program kebijakan, maka harapannya penelitian ini dapat dijadikan menjadi salah satu dasar untuk mengukur keberhasilan Perumnas dalam mengupayakan atau menyediakan rumah bagi masyarakat di Kota Semarang. Selain itu harapannya hasil penelitian ini juga dapat dijadikan acuan bagi pemerintah untuk mengambil tindakan selanjutnya jika diperlukan.

3. Manfaat bagi Masyarakat

Penelitian ini akan memberikan rasio dampak yang didapatkan oleh masyarakat yang sudah mendapatkan rumah dari Perumnas. Sehingga harapannya penelitian ini dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk membeli rumah di Perumnas Proyek Semarang.

1.5 Struktur Penulisan

Penyediaan rumah terjangkau bagi masyarakat di Kota Semarang ini seturut dengan tujuan pemerintah mendirikan Perumnas yang merupakan salah satu BUMN. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur rasio dampak yang diciptakan oleh Perumnas lewat Program rumah terjangkau di Kota Semarang. Rasio dampak akan diukur menggunakan metode *Social Return on Investment* (SROI), maka

penelitian ini akan dikeam menjadi, Bab I Pendahuluan sebagai latar belakang penelitian ini, Bab II Kerangka Teori sebagai landasan teori dan jawaban secara teoritis dari pertanyaan pada pendahuluan, Bab III Metodologi Penelitian sebagai metode pengolahan data yang didapatkan, Bab IV Temuan Penelitian atau data yang didapatkan, Bab V Pembahasan, dan Bab VI Kesimpulan dan saran dalam penelitian ini.