

## KONSTRUKSI KONSEP SINERGITAS KEBIJAKAN PEMERINTAH PUSAT DAN DAERAH DALAM PENGADAAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (STUDI DI KABUPATEN BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT)

Iwan Satibi<sup>1\*)</sup>, Ediyanto<sup>2</sup>, Regan Vaughan<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Universitas Pasundan, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia  
satibi.iwan70@gmail.com

<sup>2,3</sup>Universitas Pasundan, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia

### ABSTRAK

Urgensi penelitian ini didasarkan pada fenomena yang mengindikasikan belum efektifnya sinergitas kebijakan diantara berbagai pemangku kepentingan, baik di tingkat pusat maupun daerah dalam pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini tercermin dari belum terbangunnya kesamaan persepsi serta lemahnya komitmen dan dukungan dari pemangku kepentingan dalam mewujudkan kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Kondisi tersebut, kemudian berimplikasi terhadap munculnya disparitas antara kebutuhan dengan kemampuan dalam menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat. Mengingat konsep dan basis teori sinergitas kebijakan publik saat ini, masih terbatas referensinya, maka penelitian ini coba diarahkan untuk mengkonstruksi sebuah konsep sinergitas kebijakan public yang diharapkan dapat memperkaya khasanah konsep dan teori sinergitas kebijakan publik. Dengan demikian, diharapkan dapat menumbuhkan diskursus dan dialetika dalam mengembangkan ilmu, khususnya ilmu kebijakan public. Sejalan dengan konteks tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif melalui metode *Grounded Theory Research*. Sedangkan teknik pengumpulan data, dilakukan dengan menggunakan wawancara mendalam, studi kepustakaan, observasi dan dokumentasi. Hasil dari penelitian menemukan konsep sinergitas kebijakan publik yang terkonstruksi dari lima dimensi dan dua puluh indikator, yakni dimensi persamaan persepsi, potensi sumber daya, pola komunikasi, sikap pelaku kebijakan, dan struktur organisasi. Dimensi persamaan persepsi, meliputi; indikator persamaan persepsi tentang tujuan, isi, program dan pelaksanaan. Dimensi potensi sumber daya meliputi; indikator kemampuan sumber daya manusia, anggaran, fasilitas dan teknologi dalam mensinergiskan kebijakan. Dimensi pola komunikasi, meliputi; indikator kejelasan, kecepatan, ketepatan pola komunikasi, bentuk sosialisasi, model kerjasama, dan kelengkapan informasi. Dimensi sikap pelaku kebijakan, meliputi; indikator responsivitas, konsistensi, dan komitmen pemangku kepentingan. Dimensi struktur organisasi meliputi; indikator pembagian wewenang, dukungan semua pemangku kepentingan dan kejelasan prosedur pelaksanaan kebijakan.

**Kata Kunci:** Sinergitas, Kebijakan dan Publik.

### ABSTRACT

*The urgency of this research is based on a phenomenon that indicates the ineffectiveness of policy synergy among various stakeholders, both at the central and regional levels in the procurement of houses for low-income people (MBR). This is reflected in the lack of shared perceptions and the lack of commitment and support from stakeholders in implementing housing procurement policies for low-income people. This condition then has implications for the emergence of disparities between needs and capabilities in providing decent housing for the community. Considering the current concept and theoretical basis of public policy synergy, there are still limited references, so this research is directed at constructing a concept of public policy synergy which is expected to enrich the repertoire of concepts and theories of public policy synergy. Thus, it is hoped that it can foster discourse and dialectics in developing science, especially public policy. In line with this context, this study uses a qualitative approach through the Grounded Theory Research method. While the data collection techniques, carried out using in-depth interviews, literature study, observation and documentation. The results of the study found the concept of public policy synergy which is constructed from five dimensions and twenty indicators, namely the dimensions of perception equality, resource potential, communication patterns, attitudes of policy*



actors, and organizational structure. The dimensions of the perception of equality, include; indicators of the common perception of the objectives, content, program and implementation. Dimensions of potential resources include; indicators of the ability of human resources, budget, facilities and technology in synergizing policies. Dimensions of communication patterns, including; indicators of clarity, speed, accuracy of communication patterns, forms of socialization, cooperation models, and completeness of information. Dimensions of the attitude of policy actors, including; indicators of responsiveness, consistency, and stakeholder commitment. Dimensions of organizational structure include; indicators of division of authority, support of all stakeholders and clarity of policy implementation procedures.

**Keywords:** Synergy, Policy and Public.

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling pokok dalam kehidupan manusia. Rumah sebagai tempat berlindung dari segala cuaca sekaligus sebagai tempat tumbuh kembang komunitas terkecil manusia, yaitu keluarga. Kebutuhan akan rumah sejak dahulu hingga sekarang terus meningkat, ini diakibatkan karena jumlah penduduk yang terus meningkat sementara ketersediaan lahan tetap. Mengingat kemampuan setiap keluarga berbeda-beda dalam hal memenuhi kebutuhan akan rumah, maka untuk itulah dibutuhkan campur tangan pemerintah sebagai penyelenggara negara (Satibi & Henrizal, 2019).

Implikasi yang sangat mendasar dari tingginya kebutuhan akan perumahan tersebut, adalah munculnya disparitas antara kebutuhan dengan kemampuan dalam menyediakan rumah sesuai dengan pertumbuhan. Hal inilah yang kemudian menimbulkan adanya kekurangan rumah (*backlog*) bagi masyarakat, khususnya bagi mereka yang memiliki penghasilan terbatas atau kurang mampu (MBR). Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), tahun 2020 terjadinya *backlog* ini dinilai masih sangat tinggi, yakni mencapai 7,64 juta unit yang terdiri atas 6,48 juta rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) *non-fixed income*, 1,72 juta unit rumah untuk MBR *fixed income*, dan 0,56 juta unit rumah untuk non-MBR.

Munculnya ketimpangan penyediaan perumahan di Indonesia terjadi, baik pada sisi *supply* maupun *demand*. Tingginya permintaan kebutuhan rumah tidak sebanding dengan ketersediaan rumah, hal ini disebabkan oleh ketersediaan lahan yang terbatas yang mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Pada sisi lain, kebijakan yang masih kurang efektif, mahalnya harga bahan dan material bangunan menjadi persoalan tersendiri. Hal ini merupakan tanggung jawab bersama, baik pemerintah pusat, daerah, pengembang, maupun perbankan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat di Indonesia.

Dilihat dari perspektif peran dan tanggung jawab, keberhasilan untuk mengatasi semakin menguatnya ketimpangan dalam penyediaan perumahan tersebut, sesungguhnya sangat inheren dengan sinergitas kebijakan yang dilakukan oleh berbagai *stakeholders*, baik pada level pusat maupun daerah. Sinergitas kebijakan yang dimaksud esensinya merupakan proses kerjasama dan sinkronisasi (penyesuaian/ serentak) serta harmonisasi (keselarasan) antara berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan.

Hasil penelitian Kusumawati, (2015), menjelaskan bahwa “salah satu kendala dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) adalah belum terbangunnya sinergitas kebijakan yang dilakukan oleh berbagai komponen yang terlibat dalam kebijakan”. Hasil penelitian tersebut mengisyaratkan, bahwa untuk mensinergiskan kebijakan dalam pengadaan rumah bagi masyarakat, khususnya yang berpenghasilan rendah (MBR) memang tidaklah mudah. Dalam konteks ini, dibutuhkan adanya kesamaan persepsi, komitmen, dan dukungan dari semua pemangku kepentingan.



Kabupaten Bandung sebagai daerah dengan jumlah penduduk terbanyak di wilayah Metropolitan Bandung Raya, diproyeksikan pada tahun 2024 membutuhkan 1.050.000 unit rumah, sedangkan ketersediaan rumah pada tahun 2014 baru mencapai 706.651 unit. Berdasarkan analisa kebutuhan dan penanganan perumahan kawasan permukiman, angka backlog rumah mencapai 343.349 unit. Angka backlog rumah yang tinggi merupakan indikator permasalahan awal perumahan dan permukiman yang menjadi dasar dalam upaya pemenuhan kebutuhan dan penanganannya secara lebih teknis (Sanjaya, dkk, 2022).

Urgensi untuk melakukan sinergitas kebijakan tersebut dinilai sangat penting, mengingat masyarakat yang berpenghasilan rendah mempunyai keterbatasan daya beli, sehingga membutuhkan dukungan dan perlindungan melalui paket kebijakan yang jelas. Dalam konteks ini, masyarakat diharapkan dapat memiliki akses, baik terkait dengan fasilitas bantuan maupun kemudahan dalam pembiayaan perumahannya .

Secara yuridis, pengaturan dan kewenangan tentang perumahan rakyat dan kawasan pemukiman telah dijustifikasi melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Di dalam undang-undang tersebut dijelaskan, bahwa perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan salah satu urusan pemerintahan konkuren yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Selain itu, Undang-Undang ini juga telah membagi urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi wewenang pemerintah pusat, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota. Itulah sebabnya kemudian, dibutuhkan adanya pemetaan kebijakan yang komprehensif terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman tersebut. Dengan demikian, diharapkan akan terbangun sinergitas kebijakan diantara semua pemangku kepentingan, baik pada level pemerintah pusat maupun daerah. Terbangunnya sinergitas dan terpetaknya kebijakan tersebut juga diperlukan untuk mendukung pencapaian tujuan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024.

Namun demikian, secara akademik konsep sinergitas kebijakan nampaknya masih terbatas referensinya. Oleh karena itu, penelitian ini sengaja diproyeksikan untuk menghasilkan sebuah konsep sinergitas kebijakan publik, yang diharapkan dapat menumbuhkan dialektika dalam khasanah akademik, khususnya terkait dengan perkembangan konsep dan teori kebijakan publik. Selain itu, konsep sinergitas kebijakan publik yang dihasilkan juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi para peneliti, akademisi serta semua pihak yang tertarik dalam mengkaji konsep sinergitas kebijakan publik.

Secara konseptual istilah konstruksi seringkali menawarkan adanya diskursus yang cukup dinamis. Oleh karena itu, dapat dimengerti jika definisi konstruksi ini kemudian dimaknai sebagai konsep yang cukup sulit untuk dipahami dan disepakati secara “bulat”. Dengan perkataan lain, kata konstruksi mempunyai beragam makna, interpretasi, dan tidak dapat didefinisikan secara tunggal, dalam arti sangat tergantung pada konteksnya. Namun, secara umum istilah konstruksi seringkali digunakan untuk mendeskripsikan objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur (Erviyanto, 2004). Misal, Konstruksi Struktur Bangunan adalah bentuk/bangun secara keseluruhan dari struktur bangunan. contoh lain: Konstruksi Jalan Raya, Konstruksi Jembatan, Konstruksi Kapal, dan lain-lain.

Konteks penelitian ini, istilah konstruksi tentu bukan diartikan sebagai struktur bangunan, tetapi diterjemahkan sebagai langkah atau proses untuk mendesain suatu konsep berdasarkan hasil kajian yang sistematis dan komprehensif. Sedangkan istilah “konsep” sendiri dimaknai sebagai abstraksi dari suatu gambaran ide, atau menurut Kant yang dikutip oleh Harifudin Cawidu (1999) diartikan sebagai gambaran yang bersifat umum atau abstrak tentang sesuatu. Sedangkan fungsi dari



konsep sangat beragam, akan tetapi pada umumnya konsep memiliki fungsi yaitu mempermudah seseorang dalam memahami suatu hal. Sejalan dengan pemikiran tersebut, Woodruff (1997), mendefinisikan konsep sebagai berikut:

1. Suatu gagasan/ide yang relatif sempurna dan bermakna,
2. Suatu pengertian tentang suatu objek,
3. Produk subjektif yang berasal dari cara seseorang membuat pengertian terhadap objek-objek atau benda-benda melalui pengalamannya (setelah melakukan persepsi terhadap objek/benda).

Mengacu pada berbagai pandangan di atas, maka secara definitif penulis dapat menterjemahkan konstruksi konsep sebagai proses untuk mendesain suatu ide atau gagasan tentang sesuatu yang didasarkan pada suatu kajian atau penelitian yang sistematis dan komprehensif. Kemudian terkait dengan pengertian sinergitas, Deardorff & Williams (2006) menterjemahkan sinergitas sebagai “proses memadukan beberapa aktivitas dalam rangka mencapai suatu hasil yang berlipat”. Pengertian tersebut mengisyaratkan bahwa sinergitas sesungguhnya merupakan ikhtiar untuk memadukan berbagai aktivitas, sehingga mampu menghasilkan *out put* yang maksimal. Itu sebabnya dalam konteks pelaksanaan suatu kebijakan, istilah sinergitas ini menjadi hal yang sangat penting untuk diperhatikan dan tidak boleh diabaikan oleh para pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan tersebut. Bersinergi berarti saling menghargai perbedaan ide, gagasan atau pandangan dan bersedia untuk saling berbagi. (Rabbani, 2021).

Itu sebabnya kemudian, Najianti dalam Rahmawati et al. (2014) menterjemahkan sinergitas sebagai “kombinasi atau paduan unsur/bagian yang dapat menghasilkan keluaran lebih baik dan lebih besar ketika dibangun secara baik bersama stakeholders yang ada didalamnya”. Hal senada dikemukakan oleh Silalahi (2011) yang menegaskan bahwa sinergi juga membutuhkan koordinasi untuk menyesuaikan kegiatan, baik yang dilakukan individu-individu maupun unit-unit dalam suatu kelompok untuk mencapai ke arah yang sama. Oleh karena itu, sinergitas esensinya merupakan sebuah upaya untuk membangun dan memastikan adanya hubungan kerjasama yang produktif serta kemitraan yang harmonis diantara berbagai pemangku kepentingan, untuk menghasilkan pelaksanaan kebijakan publik yang bermanfaat dan berkualitas.

Kemudian dalam konteks kebijakan publik, sinergitas ditujukan untuk mempengaruhi perilaku berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan, baik secara individu, kelompok maupun organisasi agar mereka memiliki kesamaan persepsi dan tindakan dalam mewujudkan kebijakan yang telah ditetapkan. Selain itu, sinergitas dalam pelaksanaan kebijakan juga diharapkan dapat memperkuat komitmen dan saling melengkapi adanya perbedaan diantara berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan.

Kebijakan publik, sebagaimana dikemukakan oleh Woll yang dikutip oleh Tangkilisan (2003:2) dijelaskan bahwa kebijakan publik adalah sejumlah aktivitas pemerintah untuk memecahkan masalah di masyarakat, baik secara langsung maupun melalui berbagai lembaga yang mempengaruhi kehidupan masyarakat. Sedangkan Fredrich dalam Agustino (2017: 166) menterjemahkan kebijakan sebagai serangkaian tindakan atau kegiatan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok, atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dimana terdapat hambatan-hambatan (kesulitan-kesulitan) dan kemungkinan-kemungkinan (kesempatan-kesempatan) dimana kebijakan tersebut diusulkan agar berguna dalam mengatasinya untuk mencapai tujuan yang dimaksud.

Mengingat literasi tentang konsep sinergitas kebijakan publik secara utuh masih sangat terbatas, maka berdasarkan pemahaman dan kontemplasi akademik, penulis kemudian dapat mencoba menterjemahkan sinergitas kebijakan publik sebagai “*proses kerjasama dan sinkronisasi (penyesuaian/ serentak) serta harmonisasi (keselarasan) antara berbagai pemangku kepentingan*”



yang terlibat dalam kebijakan, sehingga menghasilkan dampak kebijakan yang lebih bermanfaat dan berkualitas”.

Sesuai dengan topik penelitian yang akan dikaji, maka konstruksi konsep sinergitas kebijakan publik dalam konteks pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR), dimaknai sebagai “*proses atau langkah untuk mendesain ide atau gagasan yang terkait dengan upaya pemerintah untuk mensinkronkan dan menyelaraskan berbagai pemangku kepentingan, dalam rangka memecahkan permasalahan yang dihadapi, khususnya terkait dengan kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)*”.

## METODE

Sesuai dengan konteks topik di atas, maka penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah *Grounded Theory Research*. Penggunaan metode ini didasarkan pada pertimbangan bahwa metode ini lebih mendasarkan diri kepada fakta dan menggunakan analisis perbandingan bertujuan untuk mengadakan generalisasi empiris, menetapkan konsep-konsep, membuktikan teori dan mengembangkan teori dimana pengumpulan data dan analisis data berjalan bersamaan (Strauss & Corbin, 2009). Sedangkan Pengumpulan data dilakukan dengan *dept interview*, observasi dan dokumentasi. Adapun wawancara dilakukan dengan berbagai pemangku kepentingan dalam kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, antara lain dengan perwakilan dari Disperkimtan, DPMPTSP, BPN Kabupaten Bandung, Dishub, dan *stakeholders* seperti asosiasi yang bergerak dalam perumahan antara lain Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI), LSM dan media massa.

## PEMBAHASAN

Sesuai dengan metode, pendekatan dan tujuan penelitian yang ingin dicapai, maka *out put* penelitian ini diarahkan untuk menghasilkan suatu konsep yang dikonstruksi melalui proses penelitian yang sistematis dan komprehensif. Hasil penelitian ini akan mengungkap lima hal yang cukup substantif, yakni; *pertama*, menghasilkan definisi/ konsep sinergitas kebijakan publik, *kedua*, menemukan lima dimensi sinergitas kebijakan publik, dan *ketiga* menemukan dua puluh indikator dari masing-masing dimensi sinergitas kebijakan publik, dalam konteks pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR), *Keempat* terdeteksinya berbagai kendala yang dihadapi dalam pengadaan rumah bagi MBR dan *kelima*, strategi yang dilakukan untuk mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR.

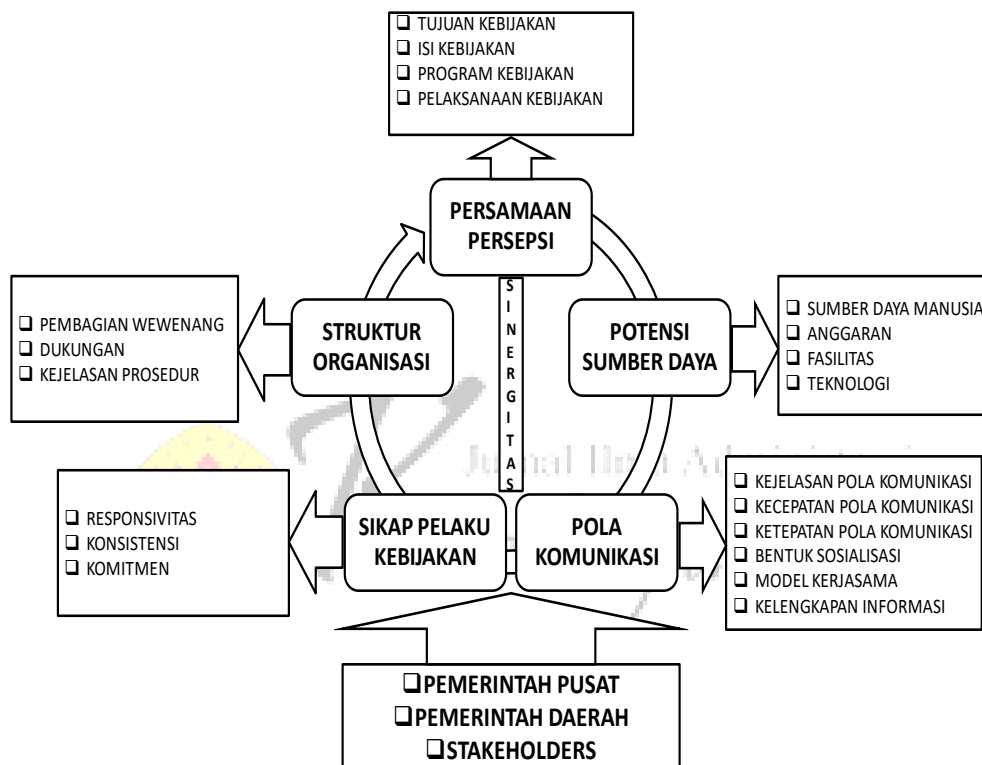
### Definisi/ Konsep Sinergitas Kebijakan

Sesuai dengan temuan penelitian, maka secara definitive dihasilkan konsep bahwa sinergitas kebijakan publik dalam konteks pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR), dimaknai sebagai “*Proses kerjasama dan sinkronisasi (penyesuaian) serta harmonisasi (keselarasan) diantara berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan, baik pada level pemerintah pusat maupun daerah dan stakeholders lainnya, dalam rangka memecahkan berbagai permasalahan yang dihadapi, sehingga menghasilkan dampak kebijakan yang bermanfaat bagi kepentingan masyarakat (Hasil Penelitian, 2021)*”. Definisi ini hadir sebagai hasil kontemplasi akademik atas fenomena dan berbagai permasalahan yang dihadapi pada saat menangani kebijakan pengadaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Dalam konteks ini, peneliti menemukan belum efektifnya implementasi kebijakan yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan dalam pengadaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR), baik

pada level pemerintah pusat, daerah maupun *stakeholders* lainnya. Hasil temuan inilah yang kemudian, mengilhami tentang pentingnya kerjasama, sinkronisasi dan harmonisasi diantara semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan tersebut.

### Dimensi dan Indikator Sinergitas Kebijakan Publik

Selain definisi, hasil penelitian ini juga menemukan lima dimensi serta dua puluh indikator sinergitas kebijakan public dalam konteks pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Kelima dimensi tersebut, secara akademik dapat menjadi parameter untuk mengukur keberhasilan sinergitas kebijakan publik, khususnya dalam konteks pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Adapun kelima dimensi yang dimaksud, antara lain dimensi persamaan persepsi, potensi sumber daya, pola komunikasi, sikap pelaku kebijakan, dan dimensi struktur organisasi. Secara visual, konstruksi konsep sinergitas kebijakan beserta dimensi dan indikatornya dapat dilukiskan pada gambar di bawah ini:



Gambar 1: Konstruksi Konsep Sinergitas Kebijakan

### Dimensi Persamaan Persepsi

Menurut Suharman (2005: 23) persepsi diartikan sebagai “suatu proses menginterpretasikan atau menafsir informasi yang diperoleh melalui system alat indera manusia”. Mengacu pada pengertian tersebut, persamaan persepsi dapat diartikan sebagai adanya persamaan dalam menginterpretasi atau menafsirkan sesuatu yang didasarkan pada kemampuan panca indra yang dimiliki oleh seseorang. Dalam konteks penelitian ini, persamaan persepsi dimaknai sebagai kesamaan dalam menginterpretasikan dan menafsirkan esensi kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR), sehingga terbangun adanya sinergitas diantara semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan tersebut, baik pada level pemerintah pusat maupun daerah.

Secara empirik, ditemukan pula bahwa dimensi persamaan persepsi meliputi empat indikator, yakni indikator persamaan persepsi tentang tujuan kebijakan, isi kebijakan, program kebijakan, dan indikator persamaan persepsi tentang pelaksanaan kebijakan. Persamaan persepsi tentang tujuan kebijakan, dimaksudkan agar semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan pengadaan rumah bagi MBR, memiliki kesamaan pandang tentang arah kebijakan yang akan dicapai. Adapun para pemangku kepentingan yang dimaksud antara lain; pada level pemerintah pusat antara lain melibatkan Kementerian PUPR, Kementerian Dalam Negeri, dan BPN. Sedangkan pada level pemerintah daerah, antara lain melibatkan Disperkimtan, DPMPTSP, BPN Kabupaten Bandung, Dishub, dan *stakeholders* seperti asosiasi yang bergerak dalam perumahan seperti Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), LSM dan media massa.

Hasil penelitian Sanjaya dkk (2022) menguatkan argumentasi bahwa untuk membangun kesamaan persepsi diantara semua pemangku kepentingan dilakukan melalui Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan (Disperkimtan) Kabupaten Bandung. Dalam konteks tersebut, Disperkimtan membentuk Pokja PKP yang mengurus penyediaan perumahan bagi MBR. Pokja tersebut terdiri dari unsur praktisi, pemda, perbankan dan pengembang perumahan swasta. Fungsi Pokja di tingkat kabupaten yaitu melakukan koordinasi program, advokasi SKPD dan stakeholders kabupaten/kota, serta melakukan advisori yaitu memberi input strategis dalam perencanaan dan penganggaran kabupaten. Selain dari pihak pemerintah daerah, pihak swasta juga turut terlibat dalam pembangunan perumahan bagi MBR di Kabupaten Bandung. Salah satunya yaitu Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI). Dari pihak masyarakat sipil, diwakilkan oleh LSM Asosiasi Konsultan Pembangunan Permukiman Indonesia (AKPPI). Keterlibatan media massa juga penting dalam sebuah jejaring kebijakan, media massa yang ikut terlibat di Kabupaten Bandung salah satunya adalah Galamedia.

Pada sisi lain, ditemukan hasil bahwa persamaan persepsi tentang isi kebijakan mengisyaratkan pentingnya kesamaan pandang tentang isi kebijakan yang mengatur pengadaan rumah bagi MBR, baik dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, maupun peraturan lainnya. Hal ini dinilai sangat penting untuk diperhatikan, agar terjadi keselarasan (harmonisasi) diantara berbagai aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, baik pada level pemerintah pusat maupun daerah.

Persamaan persepsi tentang program kebijakan, dimaksudkan untuk menggambarkan terbangunnya kesamaan pandang, dari berbagai pemangku kepentingan mengenai program kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Program kebijakan yang dimaksud, antara lain; program pembangunan 1 juta rumah, program pembangunan rumah susun, program rumah khusus, bantuan rumah swadaya, dan program bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) yang merupakan kelengkapan fisik untuk mendukung terwujudnya perumahan yang sehat, aman dan terjangkau.

Persamaan persepsi tentang pelaksanaan kebijakan mengandung makna bahwa dalam konteks pelaksanaan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR, diharapkan terbangun kerjasama dan harmonisasi diantara semua pemangku kepentingan dalam menterjemahkan kebijakan tersebut, baik yang bersifat teknis maupun administrative. Misalnya, dalam hal penentuan analisis dampak lingkungan, sertifikat, perijinan dan sebagainya.



### Dimensi Potensi Sumber Daya

Secara konseptual, sumber daya yang dimaksud adalah suatu nilai potensi yang dimiliki oleh organisasi (baca: instansi) dalam menjalankan peran dan fungsinya. Potensi sumber daya yang dibutuhkan dalam konteks pelaksanaan kebijakan pengadaan rumah yang berpenghasilan rendah (MBR) ada yang bersifat fisik dan non-fisik (*intangible*).

Secara empiris penelitian ini menemukan adanya empat sumber daya yang sekaligus menjadi indikator dimensi ini, antara lain; sumber daya manusia (*apparatus*), anggaran, fasilitas, dan indikator teknologi. Indikator sumber daya manusia yang dimaksud, yakni; adanya kemampuan sumber daya manusia dalam mensinergiskan pelaksanaan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR. Dalam konteks ini, semua pemangku kepentingan (instansi) harus mampu memetakan kemampuan sumber daya manusianya dalam memahami tujuan, isi dan program kebijakan yang telah ditetapkan. Dengan demikian, diharapkan dapat mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR secara optimal.

Indikator yang kedua, adalah tersedianya sumber daya anggaran. Tidak dipungkiri bahwa untuk mensinergiskan pelaksanaan kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR), dibutuhkan ketersediaan anggaran yang memadai sesuai dengan kebutuhan. Pada posisi ini, semua pemangku kepentingan, baik yang ada dipusat maupun di daerah dituntut untuk senantiasa mampu memfasilitasi adanya ketersediaan anggaran ini dalam rangka mendukung keberhasilan pelaksanaan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR.

Kemampuan sumber daya fasilitas merupakan indikator ketiga, yang juga menopang dimensi potensi sumber daya. Dalam konteks ini, semua pemangku kepentingan diharapkan dapat menyediakan berbagai fasilitas, baik yang bersifat fisik, teknis maupun administratif dalam mendukung sinergitas pelaksanaan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR. Berbagai fasilitas yang dimaksud, antara lain seperti ; gedung, kendaraan, dan lain-lain.

Indikator yang keempat adalah kemampuan teknologi. Memasuki era-*disruption* saat ini, ketersediaan teknologi terutama teknologi informasi yang adaptif merupakan suatu keharusan yang tidak bisa dihindari. Terlebih pada masa pandemik saat ini, dukungan teknologi yang berbasis IT nampaknya menjadi sebuah "kewajiban" dalam rangka mendukung sinergitas kebijakan pengadaan rumah bagi MBR. Misalnya untuk memfasilitasi rapat atau pertemuan yang melibatkan semua pemangku kepentingan dalam kebijakan, dan dikhawatirkan dapat menimbulkan kerumunan, bisa difasilitasi melalui *zoom meeting*, *teleconference* (*telecommunication network*) dan sebagainya.

### Dimensi Pola Komunikasi

Esensi komunikasi sesungguhnya merupakan suatu proses penyampaian informasi, ide atau gagasan, emosi, keahlian dan sebagainya, yang dimanifestasikan melalui penggunaan simbol seperti kata-kata, gambar-gambar, angka-angka dan lain-lain. Dalam konteks penelitian ini, pola komunikasi sangat dibutuhkan dalam mendukung sinergitas kebijakan pengadaan rumah bagi MBR. Secara empirik ditemukan bahwa dimensi pola komunikasi meliputi enam indikator, yakni; indikator kejelasan pola komunikasi, kecepatan pola komunikasi, ketepatan pola komunikasi, bentuk sosialisasi, model kerjasama, dan indikator kelengkapan informasi.

Indikator kejelasan pola komunikasi secara empirik sangat penting dalam mendukung sinergitas kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kejelasan pola komunikasi yang dibangun oleh semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan, dinilai dapat mencegah terjadinya miskomunikasi dan menghindari terjadinya multitafsir dalam menterjemahkan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR.





Selain kejelasan, kecepatan pola komunikasi juga sangat dibutuhkan dalam mendukung sinergitas kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Secara empirik, kecepatan pola komunikasi yang dibangun, dapat mempermudah semua pemangku kepentingan dalam mendapatkan data dan informasi yang aktual terkait dengan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR.

Indikator ketiga yang juga dinilai sangat penting adalah ketepatan pola komunikasi. Hasil penelitian telah mengungkap bahwa ketepatan pola komunikasi dapat memberi kemudahan dalam memahami pesan kebijakan yang disampaikan pemberi dan penerima, sehingga esensi kebijakan dapat diterima secara lebih jelas, dan lengkap. Dengan demikian, para pemangku kepentingan dalam kebijakan pengadaan rumah bagi MBR dapat saling memberikan umpan balik (*feed back*) sesuai dengan esensi kebijakan yang telah ditetapkan.

Hasil penelitian juga menemukan indikator bentuk sosialisasi kebijakan dalam mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR. Pada posisi ini, dibutuhkan adanya kesepakatan dari semua pemangku kepentingan untuk mensosialisasikan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR. Sosialisasi kebijakan yang dimaksud, misalnya terkait dengan sosialisasi tentang pendataan rumah, data minat masyarakat, persyaratan, sosialisasi bank penjamin, dan sebagainya.

Selain sosialisasi kebijakan, indikator model kerjasama juga menjadi bagian penting dari dimensi pola komunikasi. Dalam konteks ini, model kerjasama yang dibangun oleh para pemangku kepentingan secara empirik telah membantu dalam mendukung sinergitas kebijakan pengadaan rumah bagi MBR. Model kerjasama yang telah dibangun dalam mensinergiskan kebijakan tersebut, misalnya; kerjasama dalam menentukan pola pembiayaan perumahan, kerjasama dalam pengadaan tanah, fasilitas pendukung dan lain-lain.

Indikator terakhir, dari dimensi pola komunikasi adalah kelengkapan informasi. Kelengkapan informasi yang dimaksud, terutama berkaitan dengan serangkaian paket kebijakan yang mengatur tentang pengadaan rumah bagi MBR seperti UU, PP, Kepres, Permen, Perda dan Perkada. Terkait dengan hal tersebut, semua pemangku kepentingan dalam kebijakan, jelas sangat membutuhkan adanya informasi yang lengkap terkait dengan berbagai aturan tersebut. Hal ini dinilai sangat penting, agar semua pemangku kepentingan memiliki pengetahuan dan informasi yang relative sama dalam memahami esensi kebijakan tersebut.

### **Dimensi Sikap Pelaku Aktor Kebijakan**

Keberhasilan kebijakan publik, salah satunya ditentukan oleh sikap pelaku kebijakan atau aktor kebijakan sebagaimana dilukiskan oleh Nigro, F.A., dan Nigro, L.G. (1983). Itu sebabnya kemudian pengambilan kebijakan sangat dipengaruhi oleh bukan hanya tatanan kelembagaan yang mungkin berubah sesuai konteksnya, tetapi juga oleh berbagai nilai, dan perilaku aktor kebijakan. Dalam konteks penelitian ini ditemukan adanya tiga indikator, yang mencerminkan sikap pelaku aktor kebijakan pada saat mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR, yakni indikator responsivitas, konsistensi dan komitmen pemangku kepentingan.

Hasil penelitian terungkap bahwa responsivitas pemangku kepentingan dalam mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR, tercermin dari kecepatan para pemangku kepentingan dalam menanggapi setiap respon pihak lain, sesuai dengan tugas, peran dan tanggung jawab yang diberikan kepada yang bersangkutan. Dengan perkataan lain, responsivitas para pelaku kebijakan dapat dicermati dari; *pertama*, adanya kesadaran dari para pelaku kebijakan akan tugas yang harus dilakukan dengan penuh kesungguhan. *kedua*, kepekaan yang tajam dari para pelaku kebijakan dalam

menghadapi berbagai hal yang dihadapinya dan *ketiga* kepehaman para pelaku kebijakan tentang esensi tanggungjawab yang harus dipikul.

Indikator kedua, adalah sikap konsisten dari pemangku kepentingan. Hasil penelitian menemukan, bahwa sikap konsisten ini esensinya merupakan sikap dari para pemangku kepentingan, yang tercermin dari kemantapan mereka dalam mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Lemahnya konsistensi para pemangku kepentingan, secara empiris dapat menyebabkan tidak suksesnya (*unsuccessful*), bahkan gagalnya kebijakan (*non-implementation*) pengadaan rumah bagi MBR.

Komitmen pemangku kepentingan dalam mensinergiskan kebijakan, merupakan indikator yang ketiga dari dimensi sikap pelaku aktor kebijakan. Secara konseptual, komitmen dimaknai sebagai kemampuan dan kemauan untuk menyelaraskan perilaku pribadi dengan kebutuhan, prioritas dan tujuan organisasi. Hal ini mencakup cara-cara mengembangkan tujuan atau memenuhi kebutuhan organisasi yang intinya mendahulukan misi organisasi dari pada kepentingan pribadi (Soekidjan, 2009). Hasil penelitian telah mengungkap, bahwa komitmen para pemangku kepentingan dinilai sangat penting dalam mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR).

### **Dimensi Struktur Organisasi**

Struktur organisasi sebagaimana dilukiskan oleh Robbins & Judge (2015) menunjukkan bagaimana tugas pekerjaan secara formal dibagi, dikelompokkan dan dikoordinasikan secara formal. Sejalan dengan esensi dan makna struktur organisasi tersebut serta temuan hasil penelitian, maka dalam konteks penelitian ini ditemukan adanya tiga indikator, yakni; indikator pembagian wewenang, dukungan pemangku kepentingan, dan kejelasan prosedur.

Sebuah organisasi, pembagian wewenang merupakan suatu keharusan agar tujuan organisasi dapat dicapai secara efektif (Etzioni, 1985). Konsep tersebut mengilhami pemikiran, bahwa melalui pembagian wewenang yang proporsional setiap pekerjaan yang dilakukan akan menjadi lebih ringan dan mudah. Dalam konteks penelitian ini, ditemukan fakta bahwa pembagian wewenang yang jelas diantara semua pemangku kepentingan, baik pada level pemerintah pusat maupun daerah secara empiris telah mendukung sinergitas kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR).

Hasil penelitian ini juga mengungkap bahwa dukungan semua pemangku kepentingan dalam konteks pelaksanaan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR secara empirik telah menjadi salah satu faktor yang menentukan keberhasilan sasaran kebijakan (*policy output*). Dukungan yang dimaksud dapat dimanifestasikan dalam bentuk dukungan anggaran, perijinan, pengadaan tanah, dan lain-lain.

Kejelasan prosedur pelaksanaan kebijakan, juga menjadi indikator yang mengkonstruksi dimensi struktur organisasi. Secara konseptual, SOP (*standard operating procedure*) dimaknai sebagai suatu dokumen yang berkaitan dengan prosedur yang akan dijalankan secara kronologis untuk menyelesaikan suatu pekerjaan demi mendapatkan hasil kerja yang efektif dan efisien (Laksmi, 2008). Dalam konteks penelitian ini, kejelasan prosedur untuk menterjemahkan kebijakan pengadaan rumah bagi MBR merupakan suatu keharusan dalam rangka memudahkan mekanisme dan alur kerja yang akan dilaksanakan. Melalui kejelasan prosedur tersebut, juga dapat diketahui siapa yang berwenang, bertugas, dan bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan yang telah disepakati.

### **Kendala dalam Pengadaan Rumah Bagi MBR**

Secara empiris, ditemukan adanya beberapa kendala yang dihadapi dalam pengadaan rumah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Kendala yang dimaksud lebih banyak terkait dengan penyediaan lahan atau tanah. Penyediaan tanah untuk perumahan rakyat, khususnya bagi mereka yang berpenghasilan rendah, hingga saat ini memang dirasakan masih sangat sulit dan mahal. Oleh karena itu, pemerintah masih menggunakan pola dan mekanisme yang melibatkan pihak pengembang atau pengusaha bisnis properti. Implikasinya biaya yang harus dikeluarkan relative tinggi, karena menyangkut pembebasan lahan dan rumitnya masalah perijinan.

Penelitian ini juga menemukan bahwa rendahnya pendapatan golongan masyarakat berpenghasilan rendah juga menjadi salah satu kendala yang cukup serius karena menyangkut daya beli, sementara harga rumah yang ditawarkan cenderung kurang mampu mengadaptasi tingkat daya beli masyarakat, mengingat harga yang ditawarkan tersebut relative mahal. Harga rumah yang relative tinggi tersebut, mengakibatkan lemahnya kemampuan masyarakat untuk memiliki rumah. Munculnya permasalahan tersebut, sesungguhnya terkait dengan pola kebijakan yang belum efektif, seperti belum mantapnya sistem pembiayaan perumahan, terbatasnya lahan murah untuk pembangunan perumahan, kurangnya dukungan pemerintah daerah dalam pembangunan rumah sederhana, rendahnya efisiensi dalam pembangunan perumahan, tingginya nilai investasi dan kurang optimalnya pemeliharaan bagi pembangunan rumah susun.

Konteks sinergitas kebijakan, penelitian ini menemukan beberapa kendala yang cukup menggagu terhadap pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, antara lain;

1. Belum terlembaganya sistem penyelenggaraan perumahan dan pemukiman secara terpadu, seperti:
  - a. Sistem penyelenggaraan perumahan/pemukiman belum mantap di seluruh tingkat pemerintahan.
  - b. Belum mantapnya pelayanan dan akses terhadap hak atas tanah.
  - c. Belum efisiennya pasar perumahan, seperti ditunjukkan melalui kondisi dan proses perizinan pembangunan perumahan dan sertifikasi hak atas tanah masih memprihatinkan.
2. Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau, seperti :
  - a. Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum dapat diimbangi karena terbatasnya kemampuan penyediaan.
  - b. Ketidakmampuan masyarakat dalam mengakses perumahan layak, yang diakibatkan terbatasnya akses terhadap sumber daya kunci termasuk informasi,

### **Strategi Untuk Mensinergiskan Kebijakan Pengadaan Rumah Bagi MBR**

Adapun strategi kebijakan yang dilakukan untuk mengantisipasi dan mengatasi kendala yang dihadapi dalam pembangunan perumahan, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah di Kabupaten Bandung, antara lain:

1. KPR-FLPP Rumah Umum
  - a. Memperluas kerjasama dengan Lembaga Jasa Keuangan dan instansi terkait untuk meningkatkan penerbitan KPR Rumah Umum;
  - b. Memperluas skema pembiayaan (sisi *demand* dan *supply*);
  - c. Mengembangkan skema bantuan uang muka untuk kelompok MBR tertentu;
  - d. Mendorong pembentukan lembaga *Multifinance* khusus KPR program;
  - e. Menyusun segmentasi kebijakan bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR;
  - f. Meningkatkan Sosialisasi kepada Pemda dan Badan Usaha (Pengembang).



2. KPR-FLPP Rumah Swadaya
  - a. Mengembangkan skema bantuan pembiayaan perumahan untuk MBR sektor informal;
  - a. Mengembangkan kelembagaan yang mendukung bantuan pembiayaan perumahan untuk MBR sektor informal;
  - b. Mengembangkan skema penjaminan KPR-FLPP Rumah Swadaya;
  - c. Memfasilitasi linkage program antara LKB dan LKBB;
  - d. Memfasilitasi pemberdayaan lembaga keuangan;
  - e. Melakukan ujicoba skim KPR Rumah Swadaya;
  - f. Mendorong pembentukan lembaga *Multifinance* khusus KPR program;
  - g. Menyusun segmentasi kebijakan bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR;
  - h. Melakukan sosialisasi kepada Pemda dan Lembaga Jasa Keuangan;
3. Peningkatan peran Bank BTN yang lebih besar
  - a. Memfasilitasi penerbitan peraturan yang dapat mendorong Bank BTN menjadi Bank yang fokus dalam pembiayaan perumahan;
  - b. Mendorong penempatan dana Taperum PNS, dana TWP TNI/POLRI di Bank BTN;
  - c. Mendorong penempatan dana Haji, Dana Pensiun, Dana Asuransi, dan Dana BPJS di Bank BTN;
4. Peningkatan peran lembaga sekunder
  - a. Melakukan kerjasama dengan PT. SMF dalam rangka peningkatan kapasitas *stakeholders* pembiayaan perumahan;
  - b. Mendorong revisi Perpres. No. 1 tahun 2008 juncto 19/2005;
5. Penyiapan infrastruktur operasionalisasi Tapera atau integrasi tabungan perumahan rakyat ke dalam Sistem Jaminan Sosial Nasional
  - a. Mendorong/memfasilitasi pembentukan Badan Pengelola Tapera atau mendorong amandemen UU Sistem Jaminan Sosial Nasional dan UU BPJS;
  - b. Mendorong/memfasilitasi penerbitan peraturan turunan UU Tapera atau peraturan hasil amandemen UU Sistem Jaminan Sosial Nasional dan UU BPJS;
  - c. Mengembangkan pemanfaatan dana Tapera untuk memfasilitasi MBR sektor informal, penyediaan uang muka, dan penyediaan lahan;
  - d. Menciptakan *link* antara Tapera dengan industrialisasi perumahan;
6. Penempatan dana jangka panjang (Dana Haji, Dana Asuransi, Dana Pensiun, Dana BPJS, Dana Taperum-PNS, dan Dana TWP TNI/POLRI) pada instrumen keuangan yang mendukung pembiayaan perumahan
  - a. Memfasilitasi penerbitan peraturan yang dapat mendorong penempatan dana Haji, Dana Pensiun, Dana Asuransi, dan Dana BPJS dalam instrumen keuangan yang mendukung pembiayaan perumahan;
  - b. Mendorong penempatan dana Taperum-PNS, dan Dana TWP TNI/POLRI di Bank BTN.
7. Mendorong peran serta Pemda dalam pembiayaan perumahan (Obligasi Daerah dan BLUD pembiayaan perumahan):
  - a. Menjalin kerjasama dengan beberapa Kota Metropolitan dan Kota Besar dalam rangka penyiapan penerbitan obligasi daerah dan penerapan BLUD pembiayaan perumahan;
  - b. Memfasilitasi Pemda dalam identifikasi proyek perumahan yang *feasible* dibiayai melalui obligasi daerah.
  - c. Memfasilitasi penyiapan penerapan BLUD pembiayaan perumahan khususnya di kota/kabupaten yang mempunyai kapasitas fiskal yang memadai.



- d. Memfasilitasi beberapa kota untuk menerapkan sistem pembiayaan swadaya mikro perumahan.

## KESIMPULAN

Sesuai dengan tujuan, pendekatan dan metode yang digunakan, maka penelitian ini telah menemukan beberapa hal yang cukup substantive, antara lain; untuk mensinergiskan kebijakan pengadaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR), dibutuhkan adanya suatu konsep dan parameter yang jelas, sehingga dapat dijadikan pedoman atau rujukan bagi semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan tersebut.

Penelitian ini juga telah melahirkan konsep, bahwa sinergitas kebijakan diterjemahkan sebagai proses kerjasama dan sinkronisasi (penyesuaian) serta harmonisasi (keselarasan) diantara berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam kebijakan, baik pada level pemerintah pusat maupun daerah dan *stakeholders* lainnya, sehingga menghasilkan dampak kebijakan yang bermanfaat bagi kepentingan masyarakat (*public*).

Konsep sinergitas kebijakan sebagaimana dilukiskan di atas, terkonstruksi dari lima dimensi dan dua puluh indikator, yakni dimensi persamaan persepsi, potensi sumber daya, pola komunikasi, sikap pelaku kebijakan, dan struktur organisasi. Dimensi persamaan persepsi, meliputi; indikator persamaan persepsi tentang tujuan, isi, program dan pelaksanaan. Dimensi potensi sumber daya meliputi; indikator kemampuan sumber daya manusia, anggaran, fasilitas dan teknologi dalam mensinergiskan kebijakan. Dimensi pola komunikasi, meliputi; indikator kejelasan, kecepatan, ketepatan pola komunikasi, bentuk sosialisasi, model kerjasama, dan kelengkapan informasi. Dimensi sikap pelaku kebijakan, meliputi; indikator responsivitas, konsistensi, dan komitmen pemangku kepentingan. Dimensi struktur organisasi meliputi; indikator pembagian wewenang, dukungan semua pemangku kepentingan dan kejelasan prosedur pelaksanaan kebijakan.

Mengingat luaran penelitian telah menghasilkan sebuah konsep sinergitas kebijakan public, maka penulis merekomendasikan agar para mahasiswa, peneliti, dan akademisi serta pihak lainnya untuk menguji kembali konsep yang telah temukan, melalui serangkaian penelitian dalam berbagai perspektif. Hal ini dinilai sangat penting, karena secara akademik konsep yang ditemukan tersebut, tentu masih membutuhkan adanya kajian dan pengujian yang lebih intens, sistematis dan komprehensif. Dengan demikian, diharapkan dapat menumbuhkan diskursus dan dialektika dalam mengembangkan khasanah keilmuan, khususnya ilmu kebijakan public (*public policy*).

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustino, Leo. 2017. *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Bandung : Alfabeta
- Amitai, Etzioni, 1985, *Organisasi-Organisasi Modern*, Jakarta: UI Press
- Anselm Strauss, Juliet Corbin. 2009. *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Cawidu, Harifuddin, 1999, *Konsep Kufr dalam al-Qur'an*, Jakarta : Bulan Bintang,
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 590.
- Deardorff, D.S., & Williams, G. (2006). *Synergy Leadership in Quantum Organizations*. Fesserdorff Consultants.
- Dora Kusumastuti, *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan*, Jurnal Yustisia, Vol.4 No. 3 September, 2015
- Ervianto, Wulfram I, 2004, *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta. Andi Yogyakarta

- Hesel Nogi S.Tangkilisan, 2003. *Implementasi Kebijakan Publik: Transformasi Pemikiran*, Yogyakarta:Y.A.P
- Laksmi. (2008). *Standar Operasional Prosedur*. Diakses pada 29 Oktober 2018, dari <http://www.kajianpustaka.com/2016/10/pengertian-tujuan-fungsi-dan-manfaat-sop.html>
- Iwan Satibi, Erick M. Henrizal, *Models Of Central And Regional Government Policy In The Procurement Of Housing for low income communities in Indonesia*, International Journal of Humanities and Social Sciences (IJHSS), Vol 8 No 5, September 2019
- M. Jodi Sanjaya, Budiman Rusli, Ida Widianingsih, 2022, *Jejaring Kebijakan dalam Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Bandung*, Jurnal Administrasi Negara, Vol. 13 No 2 Halaman 210-2016
- Nigro, Felix A. and Nigro, Lloyd G. 1983. *Modern Public Administration*. California: Harper and Row
- Robbin & Judge. 2015. *Perilaku Organisasi* Edisi 16. Jakarta. Salemba Empat
- Ulber Silalahi. 2011. *Asas-Asas Manajemen*. Bandung. Refika Aditama
- Rahmawati, Triana. 2014. *Sinergitas Stakeholders Dalam Inovasi Daerah (Studi Pada Program Seminggu Di Kota Probolinggo (Semipro)*. Jurnal Administrasi Publik. Universitas Brawijaya dengan Vol 2, No 4 (641 -647 ).
- Suharman. 2005. *Psikologi Kognitif*. Surabaya: Srikandi
- Soekidjan. 2009. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Bumi Aksara
- Woodruff, Robert B. (1997). *Customer Value : The Next Source for Competitive Advantage*, Journal of the Academy of Marketing Science, Vol. 25, No. 2, 139 – 153.