

**Tata Kelola Program Sejuta Rumah dalam Perspektif *Collaborative Governance*  
(Studi pada Program Sejuta Rumah di Kabupaten Bantul, DIY)**

**Lutfi Lusiana Saputri, Muchammad Zaenuri**

Magister Ilmu Pemerintahan, Program Pascasarjana

Universitas Muhamamadiyah Yogyakarta,

Yogyakarta, Indonesia

[Lutphilusiana62@gmail.com](mailto:Lutphilusiana62@gmail.com)

*Abstrak* — Data BPS tahun 2015 menyebutkan bahwa terdapat 13,5 juta angka backlog di Indonesia. Hal tersebut disebabkan oleh jumlah penduduk yang terus bertambah, namun tak seiring meningkatnya taraf hidup masyarakat ekonomi lemah. Perbandingan harga tanah yang mahal dan bahan bangunan yang semakin melambung tinggi dengan rata-rata gaji yang didapat oleh kebanyakan warga di kota besar rasanya sulit untuk membangun rumah. Untuk mengatasi masalah Backlog tersebut, Pemerintah membuat kebijakan sejuta rumah yang diperuntukkan bagi MBR. Salah satunya di Yogyakarta, kondisi yang semakin memperburuk angka backlog adalah dengan adanya pembelian rumah dan tanah oleh masyarakat dari luar wilayah. Daya tarik dari segi pendidikan dan pariwisata menjadi magnet tersendiri bagi masyarakat. Sehingga hal tersebut terus mendorong arus perpindahan penduduk dan investasi ke Yogyakarta. Saat ini arus pembangunan perumahan di Yogyakarta telah semakin melebar dan berkembang pesat ke arah selatan Yogyakarta, yaitu Kabupaten Bantul. Penelitian ini ingin melihat bagaimana tata kelola program sejuta rumah di Kabupaten Bantul dari konsep *Collaborative Governance* dengan mencoba menganalisis menggunakan unsur-unsur proses kolaborasi, peran stakeholder dan factor-faktor apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul. Teknik pengumpulan data penulis mencoba melakukan dengan cara observasi dan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait. Untuk kesimpulan yang didapatkan dalam penelitian ini adalah proses dalam pelaksanaan sejuta rumah di Kabupaten Bantul seluruh stakeholder sudah terlibat, peran masing-masing stakeholder sudah mencapai higest level serta yang menarik adalah Pemerintah Kabupaten Bantul sedang akan menyusun peraturan khusus untuk pembangunan perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul.

Kata Kunci : Governance, Collaborative Governance, Perumahan

## PENDAHULUAN

Dewasa ini kebutuhan akan rumah yang layak huni semakin meningkat. Hal tersebut disebabkan karena terus bertambahnya jumlah penduduk namun tak seiring dengan meningkatnya taraf hidup masyarakat dengan perekonomian lemah. Oleh karena itu, sulit kiranya sekarang ini untuk membangun rumah secara langsung. Terlebih di kota besar, perbandingan harga tanah yang mahal dan bahan bangunan yang semakin lama semakin melambung tinggi dengan rata-rata gaji yang didapat oleh kebanyakan warga di kota besar, sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung. Sehingga hal tersebut mengharuskan sebagian masyarakat tinggal di rumah yang tidak layak huni, yang semakin terus bertambah sehingga menjadi permukiman kumuh.

Semakin padatnya penduduk maka pemukiman kumuhpun ikut meningkat, pertumbuhan penduduk yang berlangsung dengan pesat akan semakin sulit untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau tempat tinggal bagi penduduk. Hal itu disebabkan karena terbatasnya kemampuan untuk membangun perumahan yang layak serta semakin terbatasnya lahan perkotaan untuk membangun permukiman yang mencukupi dan memenuhi syarat. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia, pada tahun 2014 masih terdapat 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.

Kenaikan harga rumah yang lebih tinggi dari angka inflasi rata-rata di Indonesia menjadi salah satu penyebab tingginya backlog perumahan. Kondisi ini sangat memukul keluarga berpenghasilan rendah atau keluarga muda yang pertumbuhan ekonomi keluarganya di bawah angka inflasi. Keluarga dengan posisi ekonomi seperti ini mempunyai pilihan terbatas untuk memilih tempat tinggal. Mereka akan memilih menempati rumah bersama orang tua dan saudara, menyewa rumah murah dengan kondisi tidak layak, atau menyewa kamar kos. Membeli rumah sendiri menjadi mimpi bagi mereka. Kementerian PUPR memprediksi kebutuhan rumah baru yang didorong oleh urbanisasi dan pertumbuhan penduduk sekitar 800-900 ribu unit. Namun baru dapat dipenuhi 400-500 ribu unit, sehingga angka *backlog* terus naik. Kondisi *backlog* yang terus menerus mengakibatkan bertumbuhnya rumah tidak layak huni yang mencapai angka 3,4 juta. Dan menimbulkan kantong-kantong kawasan kumuh seluas 38.431 Ha di 4.108 kawasan (Balitbang, 2016).

Dalam Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) diamanatkan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik , sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Kemudian dalam Undang-undang No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 5, disebutkan bahwa “setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur”. Amanat tersebut menunjukkan bahwa rumah merupakan hak setiap orang untuk dapat meningkatkan mutu kehidupannya. Namun pada kenyataannya, sampai saat ini hak dasar rakyat yang tercantum dalam Undang – Undang tersebut masih belum sepenuhnya terpenuhi. Angka backlog masih semakin membesar dan terus meningkat. Hal tersebut terjadi antara lain karena masih kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan akan rumah.

Di DIY pun Pada tahun 2007 angka backlog yang terjadi lebih tinggi dari perumahan secara nasional, yaitu sebesar 27,5% dibanding 19% (Balitbang,2016). Kondisi ekonomi keluarga di DIY menjadi salah satu penyebab tingginya angka backlog perumahan dibanding nasional. Pertumbuhan penghasilan keluarga di DIY tidak mampu mengikuti inflasi harga barang secara umum, atau harga tanah dan material bangunan secara khusus. Pertumbuhan upah nominal DIY antara tahun 2008 sampai dengan 2009 antara 2%-3% per tahun (BPS,2016). Sedangkan angka inflasi di kisaran 4% per tahun. Kondisi pertumbuhan penghasilan keluarga yang hampir selalu di bawah angka inflasi menyebabkan keterjangkauan masyarakat untuk membeli barang pada umumnya, atau tanah dan bangunan pada khususnya semakin sulit.

Kondisi yang semakin memperburuk angka backlog di Yogyakarta adalah dengan adanya pembelian rumah dan tanah oleh masyarakat dari luar wilayah. Daya tarik dari segi pendidikan

dan pariwisata menjadi magnet tersendiri bagi masyarakat. Sehingga hal tersebut terus mendorong arus perpindahan penduduk dan investasi ke Yogyakarta. Saat ini arus pembangunan perumahan di Yogyakarta telah semakin melebar dan berkembang pesat ke arah selatan Yogyakarta, yaitu Kabupaten Bantul.

Atas dasar hal tersebut, pada tahun 2015 Presiden Jokowi mencanangkan program sejuta rumah sebagai wujud kepedulian pemerintah terhadap masyarakat kecil di tanah air. Kebijakan sejuta rumah ini merupakan kebijakan yang dikeluarkan untuk mengurangi angka backlog tersebut. Program sejuta rumah merupakan program pembangunan rumah bersubsidi yang bisa dibeli oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan bantuan KPR (Balitbang, 2016). Salah satu upaya yang dilakukan pemerintah untuk menciptakan daya beli masyarakat agar terus meningkat, pemerintah menurunkan kewajiban uang muka (DP) menjadi 1% dari harga jual rumah dan memberikan bantuan subsidi langsung kepada MBR berdasarkan tingkat kemampuan ekonomi.

Namun untuk melaksanakan program tersebut pemerintah tidak akan bisa berjalan sendiri tanpa bantuan dari pihak swasta dan masyarakat. Maka dari itu, berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, peneliti tertarik untuk melihat bagaimana Tata kelola Program Sejuta Rumah di Kabupaten Bantul. Dan Peneliti mencoba menarik rumusan masalah dengan bagaimana proses pelaksanaan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul? Bagaimana peran masing-masing stakeholder? Serta faktor-faktor apa saja yang menghambat pelaksanaan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul?

## METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif kualitatif, yakni untuk menjelaskan bagaimana Tata kelola program sejuta rumah di Kabupaten Bantul. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Moleong, 2012).

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan, yang mana peneliti terjun langsung ke lokasi penelitian untuk mencari data yang valid dan diperlukan untuk keperluan analisis dalam penelitian ini. Data primer yang digunakan adalah wawancara dengan narasumber yang berkaitan langsung dengan Tata kelola program sejuta rumah di Kabupaten Bantul guna mendapatkan fakta-fakta yang terperinci dan mendalam.

## LANDASAN TEORI

Menurut Ansell dan Gash (2007) *collaborative governance* adalah cara pengelolaan pemerintahan yang melibatkan secara langsung *stakeholder* di luar negara, berorientasi pada konsensus, dan musyawarah dalam proses pengambilan keputusan kolektif, yang memiliki tujuan untuk membuat atau melaksanakan kebijakan dan program publik. Dalam hal ini penekanannya adalah pada pencapaian derajat konsensus di antara para *stakeholders*. O'Leary, Bingham, dan Gerard (2006) dalam Emerson mendefinisikan *governance* sebagai proses yang mempengaruhi keputusan dan tindakan di sektor swasta, publik, dan masyarakat. Lebih khusus lagi, *governance*

merupakan seperangkat koordinasi dan kegiatan pemantauan yang memungkinkan kelangsungan hidup kemitraan kolaboratif atau lembaga (Bryson, Crosbu, dan Batu dalam Emerson).

Ansell dan Gash mengidentifikasi kondisi awal yang mempengaruhi kolaborasi terdiri dari komponen ketidaksetaraan kekuasaan, sumber daya dan pengetahuan; insentif dan hambatan dalam berpartisipasi; dan sejarah kerjasama atau konflik di masa lalu. Proses kolaborasi terdiri dari komponen dialog, membangun kepercayaan, komitmen untuk proses, pemahaman bersama dan outcomes antara. Adapun aspek desain institusi yang dikemukakan oleh Ansell dan Gash yaitu cakupan aktor partisipasi (*participatory inclusiveness*), kekhususan forum (*forum exclusiveness*), aturan dasar yang jelas (*clear ground rules*), dan transparansi proses (*process transparency*).

Ansell dan Gash (2007:542) mengemukakan bahwa komponen proses kolaborasi terdiri dari dialog, membangun kepercayaan, komitmen untuk proses, pemahaman bersama dan outcomes antara. Emerson, Nabatchi dan Balogh mengemukakan bahwa komponen proses kolaborasi terdiri dari keterlibatan yang berprinsip, motivasi bersama, dan kapasitas untuk tindakan bersama. Adapun motivasi bersama terdiri dari komponen : kepercayaan bersama; pemahaman bersama; legitimasi internal dan komitmen bersama.

Setiap proses kolaborasi pasti melakukan komunikasi dan dialog. Dialog merupakan salah satu penentu proses kolaborasi. Ansell dan Gash mengemukakan bahwa dialog merupakan inti proses untuk merobohkan stereotipe dan hambatan lain dalam berkomunikasi antara para partisipan. Walaupun memang dalam beberapa kasus dialog justru dapat memperkuat stereotipe atau perbedaan antara partisipan. Selain itu, dialog juga merupakan inti pada proses membangun kepercayaan, saling menghormati, membangun pemahaman bersama dan membangun komitmen pada proses kolaborasi. Ansell dan Gash (2007:545-547) menunjukkan bahwa proses kolaboratif bukan hanya tentang negosiasi tetapi juga membangun kepercayaan (*trust*) antara partisipan. Proses membangun kepercayaan tersebut dapat menemui berbagai kesulitan dan memerlukan waktu panjang.

Menurut Emerson, Nabatchi dan Balogh (2011:1-29) kepercayaan merupakan aspek yang harus ada (*sine qua non*) dalam jangka panjang pada proses kolaborasi. Proses membangun kepercayaan dilakukan sepanjang waktu selama partisipan bekerja bersama. Antara partisipan saling mengetahui satu sama lain dan saling membuktikan bahwa mereka layak, dapat diprediksi dan dapat diandalkan dalam mencapai tujuan kolaborasi. Dengan tumbuh dan berkembangnya kepercayaan, kepercayaan dapat sebagai instrument untuk mengurangi biaya transaksi; meningkatkan investasi dan stabilitas relasi antar partisipan; menstimulasi pembelajaran, pertukaran pengetahuan dan inovasi.

Ansell dan Gash mendefinisikan bahwa membangun kesepahaman (*shared understanding*) dalam proses kolaborasi berarti bahwa partisipan setuju dan memahami apa yang menjadi tujuan bersama dan harus dicapai bersama. 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. Namun, Emerson, Nabatchi dan Balogh mengungkapkan bahwa membangun kesepahaman bukan hanya ketika partisipan menyepakati nilai dan tujuan bersama, tetapi membangun kesepahaman juga merujuk pada kemampuan partisipan untuk memahami dan menghargai posisi dan kepentingan pihak lain ketika partisipan tersebut atau pihak lain tidak setuju.

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. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, komitmen berarti perjanjian (keterikatan) untuk melakukan sesuatu. Menurut Ansell dan Gash komitmen merupakan faktor paling penting dalam proses kolaborasi. Komitmen sangat terkait dengan motivasi dasar partisipan untuk terlibat dalam kolaborasi.

Namun, komitmen pada proses juga berarti keyakinan bahwa kesepakatan dengan itikad yang baik untuk keuntungan bersama merupakan cara terbaik untuk mencapai hasil kebijakan yang diinginkan. Berikutnya, 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.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

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).

### **1. Proses Program Sejuta Rumah**

Setelah tercetusnya program sejuta rumah tersebut, Presiden Jokowi melakukan diskusi dan konsultasi dengan para menteri dan staf ahli. Dari pertemuan tersebut menghasilkan keputusan bahwa program sejuta rumah dimasukkan kedalam RPJMN tahun 2015-2019. Langkah selanjutnya, Presiden meminta dukungan kepada para pengembang perumahan untuk turut serta dalam mensukseskan program sejuta rumah. Pihak pengembang melalui Perumnas secara resmi mengumumkan 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 pihak Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia atau yang disingkat sebagai APERSI pun 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.

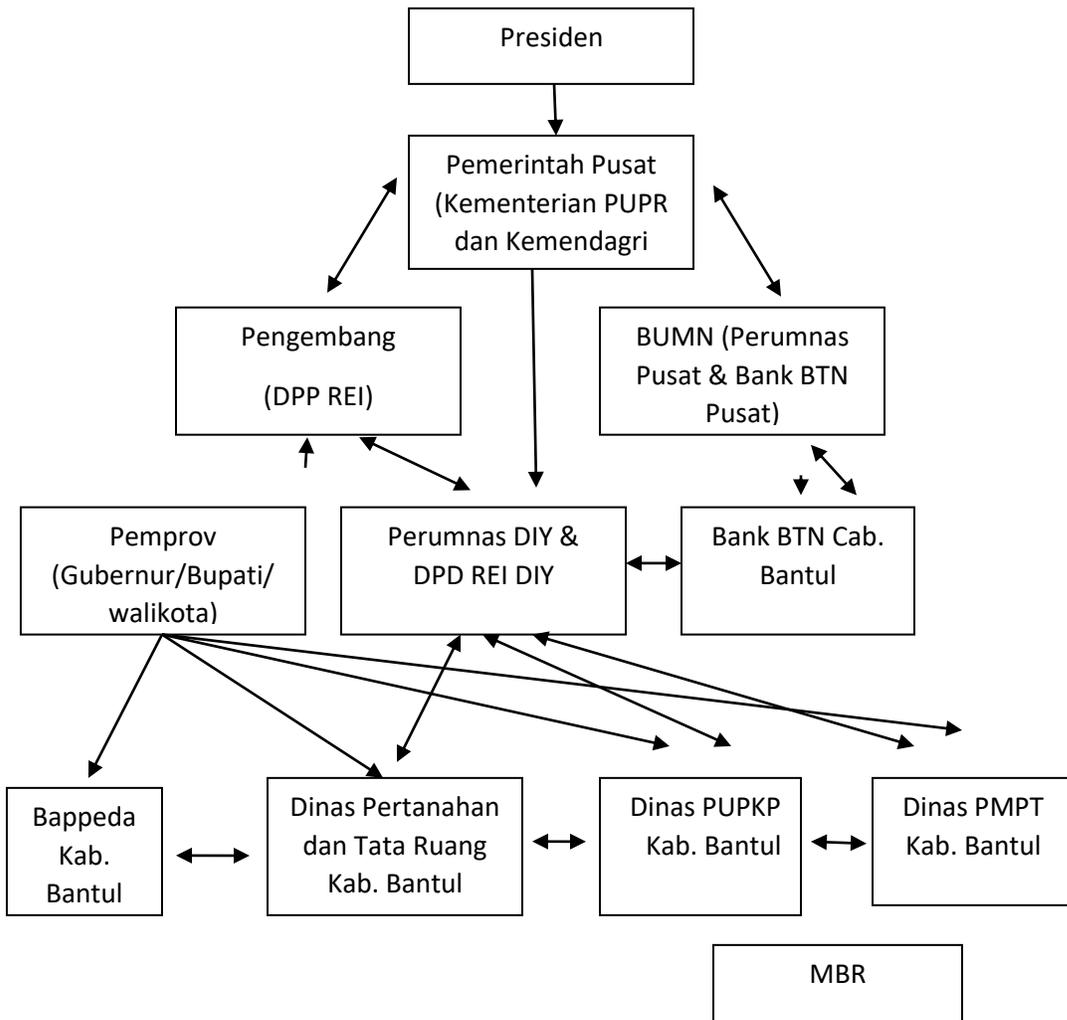
Sama halnya dengan APERSI, REI juga merupakan persatuan pengembangan perumahan yang ada di Indonesia. Sejak dicetuskannya program sejuta rumah oleh Presiden Jokowi pada tahun 2015 lalu, Soelaeman Soemawinata Ketua DPP Real Estat Indonesia (REI) langsung menyatakan bahwa pihaknya mengapresiasi program sejuta rumah yang diinisiasi pemerintah. Pihaknya pun 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.

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. 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 Kolaborasi



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.

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.

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:

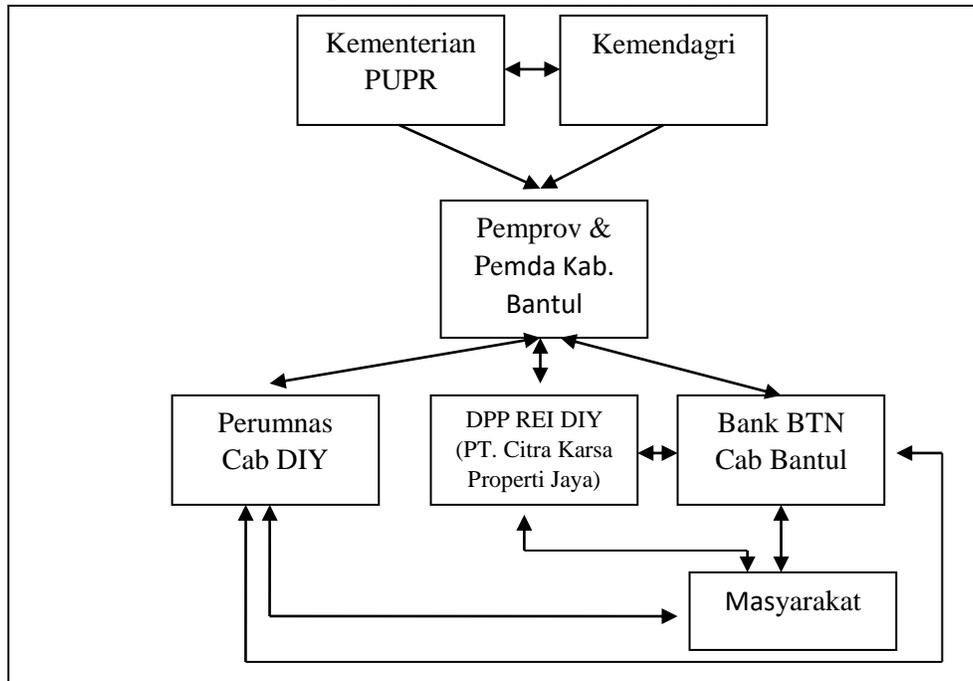
- 1) Memberikan kemudahan dan percepatan proses perizinan pembangunan rumah bagi MBR;
- 2) Memberikan keringanan tarif penerbitan izin pembangunan rumah bagi MBR sehingga dapat menurunkan biaya produksi rumah; dan
- 3) Memberlakukan ketentuan hunian berimbang dalam pemberian izin pembangunan perumahan 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 diatas 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.

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:

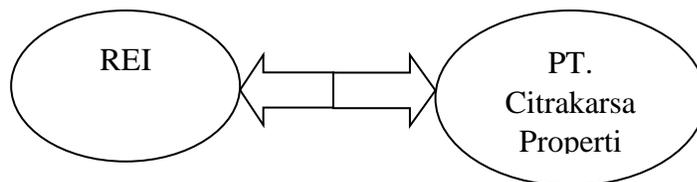
**Gambar 5.2. Intensitas Kolaborasi**



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.

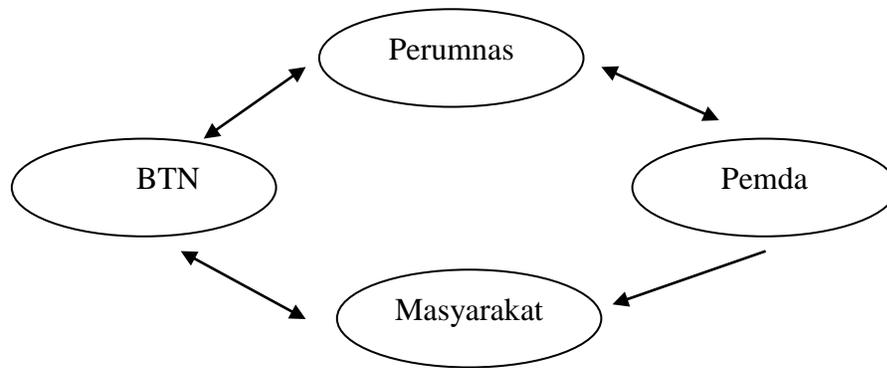
Dalam tahap ini pula dapat diketahui bahwa telah adanya penambahan koordinasi yang dapat digambarkan sebagai berikut:

**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

Peran masing-masing stakeholder di Kabupaten Bantul berdasarkan 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 tauran yang mengatur khusus mengenai pembangunan perumahan untuk MBR.

## 2. Peran masing-masing stakeholder

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. Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul secara prinsip mendukung program sejuta rumah yang telah dibuat oleh Pemerintah Pusat. Dari hasil wawancara dan temuan lapangan 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.

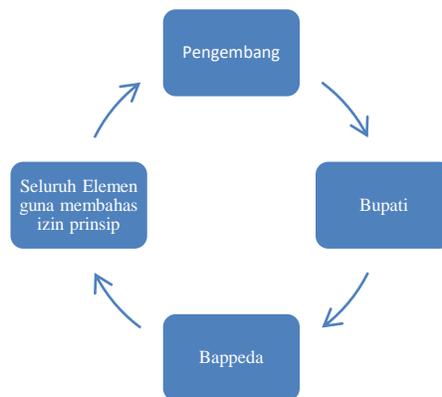
1. Pihak REI yang selalu berkoordinasi dengan anggotanya terkait pembangunan perumahan bagi MBR
2. Pengembang perumahan melakukan sosialisasi dengan masyarakat
3. Pengembang perumahan melakukan koordinasi dan konsultasi dengan pihak penyedia pembiayaan perumahan yaitu BTN
4. Pihak BTN saling berkoordinasi 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

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.

Selain itu, 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 memsukkan 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 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
 

Bentuk komitmen dari pengembangpun dilihat dari beberapa program yang sedang dalam proses pembangunan. Pihak Perumnas sendiri sebagai bentuk keseriusan dalam pembangunan perumahan untuk MBR, saat ini sedang membangun beberapa perumahan bagi MBR di Kabupaten Bantul. Berdasarkan data yang diberikan oleh pihak Perumnas, salah satu Pembangunan tersebut adalah Perumahan Bumi Guwosari. Permukiman ini terletak di Kecamatan Pajangan Kabupaten Bantul. Jarak lokasi ke Pusat Kota Yogyakarta kurang lebih 13 (Tiga belas) kilometer, Perumnas Bumi Guwosari 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 m<sup>2</sup>.
- b. Blok 3 -B & 3-C Type Rumah adalah RST 29 dengan Luas Tanah standard 75 m<sup>2</sup> , dan
- c. Blok 3-D & 3-E Type mawar dengan luas tanah 77m<sup>2</sup> dan 84 m<sup>2</sup>.

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. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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.

Dari hasil analisis dan temuan-temuan lapanganpun menghasilkan fakta bahwa 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**

<b>Skala Kolaborasi</b>	<b>Aktivitas yang Terjadi</b>
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"> <li>• Dikeluarkannya SE Menteri PUPR, SE Kemendagri kepada Pemda Kab. Bantul.</li> <li>• Mulai adanya keterlibatan Pemda dalam pelaksanaan program sejuta rumah</li> <li>• Terbangun dan terencananya beberapa perumahan bagi MBR hasil kolaborasi seluruh stakeholder</li> </ul>
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 hight 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 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.

### **3. Faktor-faktor Penghambat Kolaborasi**

Dari hasil temuan-temuan di lapangan dapat dilihat bahwasannya faktor-faktor penghambat dalam kolaborasi pelaksanaan program sejuta rumah meliputi:

- 1) Aturan-aturan yang mengatur tentang pembangunan perumahan khusus untuk MBR di Kabupaten Bantul masih menggunakan aturan yang lama. Sehingga para pengembang dan Dinaspun ruang geraknya terbatas
- 2) Karena belum adanya aturan tersendiri mengenai izin pelaksanaan program sejuta rumah, pengembang merasa diberatkan karena biaya diperizinan lebih mahal
- 3) Tidak adanya aturan mengenai syarat pembelian rumah untuk MBR adalah pendatang atau harus warga asli Bantul. Sehingga dalam impelemntasinya, perumahan untuk MBR masih lebih banyak pendatang yang membeli

## **KESIMPULAN**

Proses kolaborasi dalam pelaksanaan program sejuta rumah di Kabupaten Bantul berawal dari tercetusnya program sejuta rumah oleh presiden Jokowi. Yang kemudian keluarlah MoU yang ditandatangani oleh pemerintah dan pengembang yaitu REI dan Perumnas. Setelah itu terbitlah Surat Edaran Menteri PUPR dan SE Mendagri kepada Pemda Kabupaten Bantul agar turut melaksanakan program sejuta rumah. Dengan begitu Pemerintah Kab. Bantul melaksanakan program sejuta rumah tersebut dengan stakeholder yang terlibat yaitu: Bappeda, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, Dinas PUPKP, dan Dinas penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu. Kolaborasi dalam tahap proses ini menimbulkan fakta bahwa kolaborasi yang terjadi sudah kuat dan berjalan dengan lancar serta saling berkaitan satu sama lain

Dalam tahap kolaborasi menimbulkan fakta bahwa kolaborasi yang terjadi antara stakeholder yaitu pihak pemerintah dan swasta sudah sampai highest level. Dimana di tahap ini 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.

## **SARAN**

1. Untuk Pemerintah Pusat agar membuat aturan yang jelas sebagai payung hukum Pemerintah Daerah melaksanakan program sejuta rumah. Bukan hanya sekedar paket kebijakan ataupun Surat Edaran saja
2. Untuk Bupati Kabupaten Bantul agar segera merealisasikan aturan pembangunan untuk pembangunan perumahan bagi MBR sendiri