**SKRIPSI**

# PENGAWASAN PEMERINTAH DALAM PELAKSANAAN RUMAH BERSUBSIDI DI PERUMAHAN BAJENG PERMAI GOWA

YULITA
Nomor Stambuk : 10561 0517214

**PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

**2019**

# PENGAWASAN PEMERINTAH DALAM PELAKSANAAN RUMAH BERSUBSIDI DI PERUMAHAN BAJENG PERMAI GOWA

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Jurusan Ilmu Administrasi Negara

Disusun dan diusulkan oleh

YULITA
Nomor Stambuk 10561 0517214

Kepada

**PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**

**2019**

**PERSETUJUAN**

| | | |
|---|---|---|
| Judul Skripsi | : | Pengawasan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Rumah Bersubsidi Di Perumahan Bajeng Permai Gowa |
| N a m a | : | Yulita |
| Nomor Stambuk | : | 10561 0517214 |

**Menyetujui**

| Pembimbing I | Pembimbing II |
|---|---|
| **Hj. Andi Nuraeni Aksa, SH, MH** | **Haerana, S.Sos, M,Pd** |

**Mengetahui**

| Dekan<br>Fisipol Unismuh Makassar | Ketua Program Studi<br>Ilmu Administrasi Negara |
|---|---|
| **Dr. Hj. Ihyani Malik S.Sos., M.Si** | **Nasrul Haq, S.Sos, MPA** |

## PENERIMAAN TIM

Telah diterima oleh TIM Penguji Skripsi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar, berdasarkan surat keputusan/undangan menguji ujian Skripsi Dekan Fisipol Universitas Muhammadiyah Makassar, Nomor : 0029/FSP/A.4-II/V/40/2019 sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) dalam Program Studi Ilmu Administrasi Negara di Makassar pada hari Senin 27 Mei 2019.

**TIM PENILAI**

| Ketua | Sekretaris |
|---|---|
| **Dr. Hj. Ihyani Malik,S.Sos, M.Si** | **Dr. Burhanuddin, S.Sos, M.Si** |

Penguji :

1. Dr. H. Muhammadiah, MM (Ketua) ( )
2. Hj. Andi Nuraeni Aksa, S.H, M.H. ( )
3. Dr. Hj. Ihyani Malik, S. Sos, M.Si ( )
4. Haerana S.Sos, M.Pd

# PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

| | |
|---|---|
| Nama Mahasiswa | : Yulita |
| Nomor Stambuk | : 10561 05172 14 |
| Program Studi | : Ilmu Administrasi Negara |

Menyatakan bahwa benar karya ilmiah ini adalah penelitian saya sendiri tanpa bantuan dari pihak lain atau telah ditulis/dipublikasikan orang lain atau melakukan plagiat. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai aturan yang berlaku, sekalipun itu pencabutan gelar akademik.

Makassar, Januari 2019

Yang Menyatakan,

Yulita

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
LEMBAGA PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

# ABSTRAK

**YULITA.** ***PengawasanPemerintah dalam Pelaksanaan Rumah Bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa, Pembimbing*** **Hj. Andi Nuraeni Aksa dan Haerana.**

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui bagaiman kegiatan pemantauan pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan bajeng permai gowa 2) Mengetahui kegiatan evaluasai pengawasan pemerintah 3) mengetahui kegiatan lapran koreksi pengawasan dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan bajeng permai Gowa.

Metode penelitian dengan lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Dinas Perumahan, kawasan permukiman dan pertanahan kabupaten Gowa. Jenis penelitian kualitatif data primer dan sekunder. Informan penelitian terdiri atas pegawai dinas perumahan permukiman dan pertanahn kabupaten gowa. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi dan wawancara. Teknis analisis data meliputi reduksi data, penyajian data dan verifikasi.

Hasil penelitian menemukan bahwa pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan bajeng permai gowa berupa kegiatan pemantauan berupa kobdisi perumahan, tata letak, dan sarana prasarana yang tersedian. pengawasan pemerintah pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan bajeng permai gowa berupa kegiatan evaluasi yang dilakukan oleh dinas PKPP yang berkaitan dengan kelayakan perumahan, hak kelayakan, dan cluster tipe perumahan. pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan bajeng permai gowa berupa kegiatan koreksi pelaporan terapkan oleh pihak pengembang kepada pemerintah, warga perumahan didalam pengurusan penerbitan secara administratif sertifikat balik nama dan koreksi pengadaan akses perumahan.



**Kata Kunci :** Pengawasan Pemerintah, Pelaksanaan Rumah Subsidi

# KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Segala puji bagi ALLAH SWT Tuhan yang maha agung dengan cinta-Nya yang masih memberikan kesempatan kepada penulis untuk merampungkan tugas akhir ini yang mengangkat judul "**Pengawasan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Rumah Bersubsidi Di Perumahan Bajeng Permai Gowa.**" Berbagai kendala yang dihadapi penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini dijadikan penulis sebagai proses pembelajaran, pengalaman, pendewasaan sekaligus rahmat dari ALLAH SWT yang mampu mentransformasikan prespektif penulias dalam memaknai sesuatu.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada orang-orang yang memberikan bantuan secara moril dan material, serta kepada ibu **Hj. Andi Nuraeni Aksa, SH, MH** , Selaku pembimbing I dan Ibu **Haerana, S.Sos, M,Pd ,** selaku pembimbing II, atas waktu dan luangnya yang diberikan disela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan, mulai dari perumusan judul, penyusunan proposal sampai terselesaikannya skripsi ini. Rasa terima kasih juga diberikan kepada pihak-pihak yang turut membantu, serta memberi pengaruh kepada penulis selama ini, yaitu:

1. Bapak Rektor **Dr. H. Abd Rahman Rahim, SE, MM,** atas kebijaksanaan dan bantuan fasilitas yang di berikan
2. Ibu **Dr. Hj. Ihyani Malik, S.Sos, M.Si** selaku Dekan Fakultas Imu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.
3. Bapak **Nasrulhaq, S.Sos, MPA,** selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas

Muhammadiyah Makassar atas segala bimbingan yang telah diberikan selama ini

4. Bapak dan Ibu dosen Jurusan Ilmu Administrasi yang telah menyumbangkan ilmunya kepada penulis selama mengenyam pedidikan dibangku perkuliahan
5. Kedua orang tua **Bapak Hamzah** dan **Ibu Rahmah** tercinta yang telah memberi sumbangsi materi dan moral serta selalu memberi motivasi dalam mengejar cita-cita
6. Saudara kandung saya **Rifki dan Kipli** yang selalu memberi saya semangat dan dorongan untuk menjadi orang yang sukses dalam meraih gelar sarjana
7. Kepala semua pegawai di Dinas Perumahan dan pertanahan kabupaten Gowa dan segenap jajaran dan staf, dan masyarakat, terima kasih atas bantuannya sehingga penulis bisa melakukan penelitian.
8. Kepada teman-teman **Angkatan 2014 Afiliasi kelas D** yang selalu support dan Rekan-rekan mahasiswa (i) seperjuangan yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu.
9. Sahabat dan sekaligus keluarga **Misdarayanti, Yuniatul, Karmila Puteri, Sriwahyuni** yang tak pernah bosan memberikan motivasi atas bantuan dan dukungan yang diberikan dalam penulisan skripsi ini. Penulis mengucapkan banyak terima kasih. Hanya ALLAH SWT, yang menentukan segalanya dan semoga kalian mendapat pahala yang berlimpat ganda di sisi-Nya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, tapi setiap manusia berpotensi melakukan gerak menyempurna. Oleh karena itu, dengan segenap kerendahan hati, kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan untuk referensi hidup di masa yang akan datang. Akhir kata penulis berharap semoga Skripsi ini diberikan kontribusi yang bermanfaat bagi semua pihak, dan Semoga ALLAH SWT memberikan pahala yang berlimpah atas segala kebaikan kita semua. Amin

**Billahi Fii Sabilil Haq, Fastabiqul Khaerat**

**Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Makassar,  Juni 2019

**Yulita**

# DAFTAR ISI


HALAMAN JUDUL ..... i

HALAMAN PERSETUJUAN ..... ii

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH ..... iii

ABSTRAK ..... iv

DAFTAR ISI ..... v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 6

C. Tujuan Penelitian ..... 7

D. Kegunaan Penelitian ..... 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori ..... 9

1. Pengertian Pengawasan ..... 9

2. Ruang Lingkup Pengawasan Kebijakan ..... 14

3. Pengawasan Pemerintah ..... 22

B. Kerangka Pikir ..... 26

C. Fokus Penelitian ..... 27

D. Deskripsi Fokus Penelitian ..... 28

BAB III METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian ..... 30

B. Jenis dan Tipe Penelitian ..... 30

C. Sumber Data ..... 31

D. Informan Penelitian ..... 31

E. Teknik Pengumpulan Data ..... 33

F. Teknik Analisis Data ..... 34

G. Keabsahan Data ..... 36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Obyek Penelitian ..... 38

B. Hasil Penelitian ..... 44

C. Pembahasan ..... 86

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan ..... 98

B. Saran ..... 99

DAFTAR PUSTAKA ..... 101

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
LEMBAGA PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang dikemas dalam latar belakang di atas, maka rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kegiatan pemantauan pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa?
2. Bagaimana kegiatan evaluasi pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa?
3. Bagaimana laporan koreksi pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa?

## C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui kegiatan pemantauan pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.
2. Mengetahui kegiatan evaluasi pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.
3. Mengetahui laporan koreksi pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

## D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini meliputi:

### 1. Kegunaan Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bantuan pemikiran dan perkembangan ilmu pengetahuan studi ilmu administrasi negara tentang pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi.

### 2. Kegunaan Praktis

a. Upaya untuk memperluas pengetahuan bagi penulis di bidang studi ilmu administrasi negara khususnya pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

b. Sebagai bahan informasi bagi Pemerintah yang terkait khususnya Dinas Perumahan dan Permukiman Penduduk, serta Dinas Pekerjaan Umum yang melakukan kegiatan pengawasan dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

c. Bermanfaat bagi peneliti lanjutan menjadi informasi penting di dalam memahami mengenai penelitian yang berkaitan dengan pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi untuk dijadikan sebagai referensi ilmiah sesuai dengan kaidah-kaidah metodologi penelitian yang digunakan.

# BAB II

# TINJAUAN PUSTAKA

## A. Landasan Teori

### 1. Pengertian Pengawasan

Pengawasan berasal dari akar kata "awas", mendapat awalan "peng" dan akhiran "an" artinya penilikan dan penjagaan (WJS. Poerdarminta dalam Murhaini, 2014). Manullang (2010) memberikan pemahaman tentang pengawasan yang dimaksud adalah suatu proses untuk menetapkan suatu pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya dan mengoreksi bila perlu dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula. Dalam kaitan ini pengawasan sebagai kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara *de facto*, di mana tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokkan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolok ukur yang telah ditetapkan sebelumnya (dalam hal ini berwujud suatu rencana/*plan*).

Handoko (2009) pengawasan didefinisikan sebagai proses untuk "menjamin" bahwa tujuan organisasi dan manajemen tercapai. Hakikat pengawasan menurut Murhaini (2014) adalah proses kegiatan yang mengadung kontinuitas untuk dilaksanakan. Tujuannya untuk mengetahui bagian mana dari proses pelaksanaan suatu pekerjaan yang sudah diselenggarakan, dan yang terpenting melakukan verifikasi serta tindak lanjut

atas temuan dari verifikasi tersebut sesuai dengan perencanaan yang telah digariskan.

Pengawasan adalah suatu penilaian yang merupakan proses pengukuran dan verifikasi dari serangkaian proses yang telah diselenggarakan secara berkelanjutan. Pada dimensi ini, ada ukuran yang telah dicapai dan menjadi dasar untuk langkah selanjutnya. Dalam hal ini penilaian atau evaluasi dilaksanakan secara terukur dengan kuantitas yang jelas baik pencapaian maupun target yang diinginkan. Dalam pengawasan terkandung keharusan untuk secara konkret menemukan hambatan apa yang terjadi (Murhaini, 2014).

Prayudi dalam Murhaini (2014) menyatakan bahwa dalam mencapai pelaksanaan pengawasan, ada beberapa asas yang harus dijadikan sebagai dasar dari pengawasan. Termasuk di dalamnya pengendalian atas sektor dari aktivitas yang diselenggarakan dengan manajemen yang telah ditentukan tersebut. Asas ini harus ditaati secara konsisten manakala pengawasan dijalankan dalam proses aktivitas. Asas yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Asas tercapainya tujuan. Dasarnya adalah bahwa semua aktivitas ditujukan ke arah tercapainya tujuan yaitu dengan mengadakan perbaikan untuk menghindari penyimpangan atau deviasi perencanaan.
2. Asas efisiensi, dimaksud agar sedapat mungkin pelaksanaan atas aktivitas dihindarkan dari deviasi. Deviasi pasti muncul dari perencanaan, sehingga tidak menimbulkan masalah ikutan yang tidak perlu, khususnya yang berasal dari luar dan datangnya tanpa diduga.

3. Asas tanggungjawab. Maksudnya adalah agar dapat dilaksanakan perencanaan dengan baik, para pelaksana harus benar-benar memiliki tanggungjawab. Lebih dari itu adalah tanggungajwab internal terhadap proses pelaksanaannya.
4. Asas pengawasan. Maksudnya ditujukan terhadap masa depan aktivitas yang dilaksanakan, yang bertujuan untuk melakukan tindakan konkrit guna mencegah terjadinya penyimpangan.
5. Asas langsung, yaitu melaksanakan pengawasan senantiasa diorientasikan kepada pekerjaan yang mengandung aspek pengawasan secara menyeluruh.
6. Asas refleksi perencanaan, dengan melaksanakan aktivitas terkandung makna militansi yang tercermin dari karakter dan susunan perencanan.
7. Asas penyesuaian dengan organisasi. maksudnya bahwa keseluruhan aktivitas mengandung satu sistem yang teratur dan terkendali, tidak saja dalam pelaksanaan, tetapi harus sesuai dengan struktur organisasi.
8. Asas individual, di mana pengawasan harus sesuai kebutuhan dan ditujukan sesuai dengan tingkat dan tugas pelaksana. Peran individu menentukan keberhasilan pelaksanaan aktivitas dan pelaksanaan pengawasan.
9. Asas standar, pengawasan didasari dengan prinsip efektivitas dan efisiensi yang dirumuskan berdasarkan standar yang jelas dan akurat.
10. Asas pengawasan terhadap strategi yaitu memperhatikan secara detail faktor strategi yang dimaksud.

11. Asas pengecualian, yaitu pengawasan membutuhkan serangkaian perhatian yang terukur untuk menghadapi perubahan kondisi dan situasi.
12. Asas pengendalian fleksibel, pengawasan harus senantiasa dilaksanakan sesuai ruang dan waktu. Fleksibilitas dibutuhkan untuk menghindarkan kegagalan dalam pelaksanaan perencanaan dan pengawasan.
13. Asas peninjauan kembali. Maksudnya di dalam pelaksanaan pengawasan, dievaluasi, sehingga pelaksanaan atas rencana pada jalur yang sesuai dengan perencanaan awal.
14. Asas tindakan, maksudnya pengawasan dapat dilakukan apabila ada ukuran konkrit yang tercermin dari tindakan.

Dalam rangka pelaksanaan pekerjaan dan untuk mencapai tujuan dari pemerintah yang telah direncanakan maka perlu ada pengawasan, karena dengan pengawasan tersebut serta tuuan akan dicapai yang dapat dilihat dengan berpedoman rencana (*planning*) yang ditetapkan terlebih dahulu oleh pemerintah sendiri (Situmorang, 2014). Pengawasan diadakan dengan maksud untuk:

a. Mengetahui jalannya pekerjaan, apakah lancar atau tidak.
b. Memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat pegawai dan mengadakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan-kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan-kesalahan baru.
c. Mengetahui apakah penggunaan budget yang telah ditetapkan dalam rencana terarah kepada sasarannya dan sesuai dengan yang telah direncanakan.

d. Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase tingkat pelaksanaan) seperti yang telah ditentukan dalam planning atau tidak.
e. Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam planning yaitu standard.

Menurut Abdul Rachman (2015), maksud dari kegiatan pengawasan adalah untuk :

a. Mengetahui apakah segala sesuatu berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan
b. Mengetahui apakah segala sesuatu telah berjalan sesuai dengan instruksi serta prinsip-prinsip yang telah ditetapkan
c. Mengetahui apakah kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan dan kegagalan-kegagalan, sehingga dapat diadakan perubahan-perubahan untuk memperbaiki serta mencegah pengulangan kegiatan yang salah.
d. Mengetahui apakah segala sesuatu berjalan efisien dan apakah tidak dapat diadakan perbaikan-perbaikan lebih lanjut, sehingga mendapat efisiensi yang lebih besar

Sedangkan menurut White (2015) maksud dari kegiatan pengawasan adalah:

a. Untuk menjamin bahwa kekuasaan itu digunakan untuk tujuan yang diperintah dan mendapat dukungan serta persetujuan dari rakyat.
b. Untuk melindungi hak asasi manusia yang telah dijamin oleh undang-undang dari pada tindakan penyalahgunaan kekuasaan

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengawasan adalah suatu hal yang sangat penting terlebih-lebih dalam Negara-negara berkembang, karena dalam Negara berkembang pembangunan dilaksana sangat pesat sedang tenaga atau personil belum siap mental dalam melaksanakan pembangunan tersebut, sehingga mungkin saja terjadi kesalahan, kecurangan dan kelalaian.

Adapun tujuan pengawasan menurut Manullang (2009) adalah agar hasil pelaksanaan pekerjaan diperoleh secara daya guna (efisien) dan hasil guna (efektif) sesuai rencana yang telah ditentukan sebelumnya. Tujuan utama dari pengawasan ialah mengusahan agar apa yang direncanakan menjadi kenyataan. Untuk dapat benar-benar merealisasi tujuan utama tersebut maka pengawasan pada taraf pertama bertujuan agar untuk mengetahui kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang dihadapi dalam pelaksanaan rencana berdasarkan penemuan-penemuantersebut dapat diambil tindakan untuk memperbaikinya, baik pada waktu itu maupun waktu-waktu yang akan datang.

**2. Ruang Lingkup Kebijakan Pengawasan**

Menjelaskan pentingnya kebijakan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah, ini tidak terlepas dari tuntutan pemerintah untuk melaksanakan kebijakan publik, termasuk kebijakan dalam pengawasan. Thomas R Dye dalam Hiplunudin (2017) bahwa kebijakan publik sebagai *is whatever government choose to do or not to do* (apapun yang dipilih pemerintah untuk dilakukan atau untuk tidak dilaksanakan). Pengertian tersebut menekankan bahwa kebijakan publik yakni mengenai perwujudan tindakan dan bukan

merupakan pernyataan keinginan pemerintah atau pejabat publik semata, sehingga di samping itu pemerintah untuk tidak melakukan sesuatu juga merupakan kebijakan publik karena mempunyai pengaruh yang sama dengan pilihan pemerintah untuk melakukan sesuatu.

Menurut Makmur (2015) secara rinci jenis pengawasan dalam realitas kehidupan manusia meliputi:

a. Pengawasan fungsional, sudah menjadi pengetahuan umum bahwa setiap kelembagaan atau organisasi membutuhkan pengawasan, tetapi kelembagaan yang bentuknya kecil pengawasan yang dilakukan tidak perlu secara fungsional, tetapi yang bentuknya besar, maka sangat dibutuhkan pengawasan fungsional dengan menggunakan tenaga kerja manusia yang memiliki pengetahuan khusus di bidang pengawasan.
b. Pengawasan masyarakat, diketahui bahwa masyarakat sebagai warga negara dan pemerintah sebagai penyelenggara negara, maka untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan sumber daya negara, dibutuhkan pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat sebagai warga negara. Penyelenggaraan pengawasan masyarakat ditujukan kepada pemerintah agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan.
c. Pengawasan administratif yang bertujuan agar pendataan dan pembagian atau pendistribusian suatu kegiatan atau pekerjaan dilakukan dengan berdasarkan kepada keadilan dan sesuai dengan kemampuan masing-masing anggota kelembagaan.
d. Pengawasan teknis diterapkan untuk memberikan maksimalisasi hasil dari pekerjaan teknis tersebut, maka sangat dibutuhkan pengawasan secara

teknis sesuai dengan bidang pekerjaan teknis itu sendiri, sehingga dapat menciptakan hasil yang maksimal untuk memenuhi kesejahtearan anggota kelembagaan maupun anggota masyarakat pada umumnya.

e. Pengawasan pimpinan, diperlukan untuk melakukan pengawasan kepada yang dipimpinnya agar pekerjaan yang dilaksanakan tersebut dapat berjalan dengan baik dan mencegah terjadinya kemungkinan pemborosan yang dapat berakibat merugikan anggota kelembagaan itu sendiri.
f. Pengawasan barang berarti suatu usaha yang dilakukan secara sadar untuk menjamin terhadap keamanan suatu barang maupun memberikan manfaat kepada pelaksana tugas kelembagaan yang memiliki hak tentang barang tersebut.
g. Pengawasan jasa, yang dimaksud disini jasa adalah suatu imbalan yang diberikan kepada seseorang atau sekelompok orang yang menjadi agngota kelembagaan, jasa dari pihak ketiga tidak akan berjalan jika tidak ada pengawasan yang dilakukan secara baik dan tegas, apalagi hasil jasa itu akan memberikan nilai berharga pada seseorang dalam kehiduapnnya.
h. Pengawasan internal, dibentuk untuk mengamankan dalam rangka memperlancar penyelenggaraan tugas yang dilaksanakan agar tujuan yang diharapkan dapat terwujud dan menunjang kesejahteraan seluruh anggota kelembagaan.
i. Pengawasan eksternal, kebalikan dari pengawasan intenral, yaitu pengawasan yang dilakukan secara legalitas oleh lembaga pengawasan di luar sub kelembagaan tertentu.

Menurut Murhaini (2014) jenis-jenis pengawasan yaitu:

a. Pengawasan melekat melekat merupakan pengawasan interen.Interen dalam kaitan pengawasan dimaksudkan bahwa, yang melakukan pengawasan adalah dari unsur dalam organisasi sendiri.Artinya dilaksanakan oleh aparatur dalam organisasi itu sendiri.
b. Pengawasan luar atau dikenal dengan pengawasan eksternal adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dari luar.Maksudnya dari luar organisasi yang secara professional memang berkinerja melakukan pengawasan.Dalam kinerja pengawasan ini bersifat profesional dalam arti merupakan organisasi sendiri yang terlepas dari organisasi yang diawasi.

Effendi (2014) menjelaskan pengawasan langsung dan pengawasan tidak langsung:

a. Pengawasan langsung adalah apabila pimpinan organisasi melakukan sendiri terhadap kegiatan yang sedang dijalankan oleh bawahannya. Pengawasan langsung dapat berupa:inspeksi langsung pengamatan langsung ditempat dan membuat laporan ditempat. Akan tetapi, karena banyak dan kompleksnya tugas-tugas seorang pemimpin terutama dalam organisasi besar seorang pemimpin tidak mungkin dapat selalu menjalankan pengawasan langsung itu. Karena itu sering pula harus melakukan pengawasn yang bersifat tidak langsung.

b. Pengawasan tidak langsung ialah pengawasan dari jarak jauh. Pengawasan ini dilakukan melalui laporan yang disampaikan oleh para bawahan untuk pengawasan seperti ini dapat berupa:

1) Laporan secara lisan: pengawasan dilakukan dengan mengumpulkan fakta-fakta melalui laporan lisan yang diberikan para bawahan.
2) Laporan tertulis: merupakan suatu pertanggungjawaban bawahan kepada atasannya mengenai pekerjaan yang dilaksanakannya, sesuai dengan intruksi dan tugas-tugas yang diberikan kepadanya.
3) Laporan khusus: selain laporan lisan dan tertulis menurut Manullang (2012) pengawasan masih mempunyai satu teknik lagi, yaitu pengawasn melalui laporan kepada hal-hal yang bersifat khusus. Pengawasan yang berdasarkan pengecualian (control by exception) adalah suatu sistem pengawasan dimana pengawasan itu ditujukan pada masalah pengecualian. Jadi pengawasan hanya dilakukan bila diterima laporan yang menunjukkan peristiwa-peristiwa yang istimewa.

Dalam konsep pengawasan ada dua unsur yang mengawasi dan diawasi. Johnson, Kast, dan Rosenzweig dalam Afifuddin (2012) membagi pengawasan:

a. Pengawasan organisasional adalah sistem pengawasan umum yang menilai kinerja keseluruhan dari suatu kegiatan dalam organisasi.Standar pengukuran yang lazim digunakan bagi pengawasan jenis ini adalah

pengukuran efektifitas *(measurement of effectiveness)* dari kegiatan tersebut. Dari hasil pengukuran efektivitas tersebut, umpan balik yang dihasilkan dapat digunakan untuk mengevaluasi tujuan dan sasaran, merumuskan perencanaan tahap berikutnya, serta memperbaiki petunjuk pelaksanaan kegiatan *(standard operation procedures).*

b. Pengawasan operasional adalah sistem pengawasan yang digunakan untuk mengukur kinerja harian suatu kegiatan dan memberikan langkah-langkah koreksi langsung *(immediate corrective actions).*

Adapun beberapa tipe dasar dari pengawasan menurut Handoko (2012) yaitu:

a. Pengawasan pendahuluan *(feed forward control)* atau disebut *steering control* yaitu melakukan antisipasi masalah-masalah atau penyimpangan dari standar yang dibuat sebelum tahap kegiatan tertentu diselesaikan.
b. Pengawasan secara bersamaan *(concurrent control)* sering disebut pengawasan ya – tidak, yaitu pengawasan yang dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan kegiatan. Tipe pengawasan ini merupakan proses yang harus memenuhi persyaratan sebelum kegiatan dilaksanakan.
c. Pengawasan umpan balik *(feed back control)* atau *Past Action Control* yaitu: pengawasan yang dilakukan mengukur hasil-hasil dari suatu kegiatan yang telah selesai.

Pelaksanaan berbagai aktivitas kelembagaan harus berdasarkan pada ketentuan yang berlaku. Ketentuan inilah yang dimaksud sebagai kebijakan. Oleh sebab itu, pengawasan berperan untuk menuntut pada seseorang

melakukan kegiatan tersebut agar tidak terjadi penyimpangan daripada ketentuan. Menurut Makmur (2015) kebijakan pengawasan memiliki kualitas yang tinggi karena proses penetapannya dilakukan oleh orang-orang yang memiliki kompetensi di bidang masing-masing. Kebijakan pengawasan harus sesuai sasaran kegiatan yang dicapai, tidak mengalami kesulitan dalam menjalankan kebijakan yang dilakukan secara serius dan kebijakan pengawasan diperuntukkan untuk mempermudah pelaksanaan kegiatan pengawasan.

Karena itu diperlukan sebuah model kebijakan. Menurut Sinambela (2016) model kebijakan dibedakan atas:

a. Model deskriptif, bertujuan untuk menjelaskan dan memprediksi sebab dan konsekuensi dari pilihan kebijakan. Model deskripsi digunakan untuk memantau hasil dari aksi kebijakan.
b. Model normatif, bukan hanya bertujuan untuk menjelaskan dan memprediksi, tetapi juga memberikan dalil dan rekomendasi untuk mengoptimalkan pencapaian nilai. Jenis model normatif antaa lain model antri, model penggantian, model inventaris dan model biaya manfaat.
c. Model verbal, merupakan ekspresi dalam tiga bentuk utama yaitu verbal, simbol dan prosedural. Model verbal diekspresikan dalam bahasa sehari-hari. Dalam model ini, analis bersandar pada penilaian nalar untuk membuat prediksi dan menawarkan rekomendasi. Keterbatasan model ini adalah masalah yang digunakan untuk memberikan prediksi dan rekomendasi bersifat implisit atau tersembunyi sehingga sulit dipahami.

d. Model simbolis, menggunakan simbol statistik, matematik dan logika. Model simbolis sulit untuk dikomunikasikan kepada publik, pembuat model ini sering terjadi kesalahpahaman tentang elemen dasar dari model verbal. Kelemahan praktis model simbolis adalah hasilnya tidak mudah diinterpretasikan.

e. Model prosedural, menampilkan hubungan yang dinamis di antara variabel yang diyakini menjadi ciri suatu masalah kebijakan. Prediksi dan solusi optimal diperoleh dengan mensimulasikan dan meneliti seperangkat hubungan. Biaya model ini relatif tinggi jika dibandingkan dengan model verbal dan simbolis.

Memahami model kebijakan menjadi penting dalam melakukan pengawasan, karena kebijakan ini merupakan bagian dari birokrasi pemerintahan dalam melakukan kegiatan pengawasan. Menurut Mulyadi (2016) birokrasi pemerintahan adalah administrasi publik sebagai kegiatan eksekutif dalam menyelenggarakan fungsi pemerintahan di mana salah satunya adalah melakukan pengawasan.

Mengingat pentingnya kebijakan pemerintah dalam pengawasan, maka menurut Usman Efendi (2014) ada beberapa alasan mengapa pengawasan diperlukan

b. Perubahan lingkungan organisasi: munculnya inovasi produk dan pesaing baru, ditemukan bahan baku baru, adanya peraturan pemerintah baru dan sebagainya. Melalui fungsi pengawasan, manajer mampu mendeteksi perubahan-perubahan yang berpengaruh pada barang dan jasa organisasi,

sehingga mampu menghadapi tantangan atau memanfaatkan kesempatan yang diciptakan perubahan-perubahan yang terjadi.

c. Peningkatan kompleksitas organisasi: banyaknya jenis produk baru, hal ini harus diawasi. Semakin besar organisasi semakin memerlukan pengawasan yang lebih formal dan hati-hati. Berbagi produk harus diawasi untuk menjamin bahwa kualitas dan profabilitas tetap terjaga.
d. Terjadinya kesalaha-kesalahan: sistem pengawasan memungkinkan manajer mendeteksi kesalahan-kesalahan tersebut, ini apabila diawasi sebelumnya akan dapat terdeteksi oleh manajer sebelum terjadi kritis.
e. Kebutuhan manajer untuk mendelegasikan wewenang: bila manajer mendelegasikan kepada bawahannya, maka tanggung jawab atasan itu sendiri akan berkurang. Terutama dengan mengimplementasikan sistem pengawasan dari seorang manajer.

**4. Pengawasan Pemerintah**

Pengawasan pemerintah yang dimaksud adalah suatu usaha sistematik untuk menetapkan standar pelaksanaan program atau kegiatan dengan maksud untuk terwujudnya tujuan organisasi (Handoko, 2009). Pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan perumahan bersubsidi diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, pada Pasal 6d bahwa pengawasan adalah salah satu bagian pembinaan atas perumahan dan kawasan permukiman. Pasal 10 menyatakan pengawasan meliputi pemantauan, evaluasi dan koreksi laporan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Inti dari pengawasan pemerintah yang berkaitan dengan pelaksanaan perumahan bersubsidi yaitu kegiatan pemantauan pengawasan pemerintah, kegaitan evaluasi pengawasan pemerintah dan kegiatan koreksi laporan pengawasan pemerintah. Tahapan-tahapan dalam proses pengawasan yang lazim diterapkan yaitu ada lima menurut Handoko (2009) bahwa tahapan proses pengawasan: 1) menetapkan standar pelaksanaan; 2) penentuan pengukuran pelaksanaan kegiatan; 3) pengukuran pelaksanaan kegiatan nyata; 4) membandingkan dengan standar evaluasi; dan 5) pengembalian tindakan koreksi bila perlu.

Pengawasan merupakan salah satu cara untuk membangun dan menjaga legitimasi warga masyarakat terhadap kebijakan pemerintahan dengan menciptakan suatu sistem pengawasan yang efektif, baik kegiatan pemantauan, evaluasi dan koreksi laporan dari pengawasan pemerintah. Sasaran pengawasan adalah temuan yang menyatakan terjadinya penyimpangan atas rencana atau target. Sementara itu, tindakan yang dapat dilakukan adalah:

a. Mengarahkan atau merekomendasikan perbaikan;
b. Menyarankan agar ditekan adanya pemborosan;
c. Mengoptimalkan pekerjaan untuk mencapai sasaran rencana.

Pengawasan pemerintah memiliki beberapa proses tahapan. Menurut Effendi (2014), proses pengawasan pemerintah terdiri dari beberapa tahapan yaitu:

a. Penetapan standar pelaksanaan. Standar mengandung arti sebagai suatu pengukuran yang dapat digunakan sebagai “patokan” untuk penilaian

hasil-hasil. Tujuan, sasaran, kuota, dan target pelaksanaan dapat digunakan sebagai standar.

b. Penentuan pengukuran pelaksanaan kegiatan. Artinya menentukan pengukuran dan pelaksanaan kegiatan berdasarkan periode waktu berapa kali *(how often)*, maksudnya mengukur kegiatannya setiap jam, setiap hari, setiap minggu, setiap bulan atau setiap tahun. Dan dalam bentuk apa*(what form)* pengukuran akan dilakukan apakah tertulis, inspeksi visual, melalui telepon. Siapa *(who)* yang akan terlibat apakah manajer atau staf departemen.

c. Pengukuran pelaksanaan kegiatan. Setelah frekuensi pengukuran dan sistem monitoring ditentukan, pengukuran pelaksanaan dilakukan sebagai proses yang berulang-ulang dan terus-menerus. Berbagi cara untuk melakukan pengukuran pelaksanaan, yaitu pengamatan*(observasi)*, laporan-laporan *(reports),* metode-metode otomatis *(automatic methods)* dan inspeksi pengujian *(tes).*

d. Perbandingan pelaksanaan dengan standar dan analisis penyimpangan. Maksudnya adalah perbandingan pelaksanaan nyata dengan pelaksanaan yang direncanakan dan hasil ini kemungkinan terdapat penyimpangan dan pembuat keputusanlah yang mengidentifikasikan penyebab terjadinya penyimpangan tersebut.

e. Pengambilan tindakan koreksi bila diperlukan. Bila hasil analisa menunjukkan perlunya tindakan koreksi, tindakan ini harus diambil.Tindakan koreksi dapat diambil dalam berbagai bentuk standar dan pelaksanaan diperbaiki dan dilakukan secara bersamaan.

Kaitan pengawasan pemerintah dengan pelaksanaan perumahan bersubsidi, tentunya perlu dilakukan pengawasan yang sesuai sasaran dan tujuan yang ingin dicapai. Pemerintah melakukan pengawasan dengan menjalankan atau melakukan tindakan pemantauan, evaluasi dan koreksi laporan kepada para pengembang perumahan untuk dipertanggungjawabkan di publik atas kepemilikan rumah subsidi.

Wujud pengawasan yang berkaitan dengan tindakan pemantauan yang dilakukan selama ini oleh pengawasan pemerintah yang pertanggungjawabannya diemban oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa yaitu melakukan pemantauan berkaitan dengan kawasan rumah subsidi yang dibangun, pemantauan tata letak strategis dari rumah subsidi dan pemantauan pembangunan sarana dan prasarana untuk rumah bersubsidi.

Pengawasan pemerintah yang dilakukan atas pelaksanaan rumah bersubsidi selalu mendapatkan penilaian evaluasi untuk mengetahui kelayakan rumah bersubsidi yang dibangun, hak kepemilikan dan penentuan cluster tipe rumah bersubsidi. Evaluasi ini penting dalam rangka mengaktualisasikan pengawasan pemerintah di dalam menilai rumah bersubsidi layak huni.

Pengawasan pemerintah berupa koreksi pelaporan atas pelaksanaan rumah bersubsidi sebagai bentuk pertanggungjawaban berupa memberikan laporan yang benar dan transparan yang dapat terukur mengenai

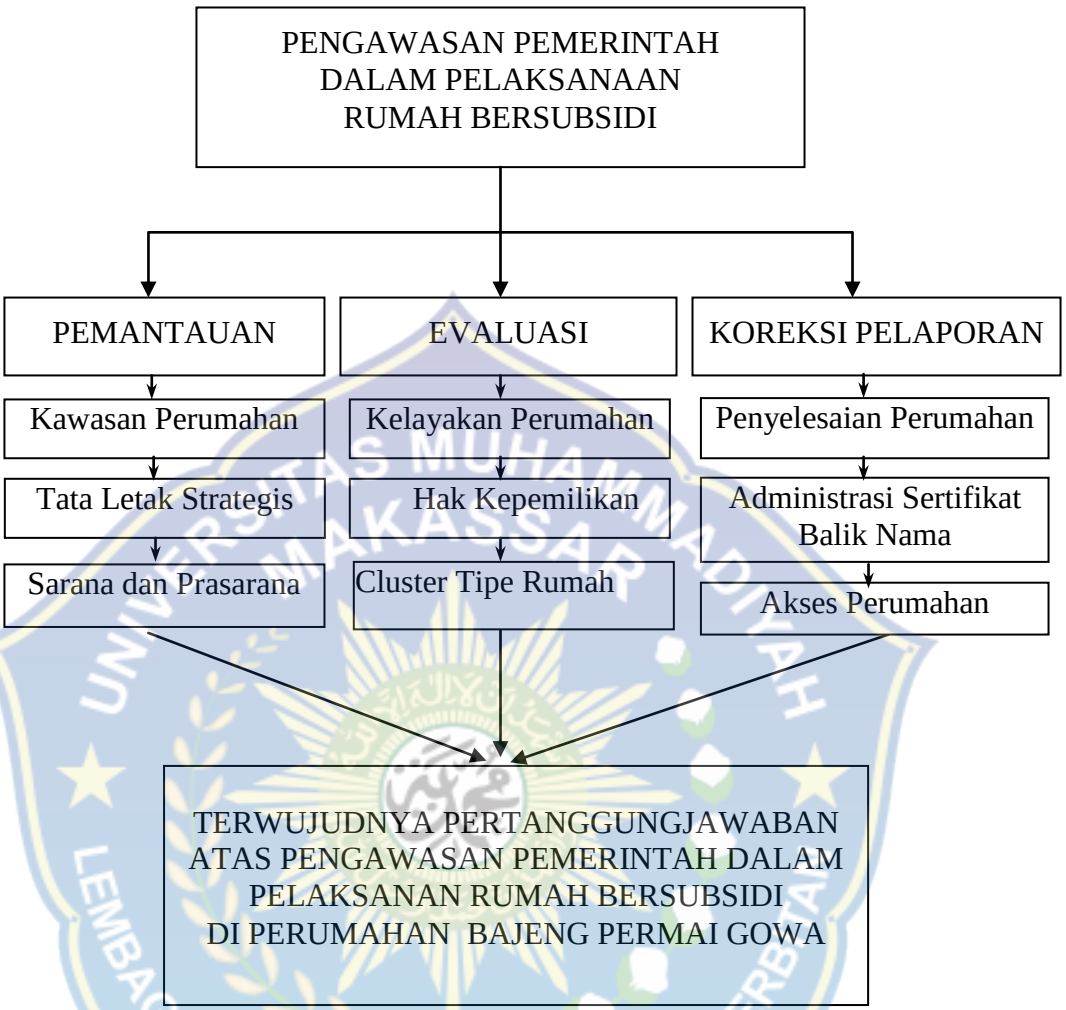
penyelesaian rumah bersubsidi, penerbitan administratif sertifikat balik nama dan penyediaan akses perumahan bersubsidi. Pengawasan ini harus terintegrasikan sebagai bentuk pembinaan yang harus dilakukan oleh pemerintah kepada pengembang dan publik atas kebijakan program pemerintah dalam menyediakan perumahan untuk rakyat.

## B. Kerangka Pikir

Pemerintah dalam mengambil kebijakan publik selalu memperhatikan pentingnya pengawasan untuk mencegah terjadinya penyimpangan yang berkaitan dengan pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa. Pengawasan diperlukan untuk menumbuhkan kepercayaan publik terhadap program rumah bersubsidi yang layak huni.

Pengawasan pemerintah yang berkaitan dengan pelaksanaan perumahan bersubsidi yang diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 6d. Wujud pengawasan tersebut diatur dalam Pasal 10 meliputi kegiatan pemantauan, evaluasi dan koreksi pelaporan sebagai pengawasan pemerintah. Tujuan pengawasan pemerintah ini sebagai pertanggungajwaban pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi. Aktualisasi dari peraturan ini bersesuaian dengan teori Subsidi dari Norton (2015) menyatakan bahwa pemerintah memberikan subsidi sebagai dana bantuan sosial berupa transfer uang atau barang kepada masyarakat untuk menjaga kelangsungan hidup. Lebih jelasnya digambarkan kerangka piker sebagai berikut:

**Bagan Kerangka Pikir**




## C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini yaitu pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa. Pengawasan pemerintah meliputi kegiatan pemantauan (kawasan perumahan, tata letak strategis serta sarana dan prasarana), evaluasi (kelayakan perumahan, hak kepemilikan dan cluster tipe rumah), dan koreksi pelaporan (penyelesaian sengketa, administrasi sertifikat balik nama dan akses perumahan).

## D. Deskripsi Fokus Penelitian

Deskripsi fokus penelitian merupakan penjelasan atau uraian masing-masing dari fokus yang diamati untuk memberikan kemudahan dan kejelasan tentang pengamatan. Lebih jelasnya diuraikan sebagai berikut:

1. Pengawasan pemerintah adalah suatu usaha sistematik untuk menetapkan standar pelaksanaan program atau kegiatan pemerintah. Program dan kegiatan tersebut berupa pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa. Kegiatan pengawasan pemerintah meliputi pemantauan, evaluasi dan koreksi pelaporan.
2. Pemantauan adalah kegiatan mengawasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dalam pelaksanaan rumah bersubsidi. Kegiatan pemantauan meliputi pemantauan kawasan perumahan, tata letak yang strategis serta sarana dan prasarana.
3. Evaluasi adalah kegiatan mengawasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dalam melakukan penilaian atas pelaksanaan rumah bersubsidi. Kegiatan evaluasi meliputi kelayakan perumahan, hak kepemilikan dan cluster tipe rumah.

4. Koreksi pelaporan adalah kegiatan mengawasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dalam memberikan koreksi pelaporan atas pelaksanaan rumah bersubsidi. Kegiatan koreksi pelaporan meliputi penyelesaian perumahan, administrasi sertifikat balik nama dan akses perumahan.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
LEMBAGA PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN

# BAB III

# METODE PENELITIAN

## A. Waktu dan Lokasi Penelitian

### 1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian selama dua bulan dari bulan November sampai Januari 2019, Adapun tempat penelitian yang akan dilakukan oleh penulis berlokasi di Kabupaten Gowa tepatnya di Dinas Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa.

### 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Gowa, tepatnya pada instansi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa yang mengawasi rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa. Dasar pertimbangan memilih lokasi ini karena di lokasi ini merupakan proyek pembangunan rumah bersubsidi dari pemerintah.

## B. Jenis dan Tipe Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif mencakup penggunaan subjek yang dikaji dan kumpulan dari berbagai data studi kasus, pengalaman pribadi, wawancara, teks hasil pengamatan, visual yang menggambarkan makna keseharian.

**2. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian adalah studi kasus dengan maksud peneliti mengkaji kasus yang berkaitan dengan pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

## C. Sumber Data

Menurut Sugiyono (2016:225) Ada dua sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini yaitu:

1. Data Primer

   Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian dengan melakukan wawancara dengan informan dan melakukan observasi atau pengamatan

2. Data Sekundar

   Data sekunder yaitu data yang terdiri dari penelitian kepustakaan, yang diperoleh dari buku teks, laporan, dokumen, baik pada instansi pemerintah, maupun pada perpustakaan yang menyangkut dengan penelitian yang dibahas.

## D. Informan Penelitian

Informan penelitian yang peneliti wawancarai adalah informan kunci yang diambil menggunakan teknik purposive yaitu penunjukan langsung sesuai kebutuhan penelitian. Informan kunci yang diwawancarai adalah:

Tabel 1
Informan Penelitian

| No | Nama | Inisial | Jabatan | Keterangan |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Dudy Ashan, ST | DA | Bagian Perumahan Dinas PKPP Kab. Gowa | 1 |
| 2 | H. Kamaruddin SP, MM | HK | Bagian Kawasan Permukiman Dinas PKPP Kab. Gowa | 1 |
| 3 | Tauhid, S.Hut | TH | Bagian Pertanahan Dinas PKPP Kab. Gowa | 1 |
| 4 | Ir. Mulyono | MY | Pengembang Perumahan Bajeng Permai Kab. Gowa | 1 |
| 5 | Rahmatia | RH | Masyarakat yang mendapat Rumah Subsidi | 1 |
| 6 | Halijah | HL | Masyarakat yang mendapat Rumah Subsidi | 1 |
| 7 | Dg. Jintu | DJ | Masyarakat yang mendapat Rumah Subsidi | 1 |
| 8 | Darmawan | DW | Masyarakat yang tidak mendapat Rumah Subsidi | 1 |
| 9 | Sulastri | SL | Masyarakat yang tidak mendapat Rumah Subsidi | 1 |
| 10 | Aminullah | AM | Masyarakat yang tidak mendapat Rumah Subsidi | 1 |
| **Jumlah** | | | | **10** |

Sumber: Data setelah diolah, 2019.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian. Semakin banyak data yang didapat dari suatu penelitian, maka semakin representatif pula penelitian yang dilakukan. Berdasarkan kegiatan yang telah dilakukan, penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan dan menurut Sugiono(2016), yang menyatakan untuk mendapatkan data yang diperluhkan dalam penelitian maka sumber data yang digunakan yaitu wawancara, observasi serta dokumentasi.

### 1. Observasi

Obsevasi yaitu pengamatan secara langsung dilokasi penelitian guna memperoleh data keterangan yang pasti serta tepat dalam mengenai hal-hal yang diteliti terkait dengan program perumahan bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

### 2. Wawancara Mendalam

Wawancara yaitu suatu cara untuk mendapatkan dan mengumpulkan data melalui Tanya jawab dan dialog atau diskusi dengan informan yang dianggap mengetahui banyak tentang objek dan masalah penelitian tentang pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu penggunaan catatan-catatan atau pengambilan gambar yang ada di lokasi penelitian untuk dijadikan referensi sumber yang relevan dengan penelitian ini.

## F. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan aktivitas yang difokuskan untuk mengolah data-data yang telah didapatkan oleh peneliti melalui kegiatan wawancara, observasi dan teknik dokumentasi dalam hubungannya pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya yang dilakukan peneliti dalam penelitian ini adalah melakukan kegiatan proses analisis data. Hal ini ditujukan untuk memilih data-data yang telah terkumpul pada saat penelitian dilaksanakan, yang selanjutnya analisis data kualitatif terbagi dalam tiga tahap yaitu:

### 1. Reduksi Data

Saat peneliti melakukan pengambilan data di lapangan banyak kerumitan yang dilalui dengan mewawancarai sumber data utama, peneliti mencatat, merekam semua jawaban yang dikemukakan oleh sumber data, beragam data yang penulis peroleh. Ada jawaban yang sama ada juga jawaban yang berbeda terhadap setiap pertanyaan yang diajukan.

Maka yang harus dilakukan peneliti yaitu melakukan analisis melalui mereduksi data, mereduksi data berarti merangkum semua hasil wawancara, observasi dan dokumentasi, kemudian memilah dan mengambil hal-hal yang penting, yang difokuskan pada permasalahan yang ingin dikaji oleh peneliti dengan berdasarkan pada indikator yang dikembangkan dalam pedoman wawancara yang terkait dengan

pengawasan pemerintah dari pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

**2. Menyajikan Data**

Langkah utama kedua dari kegiatan analisis data ini peneliti banyak terlibat dalam kegiatan penyajian atau penampilan (*display*) dari kata yang dikumpulkan dan dianalisis sebelumnya. Setelah mereduksi data sesuai dengan hal-hal pokok yang difokuskan pada permasalahan yang ingin dikaji, langkah selanjutnya adalah peneliti menyajikan data tersebut dalam bentuk narasi. Artinya, setiap fakta dan informasi yang didapatkan yang terjadi ataupun tidak ditemukan peneliti, kemudian dinarasikan dan diberikan interprestasi terhadap fenomena-fenomena tersebut.

Penyajian data dilakukan agar data hasil reduksi terorganisirkan, memberikan pemahaman kepada peneliti mengenai fenomena yang terjadi, setelah itu peneliti merencanakan tindakan selanjutnya yang harus diambil berdasarkan pemaknaan terhadap fenomena tersebut. Pada langkah ini peneliti berusaha menyusun atau menyajikan data sesuai dengan keadaan yang sebenarnya terjadi yang berkenaan dengan pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai Gowa.

**3. Verifikasi Data dan Penarikan Kesimpulan**

Langkah selanjutnya adalah verikasi data, seperti yang dijelaskan di atas bahwa kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila ditemukan bukti-bukti kuat yang mendukung tahap pengumpulan selanjutnya. Proses untuk mendapatkan kebenaran laporan inilah yang disebut verifikasi data. verifikasi data dilakukan secara terus

menerus sepanjang proses penelitian dilakukan,sejak pertama kali memasuki lapangan dan selama proses pengumpulan data. Peneliti berusaha untuk menganalisis lebih lanjut dan mencari makna dari data ulang dikumpulkan, berbobot dan kuat sedang data lain yang tidak menunjang, Selanjutnya dituangkan dalam bentuk kesimpulan yang masih bersifat naratif.

Setelah data disajikan dan diverifikasi dalam bentuk naratif berdasarkan pemaknaan terhadap fenomena-fenomena yang terjadi di lapangan, langkah peneliti selanjutnya adalah menarik kesimpulan berdasarkan pemaparan data tersebut. Penyimpulan data sesuai dengan fokus masalah, kesimpulan yang diajukan sekaligus sebagai temuan penelitian.

## G. Keabsahan Data

Sugiyono (2016:241), mengatakan bahwa tringulasi adalah teknik pengabsahan data dengan memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data untuk keperluan pengecekan atau perbandingan untuk data. Menurut William Wiersma dalam Sugiyono (2007:372) pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara sehingga trigulasi dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu:

1. Triangulasi Sumber

   Penelitian ini maksudnya melakukan triangulasi sumber dengan cara mencari informasi dari sumber lain atas informasi yang didapatkan dari informasi sebelumnya.

2. Triangulasi Metode

Agar dapat menguji akuratnya sebuah data maka peneliti menggunakan triangulasi metode dengan menggunakan tekhnik tertentu yang berbeda dengan tekhnik yang digunakan sebelumnya namun cara mengecek data sember yang sama.

3. Triangulasi Waktu

Triangulasi waktu berkenaan dengan waktu pengambilan data pada saat penelitian. Yaitu melakukan wawancara dengan waktu yang berbeda, seperti melakukan wawancara di pagi hari dan siang hari dengan pertanyaan yang sama.

# BAB IV

# HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

## A. Deskripsi Obyek Penelitian

### 1. Gambaran Umum Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa

Penyusunan Renstra Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dimaksudkan untuk menyiapkan instrument perencanaan yang memberikan gambaran arahan kebijakan dan strategi Perumahan kawasan permukiman dan pertanahan di Kabupaten Gowa pada periode tahun 2016-2021 sebagai tolak ukur dan alat bantu dalam melaksanakan tugas dan menjadi pedoman dalam penyusunan Rencana Kerja (Renja) Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa. Renstra Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa bertujuan mengarahkan kegiatan-kegiatan prioritas sesuai dengan visi,misi, tujuan, stategi, kebijakan, program dan kegiatan pembangunan dalam bidang perumahan kawasan permukiman dan pertanahan yang ingin dicapai oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa, yang disesuaikan dengan tuntutan perubahan yang terjadi di masyarakat dengan mengacu kepada program reformasi Perumahan Kawasan Permukiman danPertanahan tingkat nasional serta Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Gowa.

Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mengacu pada visi dan misi yang diembannya. Visinya adalah "Terwujudnya Lingkungan Perumahan Kawasan Permukiman yang Layak Huni dan Pengelolaan Pertanahan yang Berkualitas". Sedangkan misinya: 1) mewujudkan perumahan yang terjangkau dan layak huni; 2) meningkatkan kualitas lingkungan permukiman yang layak huni dan produktif melalui pembinaan dan fasilitas pengembangan infrastruktur permukiman yang terpadu, andal dan berkelanjutan; 3) mewujudkan pengelolaan tanah yang berkualitas dan berkeadilan; serta 4) meningkatkan kapasitas dan akuntabilitas kinerja aparat untuk menunjang kualitas pelayanan publik.

Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa adalah salah satu organisasi perangkat daerah yang terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan Susunan Perangkat Daerah, sebagai salah satu organisasi perangkat daerah yang diberikan kewenangan dalam melaksanakan urusan wajib pelayanan dasar bidang perumahan Pemerintah Kabupaten Gowa.

Program unggulan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa meliputi:

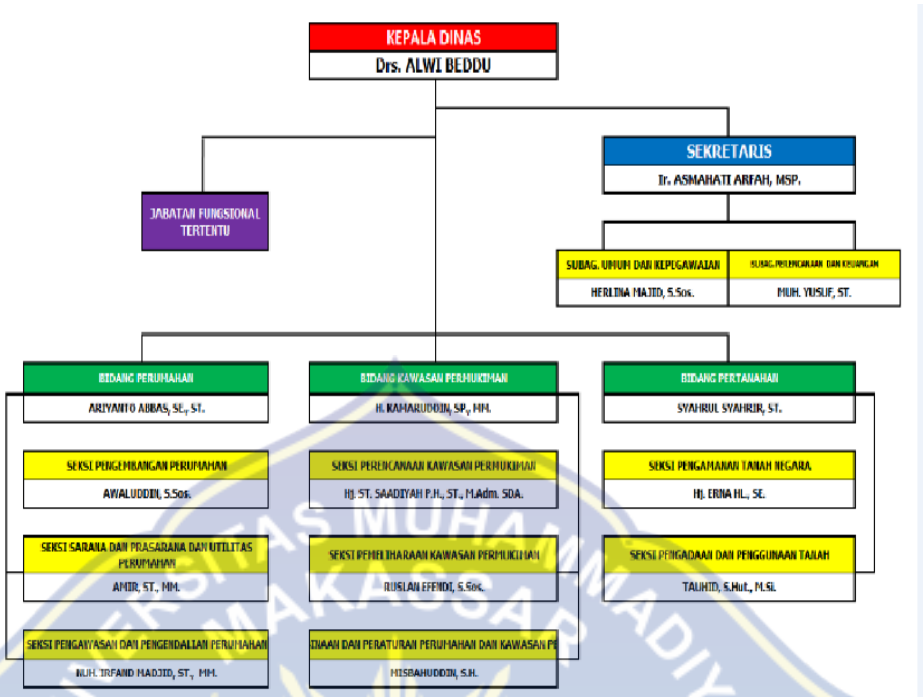
a. Bidang Perumahan yaitu kegiatan BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya) yaitu peningkatan kualitas rumah tidak layak huni, dan kegiatan PSU (Prasarana Sarana Utilitas) perumahan.
b. Bidang Permukiman yaitu kegiatan KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh).

c. Bidang Pertanahan yaitu kegiatan persertifikatan aset Pemda dan kegiatan izin penggunaan dan pemanfaatan tanah negara.

Tujuan dan sasaran adalah tahap perumusan sasaran strategis yang menunjukkan tingkat prioritas tertinggi dalam perencanaan pembangunan jangka menengah daerah yang selanjutnya akan menjadi dasar penyusunan kinerja Dinas Perumahan Kawasan permukiman dan Pertanahan kabupaten Gowa selama lima tahun. Tujuan adalah penyataan tentang hal-hal yang perlu dilakukan untuk mencapai Visi, melaksanakan misi, memecahkan permasalahan, dan menangani isu stategis daerah yang dihadapi. Sasaran adalah hasil yang diharapkan dari suatu tujuan yang diformulasikan secara terukur, spesifik, mudah dicapai, rasioanal, untuk dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun kedepan.

**2. Struktur Organisasi**

Struktur organisasi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa sebagai berikut:




Gambar 2
Struktur Organisasi

## B. Hasil Penelitian

### 1. Pemantauan

Pemantauan adalah kegiatan mengawasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dalam pelaksanaan rumah bersubsidi. Kegiatan pemantauan meliputi pemantauan kawasan perumahan, tata letak yang strategis serta sarana dan prasarana

#### a. Kawasan Perumahan

Kawasan perumahan bersubsidi yaitu Perumahan Bajeng Permai di Kabupaten Gowa saat ini masih perlu mendapatkan pengawasan pemantauan dari pemerintah, khususnya yang berkaitan dengan kondisi perumahan, akses jalan kawasan, penghijauan kawasan, sentral ekonomi dan aktivitas masyarakat di sekitar kawasan perumahan.

Berdasarkan data hasil pengamatan dan data yang diberikan oleh Dinas PKPP Kabupaten Gowa, memperlihatkan bahwa rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai masih perlu mendapatkan pengawasan dari pihak pemerintah untuk menjamin kawasan rumah bersubsidi tersebut sebagai kawasan perumahan yang layak huni. Berikut ditunjukkan data sekunder persentase kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP di Perumahan Bajeng Permai:

Tabel 2
Persentase Kegiatan Pemantauan Pengawasan Dinas PKPP
di Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa

| Kegiatan Pemantauan | Persentase (%) |
|---|---|
| 1. Kondisi perumahan | 45 |
| 2. Akses jalan kawasan | 30 |
| 3. Penghijauan perumahan | 35 |
| 4. Sentral ekonomi | 50 |
| 5. Aktivitas masyarakat | 50 |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai kegiatan pemantauan dari pengawasan Dinas PKPP di Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa sebagai rumah bersubsidi, terlihat bahwa kondisi perumahan secara umum perumahan yang dibangun dengan satu tipe yaitu tipe 36, di mana baru 65% yang terhuni, lainnya ada yang sementara dalam proses perbaikan, penyelesaian sengketa, masih ada yang belum terhuni dengan berbagai permasalahan penyebab yang dikarenakan pelunasan belum diselesaikan.

Pemantauan dilihat dari akses jalan kawasan yang menuju ke Perumahan Bajeng Permai, menunjukkan jalan baru 70% yang bagus dalam arti telah diaspal dan sebagian masih menggunakan bata paving dan selebihnya masih tanah. Ini menjadi pertimbangan untuk direkomendasikan kepada pengembang untuk dilakukan perbaikan akses jalan.

Aspek penghijauan yang dipantau dari pengawasan Dinas PKPP baru mencapai 55% menunjukkan kawasan hijau. Utamanya kurangnya tanaman pelindung yang ada di sekitar jalan menuju perumahan tersebut, sehingga kawasan perumahan nampak tidak hijau, dan ini menjadi pertimbangan untuk disarankan kepada pengembang perumahan untuk melakukan penanaman tanaman di sekitar jalan dan di depan lorong atau rumah warga.

Sementara sentra ekonomi yang menunjang perumahan ini masih banyak yang belum tersedia dengan persentase baru 50%, khususnya mengenai aktivitas perdagangan dengan ketersediaan toko-toko untuk membeli bahan sandang pangan seperti pasar yang jaraknya masih agak jauh, supermarket (indomaret, alfamart, alfamidi dan lainnya) belum tersedia, sehingga warga perumahan cenderung mendatangi sentra ekonomi pasar yang berjarak 3 km dari perumahan.

Sementara aktivitas masyarakat yang menempati rumah tersebut adalah rata-rata berprofesi sebagai karyawan swasta, dan warga

masyarakat yang berpenghasilan ekonomi lemah, sehingga aktivitas masyarakat 80% didominasi oleh masyarakat yang berprofesi sebagai karyawan swasta.

Atas dasar hasil pemantauan kegiatan pengawasan pemerintah masih perlu untuk ditingkatkan khususnya yang berkaitan dengan kondisi perumahan, akses jalan, penghijauan perumahan, sentra ekonomi warga perumahan dan aktivitas masyarakat rata-rata warga perumahan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk memberikan masukan kepada pengembang untuk memperhatikannya, sehingga perumahan bersubsidi yang dibangun memberikan tingkat kelayakan dihuni.

Berikut peneliti melakukan wawancara dengan informan bagian Perumahan dinas PKPP Kabupaten Gowa, untuk menanyakan sejauhmana kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek perumahan dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Sebagai perwakilan pegawai bagian perumahan Dinas PKPP Kabupaten Gowa saya selalu diinstruksikan oleh Kepala Dinas untuk menjalankan pelaksanaan tugas ini sesuai dengan visi, misi dan tupoksi. Ini merupakan instruksi yang harus dijalankan dalam rangka mewujudkan tujuan organisasi" (wawancara dengan DA,7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa setiap pegawai yang ada di Dinas PKPP dituntut untuk bekerja sejalan dengan visi dan misi yang harus diemban oleh setiap pegawai yang sejalan dengan tugas pokok di bidang perumahan yaitu membantu kepala dinas dalam memimpin dan melaksanakan tugas

merencanakan operasionalisasi, memberi tugas, memberi petunjuk, menyelia, mengatur, mengevaluasi, dan melaporkan penyelenggaraan tugas di bidang Perumahan berdasarkan pedoman/peraturan/petunjuk yang berlaku agar/supaya/untuk tercipta kelancaran tugas. Untuk melaksanakan tugas di atas, maka fungsi:

a. Perumusan kebijakan teknis bidang Perumahan yang meliputi Pengembangan, Pengawasan dan Pengendalian Perumahan dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
b. Pelaksanaan kebijakan teknis bidang Perumahan yang meliputi Pengembangan, Pengawasan dan Pengendalian Perumahan dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
c. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan bidang Perumahan yang meliputi Pengembangan, Pengawasan dan Pengendalian Perumahan dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
d. Pelaksanaan administrasi bidang Perumahan yang meliputi Pengembangan, Pengawasan dan Pengendalian Perumahan dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
e. Pelaksanaan tugas kedinasan lain sesuai bidang tugasnya.

Selanjutnya peneliti mewawancarai dengan informan bagian Kawasan Pemukiman Dinas PKPP kabupaten GOwa. untuk menanyakan sejauhmana kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek kawasan permukiman dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> “Sebagai pegawai yang melaksanakan visi dan misi Dinas PKPP Kabupaten Gowa, maka tugas yang saya lakukan dalam mengawasi pelaksanaan rumah bersubsidi di bidang permukiman. Tugas dan fungsi ini menjadi penting untuk diaktualisasikan dalam mewujudkan kegiatan pengawasan yang menjadi pekerjaan rutinitas dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat” (wawancara dengan HK, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pegawai bagian permukiman dituntut mampu mengembangkan kegiatan pengawasan sesuai tugas pokok dan fungsinya. Tugas pokok membantu Kepala Dinas dalam memimpin dan melaksanakan tugas merencanakan operasionalisasi, memberi tugas, memberi petunjuk, menyelia, mengatur, mengevaluasi, dan melaporkan penyelenggaraan tugas di bidang kawasan permukimanberdasarkan pedoman/ peraturan/petunjuk yang berlaku agar/supaya/untuk tercipta kelancaran tugas. Untuk melaksanakan tugas tersebut, fungsi yang diemban:

a. Perumusan kebijakan teknis bidang Kawasan Permukiman;
b. Pelaksanaan kebijakan teknis bidang Kawasan Permukiman;
c. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan bidang Kawasan Permukiman;
d. Pelaksanaan administrasi bidang Kawasan Permukiman;
e. Pelaksanaan tugas kedinasan lain sesuai bidang tugasnya.

Peneliti melakukan wawancara juga dengan informan bagian Pertanahan Dinas PKPP Kabupaten Gowa, untuk menanyakan sejauhmana kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek pertanahan dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> “Saya sebagai bagian dari Dinas PKPP Kabupaten Gowa harus mampu menjalankan visi, misi dan tupoksi saya di bidang pertanahan, karena itu saya harus mampu memberikan pengawasan dalam hal yang berkaitan dengan kepemilikan hak milik tanah pemerintah dan masyarakat sesuai dengan sertifikat kepemilikan tanah, dan menjamin tidak adanya sengketa tanah. Ini merupakan hal penting yang harus diperhatikan untuk selalu saya awasi ”
> (wawancara dengan TH, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pelaksanaan tugas pokok dan fungsi bidang pertanahan dalam menjamin pengadaan rumah bersubsidi harus mendapatkan pengawasan dari petugas bidang pertanahan sejalan dengan visi dan misi yang diemban. Adapun pelaksanaan tugas pokok di bidang pertanahan yaitu merencanakan operasionalisasi, memberi tugas, memberi petunjuk, menyelia, mengatur, mengevaluasi dan melaporkan penyelenggaraan tugas di bidang Pertanahan. Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud maka fungsi :

a. Penyusunan kebijakan teknis Bidang Pertanahan;
b. Penyelenggaran program dan kegiatan Bidang Pertanahan;
c. Pembinaan, pengkoordinasian, pengendalian, pengawasan program dan kegiatan kepala seksi dan pejabat non struktural dalam lingkup Bidang Pertanahan;
d. Penyelenggaraan evaluasi program dan kegiatan kepala seksi dan pejabat non struktural dalam lingkup Bidang Pertanahan

Berdasarkan uraian dan hasil wawancara dengan informan di atas menunjukkan bahwa pemerintah dalam hal ini Dinas PKPP Kabupaten Gowa telah melakukan kegiatan pengawasan yang berkaitan dengan pelaksanaan rumah bersubsidi untuk masyarakat di Perumahan Bajeng Permai.

Peneliti mewawancarai informan bagian Kawasan Permukiman PKPP Kabupaten Gowa, untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek pemantauan kawasan permukiman dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Saya sebagai pengawas perumahan bersubsidi di dalam menilai pengawasan perumahan bajeng permahi berdasarkan kenyataan di lapangan itu masih belum layak huni karena masih banyak hal yang perlu dipenuhi, khususnya memperhatikan kondisi perumahan yang dibangun, ketersediaan akses jalan yang mendukung, penghijauan perumahan yang masih kurang, sentra ekonomi yang masih jauh dari perumahan dan aktivitas masyarakat yang jauh dari perumahan dengan tempat kerjanya" (wawancara dengan HK, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pengawasan yang dilakukan oleh pegawai Dinas PKPP mengenai Perumahan Bajeng Permai masih perlu diperbaiki khususnya yang berkaitan dengan kondisi perumahan tipe 36 yang belum seluruhnya berpenghuni, sehingga ditemukan ada banyak kondisi rumah yang rusak atau tidak terurus. Akses jalan pada perumahan tersebut belum seluruhnya teraspal, lorong-loring perumahan ada yang sudah di paving blok dan ada juga yang masih tanah, ini perlu untuk diperbaiki dalam memberikan kemudahan akses jalan kepada warga perumahan. Masih perlu dilakukan penanaman pohon-pohon di sekitar jalan supaya perumahan tersebut hijau dan perlu ada kebijakan atau program pemerintah bekerjasama dengan pengembang untuk membangun sentra ekonomi yaitu pasar atau minimarket yang dapat memenuhi kebutuhan keseharian warga, demikian pula perlu ada pengawasan

berkaitan dengan kepemilikan rumah harus diprioritaskan warga yang bekerja di sekitar perumahan tersebut, sehingga fungsi perumahan tersebut tepat sasaran, jangan diberikan kepada warga yang aktivitas pekerjaannya jauh dari perumahan tersebut atau warga yang hanya menjadikan perumahan tersebut sebagai rumah investasi yang terkadang tidak ditempati.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan kegiatan apa saja yang dilakukan pemerintah dalam memantau pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Selama saya tinggal disini saya tidak pernah bertemu dengan petugas dari Dinas PKPP dalam melihat kondisi perumahan yang saya tempati. Di mana kondisi perumahan ini masih seperti dulu jalannya belum diaspal dan mulai rusak, banyak yang lubang-lubang. Di sekitar jalan kurang pohon penghijauan, jadi kalau musim kemarau kelihatan gersang. Penerangan listrik dan air sudah tersedia, tetapi air PDAM nanti malam baru lancar. Sentra ekonomi untuk belanja jauh, dan rata-rata warga perumahan ini orang sibuk bekerja sebagai karyawan swasta. Jadi pada siang hari perumahan ini sepi" (wawancara denagan RH, 8 Januari 2019).

Benar adanya dimana kondisi perumahan itu jalannya belum diaspal dan mulai rusak, banyak lubang, kurang pepohonan. Penerengan listrik dan air sudah tersedia, tetapi air PDAM nanti malam baru lancar. Sentra ekonomi untuk belanja jauh, dan rata-rata warga perumahan ini orang sibuk bekerja sebagai karyawan swasta. Jadi pada siang hari perumahan

Selain masyarakat yang mendapatkan rumah bersubsidi, peneliti juga mendatangi masyarakat yang tidak mendapatkan rumah bersubsidi, untuk menanyakan hal yang sama yaitu sejauhmana pemerintah memantau

pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut hasil wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Saya kurang tahu mengenai hal tersebut. Setahu saya dari orang yang tinggal di sana, bahwa perumahan bajeng kurang mendapatkan perhatian pengawasan dari pemerintah, terbukti kondisi perumahan di sana pada umumnya masih banyak yang belum terisi atau ditinggali, akses jalan banyak yang rusak berat, jarang pepohonan hijau ditemukan, akses masuk perumahan yang sempit, jauh dari fasilitas umum dan dinamika aktivitas warga perumahan sepi. Itulah pendapat saya tentang perumahan Bajeng Permai" (wawancara dengan DW, 9 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa warga di luar perumahan Bajeng Permai mendapatkan informasi yang kurang mendapatkan pengawasan pemerintah, sehingga perumahan tersebut terkesan sebagai perumahan yang pengelolaannya diserahkan sepenuhnya kepada pemilik rumah dan warga perumahan tersebut untuk mengembangkan agar perumahan tersebut menjadi perumahan yang layak untuk dihuni. Artinya, pemerintah hanya mengawasi pada saat pembangunan perumahan, sedangkan keberlanjutan dan pemeliharaan kondisi perumahan, fasilitas perumahan, akses jalan diserahkan kepada pengembang dan warga perumahan itu sendiri.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa kegiatan pengawasan berupa pemantauan kawasan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini pegawai Dinas PKPP Kabupaten Gowa telah dilakukan pengawasaan pada saat pembangunan perumahan. Sedangkan keberlanjutan dari pembangunan tersebut diserahkan kepada

pengembang sesuai dengan kesepakatan dengan warga perumahan yang membeli rumah bersubsidi.

**b. Tata Letak Strategis**

Perumahan Bajeng Permai terletak pada daerah pedesaan, rawan banjir dan jauh dari pemukiman penduduk. Tepatnya berada di Jl. Nangka, Kelurahan Kalebajeng, Kecamatan Bajeng Kabupaten Gowa. Berada pada dataran rendah, bekas sawah yang ditimbung dijadikan perumahan. Di sekitar perumahan tersebut pemukiman penduduk belum ramai, masih permukiman masyarakat penduduk asli yang kebanyakan berprofesi sebagai petani dan pekebun.

Berikut ditunjukkan data sekunder mengenai tata letak Perumahan Bajeng Permai:

Tabel 3
Tata Letak Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa

| Tata Letak | Keterangan |
|---|---|
| 1. Daerah pedesaan | 10 km dari ibukota |
| 2. Rawan banjir | Bekas daerah persawahan |
| 3. Jauh dari permukiman penduduk | 100 rumah per km |
| 4. Dataran rendah | 2 – 3 m dari permukaan laut |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Tabel di atas menunjukkan tata letak Perumahan Bajeng Permai kurang strategis, karena terletak di daerah pedesaan yang jaraknya sekitar 10 km dari Kabupaten Gowa. Letak perumahan ini sering rawan banjir karena bekas daerah persawahan dengan suasana yang jauh dari

permukiman penduduk kira-kira 100 rumah per km, dan berada di dataran rendah yang diperkirakan 2 – 3 m dari permukaan laut.

Berdasarkan data mengenai tata letak perumahan Bajeng Permai yang dianggap kurang strategis ini maka peneliti kepada informan bagian Pertanahan PKPP Kabupaten Gowa,. untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek pemantauan tata letak strategis dari lingkungan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Setahu saya perumahan ini dibangun jauh dari ibukota Kabupaten Gowa berada di daerah pedesaan, di mana dulunya adalah daerah persawahan, yang di musim hujan sering tergenang banjir karena daerah tersebut berada pada dataran rendah dari permukaan laut. Setelah ada perumahan akses jalan sebagian sudah diaspal tetapi untuk jalan ke perumahan tersebut belum seluruhnya diaspal. Di perumahan itu sendiri masih menggunakan bata paving blok. Perumahan ini juga jauh dari rumah penduduk, sehingga saya menganggap perumahan ini kurang strategis. Perumahan ini dibangun karena tanah di sana murah, sehingga pihak pengembang dan pemerintah menjadikan rumah bersubsidi bagi warga yang kurang mampu" (wawancara dengan TH, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa perumahan Bajeng Permai merupakan perumahan yang tata letaknya kurang strategis, sehingga pengawasan pemerintah hanya melihat bahwa kebijakan pemerintah dalam menyediakan rumah murah dan terjangkau kepada warga masyarakat telah dilakukan, meskipun tata letak perumahan tersebut tidak strategis, berada di daerah pedesaan, perumahan rawan banjir akses untuk menuju ke perumahan tersebut belum sepenuhnya

beraspal bahkan jalannya masih rusak tapi bisa dilewati kendaraan roda empat atau dua dan jauh dari permukiman penduduk asli.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan pendapatnya mengenai tata letak strategis dari rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai yang ditempati. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Saya tinggal di perumahan ini sudah hampir 2 tahun. Saya pindah kesini karena ini rumah murah dan terjangkau daripada saya kontrak rumah. Saya membeli rumah ini kalau tidak salah Rp. 85 juta dicicil selama 10 tahun, dengan pertimbangan bahwa dalam lima tahun kedepan perumahan ini menjadi perumahan yang berkembang seiring dengan perkembangan Kabupaten Gowa. Perumahan ini merupakan perumahan yang ada di daerah pedesaan, untuk datang ke perumahan ini jalannya belum seluruh nya teraspal, sebagian berlubang tetapi penerangan listrik sudah masuk dan air PDAM sudah teraliri" (wawancara dengan, HL, 8 Januari 2019).
>
> Ia rumah tersebut benar murah murah dan terjangkau seharga Rp. 85 juta dicicil selama 10 tahun, da nPerumahan ini juga merupakan perumahan yang ada di daerah pedesaan, untuk datang ke perumahan ini jalannya belum seluruh nya teraspal, sebagian berlubang tetapi penerangan listrik sudah masuk dan air PDAM sudah teraliri.

Ini memberi makna bahwa warga masyarakat perumahan bersubsidi hanya memahami perumahan yang dibelinya adalah rumah murah dan terjangkau meskipun tata letak perumahan tersebut kurang strategis, karena warga masyarakat tidak pernah mengetahui bentuk pengawasan yang dilakukan pemerintah terhadap perumahan bajeng permai. Warga hanya berhubungan dengan pihak pengembang perumahan, khususnya yang berkaitan dengan pelunasan rumah yang dicicil setiap bulan selama 10 tahun.

Selain masyarakat yang mendapatkan rumah bersubsidi, peneliti juga mendatangi masyarakat yang tidak mendapatkan rumah bersubsidi, untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dalam memantau tata letak strategis dari rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut hasil wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Saya sebagai orang yang tidak tinggal di perumahan tersebut dari awal saya tidak berminat untuk membeli rumah bersubsidi. Meskipun harganya murah tetapi tata letaknya menurut saya tidak strategis. Jauh dari keramaian. Akses jalan yang belum beraspal, jauh dari fasilitas umum, dan saya sering mendengar perumahan ini rawan banjir karena saya tahu perumahan ini adalah perumahan timbunan dari sawah yang dijadikan perumahan. Lagi pula saya lihat pengawasan pemerintah hanya pada saat pembangunan perumahan, setelah itu pengawasan diserahkan kepada pihak pengembang, sedangkan pengembang menyerahkan sepenuhnya kepada warga perumahan. Tentu ini menyebabkan perumahan di sana terkesan kumuh, karena keterbatasan ekonomi dari masyarakat yang menghuni perumahan tersebut" (wawancara dengan SL, 9 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa warga yang tidak tinggal di perumahan tersebut memilih tidak membeli rumah bersubsidi karena warga tahu tata letak perumahan tersebut tidak strategi, sehingga perkembangan perumahan tersebut lambat, karena tidak didukung oleh tata letak yang strategis, akses jalan yang ada tidak beraspal, fasilitas umum jauh dari perumahan dan melewati permukiman masyarakat asli yang permukiman belum ramai, sehingga untuk datang ke sana masih sepi.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa kegiatan pengawasan berupa pemantauan tata letak perumahan dianggap kurang strategis dikarenakan perumahan tersebut berada di daerah pedesaan, jauh dari akses jalan aspal, perumahan yang jauh dari fasilitas umum, berada pada dataran rendah yang sering rawan banjir, dan pengawasan pemerintah terhadap perumahan ini kurang mendapat perhatian, karena telah

diserahkan pengawasannya kepada pengembang, di mana pengembang juga tidak memiliki inisiatif hanya memperhatikan pelunasan cicilan rumah warga.

**c. Sarana dan Prasarana**

Sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Perumahan Bajeng Permai sangat minim. Hanya tersedia sarana berupa taman dan 1 mesjid yang dibangun. Sedangkan fasilitas lainnya berupa pasar, sekolah, puskesmas dan akses penerangan yang tersedia jauh dan terbatas. Kegiatan pengawasan pemantauan dari pihak Pemerintah dalam hal ini Dinas PKPP Kabupaten Gowa hanya mengawasi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang selama tidak melanggar aturan dan ketentuan yang berlaku. Semuanya diserahkan kepada warga masyarakat di dalam menata dan mengatur perumahannya.

Berikut ditunjukkan data sekunder ketersediaan sarana prasarana di Perumahan Bajeng Permai:

Tabel 4
Sarana Prasarana Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa

| Sarana Prasarana | Keterangan |
|---|---|
| 1. Mesjid | 1 |
| 2. Mushollah | - |
| 3. Puskesmas | - |
| 4. Rumah Sakit | - |
| 5. Tempat Olahraga | - |
| 6. Taman | 1 |
| 7. Sekolah | - |
| 8. Pasar | - |
| 9. Pusat Pertokoan/Perbelanjaan | - |
| Jumlah | 2 |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Tabel di atas menunjukkan sarana prasarana yang sangat minim dimiliki di Perumahan Bajeng Permai. Dan hal ini perlu pengawasan pemantauan dari pemerintah Dinas PKPP untuk ditindaklanjut dengan menyediakan sarana prasarana yang dibutuhkan oleh warga perumahan yang berjumlah kurang lebih 100 KK.

Peneliti mewawancarai informan bagian Perumahan PKPP Kabupaten Gowa,. untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek pemantauan sarana dan prasarana rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Mengenai sarana prasarana perumahan untuk rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai, kami akui masih minim. Hal ini dikarenakan alokasi anggaran yang disiapkan oleh pemerintah daerah tidak mencukupi, sehingga kebijakan yang diambil adalah bagaimana membebaskan lahan perumahan untuk dibayar secara bertahap melalui pengembang yang mengelola perumahan tersebut. Utamanya dalam mengurus pembebasan tanah agar setiap pemilik rumah bersubsidi memiliki sertifikat tanah sambil menunggu secara bertahap untuk menyediakan sarana prasarana tersebut yang saat ini baru bisa memenuhi dengan menyediaan sarana ibadah berupa mesjid dan taman untuk bermain" (wawancara dengan DA, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa di dalam melakukan pengembangan perumahan bersubsidi, permasalahan yang dihadapi pemerintah adalah alokasi anggaran yang terbatas, sehingga hanya mengawasi bagaimana pemanfaatan dan penggunaan anggaran dapat dimanfaat oleh pengembang perumahan sesuai peruntukannya, sehingga pembebasan lahan perumahan ini dapat diselesaikan tanpa menimbulkan konflik dari pemilik tanah sebelum perumahan dibangun dan diberi sertifikat kepada pemilik rumah yang telah melunasi pembayaran perumahannya.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan apa saja sarana dan prasarana yang disediakan dan mendapatkan pengawasan dari pemerintah atas rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Dg Jintu:

> "Tojengi, kurang sekali sarana prasarana ini perumahan. Mana jauh lagi mesjidna, itu taman tidak bergunaji, banyak sampah daun-daun kering dibiarkan saja. Kemudian warga yang tinggal tidak terlalu memperhatikan, karena sibuk semua pergi kerja kalau siang hari. Jadi kami tinggal disini butuh perhatian pemerintah apalagi ini rumah bersubsidi, pasti ada anggaran dari pemerintah untuk dibuatkan sarana prasarana. Tapi saya tidak tahu di mana uangnya, nabilang pengembang uangnya untuk pembebasan lahan perumahan supaya kalau sudah lunas pembayaran bisa dapat sertifikat hak milik" (wawancara dengan DJ, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pengawasan pemerintah berupa pemantauan sarana prasarana perlu dilakukan minimal dengan menambah sarana prasarana yang dibutuhkan masyarakat, khususnya yang berkaitan dengan fasilitas puskesmas, sekolah supaya anak-anak tidak jauh lagi bersekolah, dan membangun pasar tradisional yang bisa memudahkan

warga memenuhi kebutuhan ekonominya dan menggairahkan ekonomi masyarakat di sekitarnya.

Selain masyarakat yang mendapatkan rumah bersubsidi, peneliti juga mendatangi masyarakat yang tidak mendapatkan rumah bersubsidi, untuk menanyakan sejauhmana pemerintah memantau ketersediaan sarana dan prasarana rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut hasil wawancara dengan informan Aminullah:

> "Menurut saya kalau perumahan ini mau berkembang apalagi ini rumah bersubsidi, perlu ada pengawasan dari Dinas PKPP untuk menambah sarana prasarana yang telah dianggarankan oleh pemerintah, sehingga perumahan ini banyak peminatnya kalau sarana prasarana sudah tersedia. Itumi sebabnya saya sering ditawari teman tetapi saya tidak berminat karena pertimbangan sarana prasarana yang sangat minim dan jauh dari perumahan tersebut" (wawancara dengan AL, 9 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa Pemerintah harus mampu menyediakan dan menambah sarana prasarana yang ada pada Perumahan Bajeng Permai untuk dapat meningkatkan peminat perumahan untuk tinggal di rumah tersebut, karenanya diperlukan pengawasan yang berkaitan dengan alokasi anggaran yang diberikan pemerintah untuk melakukan pembangunan sarana prasarana rumah bersubsidi, jangan ada disalokasi kepada pembebasan lahan atau tanah perumahan yang dibebankan kepada warga perumahan.

Berdasarkan uraian di atas, disimpulkan bahwa pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi berupa kegiatan pemantauan yang dilakukan berdasarkan kondisi kawasan perumahan, tata letak, sarana dan prasarana yang tersedia belum teraktualisasikan dengan

baik karena kenyataannya, kawasan perumahan ini tidak berkembang, sesuai dengan kondisi perumahan, akses jalan kawasan, penghijauan, sentral ekonomi dan aktivitas masyarakat dengan tata letak yang kurang strategis karena berada di daerah pedesaan, rawan banjir, jauh dari permukiman penduduk dan dataran rendah. Kemudian perumahan ini kurang didukung oleh sarana prasarana yang memadai, hanya tersedia 1 taman dan 1 mesjid, sedangkan sarana prasarana seperti sekolah, puskesmas, rumah sakit dan lainnya belum disediakan oleh pemerintah yang menjadi pertimbangan untuk membuat perumahan bersubsidi.

**2. Evaluasi**

Evaluasi adalah kegiatan mengawasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dalam melakukan penilaian atas pelaksanaan rumah bersubsidi. Kegiatan evaluasi atas kelayakan perumahan, hak kepemilikan dan cluster tipe rumah.

**a. Kelayakan Perumahan**

Kelayakan perumahan berdasarkan hasil pengawasan dari pemerintah Dinas PKPP Kabupaten Gowa dalam hal ini bagian kawasan permukiman yang menilai kelayakan perumahan siap huni atau dapat dihuni. Secara umum hunian yang ada di Perumahan Bajeng Permai ada sebanyak 125 unit dengan tipe rumah 1 type yaitu type 36 dengan luas lahan tanah yang dibangun yaitu sebesar 72 $m^2$ termasuk dalam hal ini rumah dan pekarangannya. Kondisi sekarang bangunan perumahan yang

dihuni ada sekitar 65% rumah tersebut dihuni, 25% tidak dihuni tetapi ada pemiliknya dan 10% rusak/lagi direnovasi. Ini menunjukkan bahwa perumahan ini tingkat kelayakannya berbeda-beda sesuai dengan motif dan keinginan pemilik rumah untuk merehab atau merenovasi rumahnya, tetapi secara umum dilihat dari kondisi rumah masih belum layak.

Berikut ditunjukkan data mengenai evaluasi kelayakan perumahan yang terdokumentasikan oleh pihak Dinas PKPP atas laporan pengembang perumahan Bajeng Permai dalam lima tahun terakhir:

Tabel 5
Evaluasi Kelayakan Perumahan pihak Dinas PKPP
Tahun 2016 – 2018

| Tahun | Kondisi Kelayakan Permahan | | |
|---|---|---|---|
| | Layak Huni | Tidak Dihuni | Rusak/ Renovasi |
| 2016 | 70% | 15% | 5% |
| 2017 | 80% | 18% | 7% |
| 2018 | 85% | 25% | 10% |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Tabel di atas menunjukkan hasil evaluasi kelayakan perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa dari data tiga tahun menunjukkan setiap tahun kelayakan huni mengalami penurunan dari 80% menjadi 65% yang secara kondisi fisik bangunan ruma terkesan tidak terawat, sudah ada yang rusak. Sedangkan kondisi rumah yang tidak dihuni mengalami peningkatan dari 15% menjadi 25%. Terjadinya peningkatan karena banyak warga perumahan yang pindah rumh atau dalam status rumah mau dijual atau dipindah tangankan. Demikian halnya tingkat kerusakan atau lagi renovasi juga mengalami peningkatan dari 5% menjadi 10%, tingkat

kerusakan karena rumah tersebut tidak dibeli dan masih kosong, sedangkan renovasi biasanya orang yang baru tinggal atau mengambil perumahan sebagai warga baru.

Berdasarkan data di atas, peneliti melakukan wawancara dengan informan bagian Kawasan Permukiman Kabupaten Gowa, untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek evaluasi kelayakan kawasan permukiman dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Berdasarkan penerimaan laporan dari pihak pengembang Perumahan Bajeng Permai secara umum memberikan gambaran bahwa perumahan Bajeng masih layak huni dan dari hasil pengevaluasian lapangan saya melihat kondisi perumahan tersebut tidak layak untuk dihuni kecuali yang berada di blok bagian depan karena kecenderungan ada penghuni yang setiap saat dapat melakukan renovasi rumahnya, sementara ada diantara blok tersebut rumah tidak berpenghuni bahkan ada yang mau dijual atau dikontrakkan. Sementara itu ada pula yang sedang membangun dengan mengubah konstruksi bangunan awal menjadi lebih tinggi untuk menghindari banjir" (wawancara dengan HK, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa petugas mengawasi karena telah mengetahui kondisi perumahan Bajeng Permai dengan mengkategorikan kondisi perumahan ada yang layak huni, tidak terhuni dan lagi renovasi, sehingga pengawasan yang dilakukan oleh petugas sudah dilakukan persoalan kelayak atau tidak layak diserahkan kepada pemilik rumah apakah rumahnya mau diperbaiki atau direnov tergantung pada pemilik rumah, petugas hanya mengawasi hal yang berkaitan dengan kepemilikan rumah apakah sudah memiliki sertifikat atau tidak. Dan mengawasi

bangunan baru apakah sudah memiliki IMB atau tidak sesuai laporan pihak pengembang.

Selanjutnya peneliti mewawancarai informan Pengembang Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowaan kegiatan pengawasan pemerintah atas evaluasi kelayakan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Sebagai pengembang saya selalu berkoordinasi dan melaporkan perkembangan perumahan ini, sekali-kali kami mengundang pengawas dari Dinas PKPP untuk melihat kondisi riil perumahan. Hal ini saya maksudkan agar bila ada anggaran dari pemerintah daerah tentang rumah bersubsidi, pihak Dinas PKPP dapat menjelaskan dan melaporkan kondisi perumahan yang saat ini. Itulah yang saya alami dan bisa saya ungkapkan" (wawancara dengan MY, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Dians PKPP telah berkoordinasi dengan pihak pengembang perumahan Bajeng Permai untuk melaporkan kondisi riil yang ada di perumahan, ini penting sebagai bahan evaluasi kelayakan perumahan bersubsidi yang setiap tahunnya dilaporkan ke Kepala Daerah Kabupaten Gowa sebagai bentuk pertanggungjawaban dari tupoksi Dinas PKPP.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan apa saja yang menjadi evaluasi bagi pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Saya tidak pernah didatangi oleh pegawai Dinas PKPP, sehingga saya tidak mengetahui evaluasi apa yang dimaksud. Saya hanya tahunya rumah ini saya cicil kepada pengembang perumahan

> bajeng permai, dan saya tahu ini rumah subsidi pemerintah makanya harganya relatif murah dan terjangkau. Tetapi sayangnya kalau tagihan tertunggak kami sering didatangi oleh pengembang untuk ditagih, mengenai kelayakan perumahan ini sudah layak sesuai dengna kemampuan untuk memiliki rumah karena adaji listrik sama ahirnya" (wawancara dengan RH, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa Evaluasi pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP terhadap Perumahan Bajeng Permai evaluasi pengawasan tidak diketahui warga masyarakat penghuni rumah tersebut. Karena warga hanya tahu bahwa perumahan ini bersubisi dan pengelolaannya diberikan kepada pengembang, jadi warga hanya berhubungan dengan pihak pengembang khususnya yang berkaitan dengan cicilan haga rumah subsidi.

Selain masyarakat yang mendapatkan rumah bersubsidi, peneliti juga mendatangi masyarakat yang tidak mendapatkan rumah bersubsidi, untuk menanyakan sejauhmana pemerintah melakukan evaluasi atas pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut hasil wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Kalau masalah pengawasan mengenai evaluasi kelayakan perumahan dari Dinas PKPP kami tidak tahu banyak karena kita bukan warga perumahan tersebut. Saya hanya mendengar saja bahwa perumahan tersebut adalah rumah bersubsidi di mana warga yang ingin tinggal dapat memeliki rumah dan sertifikat tanah bila mampu melunasi cicilan pembayaran rumah yang pembayarannya dilakukan setep bulan. Ituji yang saya tahu" (wawancara dengan DW, 9 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa warga masyarakat di luar perumahan Bajeng Permai tidak mengetahui adanya pengawasan pemerintah dari Dinas PKPP tentang evaluasi kelayakan perumahan. Mereka hanya mengetahui bahwa perumahan bajeng adalah perumahan bersubsidi yang dapat dicicil dengan harga murah dan terjangkau sesuai kontrak kepemilikan dengan pengembang serta mendapatkan sertifikat setelah cicilan rumah lunas.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa evaluasi kelayakan perumahan telah mendapatkan pengawasan dari pemerintah yaitu Dinas PKPP atas informasi dan laporan dari pengembang perumahan Bajeng Permai, sementara warga perumahan tidak mengetahui dan tidak pernah merasa mendapatkan pengawasan dari Dians PKPP, warga hanya tahu itu rumah bersubsidi untuk dicicil utuk mendapatkan perumahan untuk ditinggali sesuai dengan tingkat kelayakan yang dinilai warga perumahan itu sendiri.

**b. Hak Kepemilikan**

Evaluasi hak kepemilikan bagi warga yang tinggal di perumahan Bajeng Permah berbeda-beda. Ada yang sudah memiliki hak kepemilikan dengan mendapatkan sertifikat atas rumah, ada warga yang belum mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah, ada yang lagi berkonflik sesuai permasalahan yang terjadi dengan pihak pengembang. Kegiatan evaluasi hal kepemilikan yang dilakukan oleh Dinas PKPP kepada pengembang adalah menerima dan mempelajari informasi dan laporan yang berkaitan

dengan keberadaan penghuni yang telah memiliki sertifikat dan yang belum memiliki sertifikat serta permasalahan atau konflik perumahan yang dihadapi oleh pengembang.

Saat ini kepemilikan sertifikat tanah dari warga perumahan yang telah memiliki sertifikat baru sebanyak 20% yang belum mendapat sertifikat ada sebanyak 75% dan 5% yang bermasalah atau berkonflik dengan pihak pengembang atas tanah kepemilikan perumahannya. Berikut ditunjukkan data laporan dari pengembang Perumahan Bajeng Permah yang diterima pihak Dinas PKPP sebagai data sekunder dalam tiga tahun terakhir:

Tabel 6
Data Laporan Developer Perumahan Bajeng Permah pada Dinas PKPP atas Pelaksanaan Rumah Bersubsidi Tahun 2016 – 2018

| Tahun | Hak Kepemilikan | | |
|---|---|---|---|
| | Memiliki Sertifikat | Belum Mendapat Sertifikat | Sertifikat Masalah/Konflik |
| 2016 | - | - | - |
| 2017 | 10% | 87% | 3% |
| 2018 | 20% | 75% | 5% |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Tabel di atas menunjukkan hasil evaluasi hak kepemilikan perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa dari data tiga tahun menunjukkan mulai tahun 2017 sudah 10% warga yang memiliki sertifikat hak milik atas rumah bersubsidi, yang artinya warga langsung melunasi rumah tersebut dan layak mendapatkan sertifikat. Sementara 87% belum mendapatkan sertifikat karena menyicil rumah sampai 10 tahun, dan

sisanya 3% sedang bermasalah atau ada terjadi konflik. tahun 2018 meningkat menjadi 20% warga yang memiliki sertifikat hak milik atas rumah bersubsidi, sementara 75% belum mendapatkan sertifikat karena menyicil rumah sampai 10 tahun, dan sisanya 5% sedang bermasalah atau ada terjadi konflik juga mengalami peningkatan. Ini berarti hak kepemilikan atas rumah bersubsidi yang dimiliki oleh warga secara umum masih banyak yang belum memiliki kemampuan untuk melunasi pembayaran rumahnya, dan mendapatkan sertifikat hak milik. Sementara yang bermasalah berkaitan dengan status kepemilikan rumah yang pemiliknya menjual atau memindahtangankan ke pihak ketiga yang terkadang menimbulkan perselisihan antara pembeli, pemilik rumah, dan pengembang, khususnya yang berkaitan dengan klausa perjanjian sebelumnya.

Peneliti mewawancarai informan bagian Pertanahan PKpP Kabupaten Gowa. untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek evaluasi hak kepemilikan permukiman dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> “Menurut saya pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP berkaitan dengan evaluasi hak kepemilikan bila sudah ada laporan dari pengembang bahwa pemilik rumah telah melunasi pembayaran perumahannya, sehingga kami hanya menerima laporan yang bisa ditindaklanjuti untuk diproses mendapatkan Sertifikat Hak Milik. Selama ini baru sekitar 20%, atau sekitar belasan orang yang sudah diusulkan” (wawancara dengan TH, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP terkait dengan evaluasi hak kepemilikan rumah bersubsidi tergantung pada kemampuan warga yang telah melapor ke pengembang dan kami hanya menindaklanjuti laporan dari pengembang atas warga masyarakat yang telah melunasi pembayaran cicilan rumahnya untuk mendapatkan pengurusan hak atas tanah untuk dimiliki dan mengurus sertifikat hak milik.

Selanjutnya peneliti mewawancarai informan pengembang Perumahan Bajeng Permai Gowa, selaku pengembang untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah mengenai hak kepemilikan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Saya mengakui setiap bulan selama tahun 2017 – 2018 sudah ada beberapa warga yang telah melunasi pembayaran rumahnya, walaupun belum jatuh tempo waktu pelunasan selama 10 tahun. Masyarakat yang sudah melunasi kami daftar dan laporkan ke Dinas PKPP untuk mendapatkan kemudahan mengurus sertifikat tanah. Selain sudah ada warga yang bisa melunasi, masih banyak yang belum melunasi dan itu yang bermasalah apabila ada konflik yang berkaitan dengan pemindahtanganan hak kepemilikan rumah bersubsidi ke pihak ketiga tanpa sepengetahuan pengembang dan pemerintah" (wawancara dengan MY, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pengawasan yang dilakukan pemerintah hanya mengawasi informasi dan laporan dari pengembang tentang kepemilikan hak atas tanah untuk mendapatkan sertifikat hak milik, kalau telah melunasi pembayaran cicilan perumahan, sedangkan konflik yang terjadi antara pengembang, pemilik dan pihak ketiga, pemerintah tidak mencampuri kewenangan pengembang.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan apa saja yang menjadi evaluasi bagi pemerintah dilihat dari aspek hak kepemilikan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Terus terang saya belum lunas cicilan rumah bersubsidi ini. Masih menyicilka sesuai kemampuan. Mudah-mudahan kalau ada reski saya bisa tong langsung kasi lunas, supaya bisa meringankan dan tidak membayar setiap bulan lagi. Supaya dapat juga sertifikat hak milik yang dapat saya jaminkan untuk hal-hal yang mendesak" (wawancara dengan HL, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa warga perumahan tidak mengetahui pengawasan Dinas PKPP tentang evaluasi hak kepemilikan. Ini menjadi kewenangan dari pihak pengembang yang berkoordinasi dengan pemerintah dalam hal ini Dians PKPP dalam melaporkan kondisi warga perumahan yang telah melunasi pembayaran cicilan rumah, sementara cicilan yang belum lunas dan dalam status rumah berkonflik.

Selain masyarakat yang mendapatkan rumah bersubsidi, peneliti juga mendatangi masyarakat yang tidak mendapatkan rumah bersubsidi, untuk menanyakan sejauhmana pemerintah melakukan evaluasi hak kepemilikan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut hasil wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Mengenai hal tersebut saya tidak tahu, siapa-siapa yang sudah lunas, siapa yang belum dan siapa yang bermasalah. Tentunya yang sudah lunas pasti dapat mi sertifikat hak milik dan ini biasanya menjadi urusan pihak pengembang dan bagian pertanahan" (wawancara denagan SL, 9 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa warga di luar perumahan tidak mengetahui hal yang berkaitan dengan pengawasan evaluasi hak milik yang dilakukan oleh pemerintah. Biasanya pengembang dalam setiap

tahun melaporkan tentang kondisi warga perumahan yang sudah melunasi, sedang dalam proses cicilan berjalan dan konflik alih status perumahan yang dilakukan oleh pemilik rumah yang belum lunas dan belum memiliki perumahan. Artinya melakukan take over peralihan tanpa pemberitahuan dari pengembang.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP tentang evaluasi hak kepemilikan telah dilakukan melalui koordinasi dengan pihak pengembang untuk melaporkan persentase warga perumahan yang telah melunasi pembayaran cicilan rumah, proses cicilan berjalan dan yang berkonflik. Ini bersifat pemberitahuan kepada pemerintah sebagai bentuk pengawasan atas kondisi kepemilikan perumahan yang telah mendapatkan sertifikat tanah dan yang belum mendapat sertifikat tanah dari warga perumahan Bajeng Permai.

**c. Cluster Tipe Rumah**

Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP dalam memberikan pengawasan berupa evaluasi cluster tipe rumah yang tersedia di perumahan Bajeng Permai semuanya merupakan cluster tipe rumah 36 dengan luas pekarangan dan rumah yaitu 72 $m^2$. Tipe rumah yang dibangun hanya satu tipe dari jumlah rumah sebanyak 125 unit yang dirancang menggunakan pondasi dengan material dinding dari batu dan atap spandek. Perumahan ini memiliki dua kamar, satu dapur, satu kamar mandi, satu petak ruang tamu, satu petak untuk teras pembangunan rumah dibangun secara berhadapan dengan lebar ruas jalan untuk masing-msing lorong ada yang berukuran 5 dan

5 meter di mana terdapat drainase atau selokan dengan lebar setengah meter yang membatasi antara jalanan dengan batas pekarangan rumah warga.

Data sekunder mengenai cluster perumahan Bajeng Permai yang terletak pada suatu kawasan seluas 2 Ha dengan bangunan yang menempati sebanyak 1.7 Ha selebihnya 0.3 Ha adalah jalan dan taman, dengan jumlah gang atau lorong sebanyak 8 lorong yang saling berhubungan dalam satu kawasan perumahan. Lebih jelasnya ditunjukkan data tentang cluster tipe rumah sebagai berikut:

Tabel 7
Evaluasi Cluster Tipe Rumah di Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa

| Cluster Tipe Rumah | Keterangan |
|---|---|
| 1. Tipe 36 | 120 rumah |
| 2. Luas kawasan perumahan | 2 Ha |
| 3. Pemanfaatan luas lahan kawasan Perumahan | 1.7 Ha |
| 4. Peruntukan taman dan jalan | 0,3 Ha |
| 5. Panjang selokan perumahan | 300 m |
| 6. Luas dan lebar jalan | 6 m |
| 7. Jumlah lorong di perumahan | 8 lorong |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Data di atas menunjukkan bahwah perumahan Bajeng Permai merupakan perumahan yang dibangun dengan jenis cluster tipe 36 yang peruntukannya untuk warga masyarakat yang kurang mampu sehingga disebut perumahan subsidi yang diberikan kepada warga dengan cara mencicil setiap bulan selama batas waktu peruntukan pembayaran

Peneliti mewawancarai informan bagian kawasan permukiman PKPP Kabupaten Gowa untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek evaluasi cluster tipe rumah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP selama ini telah dilakukan pengawasan berdasarkan laporan dan informasi dari pengembang perumahan yang memberi informasi bahwa perumahan ini dibangun di atas lahan kawasan seluas 2 Ha, dengan pemanfaatan lahan untuk bangunan rumah tipe 36 adalah 1.7 Ha, dengan pemanfaatan untuk taman dan jalan 0.3 atau 300 meter dengan luas lahan lebar jalan depn rumah 5 sampai 6 meter. Dengan jumlah lorong ada 8 yang saling berhubungan. Ini meupakan laporan potensi kawasan perumahan yang selalu diakses kekami"(wawancara dengan HK, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pemerintah dalam melakukan pengawasan dengan mencari tahu dan menerima laporan dari pihak pengembang tentang kondisi riil perumahan Bajeng. Ini penting untuk didata dan dilaporkan setiap tahun, perumahan bajeng menjadi salah satu bagian dari program pemerintah untuk membangunkan dan mengembangkan perumahan bersubsidi sesuai tingkat kebutuhan perumahan yang diperlukan, mengingat di sekitar kawasan ini masih banyak lahan yang kosong yang dapat dijadikan sebagai kawasan pengembangan perumahana baru.

Selanjutnya peneliti mewawancarai informan pengembang perumahan Bajeng Permai Gowa selaku pengembang untuk menanyakan

kegiatan pengawasan pemerintah atas evaluasi cluster tipe rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Untuk tahap I pebangunan perumahan Bajeng yang ada saat ini baru dibangun 125 unit dari luas kawasan sebanyak 2 Ha. Saya sebagai pengembang perumahan selalu berkoordinasi dengan pihak pemerintah yang berkaitan dengan pembangunan kawasan perumahan Bajeng tahap II untuk pengembangan bila anggaran pemerintah telah dialokasikan untuk membangun dan menjual kepada warga masyarakat yang bisa terjangkau sebagai perumahan bersubsidi" (wawancara dengan MY, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pembangunan cluster tipe 36 sudah dibangun dan secara umum telah ada pemiliknya, sehingga untuk pengembangan perumahan Bajeng II dapat diperlukan dengan melakukan pembelian dan poembebasan lahan, yang saat ini perumahan Bajeng itu sendiri telah mempunyaik luas 2 Ha, sehingga diperlukan pengawasan Dinas DKPP untuk menindaklanjuti pengembangan kawasan ini sesuai dengan alokasi anggaran yang diberikan kepada pemerintah kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan bersubsidi.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan apa saja yang menjadi evaluasi bagi pemerintah dilihat dari cluster tipe rumah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Bagi saya cluster rumah tipe 36 sudah cocok dengan jumlah keluarga yang saya miliki, saya hanya menginginkan agar perbaikan akses jalan perumahan perlu diperbaiki, khususnya penyediaan fasilitas pembuangan sampah dan kebersihan lingkungan perumahan yang terkadang kurang mendapat perhatian dan pengawasan dari pemerintah untuk membangun fasilitas tersebut bagi peruntukan warga perumahan" (wawancara dengan DJ, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa di dalam mengelola sebuah perumahan diperlukan andil pengembang perumahan dan pengawasan dari Dinas DKPP yang berkaitan dengan perbaikan akses jalan perumahan dan kebersihan lingkungan khususnya penyediaan tempat sampah umum bagi warga aagar keberhasilan lingkungan khususnya sanitasi terjamin dan sehat tidak terkesan kumuh. Sehingga perlu ada pengawasan dari PKPP kepada pengembang agar membangunkan fasilitas akses jalan dan tempat pembangan sampah.

Selain masyarakat yang mendapatkan rumah bersubsidi, peneliti juga mendatangi masyarakat yang tidak mendapatkan rumah bersubsidi, untuk menanyakan sejauhmana pemerintah melakukan evaluasi cluster tipe rumah atas pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut hasil wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Saya melihat bahwa cluster tipe 36 merupakan tipe perumahan yang sangat sederhana, sehingga perlu perhatian untuk memperbaiki akses jalan menuju perumahan dan akses jalan yang ada di perumahan, khususnya membangun dan memperbaiki selokan jalan pada lorong antar rumah, sehingga dapat dimanfaatkan mulai berjalan dengan tidak menghalangi kepentingan warga untuk memanfaatkan dan menggunakan akses jalan perumahan mempermudah kelancaran aktivitasnya" (wawancara dengan AM, 9 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa Pengawasan jalan dilakukan oleh pihak Dinas PKPP, yang terjadi adalah Dinas PKPP hanya selalu berkoordinasi dan menerima laporan dari pengembang, sehingga laporan kondisi riil mengenai perumahan terkadang tidak dilaporkan oleh pengembang, hanya melaporkan hal-hal yang berkaitan dengan administrasi pembayaran cicilan perumahan tanpa memberikan informasi mengenai tuntutan dan

kebutuhan perbaikan akses jalan dan penyediaan tempat samah untuk kebersihan lingkungan perumahan.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa warga perumahan tidak merasakan bentuk evaluasi pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP yang berkaitan dengan kelayakan perumahan, hak kepemilikan dan cluster tipe perumahan. Pemerintah hanya mengawasi informasi dan laporan yang berkaitan dengan aktivitas pembayaran cicilan perumahan, tidak terlalu mengawasi yang berkaitan dengan kondisi riil yang dialami warga perumahan khususnya dalam menuntut perbaikan akses jalan dan penyediaan tempat sampah untuk kebersihan lingkungan.

**3. Koreksi Pelaporan**

Koreksi pelaporan adalah kegiatan mengawasi yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Gowa dalam memberikan koreksi pelaporan atas pelaksanaan rumah bersubsidi. Kegiatan koreksi pelaporan meliputi penyelesaian perumahan, administrasi sertifikat balik nama dan akses perumahan

**a. Penyelesaian Perumahan**

Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP Kabupaten Gowa dalam mengawasi kegiatan penyelesaian perumahan yang diinformasikan dan dilaporkan oleh pengembang perubahan Bajeng Permai, ditindaklanjuti sesuai dengan informasi bahwa pemilik rumah telah terdaftar sebagai pemohon perumahan sesuai dengan tahun pendaftaran, melakukan registrasi kesepakatan akad kontrak sesuai lama waktu

pencicilan yang disepakati bersama, mampu melunasi pencicilan permohonan pemilikan rumah dan telah didaftar oleh pengembang untuk mendapatkan sertifikat tanah. Ini merupakan mekanisme yang harus ditempuh oleh pemilik rumah bersubsidi untuk penyelesaian perumahan yang dapat dibuktikan dengan registrasi yang dikeluarkan oleh pengembang.

Berikut data sekunder mengenai warga perumahan Bajeng Permai yang menyelesaikan perumahannya dengan ketentuan telah terdaftar, melakukan proses pencicilan kontrak kesepakatan berjalan dan jumlah pelunasan kontrak yang harus di bayar sesuai laporan yang terdaftar pada pengembang.

Tabel 8
Koreksi Pelaporan Penyelesaian Perumahan Bersubsidi oleh Dinas PKPP

| Uraian | Laporan Pengembang |
|---|---|
| 1. Pendaftaran pemilikan rumah | 125 orang |
| 2. Proses kesepakatan pencicilan yang berjalan | 10 tahun<br>Rp. 1.500.000/bulan |
| 3. Kemampuan melunasi cicilan | Rp. 180.000.000 |
| 4. Harga rumah yang dicicil dalam 10 tahun | 12 orang |
| 5. Jumlah warga yang melunasi | 113 orang |
| 6. Jumlah warga yang masih menyicil | 12 orang |
| 7. Warga yang mendapat sertifikat hak milik | |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Tabel di atas menunjukkan bahwa pihak Dinas PKPPselalu mengawasi pelaporan yang dikeluarkan oleh pengembang untuk membuktikan kebenaran dari pelaporan tersebut sesuai dengan data yang

dirilis oleh pihak pengembag, di mana data yang telah dikoreksi saat ini yaitu ada 125 orang KK yang telah terdaftar sebagai warga perumahan Bajeng yang melakukan kesepakatan pencicilan untuk kontrak kesepakatan 10 tahun dengan kemampuan melunasi cicilan Rp. 1.500.000 per bulan dari harga total yang harus dibayarkan untuk memiliki rumah yaitu Rp. 180.000.000. Saat ini sudah ada 12 warga yang telah ammpu melunasi dan yang tidak melunasi masih ada sebanyak 113 orang, sehingga ada 12 orang warga yang sudah mendapatkan sertifikat hak milik.

Peneliti mewawancarai informan bagian Perumahan PKPP Kabupaten Gowa. untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek koreksi pelaporan penyelesaian kawasan permukiman dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Sebagai pegawai Dinas PKPP bagian perumahan, setiap tahun saya melakukan koreksi pelaporan penyelesaian kawasan permukiman dan pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Koreksi yang saya lakukan itu adalah hal yang berkaitan dengan siapa saja warga yang telah melakukan pembayaran baik pelunasan maupun yang masih menyicil. Ini kami lakukan sebagai bentuk perwujudan pengawasan agar tertib administrasi antara pelaporan pengembang dengan pelaporan program pemerintah mengenai rumah bersubsidi yang harus dimanfaatkan dan digunakan sesuai dengan alokasi pengembalian anggaran kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Gowa" (wawancara dengan DA, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa Pemerintah dalam hal ini Dinas PKPP senantiasa melakukan pengawasan setiap tahun atas laporan yang diberikan oleh pengembang setiap bulannya sesuai dengan proses

pembayaran yang dilakukan oleh warga perumahan baik yang telah membayar lunas maupun dalam proses pencicilan untuk kami tindaklanjuti kebenaran laporan yang diberikan pihak pengembang.

Selanjutnya peneliti mewawancarai informan penegembang perumahan Bajeng Permai Gowa selaku pengembang untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah atas koreksi pelaporan penyelesaian rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Selama ini pelaporan yang kami berikan kepada Dinas PKPP bagian perumahan sering juga mendapat koreksi khususnya yang berkaitan dengan pembayaran tunggakan dari warga yang menyicil rumah subsidi. Koreksi tersebut biasanya kami berikan keterangan bahwa pembayaran pencicilan akan dibayarkan satu minggu sebelum jatuh tempo pembayaran bulan berikutnya. Ini yang sering mendapatkan koreksi kami lupa memberikan keterangan dengan melihat jumlah total yang berbeda dari bulan ini dengan bulan sebelumnya" (wawancara dengan MY, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh pihak pegawai Dinas PKPP bagian perumahan selalu melakukan pengawasan yang berkaitan dengan biaya pencicilan perumahan setiap bulan yang harus dibayarkan ke developer dan biasanya setiap tahun laporannya mendapatkan koreksi dari pegawai pengawas dan meminta keterangan mengenai penyebab terjadinya perubahan total pembayaran yang berbeda-beda setiap bulan dari total penagihan yang terkumpul dan tambahan keterangan atas tunggakan cicilan rumah yang terjadi.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan apa saja yang menjadi koreksi pelaporan

dari pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Saya tidak mengenai koreksi pelaporan dari pegawai tentang pelunasan perumahan. Saya kira itu urusan pengembang dengan pihak dinas yang mengawasinya. Saya hanya tahunya membayar setiap bulan, apabila terlambat membayar pada jatuh tempo, saya dikasih waktu lagi satu minggu untuk melunasi tunggakan itu. Bila tidak kami mendapatkan denda atas keterlambatan melakukan pembayaran cicilan" ( wawancara dengan RH,8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa warga perumahan tidak mengetahui pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP bagian perumahan tentang laporan yang disampaikan oleh pengembang dalam setiap tahun tentang kegiatan pelunasan pembayaran rumah subsidi maupun yang sementara kontrak cicilan berjalan. Artinya setiap tahun Dinas PKPP melakukan pengawasan tentang informai dan laporan yang disampaikan dan menanyakan hal-hal yang berkaitan dengan pelunasan perumahan dan tunggakan pembayaran cicilan yang apabila terlambat dibayar tidak sesuai dengan tempo yang telah diteatpkan.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP atas koreksi pelaporan kepada pihak pengembang dilakukan dalam setiap tahun atas berbagai pelaporan mengenai penyetoran dana cicilan perumahan atau pelunasan yang dilakukan oleh warga perumahan untuk mendapatkan sertifikat tanahnya. Pegawai melakukan pengawasan dengan melakukan koreksi atas laporan administrasi keuangan dan pertanggungjawaban pelaporannya atas segala perubahan anggaran yang berbeda setiap bulan khususnya yang berkaitan

dengan tunggakan yang dilaporkan dengan catatan bahwa nominal angka tahunannya harus sama dengan tahun sebelumnya, kecuali kalau ada warga yang telah melakukan pelunasan dari total rumah selama 10 bulan dan biasanya dikenakan potongan berupa diskon dengan menggratiskan satu atau dua bulan biaya yang harus dibayarkan.

**b. Administrasi Sertifikat Balik Nama**

Pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh pegawai Dinas PKPP dalam melakukan koreksi pelaporan yang berkaitan dengan administrasi sertifikat balik nama. Ini biasanya dilaporkan oleh pengembang bila ada warga yang telah terdaftar sebagai pemilik rumah mau melakukan pelunasan perumahan atau mau mengalihkan ke pihak ketiga. Biasanya pengembang perumahan telah menyiapkan blangko dan format tersebut dan hal ini akan menjadi pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP khususnya bagian pertanahan agar dikemudian hari tidak menimbulkan konflik atau sengketa atas kepemilikan tanah dan rumah bersubsidi yang di Perumahan Bajeng Permai.

Hal-hal yang menjadi format untuk dimasukkan dalam administrasi sertifikat balik nama antara lain nama pemilik yang terdaftar berdasarkan KTP, KK, dan keterangan dari pihak kelurahan atau kecamatan yang diserahkan ke pihak pengembang. Selanjutnya pengembang membuat format yang harus diisi yang menerangkan bahwa pemilik rumah yang berlokasi di perumahan Bajeng Permai lengkap dengan keteterangan gambar tata letak rumah, IMB, dan bukti pelunasan pembayaran atau bukti serah terima pembayaran dari pihak ketiga yang harus ditunjukkan sebagai

dokumen. Ini kemudian diperiksa lagi oleh pegawai Dinas PKPP bagian pertanahan untuk mengklarifikasi dan mengkoreksi data dan informasi yang berkaitan dengan administrasi sertifikat balik nama.

Berikut diuraikan lima langkah dalam mengurus administrasi balik nama sertifikat rumah subsidi pada Dinas PKPP Kabupaten Gowa:

1) Pengemban dan warga pemohon rumah subsidi telah menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses balik nama sertifikat rumah tidak dapat dilakukan jika akta jual beli belum ditandatangani oleh pihak penjual (pengembang), pembeli (warga), PPAT dan saksi.
2) Pengembang telah melunasi pajak penghasilan (PPh), sementara warga telah melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Proses balik nama sertifikat rumah tidak dapat dilakukan jika PPh, BPHTB, PBB, belum dilakukan pembayaran lunas.
3) Warga sebagai pembeli dan pengembang sebagai penjual telah melunasi biaya Akta Jual Beli sekaligs bea balik nama sertifiakt pada PPAT yang ditunjuk. Untuk jasa pelayanan yang maksimal, penjual dan pembeli sebaiknya membayar jasa PPAT di muka. Hal ini dimaksudkan, ketika proses balik nama sertifikat rumah telah selesai, maka pembeli tinggal mengambil sertifikat yang telah balik nama tersebut tanpa mengeluarkan biaya lagi.
4) Kantor PPAT akan mengurus balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dengan disertakan sertifikat asli, akta jual beli, fotocopy KTP penjual dan pembeli, bukti pelunasan PPh, bukti

pelunasan BPHTB. Untuk proses balik nama maka yang diserahkan ke BPN adalah sertifikat aslinya berikut salinan akta jual beli.

5) Jika sesuai jadwal dan prosedur, maka proses balik nama kurang lebih dua minggu, namun dalam prakteknya antara satu sampai dua bulan.

Berdasarkan prosedur di atas, peneliti mewawancarai informan bagian pertanahan PKPP Kabupaten Gowa ,untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek koreksi pelaporan administrasi sertifikat balik nama rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> "Memang begitu prosedur yang harus dilalui oleh setiap warga yang melakukan balik nama dan memperoleh sertifikat hak milik atas rumah bersubsidi. Karena itu pengembang perlu memberikan penjelasan kepada setiap warga agar mempersiapkan semua berkas yang harus dimiliki dalam melakukan pengurusan administrasi sertifikat balik nama karena harus diurus ke BPN (Badan Pertanahan Nasional)" (wawancara dengan TH, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa untuk melakukan pengurusan administrasi balik nama, Dinas PKPP telah melakukan pengawasan kepada pengembang membuatkan semua surat yang dibutuhkan untuk melakukan pengurusan tersebut mulai dari menyiapkan bukti akta jual beli, PPh, BPHTB, PBB, bukti pembayaran pelunasan, KTP dan KK, untuk memudahkan dalam memperoleh sertifikat hak milik atas rumah subsidi.

Selanjutnya peneliti mewawancarai informan pengembang perumahan Bajeng Permai Gowa selaku pengembang untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah atas koreksi pelaporan administrasi sertifikat balik nama rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> “Sebagai bentuk tanggungjawab kami senantiasa memberikan pelayanan kepada warga perumahan yang ingin melakukan pelunasan dan mendapat sertifikat balik nama, dengan membantu memberikan penjelasan berkas apa saja yang dibutuhkan dan dipersiapkan untuk tindaklanjuti di Kantor BPN sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku” ( wawancara dengan MY, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pihak pengembang telah berkoordinasi dengan Dinas PKPP untuk memberikan pelayanan kepada warga perumahan Bajeng Permai yang melakukan pelunasan dan ingin mengurus administrasi sertifikat balik nama. Pihak pemerintah selalu melakukan koreksi pelaporan berkas-berkas yang harus disiapkan untuk ditindaklanjuti ke BPN.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan apa saja yang menjadi koreksi pelaporan dari pengawasan pemerintah mengenai administrasi balik nama rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> “Saya belum tahu berkas apa saja yang harus disiapkan, karena masih lama lunasnya ini rumah, baru tiga tahun tinggal, tetapi yang saya tahu dari tetangga yang telah melunasi, katanya hanya menyiapkan KK, KTP dan bukti pelunasan. Selebihnya diurus oleh pengembang dan pemerintah karena ini rumah subsidi” (wawancara dengan HL, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pengawasan atas koreksi pelaporan administrasi balik nama masih banyak warga yang belum tahu prosedurnya, dikarenakan masih kurangnya sosialisasi pengembang untuk menginformasikan prosedur dan prasyarat yang harus dilakukan dan

mendapatkan koreksi pelaporan untuk mengurus administrasi sertifikat balik nama bila telah melakukan pelunasan pembayaran.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP bagian pertanahan telah melakukan berbagai koreksi pelaporan yang disampaikan oleh pengembang untuk prosedur yang harus diperhatikan untuk melakukan pengurusan administrasi sertifikat balik nama dari warga perumahan yang ingin mengurus ke Kantor BPN untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan rumah.

**c. Akses Perumahan**

Pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP kepada pengembang perumahan Bajeng Permai dalam melakukan koreksi pelaporan yang berkaitan dengan akses perumahan yang dapat diawasi antara lain yang berkaitan dengan akses penerangan listrik harus terpasang pada setiap rumah warga, akses ketersediaan air bersih dari PDAM yang disediakan oleh pihak pengembang. Selain itu akses jalan juga harus tersedia khususnya untuk pengadaan jalan aspal ke perumahan dan penggunaan bata paving pada setiap lorong perumahan. Sedangkan akses lain yang tersedia berupa fasilitas taman dan tempat ibadah yaitu 1 unit mesjid yang harus selalu mendapatkan pengawasan dari pemerintah.

Berikut data sekunder yang berkaitan dengan akses perumahan Bajeng Permai yang menjadi koreksi pelaporan atas pengawasan pemerintah pada rumah bersubsidi.

Tabel 9
Koreksi Pelaporan Akses Perumahan Bersubsidi oleh Dinas PKPP

| Uraian | Laporan Pengembang |
|---|---|
| 1. Akses penerangan listrik | Sudah terpasang pada setiap rumah |
| 2. Akses pengadaan air bersih | Sudah terpasang pada setiap rumah |
| 3. Akses pengadaan tempat sampah | Belum disediakan pada masing-masing rumah |
| 4. Akses jalan aspal | Perlu penanganan, banyak jalan berlubang |
| 5. Akses jalan paving blok | Belum semua menggunakan paving blok |
| 6. Akses taman | Baru 1 yang tersedia |
| 7. Akses sarana ibadah (mesjid) | Baru 1 yang tersedia |

Sumber: Dinas PKPP Kabupaten Gowa, 2019.

Tabel 9 menunjukkan akses perumahan yang memerlukan koreksi pelaporan atas pengawasan pemerintah yang perlu ditindaklanjuti adalah pengadaan tempat sampah untuk setiap rumah dan pembuangan sampah untuk umum, perbaikan jalan yang berlubang untuk dilakukan pengaspalan dan pengerasan, pemasangan paving blok yang belum menyeluruh di rumah warga, untuk diperhatikan oleh pengembang sebagai masukan dari hasil pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP Kabupaten Gowa.

Peneliti mewawancarai informan bagian kawasan Permukiman PKPP Kabupaten Gowa. untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah dari aspek koreksi pelaporan mengenai akses dari rumah bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> “Menjadi masukan untuk memperbaiki akses perumahan sesuai dengan kebijakan dari pemerintah daerah berdasarkan alokasi anggaran subsidi yang diberikan dengan tetap memberikan inisiatif kepada warga untuk berpartisipasi menjaga dan memelihara akses perumahan yang telah dibangun sambil sabar menunggu kebijakan perbaikan dan pembangunan fasilitas umum yang dapat dinikmati oleh warga perumahan” (wawancara dengan HK, 7 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa telah dilakukan pengawasan oleh Dinas PKPP kepada pengembang selain menunggu dan sabar atas kebijakan Pemerintah Kabupaten Gowa untuk melakukan perbaikan dan pembangunan fasilitas akses perumahan, diharapkan warga perumahan memiliki inisiatif untuk menjaga dan memelihara akses perumahan agar tetap awet dan tahan dengan melakukan perbaikan secara sukarela.

Selanjutnya peneliti mewawancarai informan pengembang perumahan Bajeng Permai Gowa,selaku pengembang untuk menanyakan kegiatan pengawasan pemerintah atas koreksi pelaporan akses perumahan bersubsidi di perumahan Bajeng Permai. Petikan wawancara dengan informan:

> “Sebagai pengelola perumahan subsidi ini kami selalu berkoordinasi dengan Dinas PKPP untuk meminta bantuan dalam hal penyediaan dan perbaikan akses perumahan, khususnya melakukan perbaikan dan pengerasan pengaspalan jalan menuju perumahan, membangun fasilitas tempat pembuangan sampah dan fasilitas umum lainnya yang dekat dengan perumahan” (wawancara denagan MY, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa pihak pengembang telah berkoordinasi dengan Dinas PKPP khususnya yang menangani kawasan perumahan untuk memperhatikan dan melakukan pembangunan akses jalan

perumahan dan membangun atau menyediakan tempat pembuangan sampah dari warga perumahan serta membangun fasilitas umum yang dekat dengan perumahan.

Peneliti juga mewawancara masyarakat yang saat ini menempati rumah subsidi untuk menanyakan apa saja yang menjadi koreksi pelaporan dari pengawasan pemerintah dilihat dari akses perumahan dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai. Berikut petikan wawancara dengan informan Masyarakat:

> "Saya terus terang merasa berterima kasih kepada pemerintah bila di perumahan ini akses jalannya diperbaiki yang kita dapat saksikan banyak yang berlubang, apalagi di musim hujan banyak air tergenang. Selain itu saya merasa kesulitan untuk membuang sampah karena tempat pembuangan sampah jauh, untuk menghindari warga membuang sampah di sembarang tempat, ini yang saya rasa akses perumahan yang perlu dipertimbangkan pengembang dan pihak pemerintah" (wawancara dengan DJ, 8 Januari 2019).

Ini memberi makna bahwa akses perumahan belum teraktualisasikan dengan baik meski pemerintah Dinas PKPP telah melakukan pengawasan, kalau alokasi anggaran dari pemerintah daerah belum tersedia untuk melakukan pembangunan, perbaikan dan pengerasan jalan untuk diaspal dan pembangunan tempat pembuangan sampah karena anggarannya besar.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa pengawasan pemerintah berupa koreksi pelaporan telah dilakukan kepada pengembang, tetapi belum dilakukan pengawasan secara langsung kepada warga

perumahan di dalam melakukan koreksi berbagai pelaporan yang berkaitan dengan penyelesaian perumahan, pengurusan penerbitan secara administratif sertifikat balik nama dan koreksi pengadaan akses perumahan yang harus diadakan dan disediakan untuk kepentingan warga Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa.

## C. Pembahasan

Pembahasan penelitian mengacu kepada Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tertuang dalam Pasal 10 yang memperjelas tentang pengawasan yang diamati meliputi pemantauan, evaluasi dan koreksi pelaporan tentang pelaksanaan rumah bersubsidi.

Atas dasar ini perlu dibahas secara rinci berdasarkan hasil penelitian tentang ketiga hal tersebut sebagai kewenangan yang dimiliki oleh Dinas PKPP Kabupaten Gowa dalam melakukan pengawasan perumahan Bajeng Permai yang dikelola oleh pengembang Bajeng Permai.

### 1. Kegiatan Pemantauan Pengawasan Pemerintah dalam Pelaksanaan Rumah Bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa

Kegiatan pemantauan pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa yang menjadi pemantauan pihak pemerintah dalam hal ini Dinas PKPP Kabupaten Gowa adalah kawasan perumahan, tata letak dan sarana prasarana yang dimiliki oleh perumahan. Hasil pemantauan pengawasan pemerintah secara umum yang dilakukan oleh Dinas PKPP sudah dilakukan pengawasan atas

pengelolaan perumahan yang dilakukan pengembang. Ini dapat dibuktikan dengan keberadaan perumahan tersebut saat ini sudah seluruhnya memiliki penghuni dengan kategori ada yang sudah melunasi (beli cash), ada yang menyicil dengan status sudah bertempat tinggal, belum ditinggali, dikontrakkan ke pihak ketiga.

Hasil pemantauan menunjukkan bahwa kawasan perumahan ini adalah kawasan yang jauh dari kota Kabupaten Gowa, terletak di daerah pedesaan dengan kondisi tata letak perumahan yang kurang strategis, jauh dari pemukiman penduduk dan fasilitas umum, daerah perumahan yang rawan banjir karena terletak pada dataran rendah yaitu bekas timbunan sawah tadah hujan.

Saat ini perumahan tersebut hanya memiliki akses jalan yang kurang bagus, belum seluruhnya teraspal, jalan menuju perumahan ini banyak yang rusak berat karena berlubang-lubang dan bila musim hujan jalanan tersebut tergenang air. Sarana yang tersedia di perumahan ini baru dibangun satu mesjid di lingkup perumahan dan memiliki satu taman. Perumahan ini tentunya selalu menjadi pertimbangan bagi warga untuk tinggal di perumahan tersebut secara umum warga sering mengeluhkan kondisi perumahan yang kawasan perumahannya yang jauh dari akses kota, tata letak yang kurang strategis dan sarana prasarana yang tersedia sangat minim.

Gambaran tersebut menjadi sorotan kepada pengembang dan khususnya Dinas PKPP dalam mengawasi kondisi perumahan sebagai

perumahan subsidi yang harus mendapat perhatian dan bantuan dari pemerintah daerah. Pengawasan yang dilakukan saat ini belum terlihat kontinuitas pemantauan yang dilakukan oleh pegawai Dinas PKPP, cenderung hanya mengawasi kegiatan yang berkaitan dengan aspek pengelolaan keuangan perumahan, khsusunya yang berkaitan dengan administrasi pelunasan perumahan dan pencicilan perumahan, sehingga pengawasan yang dilakukan dirasakan masih kurang teraplikasikan dengan baik untuk mewujudkan perumahan kawasan yang representatif berada pada kawasan perumahan yang layak dijadikan tempat tinggal, tata letak strategis dan ditunjang oleh sarana dan prasarana yang cukup untuk warga perumahan dalam menjalankan aktivitas keseharian.

Menurut Situmorang (2014) suatu pelaksanaan kebijakan harus melekat aturan yan mengikat bagi setiap pengambil keputusan untuk mewujudkan kepentingan masyarakat. Ini memberikan penguatan kepada pihak pemerintah bahwa dalam melakukan kegiatan pengawasan yang melekat pada pelaksanaan tugas pokok dan fungsi berdasarkan kebijakan yang harus dijalankan, maka diharuskan untuk memperhatikan segala pelaksanaan yang berkaitan dengan perumahan diperuntukkan untuk kepentingan masyarakat, termasuk dalam hal ini melakukan pengawasan perumahan bersubsidi yang didalam aktualisasinya memiliki kebijakan dari pemerintah daerah untuk senantiasa memperhatikan hal-hal yang bersifat pemantauan eksistensi dari perumahan tersebut dilihat dari kondisi

kawasan perumahan yang dibangun, tata letak strategis yang mudah terakses dan didukung oleh sarana prasarana yang memadai.

Inilah pertimbangan pentingnya melakukan pengawasan pemantauan sebagaimana dikemukakan oleh Mulyadi (2016) bahwa kehadiran pemerintah, mau atau tidak mau dalam melakukan kebijakan harus menjalankan kebijakan yang menjadi solusi bagi masyarakat. Artinya pemerintah harus melakukan tugas pokok dan fungsi untuk memantau kondisi kawasan perumahan memperhatikan tata letak kawasan yang harus strategis dan menyediakan atau membangun sarana prasarana yang memudahkan warga masyarakat perumahan beraktivitas.

Kedua pendapat ini menjadi solusi dalam memperbaiki dan meningkatkan pengawasan pemerintah khususnya Dinas PKPP untuk meningkatkan koordinasi dan pengawasan yang berkaitan dengan tiga hal yang perlu dipantau yaitu menjadikan kawasan perumahan ini menjadi kawasan yang mudah dijangkau dengan membangun dan memperbaiki akses jalan menuju perumahan tersebut, membangun drainase jalan yang baik, sehingga terhindar dari kerawanan banjir, membangun fasilitas umum yang dapat menunjang kebutuhan masyarakat perumahan untuk beraktivitas dengan baik dan lancar.

**2. Kegiatan Evaluasi Pengawasan Pemerintah dalam Pelaksanaan Rumah Bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa**

Kegiatan evaluasi pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa yang menjadi evaluasi pihak pemerintah dalam hal ini Dinas PKPP Kabupaten Gowa adalah kelayakan perumahan, hak kepemilikan dan cluster tipe rumah. Hasil evaluasi pengawasan pemerintah secara umum yang dilakukan oleh Dinas PKPP sudah dilakukan pengawasan atas pengelolaan perumahan yang dilakukan pengembang. Ini dapat dibuktikan dengan keberadaan rumah yang sudah dihuni, siap dihuni dan telah direnovasi oleh pemilik sesuai dengan hak kepemilikan. Warga perumahan juga telah ada yang memiliki sertifikat hak miliki karena telah membeli rumah secara *cash*, yang masih mencicil sudah menempati dan ada yang telah mengontrakkan rumahnya kepada pihak ketiga sesuai dengan kesepakatan pihak pengelola. Evaluasi juga memperlihatkan secara menyeluruh perumahan yang ditawarkan secara umum adalah rumah tipe 36 dengan luas 72 $m^2$ rumah bersama pekarangannya, memiliki dua kamar, 1 ruang tamu, 1 teras, 1 kamar mandi dan dapur.

Hasil evaluasi menunjukkan bahwa perumahan ini telah mendapatkan pengawasan dari Dinas PKPP Kabupaten Gowa yang berkoordinasi dengan pihak pengembang untuk mengetahui berbagai informasi dan laporan yang harus dipertanggungjawabkan setiap tahun kepada Pemerintah Kabupaten Gowa. Inti dari evaluasi yang harus dilaporkan adalah melaporkan kelayakan perumahan, hak kepemilikan rumah dan cluster tipe rumah yang tersedia di perumahan tersebut.

Hasil evaluasi Dinas PKPP telah berkoordinasi dengan pengembang memperlihatkan bahwa kelayakan perumahan ini perlu untuk ditingkatkan, karena masih banyak akses dan fasilitas yang belum terpenuhi seperti perbaikan akses jalan, pembangunan selokan depan pekarangan warga, penyediaan tempat sampah yang belum tersedia, baru bisa dipenuhi adalah penerangan listrik dan PDAM yang telah terpasang pada setiap rumah.

Hasil evaluasi Dinas PKPP Kabupaten Gowa bersama dengan pengembang juga telah melaporkan bahwa sudah ada sebahagian warga perumahan yang telah memiliki sertifikat dan telah ada yang mengontrakkan kepada pihak ketiga. Sementara lainnya masih mencicil sesuai dengan kemampuan walaupun kondisinya masih ada yang sering menunggak pembayaran cicilan.

Hasil evaluasi juga memperlihatkan cluster tipe rumah 36 sudah ada yang mengalami perubahan dari bentuk aslinya, yaitu warga perumahan telah melakukan renovasi rumahnya, ada yang telah mengganti konstruksi perumahan dan mendesain kembali sesuai kebutuhan dan keinginan warga termasuk ada beberapa rumah yang sudah bertingkat dua, sehingga tidak nampak lagi keseragaman rumah tipe 36 seperti pada awal pembangunan. Ini selalu dimonitoring dan dievaluasi perkembangannya oleh Dinas PKPP Kabupaten Gowa melalui laporan pengembang perumahan.

Memahami pentingnya pengawasan yang dilakukan oleh Dinas PKPP Kabupaten Gowa, maka menurut Murhaini (2014) menyatakan bahwa pengawasan pemerintahan yang baik menjalankan pengawasan secara optimal. Pengawasan merupakan komitmen atas pertanggungjawaban kerja yang harus dijalankan dengan baik oleh pegawai untuk mewujudkan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat. Ini mengindikasikan bahwa setiap pegawai Dinas PKPP harus melakukan pengawasan terhadap tugas pokok dan fungsinya dalam mewujudkan pemerintahan yang terbaik dan memberikan pelayanan yang terbaik pula kepada publik sebagai bentuk komitmen dan pertanggungjawaban yang harus diaktualisasikan.

Hiplunuddin (2017) juga mengemukakan bahwa pemerintah sebagai pengambil kebijakan harus mampu mengawasi setiap kegiatan operasional atas pelaksanaan tugas pokok dan fungsi guna mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik. Ini memberikan penguatan bahwa pengawasan harus dievaluasiseoptimal mungkin dalam mewujudkan tata kelola pemerintahan khususnya yang berkaitan dengan pengawasan pembangunan perumahan bersubsidi.

Rachman (2012) mengatakan bahwa pemerintah yang baik harus melaksanakan kebijakan mulai dari melakukan formulasi, implementasi dan mengevaluasi setiap kegiatan pelaksanaan tupoksi dengan menegakkan pengawasan yang berpihak kepada kepentingan publik. Ini menjadi penguatan dalam mengaktualisasikan pengawasan di bidang perumahan untuk melakukan evaluasi terhadap hasil dari pembangunan

perumahan yang telah ditinggali dan dihuni oleh masyarakat, apakah sudah sesuai dengan kelayakan perumahan, telah terpenuhi hak kepemilikan bagi warga dan pilihan cluster tipe rumah yang diinginkan.

Ketiga pendapat ini menjadi solusi dalam memperbaiki dan meningkatkan pengawasan pemerintah khususnya Dinas PKPP untuk meningkatkan koordinasi dan pengawasan yang berkaitan dengan tiga hal yang perlu dievaluasi yaitu mengupayakan seoptimal mungkin kelayakan perumahan yang layak huni dan mudah terjangkau oleh akses dan memiliki fasilitas umum yang mendukung. Menjamin adanya kepastian hak kepemilikan setiap warga perumahan yang telah melunasi pembayaran rumah bersubsidi yang diberikan secara murah dan terjangkau, dan dapat melakukan renovasi sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan dari cluster tipe rumah yang dibelinya.

**3. Kegiatan Koreksi Laporan Pengawasan Pemerintah dalam Pelaksanaan Rumah Bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa**

Kegiatan koreks pelaporan atas pengawasan pemerintah dalam pelaksanaan rumah bersubsidi di Perumahan Bajeng Permai Gowa yang menjadi koreksi bagi pihak pemerintah dalam hal ini Dinas PKPP Kabupaten Gowa adalah penyelesaian perumahan, administrasi sertifiakt balik nama dan akses perumahan. Hasil koreksi laporan dari pengawasan pemerintah secara umum yang dilakukan oleh Dinas PKPP sudah dilakukan pengawasan atas pengelolaan perumahan yang dilakukan pengembang. Ini dapat dibuktikan dengan laporan dari pengembang yang ditindaklanjuti oleh Dinas PKPP atas laporan bulanan mengenai

pembayaran pelunasan dan cicilan serta tunggakan dari warga perumahan. Pengembang juga melaporkan warga perumahan yang melakukan pengurusan administrasi sertifikat balik nama dan laporan tentang segala keluhan yang berkaitan dengan akses perumahan yang diinginkan oleh warga.

Penyelesaian perumahan yang ada di Perumahan Bajeng Permai Kabupaten Gowa saat ini ada yang sudah melunasi secara cash, ada yang melunasi pada saat waktu cicilan berjalan , dan ada yang melakukan pelunasan setelah melakukan takeover ke pihak ketiga. Ini semua dilaporkan oleh pengembang ke Dinas PKPP dan ditindaklanjuti pengawasannya sesuai dengan pelaporan yang diberikan oleh pengembang. Berarti Dinas PKPP telah melakukan pengawasan sesuai dengan laporan pengembang terhadap kondisi penyelesaian perumahan yang teregistrasikan di database pengembang.

Selain penyelesaian perumahan, warga yang telah melakukan pembayaran lunas diberikan bukti pelunasan, untuk mendapatkan akte atas kepemilikan tanah untuk diusulkan oleh pihak pengembang bersama warga guna mendapatkan pelayanan administrasi sertifikat balik nama di Kantor BPN yang harus dilaporkan ke Dinas PKPP untuk ditindaklanjuti dalam melakukan koreksi pelaporan kebenaran kepemilikan hak rumah bersubsidi sesuai pemberian sertifikat yang dimilikinya.

Koreksi pelaporan pengawasan juga diterima oleh Dinas PKPP atas berbagai tuntutan kebutuhan, keinginan dan harapan warga atas akses

perumahan yang harus disediakan. Masalah penerangan listrik dan air sudah disediakan, masyarakat hanya sering mengeluhkan untuk diperbaiki jalan menuju perumahan yang masih banyak rusak berat, termasuk meminta pengembang untuk membangunkan tempat sampah masing-masing rumah dan perbaikan drainase saluran air di depan rumah yang sudah banyak yang rusak, sebagai tuntutan perbaikan akses perumahan. Dan hal ini telah dilaporkan kepada Dinas PKPP untuk ditindaklanjuti pengawasannya sesuai dengan koreksi pelaporan yang diberikan oleh pengembang.

Menurut Afifuddin (2012) mengelola suatu kebijakan pemerintahan harus dijalankan secara terkoordinasi dan terawasi untuk mewujudkan sasaran kebijakan berdasarkan program dan kegiatan yang dilakukan. Ini memberi indikasi bahwa pemerintah dalam hal ini Dinas PKPP bersama dengan pengembang perumahan harus mampu mengelola perumahan bersubsidi secara terkoordinasi dan terawasi, khususnya yang berkaitan dengan pelunasan perumahan, jaminan hak kepemilikan rumah yang telah lunas pembayarannya dan memenuhi tuntutan akses perumahan yang layak huni.

Makmur (2015) juga mengemukakan bahwa efektivitas kelembagaan pengawasan tergantung pada kebijakan yang dilakukan. Efektivitas yang dimaksud adalah kemampuan Dinas PKPP untuk melakukan pemantauan, evaluasi dan koreksi pelaporan secara detail dan seksama dan melakukan tindakan atau pengenaan sanksi bagi stakeholder