

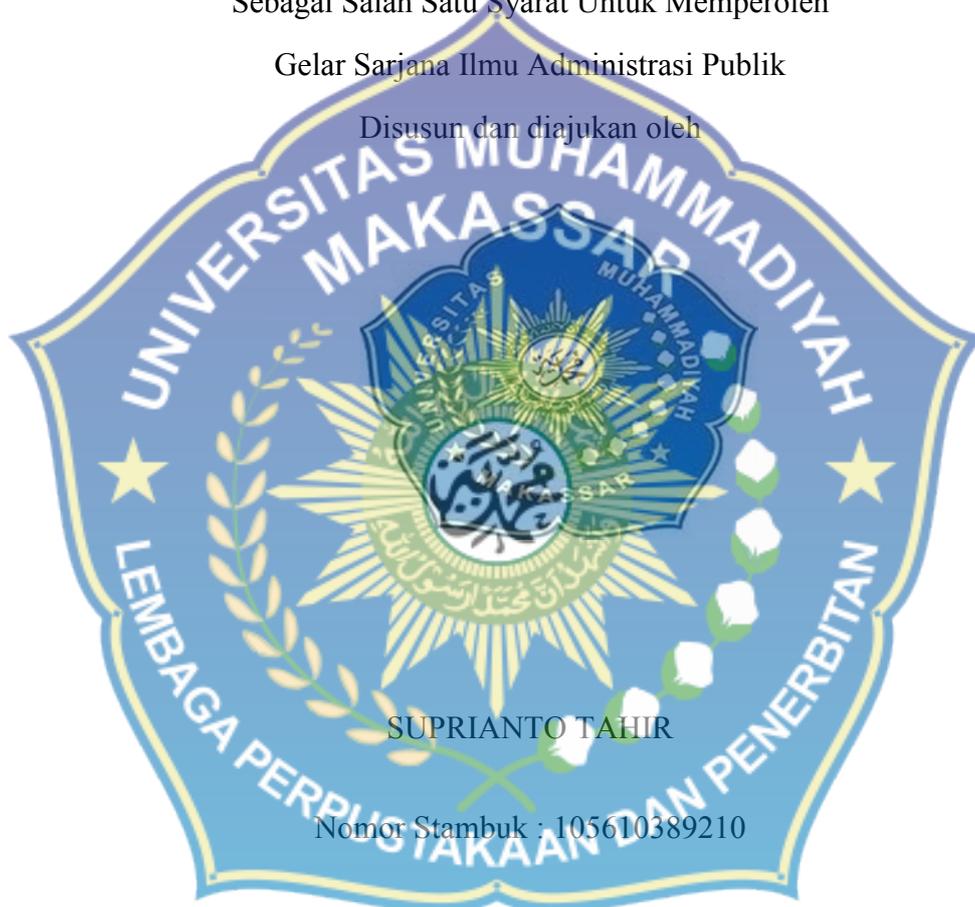
**KERJASAMA PENGEMBANG DENGAN PERBANKAN DALAM PENGADAAN
RUMAH BERSUBSIDI DI BUKIT INDAH PATTALLASSANG
KABUPATEN GOWA**

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Ilmu Administrasi Publik

Disusun dan diajukan oleh



SUPRIANTO TAHIR

Nomor Stambuk : 105610389210

**PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
2017**

Judul skripsi penelitian : Kerjasama pengembang dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi di bukit indah pattallassang kabupaten gowa

Nama mahasiswa : Suprianto Tahir

Nomor stambuk : 105610389210



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: 1611/FSP/A.1-VIII/X/37/2015 sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S.1) dalam program studi Ilmu Administrasi Negara Di Makassar pada hari Kamis tanggal 12 bulan November tahun 2015.

TIM PENILAI

Ketua,

Sekretaris,

Ir. H. Saleh Molla, MM

Dr. Burhaddin, S.Sos, M.Si

Penguji :

1. Dr.Hj .Fatmawati, M.Si
2. Dr.H. Ansyari Mone, M.P.d
3. Dra. Ruskin Azikin, M.M
4. Drs.Hj. Muhajirah Hasanuddin,
M.Si

(*Fat*)
(*AM*)
(*Ruskin*)
(*MH*)

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Suprianto Tahir
Nomor Stambuk : 105610389210
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.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kerjasama pengembang dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi di bukit indah pattallassang kabupaten gowa

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar sarjana Ilmu Administrasi Negara pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.

Dengan selesainya skripsi ini, penulis sepenuhnya mengakui dan menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terwujud tanpa bantuan dari pembimbing. Dalam kesempatan ini dengan sepenuh hati yang tulus, penulis mengucapkan banyak terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada bapak Drs. Ruskin Azikin, M.M dan bapak Drs.H.Muhammad Idris, M.Si yang bertindak sebagai pembimbing pertama dan kedua dalam penyusunan skripsi ini. Kecerdasan, keluasan wawasan yang kritis, mengarahkan, dan mendorong penulis agar senantiasa belajar dan bertindak dengan lebih teliti dan hati-hati serta tidak mudah patah semangat.

Penulis menyadari juga bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak **Drs. H. Muhammad Idris, M.Si** selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.

2. Bapak **Dr. Burhanuddin, S.Sos, M.Si** selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan yang sangat baik dan mampu membawa jurusan yang dipimpinnya bersaing dengan jurusan-jurusan lain di Universitas Muhammadiyah Makassar
3. Segenap Dosen Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar yang telah memberi bekal ilmu kepada penulis selama menempuh pendidikan di lembaga ini. Segenap staf tata usaha Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu politik, yang telah memberikan pelayanan administrasi dan bantuan kepada penulis dengan baik.
4. Pihak Instansi di Kabupaten Takalar khususnya di Kelurahan Manongkoki Kecamatan Polongbangkeng Utara yang telah banyak memberikan informasi dan data yang dibutuhkan selama penelitian.
5. Secara terkhusus dan istimewa penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada kedua orang Tua saya **Muh.Tahir Dg. Ramma**, atas segala bimbingan, kasih sayang yang tulus, jasa dan pengorbanannya sepanjang masa sehingga skripsi ini bisa di kerjakan dengan baik, penghargaan, simpuh dan sujud serta do`a semoga Allah SWT memberinya umur panjang, kesehatan dan selalu dalam lindungannya, dan kepada seluruh keluarga yang senantiasa memberikan motivasi serta arahan-arahan selama penulis menempuh pendidikan sampai pada penyelesaian skripsi ini.
6. Segenap rekan-rekan akademik Angkatan jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar khususnya angkatan 2011 kelas F/ADN, yang selalu menyemangati dalam

6. Segenap rekan-rekan akademik Angkatan jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar khususnya angkatan 2011 kelas F/ADN, yang selalu menyemangati dalam menyelesaikan skripsi ini saya ucapkan banyak terima kasih atas bantuannya selama ini, maupun pihak yang terkait yang belum sempat disebutkan namanya satu persatu yang senantiasa memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Makassar, Agustus 2017


Suprianto Tahir

DAFTAR ISI

Halaman Pengajuan Skripsi.....
Halaman Persetujuan	ii
Lembar Penerimaan Tim.....	iii
Halaman Pernyataan Keaslian Karya Ilmiah.....	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Konsep Kerjasama	11
B. Konsep Pengemban.....	21
C. Konsep Kelembagaan.....	26
D. Defenisi Pengemban Dan Perbankan.....	38
E. Ruang Lingkup Rumah Bersubsidi.....	43
F. Kerangka Pikir	48
G. Defenisi Operasional.....	49
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu Dan Lokasi Penelitian	51
B. Jenis Dan Tipe Penelitian.....	51
C. Sumber Data.....	52
D. Informan Penelitian.....	53
E. Teknik Pengumpulan Data.....	53

F. Teknik Analisis Data.....	54
G. Pengabsahan Data	55

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian.....	56
B. Kerjasama Pengemban Dengan Perbankan Dalam Pengadaan Rumah Bersubsidi di Bukit Indah Pattalassang Kabupaten Gowa.....	60
C. Faktor yang mempengaruhi kerjasama pengembang dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi	67

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	73

DAFTAR PUSTAKA.....	
---------------------	--



‘BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kelompok sosial menurut pengertian sosiologis adalah kumpulan individu-individu yang mempunyai hubungan dan saling berinteraksi satu sama lain, dimana didalamnya terdapat ikatan perasaan yang relatif sama. Sedangkan dalam pengertian umum kelompok merupakan golongan, kelas, lapisan atau kumpulan manusia yang dibatasi oleh ciri, kondisi dan kesamaan kepentingan tertentu.

Soedjono Dirdjosisworo (2011) menyebutnya sebagai kesatuan-kesatuan yang menunjukkan satu kumpulan manusia (*a human agregate*), yaitu sejumlah orang yang mempunyai kepentingan yang sama. Pengertian semacam ini tidak menjadi masalah jika digunakan untuk percakapan sehari-hari, sepanjang masing-masing pihak dapat memahami pokok percakapan itu. Akan tetapi pengertian terakhir ini bisa menimbulkan kesulitan jika percakapan dimaksudkan menelaah seluk beluk kelompok manusia itu sendiri secara lebih luas.

Dalam mempelajari kelompok manusia secara sosiologis tentu banyak variasi yang perlu diperhitungkan, seperti kuantitas keanggotaan, aktivitas anggota kelompok, hubungan-hubungan antar individu, faktor pengikat para anggotanya, kepentingan-kepentingan, saling ketergantungan, dan ukuran-ukuran perilaku atau norma-norma yang sama-sama dipatuhi.

Mayor Polak (2012) mendefinisikan kelompok sebagai “*Group*” atau kelompok”, yaitu sejumlah orang yang ada antar hubungan satu sama lain dan antar hubungan itu bersifat sebagai sebuah struktur. Pendapat tersebut pada

dasarnya ingin menjelaskan bahwa betapa penting faktor hubungan atau interaksi dalam suatu kelompok sosial, karena sekumpulan orang tanpa ikatan hubungan satu sama lain belum dapat disebut sebagai kelompok. Begitu juga dengan terbentuknya suatu kelompok sangat tergantung pada perkembangan jalinan hubungan antara individu-individu sebagai anggotanya. Dalam dunia kelompok merupakan organisasi dari dua atau lebih individu yang bersatu atas dasar ikatan-ikatan ketergantungan masing-masing dengan standar ukuran perilaku yang relatif sama.

Tipe kelompok yang termasuk dalam kajian kelompok sosial murni, misalnya Keluarga, orang Indonesia, kelompok-kelompok etnis, kelompok profesi, dan lain-lain perkumpulan yang pada hakekatnya mengandung hubungan sosial primer, dimana didalamnya terdapat ketergantungan atas kepentingan bersama. Ciri yang paling penting di sini adalah sifat hubungannya yang intim dan terdapat ikatan yang disadari sebagai satu perasaan kepemilikan bersama yang kuat.

UUD Republik Indonesia no.1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman dengan rahmat yang maha esa, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri dan produktif.

Sikap kerjasama dalam kelompok merupakan perpaduan dari sikap individu yang terbentuk berdasarkan komitmen bersama yang diwujudkan berupa

satu sikap dan perilaku kelompok sesuai dengan karakteristik dari pada sikap dan perilaku individu. Sikap dan perilaku kelompok ini akan baik dan mendukung jalannya adalah :

Ada kejelasan visi dan misi kelompok yang dilahirkan secara bersama.

Ada Partisipasi individu dalam kelompok.

Ada pengaruh dalam pembuatan keputusan.

Ada berbagi informasi.

Seringnya terjadi interaksi antar anggota kelompok.

Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer manusia setelah pangan dan sandang terpenuhi, setelah terpenuhinya kebutuhan primer sebagai kebutuhan pokok manusia, baru manusia memenuhi kebutuhan sekunder dan kebutuhan tertier. Fungsi rumah selain sebagai pelindung dari segala cuaca dan gangguan alam juga makhluk hidup lainnya, rumah juga berfungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, pusat persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa. Pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terpusat di daerah perkotaan, rawan memunculkan daerah kumuh.

Salah satu upaya untuk mendorong terhadap pemenuhan kebutuhan terhadap pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, diperlukan suatu penyediaan perumahan yang disediakan baik oleh pemerintah maupun swasta. Perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe dari rumah dengan memperhatikan tingkat

keterjangkauan daya beli oleh masyarakat Indonesia (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman).

Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah. Berdasarkan data dari Real Estate Indonesia (REI), total kebutuhan rumah pertahun bisa mencapai 2,6 juta didorong oleh pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak dan backlog atau kekurangan rumah. Berdasarkan data jumlah penduduk Indonesia lebih kurang 241 juta jiwa dengan angka pertumbuhan penduduk 1,3 % per tahun. Jumlah rata-rata orang per kepala keluarga (KK) lebih kurang 4,3 juta jiwa. Dengan perhitungan jumlah kebutuhan rumah $241 \text{ juta} \times 1,3 \% \text{ per tahun}$. Sehingga setiap tahunnya dibutuhkan 728.604 unit rumah per tahun atau jika dibulatkan menjadi 729 ribu unit rumah pertahun.

Banyaknya kebutuhan rumah di Indonesia, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduknya yang besar, sehingga memerlukan upaya pemerintah untuk menangani permasalahan perumahan ditengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam hal tersedianya kebutuhan terhadap rumah, pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang memiliki pendapatan kurang. Subsidi KPR oleh pemerintah merupakan upaya untuk

meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, di tengah tingginya harga rumah.

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum dan lain-lain.

Pembangunan perumahan dan permukiman tersebut diatur oleh pemerintah dalam suatu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang dimaksudkan untuk memberi arahan bagi pembangunan perumahan dan permukiman. Perumahan merupakan pencerminan dari jati diri manusia, baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya, Perumahan dan permukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Salah satu aspek yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah Kemudian dapat pula kita lihat dari adanya rumusan undang-undang yang telah berlaku pada UU No.7

tahun 1992 di pasal 16 mengenai izin perbankan yaitu UU No. 5 tahun 1986 (Suhardi, 2003).

Pemerintah dan pemangku kepentingan property memperkirakan bahwa kebutuhan terhadap rumah sederhana (bersubsidi) ini mencapai lebih dari 15 juta unit, suatu jumlah yang sangat luar biasa. Hal ini merupakan tantangan besar terhadap pemerintah selaku pembuat regulasi dalam pengadaan Rumah bersubsidi.

Berdasarkan situs Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR saat ini menjadi alternatif pilihan yang banyak diminati masyarakat.

Dengan fasilitas KPR, masyarakat dapat memiliki rumah dengancara kredit, atau setidaknya sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu. Di Indonesia, dikenal dua jenis KPR, yaitu KPR subsidi dan KPR nonsubsidi, KPR subsidi adalah KPR yang disediakan dan persyaratannya diatur oleh pemerintah bersama pihak bank.

KPR subsidi umumnya di tujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank yang diperuntukkan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank penyedia KPR tersebut.

Bagi masyarakat pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam permohonan KPR, dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari bank.

Kelembagaan Perbankan menurut Dr. Thomas Suyatno (2010) menjelaskan bahwa terdapat pengertian bank yang dapat kita lihat pada tiga sisi dimana bank menjadi penerima kredit atau bank *as loan recipients*, bank menjadi pemberi kredit atau bank *as a creditor* dan yang terakhir bank menjadi pemberi kredit bagi masyarakat atau bank *as a lender for the community* yang melalui sumber yang memang berasal dari modal sendiri, tabungan atau simpanan masyarakat maupun melalui penciptaan uang bank atau bank *money creation*.

Setelah ditandatangani maka pembeli telah sah sebagai pemilik rumah dan tanah sekaligus sebagai debitur baru dari bank, dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian KPR, ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit, pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari bank selama jangka waktu kredit kepemilikan rumah belum berakhir atau dilunasi oleh debitur.

Nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau dalam prakteknya disebut juga alih debitur (*over credit*).

Tidak jarang perjanjian alih debitur (*over credit*) tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank selaku kreditur. Apabila peralihan dengan akta Surat Kuasa Notaris tidak diberitahukan kepada bank, kemungkinan terburuknya si penjual atau debitur awal bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri kreditnya kepada Bank dan mengambil sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan atau mengalihkannya lagi kepada pihak lain.

Masalah lain yang juga sering terjadi pada *over credit* dengan akta Surat Kuasa Notaris adalah apabila pembeli selaku penerima kuasa tidak membayar cicilan dengan suatu alasan tertentu, maka akibatnya bank selaku kreditur tetap meminta pertanggung jawaban kepada penjual selaku debitur sahnya.

Saat ini bank yang tetap konsisten dalam menjalankan misinya dalam menyalurkan KPR terhitung sejak tahun 1976 adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN). Bank BTN ini merupakan salah satu bank yang mendapatkan tugas untuk menyalurkan KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan data pada BTN Cabang Padang, jumlah debitur atas KPR selalu meningkat setiap tahunnya, namun pihak BTN tidak mempunyai data yang pasti berapa jumlah alih debitur (*over credit*) yang dilakukan oleh debitur karena tidak semua debitur melakukan alih debitur dengan cara yang ditetapkan BTN.

Berdasarkan Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 301/KMK/01/2002, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara, dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KP-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli tanah berikud rumah/bangunannya, membangun rumah/bangunan diatas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah/bangunan sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa tanah atau tanah berikud rumah bangunan yang dimiliki pemohon.

PT. Bank Tabungan Negara secara garis besar memiliki dua jenis produk KPR, yaitu KPR Sejahtera FLPP sebagai produk KPR bersubsidi, dan KPR BTN Platinum sebagai produk KPR non-subsidi.

Kedepannya kebutuhan akan perumahan semakin meningkat, ini merupakan tantangan terhadap pemerintah sebagai regulator. Untuk melindungi pembeli dari Developer nakal dibutuhkan kejelasan informasi (transparan) dan regulasi yang jelas pula maka dari itu penulis tertarik mengangkat pembahasan mengenai kerjasama pengembang dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi di bukit Indah Pattallassang kabupaten Gowa.

Berdasarkan uraian yang telah penulis kemukakan diatas maka penulis tertarik untuk membahas dan menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul *“Kerjasama Pengembang Dengan Perbankan Dalam Pengadaan Rumah Bersubsidi di Bukit Indah Pattallassang Kabupaten Gowa”*.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk kerja sama antara pengembang dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi di Bukit Indah Pattallassang Kabupaten Gowa?
2. Faktor-faktor apa yang menjadi pendukung dan penghambatan dalam pengadaan rumah bersubsidi di bukit Indah Pattallassang Kabupaten Gowa?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Bagaimana bentuk kerja sama antara pengemban dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi di Bukit Indah Pattallassang Kabupaten Gowa
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor apa yang menjadi pendukung dan penghambat dalam pengadaan rumah bersubsidi di bukit Indah Pattallassang Kabupaten Gowa.

D. Kegunaan Penelitian

1. Dari hasil penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan sebagai berikut : Hasil penelitian dapat menjadi masukan dan acuan untuk menambah ilmu pengetahuan, memperluas cakrawala berfikir penulis serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian hukum dan menuangkan dalam bentuk tulisan.
2. Untuk memperkaya khasanah ilmu hukum, khususnya hukum perdata, serta dapat menerapkan ilmu yang didapat selama perkuliahan dan dapat berlatih dalam melakukan penelitian yang baik.
3. Bermanfaat bagi penulis yaitu dalam rangka menganalisa dan menjawab keingintahuan penulis terhadap perumusan masalah dalam penelitian. Selain itu, penelitian ini juga bermanfaat dalam memberikan kontribusi pemikiran dalam menunjang perkembangan ilmu hukum khususnya dalam dunia perbankan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Kerjasama

Kerjasama merupakan kegiatan bersama antara dua orang atau lebih untuk mencapai tujuan yang sama. kerjasama kemudian berkembang dengan munculnya pengertian-pengertian baru yang lebih kontemporer sesuai dengan pergerakan zaman. Kerjasama pada masa lalu identik dalam usaha perdagangan, pada masa sekarang kerjasama menyentuh semua bidang. Baik ekonomi, sosial, maupun politik.

Kerjasama, atau kooperasi merujuk pada praktik seseorang atau kelompok yang lebih besar yang bekerja di khayalak dengan tujuan atau kemungkinan metode yang disetujui bersama secara umum, alih-alih bekerja secara terpisah dalam persaingan. Kerja sama umumnya mencakup paradigma yang berlawanan dengan kompetisi. Banyak orang yang mendukung kerja sama sebagai bentuk yang ideal untuk pengelolaan urusan perorangan.

Terdapat lima bentuk kerjasama, sebagai berikut:

1. Kerukunan. Bentuk kerjasama ini berbentuk gotong royong dan tolong menolong antar individu.
2. Bargaining. Bentuk kerjasama ini merupakan perjanjian pertukaran barang atau jasa antara dua organisasi atau lebih.
3. Kooptasi. Bentuk kerjasama ini merupakan proses penerimaan hal-hal baru dalam kepemimpinan dan pelaksanaan politik dalam suatu organisasi agar menjadi lebih seimbang.

4. Koalisis. Bentuk kerjasama ini merupakan perpaduan antara dua organisasi atau lebih yang mempunyai tujuan yang sama.

5. Joint Venture. Bentuk kerjasama ini terjadi dalam proyek-proyek besar untuk menyukseskan suatu tujuan yang membutuhkan kerjasama dari berbagai pihak dengan latar belakang yang berbeda.

Biasanya dalam sebuah perusahaan atau lembaga-lembaga kerjasama tim telah menjadi sebuah kebutuhan untuk mewujudkan keberhasilan dalam mencapai tujuan. Kerjasama tim akan menjadi suatu dorongan sebagai energi maupun motivasi bagi setiap individu yang tergabung dalam sebuah tim kerja. Jika kerjasama tim dapat berjalan dengan baik, maka kelancaran berkomunikasi maupun rasa tanggung jawab pada setiap individu yang ada di dalam tim kerja akan terbentuk.

Agar dapat berhasil melaksanakan kerjasama maka dibutuhkan prinsip-prinsip umum sebagaimana yang dijelaskan oleh Edralin dan Whitaker dalam Keban (2007). Prinsip umum tersebut terdapat dalam prinsip good governance.

1. Partisipasi masyarakat

Semua warga masyarakat mempunyai suara dalam pengambilan keputusan, baik secara langsung maupun melalui lembaga-lembaga perwakilan sah yang mewakili kepentingan mereka. Partisipasi menyeluruh tersebut dibangun berdasarkan kebebasan berkumpul dan mengungkapkan pendapat, serta kapasitas untuk berpartisipasi secara konstruktif.

2. Tegaknya supremasi hukum

Kerangka hukum harus adil dan diberlakukan tanpa pandang bulu, termasuk di dalamnya hukum-hukum yang menyangkut hak asasi manusia.

3. Transparansi

Transparansi dibangun atas dasar arus informasi yang bebas. Seluruh proses pemerintahan, lembaga-lembaga dan informasi perlu dapat diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan, dan informasi yang tersedia harus memadai agar dapat dimengerti dan dipantau.

4. Peduli pada stakeholder

Lembaga-lembaga dan seluruh proses pemerintahan harus berusaha melayani semua pihak yang berkepentingan.

5. Berorientasi pada konsensus

Tata pemerintahan yang baik menjembatani kepentingan-kepentingan yang berbeda demi terbangunnya suatu konsensus menyeluruh dalam hal apa yang terbaik bagi kelompok-kelompok masyarakat, dan bila mungkin, konsensus dalam hal kebijakan-kebijakan dan prosedur-prosedur.

6. Kesetaraan

Semua warga masyarakat mempunyai kesempatan memperbaiki atau mempertahankan kesejahteraan mereka.

7. Efektifitas dan Efisiensi

Proses-proses pemerintahan dan lembaga-lembaga membuahkan hasil sesuai kebutuhan warga masyarakat dan dengan menggunakan sumber-sumber daya yang ada seoptimal mungkin.

8. Akuntabilitas

Para pengambil keputusan di pemerintah, sektor swasta dan organisasi-organisasi masyarakat bertanggung jawab baik kepada masyarakat maupun kepada lembaga-lembaga yang berkepentingan. Bentuk pertanggung jawaban tersebut berbeda satu dengan lainnya tergantung dari jenis organisasi yang bersangkutan.

9. Visi Strategis

Para pemimpin dan masyarakat memiliki perspektif yang luas dan jauh ke depan atas tata pemerintahan yang baik dan pembangunan manusia, serta kepekaan akan apa saja yang dibutuhkan untuk mewujudkan perkembangan tersebut. Selain itu mereka juga harus memiliki pemahaman atas kompleksitas kesejarahan, budaya dan sosial yang menjadi dasar bagi perspektif tersebut.

Salah satu situs (References) menjabarkan kerjasama ke dalam beberapa dimensi pengertian, diantaranya:

- a. Suatu tindakan untuk mencapai tujuan atau keuntungan bersama.
- b. Bantuan yang diberikan oleh orang lain maupun organisasi, kelompok, atau negara lain.
- c. Adanya keinginan untuk memiliki hubungan kerjasama antar kelompok.

Kerjasama bisa berupa pemberian bantuan maupun saling memberikan bantuan hal ini bertujuan untuk mempererat rasa persaudaraan. Selain dilakukan oleh perseorangan maupun kelompok tertentu, kerjasama juga dilakukan antar negara. Hal ini berkenaan dengan hubungan diplomatik untuk menjaga perdamaian dunia secara lebih global.

Menurut beberapa pandangan ilmu tertentu, kerjasama juga memiliki definisi yang beragam hal ini berkenaan dengan bidang tertentu. Dimana kerjasama menghasilkan pencapaian hasil pada segi bidang yang dituju, diantaranya:

- a. Berdasarkan ilmu ekonomi, kerjasama diartikan sebagai hubungan antar individu untuk mendapatkan hasil produksi, pemasaran, serta pembelian untuk mendapatkan keuntungan bersama.
- b. Berdasarkan ilmu sosiologi, diartikan sebagai segala aktifitas yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan bersama antar pihak terkait.
- c. Berdasarkan ilmu ekologi, diartikan sebagai kegiatan bersama yang saling menguntungkan antar organisme dalam cakupan wilayah tertentu.

Selain diartikan dari sudut pandang berbagai ilmu, kerjasama juga memiliki beberapa definisi yang diberikan oleh para ahli. Hal ini memungkinkan terbentuknya pola pemikiran yang matang akan prosedur suatu hubungan kerjasama, agar bisa saling menguntungkan. Sebab hubungan kerjasama sejatinya adalah mendapatkan keuntungan yang bisa dirasakan oleh semua pihak yang melakukan hubungan tersebut. Sehingga apabila salah satu pihak merasa dirugikan maka hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan dasar pengertian kerjasama itu sendiri.

Bank Indonesia (central bank) menyediakan kredit likuiditas dengan syarat yang mudah dan lunak untuk membiayai pengembangan sektor yang potensial menurut Drs. H. Malayu S.P. Hasibuan menjelaskan bahwa Bank adalah suatu badan usaha yang kekayaannya dalam bentuk aset keuangan serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi tidak hanya untuk mencari keuntungan saja.

Perkembangan perbankan di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat beberapa tahun terakhir ini. Hal itu disebabkan oleh adanya serangkaian langkah deregulasi di bidang perbankan. Ada beberapa deregulasi di bidang perbankan dan moneter yang secara kronologis dapat dikemukakan sesuai urutan waktu pengumuman kebijaksanaan deregulasi.

- a. kebijaksanaan pemerintah tanggal 1 Juni 1983 Kebijakan ini bertujuan untuk menggairahkan pengerahan dana masyarakat. Kebijakan tersebut antara lain berisi penghapusan sistem pagu kredit dan mengurangi kredit likuiditas, Bank Indonesia tidak menetapkan tingkat suku bunga deposito

maupun suku bunga pinjaman, dan kebijaksanaan moneter dengan Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan penyediaan fasilitas diskonto.

- b. Kebijakan 27 Oktober 1988 (Pakto 88) Latar belakang kebijakan ini dilandasi oleh kebijakan 1 Juni 1983 yang ternyata mendapat penghimpunan dana untuk investasi swasta. Selanjutnya pihak swasta berpartisipasi lebih besar dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan menciptakan iklim yang memungkinkan bank-bank beroperasi lebih efisien dan perluasan jaringan kantor bank.
- c. Kebijakan Pemerintah 25 Maret 1989 Kebijakan ini merupakan penyempurnaan Pakto 88 yang berisikan tentang penyempurnaan pendirian BPR. Dalam kebijakan baru ini usaha BPR tidak boleh menerima simpanan dalam bentuk giro, tidak diperkenankan pindah wilayah dan membuka kantor cabang dan tidak perlu penyesuaian modal bagi BPR baru tetapi disesuaikan dengan kebutuhan modal. BPR yang akan meningkatkan usahanya untuk menjadi bank umum harus mempunyai modal sebesar Rp. 10 miliar.
- d. Kebijakan Pemerintah 29 Januari 1990 Latar belakang kebijakan ini untuk mendukung pembangunan yang makin efisien. Untuk itu perlu disempurnakan aturan tentang Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) yang jumlahnya masih relatif tinggi dan menyempurnakan sistem perkreditan.

Menurut Awang Firdaus (1997), permintaan rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor di antaranya adalah lokasi atau pertumbuhan penduduk, pendapatan, kemudahan pendanaan, fasilitas dan sarana umum, harga pasar rumah, selera

konsumen serta peraturan perundang-undangan. Sedangkan menurut Pananggian (2004), setelah meneliti selama 3 dekade hasil penelitiannya menunjukkan terdapat hubungan yang saling mempengaruhi antara tingkat suku bunga bank, angka penjualan rumah, dan laju pertumbuhan ekonomi.

Paket Kebijakan Pemerintah Februari 1991Inti kebijaksanaan ini meliputi beberapa aspek penting yang terdiri dari :

- a. penyempurnaan persyaratan perizinan, kepemilikan dan kepengurusan bank, yang meliputi beberapa aspek antara lain pemilik dan pengelola bank harus memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan fungsinya untuk melindungi kepentingan masyarakat sehingga kesehatan sebuah bank harus diupayakan secara kontinuitas sejak berdiri, pembukaan kantor cabang atau perwakilan dan penyertaan bank di luar negeri, pendirian kantor bank, dan persyaratan pembukaan kantor BPR dan merger.
- b. Ketentuan yang berkaitan dengan prinsip kehati-hatian (prudential regulation) yang meliputi permodalan bank, jaminan pemberian kredit, kredit untuk pembelian saham dan kepemilikan saham oleh bank, batas maksimum pemberian kredit, kredit untuk pembelian saham dan kepemilikan saham oleh bank, batas maksimum pemberian kredit (BMPK) atau legal lending limit, dan garansi bank.

Perkembangan jumlah bank dan kantor bank selama periode tahun 2004-2009 jumlah bank dan kantor bank termasuk bank perkreditan rakyat mengalami peningkatan yang sangat pesat. Selama 6 tahun jumlah bank mengalami pertumbuhan sebesar 92,48% atau menurun rata-rata -7,52% setiap tahun.

Dalam tahun 2004 terdapat 133 bank, turun menjadi 123 pada tahun 2009. Selain itu selama 6 tahun terakhir jumlah kantor bank mengalami pertumbuhan 157,456% atau meningkat rata-rata setiap tahun 57,45% yaitu dari 7.939 kantor bank pada tahun 2004 menjadi 12.500 kantor bank pada tahun 2009.

Perkembangan dana dan kredit bank Dalam periode 2004-2009 tingkat pertumbuhan dana bank yang dihimpun dari masyarakat jika dilihat menurut kelompok bank, dan jenis mata uang, maka tahun 2004 bank umum swasta nasional devisa berhasil menghimpun dana lebih besar. Pada periode yang sama jumlah kredit bank yang berhasil dikucurkan dari sector ekonomi paling besar didominasi oleh sector industry, diikuti sector jasa, dan yang terakhir adalah sector pertanian.

Secara umum, fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan Menurut Lukman Dendawidjaya, 2001. Misalnya adalah :

a. *Agent of Trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan, baik dalam hal penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, bank tidak akan bangkrut, dan pada saat yang telah dijanjikan simpanan tersebut dapat ditarik kembali dari bank.

b. *Agent of development*

Kegiatan perekonomian masyarakat di sektor moneter dan sektor riil tidak dapat dipisahkan. Sektor riil tidak akan dapat bekerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Kegiatan bank berupa penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian sektor riil. Kegiatan bank tersebut dapat mendorong masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa. Dan kelancaran kegiatan investasi-distribusi-konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

c. *Agent of Service*

Bank memberikan penawaran jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Berupa jasa pengiriman uang, penitipan barang berharga, pemberian jaminan bank, dan penyelesaian tagihan.

1. Harga Cash Keras

Tunai keras adalah cara pembayaran yang dilakukan dalam waktu ± 1 bulan sejak *closing deal* bersama pengembang. Jika Anda memiliki dana yang “menganggur” pembayaran tunai keras merupakan cara yang menguntungkan. Biasanya pengembang memberi diskon yang lebih besar dibandingkan cara pembayaran lainnya.

Kelebihan pembayaran Tunai Keras:

- a. Lebih murah dengan diskon besar
- b. Tidak ada kewajiban hutang

Kekurangan pembayaran Tunai keras:

- a. Perlu modal besar karena harga rumah tidak murah
- b. Apabila bertemu dengan pengembang nakal, resiko penguasaan dan kepemilikan sertifikat bisa tertunda mengakibatkan Anda akan selalu was-was sampai sertifikat dikuasai sepenuhnya (potensi resiko hukum cukup besar).

2. Harga Cash Lunak

Banyak pengembang yang memberikan potongan harga dengan sistem pembayaran tunai, termasuk tunai lunak. Akan tetapi, potongan yang diberikan lebih kecil daripada tunai keras. Selain itu, dalam sistem pembayaran ini, Anda akan membayar langsung ke pihak pengembang, bukan ke bank. Hal ini membuat Anda tidak perlu repot mengurus administrasi yang biasanya diurus dengan bank. Yang paling menguntungkan adalah Anda tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan seperti administrasi, bunga bank, dan provisi.

3. Harga KPR Subsidi

KPR Rumah Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.

B. Konsep Pengemban

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang strategis dalam upaya membangun manusia Indonesia yang seutuhnya. Selain sebagai salah

satukebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman, “papan” juga berfungsi strategis di dalam mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga,persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi akan datang yang berjati diri.

Karenanya, pada tempatnyalah bila Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnyakondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggung jawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau didalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat dan lingkungan yang berjati diri,mandiri, dan produktif.

Perumahan dan permukiman selain merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri.

Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhankebutuhan papannya. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan permukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis.

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman.

Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman, sesungguhnya secara lebih komprehensif telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan, namun penekanannya masih terbatas kepada aspek perumahan saja.

Dalam perjalanannya, acuan tersebut dirasakan kurang sesuai lagi dengan berbagai perkembangan permasalahan yang semakin kompleks, sehingga diperlukan pengaturan dan penanganan perumahan dan permukiman yang lebih terintegrasi. Sehingga untuk itu perlu disusun suatu kebijakan dan strategi baru yang cakupannya dapat meliputi bidang perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)

1. Pendahuluan Berangkat dari pertimbangan tersebut dan berlandaskan kepada UU No. 4 Tahun 1992 maka telah dikeluarkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Tahun 1999, sebagai acuan pokok di dalam penyelenggaraan bidang perumahan dan permukiman.

Selanjutnya, seiring dengan perkembangan sosial politik yang ada dan tuntutan reformasi serta perubahan paradigma penyelenggaraan pembangunan nasional, dan dalam upaya menjawab tantangan serta agenda bidang perumahan dan permukiman ke depan, maka dipandang perlu untuk menyempurnakan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman yang ada tersebut.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang diprogramkan sebagai bagian dari proses pembangunan berkelanjutan.

Karenanya sangat diperlukan dukungan sumber daya yang tepat dan memadai baik berupa sumber daya alam, sumber daya buatan, maupun sumber daya manusia. Dalam kerangka pembangunan berkelanjutan maka pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan harus telah mempertimbangkan keseimbangan terpadu pemanfaatan sumber daya yang ada dan terbatas, termasuk dengan pendayagunaan sumber daya manusia yang optimal di lingkungan pemerintahan, dunia usaha, paraprofesional dan masyarakat baik secara individu maupun kelompok/asosiasi yang terkait.

Dengan pernyataan Misi tersebut jelas bahwa pemerintah harus lebih berperan sebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Dalam upaya pelaksanaan Misi tersebut, seluruh program dan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan permukiman dititikberatkan untuk dapat mencapai sasaran antara lain sebagai berikut :

1. Terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan. Keswadayaan masyarakat juga dalam artian dapat bermitrasecara efektif dengan para pelaku kunci lainnya dari kalangan dunia usahadan pemerintah.

2. Terbangunnya lembaga-lembaga penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang dapat menerapkan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik, di tingkat lokal, wilayah, dan pusat, yang mampu memfasilitasi wahana pengembangan peran dan tanggung jawab masyarakat sebagai pelaku utama dalam memenuhi kebutuhannya akan hunian yang layak dan terjangkau, dan lingkungan permukiman yang sehat, aman, produktif dan berkelanjutan. Kelembagaan yang ingin dicapai tersebut agar juga dapat senantiasa mendorong terciptanya iklim kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
3. Terdorongnya pertumbuhan wilayah dan keserasian lingkungan antar wilayah melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan, saling mendukung dan terpadu secara sosial, ekonomi, dan lingkungan baik di perkotaan maupun di perdesaan, serta kesalingterkaitan antar kawasan. Penyelenggaraan yang berkelanjutan juga agar dicapai dengan pendayagunaan yang optimal dari sumberdaya pendukung perumahan dan permukiman.

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Undang - undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
2. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699); Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman.

C. Konsep Kelembagaan

Kelembagaan umumnya banyak dibahas dalam sosiologi, antropologi, hukum dan politik, organisasi dan manajemen, psikologi maupun ilmu lingkungan yang kemudian berkembang ke dalam ilmu ekonomi karena kini mulai banyak ekonom berkesimpulan bahwa kegagalan pembangunan ekonomi umumnya karena kegagalan kelembagaan. Dalam bidang sosiologi dan antropologi kelembagaan banyak ditekankan pada norma, tingkah laku dan adat istiadat. Dalam bidang ilmu politik kelembagaan banyak ditekankan pada aturan main (the rules) dan kegiatan kolektif (collective action) untuk kepentingan bersama atau umum (public). Ilmu psikologi melihat kelembagaan dari sudut tingkah laku manusia (behavior). Ilmu hukum menegaskan pentingnya kelembagaan dari sudut hukum, aturan dan penegakan hukum serta instrumen dan proses litigasinya (Djogo, dkk, 2003).

Djogo dkk (2003) juga menyebutkan bahwa pada umumnya definisi lembaga mencakup konsep pola perilaku sosial yang sudah mengakar dan berlangsung terus menerus atau berulang. Dalam konteks ini sangat penting diperhatikan bahwa perilaku sosial tidak membatasi lembaga pada peraturan yang mengatur perilaku tersebut atau mewajibkan orang atau organisasi untuk harus berpikir positif ke arah norma-norma yang menjelaskan perilaku mereka tetapi juga pemahaman akan lembaga ini memusatkan perhatian pada pengertian mengapa orang berperilaku atau bertindak sesuai dengan atau bertentangan dengan peraturan yang ada.

Kelembagaan berisikan dua aspek penting yaitu; “aspek kelembagaan” dan “aspek keorganisasian”. Aspek kelembagaan meliputi perilaku atau perilaku social dimana inti kajiannya adalah tentang nilai (value), norma (norm), custom, mores, folkways, usage, kepercayaan, gagasan, doktrin, keinginan, kebutuhan, orientasi dan lain-lain. Bentuk perubahan sosial dalam aspek kelembagaan bersifat kultural dan proses perubahannya membutuhkan waktu yang lama. Sementara dalam aspek keorganisasian meliputi struktur atau struktur sosial dengan inti kajiannya terletak pada aspek peran (role). Lebih jauh aspek struktural mencakup: peran, aktivitas, hubungan antar peran, integrasi sosial, struktur umum, perbandingan struktur tekstual dengan struktur faktual, struktur kewenangan atau kekuasaan, hubungan antar kegiatan dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek solidaritas, klik, profil dan pola kekuasaan. Bentuk perubahan sosial dalam aspek keorganisasian bersifat struktural dan berlangsung relatif cepat (Subagio, 2005).

Israel (1992) mengungkapkan bahwa konsep umum mengenai lembaga meliputi apa yang ada pada tingkat lokal atau masyarakat, unit manajemen proyek, institusi-institusi, departemen-departemen di pemerintah pusat dan sebagainya. Sebuah lembaga dapat merupakan milik negara atau sektor swasta dan juga bisa mengacu pada fungsi-fungsi administrasi pemerintah. Sedangkan menurut Uphoff dalam Shamyuti (2003), istilah kelembagaan dan organisasi sering membingungkan dan bersifat interchangeably. Secara keilmuan, ‘social institution’ dan ‘social organization’ berada dalam level yang sama, untuk menyebut apa yang kita kenal dengan kelompok sosial, grup, sosial form, dan lain-lain yang relatif sejenis. Namun, perkembangan akhir-akhir ini, istilah “kelembagaan” lebih sering

digunakan untuk makna yang mencakup keduanya sekaligus. Ada beberapa alasan kenapa orang-orang lebih memilih istilah tersebut. Kelembagaan lebih dipilih karena kata “organisasi” menunjuk kepada suatu social form yang bersifat formal, dan akhir-akhir ini semakin cenderung mendapat image negatif.

Kelembagaan berisikan dua aspek penting yaitu; “aspek kelembagaan” dan “aspek keorganisasian”. Aspek kelembagaan meliputi perilaku atau perilaku social dimana inti kajiannya adalah tentang nilai (value), norma (norm), custom, mores, folkways, usage, kepercayaan, gagasan, doktrin, keinginan, kebutuhan, orientasi dan lain-lain. Bentuk perubahan sosial dalam aspek kelembagaan bersifat kultural dan proses perubahannya membutuhkan waktu yang lama. Sementara dalam aspek keorganisasian meliputi struktur atau struktur sosial dengan inti kajiannya terletak pada aspek peran (role). Lebih jauh aspek struktural mencakup: peran, aktivitas, hubungan antar peran, integrasi sosial, struktur umum, perbandingan struktur tekstual dengan struktur faktual, struktur kewenangan atau kekuasaan, hubungan antar kegiatan dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek solidaritas, klik, profil dan pola kekuasaan. Bentuk perubahan sosial dalam aspek keorganisasian bersifat struktural dan berlangsung relatif cepat (Subagio, 2005).

Israel (1992) mengungkapkan bahwa konsep umum mengenai lembaga meliputi apa yang ada pada tingkat lokal atau masyarakat, unit manajemen proyek, institusi-institusi, departemen-departemen di pemerintah pusat dan sebagainya. Sebuah lembaga dapat merupakan milik negara atau sektor swasta dan juga bisa mengacu pada fungsi-fungsi administrasi pemerintah. Sedangkan menurut Uphoff dalam Shahyuti (2003), istilah kelembagaan dan organisasi sering

mbingungkan dan bersifat interchangeably. Secara keilmuan, 'social institution' dan 'social organization' berada dalam level yang sama, untuk menyebut apa yang kita kenal dengan kelompok sosial, grup, sosial form, dan lain-lain yang relatif sejenis. Namun, perkembangan akhir-akhir ini, istilah "kelembagaan" lebih sering digunakan untuk makna yang mencakup keduanya sekaligus. Ada beberapa alasan kenapa orang-orang lebih memilih istilah tersebut.

Kelembagaan lebih dipilih karena kata "organisasi" menunjuk kepada suatu social form yang bersifat formal, dan akhir-akhir ini semakin cenderung mendapat image negatif.

a. **Prinsip Dasar Penumbuhan Kelembagaan**

1. Prinsip bertolak atas kenyataan yang ada (existing condition). Tiap masyarakat memiliki sejarahnya sendiri. Kondisi yang ada harus menjadi dasar pengembangan.
2. Prinsip kebutuhan. Pertanyaan yang harus dijawab adalah: apakah memang perlu sebuah lembaga? Apakah, masyarakat memang sungguh-sungguh membutuhkan? Apakah itu lebih ekonomis? Jika tidak perlu, mungkin dapat disatukan dengan lembaga lain.
3. Prinsip berpikir dalam kesisteman. Selalulah mengimajinasikan sistem "laboratorium agribisnis" secara keseluruhan. Apapun kelembagaan yang dibangun di dalamnya mestilah didasarkan kepada analisa sistem tersebut. Jangan berpikir parsial dan temporal.

4. Prinsip partisipatif. Pembentukan kelembagaan yang didasarkan atas keinginan dan kesadaran sendiri tentu akan menumbuhkan rasa memiliki yang sesungguhnya..
5. Prinsip efektifitas. Kelembagaan hanyalah alat, bukan tujuan. Jadi, berpikirlah pada hasil akhir. Membangun kelembagaan (baru atau revitalisasi yang lama) harus dapat diposisikan sebagai salah satu langkah menuju tujuan tersebut.
6. Prinsip efisiensi. Pertimbangan dalam memilih kelembagaan adalah keefisienan. Apakah dengan membentuk satu lembaga baru akan lebih murah, lebih mudah, dan lebih sederhana?
7. Prinsip fleksibilitas. Tidak ada acuan baku. Bagaimana kelembagaan akan dibentuk harus sesuai dengan sumberdaya yang ada, kondisi yang dihadapi, keinginan dan kebutuhan petani, serta kemampuan petugas pelaksana.
8. Prinsip orientasi pada nilai tambah atau keuntungan. Opsi yang dipilih adalah yang mampu memberikan nilai tambah atau keuntungan paling besar bagi seluruh pelaku agribisnis yang terlibat, terutama pelaku di pedesaan.
9. Prinsip desentralisasi. Setiap sel dalam sistem harus mampu beroperasi dengan kewenangan cukup, sehingga kreatifitasnya dapat berkembang optimal.

10. Prinsip keberlanjutan. Pada akhirnya model harus mampu membangun kekuatannya sendiri dari dalam. Ia akan tetap mampu beroperasi, meskipun input atau dukungan dari luar berkurang.

Pengadaan (*procurement*) adalah fungsi operasional pertama MSDM. .Pengadaan karyawan merupakan masalah penting, sulit dan kompleks karena untuk mendapatkan danmenempatkan orang-orang yang kompeten, serasi, serta efektif tidaklah semudah membelidan menempatkan mesin.

1. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
2. Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur Pasal 20.

Pengertian tentang subsidi ini dapat pula ditemukan dalam tulisan Erwan dalam blognya (Erwan, 2010) yang menjelaskan, lebih jauh tentang subsidibahwa subsidi adalah suatu pemberian (kontribusi) dalam bentuk uang atau finansial yang diberikan oleh pemerintah atau suatu badan umum (*public body*). Kontribusi pemerintah tersebut dapat berupa antara lain:

- a. penyerahan dana secara langsung seperti hibah, pinjaman, dan penyertaan, pemindahan dana atau jaminan langsung atas hutang;

- b. hilangnya pendapatan pemerintah atau pembebasan fiskal (seperti keringanan pajak); penyediaan barang atau jasa diluar prasarana umum atau pembelian barang;
- c. pemerintah melakukan pembayaran pada mekanisme pendanaan atau memberikan otorisasi kepada suatu badan swasta untuk melaksanakan tugas pemerintah dalam hal penyediaan dana.
- d. Disamping hal tersebut, semua bentuk income dan price support juga merupakan subsidi apabila bantuan tersebut menimbulkan suatu keuntungan. Pengertian dari subsidi juga dapat diterapkan dalam bidang perdagangan internasional yaitu setiap bantuan keuangan yang diberikan oleh pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan, industri, eksportir atau setiap bentuk dukungan terhadap pendapatan atau harga yang diberikan secara langsung atau tidak langsung untuk meningkatkan ekspor atau menurunkan impor dari atau ke negara yang berkembang (Erwan, 2010).

Menurut Wikipedia 2009, mengutip tulisan Michael P Todaro, subsidi (juga disebut subvensi) adalah bentuk bantuan keuangan yang dibayarkan kepada suatu bisnis atau sektor ekonomi. Sebagian subsidi diberikan oleh pemerintah kepada produsen atau distributor dalam suatu industri untuk mencegah kejatuhan industri tersebut (misalnya karena operasi merugikan yang terus dijalankan) atau peningkatan harga produknya atau hanya untuk mendorongnya mempekerjakan lebih banyak buruh (seperti dalam subsidi upah).

Contohnya adalah subsidi untuk mendorong penjualan ekspor; subsidi di beberapa bahan pangan untuk mempertahankan biaya hidup, khususnya di wilayah perkotaan; dan subsidi untuk mendorong perluasan produksi pertanian mencapai swasembada produksi pangan. (Todaro, 2009) Subsidi juga dapat dianggap sebagai suatu bentuk proteksionisme atau penghalang perdagangan dengan memproduksi barang dan jasa domestik yang kompetitif terhadap barang dan jasa impor.

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.

5. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
6. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.
8. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
9. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
10. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
12. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

13. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
14. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
15. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
16. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
17. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

19. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
20. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
24. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
25. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

26. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Subsidi dapat mengganggu pasar dan memakan biaya ekonomi (Dungji Munawar 2013). Pengertian Subsidi yang besar. Bantuan keuangan dalam bentuk subsidi biasa datang suatu pemerintahan, namun istilah subsidi juga bisa mengarah pada bantuan yang diberikan oleh pihak lain, seperti perorangan atau lembaga non-pemerintah.

Adapun menurut Nota Keuangan dan RAPBN 2014, subsidi merupakan alokasi anggaran yang disalurkan melalui perusahaan/lembaga yang memproduksi, menjual barang dan jasa, yang memenuhi hajat hidup orang banyak sedemikian rupa, sehingga harga jualnya dapat dijangkau masyarakat.

Dengan demikian, subsidi merupakan upaya pemerintah melalui penyaluran anggaran kepada produsen barang dan jasa dalam rangka pelayanan publik sehingga masyarakat dapat memenuhi hajat hidupnya dengan harga beli yang lebih terjangkau atas barang dan jasa publik yang disubsidi tersebut.

Jadi bisa disimpulkan bahwa subsidi adalah bantuan pemerintah dalam bentuk bantuan keuangan yang di bayarkan kepada produsen dan konsumen suatu bisnis atau sektor ekonomitas barang/jasa tertentu.

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Sedangkan pada Bank Tabungan Negara tempat

penulis mengadakan penelitian, KPR didefinisikan sebagai kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Hasil Wawancara Staff Loan Service BTN Cabang Medan Pada Tanggal 18 Februari.

Tujuan adanya kredit pemilikan rumah beberapa sumber, maksud dan tujuan diberikannya layanan kredit pemilikan rumah sudah jelas artinya membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara cash/tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain. KPR merupakan sarana fasilitator untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah.

Agunan yang diperlukan untuk kredit pemilikan rumah adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian, sedangkan KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki.

Karena masuk dalam kategori konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor, dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja, dan lain sebagainya.

D. Defenisi Pengembang Dan Perbankan

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang strategis dalam upaya membangun manusia Indonesia yang seutuhnya. Selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman, “papan” juga

berfungsi strategis di dalam mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi akan datang yang berjati diri.

Karenanya, pada tempatnyalah bila Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggung jawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau didalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat dan lingkungan yang berjati diri, mandiri, dan produktif.

Perumahan dan permukiman selain merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri.

Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan permukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis.

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman. Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman,

sesungguhnya secara lebih komprehensif telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan, namun penekanannya masih terbatas kepada aspek perumahan saja.

Dalam perjalanannya, acuan tersebut dirasakan kurang sesuai lagi dengan berbagai perkembangan permasalahan yang semakin kompleks, sehingga diperlukan pengaturan dan penanganan perumahan dan permukiman yang lebih terintegrasi. Sehingga untuk itu perlu disusun suatu kebijakan dan strategi baru yang cakupannya dapat meliputi bidang perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)

1. Pendahuluan Berangkat dari pertimbangan tersebut dan berlandaskan kepada UU No. 4 Tahun 1992 maka telah dikeluarkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Tahun 1999, sebagai acuan pokok di dalam penyelenggaraan bidang perumahan dan permukiman.

Selanjutnya, seiring dengan perkembangan sosialpolitik yang ada dan tuntutan reformasi serta perubahan paradigma penyelenggaraan pembangunan nasional, dan dalam upaya menjawab tantangan serta agenda bidang perumahan dan permukiman ke depan, maka dipandang perlu untuk menyempurnakan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman yang ada tersebut.

.Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang di programkan sebagai bagian dari proses pembangunan berkelanjutan.

Karenanya sangat diperlukan dukungan sumber daya yang tepat dan memadai baik berupa sumber daya alam, sumber daya buatan, maupun sumber

daya manusia. Dalam kerangka pembangunan berkelanjutan maka pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan harus telah mempertimbangkan keseimbangan terpadu pemanfaatan sumber dayayang ada dan terbatas, termasuk dengan pendayagunaan sumber daya manusia yang optimal di lingkungan pemerintahan, dunia usaha, paraprofesional dan masyarakat baik secara individu maupun kelompok/asosiasiyang terkait.

Dengan pernyataan Misi tersebut jelas bahwa pemerintah harus lebih berperansebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya pemberdayaan bagi berlangsungnya seluruh rangkaian proses penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Dalam upaya pelaksanaan Misi tersebut, seluruh program dan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan permukiman dititik beratkan untuk dapat mencapai sasaran antara lain sebagai berikut :

4. Terwujudnya keswadayaan masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau secara mandiri sebagai salah satuupaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pengembangan jati diri, dan mendorong terwujudnya kualitas lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, baik di perkotaan maupun di perdesaan. Keswadayaan masyarakat juga dalam artian dapat bermitrasecara efektif dengan para pelaku kunci lainnya dari kalangan dunia usaha dan pemerintah.
5. Terbangunnya lembaga-lembaga penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang dapat menerapkan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik, di tingkat lokal, wilayah, dan pusat, yang mampu memfasilitasi wahana

pengembangan peran dan tanggung jawab masyarakat sebagai pelaku utama dalam memenuhi kebutuhannya akan hunian yang layak dan terjangkau, dan lingkungan permukiman yang sehat, aman, produktif dan berkelanjutan. Kelembagaan yang ingin dicapai tersebut agar juga dapat senantiasa mendorong terciptanya iklim kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

6. Terdongginya pertumbuhan wilayah dan keserasian lingkungan antar wilayah melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan, saling mendukung dan terpadu secara sosial, ekonomi, dan lingkungan baik di perkotaan maupun di perdesaan, serta kesalingterkaitan antar kawasan. Penyelenggaraan yang berkelanjutan juga agar dicapai dengan pendayagunaan yang optimal dari sumber daya pendukung perumahan dan permukiman.

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

3. Undang - undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
4. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699); Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman.

E. Ruang Lingkup Rumah Bersubsidi

Hal ini dilakukan demi memenuhi kebutuhan hunian pribadi bagi MBR(masyarakat berpenghasilan rendah) di Indonesia.

Sebelum memutuskan mengajukan KPR subsidi, sebaiknya sahabat Perumnas mencermati beberapa syarat berikut ini;

a. WNI yang Belum Memiliki Rumah Pribadi

Agar program sejuta rumah berlangsung dengan tepat sasaran, salah satu syarat kepemilikannya adalah WNI yang belum pernah memiliki rumah pribadi. Diharapkan tidak ada masyarakat dari kalangan ekonomi menengah ke atas yang membidik rumah KPR subsidi untuk kebutuhan investasi.

Masyarakat yang belum memiliki hunian pribadi dan belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah merupakan target utama dalam Program Sejuta Rumah. Ini karena pemerataan kesejahteraan sedang diupayakan untuk seluruh masyarakat Indonesia agar bisa memiliki hunian pribadi.

b. Syarat Pekerjaan dan Penghasilan

Jika hendak memiliki rumah KPR subsidi, sahabat Perumnas harus telah bekerja pada satu perusahaan minimal selama setahun. Syarat pendapatan untuk memperoleh KPR subsidi adalah maksimal Rp 4 juta untuk pengaju KPR subsidi rumah tapak, serta maksimal Rp 7 juta untuk pengaju KPR rumah susun. Pengaju KPR subsidi juga minimal harus berusia 21 tahun atau sudah menikah.

c. Kelengkapan Dokumen Pribadi

Kelengkapan dokumen pribadi tentu sangat penting untuk menunjang kelancaran pengajuan KPR. Jenis dokumen pribadi yang patut dipersiapkan adalah fotokopi KTP dan KK pemohon, slip gaji terakhir, fotokopi NPWP dan SPT tahunan, fotokopi rekening koran selama tiga bulan terakhir, surat pernyataan belum memiliki rumah, serta surat pernyataan belum pernah menerima subsidi rumah. Jika kelengkapan dokumen tersebut sudah sahabat Perumnas siapkan menjelang pengajuan KPR subsidi, niscaya proses pengajuan KPR akan berlangsung secara cepat dan lancar.

d. Rekam Jejak Bank yang Baik

Pengaju KPR akan kesulitan memperoleh persetujuan KPR jika memiliki rekam jejak transaksi bank yang kurang baik. Orang-orang yang pernah mengalami black list karena tidak membayar kartu kredit, sering terlambat dalam melunasi angsuran, hingga sejumlah catatan buruk lainnya, akan berpengaruh terhadap pengajuan KPR.

keinginan kuat untuk menentukan kelangsungan hidup setiap orang ketika sudah membangun rumah tangga adalah kebutuhan yang wajib dipenuhi tinggal memenuhi kebutuhan Papan.yaitu sudah tiba saatnya untuk memulai satu rumah tangga untuk memiliki tempat tinggal,itu sudah pasti.

namun ketika untuk memenuhi kebutuhan tersebut terkadang bagi sebagian masyarakat kebanyakan ketika membentuk suatu rumah tangga sudah harus memikirkan hal ini yaitu kebutuhan tempat tinggal.namun seiring dengan terus berjalannya waktu dan perkembangan setiap lokasi daerah tanpa disadari jika

menunda waktu untuk bisa membeli rumah setiap tahun makin tahun harga jual rumah semakin tinggi, dan jika pembelian secara KPR atau pun cicilan kredit nominal angsuran bulanan pun otomatis naik.

solusi tersebut untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka pemerintah membuka membuat program dengan adanya yang biasa disebut rumah bersubsidi. dalam kesempatan kali ini blog perumahan murah bekasi akan memberikan pengertian dari rumah subsidi dan non subsidi.

a. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR :

1. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

b. Persyaratan KPR

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan:

2. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
3. Kartu Keluarga
4. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
5. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
6. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
7. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta).
8. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
9. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan)
10. Foto kopi IMB

c. Biaya Proses KPR

Pada umumnya fasilitas KPR pemohon akan dikenakan beberapa biaya, diantaranya : biaya appraisal, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit.

Metode Perhitungan Bunga KPR

Secara umum dikenal 3 metode perhitungan bunga yaitu :

1. Flat
2. Effektif
3. Annuitas Tahunan dan Bulanan

Dalam prakteknya metode suku bunga yang digunakan adalah suku bunga efektif atau annuitas.

d. Keuntungan KPR

Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.

Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

Hal-hal yang perlu diperhatikan

Bila membeli rumah dari perorangan, pastikan bahwa sertifikat yang ada tidak bermasalah dan ada IMB sesuai dengan kondisi bangunan yang ada.

Bila membeli rumah dari Developer, pastikan bahwa Developer dimaksud telah mempunyai ijin-ijin, antara lain :

Ijin Peruntukan Tanah : Ijin Lokasi, Aspek Penata-gunaan lahan, Site Plan yang telah disahkan, dsb.

1. Prasarana sudah tersedia

2. Kondisi tanah matang
 3. Sertifikat tanah minimal SHGB atau HGB Induk atas nama developer
 4. IMB Induk
- e. Kenali reputasi penjual (perorangan atau developer).

Jangan melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, artinya apabila rumah yang akan dibeli masih dalam status dijamin di bank, maka lakukanlah pengalihan kredit pada Bank yang bersangkutan dan dibuat akte jual beli di hadapan notaris. Jangan sekali-kali melakukan transaksi pengalihan kredit “di bawah tangan”, artinya atas dasar kepercayaan saja dan tanda buktinya hanya berupa kwitansi biasa, karena bank tidak mengakui transaksi yang seperti ini.

F. Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

- Membangun rumah bersubsidi maksudnya adalah bahwa pihak pengembang atau (DEV) membangun rumah dengan fasilitasnya Bank (BERSUBSIDI) yang ditawarkan kepada pembeli atau user DP rendah
- Fasilitas pembiayaan Bank d maksud adalah bahwa pihak Bank (BTN) bekerja sama dengan (DEV) untuk pembangunan rumah bersubsidi.
- USER yang d maksud adalah pihak pembeli rumah bersubsidi dengan fasilitas DP terjangkau dan pelunasannya secara angsuran atau cicilan atau perbulang dengan jumlah dengan jumlah yang disepakati bersama



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu Dan Lokasi Penelitian.

Waktu penelitian merupakan suatu jadwal yang dibutuhkan dan digunakan penulis sedangkan lokasi merupakan tempat/wilayah yang dibutuhkan penulis dimana penelitian dilaksanakan. Pelaksanaan penelitian ini akan berlangsung selama dua bulan terhitung setelah perbaikan proposal Sedangkan Penelitian ini berlokasi di bukit Indah Pattallassang Kabupaten Gowa.

Adapun alasan memilih lokasi tersebut karena melihat letak strategis lokasi perumahan dan minat pasar yang bagus sehingga mengundang banyak para pengemban.

B. Jenis Dan Tipe Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian yang akan dilaksanakan menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif yakni penelitian yang berusaha menhadirkan penggambaran situasi atau fenomena-fenomena sosial secara apa adanya mengenai fakta-fakta yang berhubungan dengan kerjasama pengemban dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi.

2. Tipe Penelitian

Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan maka tipe penelitiannya adalah survey yakni penelitian lapangan untuk mengumpulkan data informasi dari responden melalui kuesioner sebagai pengumpulan data secara langsung di bukit indah pattallassang kabupaten gowa.

C. Sumber Data

Data adalah catatan atas kumpulan fakta. Dalam keilmuan (ilmiah), fakta dikumpulkan untuk menjadi data. Data kemudian diolah sehingga dapat diutarakan secara jelas dan tepat sehingga dapat dimengerti oleh orang lain yang tidak langsung mengalaminya. Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder.

1. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber asli atau pertama. Data ini diperoleh melalui narasumber/informan atau dalam istilah teknisnya responden, yaitu orang dijadikan objek atau sebagai sarana mendapatkan informasi ataupun data dilokasi penelitian.

2. Data sekunder

Data sekunder sifatnya mendukung keperluan data primer seperti dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya. Dalam hal ini yang menjadi data sekunder yaitu buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, dokumen-dokumen yang berisi informasi penting.

D. Informan Penelitian

INFORMAN PENELITIAN		
1	Kepala Kantor Kecamatan pattallasang	1 Orang
2	Developer	1 Orang
3	Kepala SKK BRI	1 Orang
4	Masyarakat User	5 Orang
JUMLAH		8 Orang

E. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui hasil pengamatan secara langsung pada objek penelitian mengenai peran pemerintah dalam meningkatkan produktivitas pengadaan rumah bersubsidi di bukit indah pattallasan kabupaten gowa.

2. Wawancara

Kegiatan wawancara terhadap informasi, peneliti menggunakan pedoman wawancara dan program observasi. Pedoman wawancara menjadi pemandu dalam perolehan data. Namun wawancara tidaklah terfokus pada pedoman tersebut, tetapi akan dikembangkan sesuai kondisi lapangan pada saat wawancara berlangsung.

3. Dokumentasi

Kegiatan yang dilakukan untuk memperoleh data yang diperlukan dengan menelusuri dan mempelajari dokumen-dokumen yang sudah ada. Hal ini dimaksud untuk mendapatkan data dan informasi yang berhubungan dengan materi penelitian. Studi dokumentasi dilakukan dengan mempelajari buku-buku dan hasil laporan lain yang ada kaitannya dengan penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah tahapan selanjutnya untuk mengolah data dimana data yang diperoleh, dikerjakan dan dimanfaatkan untuk menyimpulkan persoalan yang diajukan dalam menyusun hasil penelitian. Menurut Miles dan Hubberman dalam (Sugiyono, 2012:91), terdapat 3 (tiga) aktivitas dalam analisis data, yaitu:

- a. Reduksi data yaitu merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya, dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.
- b. Penyajian data yaitu merupakan rakitan informasi dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya agar makna peristiwa lebih mudah dipahami.
- c. Penarikan kesimpulan. Pada penelitian kualitatif ini, verifikasi data dilakukan secara terus menerus sepanjang proses penelitian dilakukan. Sejak pertama memasuki lapangan dan selama proses pengumpulan data, peneliti berusaha untuk menganalisis dan mencari makna dari data yang

dikumpulkan, yaitu mencari pola tema, hubungan persamaan, hipotesis dan selanjutnya dituangkan dalam bentuk kesimpulan.

G. Pengabsahan Data

Setelah menganalisis data, peneliti harus memastikan apakah interpretasi dan temuan penelitian akurat. Kredibilitas data sangat mendukung hasil penelitian akurat. Kredibilitas data sangat mendukung hasil penelitian, oleh karena itu diperlukan teknik untuk memeriksa keabsahan data. Keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi bermakna silang yakni mengadakan pengecekan akan kebenaran data yang akan dikumpulkan dari sumber data dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang lain serta pengecekan waktu pada waktu yang berbeda yaitu:

1. Triangulasi waktu

Dalam rangka pengujian kredibilitas data dapat dilakukan dengan cara melakukan pengecekan dengan wawancara, observasi dalam waktu atau situasi yang berbeda.

2. Triangulasi sumber

Triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.

3. Triangulasi teknik

Triangulasi teknik untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi objek penelitian

1. Kondisi Geografis dan Topografis

Kecamatan Pattallassang merupakan satu dari 18 kecamatan di kabupaten Gowa, provinsi Sulawesi Selatan (Sulsel). Dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 7 Tahun 2005 Tentang Pembentukan Kecamatan di Kabupaten Gowa. Pattallassang secara administratif terbagi kedalam delapan desa/kelurahan masing-masing: Timbuseng, Sunggumanai, Pattallassang, Paccellekang, Pallantikang, Borong Pa'lala, Panaikang dan Je'nemadinging

Pattallassang merupakan ibukota kecamatan Pattallassang berjarak sekitar 13 km dari Sungguminasa ibukota kabupaten Gowa. Jumlah penduduk kecamatan Pattallassang pada tahun 2009 sebesar 19.780 jiwa, terdiri dari laki-laki sebesar 9.645 jiwa dan perempuan sebesar 10.135 jiwa. Dari populasi ini sekitar 99,00 persen beragama Islam.

Secara geografis kecamatan Pattallassang berada di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi selatan dengan batas wilayah bagian utara berbatasan dengan kota Makassar dan kabupaten Maros, bagian timur berbatasan dengan Kecamatan Bontomarannu dan bagian Barat berbatasan Kecamatan Somba Opu.

Sebagian besar topografi wilayah desa merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian rata-rata kurang dari 500 meter diatas permukaan air laut, namun ada satu desa yang didominasi oleh daerah lereng bukit yaitu desa timbuseng yang sebagian besar penduduknya tersebar diatas bukit Bollangi.

2. Luas wilayah

Wilayah administrasi Kecamatan Pattalassang terbentuk sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 22 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kecamatan Dalam Wilayah Kabupaten Gowa.

Kecamatan Pattalassang dengan luas 84,96 KM² sampai pada tahun 2013 terdiri dari delapan desa yang semuanya merupakan klasifikasi perdesaan, tiga puluh enam dusun, delapan puluh dua RW dan seratus lima puluh delapan RT.

3. Penduduk dan ketenagakerjaan

Jumlah penduduk berdasarkan data BPS kabupaten Gowa maka penduduk Kecamatan Pattalassang tahun 2014 sebanyak 23.414 jiwa. Desa timbuseng terbanyak jumlah penduduknya yaitu 4.828 jiwa (20.62%), dan desa borongpalala terkecil jumlah penduduknya yaitu 1.688 jiwa (7.12%)

Sumber penghasilan utama penduduk adalah disektor pertanian dengan tingkat presentase keluarga pertanian yang sangat tinggi, yaitu diatas 90% dari tiap-tiap desa. Demikian pula dengan keluarga yang anggotanya menjadi buruh tani jumlahnya rata-rata 50% per desa dari jumlah keluarga yang ada.

Buruh tani yang terbanyak yaitu buruh panen padi kemudian ada beberapa anggota keluarga yang bekerja sebagai buruh tanam padi yang lokasi kerjanya sebagian besar di dalam wilayah kecamatan Pattalassang dan banyak juga yang bekerja sebagai buruh bangunan.

Komoditi utama hasil pertanian di kecamatan Pattalassang adalah tanaman padi sawah yang berdampak pada penyebaran usaha industri penggilingan padi disetiap desa. Selanjutnya diikuti oleh tanaman ubi kayu yang sebagian besar di

jadikan bahan baku tepung tapioka namun belum ada industry tepung tapioka di dalam kecamatan sehingga sebagian besar petani menjualnya ke pedagang pengumpul yang kemudian dikirim ke pabrik Tapioka di Kecamatan Bontomarannu dan kecamatan Pallangga.

Lahan padi sawah yang terletak di Kecamatan Pattalassang sebagian masih merupakan wilayah langganan banjir di musim hujan, khususnya di Desa Borongpalala, sunggumanai dan Jenemadinging, mungkin karena desa ini merupakan daerah aliran sungai. Puluhan hektar padi sawah terendam banjir tiap tahunnya dan mengakibatkan petani menanam ulang bahkan ada yang sampai gagal panen.

4. Sosial Budaya

Agama mayoritas yang dianut oleh penduduk di Kecamatan Pattalassang yaitu agama Islam. Dan sebagian kecil diantaranya yang beragama Kristen, dan katholik yang masing-masing agama telah memiliki tempat ibadah (masjid dan gereja). Meskipun suku/etnis yang ada di masing-masing desa cukup bervariasi (suku Makassar, Bugis, Jawa, Tanah Toraja, dsb).

5. Angkutan Komunikasi dan Informasi

Lalu lintas dari dan ke semua desa melalui darat dengan kondisi permukaan jalan yang terluas adalah aspal yang dapat dilalui oleh kendaraan roda empat atau lebih sepanjang tahun. Hal ini sangat membantu masyarakat dalam komunikasi dan pendistribusian hasil-hasil produksi, hal ini juga menjadikan kecamatan Pattalassang sebagai daerah strategis untuk dibangun perumahan.

6. Penggunaan Lahan

Struktur penggunaan lahan di Kecamatan Pattalassang terdiri dari : Lahan pertanian sawah yang umumnya tidak berpengairan teknis tetapi non teknis, lahan pertanian bukan sawah yaitu berupa kebun dan usaha peternakan serta lahan non pertanian yang didominasi oleh lahan untuk rumah dan perumahan.

Sekarang Kecamatan Pattalassang menjadi salah satu kawasan pengembangan lahan industri khususnya di desa Panaikang dan telah dibangun pabrik pengolahan kakao.

Fasilitas olahraga juga tersedia di tiap-tiap desa berupa lapangan sepak bola, volley da nada satu lapangan Golf yang telah dibangun dan bertaraf internasional di desa Pallantikang yang menggunakan lahan seluas ± 40 ha dan telah diresmikan penggunaannya bulan maret 2011.

7. Latar pengembang (PT. Anugrah Malinotama)

PT. Anugrah Malinotama merupakan perusahaan pengembang perumahan di kabupaten Gowa yang bergerak dibidang Developer, consultant dan trading. Saat ini perusahaan sedang memproduksi perumahan bersubsidi dan selanjutnya akan melakukan pengembangan dan perluasan wilayah pembangunan perumahan.

Pada perkembangan selanjutnya PT. Anugrah Malinotama yang beralamat di Jl.Ketilang 1 No.40 Kel.Bonto-Bontoa Kec.Somba Opu Kab.Gowa, Sulawesi Selatan telah mengantongi izin dan memiliki NPWP 03.167.624.0-807.000. berusaha senantiasa untuk mengembangkan kegiatan usaha serta memberikan pelayanan kepada rekanan pembeli atau rekanan kerja yang lebih baik.

PT. Anugrah Malinotama berusaha memberikan produk perumahan bersubsidi dan non-subsidi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, khusus untuk perumahan subsidi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan cita-cita pemerintah yang dituang dalam Peraturan menteri No.27 Tahun 2012.

B. Kerjasama Pengemban Dengan Perbankan Dalam Pengadaan Rumah Bersubsidi di Bukit Indah Pattalassang Kabupaten Gowa

1. Proses kerjasama

a. Developer (pengemban)

Proses kerjasama adalah salah satu hal yang sangat mendasari untuk mencapai sebuah tujuan, sehingga ketika proses kerjasama tidak berjalan dengan baik maka tujuan dari sebuah rencana tidak efektif dan efisien. Hasil wawancara peneliti menyimpulkan bahwa proses kerjasama dimulai dari seorang developer, dimana developer disini melakukan persiapan sebagai berikut: Surat permohonan kerjasama, Proposal proyek, Legalitas perusahaan, legalitas proyek.

Sebagaimana hasil wawancara dengan seorang Developer menjelaskan sebagai berikut:

“pertama tentu menyiapkan lokasi yang ingin dikembangkan, lokasinya tentu bukan sembarang lokasi, ada beberapa syarat yang menjadi pendukung untuk memilih sebuah lokasi, seperti lokasi strategis atau akses lokasi tidak rumit, harga tanah terjangkau”.

Hasil wawancara diatas dapat dijelaskan bahwa lokasi merupakan awal untuk memulai pengembangan dan merupakan hal penting, lokasi yang dipilih juga bukan asal lokasi tanah kosong melainkan ada syarat-syarat tertentu untuk

dijadikan pertimbangan seperti lokasi yang strategis dan harga yang terjangkau, walau sebenarnya lokasi yang strategis selalu berbanding lurus dengan harga yang tinggi.

Persiapan pertama berupa Lokasi yang strategis dan terjangkau, berikutnya adalah mempersiapkan berkas sebagai syarat administrasi, adapun berkas-berkas yang dimaksud adalah sebagaimana yang dijelaskan dalam wawancara berikut ini:

“setelah punya lokasi yang mau dikembangkan, setelah itu disiapkan berkas seperti 1) surat permohonan kerjasama, 2) proposal proyek yang berisi executive summary, kelayakan proyek, rab bangunan, material promosi seperti peta lokasi, iklan Koran, iklan radio, data spesifikasi, daftar harga. 3) legalitas perusahaan seperti akta perusahaan. 4) legalitas proyek seperti perijinan, fotocopy sertifikat, fotocopy PBB.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa persiapan yang dilakukan pengemban adalah yang pertama lokasi yang dikembangkan, selanjutnya disiapkan berkas seperti 1) surat permohonan kerjasama, 2) proposal proyek yang berisi executive summary, kelayakan proyek, rab bangunan, material promosi seperti peta lokasi, iklan Koran, iklan radio, data spesifikasi, daftar harga. 3) legalitas perusahaan seperti akta perusahaan. 4) legalitas proyek seperti perijinan, fotocopy sertifikat, fotocopy PBB.

Apabila berkas telah siap maka Pengemban mengajukan ke bank mitra pengadaan rumah bersubsidi, dalam hal ini adalah bank BTN untuk selanjutnya diproses untuk menjadi pertimbangan, berikut hasil wawancara dengan seorang pengemban.

“Berkas tadi kemudian disusun lalu di masukkan ke Map, dikumpul ke bank BTN untuk diproses”.

Hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa Berkas yang dikumpulkan tadi akan diproses oleh pihak bank untuk disetujui atau tidak disetujui.

Berdasarkan beberapa hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa persiapan pengembang adalah menyiapkan lokasi yang ingin dikembangkan, lokasinya sebisa mungkin strategis dan harga terjangkau, setelah itu menyiapkan berkas seperti 1) surat permohonan kerjasama, 2) proposal proyek yang berisi executive summary, kelayakan proyek, rab bangunan, material promosi seperti peta lokasi, iklan Koran, iklan radio, data spesifikasi, daftar harga. 3) legalitas perusahaan seperti akta perusahaan. 4) legalitas proyek seperti perijinan, fotocopy sertifikat, fotocopy PBB , berkas kelengkapan administrasi ini untuk dikumpul ke Bank BTN untuk di proses apakah di setujui atau tidak disetujui. Apabila disetujui akan dilanjutkan pengembangannya.

Berdasarkan tinjauan pustaka dari hasil pengamatan literasi, Penulis menyimpulkan bahwa bentuk kersajama antara pengembang dengan perbankan ini adalah *Join Venture* . bentuk kerjasama ini terjadi dalam proyek-proyek besar seperti pada proyek pembangunan rumah bersubsidi di Bukit Indah Pattalassang Gowa, dimana untuk menyukseskan suatu tujuan membutuhkan kerjasama dari berbagai pihak dengan latar belakang yang berbeda.

b. Bank BTN

Bank BTN adalah salah satu bank yang ada di Indonesia dan merupakan badan usaha milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan

bergerak dibidang jasa keuangan perbankan. Bank BTN merupakan salah satu mitra dalam pengadaan rumah bersubsidi.

Bank pelaksana melakukan koordinasi dengan kementerian sekretaris perumahan rakyat, sebagaimana yang dijelaskan oleh kepala Bank BTN;

“kementerian perumahan rakyat memberitahukan kepada Bank tentang pelaksanaan penyaluran bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk fasilitas subsidi melalui kredit. Selanjutnya bank pelaksana mengajukan kesediaan untuk menerbitkan KPR bersubsidi kepada kementerian perumahan rakyat”.

Dari hasil wawancara diatas pihak Bank melakukan koordinasi kepada kementerian perumahan rakyat, Kementerian perumahan rakyat sebagai lembaga yang menyetujui pencairan subsidi, sedangkan Bank sebagai pihak pembiayaan pengadaan rumah bersubsidi.

Bank BTN dalam hal ini sebagai bank pelaksana melakukan verifikasi kepada calon debitur atau kelompok sasaran penerima subsidi, sebagaimana hasil wawancara kepada kepala Bank BTN menjelaskan;

“kami melakukan verifikasi kepada calon debitur yang menerima subsidi, diantaranya melakukan pengecekan kelengkapan administrasi serta pengecekan fisik rumah, pelaksana verifikasi juga dilakukan pengecekan dokumen secara formal, wawancara dan cek lapangan. Jadi cek verifikasi itu butuh waktu yang lama”.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa calon debitur diverifikasi kelengkapan administrasinya, dokumen, wawancara dan survey dilapangan. Tujuan dari verifikasi ini agar terhindar dari calon debitur yang tidak layak mendapatkan karena sasaran rumah bersubsidi adalah masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan dari beberapa hasil wawancara diatas penulis menyimpulkan bahwa Bank pelaksana melakukan koordinasi dengan kementerian sekretaris perumahan rakyat, kemudian bank pelaksana mengajukan kesediaan untuk menerbitkan KPR bersubsidi kepada kementerian perumahan rakyat selaku lembaga yang menyetujui pencairan subsidi, sedangkan bank adalah pihak pembiayaan. Jadi rumah ini murah karena tidak terlepas dari subsidi pemerintah, pemerintah membayarkan sebagian perunit rumah.

Agar subsidinya tepat sasaran rumah yang boleh memiliki tidak sembarang orang, bukan asal orang yang mampu membelinya melainkan hanya masyarakat berpenghasilan rendah, untuk membuktikan calon pembeli maka debitur diverifikasi kelengkapan administrasinya, dokumen, wawancara dan survey dilapangan. Tujuan dari verifikasi ini agar pembeli betul sebagai masyarakat yang berpenghasilan rendah.

c. Pembeli dan masyarakat

Pembeli adalah seseorang atau suatu perusahaan yang membeli barang atau menggunakan jasa tertentu. Pembeli dalam hal ini adalah orang yang membeli unit Rumah bersubsidi. Orientasi pembangunan perumahan dan permukiman saat ini lebih menitikberatkan pada permasalahan pembiayaan yang murah. Apabila sumber pembiayaan yang murah belum tersedia maka masyarakat yang sebenarnya memiliki kapasitas untuk membeli rumah tidak terbantu, kehilangan kesempatan memiliki rumah dan kemudian dari waktu ke waktu akibat inflasi daya belinya menurun dengan harga rumah yang semakin naik.

Perumahan bersubsidi tentu bukan perumahan umum yang siapa saja boleh membelinya, namun demikian untuk membeli rumah bersubsidi ada beberapa persyaratan yang harus dilengkapi seperti fotocopy KTP dan KK calon pembeli, slip gaji terakhir, fotocopy NPWP dan SPT tahunan, foto copy rekening Koran selama tiga bulan terakhir, surat pernyataan belum memiliki rumah, dan surat pernyataan belum menerima subsidi rumah. Sebagaimana hasil wawancara dengan salah satu pembeli menjelaskan sebagai berikut

“untuk membeli rumah bersubsidi ada berkas atau dokumen yg disuruh setor atau lengkapi, adapun berkasnya yaitu fotocopy KTP dan fotocopy KK, slip gaji terakhir, fotocopy NPWP dan SPT tahunan, fotocopy rekening Koran selama tiga bulan terakhir, surat pernyataan belum memiliki rumah, dan surat pernyataan belum menerima subsidi rumah”

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa calon pembeli diwajibkan menyeter dokumen berupa fotocopy dan KK, slip gaji terakhir, Fotocopy NPWP dan SPT tahunan, fotocopy rekening Koran selama tiga bulan terakhir, surat pernyataan belum memiliki rumah, dan surat pernyataan belum menerima subsidi rumah. Setelah dokumen lengkap, dokumen diajukan di Bank BTN untuk diproses.

Menurut MY salah satu informan dari masyarakat mengungkapkan bahwa dia masuk ke golongan masyarakat berpenghasilan rendah, berikut kutipan wawancara MY

“pekerjaan saya wiraswasta, dalam sebulan saya bisa memperoleh penghasilan sekitar Rp.2.500.000,00”

Dari keterangan MY sebagai informan dapat disimpulkan bahwa MY merupakan masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana merujuk pada

peraturan menteri Negara perumahan rakyat nomor 07/PERMEN/M/2008. MY memenuhi syarat dalam kepemilikan rumah bersubsidi.

Berdasarkan hasil observasi peneliti mendapatkan seorang masyarakat yang baru saja membeli rumah di Bu'run-gu'run-g, beliau adalah R, R tidak tahu bahwa ada rumah bersubsidi di Pattalassang. Berikut petikan wawancaranya

“saya baru saja membeli rumah, saya tidak tahu soal perumahan bersubsidi, yang saya tahu itu rumah di perumahan bukit indah itu mahal, jadi kiranya sy tidak bisa memiliki”

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa R tidak tahu tentang perumahan bersubsidi, kurangnya sosialisasi atau kurang efektifnya iklan menjadi penyebab masih banyak masyarakat yang tidak tahu mengenai perumahan bersubsidi.

Dari beberapa hasil wawancara diatas dapat dijelaskan bahwa calon pembeli yang menyeter dokumen berupa fotocopy KK, slip gaji terakhir, fotocopy NPWP, dan SPT tahunan, fotocopy rekening Koran selama tiga bulan terakhir, surat pernyataan belum memiliki rumah, dan surat pernyataan belum menerima subsidi rumah tujuannya adalah sebagai kelengkapan administrasi dan untuk dipertimbangkan apakah calon pembeli masuk dalam kategori layak mendapatkan perumahan bersubsidi atau tidak layak. Masyarakat yang layak seperti halnya MY yang berpenghasilan sekitar Rp.2.500.000,00- per bulan. Agar masyarakat luas dapat mengetahui mengenai perumahan bersubsidi ini dan proses marketing perusahaan berjalan dengan efektif maka dibutuhkan sosialisasi dan iklan baik dimedia cetak ataupun elektronik lainnya.

C. Faktor yang mempengaruhi kerjasama pengembang dengan perbankan dalam pengadaan rumah bersubsidi

1. Faktor pendukung

a. Regulasi

Regulasi dapat diartikan sebagai peraturan yang dapat mengendalikan manusia atau masyarakat dengan suatu aturan atau pembatasan tertentu. Penerapan regulasi penerapan aturan bisa dengan berbagai macam bentuk, salah satunya pembatasan hukum yang diberikan pemerintah.

Regulasi merupakan salah satu faktor pendukung dalam terlaksananya pengadaan rumah bersubsidi sebagaimana hasil wawancara dengan seorang developer, berikut petikan wawancaranya;

“Regulasi menjadi pendukung dalam terlaksananya perumahan bersubsidi ini, jadi kami membangun itu jelas sejalan dengan Peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012, sesuai dengan keinginan pemerintah”.

Hasil wawancara diatas menjelaskan bahwa Peraturan menteri No.27 Tahun 2012 menjadi faktor pendukung dalam pengadaan rumah bersubsidi. Adanya jaminan regulasi ini membuat. Peraturan menteri ini sejalan dengan apa yang dikerjakan oleh seorang pengembang, yaitu pengadaan rumah bersubsidi.

2. Faktor penghambat

a. Perizinan yang rumit

Perizinan dalam pembangunan sangatlah penting, karena apabila perizinan tidak dipenuhi maka akan menimbulkan masalah kedepannya. Namun apabila

regulasi perizinan begitu panjang akan menimbulkan juga keluhan kepada masyarakat, meja birokrasi pemerintah juga diharapkan mampu mengurus perizinan dengan cepat, akuntabel dan transparan.

Sebagaimana yang dikeluhkan oleh pengemban adalah masalah mengurus perizinan yang banyak, lama, dan berbelit-belit, berikut petikan wawancara dengan seorang pengemban;

“untuk mengurus perizinan itu sangat banyak, padahal semakin banyak perizinan yang diurus maka semakin banyak biaya yang harus dikeluarkan, disini yang terbebani adalah kami pengemban, beban tenaga dan biaya”.

Hasil wawancara diatas menjelaskan bahwa perizinan yang banyak dikeluhkan oleh seorang pengemban, dampak dari perizinan yang banyak adalah biaya pengeluaran naik dan waktu semakin lama.

Kendati demikian ia mengapresiasi upaya pemerintah mempermudah perizinan, dari yang sebelumnya 33 izin dipangkas menjadi 11 izin, berikut petikan wawancaranya;

“kabar baiknya pemerintah telah berupaya untuk mempermudah perizinan, dari yang sebelumnya 33 izin yang memakan waktu sangat lama kini dipangkas menjadi 11 izin waktunya pun dipersingkat”.

Hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pemerintah telah berupaya memangkas perizinan agar memudahkan pengemban, dari yang sebelumnya 33 izin menjadi 11 izin. Ia pun berharap agar upaya pemerintah dalam bentuk peraturan pemerintah dalam hal ini segera terbit, karena penyederhanaan izin ini berkontribusi terhadap efisiensi biaya. Berikut petikan wawancaranya;

“semoga peraturan pemerintah dalam hal penyederhanaan izin ini segera terbit, karena penyederhanaan izin ini menjadikan biaya jadi efisien, izin yang tidak terlalu banyak juga bisa mengurangi potensi pungli yang biasanya merajalela”.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pengemban berharap agar peraturan pemerintah soal penyederhanaan izin segera terbit, karena banyak dampak positif yang dihasilkan dari penyederhanaan izin ini, seperti efisiensi biaya, waktu dan mengurangi potensi terjadinya pungli.

Dari beberapa hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa Perizinan yang rumit dan banyak menjadi faktor penghambat dan dikeluhkan oleh pengemban, bagaimana tidak perizinan yang rumit dan panjang ini tidak efisien biaya dan waktu, sedangkan pemerintah bercita-cita mewujudkan terciptanya banyak perumahan bersubsidi, jadi tidak sejalan antara keinginan pemerintah dengan beban perizinan yang harus ditanggung oleh pengemban, padahal seharusnya masing2 harus saling meringankan agar tujuan dapat tercapai dengan baik.

b. Ketersediaan lahan

Lahan merupakan syarat penting dalam pengadaan rumah bersubsidi, Lahan yang ideal dan strategis menjadikan rumah bernilai dan diminati banyak orang. Tingginya harga tanah dilokasi ideal dan strategis membuat pengemban kesulitan membangun rumah dengan harga terjangkau, sebagaimana hasil wawancara dengan pengemban sebagai berikut;

“kami kesulitan dengan harga tanah yang tinggi, apalagi ini buat rumah bersubsidi, untungnya kecil. Membangun rumah murah itu

marginnya kecil. Pengemban besar tidak mau membangun rumah murah karena keuntungannya kecil. Harga tanah yang mahal dan rumah yang dibuat rumah bersubsidi menjadikannya keuntungan kecil”.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa pengemban mengeluhkan ketersediaan lahan yang sulit ditambah harga tanah yang mahal, sedangkan yang dibangun adalah rumah bersubsidi, jadi keuntungan yang didapat pengemban kecil.

Dari beberapa hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa faktor penghambatnya adalah perizinan yang rumit dan ketersediaan lahan. Tuntutan izin yang banyak dibebankan kepada pengemban, sedangkan Perizinan yang rumit ini membuat pengurusan untuk mengadakan perumahan bersubsidi memakan waktu yang lama, perizinan yang banyak juga berpotensi melahirkan pungli, sedangkan pemerintah sekarang sedang gencar memberantas pungli, salah satu cara memberantas pungli adalah mematikan penyebabnya, dalam hal ini memangkas perizinan. Ketersediaan lahan menjadi hambatan bagi pengemban, lahan yang mahal untuk perumahan “murah” menjadi tantangan sendiri bagi pengemban, untuk membuat perumahan murah untung yang didapat juga terbilang kecil, apabila lahan mahal maka marginnya pun semakin tipis.

BAB V

PENUTUP

Setelah memahami BAB I pendahuluan, BAB II pembahasan, BAB III metode penelitian, dan BAB IV hasil dan pembahasan, maka tahap terakhir adalah BAB V Penutup. Pada tahap ini akan dibahas tentang kesimpulan mengenai apa yang menjadi hasil penelitian dan saran yang akan diberikan penulis untuk para subjek dan objek kegiatan.

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Kerjasama Pengembang Dengan Perbankan Dalam Pengadaan Rumah Bersubsidi di Bukit Indah Pattallassang Kabupaten Gowa dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bentuk kersajama antara pengembang dengan perbankan ini adalah *Join Venture*
2. Bank BTN adalah salah satu bank yang ada di Indonesia dan merupakan badan usaha milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak dibidang jasa keuangan perbankan. Bank BTP merupakan salah satu mitra dalam pengadaan rumah bersubsidi.
3. Bank BTN melakukan koordinasi kepada kementrian perumahan rakyat, Kementrian perumahan rakyat sebagai lembaga yang menyetujui pencairan subsidi, sedangkan Bank sebagai pihak pembiayaan pengadaan rumah bersubsidi.
4. calon debitur diverifikasi kelengkapan administrasinya, dokumen, wawancara dan survey dilapangan. Tujuan dari verifikasi ini agar terhindar dari calon

debitur yang tidak layak mendapatkan karena sasaran rumah bersubsidi adalah masyarakat berpenghasilan rendah.

5. untuk membeli rumah bersubsidi ada beberapa persyaratan yang harus dilengkapi seperti fotocopy KTP dan KK calon pembeli, slip gaji terakhir, fotocopy NPWP dan SPT tahunan, foto copy rekening Koran selama tiga bulan terakhir, surat pernyataan belum memiliki rumah, dan surat pernyataan belum menerima subsidi rumah.
6. Faktor penghambat pertama adalah perizinan yang rumit, Perizinan yang rumit dan banyak menjadi faktor penghambat dan dikeluhkan oleh pengemban, bagaimana tidak perizinan yang rumit dan panjang ini tidak efisien biaya dan waktu, sedangkan pemerintah bercita-cita mewujudkan terciptanya banyak perumahan bersubsidi, jadi tidak sejalan antara keinginan pemerintah dengan beban perizinan yang harus ditanggung oleh pengemban, padahal seharusnya masing2 harus saling meringankan agar tujuan dapat tercapai dengan baik.
7. Faktor penghambat kedua adalah ketersediaan lahan, lahan yang mahal untuk perumahan “murah” menjadi tantangan sendiri bagi pengemban, untuk membuat perumahan murah untung yang didapat juga terbilang kecil, apabila lahan mahal maka marginnya pun semakin tipis.
8. Faktor pendukung adalah regulasi, Peraturan menteri No.27 Tahun 2012 menjadi faktor pendukung dalam pengadaan rumah bersubsidi. Adanya jaminan regulasi ini membuat. Peraturan menteri ini sejalan dengan apa yang dikerjakan oleh seorang pengemban, yaitu pengadaan rumah bersubsidi.

9. Kerjasama Pengemban Dengan Perbankan Dalam Pengadaan Rumah Bersubsidi di Bukit Indah Pattalassang Kabupaten Gowa merupakan proyek pengadaan rumah dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan peraturan menteri Negara perumahan rakyat nomor 07/PERMEN/M/2008.

10. persiapan yang dilakukan pengemban adalah yang pertama lokasi yang dikembangkan, selanjutnya disiapkan berkas seperti 1) surat permohonan kerjasama, 2) proposal proyek yang berisi executive summary, kelayakan proyek, rab bangunan, material promosi seperti peta lokasi, iklan Koran, iklan radio, data spesifikasi, daftar harga. 3) legalitas perusahaan seperti akta perusahaan. 4) legalitas proyek seperti perizinan, fotocopy sertifikat, fotocopy PBB.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan tentang Kerjasama Pengemban Dengan Perbankan Dalam Pengadaan Rumah Bersubsidi Di Bukit Indah Pattalassang Kabupaten Gowa, maka dikemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Pemerintah hendaknya segera mengeluarkan PP mengenai pemangkasan perizinan dalam pengadaan perumahan bersubsidi, Perizinan yang rumit dan banyak menjadi faktor penghambat dan dikeluhkan oleh pengemban, bagaimana tidak perizinan yang rumit dan panjang ini tidak efisien biaya dan waktu, sedangkan pemerintah bercita-cita mewujudkan terciptanya banyak

perumahan bersubsidi, jadi tidak sejalan antara keinginan pemerintah dengan beban perizinan yang harus ditanggung oleh pengemban, padahal seharusnya masing2 harus saling meringankan agar tujuan dapat tercapai dengan baik.

2. Pihak manajemen perumahan bukit indah hendaknya mengiklankan lagi perumahan bersubsidi secara luas, dan menerangkan tentang perumahan bersubsidi.



Daftar Pustaka

- Abdurrahman, A. Ensiklopedia. *Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*, Pasar Modal Modern (Tinjauan Hukum), Diakses pada hari minggu 18 September 2016, Pkl 16.20.
- Drs. H . Malayu S.P Hasibuan 2007. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta :Cetakan 9. PT. Bumi Aksara.
- Erwan 2010. *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek* . Online:
<http://www.scribd.com/> <http://www.psychologymania.com>. Diakses pada hari minggu 18 September 2016, Pkl 16.20.
- Kementrian Keuangan. 2014., berdasarkan Nota Keuangan dan RAPBN TA. 2014., <http://www.anggaran.depkeu.go.id/dja/acontent/NK%202014.pdf/>, Diakses pada hari saptu 17 September 2016, Pkl 11.00.
- Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) 1 Pendahuluan Berangkat dari pertimbangan tersebut dan berlandaskan kepada UU No. 4 Tahun 1992 maka telah dikeluarkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Tahun 1999, sebagai acuan pokok di dalam penyelenggaraan bidang perumahan dan permukiman.
- Lukman Dendawidjaya, 2001, "*Manajemen Perbankan*"; Yogyakarta: Ghalia Indonesia.
- Munawar, Dungtji.2013. *Peran Surat Utang Negara Sebagai Penutup Defisit APBN*. Artikel Anggaran dan Perbendaharaan Kemenke.
- Thomas Suyanto, (2005) "*Dasar Dasar Perkreditan*"; Online:
<http://www.scribd.com/> <http://www.psychologymania.com>. Diakses pada hari Selas 20 September 2016, Pkl 13.50.
- Todaro. M.P., 2009. *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga*. Online:
<http://www.scribd.com/> <http://www.psychologymania.com>. Diakses pada hari senin 19 September 2016, Pkl 16.20.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699); Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



SUPRIANTO TAHIR. Lahir di Paccellekang pada tanggal 25 Januari 1991.

Anak pertama dari tiga bersaudara, buah hati dari pasangan Bapak tahir dan Ibu Hamsina.

Jenjang pendidikan pertama penulis di SD.N Pa'bundukang pada tahun 1997 selesai pada tahun 2003. Kemudian pada tahun sama penulis melanjutkan pendidikan di SMP NEG 1 Pattalassang dan selesai pada tahun 2006, kemudian pada tahun yg sama penulis melanjutkan pendidikan di SMA NEG 19 Makassar dan selesai pada tahun 2009.

Setelah selesai sma, pada tahun 2009 penulis melanjutkan studi di salah satu lembaga pendidikan atau perguruan tinggi yg berada di makassar yakni Universitas Muhammadiyah Makassar Fakultas Sospol, Jurusan Ilmu Administrasi Negara dan atas izin Allah SWT Penulis dapat menyelesaikan studi S1(Strata 1) dengan gelar sarjana pendidikan (S.Sos.) pada tahun 2017

