

BAB V

PEMBAHASAN

5.1. Proses Kolaborasi Program Sejuta Rumah

5.1.1. Dialog/Komunikasi

Emerson, Nabatchi dan Balogh mengemukakan bahwa komponen proses kolaborasi terdiri dari keterlibatan yang berprinsip, motivasi bersama, dan kapasitas untuk tindakan bersama. Setiap proses kolaborasi pasti melakukan komunikasi dan dialog. Dialog merupakan salah satu penentu proses kolaborasi. Begitupun dengan kolaborasi yang dibangun antar aktor dalam pelaksanaan program sejuta rumah. Awal mula terbangunnya kolaborasi program sejuta rumah diawali dengan adanya angka *Backlog* sejumlah 14 juta warga dari sisi kepemilikan (BPS, 2013).

Sebanyak 7,6 juta warga Indonesia masih belum memiliki tempat tinggal sendiri. Sekitar 69.08% keluarga Indonesia berstatus kepemilikan rumah sendiri, 6.99% berstatus kontrak, 8.87 berstatus sewa, dan 12.08% tinggal dirumah dinas, sisanya tinggal di rumah orang tua dan keluarga. Atas dasar hal tersebut diatas, Presiden Jokowi mencetuskan program sejuta rumah.

Program nasional sejuta rumah ini bertujuan untuk menyediakan rumah tinggal bagi 13,5 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah layak, sehingga semakin banyak rakyat Indonesia yang memiliki rumah layak huni. Selain itu program ini juga bertujuan untuk mengurangi tingkat kekumuhan permukiman di

berbagai daerah di Indonesia. Sehingga diharapkan tidak akan ada lagi pemukiman kumuh di kolong jembatan, bantaran kali, kuburan cina, dan sepanjang rel kereta api.

Dalam pelaksanaannya, program sejuta rumah tersebut tentu membutuhkan keterlibatan banyak pihak seperti BUMN, swasta dan masyarakat. Hal inipun diungkapkan langsung oleh Presiden Jokowi bahwa program sejuta rumah merupakan program bersama, baik itu pihak pemerintah, swasta maupun masyarakat (kompas,7 Mei 2015). Setelah tercetusnya program sejuta rumah tersebut, Presiden Jokowi melakukan diskusi dan konsultasi dengan para menteri dan staf ahli.

Selain Pemerintah, pihak-pihak lain ternyata banyak yang mendukung dan ingin terlibat dalam mensukseskan program sejuta rumah tersebut. Setelah adanya wacana program sejuta rumah, BUMN melalui Perumnas secara resmi mengumumkan di websitenya yaitu www.perumnas.co.id menyebutkan bahwa, Direktur Utama Perumnas Himawan Arief Sugoto mengatakan bahwa pihak Perumnas siap mendukung program sejuta rumah besutan Presiden Joko Widodo. Perumnas siap mengembangkan bank tanah seluas 4,97 hektar dalam bentuk rumah susun sederhana milik (rusunami) untuk mensukseskan program sejuta rumah (Perumnas, 2 oktober 2015).

Selain Perumnas, Bank Tabungan Negara (BTN) adalah salah satu pihak yang terlibat dalam program sejuta rumah. Hal ini tercantum dalam majalah bulanan Bank BTN bulan April 2015 yang menyatakan bahwa Bank BTN siap menjadi integrator stakeholder strategis dan menjadi pemeran utama dalam

pembiayaan pembangunan sejuta rumah yang di canangkan oleh pemerintahan Jokowi-JK untuk mengatasi permasalahan kelangkaan perumahan di Indonesia. Ada dua peran utama Bank BTN dalam pelaksanaan program sejuta rumah ini:

1. Bank BTN sebagai lembaga pembiayaan yang menyediakan lending products (pinjaman) kepada seluruh pihak terkait pembangunan perumahan, baik dari sisi *supply* (penyediaan) maupun *demand* (permintaan).
2. Bank BTN sebagai inisiator dan integrator kerja sama antar institusi dalam meningkatkan supply rumah.

Selain Pemerintah dan BUMN, pengembang perumahan juga merespon baik program ini. Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia atau yang disingkat sebagai APERSI sejak awal memang sudah menyatakan bahwa pihaknya akan mendukung penuh kebijakan sejuta rumah, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Ketua Umum DPP Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia, Eddy Ganefo didalam website APERSI mengajak pengembang perumahan untuk mensukseskan program sejuta rumah yang telah dicanangkan pemerintah dalam rangka membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak huni.

Dalam Website APERSI, dalam satu tahunnya akan menargetkan membangun 100 ribu unit rumah MBR agar program sejuta rumah sukses. Selain pembangunan, upaya yang dilakukan pihak APERSI adalah dengan mendorong penjualan agar pembangunan rumah bergairah. Salah satu yang dilakukannya adalah

dengan mengadakan pameran karena hal ini sangat bagus dalam menyukseskan program sejuta rumah karena berdasarkan fakta pameran dapat meningkatkan penjualan rumah.

Pihak Swasta yang terlibat lainnya adalah Real Estat Indonesia (REI). Sama halnya dengan APERSI, REI juga merupakan persatuan pengembangan perumahan yang ada di Indonesia. Sejak dicetuskannya program sejuta rumah oleh Presiden Jokowi pada tahun 2015 lalu, Soelaeman Soemawinata Ketua DPP Real Estat Indonesia (REI) langsung menyatakan bahwa pihaknya mengapresiasi program sejuta rumah yang diinisiasi pemerintah. Pihaknya optimistis program ini dapat terwujud dengan dukungan seluruh stakeholder properti di Indonesia (Tribunnews:2015).

Di Yogyakarta sendiri, khususnya Kabupaten Bantul pengembang yang menjadi anggota APERSI tidak turut serta dalam pembangunan perumahan di Yogyakarta. Pengembang yang terdaftar sebagai anggota REI saja yang turut dalam pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul, baik itu pembangunan perumahan konvensional maupun pembangunan perumahan untuk MBR. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Priyanto (Bappeda) bahwa:

“Untuk pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul ini, Pengembang yang masuk hanya yang menjadi anggota REI. Karena sejak dulu pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul mempersyaratkan pengembang yang mengusulkan pembangunan apapun harus menjadi anggota REI. Keanggotaan pengembang itupun harus dibuktikan dengan Surat Keterangan atau piagam anggota asosiasi yang diakui pemerintah yang bergerak di bidang perumahan, yaitu REI. Walaupun sudah ada SK ataupun piagam biasanya pihak Bappeda sendiri akan mengecek kebenaran apakah

pengembang yang mendaftar tersebut termasuk anggota REI atau bukan.”

Hal sama juga diungkapkan oleh Bapak Yahya (Dinas Tata Ruang), yang mengatakan bahwa:

“Selama ini pengembang yang mengajukan izin pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul adalah anggota REI, kecuali PERUMNAS. Kalau PERUMNASkan dari pemerintah, yang dari swasta hanya REI. Kerjasama yang terbangun antara REI dan Pemerintah Kabupaten Bantul sudah terjalin sejak lama. Dan kinerja REI selama ini sudah dikenal bagus ya mbak. Jadi untuk pengembang lainkan belum. Supaya lebih enak komunikasinya. Apalagi sekarang ini banyak pengembang-pengembang yang nakal.

Berdasarkan hasil wawancara dari dua informan tersebut, Penulis menyimpulkan bahwa pemerintah Kabupaten Bantul lebih percaya menggunakan pengembang yang sejak lama sudah bekerjasama dengan pihak pemerintah yaitu pengembang yang menjadi anggota REI.

Setelah adanya respon yang sangat baik dari banyak pihak, Pemerintah Pusat melalui Kementerian PUPR, Menteri Basoeki Hadimuljono pada akhir tahun 2015 menandatangani nota kesepahaman (Memorandum Of Understanding/MoU) dengan REI dan APERSI sebagai bentuk kerjasama dalam mewujudkan program sejuta rumah (Properti Indonesia:2015). Dengan adanya MoU tersebut secara resmi menandakan bahwa program sejuta rumah adalah program bersama antara pemerintah dan pihak swasta (pengembang).

Untuk merealisasikan program sejuta rumah, tentu tidak bisa lepas dari peran Pemerintah daerah. Program Sejuta rumah merupakan suatu upaya pemerintah bagaimana mendorong penyediaan perumahan yang layak huni di daerah, bukan program pemerintah untuk membangun rumah di daerah dan

membagi-bagikannya kepada masyarakat. Maka dari itu, dalam konteks ini pemerintah daerah sangat berperan penting dalam pelaksanaan kebijakan sejuta rumah ini. Walaupun sudah banyak pihak yang mendukung program sejuta rumah seperti yang telah dijelaskan diatas, namun tanpa dukungan dan partisipasi Pemerintah Daerah program tersebut belum bisa berjalan.

Pemerintah Daerah memiliki peran besar dalam mensukseskan kebijakan tersebut, khususnya agar program nasional sejuta rumah dapat mencapai target hingga akhir RPJMN 2019. Kebijakan akselerasi pembangunan sejuta rumah pada dasarnya telah mulai didorong oleh pemerintah pusat melalui beberapa Surat Edaran Menteri di antaranya surat Edaran Menteri Dalam Negeri dan Surat Edaran Menteri PUPR yang ditujukan kepada Gubernur/Bupati/Walikota agar Pemerintah Daerah mendukung program sejuta rumah.

Surat Edaran tersebut tidak terkecuali Kabupaten Bantul didalamnya. Menindaklanjuti Surat Edaran dari Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Bupati Kabupaten Bantul membuat Surat Edaran kepada para Kepala Dinas yang dirasa dilibatkan dalam mensukseskan program sejuta rumah. Seperti yang diungkapkan Bapak Priyanto (Bappeda) mengatakan:

“Tahun 2016 ada Surat Edaran dari Bupati Kabupaten Bantul Bapak Suharsono, waktu Beliau awal-awal menjabat sebagai Bupati. Surat Edaran tersebut mengimbau agar Bappeda turut serta dalam mensukseskan program FLPP pemerintah untuk mendukung terwujudnya program pemerintah yaitu sejuta rumah dalam satu tahun. Karena hal tersebutlah kami mendukung program tersebut.”

Hal samapun diungkapkan oleh Bapak Yahya (Dinas Tata Ruang) mengatakan bahwa:

“Memang ada Surat Edaran dari Bupati pada waktu itu, namun Saya lupa kapannya. Intinya Surat Edaran tersebut agar Pemda Kabupaten Bantul mendukung program sejuta rumah. Dan tahun kemarinpun kami pernah diundang oleh bagian hukum guna membahas program sejuta rumah tersebut. Hasil dari pertemuan tersebut membahas mengenai aturan mengenai rumah untuk MBR. Karena selama ini semenjak adanya program sejuta rumah kami masih menggunakan peraturan perumahan komersil, peraturan perumahan untuk MBR belum ada.”

Ibu Irma Kabid Bidang Perkim Dinas PUPKP Kabupaten Bantul juga mengatakan bahwa:

“Iya sudah mengetahui mengenai program sejuta rumah, dan memang pada waktu itu ada Surat Edaran dari Bupati ya, yang isinya agar mendukung program sejuta rumah. Kalau hanya surat edaran saja tanpa dasar hukum yang jelas atau arahan-arahan yang jelas sama saja to mbak kamu mau ngapain. Ya walaupun begitu semampu kami ya membantu program tersebut. Kalau ada pengembang yang mengajukan izin siteplan untuk perumahan MBR ya kami proses, ya masih menggunakan peraturan yang lama yaitu peraturan perumahan untuk perumahan konvensional”.

Dari beberapa hasil wawancara diatas, pada dasarnya pihak Pemerintah Kabupaten Bantul sudah mengetahui dan mendukung program sejuta rumah. Apalagi Pemerintah Kabupaten Bantul sudah pernah membahas mengenai pembuatan aturan sendiri untuk pengurusan izin pembangunan perumahan yang diperuntukkan bagi MBR. Begitupun dengan pihak Pengembang yaitu PERUMNAS dan REI serta Bank BTN, yang turut serta dalam merealisasikan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul. Karena pada dasarnya ketiganya mengikuti program-program yang dibuat oleh pimpinan pusat mereka. Seperti wawancara dengan Bapak Jhon salah satu pengurus DPD REI DIY yang mengatakan bahwa:

“Semua program pembangunan perumahan REI mengikuti arahan dari DPP REI mbak. Jadi misalnya DPP sedang ada program

pembangunan perumahan apa jadi yang dibawah ya mengikuti saja. Kalau sekarang memang sedang gencar-gencarnya pembangunan perumahan untuk MBR. Namun bukan berarti sekarang ini REI hanya berfokus pada pembangunan perumahan bagi MBR, itu tidak. Tetapi apabila kami ingin pembangun perumahan di satu kawasan kami selalu mencampurkannya dengan perumahan konvensional. Jadi mana yang rumah untuk konvensional dan mana perumahan untuk MBR, seperti itu. Apalagi sekarang ini DPP REI sudah ada perjanjian dengan pemerintah mengenai program sejuta rumah, bahwa pihak REI mendukung penuh program sejuta rumah. Jadi sekarang ini yang dibahas apabila ada pertemuan DPD REI dimana gitu, ya selalu membahas program sejuta rumah itu”.

Begitu pula yang diungkapkan oleh Bapak Ari Mulyono, staf Perum Perumnas Cabang DIY mengatakan bahwa:

“Perumnas dari dulu ya membangun rumah murah, jadi ada atau tidak adanya program sejuta rumah Perumnas sudah membangun rumah murah yang diperuntukkan bagi MBR. Hanya saja sejak dulu letak lokasi pembangunannya yang cukup jauh dari pusat-pusat Kota. Karena kitakan menyesuaikan dengan harga mbak, dimana harga tanah yang murah dan tanah yang akan kita bangun dikira cukup kami membangunnya disana. Tantunya tanah yang murah dan luas kan pasti lokasinya jauh dari pusat perkotaan, cenderung berdaa dipinggir kota. Untuk program sejuta rumah, untuk wilayah Bantul sudah kami realisasikan yaitu di daerah Pleret.

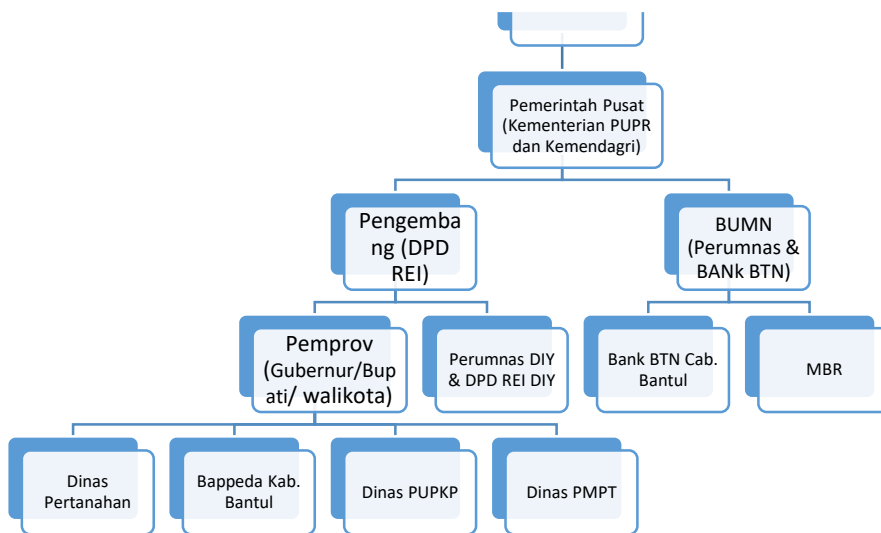
Bank BTN juga sebagai pihak yang menyalurkan pembiayaan untuk program sejuta rumah turut merealisasikannya. Bank BTN bekerjasama dengan pengembang dan Perumnas dalam membantu proses pembiayaan (KPR) untuk MBR. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Adit (staff Bank BTN) mengatakan bahwa:

“Untuk KPR bagi MBR, Bank BTN sendiri mempunyai program yang namanya FLPP. Program FLPP ini hasil kerjasama dengan pemerintah pusat dalam memepercepat program sejuta rumah. Dalam melaksanakan program tersebut, untuk Kabupaten Bantul sendiri sudah lumayan banyak yang mendaftar KPR sejak tahun 2016 lalu.

Bank BTN sejak awal dikeluarkannya program sejuta rumah langsung melakukan sosialisasi kepada Pemerintah Kabupaten Bantul mengenai program FLPP”.

Dari hasil temuan-temuan dilapangan dan wawancara mendalam kepada beberapa pihak dalam pelaksanaan program sejuta rumah, dapat diketahui bahwa terdapat keterlibatan beberapa stakeholder dalam proses pelaksanaan program sejuta rumah. Keterlibatan yang terjalin oleh beberapa stakeholder tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 5.1 Peta Proses terjadinya



Dari gambar diatas terlihat bahwasannya kolaborasi yang terjadi begitu kuat. Proses kolaborasi program Sejuta rumah di Kabupaten Bantul bisa terjadi diawali dengan dikeluarkannya program sejuta rumah oleh Presiden, yang kemudian didiskusikan dengan staf-staf ahli Presiden dan beberapa Menteri guna menindaklanjuti program sejuta rumah. Setelah adanya pembahasan

tersebut, Pemerintah menggandeng pihak pengembang yaitu Perumnas dan REI untuk membahas tindak lanjut program sejuta rumah.

Paling banyak intensitas hubungan kolaborasi berada di Daerah, karena memang program sejuta rumah tersebut diterapkan di daerah masing-masing. Pemerintah Pusat mengeluarkan Surat Edaran kepada Pemda Kabupaten Bantul untuk melaksanakannya program sejuta rumah. Begitupun dengan DPP pengembang yang menginstruksikan kepada DPD Pengembang di Kabupaten Bantul. Sehingga pada akhirnya pengembang tersebut menjalin koordinasi mengenai program sejuta rumah kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul, yaitu Dinas PUPKP, Bappeda, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, serta Dinas PMPT. Dan terakhir pihak Bank BTN berkoordinasi dengan masyarakat dan pengembang dalam urusan pembiayaan KPR.

5.1.2. Membangun Kepercayaan dan Kesepahaman

Selain dialog dan komunikasi, dalam proses pelaksanaan program sejuta rumah membangun kepercayaan dan kesepahaman terhadap setiap stakeholder perlu dilakukan. Ansell dan Gash (2007:545-571) mengidentifikasi bahwa para ahli mengungkapkan istilah pemahaman bersama dengan istilah lain seperti : misi yang sama; tujuan yang sama; visi yang sama; ideologi yang sama; tujuan yang jelas; arah yang jelas dan strategis; kesamaan nilai nilai inti; dan kesamaan tentang definisi masalah. Menjaln Kesepahaman disini dapat dilihat dari strategi dan tindak lanjut dalam melaksanakan program sejuta rumah.

Untuk mengetahui tindak lanjut Pemerintah Kabupaten Bantul dalam melaksanakan program sejuta rumah, tentu harus melihat runtut awal dari program sejuta rumah. Yang mana telah diketahui bahwa program sejuta rumah ini merupakan program yang tercetus langsung oleh Presiden untuk mengurangi angka backlog di Indonesia. Setelah tercetusnya program sejuta rumah, menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Balitbang Kementerian PUPR menyebutkan bahwa Presiden mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri dan staf ahli untuk membahas tindak lanjut program sejuta rumah. Diskusi dan konsultasi tersebut bertujuan untuk (Balitbang, 2016:25) :

1. Memperoleh masukan dan informasi bagaimana program sejuta rumah tersebut dilaksanakan,
2. Merumuskan ide dan harapan dari program sejuta rumah.
3. Program sejuta rumah tersebut bisa berjalan dengan baik dan berkelanjutan dari tahun ketahun.

Koordinasi dan Diskusi tersebut dibuktikan dengan hasil wawancara yang dilakukan Penulis dengan Bapak Teddy Paul H Siagian (Kasie Subbid Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR) yang mengatakan bahwa:

“Presiden Jokowi pada saat mencetuskan program sejuta rumah sebelumnya memang sudah beberapa kali diskusi dengan Pak Menteri PUPR bagaimana cara mengatasi angka backlog. Tentu saja bukan hanya Menteri PUPR yang diajak diskusi, melainkan Mendagri, Menkeu juga. Setelah program tersebut resmi keluar dan telah ada didalam RPJMN 2015-2019, Pak Basuki memanggil kami untuk membantu mensukseskan program sejuta rumah ini”.

Diskusi dan konsultasi tersebut adalah hal yang menentukan langkah apa yang akan diambil oleh pemerintah untuk melaksanakan program sejuta rumah

tersebut. Adapun hasil dari diskusi dan konsultasi tersebut bahwa (Balitbang:2016):

1. Program sejuta rumah dapat dibagi menjadi dua sasaran, yaitu program sejuta rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Masyarakat Non-MBR. Dengan jumlah keseluruhan unit rumah dalam program sejuta rumah tersebut adalah 603.516 unit rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan 396.484 unit rumah lainnya untuk non MBR.
2. Pemerintah menetapkan batas harga jual rumah yang akan mendapat fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang dibagi dalam 10 zona di Indonesia ini. Provinsi yang akan dibangun sejuta rumah ini antara lain: DKI Jakarta, Jawa Tengah, DIY, Jawa Barat, Jawa Timur, Kalimantan, Sumatera, dan Papua. Harga di masing-masing provinsi berbeda untuk masing-masing unitnya. Contohnya: harga jual 1 unit rumah di kawasan Jabodetabek maksimal Rp120 juta, di Jawa (selain Jabodetabek) Rp105 juta, di Sumatera (selain Babel) Rp105 juta, di Kalimantan Rp118 juta, Sulawesi Rp110 juta, dan paling mahal di Papua serta Papua Barat seharga Rp165 juta.
3. Selain bebas PPN, pemerintah juga akan memberikan beberapa insentif lain bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah supaya dapat membeli rumah rakyat ini. Misalnya dengan memberikan subsidi pemerintah untuk sejuta rumah bagi rakyat. Sehingga program ini mempunyai keunggulan

dibandingkan perumahan biasa. Adapun keunggulan dari program sejuta rumah antara lain:

- 1) Uang Muka. Uang muka Program Sejuta Rumah ini hanya 1% dari total harga keseluruhan. Besaran uang muka ini lebih rendah dibandingkan dengan harga uang muka dari perumahan komersial biasanya. Uang muka perumahan komersial biasanya sebesar 20%-30% dari total harga, sehingga membuat harga rumah komersial sangat sulit dijangkau masyarakat menengah ke bawah. Dengan adanya Program Sejuta Rumah ini, diharapkan masyarakat Indonesia lebih mudah memiliki rumah sendiri karena uang mukanya yang sangat ringan.
- 2) Besaran bunga. Bunga Program Sejuta Rumah ini hanya sebesar 5%. Biasanya perumahan komersial mempunyai bunga sebesar 7,5%. Kemudahan lainnya adalah, masyarakat bisa mengambil tenor pembayaran kredit relatif lama sampai dengan 20 tahun, dengan angsuran sebesar Rp500 ribu sampai Rp600 ribu perbulannya. Ini cukup ringan dibandingkan dengan angsuran membeli rumah komersial atau untuk membayar angsuran pinjaman di bank.

Keunggulan tersebut dapat diperoleh semua masyarakat Indonesia yang dapat memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku.

Untuk mendorong partisipasi Pemerintah Daerah, beberapa Upaya yang dilakukan pada dasarnya telah mulai didorong oleh pemerintah pusat melalui beberapa Surat Edaran Menteri di antaranya: Pertama, Menteri Dalam Negeri

mengeluarkan surat edaran Nomor 648.12/409/SJ tanggal 23 Januari 2015 kepada Gubernur, Bupati, dan Walikota yang meminta kepada para kepala daerah melalui organisasi yang dipimpinnya untuk;

- 1) Mendukung pelaksanaan Program 1 (satu) Juta Rumah Tahun 2015 dengan saling berkoordinasi dan bersinergi antara Kementerian/ Lembaga terkait bidang perumahan dan permukiman serta pemangku kepentingan dan pelaku pembangunan dibidang perumahan dan permukiman dengan tetap berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Menyederhanakan perizinan dan memberi kemudahan proses-proses perizinan bagi pembangunan perumahan dan permukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta mempedomani Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan Pasal 5 huruf a dan b, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Pasal 23 ayat 1 huruf b.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui surat edaran nomor UM.01.11-MO/774 tanggal 20 Agustus 2015 kepada Gubernur, Bupati, dan Walikota juga meminta agar pemerintah daerah mendukung Kebijakan Pelaksanaan Program Pembangunan Sejuta Rumah dengan menyiapkan berbagai kebijakan yang mendukung sisi permintaan (DJPP:2015) , antara lain:

- 1) Memberikan kemudahan dan percepatan proses perizinan pembangunan rumah bagi MBR;

- 2) Memberikan keringanan tarif penerbitan izin pembangunan rumah bagi MBR sehingga dapat menurunkan biaya produksi rumah; dan
- 3) Memberlakukan ketentuan hunian berimbang dalam pemberian izin pembangunan perumahan sebagaimana amanat UU 1/2011 tentang PKP, dan UU 20/2011 tentang Rusun.
- 4) Program sejuta rumah akan berlangsung selama 5 (lima) tahun dengan target tiap tahun satu juta rumah. Untuk Tahun 2016 ditargetkan sebesar 700.000 unit rumah bagi MBR dan 300.000 unit rumah bagi non MBR;
- 5) Pemerintah telah menyiapkan berbagai kebijakan yang mendukung sisi permintaan, antara lain;
 - a. Pembebasan PPN atas rumah yang dibeli oleh MBR dengan batas harga jual rumah tertentu yang ditetapkan melalui Permenkeu Nomor 131/2014;
 - b. Keringanan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang dibayarkan oleh debitur menjadi 5% selama masa pinjaman sampai dengan 20 tahun;
 - c. Bantuan uang muka KPR untuk MBR tertentu;
 - d. Bantuan stimulan bagi MBR yang membangun dan meningkatkan kualitas rumah secara swadaya
 - e. Bantuan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) di lingkungan perumahan bagi MBR;

- 6) Dalam rangka membuat harga rumah lebih rendah/ murah dan terjangkau bagi MBR perlu adanya dukungan di sisi pasokan yang sebagian besar merupakan wewenang Pemerintah Daerah;
- 7) Pemerintah Daerah dimohon memberikan dukungan dengan;
 - a. Mengalokasikan tanah untuk pembangunan rumah bagi MBR melalui rencana detail tata ruang dan kawasan;
 - b. Memberikan kemudahan dan percepatan proses perizinan pembangunan rumah bagi MBR;
 - c. Memberikan keringanan tarif penerbitan izin pembangunan rumah bagi MBR sehingga dapat menurunkan biaya produksi rumah;
 - d. Memberlakukan ketentuan hunian berimbang dalam pemberian izin pembangunan perumahan sebagaimana amanat UU 1/2011 tentang PKP, dan UU 20/2011 tentang Rusun.

Kedua surat edaran itulah yang menjadi dasar bagi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan program sejuta rumah di Daerah. Tindak lanjut dari pihak perumnas diawali dengan melaksanakan pembangunan program sejuta rumah di lokasi Rusunami cluster A8 Cengkareng. Rusunami ini dibangun di atas lahan milik Perumnas dengan luasan 4,97 hektar yang nantinya akan terbangun 5 blok Rusunami dengan total 18 tower dan setiap tower terdiri dari 24 lantai. Pembangunan rusunami cluster A8 Cengkareng sudah direncanakan cukup lama dimana pada lahan seluas 4,97 hektar ini akan dibangun 5.439 hunian beserta fasilitas pendukung lainnya (Perumnas 2015). Bentuk keseriusan lain Perumnas

dalam rangka mewujudkan program sejuta rumah, Perumnas sebagai Badan Usaha Milik Negara yang memiliki peran sebagai pengembangan perumahan rakyat terus berperan aktif mendukung dan merealisasikan program melalui kerjasama dengan berbagai pemerintah daerah. Inisiatif Perumnas dengan menjalin kerjasama bersama Pemda di setiap daerah.

Di kabupaten Bantul sendiri sejak dicetuskannya program sejuta rumah pada tahun 2015 lalu, Perumnas cabang DIY langsung membangun kompleks perumahan di Pleret Bantul. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Ari Mulyono (Pegawai Perumnas DIY) bahwa:

“Pada tahun 2015 perumnas cabang DIY telah mulai pembangunan perumahan untuk MBR di Kabupaten bantul, perumahan tersebut terletak di Pleret bantul. Tentu saja perumahan yang dibangun merupakan bentuk awal mula keseriusan pihak Perumnas dalam mendukung program sejuta rumah. Apalagi memang sejak dahulu Perumnas membangun perumahan yang diperuntukkan bagi MBR”. Bahkan saat ini perumahan yang di pleret tersebut sudah hampir habis terjual.

Hal tersebut dibenarkan oleh Ibu Sulastris salah satu penghuni perumahan di Pleret mengatakan bahwa:

“Saya membeli rumah ini memang sejak tahun 2015, namun itu baru membooking dan menyerahkan uang muka. Karenakan dulu itu rumahnya belum dibangun, jadi kita booking tempat dulu mbak. Kebetulan saya punya teman yang saudaranya bekerja di prumnas, katanya ada rumah murah. Saya langsung diskusi dengan suami, dan akhirnya kami ke kantor Perumnas yang ada di jl. Parangtritis itu. Kami bertanya-tanya kepada salah satu pegawai yang ada disana benar atau tidak ada rumah murah. Setelah pegawai tersebut menjelaskan bahwa memang ada, sebulan kemudian saya balik lagi kesini untuk membooking rumah.”

Dari hasil wawancara kedua belah pihak tersebut dapat dilihat bahwa memang respon Perumnas DIY, untuk pembangunan perumahan bagi MBR terbilang cepat. Karena awal tercetus program sejuta rumah adalah tahun 2015, dan pada tahun yang sama pihak Perumnas cabang DIY langsung membangun perumahan di kabupaten Bantul, tepatnya di daerah Pleret Bantul. Bukan hanya dalam proses pembangunan saja, ternyata pihak perumnaspun sudah langsung melakukan sosialisasi dengan masyarakat mengenai program rumah bersubsidi tersebut.

Begitupun tindak lanjut dari Bank BTN, sejak awal dicetuskannya program sejuta rumah oleh Presiden Jokowi, Direktur Utama Bank BTN Maryono menegaskan bahwa BTN siap mendukung program sejuta rumah (Metro Tvnews:2015). Pada saat peletakkan batu pertama program sejuta rumah oleh Presiden Jokowi di Ungaran, pihak BTN telah menyiapkan 5 SIAP untuk mendukung program sejuta rumah ini agar terealisasi dengan baik dan lebih cepat. 5 SIAP tersebut yaitu diantaranya:

1. Siap dari sisi SDM

BTN telah menyiapkan pemenuhan kapasitas dan kompetensi SDM pemroses kredit, baik itu subsidi maupun non subsidi meliputi tenaga analis, loan marketing, loan service dan loan administration.

2. Siap dari teknologi

Pihak BTN pun telah meningkatkan kapasitas Teknologi Informasi melalui system aplikasi kredit yang terintegrasi. Bank BTN juga sudah melakukan percepatan pelayanan dan proses kredit secara fokus, baik untuk KPR subsidi maupun KPR non subsidi. Termasuk menambah jaringan pelayanan dan proses kredit melalui Griya KPR BTN yang menjadi kepanjangan tangan kantor layanan Bank BTN di daerah-daerah, termasuk Kabupaten Bantul tentunya.

3. Siap pada saat proses bisnis

Selain itu Bank BTN sudah melakukan beberapa alternatif dana pendamping untuk mendukung program sejuta rumah tersebut.

4. Siap dalam hal pendanaan

Walaupun pemerintah menyiapkan alokasi dana untuk program ini, karena kapitalisasinya pasti besar, maka kami juga sudah menyiapkan alternatif pendanaannya.

5. Siap terhadap supply rumah

Serta untuk mendukung kesiapan rumah di lapangan, BTN telah mempersiapkan supply rumah yang dibutuhkan. Ini karena Bank BTN telah menjalin kerjasama dengan lebih dari 3000 pengembang perumahan seluruh Indonesia untuk membiayai lebih dari 600.000 unit KPR.

Lima siap tersebut tentu bertujuan untuk mendukung percepatan realisasi program sejuta rumah. Bank BTN cabang Bantul merupakan kepanjangan tangan dari Bank BTN Pusat, sehingga program-program yang ada di pusat daerahpun turut melaksanakannya. Telah dijelaskan sebelumnya, bahwa ejak tercetusnya

program sejuta rumah memang Bank BTN langsung menyatakan dukungan penuh terhadap program tersebut. Bentuk keseriusan dan tindak lanjut yang dilakukan terlihat dalam wawancara dengan Bapak Adit (Pegawai BTN) mengatakan:

“Bank BTN sejak tahun 2015 sudah melakukan sosialisasi kepada Pemerintah daerah, termasuk Kabupaten bantul sendiri. Sosialisasi yang dilakukan sebagai upaya menjaring masyarakat seluas luasnya khususnya MBR untuk melakukan KPR dengan sistem FLPP. Pada waktu itu kami langsung bekerjasama dengan Perumnas.”

Salah satu penghuni perumahan di Pleret Ibu sulastrupun mengatakan bahwa:

“Setelah berbincang-bincang dengan pegawai Perumnas, saya dan suami diarahkan untuk mempersiapkan beberapa dokumen sebagai syarat-syarat pengajuan kredit rumah. Bank yang diarahkan untuk kami ajukan kredit perumahan ya Bank BTN mbak, itu tahun 2015 juga”.

Hasil wawancara kedua belah pihak tersebut dapat membuka kebenaran bahwa memang BTN memang benar-benar serius terhadap pelaksanaan program sejuta rumah. Respon dari BTNpun terbilang cepat, karena tercetusnya program sejuta rumah pada tahun 2015 dan pada tahun yang sama BTN langsung meluncurkan dan mensosialisasikan bentuk KPR rumah bersubsidi kepada masyarakat, pemerintah dan pengembang.”

Keseriusan pihak Real Estate dalam mengimplentasikan kebijakan sejuta rumah yaitu pihaknya akan mempercepat pembangunan rumah bagi masyarakat dan juga mendukung program pemerintah dalam mewujudkan sejuta rumah di Indonesia. Hal ini terlihat pada akhir tahun 2015 lalu anggota REI sudah membangun 40.000 sampai 50.000 unit rumah. Serta Progres rumah FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sampai saat ini ini sudah cukup besar yaitu mencapai 40.000 hingga 50.000 unit rumah (REI:2016).

Di Kabupaten Bantul sendiri, walaupun pihak REI belum mulai membangun perumahan untuk MBR namun pihak REI melalui PT. Citrakarsa Properti Jaya pada tahun 2015 sudah memulai proses pengajuan izin pembangunan perumahan untuk MBR. Hal ini merupakan salah satu bentuk keseriusan REI dalam menesukseskan program sejuta rumah. Pak Jhon mengatakan bahwa:

“Pada tahun 2015 untuk Kabupaten Bantul kita belum memulai ya untuk membangun rumah yang ditujukan untuk MBR. Tetapi di wilayah Sleman dan Wates sudah kita mulai. Kalau untuk Bantul tahun 2015 itu baru mulai proses memasukkan izin prinsip ke Bappeda”.

Hal ini dibenarkan oleh Bapak Pritanyo (Bappeda) saat kami konfirmasi perihal ucapan Bapak Jhon dari tersebut. Pak Priyanto mengatakan bahwa:

“Pengembang yang mengajukan pembangunan perumahan untuk MBR tahun 2015 memang ada mbak, namun Saya lupa dari perusahaan mana, nanti dicek saja datanya. Tetapi pembangunan tersebut tidak diperuntukkan untuk rumah murah sepenuhnya, ada rumah komersil juga ya. Awal mula mengajukan sih kami belum tau ya tentang program sejuta rumah itu, karena surat edaran dari Bupati Bantul itu baru tahun 2016. pa Tetapi pengembang mengatakan bahwa mereka akan membangun beberapa rumah yang digunakan untuk rumah bersubsidi”.

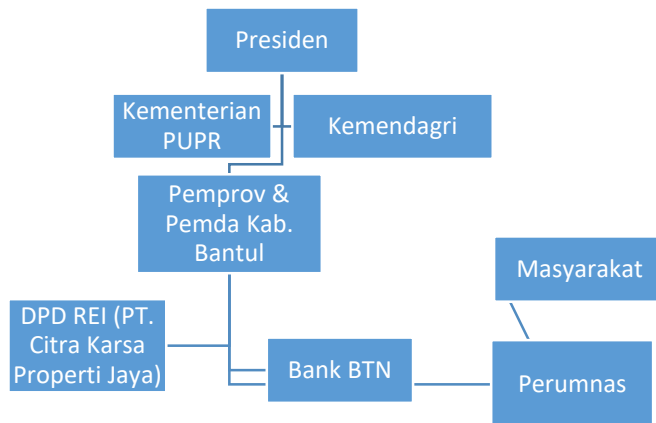
Dari data daftar pemohon sersetujuan prinsip perumahan tahun 2016 di Kabupaten Bantul, terlihat bahwa memang pengembang yang mengajukan permohonan persetujuan prinsip untuk pembangunan perumahan adalah PT. Citrakarsa Properti Jaya. PT. Citrakarsa Properti Jaya merupakan salah satu pengembang yang menjadi anggota REI. Izin prinsip tersebut masuk pada tanggal 6 oktober 2015, dan selesai proses izin prinsipnya pada tanggal 2 februari 2016.

Lokasi perumahan yang dibangun berada di Pereng Wetan, Argerejo, Sedayu, Bantul, dengan luas tanah 3.210 m² (Bappeda:2016).

Hasil wawancara dan data yang didapat oleh Bappeda menunjukkan bahwa telah ada tindak lanjut sebagai bentuk keseriusan REI terhadap program sejuta rumah di Kabupaten Bantul. Walaupun belum mulainya pembangunan perumahan bagi MBR dan pembangunan tersebut masih digabungkan antara perumahan konvensional (umum) dan perumahan untuk MBR, namun hal tersebut sudah cukup membuktikan bahwa pihak REI sudah menunjukkan keseriusannya terhadap program sejuta rumah di Kabupaten Bantul. Apabila belum ada tindak lanjut atas program tersebut, tentu pada tahun 2015 pihak REI belum akan memulai proses pengajuan izin prinsip guna membangun perumahan bagi MBR.

Dari temuan-temuan dan hasil wawancara dengan beberapa informan, dapat diketahui bahwa dalam proses pelaksanaan program sejuta rumah pada tahap membangun kepercayaan dan kesepahaman sudah mulai adanya keterlibatan aktif dari masing-masing stakeholder. Partisipasi tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:

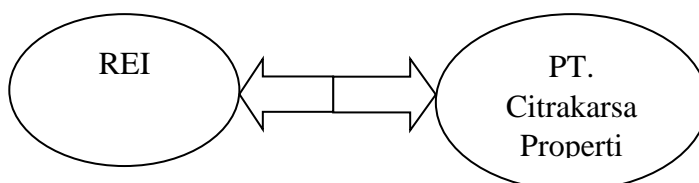
Gambar 5.2. Intensitas Kolaborasi



Partisipasi yang terjadi antara kemendagri dan Kementerian PUPR kepada Pemerintah Provinsi DIY dalam bentuk Surat Edaran, kemudian Pemerintah Provinsi DIY membuat Surat Edaran kepada Pemda Kabupaten Bantul agar turut mensukseskan program sejuta rumah. Yang pada akhirnya pihak Pemda dengan para pengembang mulai melakukan koordinasi terkait dengan pelaksanaan program sejuta rumah. Para pengembang mulai melakukan hubungan dengan Pemda Kabupaten Bantul, yaitu diantaranya berkoordinasi dengan Bappeda guna pengajuan izin prinsip perumahan, berkoordinasi dengan dinas PTR guna pengajuan izin penggunaan ruang, dinas PMPT guna pengajuan IMBR serta Dinas PUPKP guna mendapatkan izin siteplene.

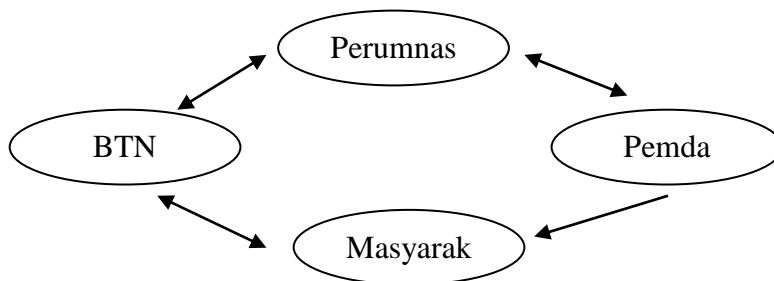
Dalam tahap ini pula dapat diketahui bahwa telah adanya penambahan koordinasi yang dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 5.3. Koordinasi anggota REI dengan Pengurus



Dari gambar diatas dapat terlihat bahwasannya di tahap ini sudah mulai adanya penambahan keterlibatan aktif dari anggota REI yaitu PT. Citrakarsa Properti.

Gambar 5.4. Koordinasi Perumnas, BTN, Pemda & Masyarakat



Selain itu, gambar diatas juga terlihat bahwasannya telah adanya keterlibatan aktif dari beberapa stakeholder yaitu:

1. Pihak perumas yang telah mulai aktif melakukan pembangunan yang berkoordinasi aktif dengan pihak Pemda Kabupaten Bantu dan menjalin kerjasama dengan BTN

2. Pihak BTN yang ikut berpartisipasi aktif dengan melakukan koordinasi dengan pihak Perumnas dan turut mensosialisasikan program sejuta rumah serta mempromosikan perumahan MBR milik Perumnas
3. Pihak masyarakat yang telah ikut aktif sebagai konsumen

5.1.3. Legitimasi Internal

Menurut Emerson, Nabatchi dan Balogh (2011) legitimasi internal merupakan konfirmasi dan validasi dari setiap partisipan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam kolaborasi tersebut dapat dipercaya, kredibel, dengan kepentingan yang relative sama dan saling bergantung, melegitimasi dan memotivasi untuk kolaborasi yang berkelanjutan. Legitimasi ini merupakan hasil dari kesepahaman antara partisipan. Untuk membentuk kesepahaman yang kredibel diperlukan aturan-aturan yang dibuat agar program sejuta rumah dapat berjalan dengan baik dan berkelanjutan.

Sebagai bentuk keseriusan pemerintah terhadap program sejuta rumah ini, Hasil dari disuksi dan koordinasi yang dilakukan oleh presiden dan para staf ahli yang telah dijelaskan sebelumnya menghasilkan kesepakatan bersama bahwa program ini masuk kedalam RPJMN 2015-2019. Dalam RPJMN 2015 – 2019 pada bidang pembangunan perumahan sasaran pembangunan perumahan adalah terfasilitasinya penyediaan hunian layak dan terjangkau untuk menurunkan kekurangan tempat tinggal. Arah kebijakan yang ditetapkan berupa upaya peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian yang layak dan terjangkau serta di dukung oleh penyediaan sarana, prasarana, dan utilitas yang memadai serta diprioritaskan dalam rangka meningkatkan standar hidup

penduduk 40 % terbawah. Untuk mewujudkan sasaran dan arah kebijakan tersebut, maka disusunlah strategi kebijakan sebagai berikut :

1. Peningkatan peran fasilitasi pemerintah dan pemerintah daerah dalam menyediakan hunian baru (sewa/milik) dan peningkatan kualitas hunian.
2. Peningkatan tata kelola dan keterpaduan antara pemangku kepentingan pembangunan perumahan.
3. Peningkatan peran BUMN yang terkait penyediaan perumahan untuk MBR termasuk *land banking* untuk perumahan.
4. Peningkatan efektifitas dan efisiensi manajemen lahan dan hunian di perkotaan.
5. Pengembangan sistem karir perumahan (*housing career system*) sebagai dasar penyelesaian angka kekurangan rumah.
6. Pemanfaatan teknologi dan bahan bangunan yang aman dan murah serta pengembangan implementasi konsep rumah tumbuh (*incremental housing*)
7. Penyediaan layanan air minum dan sanitasi layak yang terintegrasi dengan penyediaan dan pengembangan perumahan.
8. Revitalisasi dan pengembangan industrialisasi perumahan.

Berdasarkan RPJMN 2015 – 2019 pada bidang pembangunan perumahan ditetapkan target penyediaan hunian layak baik milik/sewa untuk 2.200.000 rumah tangga melalui anggaran pemerintah dan 2.200.000 rumah tangga melalui kontribusi non pemerintah baik BUMN/BUMD, swasta dan masyarakat. Untuk penyediaan hunian layak melalui anggaran Pemerintah terbagi menjadi beberapa skema pembangunan antara lain :

1. Penyediaan apartemen sewa (rusunawa) sebanyak 550.000 unit,
2. Bantuan stimulan pembangunan rumah baru swadaya sebanyak 250.000 unit,
3. Pembangunan rumah khusus sebanyak 50.000 unit
4. Penyaluran bantuan pembiayaan perumahan bagi rumah tangga MBR melalui skema pembiayaan :
 - KPR sejahtera tapak : 720.000 RT
 - KPR Sarusun : 176.500 RT
 - KPR sewa-beli untuk sarusun : 3.500 RT
 - KPR swadaya : 6.000 RT
 - Kredit konstruksi : 450.000 RT
 - Bantuan uang muka : 476.000 RT

Selain penyediaan hunian layak, juga di rumuskan kebijakan peningkatan kualitas hunian untuk 1.500.000 rumah tangga yang memiliki kondisi rumah tidak layak huni (RTLH). Peningkatan kualitas hunian tersebut dilakukan melalui program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) yang merupakan bantuan stimulan bagi MBR untuk meningkatkan keswadayaan dalam pembangunan/peningkatan kualitas rumah beserta prasarana, sarana dan utilitas umum. MBR yang menjadi sasaran prioritas utama adalah MBR dengan RTLH dari basis data terpadu (BDT) dari TNP2K dalam rentang 40 % desil terendah BDT(Direktorat Rumah Swadaya, 2016).

Untuk menerjemahkan RPJMN 2015 – 2019 bidang perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyusun

Rencana Strategis (Renstra) PUPR 2015 – 2019 Bidang Perumahan dengan arah kebijakan dan strategi yang sudah ditetapkan. Dalam Renstra tersebut, arah kebijakan yang di tetapkan berupa memperluas akses terhadap tempat tinggal yang layak dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan, melalui pengembangan multi-sistem penyediaan perumahan secara utuh dan seimbang meliputi; pengendalian Perumahan Komersial, penguatan Perumahan Umum, Rumah Susun, pemberdayaan Perumahan Swadaya dan fasilitasi perumahan Khusus. Adapun strategi yang dirumuskan terdapat 6 strategi meliputi :

1. Meningkatkan harmonisasi, sosialisasi dan koordinasi pelaksanaan regulasi dan kebijakan pembangunan Perumahan yang implementatif dan berpihak kepada seluruh kelompok masyarakat secara proposional dan berimbang, sehingga tercipta iklim yang kondusif untuk mempercepat penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi MBR.
2. Memberdayakan seluruh pemangku kepentingan dalam rangka mewujudkan pembangunan Perumahan yang sinergis, efektif dan efisien, yaitu pemerintah sebagai *regulator* dan *enabler*, sedangkan masyarakat dan dunia usaha sebagai *provider*.
 - a. Membenahi tata laksana dan penguatan dukungan kelembagaan pembangunan Perumahan baik di pusat maupun daerah.
 - b. Melaksanakan program-program strategis nasional dan percontohan untuk penyediaan tempat tinggal yang layak terutama untuk MBR.

- c. Meningkatkan kualitas dan kapasitas pelaku pembangunan Perumahan dengan pembinaan dalam rangka menjamin kualitas dari pembangunan rumah yang layak huni.
 - d. Mendorong Pemda agar berperan sesuai kewenangannya dalam pembangunan Perumahan, baik di tingkat provinsi maupun kab/kota di dukung dengan mekanisme pendanaan yang tepat baik melalui dana dekonsentrasi, tugas pembantuan, hibah maupun DAK.
 - e. Memberdayakan BUMN di bidang Perumahan untuk melaksanakan operasionalisasi kebijakan pemerintah.
3. Meningkatkan kualitas perencanaan dan penyelenggaraan pembangunan Perumahan.
- a. Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) di pusat dan daerah dalam rangka perencanaan pembangunan PKP yang terpadu (lintas sektor maupun wilayah).
 - b. Mensinergikan perencanaan pembangunan Perumahan dengan sistem perencanaan pembangunan nasional dengan mengintegrasikan RP3KP ke dalam penyusunan RPJMN dan RPJMD.
 - c. Meningkatkan kualitas pengembangan kebijakan dan perencanaan melalui penyediaan data yang akurat dan termutakhir.
 - d. Mengoptimalkan pengawasan dan pengendalian dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pembangunan Perumahan yang akuntabel melalui pengembangan audit perumahan.

4. Mengembangkan pengelolaan tanah yang efektif dan efisien untuk pembangunan Perumahan bagi MBR sekaligus dalam rangka pengendalian harga tanah.
 - a. Pengendalian pembangunan rumah tapak dan percepatan pembangunan rumah susun di perkotaan.
 - b. Pengembangan sistem pertanahan perumahan : Penyediaan dan pencadangan tanah, penataan dan konsolidasi lahan, dan pemanfaatan tanah negara, tanah terlantar dan tanah wakaf.
5. Mengembangkan multi-sistem penyediaan perumahan yang berkeadilan.
 - a. Pengendalian Perumahan Komersial melalui : penerapan hunian berimbang, serta penetapan insentif dan disinsentif.
 - b. Penguatan Perumahan Umum melalui : fasilitas penyediaan rumah umum tapak yang dilaksanakan oleh swasta, serta pembangunan apartemen murah (Rusun) baik sewa maupun milik dengan memanfaatkan tanah negara dan terlantar.
 - c. Pemberdayaan Perumahan Swadaya melalui peningkatan keswadayaan masyarakat dalam pembangunan, pemeliharaan dan pencegahan rumah tidak layak huni, serta peningkatan kualitas rumah tidak layak huni.
 - d. Fasilitasi perumahan khusus melalui : pembangunan pondok singgah di kawasan strategis perkotaan (rumah sakit, pasar, terminal, stasiun, pelabuhan), pembangunan rumah khusus pasca bencana, pasca konflik dan perbatasan.

6. Meningkatkan efisiensi dalam industri pembangunan perumahan yang berkelanjutan.
 - a. Standarisasi perijinan
 - b. Pengembangan dan penerapan teknologi tepat guna yang ramah lingkungan
 - c. Pengembangan dan penyediaan logistik bahan bangunan murah.

Dengan adanya program sejuta rumah tersebut didalam RPJMN 2015-2019, hal ini membuktikan bahwasannya pemerintah benar-benar serius dalam mengurangi angka backlog dengan mengimplementasikan program sejuta rumah. Hal inipun mendapatkan repon baik dari Kementerian PUPR yang mana program ini menjadi salah satu program nawacita Kementerian PUPR. Sebagai bentuk komitmen lain oleh pemerintah Pusat dan untuk mempercepat realisasi program sejuta rumah, berbagai kebijakan pemerintah dilakukan seperti:

1. Deregulasi perizinan pembangunan.
 - a. Penyederhanaan Perizinan

Sekitar bulan Agustus 2016, Pemerintah melalui Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian dan Kementerian Keuangan merilis paket kebijakan ekonomi ke-13 yang isinya menitikberatkan pada percepatan penyediaan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). melalui paket kebijakan ini, pemerintah telah menyederhanakan regulasi sekaligus menekan pajak bagi pengembang kawasan perumahan. Penyederhanaan regulasi tersebut terkait dengan penghapusan dan pemangkasan izin yang sebelumnya pengembang harus

melewati 33 tahapan perizinan, kini pengembang hanya perlu melewati 11 tahapan perizinan

Gambar 5.2. Paket Kebijakan Ekonomi XIII



Sumber: Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia, 2016

Jenis perizinan yang dihilangkan (eliminate) antara lain menyangkut izin lokasi, rekomendasi peel banjir, persetujuan gambar master plan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan, izin cut and fill, dan analisis dampak lingkungan lalu lintas (Andal Lalin). Selain mengurangi jenis perizinan, ada pula beberapa proses perizinan yang digabungkan (combine) menjadi satu, yakni proposal pengembang dengan surat pernyataan bebas sengketa lahan. Selain itu,

pengesahan site plan juga dapat diproses bersamaan dengan izin lingkungan yang mencakup SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan), rekomendasi damkar dan retribusi penyediaan lahan pemakaman.

Penyederhaan perizinan ditujukan untuk menekan biaya produksi rumah bagi MBR yang selama ini dikeluhkan oleh pengembang sehingga para pengembang dapat lebih bergairah dalam menggarap penyediaan rumah bagi MBR dan mengurangi jumlah backlog perumahan. Isu perumahan khususnya backlog menjadi salah satu isu strategis yang tidak hanya menjadi isu domestik namun juga telah menjadi agenda bersama seluruh negara-negara di dunia karena pada 2030 mendatang, sektor perumahan menjadi agenda pembangunan berkelanjutan. Di Indonesia, pada 2014, jumlah backlog sebesar 7,6 juta unit berdasarkan konsep penghunian ditargetkan menjadi 5 juta unit pada 2019. Backlog sebesar 13,5 juta unit pada 2014 berdasarkan konsep kepemilikan, ditargetkan menjadi 6,8 juta unit pada 2019. Sementara, 3,4 juta unit rumah tak layak huni 2014 ditargetkan menjadi 1,9 juta unit pada 2019. Selain itu, menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) hingga akhir tahun 2015 lalu masih terdapat 17,3% atau sekitar 11,8 juta rumahtangga yang tinggal non milik seperti menyewa, mengontrak, menumpang, rumah dinas, bahkan tidak memiliki tempat tinggal. Oleh karena itu, peran pemerintah dan swasta dituntut untuk mewujudkan sasaran SDG (*Sustainable Development Goals*) tersebut.

Salah satu kelompok sasaran untuk mengurangi backlog perumahan yaitu mendorong MBR agar dapat memiliki rumah yang terjangkau, aman, dan layak huni. Dari sisi keterjangkauan, rumah bagi MBR harus mampu diakses secara

pembiayaan tanpa harus membebani kebutuhan finansial sehingga harga rumah MBR harus murah dan disesuaikan dengan tingkat keterjangkauan golongan MBR. Hal ini yang kemudian mendorong pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan FLPP mengenai standarisasi harga rumah di setiap provinsi di Indonesia yang berbeda-beda dengan mempertimbangkan, harga lahan, konstruksi, dan persentase margin keuntungan bagi pengembang. Kemudian dari sisi keamanan, penyediaan rumah bagi MBR tidak boleh asal membangun namun harus melalui mekanisme legal dan mempertimbangkan berbagai ketentuan termasuk pertimbangan daya dukung dan keberlanjutan lingkungan. Dari sisi layak huni, penyediaan rumah MBR harus memenuhi kriteria layak sebagai rumah yang sehat dan mampu memberikan jaminan kelangsungan hidup bagi penghuninya antara lain tidak terisolasi dan didukung beragam sarana prasarana sosial dan ekonomi.

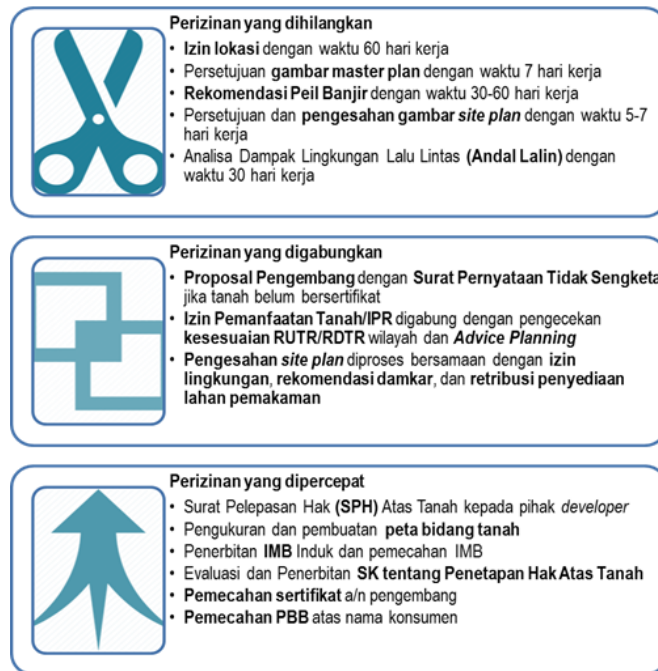
b. Izin digabung dan dipercepat

Dengan dikeluarkannya Paket Kebijakan Ekonomi ke-13 yang memperpendek tahapan perizinan dari 33 perizinan menjadi 11 perizinan diprediksi akan berdampak besar terhadap akselerasi penyediaan rumah MBR untuk mendukung program sejuta rumah. Salah satunya melalui kebijakan ini, waktu perizinan dipersingkat dari 769 – 981 hari menjadi hanya 44 hari. Artinya, terdapat banyak tahapan yang tidak dilakukan bukan berarti sepenuhnya tidak berdampak di masa mendatang sehingga perlu diwaspadai danantisipasi. Berdasarkan kebijakan ekonomi ke-13 tersebut proses perizinan dilakukan

penghapusan (*eliminate*), penggabungan (*combine*), dan dipercepat (*modify*) dengan rincian sebagai berikut;

- Perizinan yang dihilangkan, antara lain: Izin lokasi (60 hari kerja), persetujuan gambar masterplan (7 hari kerja), rekomendasi peil banjir (30 – 60 hari kerja), persetujuan dan pengesahan gambar site plan (5 – 7 hari kerja), dan Analisa Dampak Lingkungan Lalu lintas atau Andal Lalin (30 hari kerja).
- Perizinan yang digabungkan, diantaranya: Proposal Pengembang dengan Surat Pernyataan Tidak sengketa, Ijin Pemanfaatan Tanah (IPT) / Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) dengan tahap pengecekan kesesuaian RUTR/RDTR wilayah (KRK) dan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah.
- Perizinan yang dipercepat, seperti: Surat Pelepasan Hak (SPH) Atas tanah dari Pemilik Tanah kepada pihak developer (dari 15 hari jadi 3 hari kerja), Pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah (dari 90 hari jadi 14 hari kerja), Penerbitan IMB Induk dan Pemecahan IMB (dari 30 hari jadi 3 hari kerja).

Gambar 5.3. Izin Digabungkan dan Dipercepat



Sejalan dengan Program Nasional Pembangunan Sejuta Rumah, maka Pemerintah berharap bahwa dengan Paket Kebijakan Ekonomi ke-13 yang baru ini maka pembangunan rumah untuk MBR dapat lebih cepat terealisasi. Alasannya, pengurangan, penggabungan, dan percepatan proses perizinan untuk pembangunan rumah MBR ini jika dihitung-hitung dapat mengurangi biaya pengurusan perizinannya hingga 70%.

2. Aspek Perpajakan

Terdapat keringanan pajak baik untuk pengembang maupun MBR. Pemerintah saat ini sudah membebaskan pajak pertambahan nilai (PPN) 10 persen untuk rumah MBR, baik tapak maupun vertikal. Untuk tapak, batasan harga disesuaikan per wilayah, sementara untuk vertikal ditetapkan sebesar Rp 250 juta.

Pajak penghasilan atau PPh yang dibebankan kepada pengembang pun sudah diturunkan hingga menjadi 1 persen.

3. Aspek Pengadaan lahan

Kementerian Keuangan (Kemenkeu) memberikan dukungan lahan seluas 381 hektar (ha) dengan nilai perolehan Rp 1,43 triliun. Lahan tersebut merupakan aset eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berupa tanah. Upaya ini diharapkan dapat di replikasi oleh kementerian/lembaga dan pemerintah daerah untuk menerapkan manajemen aset sehingga dapat memberikan dukungan penyediaan lahan bagi program sejuta rumah.

4. Aspek penyediaan prasarana dan sarana serta utilitas (PSU)

Kementerian PUPR telah mengeluarkan kebijakan bantuan PSU melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Sarana, Prasarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum. Dalam peraturan ini kelompok sasaran bantuan PSU ini adalah MBR yang diberikan melalui pelaku pembangunan yang membangun perumahan umum. Jenis bantuan PSU antara lain : jalan, ruang terbuka non hijau, sanitasi, air minum, rumah ibadah, jaringan listrik dan penerangan jalan umum.

Selain peraturan-peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dalam rangka mempercepat realisasi program sejuta rumah, Pemerintah pusat dan para pengembang perumahan yaitu REI pun telah menandatangani MoU kesepakatan kerjasama. Dari banyak peraturan-peraturan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah, pemerintah daerah Kabupaten Bantul belum mengeluarkan peraturan

apapun terkait program sejuta rumah. Penandatanganan kerjasamapun belum ada antara pihak pengembang dengan pemda ataupun pihak pengembang dengan BTN cabang Bantul.

Pemerintah Kabupaten Bantul selama ini hanya menjadi perpanjangan dari pemerintah pusat saja untuk masalah regulasi. Hasil wawancara dengan Bapak Priyanto (Bappeda) berkata:

“Untuk peraturan-peraturan yang dikeluarkan mengenai program sejuta rumah belum ada. Kami masih menggunakan peraturan lama, semua sama untuk konvensional maupun untuk MBR. Kami hanya mengikuti Surat Edaran dari Bupati saja agar mensukseskan program sejuta rumah. Kalau bentuk kerjasama yang kami lakukan dengan pihak pengembang ya hanya sebatas mengarahi”.

Ibu Wiwin Kesubbag Program Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadupun mengatakan bahwa:

“Selama dikeluarkannya program sejuta rumah belum ada peraturan-peraturan baru yang mengatur khusus perizinan pembangunan perumahan untuk MBR. Kita selama ini hanya mengetahui ada program sejuta rumah, yang mana program tersebut adalah pembangunan perumahan murah untuk masyarakat kurang mampu. Dan proses IMBnya pun selama ini masih sama, mau itu untuk rumah murah atau untuk rumah konvensional ya sama tidak ada bedanya. Syarat-syaratnya, prosesnya dan lama jangka waktunya pun sama, tidak ada yang membedakan.”

Hal yang samapun diungkapkan oleh Bapak Yahya dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, bahwa:

“Peraturan kita masih menggunakan yang lama, maupun itu izin penggunaan ruang untuk konvensional maupun MBR. Itulah yang

menjadi PR pemerintah saat ini, seharusnya apabila telah mengeluarkan program apapun harus dibarengi dengan aturan-aturan yang mengatur. Supaya yang menjalankan bisa tertata dan jelas mau ngapainnya. Namun memang saat ini sedang menjadi bahan bahasan oleh Badan Hukum Kabupaten Bantul untuk membuat peraturan sendiri bagi pembangunan rumah yang diperuntukkan bagi MBR.”

Selain ketiga informan diatas, Ibu Irma dari Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bantul mengatakan bahwa:

“Tidak ada sama sekali aturan yang mengatur tentang program sejuta rumah atau peraturan apapun yang mengatur pembangunan perumahan bagi MBR. Kita hanya mengetahui kalau pengembang mengajukan izin siteplan pembangunan perumahan untuk MBR berarti itu termasuk program sejuta rumah. Namun seluruh proses dan lama waktu izin ya sama dengan perumahan konvensional, tidak ada bedanya. Selama inikan kita dituntut agar mempermudah izin, namun bagaimana kalau kami tidak diberi payung hukum yang jelas.”

Dari hasil analisis dan temuan-temuan di lapangan, dapat dilihat bahwasannya regulasi-regulasi yang dibuat baru sebatas aturan yang dibuat oleh pusat saja. Pemerintah pusat melalui Kementerian PUPR, Kemendagri dan Kemenkeu saja. Sampai pada tataran Kabupaten, khususnya Kabupaten Bantul belum mengeluarkan aturan atau memperbaharui aturan apapun mengenai program sejuta rumah. Selama ini mereka masih menggunakan aturan yang sudah ada sebelumnya.

Namun bukan berarti Pemerintah Kabupaten Bantul lepas begitu saja dengan program sejuta rumah. Malah mereka mendukung program mereka. Hanya saja ruang gerak mereka yang dibatasi karena belum adanya aturan yang mengatur khusus mengenai pembangunan perumahan untuk MBR.

5.1.4. Komitmen

Menurut Ansell dan Gash komitmen sangat terkait dengan motivasi dasar partisipan untuk terlibat dalam kolaborasi. Komitmen pada proses juga berarti keyakinan bahwa kesepakatan dengan itikad yang baik untuk keuntungan bersama merupakan cara terbaik untuk mencapai hasil kebijakan yang diinginkan. Sebagai bentuk komitmen para stakeholder yang melaksanakan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul, mereka akan terus berupaya melaksanakan program sejuta rumah ini dengan sebaiknya. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Priyanto dari oihak Bappeda mengatakan”

“Bappeda mendukung penuh program sejuta rumah ini, dukungan Bappeda dengan cara mengarahkan para pengembang dimana lokasi-lokasi yang masih bisa dipakai untuk pembangunan perumahan bagi MBR. Walaupun pengembang sudah ada lahan untuk pembangunan, tetapiakan belum tentu lahan yang diajukan tersebut disetujui atau tidak. Maka dari itu, Bappedalah yang mengarahkan pengembang lokasi-lokasi mana yang sekiranya bisa disetujui”.

Pihak Perumnas sendiri sebagai bentuk keseriusan dalam pembangunan perumahan untuk MBR, saat ini sedang membangun beberapa perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Ari Mulyono kepada penulis bahwa:

“Sebagai mitra pemerintah pihak perum perumnas tentu akan selalu mengupayakan pembangunan perumahan untuk masyarakat MBR. Walaupun perumahan yang kami bangun tidak semuanya bersubsidi, namun tetap harga yang kami pasarkan dibawah harga pasaran. Saat ini perum perumnas sendiri, khususnya di wilayah Bantul memang sedang melaksanakan pembangunan perumahan lagi yang berlokasi di Guwosari, Bantul”.

Berdasarkan data yang diberikan oleh pihak Perumnas, salah satu Pembangunan tersebut adalah Perumahan Bumi Guvosari. Permukiman ini terletak di Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul. Jarak lokasi ke Pusat Kota Yogyakarta kurang lebih 13 (Tiga belas) kilometer, Perumnas Bumi Guvosari berada diantara daerah tujuan wisata yakni Desa Wisata (kerajinan Batik Kayu) KREBET disebelah barat dan sebelah timur terdapat obyek wisata Goa Selarong Peninggalan sejarah Perjuangan Pangeran Diponegoro. Adapun rincian sebagai berikut:

- a. Blok VI ,3-A Type Rumah adalah RST 36 dengan Luas Tanah standard 70 m².
- b. Blok 3 -B & 3-C Type Rumah adalah RST 29 dengan Luas Tanah standard 75 m² , dan
- c. Blok 3-D & 3-E Type mawar dengan luas tanah 77m² dan 84 m².

Rumah yang dibangun tersebut adalah rumah bersubsidi untuk para MBR. Sistimnya sama dengan yang sebelumnya, bahwa kami akan melakukan pemasaran kepada MBR dengan bantuan pihak BTN.

Begitupun dengan pihak REI, bentuk komitmen dari REI saat ini pihak REI dengan dalam tahap pembangunan perumahan untuk MBR di 2 lokasi. Pak Jhon mengatakan bahwa:

“Kami saat ini sedang ada pembangunan perumahan khusus untuk perumahan MBR di Kabupaten Bantul. Yang satu sedang dalam tahap pembangunan dan yang satunya lagi sudah dalam pemasaran”.

Berdasarkan data yang diberikan oleh Pak Jhon terlihat bahwasannya pembangunan perumahan khusus untuk MBR tersebut dikerjakan oleh dua pengembang yang masuk kedalam anggota REI. Pengembang tersebut adalah:

1. PT. Paradua Bangun Nusantara

Pengembang yang menjadi anggota REI membangun perumahan khusus untuk MBR sebanyak 94 unit dan 2018 unit untuk non MBR, dengan luas 4.170 m². Perumahan ini berada di Jambean, Triwidadi, Pajangan Bantul. Saat ini perumahan tersebut dalam masa pemasaran dan beberapa unit sudah laku terjual.

2. PT. Citrakarsa Properti Jaya

Perumahan yang dibangun oleh pengembang yang termasuk anggota REI ini adalah perumahan khusus untuk MBR. Karena total rumah yang dibangun sejumlah 185 unit tersebut adalah untuk perumahan MBR seluruhnya. Luas lahan yang sedang dibangun tersebut adalah 66.086 m². Saat ini pembangunan perumahan tersebut sedang dalam tahap proses pembangunan yang terletak di Kaligawe, Bantul.

Dari hasil temuan di lapangan dapat dilihat bahwasannya stakeholder yang terlibat dalam pelaksanaan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul kedepannya akan selalu mendukung kelancaran terwujudnya program sejuta rumah.

5.2. Peran Masing-masing Stakeholder di Kabupaten Bantul

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa Pemerintah Daerah sangat berperan penting dalam pelaksanaan kebijakan sejuta rumah. Beberapa Surat Edaran telah dikeluarkan Pemerintah Pusat untuk Pemerintah Daerah agar ikut mendukung dan mensukseskan program sejuta rumah:

5.2.1. Dialog/Komunikasi

Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul secara prinsip mendukung program sejuta rumah yang telah dibuat oleh Pemerintah Pusat. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Priyanto (Bappeda) mengatakan:

“Sudah mengetahui mengenai program sejuta rumah. Pemerintah Kabupaten Bantulpun tentunya mendukung program tersebut. Apalagi sudah ada Surat Edaran dari Bupati Bantul waktu itu agar mempermudah dan turut serta dalam pelaksanaan program sejuta rumah.

Dari hasil wawancara tersebut dapat menunjukkan bahwa respon dari Pemerintah Kabupaten Bantul bisa dikatakan tidak begitu cepat. Karena Surat Edaran Menteri dalam Negeri Nomor 648.12/409/SJ tanggal 23 Januari 2015 dan Surat Edaran Menteri PUPR nomor UM.01.11-MO/774 tanggal 20 Agustus 2015 kepada Gubernur, Bupati, dan Walikota yang pada intinya bahwa Pemerintah Daerah diminta untuk turut mensukseskan program sejuta rumah. Surat Edaran tersebut dibuat pada bulan Januari dan Agustus 2015, namun Pemerintah Kabupaten Bantul melalui Bupati Kabupaten Bantul baru mengeluarkan Surat Edaran kepada jajarannya pada tahun 2016. Dengan adanya Surat Edaran tersebut,

masing-masing stakeholder yang terlibat mempunyai peran masing-masing, diantaranya sebagai berikut:

Tabel 5.1. Keterlibatan Stakeholder dalam Program sejuta rumah Kab. Bantul

No	Stakeholder	Organisasi	Keterlibatan
1	Pemerintah	Bappeda	Memberikan Izin Prinsip bagi para pengembang perumahan (Perumnas & REI)
		Dinas Pertanahan & Tata Ruang	Memberikan Izin penggunaan lahan
		Dinas PUPKP	Memberikan Izin Siteplan
		Dinas PMPT	Memberikan IMB
2	Swasta	REI	Pengembangan perumahan swasta yang membangun perumahan bagi MBR (mulai dari pencari lahan, izin dan pembangunan)
3	BUMN	Perumnas	Pengembangan perumahan swasta yang membangun perumahan bagi MBR (mulai dari pencari lahan, izin dan pembangunan)
		Bank BTN	Pihak yang memberikan KPR melalui FLPP

Sumber: Hasil temuan Penulis

Dari tabel diatas dapat terlihat bahwa masing-masing stakeholder mempunyai peran masing-masing yang saling berkaitan satu sama lain. Dari hasil temuan-temuan lapangan pihak yang mempunyai peran paling dominan adalah pihak swasta yaitu pengembang dan penyedia jasa pembiayaan. Hal ini dikarenakan pihak pengembang dan swastalah yang paling aktif dalam melakukan koordinasi.

1. Pihak REI yang selalu berkoordinasi dengan anggotanya terkait pembangunan perumahan bagi MBR
2. Pengembang perumahan melakukan sosialisasi dengan masyarakat

3. Pengembang perumahan melakukan koordinasi dan konsultasi dengan pihak penyedia pembiayaan perumahan yaitu BTN
4. Pihak BTN saling berkoordinasi dengan para pengembang perumahan terkait perumahan yang dibangun untuk MBR
5. Pihak BTN sosialisasi kepada Pemerintah daerah Kabupaten Bantul mengenai program pembiayaan FLPP
6. Pihak BTN bersosialisasi kepada masyarakat terkait KPR perumahan

5.2.2. Membangun Kepercayaan dan Kesepahaman

Ansell dan Gash (2007:545-571) mengidentifikasi bahwa para ahli mengungkapkan istilah kepercayaan dan pemahaman bersama dengan istilah lain seperti : misi yang sama; tujuan yang sama; visi yang sama; ideologi yang sama; tujuan yang jelas; arah yang jelas dan strategis; kesamaan nilai nilai inti; dan membangun program-program untuk penyelesaian masalah yang sama. Untuk mengatasi angka backlog di Kabupaten Bantul, Pemerintah Kabupaten Bantul melalui beberapa instansi meliputi:

1. Bappeda Kabupaten Bantul

Bappeda Kabupaten Bantul memang mendukung program sejuta rumah, namun program-program khusus yang dibuat untuk mempercepat realisasi program sejuta rumah belum ada. Hal ini disampaikan oleh Bapak Priyanto bahwa:

“Untuk program-program khusus dalam merealisasi program sejuta rumah tidak ada. Bappeda masih menggunakan dan mengacu pada aturan yang lama yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 5 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Perumahan. Namun yang Bappeda Kabupaten Bantul lakukan untuk mendukung program sejuta

rumah yaitu dengan mengarahkan dan mendorong para pengembang yang masuk agar membangun rumah MBR. Karena Pemerintah Daerah khususnya Bappeda tentu tidak bisa membangun langsung, namun cara yang dilakukan adalah dengan mengarahkan pengembang mengenai lokasi-lokasi dimana yang bisa dibangun untuk FLPP.”

Dari hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa pihak Bappeda memang mendukung program sejuta rumah namun belum adanya program yang dibuat karena sampai saat ini masih pengacu pada aturan lama. Kebijakan pengembangan perumahan Kabupaten Bantul diturunkan dari kebijakantata ruang dan RP4D tahun 2003 (RP4D Bappeda), yaitu:

- a. Arahan kebijakan Tata Ruang Kota Propinsi DIY dan Kabupaten Bantul, berupapengendalian dan arahan pembangunan yang diberlakukan secara intensif dan ekstensif di wilayah Kabupaten Bantul yaitu: intensifikasi area terbangun pada permukiman kota, ekstensifikasi pada permukiman pedesaan, pelestarian kawasan lindung, dan konservasi lahan pertanian subur.
- b. Kondisi yang ada, yaitu; kecenderungan pemanfaatan ruang yang telah terjadinya dampak serta pola pemanfaatan ruang kota yang telah terjadi.

Kebijakan perumahan perkotaan Kabupaten Bantul antara lain:

- a. Pembangunan dan pengembangan perumahan diarahkan untuk lahan-lahan yang tidak dilayani irigasi teknis
- b. Untuk mendukung scenario RP4D diperlukan percepatan pembangunan sarana prasarana perumahan dan permukiman di kawasan yang direncanakan sebagai Kasiba dan Lisiba, sedangkan di wilayah pertanian lahan basah dibatasi.

- c. Pembangunan dan pengembangan perumahan harus melibatkan pihak swasta/pengembang/investor. Diperlukan kemudahan dalam berinvestasi, jaminan kepastian hukum, dan kemudahan dalam mendapatkan sarana prasarana permukiman
- d. Diperlukan generator pengembangan wilayah (industri, perguruan tinggi, pasar, dll) di kawasan Pajangan. Sehingga pembentukan kawasan hunian di wilayah tersebut dapat terealisasi.

Apalagi saat ini, Kabupaten Bantul menjadi salah satu pengalihan pembangunan perumahan setelah Kota Yogyakarta. Hal ini dilakukan untuk melindungi keberadaan kawasan penyangga atau area resapan air yang berada di utara Kota Yogyakarta, maka pembangunan perumahan perkotaan yang cenderung mengarah ke Sleman perlu diubah arah pembangunannya. Sebagai solusi, pengembangan perumahan baru dapat diarahkan ke arah Barat dan Selatan yang perkembangannya saat ini relatif belum sepesat utara Yogyakarta. Salah satunya Kabupaten Bantul. Di luar pengembangan perumahan pada kawasan perkotaan Yogyakarta, juga perlu dikembangkan perumahan baru pada kawasan Kota Bantul, Perumahan baru tersebut dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang bersifat lokal di masing-masing Kabupaten. Sebagai contoh, saat ini telah dikembangkan kawasan permukiman Bantul Kota Mandiri (BKM) di Kawasan Pajangan, yang ke depannya diharapkan menjadi pusat perkembangan permukiman di Kabupaten Bantul. Jadi, perumahan baru pada masing-masing Kabupaten akan berfungsi untuk menunjang kegiatan perekonomian yang ada didekatnya, dan menyediakan tempat tinggal bagi

masyarakat yang bekerja di sana, sehingga mereka tidak perlu tinggal di lokasi yang jauh dari tempat kerja.

Pada kawasan yang diarahkan untuk dikembangkan sebagai kawasan industri skala besar, di sekitarnya perlu dicadangkan lahan yang dapat digunakan untuk mengembangkan kawasan perumahan/permukiman pekerja, yang didukung oleh rencana pengembangan (master plan) yang matang sehingga tidak terjadi perkembangan perumahan yang tidak terencana dan terkendali yang akan menimbulkan kekumuhan. Maka dari itu, Bappedalah yang berperan dalam mengarahkan pengembang-pengembang perumahan untuk menentukan lokasi pembangunan perumahan. Dalam pembangunan perumahan perlu disesuaikan dengan keadaan lokasi-lokasi dan difikirkan dampak kedepan pembangunan perumahan tersebut.

2. Dinas PUPKP

Dalam mensukseskan program sejuta rumah, Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPUKP) sendiri berperan sebagai tempat pengajuan dan pengesahan Site Plan Perumahan. Pengajuan Site Plan ini tentu diperuntukkan bukan hanya kepada perumahan MBR, namun juga untuk Perumahan Konvensional. Puncak dari sebuah legalitas produk perumahan terletak hingga turunnya IMB. Sebelum turun IMB tentu saja terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang. Salah satu perizinan yang harus dipenuhi pengembang adalah pengesahan site plan. Pengesahan site plan ini menjadi titik tolak pertama apakah produk perumahan tersebut legal atau tidak.

Dalam mendukung Realisasi program sejuta rumah, Dinas PUPKP membantu mensosialisasikan kepada MBR mengenai pembangunan rumah subsidi yang diperuntukkan bagi MBR. Hal ini disampaikan oleh Ibu Irma bahwa:

“DPUPKP berperan sebagai perpanjangan tangan pengembang untuk sosialisasi kepada masyarakat MBR. Pengembang yang sudah selesai izin siteplan, pembangunan ini bertujuan untuk membuat rumah untuk FLPP. Jadi kami menyambung saja, salah satunya dengan mensosialisasikan perumahan tersebut kepada keluarga MBR di Rusunnawa yang sudah ada. Cara sosialisasi yang dilakukan yaitu dengan presentasi di gedung yang tersedia di Rusunnawa. Karena kalau bukan Pemerintah yang mensosialisasikan tentu masyarakat susah untuk percaya bahwa itu benar-benar program pemerintah”.

Dari hasil wawancara dan temuan Penulis di lapangan bahwa, Dinas PUPKP memang berfungsi sebagai tempat pengajuan dan pengesahan siteplan. Dengan adanya sosialisasi dari Dinas PUPKP kepada MBR, hal ini sudah menandakan bahwa adanya kerjasama yang terjalin antara Dinas PUPKP dan Pengembangan dalam mensosialisasikan perumahan subsidi untuk keluarga MBR.

Namun untuk program-program khusus yang ada di DPUPKP dalam mensukseskan program sejuta rumah belum ada. Bu Irma berkata:

“Program-program khusus yang dibuat untuk merealisasikan program sejuta rumah sendiri tidak ada. Dari pusatpun hanya datang tiba-tiba meminta data tentang perumahan di Kabupaten Bantul. Berapapun jumlahnya mau itu perumahan konvensional ataupun perumahan MBR diminta. Seharusnya kalau memang program bersama harus ada arahan-arahan khusus agar dapat mengurangi angka backlog.”

Hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa dinas PUPKP mendukung penuh program sejuta rumah, karena sebenarnya hal ini pemerintah Daerah

terbantu dengan adanya program tersebut. Hanya saja ruang gerak mereka dibatasi, hal ini disebabkan karena belum adanya payung hukum atau aturan-aturan yang mengatur langkah-langkah apa saja yang harus dilakukan Pemerintah Daerah, khususnya Dinas PUPKP. Namun dengan inisiatif sendiri, Dinas PUPKP mau bekerjasama dengan pengembang sebagai perpanjangan tangan guna mensosialisasikan program sejuta rumah ataupun rumah-rumah subsidi diluar program tersebut.

Kabupaten Bantul sendiri sebenarnya sudah mengalokasikan masalah perumahan dan permukiman dari APBD. Kabupaten Bantul telah mengalokasikan dana APBD untuk pendanaan pembangunan perumahan dan permukiman. Alokasi APBD untuk pembangunan perumahan dan permukiman bervariasi dari tahun ke tahun (Laporan Akhir DPUPKP:2016). Sebagai ilustrasi:

1. Pada tahun 2005 dana APBD sebesar Rp. 16,336,653,197,- kemudian
2. ada tahun 2006 mengalami penurunan sehingga menjadi Rp. 16,119,576,600,
3. Pada tahun 2007 total pendanaan menjadi Rp. 30,991,361,900,- dan
4. Mencapai puncaknya pada tahun 2008 yaitu sebesar Rp. 109,228,609,600,
5. Pada tahun 2009 alokasi dana APBD untuk pembangunan perumahan dan permukiman sebesar Rp. 49.168.549.550,- dan
6. Di tahun 2010 menjadi Rp. 27.642.373.500,-.

Alokasi dana tersebut sebagian besar digunakan untuk pembangunan dan perbaikan PSU di kawasan perumahan dan permukiman seperti jalan lingkungan,

sarana airbersih, saluran drainase, pengelolaan limbah, pengelolaan persampahan, jaringan listrik, pembangunan pasar tradisional dan lain sebagainya.

Sebagai upaya untuk menyediakan rumah sederhana sehat yang layak huni dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) Pemerintah Kabupaten Bantul sebenarnya telah melakukan kerjasama dengan berbagai pihak, utamanya Kementerian PU yaitu untuk pembangunan Rumah Susun sederhana Sewa (Rusunawa) sebagaimana tampak pada lampiran K.2.5. Rusunawa merupakan salah satu alternatif solusi ditengah semakin sempitnya dan mahalnnya hargatanah/lahan. Rusunawa yang dibangun di Kabupaten Bantul diarahkan pada Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) yaitu Kecamatan Sewon, Kasihan, dan Banguntapan. Adapun Rusunawa yang sudah selesai dibangun dan telah dioperasikan adalah Rusunawa Panggunharjo, Sewo, Bantul sebanyak 2 *Twin Block (TB)* yang telah mulai dihuni pada akhir Desember 2009, dan Rusunawa Tambak, Ngestiharjo, Kasihan, Bantul sebanyak 1 *TB*. Sedangkan yang proses pembangunan adalah Rusunawa Pringgolayan, Banguntapan sebanyak 1 *TB*.

Rusunawa Panggunharjo dibangun pada tahun 2008 dan mulai dihuni pada akhir Desember 2009. Rusunawa ini terdiri dari 2 *Twin Block* yang terdiri dari 192 hunian, 4 hunian difabel dan 2 hunian untuk pengelola. Rusunawa ini dilengkapi berbagai fasilitas umum untuk kenyamanan para penghuninya seperti mushola, aula, KM/WC umum, area bermain anak, tempat parkir yang luas, jaringan airbersih dan listrik, pengelolaan sampah dan air limbah dan lain sebagainya.

Disamping itu, karena terletak di Kawasan perkotaan Yogyakarta, lokasi rusunawaini sangat strategis karena tidak jauh dari berbagai fasilitas umum seperti pasar, masjid, puskesmas/rumah sakit, sekolah, terminal dan sebagainya. Di samping itu karena lokasinya yang terletak di tepi *ring road* selatan maka akses untuk transportasi umum sangat mudah didapatkan. Disamping itu harga sewa rusunawaini sangat terjangkau yaitu berkisar Rp. 100.000,- s.d. Rp. 175.000,- per bulan. Dengan berbagai keuntungan yang ada, diharapkan dapat MBR tertarik untuk tinggal di rusunawa ini dan dapat menikmati hunian yang layak bagi kemanusiaan.

3. Dinas Tata Ruang

Perijinan yang terkait dengan pembangunan perumahan ada beberapa jenis/macam, perijinan tersebut sangat dipengaruhi oleh perumahan yang akan dibangun, khususnya dari sisi keluasan kawasan perumahan. Instansi yang terkait dengan perijinan pembangunan perumahan antara lain, Dinas PU, Dinas Perijinan, BPN, dan Badan Lingkungan Hidup (BLH). Di Kabupaten Bantul, perijinan terkait dengan pembangunan perumahan yaitu, kesesuaian tata ruang, klarifikasi tanah, ijin lokasi, UKL/UPL, site plan, dan IMB. Site plan diajukan di DPU, klarifikasi tanah, sertifikat tanah dan HGB dapat diajukan di BPN dengan biaya bervariasi tergantung dari variabel yang ada.

Ijin lokasi dan IMB diajukan di Dinas Perijinan dengan waktu yang diperlukan untuk mengurus perijinan maksimal 12 hari, kecuali untuk sertifikat tanah minimal 6 bulan. Kesesuaian tata ruang/pemanfaatan ruang ijinnya berada di

Dinas Tata Ruang ini. Umumnya proses perizinan tersebut dapat diselesaikan dalam kurun waktu 16 hari.

Untuk program-program yang dilaksanakan Dinas Tata Ruang Kabupaten Bantul belum mempunyai program khusus dalam merealisasikan program sejuta rumah. Menurut Pak Yahya:

“Dinas tata ruang Kabupaten Bantul merupakan dinas yang baru terbentuk. Awalnya kami jadi satu dengan Dinas DPUKP, dan menjadi sub bagian sendiri, yaitu Bagian tata ruang, yang tugasnya mengurus izin siteplan dan pemanfaatan ruang dalam pembangunan perumahan. Tahun 2017, kami dipecah menjadi dinas sendiri, yaitu Dinas Tata Ruang Kabupaten Bantul yang mengurus masalah izin pemanfaatan ruang. Sedangkan izin siteplan masih di Dinas DPUKP. Dalam mengeluarkan izin pemanfaatan ruang sejak dulu kami tidak ada program-program tersendiri, hanya berpacu pada aturan saja. Yang sekarang kami berpacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Bantul nomor 4 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Kabupaten Bantul tahun 2011-2030.”

Rencana kawasan permukiman perkotaan di wilayah Kabupaten Bantuldirencanakan seluas kurang lebih 5.434 (lima ribu empat ratus tiga puluhempat) Hektar atau 10,72% (sepuluh koma tujuh dua persen)dari luas wilayahKabupaten Bantul penyebarannya difokuskan di wilayah Kecamatan Sewon Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Kasihan, Kecamatan Pajangan,Kecamatan Bantul, Kecamatan Pleret dan Kecamatan Piyungan, Rencana Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun (Kasiba/Lisiba)Bantul Kota Mandiri di Desa Guwosari, Desa Sendangsari dan Desa Triwidadi Kecamatan Pajangan dan di Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihandirencanakan seluas kurang lebih 1.300 (seribu tiga ratus) Hektar.Rencana untuk kawasan permukiman perdesaan di wilayah Kabupaten Bantuldirencanakan seluas kurang lebih 5.738 (lima ribu tujuh ratus tiga puluhdelapan) Hektar atau

11,32% (sebelas koma tiga dua persen) dari luas wilayah Kabupaten Bantul penyebarannya di seluruh kecamatan di wilayah Kabupaten kecuali Kecamatan Banguntapan.

Arahan pemanfaatan ruang Kabupaten Bantul berisi indikasi program utama dalam jangka panjang dan dibagi dalam tahapan jangka menengah lima tahunan. Dan Arahan pemanfaatan ruang wilayah meliputi ketentuan pemanfaatan ruang dan indikasi program pemanfaatan ruang Kabupaten. Ketentuan pemanfaatan ruang di Kabupaten Bantul secara rinci diantaranya:

- 1) Pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi yang meliputi infrastruktur/utilitas, sarana dan prasarana.
- 2) Pengembangan pemanfaatan ruang dengan memperhatikan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).
- 3) Pengembangan pemanfaatan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan koefisien tapak basement.
- 4) Agar memperoleh manfaat setinggi-tingginya dari pemanfaatan ruang Daerah, perlu diatur kriteria hubungan antar fungsi kegiatan dalam satu lokasi dan hubungan kegiatan dengan kawasan yang bersangkutan.

Arahan pemanfaatan ruang Kabupaten dilaksanakan melalui penyusunan program utama, lokasi, sumber pendanaan, penanggung jawab, dan waktu pelaksanaan, penjelasan secara rinci sebagai berikut:

- 1) Indikasi program utama untuk mewujudkan struktur ruang dirinci sebagai berikut :

- a. Indikasi program utama untuk mewujudkan sistem perkotaan di Kabupaten;
 - b. Indikasi program utama untuk mewujudkan sistem jaringan transportasi di Kabupaten;
 - c. Indikasi program utama untuk mewujudkan sistem jaringan energi di Kabupaten;
 - d. Indikasi program utama untuk mewujudkan sistem jaringan telekomunikasi di Kabupaten;
 - e. Indikasi program utama untuk mewujudkan sistem sumberdaya air di Kabupaten; dan
 - f. Indikasi program utama untuk mewujudkan sistem prasarana lingkungan di Kabupaten.
- 2) Indikasi program utama untuk mewujudkan pola ruang Kabupaten sebagai berikut :
- a. Indikasi program utama untuk mewujudkan pengelolaan kawasan lindung di Kabupaten;
 - b. Indikasi program utama untuk mewujudkan pengembangan kawasan budidaya di Kabupaten; dan
 - c. Indikasi program utama untuk mewujudkan penataan kawasan strategis di Kabupaten.
- 3) Sumber pendanaan program merupakan perwujudan struktur ruang dan pola ruang di Kabupaten yang didasarkan pada kewenangan yang dimiliki oleh institusi pelaksana program seperti pemerintah, pemerintah daerah, swasta,

maupun masyarakat. Sumber-sumber pendanaan program dapat dikelompokkan menjadi :

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) apabila institusi pelaksana program adalah pemerintah pusat;
- b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) apabila institusi pelaksana program adalah pemerintah daerah, baik pemerintah provinsi maupun pemerintah kabupaten;
- c. Anggaran Badan Usaha Milik Negara (BUMN) apabila institusi pelaksana program adalah badan usaha milik negara;
- d. Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) apabila institusi pelaksana program adalah swasta dalam negeri;
- e. Penanaman Modal Asing (PMA) apabila institusi pelaksana program adalah swasta dari luar negeri;
- f. Investasi swasta non-PMDN/PMA apabila institusi pelaksana program adalah swasta non-PMDN/PMA;
- g. Investasi masyarakat apabila institusi pelaksana program adalah masyarakat atau kelompok masyarakat; dan
- h. Kerja sama pendanaan apabila institusi pelaksana program terdiri atas beberapa institusi.

4. Pengembang (REI dan PERUMNAS)

Pengembang yang turut merealisasikan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul terdiri dari 2 pengembang yaitu, PERUMNAS dari pihak BUMN dan REI

dari pihak swasta. Berdasarkan wawancara dengan Pak Ari Mulyono (PERUMNAS), Beliau berkata bahwa:

“Sejak adanya program sejuta rumah pihak perumnas telah membangun satu kawasan perumahan yang terletak di Pesona Segoroyoso.”

Perumahan yang dibangun oleh Perumnas tersebut terdiri dari dua yaitu rumah untuk MBR dan rumah bersubsidi dari Pemerintah. Berdasarkan hasil temuan dilapangan bahwa pembangunan rumah bersubsidi tidak begitu mengalami kendala karena memang disupprot oleh Pemerintah, dan pembiayaan pun dari Negara. Berbeda dengan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pengembang Swasta seperti REI. Di Kabupaten Bantul sendiri, Pengembang yang bisa masuk adalah pengembang yang menjadi anggota REI. Hal ini dikarenakan beberapa alasan, salah satunya menghindari pengembang-pengembang yang nakal. Seperti wawancara dengan Pak Priyanto yang mengatakan bahwa:

“Di Kabupaten Bantul sendiri memang harus masuk anggota REI karena banyak pengembang-pengembang nakal yang mencoba memanfaatkan keadaan. Kalau REI sudah bekerjasama lama, jadi sudah tau jejaknya. Apabila pengembang yang mengajukan siteplan, pasti kita cek dahulu itu anggota REI atau bukan.”

Saat bertemu dengan Pak jhon salah satu pengurus REI, beliau berkata bahwa:

“Sekarang ini REI dianggap tidak mau membangun rumah untuk MBR, padahal bukan seperti itu. Kami sudah mencoba membangun tetapi proses izin yang memakan waktu yang lama, sedangkan biaya untuk pembangunan kan terus berjalan, namanya pengusaha pastikan ingin dapat untung. Tetapi kalau tidak dapat untungkan kita yang rugi. Disatu sisi ini merupakan program bersama antara pemerintah dan pihak pengembang. Namun disatu sisi lainnya, hanya pihak pemerintah pusat dan REI pusat saja yang bekerjasama dengan pembuatan MoU. Sedangkan di Daerah realisasinyakan tidak. Tapi kami selalu dituntut dari Pusat untuk terus membangun

rumah bersubsidi sedangkan pihak Pemdanya tidak memberi keringanan untuk proses izin”.

Dalam proses penyediaan rumah oleh Badan Hukum (Pengembang) saat ini secara umum memang dilakukan 80% proses oleh pengembang termasuk di dalamnya proses perizinan. Pemerintah daerah umumnya belum begitu aktif menjadi domain yang mendorong penyediaan perumahan seperti fasilitasi pengadaan tanah yang sesuai, diskresi pemanfaatan tanah untuk MBR, diskresi peraturan terkait pembangunan rumah bagi MBR, sampai kepada aspek birokrasi. Namun, hal ini tidak lepas dari kemampuan masing-masing daerah dalam hal sumber daya baik SDM maupun penganggaran. Proses penyediaan rumah yang dilakukan oleh pengembang selama ini untuk perumahan secara umum dimulai dengan pembebasan tanah secara swadaya oleh pengembang, kemudian pengembang melakukan pengurusan izin yang meliputi izin terkait tata ruang, pemanfaatan tanah, dan izin lingkungan.

Dalam proses perizinan tersebut, akan dilakukan kajian teknis oleh Pemerintah Daerah yang meliputi lokasi, kesesuaian peruntukan ruang, rencana siteplan kawasan, jumlah unit, tipe, dan kelengkapan lingkungan perumahan antara lain meliputi persentase ruang terbuka hijau, resapan, sarana prasarana, dan aksesibilitas. Proses tersebut dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rentang waktu yang berbeda-beda sesuai dengan luasan kawasan perumahan yang akan dibangun. Berikut rentang waktu proses perizinan yang dilakukan oleh pengembang;

Tabel 5.2. Rentang Waktu Proses Perizinan Pengembang

No	Jenis Izin dan Tahapan	Tujuan Izin/ Tahapan	Waktu (rata-rata)
1	Izin lokasi	Izin yang diberikan kepada developer untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan rencana pembangunan perumahan. Izin lokasi berlaku pula sebagai izin untuk pemindahan hak atas tanah, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan pembangunan perumahan. Dengan izin lokasi, developer diberikan hak untuk membebaskan tanah dalam area izin lokasi.	60 hari
2	Persetujuan gambar <i>master plan</i>	Memberikan rekomendasi penyempurnaan dan perbaikan terhadap <i>masterplan</i>	7 hari
3	Rekomendasi peil banjir	Peil banjir adalah acuan ketinggian tanah untuk pembangunan perumahan/permukiman yang umumnya di daerah dataran dan dipakai sebagai pedoman pembuatan jaringan drainase agar kawasan tersebut terhindar dari banjir. Maksud dari rekomendasi ini adalah: <ul style="list-style-type: none"> - Menganalisis pola curah hujan di lokasi rencana kegiatan sebagai dasar penentuan intensitas hujan; - Memberikan arahan penataan drainase di lokasi rencana kegiatan untuk dapat mencegah timbulnya banjir dan genangan di sekitar lokasi kegiatan; - Merencanakan kegiatan lantai dasar bangunan (Peil Banjir) untuk menghindari kejadian banjir di lokasi kegiatan. 	30-60 hari
4	Permohonan dan Persetujuan Pengesahan pengesahan <i>site plan</i>	Developer mengajukan desain <i>siteplan</i> untuk dipelajari dan dilakukan kajian selanjutnya akan diberikan rekomendasi perbaikan dan atau penyempurnaan	5-7 hari
5	Izin <i>cut and fill</i>	Izin untuk melakukan perubahan tapak tanah	5 hari
6	Analisa Dampak Lingkungan Lalu Lintas (Andal Lalin)	Kajian mengenai dampak lalu lintas dari suatu kegiatan dan/atau usaha tertentu.	30 hari
7	Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) /Izin Pemanfaatan Ruang (IPR)	Izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki oleh pribadi/badan yang akan melaksanakan kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah	

No	Jenis Izin dan Tahapan	Tujuan Izin/ Tahapan	Waktu (rata-rata)
9	Pengecekan kesesuaian RUTR/RDTR wilayah (KRK)	Tahapan yang dilakukan untuk mengetahui kesesuaian peruntukkan ruang pada Rencana Tata Ruang	
10	Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning	Kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan site plan pengembangan → Produk: Gambar rekomendasi <i>advise planning</i> yang memuat garis besar aturan pembangunan serta Surat Keputusan atau Izin Prinsip yang disetujui Bupati/Walikota	
11	Izin lingkungan	Izin lingkungan adalah izin yang diberikan kepada developer yang wajib Amdal atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat memperoleh izin usaha. Setelah izin lingkungan diterbitkan pejabat yang berwenang wajib diumumkan dengan cara yang mudah diketahui oleh masyarakat.	14-30 hari
12	Surat Pelepasan Hak (SPH) Atas Tanah	Sebuah pernyataan pemilik tanah untuk melepaskan apapun bentuk penguasaannya terhadap sebidang tanah kepada developer → Produk: Bukan dokumen peralihan kepemilikan tanah melainkan hanya sebuah pernyataan melepas, yang pada akhirnya penguasaan tanah tersebut kembali kepada negara, baru setelah itu dinyatakan lagi akan diberikan kepada pihak developer. SPH memuat : <ul style="list-style-type: none"> - Pihak yang melepaskan, beserta alas hak kepemilikannya terhadap bidang tanah yang dijadikan objek di dalam SPH; - Objek berupa bidang tanah dengan alas hak Girik (Buku C Desa) ataupun sertifikat tanah yang menjelaskan tentang persil/Nomor Induk Bidang Tanah, luas; - Rincian ganti rugi; - Pernyataan melepas dan dikembalikan ke Negara, untuk kemudian diberikan kepada developer; Dibuat dihadapan Notaris, Camat, atau Kepala Kantor Pertanahan	15 hari
13	Pengukuran dan	Pembuatan peta bidang tanah untuk sertifikat	90 hari

No	Jenis Izin dan Tahapan	Tujuan Izin/ Tahapan	Waktu (rata-rata)
	pembuatan peta bidang tanah	dan IMB	
14	Penerbitan IMB Induk dan pemecahan IMB	Penyerahan hak kepada pemohon pendirian bangunan	30 hari
15	Evaluasi dan Penerbitan SK tentang Penetapan Hak Atas Tanah		213 hari
16	Pemecahan sertifikat a/n pengembang		120 hari
17	Pemecahan PBB atas nama konsumen		30 hari
18	Izin perubahan penggunaan tanah (IPPT)		
		TOTAL	

Sumber: Analisis Penulis,

Gambar 5.4. Proses Penyediaan Rumah oleh Pengembang



Jika melihat pada prosesnya, perizinan merupakan proses yang cukup banyak membutuhkan waktu sampai pada surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terbit. Terdapat tahapan yang harus dilalui dalam proses pengurusan perizinan yang melewati beberapa pintu/ instansi. Proses ini juga tidak lepas dari biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh pengembang yang kemudian menjadi bagian dari komponen harga rumah. Berdasarkan kalkulasi waktu untuk seluruh proses yang dilakukan oleh pengembang adalah kurang lebih 1-2 tahun. Proses tersebut sangat tergantung dengan luasan kawasan yang akan dibangun. Melihat dari situasi tersebut, tentu pihak pengembang lebih memilih untuk membangun rumah konvensional.

5. Bank BTN

Berdasarkan usulan dari Bapak Jhon dan Pak Ari dari Perumnas, bahwa pihak pembiayaan yang banyak berkontribusi untuk rumah bersubsidi adalah bank BTN. Melalui Paket Kebijakan Ekonomi ke-13, pemerintah menyebutkan adanya potensi penurunan harga hunian sebesar 14%-20%. Kebijakan ini dipercaya dapat mendorong para pengembang perumahan dan sektor perbankan yang menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR). Sebagai salah satu imbas diterbitkannya Paket Kebijakan Ekonomi ke-13 ini, beberapa saham bank yang identik dengan KPR tercatat naik karena mendapat sentimen positif seiring dirilisnya paket kebijakan ini.

Selama ini untuk membangun sebuah rumah diperlukan 33 jenis izin dan tahapan yang harus dilalui pengembang, dengan penyederhanaan perizinan dalam PKE ke-13 hanya dibutuhkan 11 perizinan saja. Dengan demikian waktu

pembangunan rumah yang selama ini menghabiskan waktu 769 sampai 981 hari, bisa diproses menjadi 44 hari saja. Mayoritas sektor properti akan terpengaruh oleh kebijakan ekonomi pemerintah ke-13, dan dampaknya akan sangat terasa pada penyediaan rumah tapak. Salah satu yang mendapat banyak keuntungan yaitu bank BTN karena bank tersebut yang melayani kredit rumah terbesar terutama untuk segmen kelas menengah kebawah.

Sementara itu, walaupun kebijakan ekonomi ke-13 memberikan potensi penurunan harga properti sebesar 14%-20%, akan tetapi, untuk rumah murah bersubsidi harganya sudah ditentukan oleh pemerintah dan berbeda-beda di setiap daerah sesuai kebijakan FLPP. Pada konteks ini, perbankan yang menyalurkan KPR berharap ada penyesuaian regulasi di tingkat daerah khususnya yang berkaitan dengan prosedur dan persyaratan perizinan sehingga sinkron dengan kebijakan penyaluran KPR.

PT. Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan bank yang fokus pada pembiayaan perumahan di Indonesia. Salah satu produk yang ditawarkan untuk pembangunan perumahan adalah Kredit Yasa Griya/Kredit Konstruksi (KYG). Kredit ini merupakan Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada *developer* untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan mulai dari:

- a. Biaya pembangunan Konstruksi Rumah sampai dengan *finishing*; dan
- b. Biaya Prasarana dan Sarana.

**Gambar 5.5. Persyaratan dan Ketentuan Kredit Yasa Griya (KYG)
Bank BTN**

Persyaratan Pemohon

- Pemohon adalah badan usaha yang berbadan hukum dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT, PT. Tbk.), atau Koperasi yang mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah NKRI yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan/atau perubahannya.
- **Telah memiliki semua perizinan yang diperlukan untuk melakukan kegiatan pembangunan proyek perumahan**
- Telah menjadi pemegang rekening giro di Kantor Cabang BTN

Ketentuan Kredit

- Maksimal kredit yang dapat diberikan maksimal 80% dari kebutuhan modal kerja konstruksi;
- Jangka waktu maksimal 24 bulan dan dapat diperpanjang dengan mempertimbangkan *past performance* debitur dan setelah dianalisa kelayakannya oleh Bank
- Provisi 1% dari maksimal kredit (eenmalig)
- Biaya-biaya lain: Biaya notaris, penilaian barang agungan, biaya asuransi;
- Agunan berupa lokasi proyek yang dibiayai

Dalam form *check list* Kredit Yasa Griya (KYG) terdapat beberapa data yang diperlukan, baik dari data perusahaan, data keuangan, hingga data proyek. Adapun rincian data yang diperlukan adalah sebagai berikut.

CHECK LIST KREDIT YASA GRIYA (KYG)					
Nama Pemohon :					
Nama Proyek :					
Lokasi Proyek :					
JENIS DATA		Sifat	Ada	Tidak	Keterangan
A. DATA PERUSAHAAN					
1	Surat Permohonan Kredit dari Direksi/Kuasa Direksi *)	Mutlak			
2	Akta Pendirian Perusahaan s/d Perubahan Terakhir	Mutlak			
3	Pengesahan dari Dept. Kehakiman/Dept. Koperasi (dalam hal pemohon Koperasi)	Mutlak 1)			
4	Data Perusahaan dan Personilnya	Mutlak			
	a. Struktur Organisasi, Nama Pengurus, Riwayat Hidup dan Pas Photo	Mutlak			
	b. Data Group Perusahaan (Bila ada)	Dapat diusulkan			
5	Perjinan Perusahaan				
	a. TDP, NPWP, SIUP	Mutlak			
	b. SIUJK, REI	Dapat diusulkan			
B. DATA KEUANGAN					
6	Laporan Keuangan 2 tahun terakhir dan tahun berjalan disertai Laporan Keuangan sebagai lampiran SPT-PPH tahun berjalan	Mutlak 2)			
	Catatan : Untuk permohonan \geq Rp 2,5 milyar, Laporan keuangan harus telah diaudit oleh Akuntan Publik disertai penjelasannya.				
7	Rincian Anggaran Biaya (RAB) Proyek secara keseluruhan, yaitu RAB Tanah, RAB Bangunan, RAB Sarana, RAB Prasarana, disertai Bestek dan Gambar Perencanaan Proyek termasuk <i>Net Working Process</i>	Mutlak			
8	Rencana Aliran kas (Cash Flow) Proyek	Mutlak			
C. DATA PROYEK					
9	Izin Lokasi dari BPN setempat **	Mutlak			
10	Bukti Penguasaan Tanah Lokasi Proyek	Mutlak			
11	Bukti Penguasaan Jalan Akses Masuk Lokasi	Mutlak 3)			
12	Dasar Taksasi tanah - NJOP (Copy PBB) /SPPH/Daftar Harga Pemula	Mutlak			
13	Site Plan yang disetujui setempat	Mutlak			
14	Surat Keterangan Bebas Banjir (Peil Banjir) dari PU setempat	Mutlak 4)			
15	Rencana Jadwal Waktu Pembangunan Proyek/NWP	Mutlak			
16	Keterangan hasil tes air bersih (Laboratorium PDAM) setempat	Mutlak			
17	Surat Keterangan Kesiediaan PLN (me-supply daya Listrik ke lokasi proyek)	Mutlak			
18	IMB atau minimal IPMB	Dapat diusulkan			
D. LAINNYA					
19	Aspek Pemasaran Proyek, disertai calon konsumen	Mutlak			
20	Bukti Pemegang Giro di Bank BTN	Mutlak			
Catatan : *) Dalam hal kuasa Direksi harus melampirkan Surat Kuasa Bermeterai 1) Bisa diusulkan, bagi developer baru 2) Neraca Pembukaan dan Laporan Tahun Berjalan, bagi perusahaan yang baru berdir 3) Tidak disyaratkan, apabila lokasi proyek berada di tepi jalan penghubung 4) Tidak disyaratkan, apabila sesuai kesimpulan hasil peninjauan lokasi oleh pimpinan Cabang lokasi tidak banjir					

Sebagai contoh, terlihat pada *form* di atas bahwa Izin Lokasi dan Surat Keterangan Bebas Banjir (Peil Banjir) merupakan syarat mutlak yang harus disediakan dari *developer* kepada Bank. Sedangkan, pada Paket Kebijakan Ekonomi Ke-13 tentang Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Pemerintah menghapus kedua izin tersebut, sementara izin tersebut masih dipersyaratkan oleh bank. Melihat hal ini, maka sinkronisasi prosedur perlu dilakukan untuk menjamin kepastian bagi pengembang dan lembaga pembiayaan

rumah agar tidak ragu-ragu atau mengalami kendala dalam proses pembiayaan perumahan.

Berdasarkan temuan-temuan yang didapatkan dilapangan, dapat terlihat bahwa masing-masing stakeholder sudah mempunyai peran masing-masing yang saling berkaitan dan saling membutuhkan satu sama lain. Pemerintah pusat sudah berupaya agar program sejuta rumah dapat berjalan dengan lancar demi tercapainya sejuta rumah setiap tahunnya. Yang mana harapannya kedepan adalah 0% angka backlog di Indonesia. Upaya-upaya yang dilakukan pemerintah melalui Kementerian PUPR dengan menderegulasikan perijinan untuk pembangunan perumahan dan berupaya menyediakan PSU untuk perumahan bagi MBR. Kemudian Kemenkeu dengan mengeluarkan kebijakan pembenasan PPN 10% untuk pembangunan rumah MBR.

Pemerintah daerah Kabupaten Bantulpun sudah terlihat berperan aktif dalam pelaksanaan program sejuta rumah. Walaupun pada kenyataannya masing-masing stakeholder yang terlibat di Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul belum mempunyai program-program spesifik yang menangani pembangunan perumahan untuk MBR, namun Pemerintah Kabupaten Bantul telah berupaya mensinkronkan program-program lama mereka agar tetap bisa mensukseskan program sejuta rumah. Bagitupun dengan pihak pengembang perumahan, baik Perumnas maupun REI terlihat antusias dalam melaksanakan program sejuta rumah. Program-program yang dilaksanakan sudah mulai terlihat membuahkan hasil.

5.2.3. Legitimasi

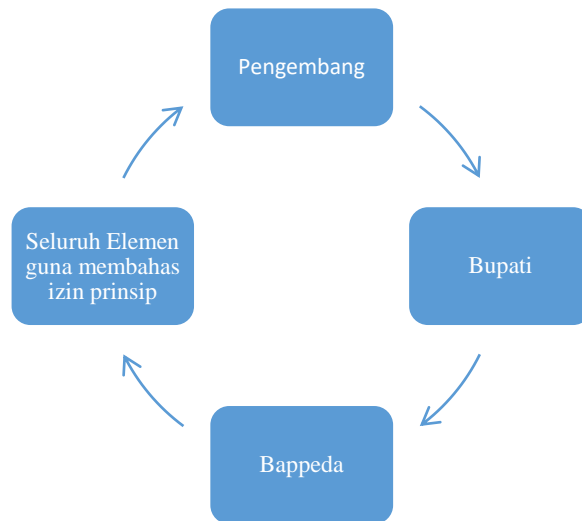
Menurut Emerson, Nabatchi dan Balogh (2011) legitimasi merupakan konfirmasi dan validasi dari setiap partisipan bahwa setiap pihak yang terlibat saling bergantung. Ketergantungan setiap stakeholder dalam pelaksanaan program sejuta rumah dapat dilihat dari bagaimana cara stakeholder tersebut saling berkoordinasi satu sama lain. Semakin tinggi koordinasi yang terjadi, semakin tinggi pula tingkat ketergantungan antar stakeholder.

Koordinasi yang terjalin antar aktor dalam pelaksanaan sejuta rumah di Kabupaten Bantul rutin dilakukan pada saat pertama kali pengajuan izin pembangunan perumahan. Izin yang dilakukan adalah pengajuan izin prinsip kepada Bupati Kabupaten Bantul melalui Bappeda. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Priyanto dari Bappeda bahwa:

“Koordinasi yang terjadi pada saat proses pembangunan itu ada di awal mbak. Pengembang memasukkan izin prinsip, ketika sudah keluar disposisi dari Bupati kami langsung mengadakan koordinasi dari semua pihak. Semua pihak kami undang. Mulai dari pengembangnya, Dinas tata ruang, dinas penanaman modal dan pelayanan terpadu, badan hukum, dinas PUPKP, semuanya kami undang. Semuanya dibahas dirapat koordinasi itu, layak atau tidaknya pembangunan itu, sudah sesuai atau belum dengan aturan-aturan yang berlaku”.

Dari hasil temuan lapangan ditemukan bahwa dalam pelaksanaan pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul melibatkan banyak stakeholder yang terlibat. Dimulai dari izin prinsip kepada Bupati sampai izin-izin ke berbagai pihak, setelah seluruh proses selesai baru dilakukan tahap pembangunan. Tahapan-tahapan pelaksanaan pembangunan perumahan dapat digambarkan pada gambar alur berikut:

Gambar 5.6. Alur persetujuan izin prinsip



Gambar tersebut diatas merupakan alur proses persetujuan izin prinsip. Yang mana pada saat pengajuan izin prinsip melibatkan banyak stakeholder dengan dilakukannya koordinasi yang meliputi:

1. Pengembang memasukkan izin prinsip kepada Bupati Kabupaten Bantul
2. Bupati mengeluarkan disposisi yang ditujukan kepada Bappeda Kabupaten Bantul
3. Bappeda akan membahas disposisi tersebut dengan beberapa stakeholder yang terlibat diantaranya:
 - 1) Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Kawasan Permukiman
 - 2) Dinas Lingkungan Hidup,
 - 3) Dinas Pertanahan dan Tata Ruang,
 - 4) Dinas Pertanian, Pangan, Kelautan dan Perikanan,
 - 5) Dinas PMPT,
 - 6) Kantor Pertanahan,
 - 7) Bagian. Hukum,

- 8) PDAM,
- 9) Camat terkait,
- 10) Kepala Desa terkait
- 11) Pengembang yang bersangkutan

Koordinasi yang dilakukan bertujuan untuk membahas hal-hal yang perlu diperhatikan saat pembangunan, diantaranya:

- 1) Rencana Lokasi perumahan
- 2) Pembebasan tanah untuk dan pengembang siapa;
- 3) Pemohon agar mengajukan Aspek Kesesuaian Tata Ruang ke Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kab. Bantul;
- 4) Pemohon agar mengajukan Klarifikasi ke Kantor Pertanahan Kab. Bantul;
- 5) Pemohon agar mengajukan Pengesahan Site Plan ke Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Bantul;
- 6) Pemohon agar mengajukan Dokumen Pengelolaan Lingkungan ke Dinas Lingkungan Hidup Kab. Bantul;
- 7) Pemohon agar mengajukan IMB ke Dinas Penanam Modal dan Pelayanan Terpadu Kab. Bantul;
- 8) Pembangunan perumahan harus menyatu dengan masyarakat sekitar, bukan membuat kawasan eksklusif dan tertutup;
- 9) Apabila lokasi perumahan berdekatan dengan jaringan PDAM, maka diharuskan menyambung ke jaringan PDAM Kab. Bantul;

- 10) Pemohon berkewajiban untuk menyediakan lahan untuk pemakaman dan/atau melakukan pendekatan dan kerjasama dengan Pemerintah Desa atau pihak lain yang dibuktikan dengan Nota Kesepahaman (MoU);
 - 11) Pembangunan fisik dapat dilaksanakan setelah mendapatkan IMB;
 - 12) Persetujuan Prinsip ini pada hakekatnya merupakan persetujuan awal, untuk ijin dan rekomendasi lainnya tetap mengacu pada mekanisme dan peraturan perundangan yang berlaku;
 - 13) Persetujuan Prinsip berlaku sampai dengan 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal diterbitkan.
 - 14) Apabila dalam pemberian persetujuan di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diadakan perbaikan serta perubahan seperlunya.
4. Setelah dilakukannya pembahasan bersama, pengembang dipersilahkan mengajukan izin-izin lain
 5. Setelah itu barulah pengembang melakukan proses pembangunan

5.2.4. Komitmen

Emerson, Nabatchi dan Balogh mengemukakan bahwa komitmen akan memungkinkan partisipan untuk melewati sekat organisasi, sektoral dan/atau yurisdiksi yang sebelumnya memisahkan mereka dan berjanji untuk berjalan bersama mencapai tujuan. Komitmen dalam pelaksanaan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul terlihat pada saat ini sedang ada proses pembuatan peraturan pemerintah yang mengatur pembangunan perumahan bagi MBR. Seperti yang dikatakan oleh Pak Priyanto dari Bappeda yang mengatakan bahwa:

“Selama ini dalam membangun perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul masih menggunakan aturan yang lama, Namun kedepannya akan ada aturan sendiri yang mengatur pembangunan perumahan bagi MBR. Tentu saja aturan yang dibuat nanti bertujuan untuk mendukung tercapainya angka satu juta rumah satu tahunnya. Pihak Bappedapun sudah menyusun program-program kedepannya yang searah dengan program sejutarumah itu mbak. Nantinya program yang kami buat akan diberikan kepada pengembang sebagai bentuk arahan demi tercapainya program sejuta rumah”.

Bentuk keseriusan Bappeda dalam maleksanakan program sejuta rumah, selain turut dalam penyusunan aturan tentang pembangunan rumah bagi MBR oleh badan hukum, Bappeda telah menyusun program untuk kedepan, diantaranya:

1. Pengembangan perumahan baru swasta/pemerintah 40%: penyediaan unit rumah, sarana prasarana dasar permukiman: jalan, drainase, air bersih, fasos-fasum. Lahan kosong sudah ada perumahan kecil bukan lahan pertanian produktif dekat dengan pusat perkotaan. Lokasi: di Sedayu, Pajangan, Piyungan, Banguntapan, Kasihan (RP4D Prov DIY).
2. Pengembangan permukiman dengan Pola Kasiba/Lisiba, dengan mengoptimalkan BKM Kasiba Pajangan
3. Renovasi rumah yang bermasalah dalam pola tata letak permukiman. Perumahan dan permukiman yang bermasalah dalam hal kualitas tidak sesuai standar rumah sehat. Berlokasi di Trirenggo, Guwosari (Pajangan), Sedayu, Kretek, Sanden.
4. Program penataan dan penyehatan lingkungan permukiman kumuh di sekitar pusat kegiatan dan pinggiran kota

Program-program yang dibuat oleh Bappeda tersebut bertujuan untuk mendukung program sejuta rumah. Teknisnya nanti dengan menyerahkan kepada pengembang, yang nantinya sebagai bahan arahan untuk pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul. Selain itu menurut Bapak Yahya dari Dinas Pertanahan dan Tata ruangpun menyatakan bahwa:

“Kami sudah beberapa kali diundang oleh Badan Hukum guna membahas peraturan khusus pembangunan rumah bagi MBR. Namun sampai sekarang belum ada kelanjutannya, tapi bisa dipastikan peraturan itu memang akan keluar dan disahkan kalau tidak salah tahun ini selesai”.

Pernyataan kedua belah pihak tersebut diperkuat oleh hasil wawancara dengan Bapak Jhon dari pihak REI yang mengatakan bahwa:

“Memang sudah ada pembahasan mengenai peraturan pembangunan perumahan bagi MBR. Semua pihak kan diundang mbak pada waktu itu. Kalau memang aturan itu beneran dibuat kan baru adil namanya. Akan ada kemudahan bagi pengembang dalam membangun rumah bagi MBR. Selama inikan pihak pengembang yang diburu-buru oleh atasan untuk membangun rumah MBR, tetapi ketika sampai didaerah seperti ini kita yang susah. Prosesnya sama saja dengan bangun rumah konvensional”.

Dari hasil wawancara dan temuan lapangan, komitmen untuk saling mendukung antar stakeholder dalam pembangunan perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul adalah dalam bentuk pembuatan peraturan khusus bagi pembangunan perumahan untuk MBR. Peraturan yang sedang dalam proses pembuatan tersebut berisi mengenai:

1. Tahapan-tahapan perizinan yang dilalui
2. Lama waktu perizinan
3. Termasuk biaya dalam proses perizinan

Dengan adanya proses penyusunan peraturan khusus untuk pembangunan perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul menghasilkan fakta bahwa, seluruh stakeholder yang terlibat mendukung penuh program sejuta rumah. Hal ini menandakan bahwasannya kolaborasi yang terjadi antar aktor begitu kuat. Menurut Wanna (2008:3-5) yang dikutip oleh Muchammad Zaenuri (2016:17-18) bahwa untuk mewujudkan kolaborasi perlu adanya tahap yang menunjukkan skala dan intensitas atau derajat dari kolaborasi. Intensitas kolaborasi ditunjukkan dengan adanya skala mulai dari yang paling rendah (*lowest level*) hingga paling tinggi (*highest level*). Berdasarkan hasil temuan dan analisis yang telah dipaparkan sebelumnya diatas, skala kolaborasi pelaksanaan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul sudah mencapai Skala paling tinggi yaitu Highest level, berikut penjabarannya:

Tabel 5.2. Skala Kolaborasi Program Sejuta Rumah di Kab. Bantul

Skala Kolaborasi	Aktivitas yang Terjadi
Lowest level	Tercetusnya program sejuta rumah oleh Presiden Jokowi yang kemudian dilakukannya diskusi dan konsultasi dengan para menteri dan staf ahli
Medium low level	Terbitnya hasil diskusi yang tertuang dalam RPJMN 2015-2019.
Medium level	Adanya keterlibatan pengembang (REI dan Perumnas serta BTN) sehingga terbentuknya sebuah MoU kerjasama dalam pelaksanaan sejuta rumah
Medium Hight level	<ul style="list-style-type: none"> • Dikeluarkannya SE Menteri PUPR, SE Kemendagri kepada Pemda Kab. Bantul. • Mulai adanya keterlibatan Pemda dalam pelaksanaan program sejuta rumah

	<ul style="list-style-type: none"> • Terbangun dan terencananya beberapa perumahan bagi MBR hasil kolaborasi seluruh stakeholder
Highest level	Adanya pembuatan peraturan khusus tentang pelaksanaan pembangunan perumahan bagi MBR

Sumber: Analisis Penulis

Dari tabel tersebut diatas dapat dilihat bahwasannya skala kolaborasi pelaksanaan pembangunan perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul dilihat dari Skala terendah (*lowest level*) dilihat dari tercetusnya program sejuta rumah oleh Presiden Jokowi yang kemudian diadakannya diskusi dan konsultasi dengan para staf ahli guna membahas kelanjutan program sejuta rumah. Proses ini mempunyai resiko politik maupun manajerial yang rendah dengan operasionalisasi yang bersifat marginal, sehingga aktivitas yang terjadi masih bersifat inkremental dalam bentuk proses konsultasi, diskusi untuk memperoleh masukan dan mendapatkan informasi, dan diantara yang berkolaborasi masih bersifat merumuskan ide dan harapan untuk mencapai gambaran masa depan secara bersama.

Di skala *medium low level* mulai terlihatnya hasil dari diskusi dan konsultasi yang dilakukan oleh presiden beserta para menteri dan staf ahli bahwasannya program sejuta rumah tersebut masuk kedalam RPJMN tahun 2015-2019. Hingga di skala *Medium low level*, Pemerintah sudah mulai menjalin kerjasama dengan pihak pengembang yaitu REI dan perumnas sebagai pengembang perumahan yang

akan melaksanakan program sejuta rumah. BTN sebagai pihak pembiayaan KPR bagi masyarakat.

Di tahap *Medium high level*, tentu saja sudah adanya MoU sebagai bentuk komitmen kerjasama pemerintah dengan pihak swasta dalam melaksanakan program sejuta rumah. Hingga dikeluarkannya beberapa peraturan-peraturan seperti deregulasi perizinan dan pembebasan pajak 10% bagi pembangunan rumah MBR. Di tahap ini pula tentunya pihak Pemerintah Daerah Bantul sudah aktif menjalin kerjasama dengan para pengembang.

Hingga akhirnya di skala skala tertinggi (*higest level*), Pemerintah daerah mulai sangat berperan aktif dalam mensukseskan program sejuta rumah. Hal ini terbukti dengan adanya proses pembuatan peraturan sendiri bagi pembangunan perumahan bagi MBR. Walaupun masih tahap proses, namun hal ini sudah menunjukkan bahwa pemerintah Daerah memang sudah benar-benar serius dan mempunyai keinginan tinggi dalam mensukseskan program sejuta rumah. Yang mana dalam tahap pembuatan peraturan ini mempunyai resiko politik maupun manajerial yang tinggi pula hingga sampai mengarah pada komitmen yang bersifat normatif, sehingga aktivitas yang dilakukan sudah mengarah pada interaksi yang sudah bersifat transformatif serta mengarah pada pemberdayaan yang bersifat substantif. Bentuk kegiatan yang dilakukan sudah berwujud koalisi diantara aktor pemerintah maupun non-pemerintah berdasarkan prinsip kooperasi dan konsensus.

5.3. Faktor-faktor Penghambat

Setiap program ataupun kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah tentu terdapat hambatan-hambatan dalam pengimplementasiannya. Begitupun dengan pelaksanaan program sejuta rumah. Dalam kolaborasi program sejuta rumah di Kabupaten Bantul, Faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam kolaborasi antar stakeholder salah satunya yaitu:

1. Belum ada payung hukum

Dalam pelaksanaan kolaborasi program sejuta rumah di Kabupaten Bantul salah satunya yaitu belum adanya payung hukum yang jelas untuk Pemerintah Daerah. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Yahya dari Dinas Tata ruang bahwasannya:

“Kami bukannya tidak mau mempercepat atau mempermudah izin bagi pembangunan perumahan untuk MBR, hanya saja ruang gerak kami masih terbatas mbak. Kan aturannya sama dengan pembangunan perumahan untuk konvensional”.

Hal yang sama pun diungkapkan oleh Ibu Irma dari Dinas PUPKP Kabupaten Bantul berkata:

“Seharusnya pemerintah pusat itu jangan hanya membuat program kemudian dilimpahkan ke daerah, tanpa dibuatkan arahan-arahan ataupun aturan sebagai acuan kami. Pusat sudah mengeluarkan paket-paket kebijakan ekonomi, sudah memotong proses izin segala namun kan kalau belum sampai ke daerah untuk apa”.

Berdasarkan hasil-hasil temuan di lapangan bahwa memang sejak 2015 Pemerintah sudah mendorong agar penyederhanaan perizinan dilakukan. Namun, pada tataran implementasi masih terdapat kendala yang kemudian membuat kebijakan penyederhaan perizinan tersebut belum berjalan baik khususnya

pelaksanaannya di daerah. Beberapa hal yang menjadi kendala pemerintah daerah Kabupaten Bantul antara lain;

1. Pemerintah Daerah membutuhkan waktu dalam penyesuaian regulasi perizinan. Hal ini karena beberapa jenis izin dan tahapan masih membutuhkan pertimbangan terkait dengan kepentingan daerah. Terdapat beberapa jenis izin yang secara teknis masih dianggap dibutuhkan seperti izin lokasi yang sangat terkait dengan regulasi pemanfaatan ruang;
2. Pemerintah Daerah membutuhkan payung hukum sebagai bentuk jaminan dari Pemerintah Pusat atas diskresi penyederhanaan perizinan sehingga dikemudian hari tidak menimbulkan masalah terkait kebijakan yang dikeluarkan;
3. Pemerintah Daerah perlu melihat dampak penyederhaan perizinan terhadap target penerimaan pendapatan daerah yang selama ini salah satunya berasal dari retribusi dan biaya pajak pengurusan tanah dan bangunan;
4. Pemerintah Daerah masih perlu mempertimbangkan dampak lingkungan dari adanya diskresi penyederhanaan perizinan mengingat kebijakan ini akan memicu tingginya permintaan pemanfaatan tanah yang juga memicu permintaan terhadap kebutuhan dasar permukiman seperti air bersih, sarana pengelolaan limbah, pengelolaan sampah, drainase, dan energi (listrik). Di sisi lain, juga mempertimbangkan dampak terhadap daya dukung dan daya tampung wilayah agar tidak menimbulkan bahaya lingkungan;

5. Pemerintah Daerah memiliki keterbatasan Sumber Daya Manusia dan dukungana sarana prasarana baik kapasitas maupun kuantitas dalam proses pengurusan perizinan.

Sebagai contoh, Izin Lokasi dan Rekomendasi Peil Banjir termasuk dalam jenis perizinan yang dihilangkan pada Paket Kebijakan Ekonomi ke-13 dalam serangkaian proses perizinan pembangunan perumahan untuk MBR. Izin Lokasi merupakan izin yang diberikan kepada *developer* untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan rencana pembangunan perumahan. Pada Izin Lokasi, berlaku pula sebagai izin untuk pemindahan hak atas tanah, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan pembangunan perumahan. Dengan izin lokasi, *developer* diberikan hak untuk membebaskan tanah dalam area izin lokasi.

Dihapusnyan Izin Lokasi ini dikarenakan terdapat izin yang fungsinya sama dengan izin tersebut, yaitu Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)/Izin Pemanfaatan Ruang (IPR). Oleh sebab itu, Izin Pemanfaatan Tanah/Izin Pemanfaatan Ruang dianggap dapat mewakili Izin Lokasi dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mencapai tujuan kebijakan sejuta rumah.

Sedangkan, Rekomendasi Peil Banjir merupakan acuan ketinggian tanah untuk pembangunan perumahan/permukiman yang umumnya di daerah dataran dan dipakai sebagai pedoman pembuatan jaringan drainase agar kawasan terhindar dari banjir. Maksud dari Rekomendasi Peil Banjir ini adalah:

Menganalisis pola curah hujan di lokasi rencana kegiatan sebagai

Memberikan arahan penataan drainase di lokasi rencana kegiatan

Merencanakan kegiatan lantai dasar bangunan (Peil Banjir) untuk



Melihat beberapa maksud dari Rekomendasi Peil Banjir di atas dapat dipahami bahwa Peil Banjir sangat penting agar pembangunan perumahan tersebut dapat menghindari kejadian banjir dan genangan. Terlebih lagi, kebijakan sejuta rumah bagi MBR dengan menghilangkan Rekomendasi Peil Banjir dikhawatirkan dapat memicu terjadinya kelalaian oleh para *developer* dengan memberikan lokasi yang rawan banjir atau tidak memberikan arahan penataan drainase yang tepat karena murahnya harga rumah yang ditetapkan bagi MBR. Selain itu, selama ini permasalahan banjir hanya dikaitkan dengan kerusakan alam. Tanpa disadari bahwa faktor-faktor yang menyebabkan banjir salah satunya adalah pembangunan perumahan. Terlebih lagi, pembangunan perumahan meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Kemudian, pembangunan perumahan semakin ekspansif ke arah pinggiran, bahkan ada yang menggunakan zona resapan air telah menggejala di semua wilayah. Oleh sebab itu, Rekomendasi Peil Banjir sebaiknya menjadi prasyarat yang mutlak dalam pembangunan perumahan bagi MBR agar kebijakan sejuta rumah ini tidak hanya kuantitasnya saja yang tercapai tetapi juga memperhatikan kualitas dari kawasan perumahan secara keseluruhan untuk menjamin kesejahteraan masyarakat.

2. Proses Izin

Belum adanya payung hukum yang diberikan kepada pemerintah Kabupaten Bantul mengakibatkan masih sulitnya proses perizinan yang ditempuh oleh para pengembang. Walaupun sudah adanya deregulasi perizinan yang dikeluarkan oleh Kementerian Dalam Negeri dengan mengeluarkan Surat Edaran No. 648.12/409/SJ tanggal 23 Januari 2015 untuk menyederhanakan perizinan dan memberi kemudahan proses-proses perizinan bagi pembangunan perumahan dan permukiman untuk MBR. Sesuai dengan kewenangannya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Dalam peraturan ini, target penyelesaian IMB paling cepat 3 (tiga) hari untuk bangunan gedung sederhana 1 lantai dan paling lama 30 (tiga puluh) hari untuk bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus dengan ketinggian lebih dari 8 lantai. Selain itu telah keluar paket kebijakan ekonomi ke- 13 yang menyederhanakan proses perizinan dari 33 tahapan perizinan menjadi 11 tahapan, dan mempercepat proses dari 769-981 hari menjadi 44 hari, serta menurunkan biaya perizinan sebesar 70 %.

Pelaksanaan deregulasi perizinan tersebut belum berjalan efektif di Kabupaten Bantul. Untuk penyelesaian perizinan masih membutuhkan waktu antara 12 hari hingga 60 hari untuk IMB biasa dengan catatan segala persyaratan teknis sudah lengkap. Jumlah hari perizinan yang lain di luar IMB seperti izin lokasi, persetujuan gambar masterplan, *peil banjir*, Andalalin, Izin Pemanfaatan

Tanah (IPT), *siteplan*, dan pengukuran bidang tanah membutuhkan waktu rata-rata 30-60 hari. Akibat perizinan yang belum efektif, biaya perizinan masih mahal (10-20%) dari total biaya pembangunan perumahan. Hal ini terjadi karena, Pemda dibebani tanggungjawab untuk pelaksanaan peraturan perundangan (tata ruang, pertanahan, lingkungan hidup, dsb) dan perizinan masih menjadi sumber pendapatan asli daerah.

Pada perizinan IMB Peraturan Menteri PUPR 05/PRT/M/2016 belum sepenuhnya dilaksanakan sebagai pedoman penyelenggaraan perizinan IMB di daerah. Hal ini terbukti dengan adanya persyaratan administrasi dan teknis yang berbeda dengan ketentuan di Permen PU. Dalam prakteknya, persyaratan administrasi yang dipersyaratkan di daerah lebih banyak dan rumit seperti adanya syarat fotocopy surat pemberitahuan pajak terhutang dan surat tanda terima setoran atau bukti pelunasan PBB tahun terakhir, dan rekomendasi dari bank untuk tanah yang sedang diagunkan. Dari segi prosedur, tahapan yang dijalankan lebih banyak karena diperlukan pemeriksaan dokumen administrasi dan teknis berjenjang serta peninjauan lapangan untuk memberikan rekomendasi teknis pembangunan perumahan. Jumlah unit pengelola perizinan yang berwenang dalam proses penerbitan IMB lebih banyak meliputi instansi kelurahan, kecamatan, PTSP, Dinas Tata Ruang/Kota/Bangunan, BPN dan pihak bank (jika diperlukan). Selain itu tidak ada perbedaan perlakuan perizinan dari aspek persyaratan, prosedur, waktu dan biaya antara IMB untuk pembangunan perumahan komersil dan perumahan untuk MBR. Semakin lama waktu perizinan, semakin tinggi biaya yang dikeluarkan. Dengan kondisi tersebut, banyak

pengembang perumahan yang kurang berminat untuk melakukan pembangunan perumahan khusus untuk MBR.

3. Ketersediaan Lahan

Ketersediaan lahan di Kabupaten Bantul menjadi salah satu masalah dalam pelaksanaan kolaborasi. Pengembang dari sisi suplai diminta mencari tanah sendiri untuk dibangun rumah subsidi. Lahan pun dibeli secara sporadis, sehingga lokasi rumah FLPP sering berada jauh dari pusat kota atau konsentrasi pasar masyarakat yang membutuhkan. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Jhon dari REI mengatakan bahwa:

“Perumahan MBR, salah satu permasalahan yang terjadi yaitu masalah lahan. Untuk Bantul tanah yang bisa untuk harga rumah 120 juta itu, hitungannya kemarin maksimal tanah Rp 300.000/meter. Para developer hampir tidak untung. Di Bantul itu, untuk yang harganya dibawah itu adalah untuk tata ruang yang peruntukannya pertanian. Saat tata ruang itu menjadi perumahan atau non pertanian otomatis harganya langsung naik. Selain itu, dokumen tata ruang sifatnya transparan, siapapun bisa mengakses. Begitu orang tau kalau peruntukannya menjadi perumahan dan permukiman, harga tanah langsung melonjak tinggi. Jadi untuk MBR ini hanya bisa masuk di tata ruang yang peruntukannya pertanian”.

Belum mantapnya pelayanan dan akses terhadap hak atas tanah untuk perumahan di Kabupaten Bantul, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah. Kapasitas pemerintah daerah juga masih relatif terbatas untuk dapat melaksanakan secara efektif penyelenggaraan administrasi pertanahan yang memadai, yang dapat menjamin kecukupan persediaan lahan, yang dapat mengembangkan pasar lahan secara efisien dan pemanfaatan lahan yang berkelanjutan, yang dapat mengurangi hambatan hukum dan sosial terhadap

akses yang adil dan seimbang kepada lahan, terutama bagi penduduk yang difabel, perempuan, dan kelompok yang rentan, dan yang mampu memfasilitasi akses kepada lahan dan keamanan status kepemilikan bagi seluruh kelompok masyarakat.

Persoalan ini yang sampai sekarang masih berjalan, karena harga tanah di Kabupaten Bantul terus meningkat dan sulit sekali dikontrol, sehingga pasokan menjauh dari kebutuhan. Pada akhirnya pengembang di Kabupaten Bantul membangun perumahan MBR dilokasi pingiriran yang harga tanahnya masih relative terjangkau. Yang mana rumah untuk MBR tersebut dibangun jauh dari tempat masyarakat bekerja, sehingga mengakibatkan penduduk asli Kabupaten Bantul yang termasuk kategori MBR kurang berminat untuk menempati rumah bersubsidi tersebut. Hal tersebut memunculkan Fenomena penduduk pendatang yang lebih banyak membeli rumah MBR di Kabupaten Bantul.

Hal ini ditandai dengan banyaknya Pemilik rumah yang kosong, pemilik rumah tersebut dimungkinkan hanya tinggal pada saat-saat tertentu saja, seperti berlibur atau ada keperluan saja. Mereka itu bisa saja pekerja mahasiswa yang sedang kuliah di Yogyakarta kemudian dibelikan rumah oleh orang tuanya sebagai investasi. Masyarakat asli Kabupaten Bantul lebih memilih hidup serumah secara menumpang atau mengindung dengan sanak kerabatnya, dari pada membeli rumah bersubsidi yang lokasinya jauh dari tempat mereka bekerja.