Implementasi Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Program Hunian Terjangkau Tanpa Uang Muka di DKI Jakarta

Faisal Rahman¹, Nurliah Nurdin², Asropi³

Politeknik STIA LAN Jakarta^{1,2,3}

faisalrahman181@gmail.com¹, nurliahnurdin@stialan.ac.id², asropi@stialan.ac.id³

Abstract

Implementation of shelter programs affordable without down payment as effort government in handle MBR problem yet reach results in accordance hope . With number low ownership , only 0.39% , and change condition increased income _double , now _ _ reached Rp. 14.8 million , this program Far from reach the target . Moreover again , shift ownership from MBR to public income intermediate indicated unsustainability implementation policy . Despite mark ownership lowest , now government more focus on the group income more big , cause inequality in access affordable housing . _ Change This bring up worries will inability to touch programs layer society as it should be become focus main . Therefore _ that 's necessary exists evaluation deep to policy This For find more solutions _ effective and equitable in overcome problem housing area for MBR.

Keywords: *Implementation, DKI Jakarta, MBR, Affordable Housing*

Abstrak

Implementasi program hunian terjangkau tanpa uang muka sebagai upaya pemerintah dalam menangani permasalahan MBR belum mencapai hasil sesuai harapan. Dengan angka kepemilikan yang rendah, hanya 0,39%, dan perubahan persyaratan penghasilan yang meningkat dua kali lipat, sekarang mencapai Rp. 14,8 juta, program ini jauh dari mencapai sarasannya. Terlebih lagi, pergeseran kepemilikan dari MBR ke masyarakat berpenghasilan menengah mengindikasikan ketidakberlanjutan implementasi kebijakan. Kendati nilai kepemilikan terendah, sekarang pemerintah lebih fokus pada kelompok berpenghasilan lebih besar, menyebabkan ketidaksetaraan dalam akses perumahan yang terjangkau. Perubahan ini memunculkan kekhawatiran akan ketidakmampuan program menyentuh lapisan masyarakat yang seharusnya menjadi fokus utama. Oleh karena itu, perlu adanya evaluasi mendalam terhadap kebijakan ini untuk menemukan solusi yang lebih efektif dan merata dalam mengatasi permasalahan perumahan bagi MBR.

Kata kunci: Implementasi, DKI Jakarta, MBR, Hunian Terjangkau

PENDAHULUAN

Masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Bentuk dukungan lain bisa dengan mematuhi putusan Mahkamah Konstitusi (MK) yang membatalkan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengandung norma pembatasan luas lantai rumah tunggal dan rumah deret berukuran paling sedikit 36 M², seperti dalam penelitian Sabowo (2013). Hasil penelitian Panjaitan (2018) menyatakan bahwa kepemilikan atau perolehan rumah tanpa *down payment* dimungkinkan dan sah menurut hukum saat ini (*ius constitutum*) berdasarkan kesepakatan para pihak yang dalam praktiknya banyak dilakukan secara orang perorangan. Dukungan dalam sisi hukum, artinya pihak yang menyediakan hunian dengan tanpa DP bukanlah hal yang menyalahi aturan. Dukungan juga bisa karena ada lembaga yang kuat dalam keberhasilan pelaksanaan program perumahan perkotaan bagi MBR (Ahmad, 2012). Dengan kolaborasi, terciptanya komunikasi antara aktor yang bekerja sama untuk mencapai tujuan yang kompleks berdasarkan kepentingan bersama

dan tanggung jawab bersama untuk tugas-tugas yang saling terkait dan tidak dapat diselesaikan sendiri (Patadjenu et al., 2023). Penerapan tata kelola perusahaan yang baik (GCG) dapat meningkatkan efisiensi, efektivitas, dan keberlanjutan organisasi, sehingga dapat berkontribusi pada kesejahteraan pemegang saham, karyawan, serta pemangku kepentingan lainnya, sekaligus menjadi solusi efektif dalam menghadapi tantangan organisasi di masa depan (Karunia, 2020).

Keterbatasan daya beli MBR dalam memperoleh rumah, khususnya MBR yang ada di DKI Jakarta dapat dilihat dari statistik (Statistik Kesejahteraan Masyarakat DKI Jakarta 2018), bahwa jumlah warga DKI Jakarta yang status kepemilikan rumah Bukan Sendiri atau sewa/rumah dinas adalah 54,67% untuk jenis kelamin kepala rumah tangga laki-laki, dan 39,78 untuk jenis kelamin kepala rumah tangga perempuan. Dengan demikian secara rata-rata kepemilikan rumah Bukan Sendiri atau sewa/rumah dinas ialah 47,225% atau dua juta lebih kepala rumah tangga. Keterbatasan daya beli merupakan batas kemampuan bagi MBR dalam menjangkau harga rumah yang cenderung tinggi. Dengan demikian faktor harga sangat sensitif bagi MBR. Hasil penelitian Mendrofa (2017) bahwa faktor harga dan lokasi merupakan yang dominan bagi MBR dalam mempertimbangkan dan memutuskan dalam pembelian rumah, faktor lain adalah promosi, fasilitas dan pembiayaan. Pertimbangan harga bagi MBR bukan hanya terjadi di Jakarta (Indonesia), namun juga terjadi di negara lain. Hasil penelitian Żróbek (2015), bahwa harga merupakan faktor terpenting bagi masyarakat di negara Polandia dalam kepemilikan rumah, selain lokasi, rasa aman, dan lingkungan yang tenang.

Keterbatasan MBR dalam memiliki rumah karena faktor harga, oleh Pemerintah DKI Jakarta dibantu dengan Program DP Nol Rupiah. Berdasarkan Nota Dinas tanggal 4 Juni 2021 (Laporan Progres Penghunian Program DP Nol Rupiah), bahwa penerima manfaat DP Nol Rupiah yang termasuk dalam golongan MBR adalah sebanyak 764 kepala rumah tangga atau 0,03% dari kepala rumah tangga yang berstatus kepemilikan rumah Bukan Sendiri. Jika dibandingkan dengan jumlah peminat hunian terjangkau tanpa uang muka yaitu sebanyak 43.477, maka jumlah MBR yang menerima manfaat sebanyak 1,75%. Proses peminat dari jumlah sebanyak 43.477 untuk mendapat hunian terjangkau tanpa uang muka melewati 3 (tiga) tahap, pertama melalui proses di BLUD, kemudian proses survei lokasi, dan selanjutnya proses bank.

Masih rendahnya MBR yang menerima manfaat yaitu 1,75% jika dibandingkan dengan peminat, dan 0,03% jika dibandingkan dengan kepemilikan rumah Bukan Sendiri, maka merupakan tanggung jawab pemerintah dalam memberi dukungan kepada masyarakat (MBR) dalam penyediaan hunian (Program DP Nol Rupiah) yang bisa dijangkau harga dan persyaratan kepemilikannya. Artinya, bagaimana pemerintah dapat membuat ada peningkatan dalam kepemilikan rumah oleh MBR. Hasil penelitian Gilbert (2014), bahwa pemerintah Kolombia, mengubah program dalam rangka meningkatkan MBR perihal dapat memiliki rumah, yaitu dari “program perumahan bersubsidi” menjadi “program perumahan gratis”. Namun penawaran rumah kepada MBR secara cuma-cuma tidak memecahkan masalah mendasar yang dihadapi kaum miskin (MBR) karena pendapatan mereka sangat rendah. Pemerintah dapat menjalin kemitraan antara BUMDes dengan sektor privat, dan lembaga keuangan dalam hal penyediaan pendanaan, pembangunan, atau penyediaan bahan bangunan dengan harga yang lebih terjangkau. Mengupayakan agar perumahan berlokasi strategis agar masyarakat bisa mendapatkan peluang untuk berwirausaha agar berkembang menjadi lebih mandiri untuk keberlangsungan hidup dan membayar angsuran rumahnya (Suryanto & Nugroho, 2020). Dengan pembangunan sosial, terjadinya suatu proses transformasi sosial yang terencana dan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan penduduk dengan memadukannya dengan proses pembangunan ekonomi yang dinamis (Martoyo et al.,

2023). Untuk mengimplementasikan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah pemerintah harus berupaya meningkatkan pendapatan modal. Dengan pendapatan modal yang besar pemerintah dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat karena pembangunan infrastruktur dan penyediaan berbagai fasilitas. Hal ini akan bermanfaat untuk jangka panjang karena akan meningkatkan daya tarik investasi (Mu'am et al., 2023). Dengan demikian, hal serupa juga bisa terjadi di DKI Jakarta, bahwa MBR akan terus mengalami kesulitan untuk memiliki rumah jika pendapatan mereka tidak ada perubahan, baik atas upaya sendiri maupun dengan cara pemerintah menaikkan UMR atau memberikan bantuan sosial kepemilikan rumah.

Pendekatan ini tidak hanya membuka akses kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian, tetapi juga berpotensi mengurangi tekanan terhadap lingkungan dan menggairahkan sektor perumahan di tingkat lokal. Dengan merinci dampak positif dan strategi implementasi Program Hunian Terjangkau Tanpa Uang Muka di DKI Jakarta, kajian ini bertujuan untuk memberikan pandangan mendalam terkait bagaimana inisiatif tersebut dapat menjadi katalisator dalam mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan, khususnya di sektor perumahan (Asropi, 2020). Sektor publik mempunyai peranan penting yaitu menjalankan aksi lingkungan seperti stabilitas kondisi sosial, ekonomi, serta politik suatu negara (Suwarno & Wati, 2020).

Dukungan dari pemerintah DKI Jakarta agar MBR dapat memiliki rumah yang tengah berlangsung di DKI Jakarta ialah Program DP Nol Rupiah. Dukungan ini bisa berhasil bagi sebagian orang atau gagal bagi sebagian orang lainnya. Keberhasilan Program DP Nol Rupiah dapat dilihat dari keberhasilan implementasi kebijakan. Implementasi kebijakan oleh Grindle (1980) dinyatakan sebagai proses umum tindakan administratif yang dapat diteliti pada tingkat program tertentu. Proses implementasi baru akan dimulai apabila tujuan dan sasaran telah ditetapkan, program kegiatan telah tersusun dan dana telah siap dan disalurkan untuk mencapai sasaran. Menurut Van Meter dan van Horn (Parsons, 1995) bahwa implementasi kebijakan diartikan sebagai tindakan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta (organisasi) baik secara individu maupun secara kelompok yang dimaksudkan untuk mencapai tujuan, yang diarahkan pada lokus dan fokus pada perubahan dimana kebijakan diterapkan.

Berdasarkan paparan di atas, bahwa dukungan pemerintah dalam membantu MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) memiliki rumah ialah dengan membuat Program DP Nol Rupiah, namun usaha ini akan sia-sia ketika pendapatan masyarakat tetap sangat rendah. Faktor lain yang juga dapat menghambat ialah tidak ada implementasi dalam arti sesungguhnya, dan lingkungan mempengaruhi atau pemerintah sebagai pembuat Program DP Nol Rupiah sudah tidak fokus lagi pada MBR sebagai penerima manfaat. Prinsip dan praktik tata kelola yang baik menjadi landasan krusial untuk memastikan bahwa proses ini berlangsung secara adil, transparan, dan efektif. Transparansi dalam kriteria seleksi dan proses aplikasi, partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan, dan akuntabilitas dalam pengelolaan sumber daya, program ini dapat menjadi instrumen yang efisien dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi kelompok berpenghasilan rendah (Karunia et al., 2023). Namun, untuk mencapai hasil yang optimal, diperlukan sumber daya yang memadai dengan pendekatan kerja sektoral, mengingat pemerintah masih menghadapi tantangan dalam bersaing dengan sektor swasta dalam pengadaan talenta dengan keterampilan kritis yang dibutuhkan untuk implementasi program secara efektif (Suryanto et al., 2023).

Program DP Nol Rupiah, program penyediaan rumah DP Nol Rupiah Pemerintah DKI Jakarta untuk MBR merupakan program bermutu, yakni merupakan program untuk MBR, untuk itu kebijakan program sebaiknya condong pada MBR. Namun

perkembangan yang tengah terjadi isi kebijakan sudah tidak condong pada MBR. Masyarakat yang menikmati sudah tidak yang berpenghasilan rendah, yaitu masyarakat dengan penghasilan maksimal Rp 7 juta, karena ada perubahan sebagai prasyarat bahwa penghasilan menjadi maksimal Rp 14,8 juta (samawa.jakarta.go.id). Penyebabnya ialah hunian yang disiapkan dimata perbankan tidak sesuai untuk yang berpenghasilan rendah (Rp 7 juta). Hal ini berarti MBR yang menerima manfaat bisa lebih rendah lagi atau kurang dari 1,75%.

Berdasarkan paparan di atas, bahwa niat pemerintah mendukung MBR untuk memiliki hunian telah berubah, atau Program DP Nol Rupiah sebagaimana untuk masyarakat berpenghasilan sedang/menengah. Perubahan penghasilan dari Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juga adalah penyebabnya. Namun tentunya perubahan prasyarat penghasilan menjadi 2x lipat bukan tanpa alasan, karena pihak perbankan yang menjadi tahap terakhir dalam seleksi memiliki kriteria tersendiri, dan pemerintah tidak dapat ikut campur atas kebijakan perbankan. Dengan demikian, dapat ditentukan bahwa tujuan dari artikel ini adalah untuk mengungkapkan implementasi kebijakan pemerintah terhadap MBR dalam rangka memiliki rumah lewat Program DP Nol Rupiah, apakah terealisasi, baik dari sisi rencana (komitmen program) maupun proses seleksi yang melewati tiga tahap, yakni melalui proses di BLUD, survei lokasi, dan perbankan.

TINJAUAN TEORITIS

Konsep implementasi oleh Lane (2010) dinyatakan, bahwa implementasi sebagai konsep dapat dibagi ke dalam dua bagian yakni implementasi merupakan persamaan fungsi dari maksud, *output* dan *outcome*. Berdasarkan deskripsi tersebut, formula implementasi merupakan fungsi yang terdiri dari maksud dan tujuan, hasil sebagai produk, dan hasil dari akibat. Implementasi oleh Sabatier (1986) merupakan persamaan fungsi dari kebijakan, formator, implementor, inisiator, dan waktu. Penekanan utama kedua fungsi ini adalah kepada kebijakan itu sendiri, kemudian hasil yang dicapai dan dilaksanakan oleh implementor dalam kurun waktu tertentu.

Implementasi kebijakan menghubungkan antara tujuan kebijakan dan realisasinya dengan hasil kegiatan pemerintah. Ini sesuai dengan pandangan Van Meter dan van Horn (Grindle, 1980), bahwa tugas implementasi adalah membangun jaringan yang memungkinkan tujuan kebijakan publik direalisasikan melalui aktivitas instansi pemerintah yang melibatkan berbagai pihak yang berkepentingan.

Implementasi kebijakan diperlukan, hal ini karena bahwa setiap kebijakan yang telah dibuat harus diimplementasikan. Edwards III (1984), menyatakan bahwa implementasi kebijakan diperlukan karena berbagai alasan atau perspektif. Implementasi kebijakan diperlukan karena adanya masalah kebijakan yang perlu diatasi dan dipecahkan. Pendekatan masalah implementasi dengan mempertanyakan faktor-faktor apa yang mendukung dan menghambat keberhasilan implementasi kebijakan (Edwards III, 1984). Berdasarkan pertanyaan retorik tersebut dirumuskan empat faktor sebagai sumber masalah sekaligus prakondisi bagi keberhasilan proses implementasi, yakni komunikasi, sumber daya, sikap birokrasi atau pelaksana, dan struktur organisasi termasuk tata aliran kerja birokrasi. Empat faktor tersebut merupakan kriteria yang perlu ada dalam implementasi suatu kebijakan.

Implementasi kebijakan diperlukan, dasarnya adalah agar dapat ditunjukkan konfigurasi dan sinergi dari tiga variabel yang menentukan keberhasilan implementasi kebijakan, yakni hubungan segi tiga variabel kebijakan, organisasi, dan lingkungan kebijakan (Grindle, 1980). Harapan agar dapat ditunjukkan konfigurasi dan sinergi, agar melalui pemilihan kebijakan yang tepat masyarakat dapat berpartisipasi dalam

memberikan kontribusi yang optimal untuk mencapai tujuan yang ditetapkan. Selanjutnya, ketika sudah ditemukan kebijakan yang terpilih perlu diwadahi oleh organisasi pelaksana, karena di dalam organisasi terdapat kewenangan dan berbagai jenis sumber daya yang mendukung pelaksanaan kebijakan atau program. Sedangkan penciptaan situasi dan kondisi lingkungan kebijakan diperlukan agar dapat memberikan pengaruh, meskipun pengaruhnya seringkali bersifat positif atau negatif. Oleh karena itu, diasumsikan bahwa jika lingkungan berpandangan positif terhadap suatu kebijakan maka akan menghasilkan dukungan positif sehingga lingkungan berpengaruh terhadap kesuksesan implementasi kebijakan. Sebaliknya, jika lingkungan berpandangan negatif maka akan terjadi benturan sikap sehingga proses implementasi terancam akan gagal. Lebih daripada ketiga aspek tersebut perlu pula dipertahankan kepatuhan kelompok sasaran kebijakan sebagai hasil langsung dari implementasi kebijakan yang menentukan efeknya terhadap masyarakat.

Cara yang digunakan, agar tujuan yang ditetapkan dalam kebijakan dapat tercapai adalah dengan mengembangkan kerangka pikir. Ripley dan Franklin (1986) memperkenalkan pendekatan “kepatuhan” dan pendekatan “faktual” dalam implementasi kebijakan. Pendekatan kepatuhan muncul dalam literatur administrasi publik dengan fokus perhatian pada upaya membangun kepatuhan agen atau individu bawahan terhadap agen atau individu atasan dalam suatu organisasi. Perspektif kepatuhan merupakan analisis karakter dan kualitas perilaku organisasi. Menurut keduanya, paling tidak terdapat dua kekurangan perspektif kepatuhan, yakni: 1) banyak faktor non-birokratis yang berpengaruh tetapi justru kurang diperhatikan, dan 2) adanya program yang tidak didesain dengan baik. Sedangkan perspektif faktual mengasumsikan bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi proses implementasi kebijakan yang mengharuskan implementor agar lebih leluasa mengadakan penyesuaian. Dengan demikian, kepatuhan pelaksana terhadap atasan perlu ditunjukkan sebagai bukti keberhasilan implementasi kebijakan atau program.

Menurut Grindle (1980), kedua perspektif yang diperkenalkan Ripley dan Franklin tersebut tidak kontradiktif, tetapi saling melengkapi satu sama lain. Secara empirik, perspektif kepatuhan mengakui adanya faktor eksternal organisasi yang juga mempengaruhi kinerja agen administratif. Kecenderungan itu sama sekali tidak bertentangan dengan perspektif faktual yang juga memfokuskan perhatian pada berbagai faktor non-organisasional yang mem- pengaruhi implementasi kebijakan.

(Nugroho & Rahayu, 2020) Untuk meningkatkan kinerja agen administratif jajaran manajemen perlu menerapkan pola kedisiplinan di awal dengan membuat aturan yang tegas dan melakukan pengawasan. Dengan adanya pemaksaan berupa aturan dan pengawasan yang ketat, kedisiplinan diharapkan menjadi suatu kebiasaan. Fase selanjutnya agen akan diberikan kebebasan berinovasi bagaimana mewujudkan perumahan yang layak bagi masyarakat dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tidak hanya rumah yang layak di harapkan perhatiannya kepada ketersediaan infrastruktur pendukung seperti jalan, air bersih, sanitasi, dan fasilitas umum lainnya diintegrasikan oleh perencanaan perumahan dengan pengembangan infrastruktur daerah secara keseluruhan.

Keberhasilan implementasi menurut Grindle (Hayat dkk, 2018) dipengaruhi oleh dua variabel besar, yakni isi kebijakan (*content of policy*) dan lingkungan implementasi (*context of implementation*). Variabel isi dari kebijakan ini mencakup (M Trinanti, 2013) :

- a. Kepentingan kelompok sasaran. Kepentingan yang terpengaruhi oleh kebijakan menyangkut sejauh mana kepentingan kelompok sasaran atau target groups

termuat dalam isi kebijakan. Kepentingan tersebut berkaitan dengan berbagai kepentingan yang memiliki pengaruh terhadap suatu implementasi kebijakan. Indikator ini memiliki argumen bahwa dalam pelaksanaan sebuah kebijakan pasti melibatkan banyak kepentingan, dan sejauh mana pengaruh yang dibawa oleh kepentingan-kepentingan tersebut terhadap implementasinya.

- b. Tipe manfaat, yaitu jenis manfaat yang diterima oleh target group. Dalam konten kebijakan, manfaat kebijakan berupaya untuk menunjukkan dan menjelaskan bahwa di dalam sebuah kebijakan harus terdapat beberapa jenis manfaat yang memuat dan menghasilkan dampak positif oleh pengimplementasian kebijakan yang akan dilaksanakan.
- c. Derajat perubahan yang diinginkan, yaitu sejauhmana perubahan yang diinginkan dari adanya sebuah kebijakan. Derajat perubahan yang ingin dicapai menunjukkan seberapa besar perubahan yang hendak atau ingin dicapai melalui adanya sebuah implementasi kebijakan harus memiliki skala yang jelas.
- d. Letak pengambilan keputusan. Apakah letak sebuah program sudah tepat atau belum. Pengambilan sebuah keputusan di dalam sebuah kebijakan memegang peranan penting dalam pelaksanaan sebuah kebijakan, oleh karena itu pada bagian ini harus dijelaskan dimana letak pengambilan keputusan dari suatu kebijakan yang akan diimplementasikan.
- e. Pelaksanaan program. Maksudnya apakah sebuah kebijakan telah menyebutkan implementasinya dengan rinci. Dalam melaksanakan suatu kebijakan atau program harus didukung dengan adanya pelaksana kebijakan yang memiliki kompetensi dan capable demi keberhasilan suatu kebijakan.
- f. Sumberdaya yang dilibatkan, apakah sebuah program didukung dengan sumberdaya yang memadai. Pelaksanaan suatu kebijakan juga harus didukung dengan sumberdaya yang memadai dengan tujuan agar pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik.

Sedangkan variabel lingkungan kebijakan meliputi :

- a. Seberapa besar kekuasaan, kepentingan, dan strategi yang dimiliki oleh para actor yang terlibat dalam implementasi kebijakan. Dalam sebuah kebijakan perlu untuk diperhitungkan mengenai kekuatan atau kekuasaan, kepentingan, serta strategi yang digunakan oleh para aktor yang terlibat guna melancarkan pelaksanaan suatu implementasi kebijakan.
- b. Karakteristik lembaga dan penguasa, bagaimanakah keberadaan institusi dan rezim yang sedang berkuasa. Lingkungan dimana suatu kebijakan tersebut dilaksanakan juga memiliki pengaruh terhadap keberhasilannya, maka pada bagian ini dijelaskan bagaimana karakteristik dari suatu lembaga yang akan turut mempengaruhi suatu kebijakan.
- c. Tingkat kepatuhan dan daya tanggap (responsifitas) kelompok sasaran. Kepatuhan dan respon dari para pelaksana juga dirasa menjadi sebuah aspek penting dalam proses pelaksanaan suatu kebijakan, maka yang hendak dijelaskan pada poin ini adalah sejauhmanakah kepatuhan dan respon dari pelaksana dalam menanggapi suatu kebijakan.

METODE PENELITIAN

Metode dalam penulisan artikel ini adalah kualitatif, yaitu melalui telaah dokumen, wawancara, dan lainnya. Metode ini fokus pada pemahaman implementasi yang terjadi dalam “Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Program DP Nol Rupiah di DKI Jakarta”. Fenomena yang terjadi terhadap

implementasi program tersebut dijelaskan secara perspektif sebagai gambaran dari terapan teori implementasi pada program bermutu “Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Program DP Nol Rupiah di DKI Jakarta”.

Data Penelitian

Jumlah *backlog* kebutuhan hunian di DKI Jakarta sampai Tahun 2022 adalah sebanyak 302.319 unit (RP3KP: 2016). Untuk memenuhi kebutuhan akan hunian tersebut Pemerintah DKI Jakarta telah menyusun rencana pemenuhan kebutuhan dimaksud dalam RPJMD 2018-2022 dengan beberapa skema, yaitu melalui skema APBD maupun APBN, penyediaan rusunawa dari pemenuhan kewajiban atas pelampauan KLB dan penyediaan hunian melalui KPBU/KPBDU, serta penyediaan hunian oleh mekanisme pasar yang beberapa diantaranya dapat dikerjasamakan dalam Program DP Nol Rupiah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan target untuk program ini sebanyak 2.512 unit hunian.

Program penyediaan hunian terjangkau tanpa uang muka sudah digaungkan sejak tahun 2017 saat Anies Baswedan – Sandiaga Uno bertarung di Pilkada DKI Jakarta. Realisasi pertama ialah pada saat diluncurkan hunian di Klapa Village jalan H. Naman kelurahan Pondok Kelapa kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur pada 12 Oktober 2018 atau Menara Samawa. Kemudian disusul Bandar Kemayoran dan Sentraland Cengkareng. Perkembangan perubahan program ini yakni jumlah hunian yang disiapkan masih belum memenuhi jumlah target awal program. Target awal program di tahun 2022 yaitu 2.515 unit, namun jumlah hunian yang terbangun sampai dengan Mei 2021 hanya sebanyak 912 unit atau sekitar 36,26%.

Tabel 1. Lokasi hunian dan jumlah peminat serta penerima manfaat

No	Lokasi	Peminat	Total Unit	Akad	Sisa Unit
1	Menara Samawa, Pondok Kelapa, Jakarta Timur	41.907	780	655	125
2	Bandar Kemayoran blok A4 dan A5, Kemayoran, Jakarta Utara	452	38	38	0
3	Sentraland Cengkareng Tower Bunaken, Cengkareng Timur, Jakarta Barat	1.118	94	94	0

Perubahan lain ialah persyaratan penghasilan pemohon semula maksimal Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juta, sehingga masyarakat yang menikmati sudah tidak lagi yang benar-benar berpenghasilan rendah.

Tabel 2. Perubahan Program Hunian DP 0 Rupiah

No	Perubahan	Semula	Menjadi
1	Jumlah Unit	1.647	912
2	Penghasilan Maksimal	Rp. 7.000.000,-	Rp. 14.800.000,-

PEMBAHASAN

Upaya Pemerintah DKI Jakarta dalam mendukung MBR dalam memiliki rumah dengan status kepemilikan Sendiri adalah dengan dibuatnya Program DP Nol Rupiah. Program ini pada target awal hunian yang ingin dibangun sebanyak 2.515 unit. Jumlah sebanyak ini karena MBR di DKI Jakarta yang belum memiliki rumah dengan status kepemilikan Sendiri lebih dari dua juta.

Upaya untuk dapat mengubah nasib banyak MBR di DKI Jakarta, maka implementasi kebijakan yang telah digaungkan saat kampanye gubernur dan wakilnya pada saat Pilkada 2017 dalam penyediaan hunian terjangkau tanpa uang muka seharusnya dipatuhi. Pada kenyataannya, Program DP Nol Rupiah memang ada dan sudah terbukti hadir di DKI Jakarta, hanya saja target sebanyak 2.515 unit direncana awal belum tercapai. Hunian yang sudah siap sampai tulisan ini dibuat adalah sebanyak 912 unit, masih jauh dari target awal, yakni hanya sekitar 36,26% dari target.

Telah hadirnya hunian terjangkau tanpa uang muka sebanyak 912 merupakan bentuk komitmen Pemerintah DKI Jakarta berdasarkan janji pada saat Pilkada 2017. Pemerintah DKI Jakarta pada tahap ini sudah melaksanakan janjinya, yaitu menyediakan hunian dengan DP Nol Rupiah bagi MBR. Namun, jika sampai saat ini dalam 2 (dua) tahun berjalan masih terbangun 912 unit, maka kemungkinan untuk mengejar 2.515 unit dalam 1 (satu) tahun kedepan sulit untuk direalisasikan.

Berdasarkan jauhnya angka realisasi dari target maka patut dipertanyakan kebenaran dari program hunian dengan DP Nol Rupiah bagi MBR. Kondisi ini, seolah tidak ada komunikasi, sumber daya lemah, sikap birokrasi yang menghambat program, dan struktur organisasi yang amburadul. Namun disisi lain, bahwa pimpinan tidak mampu membuat target sesuai dengan kemampuan dan sumber daya yang ada. Penyebab dari jumlah realisasi unit jauh dari target, juga dapat disebabkan oleh faktor-faktor seperti anggaran yang tidak mencukupi, tidak adanya lahan, atau lingkungan tidak mendukung.

Kemampuan menyediakan unit hanya sebanyak 912 atau 36,26% dari target merupakan batas kinerja pemerintah DKI Jakarta. Dengan demikian kualitas layanan yang diberikan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat berupa Program DP Nol Rupiah masih terbilang rendah. Angka 912 unit jauh sekali dari angka 2.515 unit. Ketidakmampuan meraih target tentu akan berdampak pada menurunnya kepercayaan MBR pada pemerintah. MBR akan menilai pemerintah tidak menerapkan kebijakan yang sudah dicanangkan di awal. Pada pandangan MBR, seolah pemerintah tidak merasakan akan pentingnya implementasi. Implementasi kebijakan diperlukan, hal ini karena melalui pemilihan kebijakan yang tepat masyarakat dapat berpartisipasi dalam memberikan kontribusi yang optimal untuk mencapai tujuan yang ditetapkan (Grindle, 1980).

Pada tahap berbedanya target dan realisasi penyediaan hunian terjangkau tanpa uang muka yang sangat mencolok, maka ada indikasi yang tidak sehat dalam organisasi. Jika

realisasi sama atau mendekati target, maka pelaksana program merupakan organisasi yang memandang perlu implementasi. Secara prinsip organisasi pelaksana merupakan wadah bagi kebijakan yang terpilih. Hal ini karena di dalam organisasi terdapat kewenangan dan berbagai jenis sumber daya yang mendukung pelaksanaan kebijakan atau program. Kemudian penciptaan situasi dan kondisi lingkungan kebijakan diperlukan agar dapat memberikan pengaruh, meskipun pengaruhnya seringkali bersifat positif atau negatif. Lingkungan yang berpandangan positif terhadap suatu kebijakan maka akan menghasilkan dukungan positif, karena lingkungan berpengaruh terhadap kesuksesan implementasi kebijakan.

Perubahan komitmen yang tampak dalam penyediaan hunian terjangkau tanpa uang muka, selain pada jumlah hunian dari target 2.515 unit dan realisasi masih 912 unit dalam 2 tahun, juga terjadi pada persyaratan permohonan untuk bisa mendaftar sebagai pemohon. Perubahan persyaratan yang tampak, salah satunya yakni penghasilan, semula Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juta. Jika perubahan jumlah unit yang tersedia masih bisa dinaikkan dan tidak berhubungan dengan target pembeli yaitu MBR, namun perubahan pada penghasilan jelas akan berhubungan dengan target pembeli atau penerima manfaat. Kondisi ini menyatakan bahwa terjadi derajat perubahan yang diinginkan oleh pemerintah. Perubahan yang diinginkan dari adanya sebuah kebijakan yang ingin dicapai menunjukkan adanya kejelasan karena tertuang dalam KepGub No 588 Tahun 2020.

Persyaratan penghasilan awal maksimal Rp 7 juta untuk dapat melakukan permohonan hunian terjangkau tanpa uang muka merupakan kebijakan awal Pemerintah DKI Jakarta kepada MBR. Namun jika kebijakan berubah, menjadi lebih besar yakni Rp 14,8 juta maka keberpihakan pemerintah kepada MBR sudah berganti kepada kelompok lain atau masyarakat berpenghasilan menengah. Pemerintah sebagai pembuat kebijakan telah menggagalkan implementasi. Kepentingan kelompok sasaran yang semula bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah berubah. Kebijakan menyangkut kepentingan kelompok sasaran atau target masyarakat yang termuat dalam isi kebijakan sudah berubah (tertuang dalam KepGub No 588 Tahun 2020).

Dampak perubahan persyaratan penghasilan dari Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juta ialah bahwa jumlah hunian sebanyak 912 unit yang sudah terealisasi tidak lagi untuk MBR. Masyarakat yang bukan kategori MBR karena penghasilannya lebih dari Rp 7 juta juga akan berusaha untuk melakukan permohonan. Dengan demikian ketika hunian terjangkau tanpa uang muka akan diperebutkan oleh 2 kelompok, yakni MBR dan mereka yang berpenghasilan menengah maka jumlah pemohon tentu akan lebih banyak lagi dari sebelumnya yang hanya khusus MBR. Hal ini menunjukkan implementasi keputusan sudah pada keputusan yang baru (persyaratan penghasilan Rp 14,8 juta). Keputusan ini belum tepat dalam pandangan MBR dikarenakan penghasilannya tidak mungkin berubah dalam waktu singkat. Namun tepat bagi perbankan karena sesuai dengan harga.

Indikasi akan berubahnya persyaratan penghasilan bagi peminat hunian terjangkau tanpa uang muka dari Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juta dapat dipahami dari jumlah MBR yang mengakses sebanyak 43.477 namun dalam kurun waktu satu tahun hanya sebanyak 200 saja yang mendapat manfaat, sedangkan jumlah hunian yang sudah siap dimiliki sebanyak 800. Ini artinya pihak Bank sebagai tahap akhir dalam proses seleksi menyatakan pemohon tidak masuk dalam kriteria perbankan, yakni antara besaran penghasilan dan besaran angsuran hampir sama. Dalam kamus perbankan bahwa besaran penghasilan untuk layak mendapatkan kredit adalah 2-3x besaran angsuran.

Berdasarkan paparan di atas, yakni terkait informasi umum bahwa untuk mendapatkan

kredit besar penghasilan harus 2-3x besaran angsuran, dalam hal ini implementasi Pemerintah DKI Jakarta tidak dengan mengecilkan harga tiap unit sehingga batas penghasilan Rp 7 juta merupakan batas aman dalam mendapatkan hunian terjangkau tanpa uang muka. Pemerintah dalam pelaksanaan program dalam melaksanakan suatu kebijakan tidak didukung dengan adanya pelaksana kebijakan yang memiliki kompetensi dan *capable* demi keberhasilan suatu kebijakan.

Sampai saat tulisan ini dibuat, dari jumlah unit sebanyak 912 yang sudah terjual sebanyak 662 unit. Perubahan dari jumlah unit 200 menjadi 662 yang terjual cepat karena masyarakat berpenghasilan menengah yakni Rp 14,8 juta juga diberi kesempatan untuk mendapatkan hunian terjangkau tanpa uang muka. Ini artinya kepemilikan MBR dari total unit yang sudah terjual ialah sekitar 30%, dan kemungkinan akan turun jika semua unit yang tersisa yaitu 125 unit, Bank lebih memilih pemohon dengan penghasilan Rp 14,8 juta.

Berdasarkan data diatas, terlihat bahwa Pemerintah DKI Jakarta dalam implementasinya terhadap Program DP Nol Rupiah khususnya lebih condong kepada yang memiliki penghasilan maksimal Rp14,8 juta, bukan pada masyarakat yang berpenghasilan maksimal Rp 7 juta. Dengan demikian telah terjadi pergeseran Calon Penerima Manfaat (CPM). Semakin tinggi penghasilan sebagai persyaratan maka bagi MBR yang penghasilannya dikisaran Rp 7 juta akan tersisi dikarenakan pihak penjamin (Bank) sudah tentu lebih memilih pemohon dengan penghasilan lebih dari Rp 7 juta atau mendekati Rp 14,8 juta.

Kepemilikan hunian terjangkau tanpa uang muka oleh MBR tidak lagi 100%, hanya sekitar 30%, penyebabnya adalah bergesernya persyaratan penghasilan menjadi 2x lipat. Asumsi ini berdasarkan pada fakta bahwa setelah pintu pemohon dengan penghasilan Rp 14,8 juta dibuka maka terjadi perubahan sangat cepat, yakni dalam waktu 3 bulan 400 unit lebih telah terjual, berbeda jika dibandingkan pada saat awal butuh waktu satu tahun untuk menjual 200 unit. Persentase kepemilikan oleh MBR akan turun lagi jika persyaratan penghasilan masih Rp 14,8 juta. Pada kondisi ini besar kekuasaan, kepentingan, dan strategi yang dimiliki oleh para aktor yang terlibat dalam implementasi kebijakan lebih memilih hunian cepat terjual.

Dengan demikian secara sistem, pelaksana Program DP Nol Rupiah sudah keluar dari jalur atau tidak pada target, ada target lain sehingga persyaratan berubah drastis. Tujuan jumlah hunian sebanyak 2.515 unit tidak dapat tercapai, dan hanya dapat merealisasikan sebanyak 912 unit (36,26%), sehingga dapat dikategorikan implementasinya sangat lemah sekali. Misi dan visi tidak tercapai, yakni hunian Program DP Nol Rupiah tidak lagi untuk MBR yang sesungguhnya.

Program hunian terjangkau tanpa uang muka dalam proses untuk mendapatkan persetujuan melalui 3 (tiga) tahapan, pertama melalui proses di BLUD, kemudian proses survei lokasi, dan selanjutnya proses bank. BLUD merupakan bagian dari Pemerintah DKI Jakarta yang bertugas sebagai fasilitator bagi MBR untuk melakukan permohonan. Keberadaan Bank berbeda dengan BLUD, Bank memiliki otoritas akhir dalam seleksi. Kinerja Bank berbeda dengan inisiator/pemerintah yang mendukung MBR untuk memiliki hunian terjangkau tanpa uang muka, artinya Bank dapat dianggap pihak luar.

Berdasarkan Keputusan Gubernur No. 588 Tahun 2020 tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, tertuang dalam diktum Ketiga bab Memutuskan yakni “Rumusan batasan penghasilan tertinggi rumah tangga masyarakat berpenghasilan

rendah, yaitu sama dengan 3 (tiga) kali nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial.” Bahwa perubahan penghasilan merupakan syarat dari kinerja perbankan, yakni penghasilan pemohon harus 3x dari besar angsuran, artinya Bank (pihak luar) telah ikut campur dalam penetapan persyaratan penghasilan. Dengan demikian jika tetap tidak ada perubahan penghasilan yakni tetap Rp 7 juta, maka nilai unit/angsuran yang harus diubah menjadi lebih kecil.

Melakukan perubahan pada nilai/harga unit, artinya unit/rumah yang sudah terlanjur dibangun harus dikecilkan ukurannya, baik luas lahan maupun luas bangunan. Hal ini tidak mungkin dilakukan karena sama dengan membongkar dan membuat unit baru. Perubahan yang lebih mudah dilakukan ialah pada besaran penghasilan. Kondisi inilah yang terjadi pada hunian Program DP Nol Rupiah DKI Jakarta. Hal seperti ini, membuktikan pemerintah tidak lagi memberi dukungan pada MBR saat proses berjalannya program. Organisasi (pemerintah) dalam implementasinya sudah tidak fokus lagi dengan nasib MBR, dan lingkungan mempengaruhi seperti aturan perbankan bahwa untuk layak mendapatkan kredit nilai penghasilan harus 3x nilai angsuran tidak disesuaikan saat awal perencanaan program, artinya tingkat kepatuhan dan daya tanggap/respon dari para pelaksana terhadap MBR rendah.

Program hunian terjangkau tanpa uang muka pada akhirnya untuk supaya unit yang sudah terbangun terjual habis adalah dengan menaikkan persyaratan penghasilan. Perubahan penghasilan dari Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juta tertuang dalam KepGub No 588 Tahun 2020. Dalam KepGub tersebut istilah MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) tidak berubah. Dengan demikian juga terjadi perubahan definisi oleh Pemerintah DKI Jakarta, bahwa istilah MBR adalah mereka yang memiliki penghasilan maksimal Rp 14,8 juta, bukan lagi Rp 7 juta. Hal ini tentunya akan bertabrakan dengan definisi MBR yang sudah ditetapkan sebelumnya. Definisi MBR dalam keterkaitan dengan tulisan ini adalah masih tetap Rp 7 juta.

Dengan demikian, dengan asumsi bahwa MBR adalah mereka yang memiliki penghasilan maksimal Rp 7 juta, dan program hunian terjangkau tanpa uang muka pada saat awal diperuntukkan bagi yang berpenghasilan Rp 7 juta, namun dalam perjalanan diperuntukkan bagi yang berpenghasilan Rp 14,8 juta, maka tidak ada komitmen dalam implementasi dari pemerintah DKI Jakarta terhadap masyarakat dengan penghasilan Rp 7 juta untuk didukung memiliki hunian terjangkau tanpa uang muka. Bahwa karakteristik lembaga dan penguasa, keberadaannya mudah dipengaruhi oleh lingkungan, dimana suatu kebijakan tersebut dilaksanakan. Sehingga karakteristik dari lembaga akan turut mempengaruhi suatu kebijakan.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Implementasi merupakan tindakan yang mengarah pada tercapainya tujuan. Pemerintah DKI Jakarta telah bertindak yaitu menyediakan hunian terjangkau tanpa uang muka sebanyak 912 unit bagi masyarakat DKI Jakarta. Tercapainya hunian sebesar 912 unit (36,26%) dari target awal sebanyak 2.515 unit memiliki implikasi bahwa masih banyak masyarakat DKI Jakarta yang belum memiliki tempat tinggal sendiri. Perubahan persyaratan penghasilan yaitu dari maksimal Rp 7 juta menjadi Rp 14,8 juta, ini artinya telah terjadi pergeseran CPM, sehingga implementasi kebijakan beralih fokusnya pada masyarakat berpenghasilan menengah.

Rekomendasi dari penelitian ini adalah untuk kelompok MBR dengan penghasilan dibawah Rp 7 juta dan belum mendapatkan manfaat hunian terjangkau tanpa uang muka, agar pemerintah menyediakan program pembangunan rusunawa sebagai solusi bagi

MBR yang belum mampu menyisihkan penghasilannya untuk mencicil rumah milik. Fasilitas terus sebagian lainnya dengan program DP Nol Rupiah bagi MBR yang mampu menyisihkan sebagian penghasilannya untuk pemilikan rumah namun tidak dapat mengakses pasar komersil.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Faizah. (2012). Home Owning Democracy for the Urban Poor: A Case Study of Kuala Lumpur, Malaysia. *Journal of Sustainable Development*, Vol. 5, No. 1; January 2012. pp. 13-22
- Asropi. (2020). *Sustainable Development in Local Government: A Lesson from Indonesia*. *www.ijicc.net*. (Vol 10(10), p. 579-593
- Edward III, George C (edited), (1984), *Public Policy Implementing*, Jai Press Inc, London-England.
- Firdaus. M S Adam. (2018). Program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dalam Penyediaan Hunian. *Jurnal Analisis Kebijakan*, Vol. 2, No. 2.
- Gilbert, Alan G. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty?. *journal homepage: www.elsevier.com/locate/habitatint*. p. 253-261
- Grindle, Merilee S. (1980). *Politics and Policy Implementation in The Third World*, Princinton University Press, New Jersey.
- Hayat dkk. (2018). Reformasi Kebijakan Publik Perspektif Makro dan Mikro. In *himia.umj.ac.id*. <https://www.researchgate.net/publication/335788910>
- Karunia, R. L. (2020). Implementation of Good Corporate Governance : Lesson From Stated Owned Enterprises in Indonesia. *Journal Of Archaeology Of Egypt/Egyptology*, 17(8), 48–58.
- Karunia, R. L., Darmawansyah, D., Dewi, K. S., & Prasetyo, J. H. (2023). The Importance of Good Governance in the Government Organization. *HighTech and Innovation Journal*, 4(1), 75–89. <https://doi.org/10.28991/HIJ-2023-04-01-06>
- KepGub No 588 Tahun 2020 tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Koppell, J. (2005) "Public administration review," *Public Administration Review*, vol. 65, pp. 94–108.
- Lane, Jan-Eric and Svante Ersson. (2010). *Policy Implementation in Poor Countries*, Umea University, Sweden
- M. Trinanti. (2013). Studi Mengenai Implementasi Kebijakan Program Layanan Referensi di Perpustakaan Universitas Surabaya. In *journal.unair.ac.id*.
- Mahmudi. (2013). *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.

- Martoyo, M., Adeng, A., Erwantoro, H., Karunia, R. L., Alamsyah, A., & Amin, F. (2023). Keeping Bung Hatta's idea: Cooperatives for social and economic development. *Res Militaris*, 13(2), 3765–3776. <https://resmilitaris.net/index.php/resmilitaris/article/view/2914>
- Mendrofa A, dkk. (2017). Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Keputusan Pembelian Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Program MM Sekolah Bisnis dan Ekonomi Universitas Prasetiya Mulya*.
- Mu'am, A., Nurdin, N., Sudrajat, A., & Karunia, R. L. (2023). The Influence of Original Revenue and Transfer Revenue on Capital Expenditure in South Tangerang City. *JTAM (Jurnal Teori Dan Aplikasi Matematika)*, 7(1), 58. <https://doi.org/10.31764/jtam.v7i1.10229>
- Mursyidi. (2013). *Akuntansi Pemerintahan di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Nugroho, A. A., & Rahayu, N. S. (2020). Transformation of Innovation Values and Culture: Innovation Analysis of Regional Planning System in Special Region of Yogyakarta, Indonesia. In *International Journal of Innovation, Creativity and Change*. www.ijicc.net (Vol. 11, p. 2020). www.ijicc.net
- Panjaitan, H. (2018). Down Payment (DP) Nol Rupiah Dalam Kepemilikan Rumah Menurut Hukum Positif Di Indonesia. In *ejournal.uki.ac.id* (Vol. 4).
- Parsons, Wayne. (1995). *Public Policy, an introduction to the theory and practice of policy analysis*, Princinton University Press, New Jersey.
- Patadjenu, S., Silitonga, M. S., & Asropi, A. (2023). Tata Kelola Kolaboratif Pengembangan Pariwisata Likupang, Kabupaten Minahasa Utara. *Jurnal Kepariwisata Indonesia: Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Kepariwisata Indonesia*, 17(1), 23–48. <https://doi.org/10.47608/jki.v17i12023.23-48>
- Ripley, Rendal B. and Grace A. Franklin. (1986)). *Policy Implementation and Bureaucracy, second edition*, the Dorsey Press, Chicago-Illionis
- Sabatier, Paul. (1986). "Top down and Bottom up Approaches to Implementation Research" *Journal of Public Policy* 6, (Jan), h. 21-48.
- Sabowo, H K. (2013). Aspek Hukum Pembangunan Perumahan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Jurnal Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol.10 No.2*.
- Sedarmayanti. (2003). *Good Govenance (Kepemerintahan yang Baik) dalam Rangka Otonomi Daerah*. Bandung: Mandar Maju.
- Sujarweni, W.V. (2015). *Sistem Akuntansi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Suwarno, Y., & Wati, N. K. (2020). E-Government Institutional Capacity in Provincial Governments of West-Java and East-Java. *Jurnal Studi Pemerintahan*, 11(2). <https://doi.org/10.18196/jgp.112117>
- Suryanto, A., & Nugroho, A. A. (2020). Improving Public Participation In Innovation Management Of Village-Owned Enterprise: Lesson Learned From The Best Village-

Owned Enterprise In Indonesia Pjaee, 17 (4) (2020) Improving Public Participation In Innovation Management Of Village-Owned Enterprise: Lesson Learned From The Best Village-Owned Enterprise In Indonesia Improving Public Participation In Innovation Management Of Village-Owned Enterprise: Lesson Learned From The Best Village-Owned Enterprise In Indonesia Pjaee, 17 (4) (2020). In *Journal Of Archaeology Of Egypt/Egyptology* (Vol. 17, Issue 4, pp. 2072–2082).

Suryanto, A., Prasetyo, A. G., Nurdin, N., & Aswad, M. (2023). The Reform of Apparatus Competence Development in Indonesia: Improving the Implementation System and the Implementing Actors. *Information Sciences Letters*, 12(4), 1307–1317. <https://doi.org/10.18576/isl/120445>

Wasistiono, S. (2007). *Desentralisasi, Demokratisasi dan Pembentukan Good Governance*. Jakarta: LIPI Press.

Yuliasuti N, dkk. (2019). Sosialisasi Pendataan Perumahan Berbasis Tabungan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Jurnal Pasopati 'Pengabdian Masyarakat dan Inovasi Pengembangan Teknologi'*, Vol. 1, No. III.

Żróbek, Sabina. (2015). The Influence of Environmental Factors on Property Buyers' Choice of Residential Location in Poland. *Journal of International Studies*, Vol. 8, No 3, 2015, pp. 164-174.