

PERAN BADAN PERTIMBANGAN TABUNGAN PERUMAHAN
DALAM PENGADAAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL DI
KOTA MALANG BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NO 14
TAHUN 1993 Jo. KEPUTUSAN PRESIDEN No.46 Tahun 1994
(Studi pada Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan di Jakarta dan

PT Kharisma Karangploso di Malang)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

ARIES DWI RISDIYANTO

0510113032



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2009

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan hanya kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih yang mendalam juga penulis ucapkan kepada Ayah dan Ibu selaku orang tua penulis yang telah berjasa membentuk kepribadian penulis dan memberi semangat serta inspirasi yang tiada henti, khususnya kepada ibu yang selalu mendoakan penulis.

Terima kasih juga penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Herman Suryokumoro, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Agus Yulianto, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara dan selaku Pembimbing I, atas kesabarannya selama membimbing.
3. Bapak A. Dimiyati, SH, M.Hum. selaku Pembimbing II atas bimbingan dan motivasinya.
4. Ayah dan Ibu yang selalu berdoa dan memotivasi supaya lancar dalam mengerjakan skripsi.
5. Ibu Ir. DT Saraswati, M.Si Kepala Divisi Keuangan dan Penyaluran Dana BAPERTARUM PNS Jakarta. Yang telah banyak membantu selama proses pengambilan data

6. Fery Setiawan, Bidang Hukum BAPERTARUM PNS Jakarta yang telah setia mendampingi selama penulis ada di Jakarta
7. H.M Tri Wediyanto selaku pengembang PT. Kharisma Karangploso sebagai pengembang yang membangun perumahan PNS di Kota Malang yang telah banyak membantu dalam proses wawancara
8. Erik Santoso, perwakilan dari Kepala Bidang Tata Kota BAPPEKO Kota Malang yang juga telah banyak membantu dan menyempatkan waktunya untuk melakukan wawancara
9. Teman-teman HAN COMMUNITY (HANNERS).
10. Buat temen-temen Kutukupret dan Blue Black, ntar kita futsal bareng lagi.
11. Pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar.

Malang, 21 Agustus 2009

Penulis



ABSTRAKSI

ARIES DWI RISDIYANTO, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, September 2009, *Peran Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Dalam Pengadaan Perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang Berdasarkan Keputusan Presiden No. 14 Tahun 1993 Jo. Keputusan Presiden No.46 Tahun 1994 (Studi pada Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan di Jakarta dan PT Kharisma Karangploso di Malang)*, Agus Yulianto, S.H. M.H.; A. Dimiyati, S.H., M.Hum.

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas mengenai masalah peran dari Badan Petimbangan Tabungan Perumahan dalam pangadaan perumahan PNS di Kota Malang sesuai dengan Keputusan Presiden No 14 Tahun 1993 Jo. Keputusan Presiden No.46 Tahun 1994. Hal ini dilatarbelakangi bahwa Pembangunan pada dasarnya merupakan salah satu bentuk dari pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat luas. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam melaksanakan kegiatan pembangunan hendaknya diorientasikan pada kebutuhan dan kepentingan masyarakat, karena parameter keberhasilan pembangunan adalah seberapa besar tingkat kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi. Karena apabila kebutuhan masyarakat terpenuhi maka roda ekonomi di daerah tersebut akan dapat berjalan dengan baik.

Hal ini juga berlaku bagi Pegawai Negeri Sipil, apabila kebutuhan para PNS tersebut terpenuhi, maka dapat meningkatkan kinerja dari PNS itu sendiri karena dengan meningkatnya kinerja dari para PNS tersebut maka akan berdampak langsung terhadap kinerja dari pemerintah daerah itu sendiri, dengan adanya peningkatan kinerja berarti pelayanan publik daerah tersebut juga akan semakin bagus.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang ada, Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa peran dari Badan Pertimbangan Perumahan PNS itu sendiri dalam pangadaan perumahan PNS di kota malang dan kendala-kendala dan solusi yang akan dilaksanakan dalm mengatasi kendala-kendala tersebut. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosilogis dimana populasinya adalah di Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan di Jakarta.

Untuk membahas permasalahan menggunakan data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber yang sedang diteliti, misalnya data hasil wawancara, dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan ataupun peraturan perundang-undangan serta dari artikel-artikel dari situs internet untuk melengkapi data primer. Baik data primer maupun data sekunder saya analisis dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif yaitu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data yang diperoleh dari hasil pengamatan lapangan dan studi pustaka kemudian dianalisa dan dideskripsikan sehingga menghasilkan gambaran sesuai dengan fakta yang ada dan dapat ditarik kesimpulan sebagai hasil akhir.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa peran dari Bapertarum adalah sebagai lembaga yang menghimpun dana dari para PNS yang dananya diambil dari

potongan gaji PNS tiap bulannya, dan tentu potongan dari tiap golongan PNS berbeda. Bapertarum sebagai lembaga yang dibentuk oleh pemerintah pusat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan PNS mempunyai banyak sekali program yang diperuntukkan bagi para PNS dengan tujuan diberikan kemudahan dalam membeli rumah melalui mekanisme Taperum PNS. Dalam pengadaan perumahan PNS di Kota Malang Bapertarum tidak dapat melakukan semuanya sendiri, tentu mereka punya mitra kerja sama yaitu pengembang perumahan dan pemerintah daerah yang mempunyai fungsi dan peran masing-masing dalam pengadaan perumahan PNS di Kota Malang.

Dalam melakukan pengadaan perumahan PNS tentu masing-masing stakeholder mempunyai kendala-kendala yang harus mereka hadapi dan juga mereka telah mempunyai solusi apa yang harus mereka lakukan dalam mengatasi hambatan atau kendala-kendala tersebut.



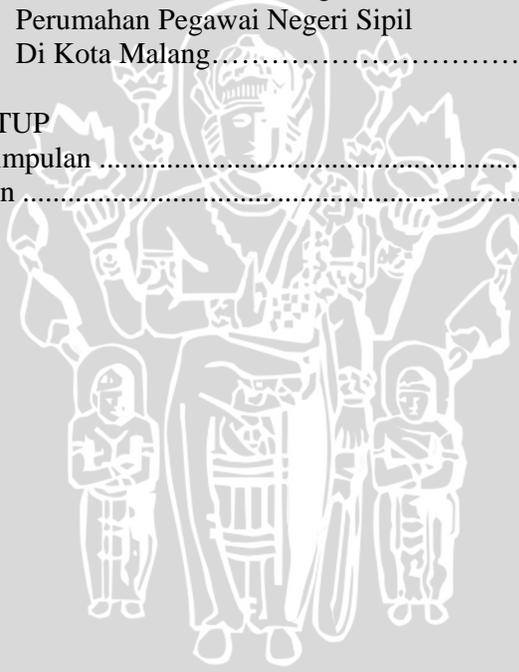
DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Daftar Gambar	vii
Daftar Lampiran	viii
Abstraksi	ix
Bab I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	11
Bab II KAJIAN PUSTAKA	
A. BAPERTARUM	
1. Pengertian BAPERTARUM.....	13
2. Fungsi dan Layanan Dari BAPERTARUM.....	14
B. Perumahan	
1. Pengertian Perumahan.....	16
2. Tujuan dan Sasaran Pembangunan Perumahan dan Pemukiman.....	18
3. Asas dan Tujuan Penataan Perumahan dan Permukiman.....	19
C. Pegawai Negeri Sipil	
1. Pengertian Pegawai Negeri Sipil.....	19
2. Birokrasi Pegawai Negeri Sipil.....	23
Bab III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	25
B. Lokasi Penelitian	25
C. Jenis dan Sumber Data	26
D. Teknik Pengumpulan Data	27
E. Populasi dan Sampel	28
F. Teknik Analisis Data	29
G. Definisi Operasional Variabel.....	30
Bab IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Penelitian	
1. Gambaran Umum tentang BAPERTARUM.....	32

	2.	Gambaran Umum tentang PT Kharisma Karangploso.....	38
B.		Peran Badan Tabungan Perumahan Terhadap pegadaian Perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang.....	39
C.		Hambatan-hambatan dalam Pegadaian Perumahan Pegawai Negeri Sipil Di Kota Malang serta Cara mengatasinya	
	1.	Hambatan-hambatan dalam pegadaian Perumahan Pegawai Negeri Sipil, Di Kota Malang.....	56
	2.	Solusi dalam mengatasi Hambatan-hambatan Pengadaian Perumahan Pegawai Negeri Sipil Di Kota Malang.....	60
Bab	V	PENUTUP	
	A.	Kesimpulan	65
	B.	Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

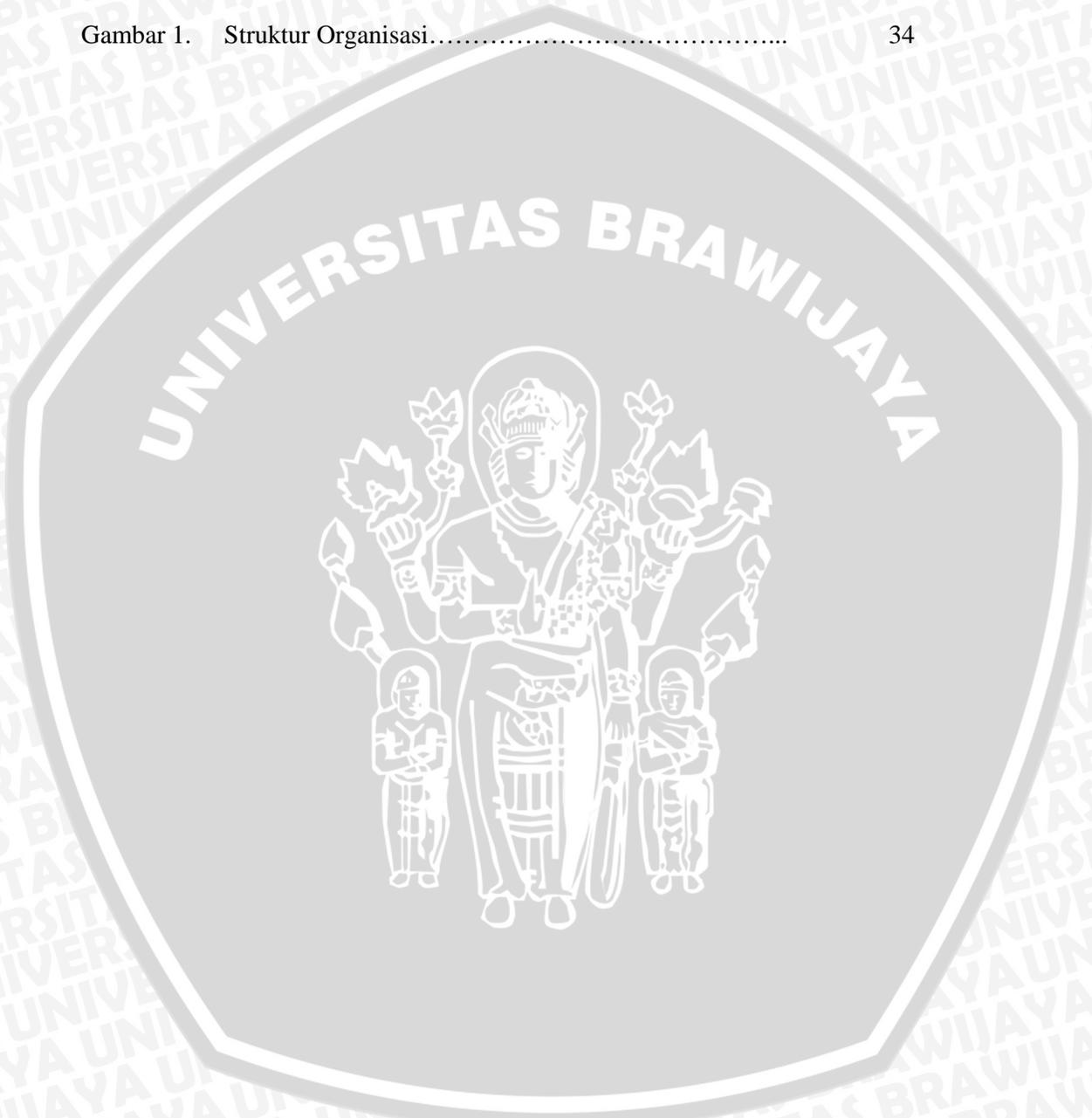
LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi.....

34



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1993 Tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil.
- Lampiran 2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1993 Tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil.
- Lampiran 3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara geografis letak dan kedudukan Indonesia sebagai negara yang terdiri dari banyak pulau kecil dan beberapa pulau besar sehingga disebut sebagai negara kepulauan yang sangat strategis baik bagi kepentingan daerah, nasional ataupun internasional. Suatu kondisi alamiah Indonesia yang mempunyai kekhususan apabila dibandingkan dengan negara lain di dunia ini, yaitu berada pada posisi silang khatulistiwa antara dua benua dan dua samudra yang mempunyai cuaca dan iklim tropis¹.

Pembangunan pada dasarnya merupakan salah satu bentuk dari pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat luas. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam melaksanakan kegiatan pembangunan hendaknya diorientasikan pada kebutuhan dan kepentingan masyarakat, karena parameter keberhasilan pembangunan adalah seberapa besar tingkat kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi. Untuk dapat mencapai hal tersebut, maka diperlukan perencanaan pembangunan yang matang dan bersifat prospektif, futuristik, dan antisipatif secara terintegrasi sehingga dapat diarahkan

¹ Suryaningsih, 2008, *Tinjauan Terhadap Pengembangan wilayah Perumahan dan Permukiman Dalam Rangka Pembangunan Berkelanjutan*, <http://google.co.id>, (10 April 2009)

pada perwujudan pelayanan secara adil dan merata². Dengan berlakunya kebijakan otonomi daerah, telah memberikan kewenangan yang luas, nyata, dan bertanggungjawab kepada pemerintah daerah, yang diharapkan akan dapat mewujudkan pelayanan yang adil dan merata. Dimana dengan diberlakukannya kebijakan ini, akan memberi peran yang lebih banyak kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan kegiatan pemerintahan maupun dalam kegiatan pembangunan di daerah, dimana segala urusan maupun kepentingan daerah yang menjadi wewenang pemerintah daerah diserahkan pada pemerintah setempat masing-masing, termasuk juga mengenai perencanaan pembangunan daerah yang di wujudkan melalui perencanaan regional.

Melalui perencanaan regional diharapkan semua daerah dapat melaksanakan pembangunan secara proporsional dan merata sesuai dengan potensi yang ada di daerah tersebut³. Dengan demikian, perencanaan pembangunan daerah akan dapat lebih efektif jika di lakukan oleh pemerintah daerah setempat, hal ini dikarenakan pemerintah daerah lebih tahu apa saja yang menjadi kebutuhan dan kepentingan masyarakat di daerah sehingga proses pembangunan di daerah dan pemerataan hasil-hasilnya dapat lebih efektif dan efisien.

Namun dalam prosesnya, hal ini tidak terlepas dari berbagai permasalahan. Dimana permasalahannya muncul dikarenakan kondisi yang ada, yaitu terbatasnya potensi sumber daya yang dimiliki serta beragamnya kepentingan yang harus dipenuhi. Untuk itu dalam melaksanakan pembangunan daerah

² Arif, Saiful, 2006, *Implementasi Rencana Tata Guna Tanah Untuk Kawasan Permukiman*, <http://www.google.co.id>, (10 April 2009)

³ Soekartawi, 1990, *Prinsip Dasar Perencanaan Pembangunan (Dengan Pokok Bahasan Khusus Perencanaan Pembangunan Daerah)*. Jakarta: Rajawali.

hendaknya dilakukan dengan perencanaan yang disesuaikan dengan kondisi dan karakteristik daerah tersebut, sehingga potensi sumberdaya yang jumlahnya terbatas dapat didayagunakan secara optimal guna memenuhi kebutuhan masyarakat serta mencapai target atau tujuan pembangunan yang luas. Dengan demikian perencanaan pembangunan memegang peranan penting sebagai pedoman pelaksanaan dan pencapaian tujuan pembangunan daerah.

Pelaksanaan pembangunan nasional yang bertujuan untuk tercapainya masyarakat adil dan makmur adalah pembangunan nasional yang menciptakan kemajuan-kemajuan di berbagai bidang kehidupan baik fisik maupun non fisik seperti kemajuan di bidang ilmu pengetahuan, teknologi, sosial, industri, penyediaan sarana dan prasarana dan lain sebagainya.

Di dalam keterkaitan antara pembangunan nasional dan daerah maka kedudukan pembangunan perkotaan memiliki manfaat yang penting yaitu kota sebagai pusat dari kegiatan penduduk mempunyai peran yang tidak bisa diabaikan begitu saja. Pembangunan kota ini bertujuan untuk meningkatkan kinerja dari para pelaku roda ekonomi dalam rangka mewujudkan kota layak huni, memperkuat fungsi internal dan eksternal kota, serta mengupayakan sinergi pembangunan antara perkotaan dan pedesaan.

Perumahan dan pemukiman boleh kita samakan dengan sarang atau habitat apabila kita melihatnya sebagai suatu sistem biologi. Sarang adalah tempat tinggal makhluk hidup, tempat ia selalu kembali, membesarkan keturunan, menyimpan makanan dan mungkin tempat berorganisasi kalau makhluk hidup tersebut merupakan makhluk sosial seperti manusia. Permukiman sendiri diartikan sebagai

perumahan atau kumpulan tempat tinggal dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam pemukiman.

Perumahan bukan hanya sebagai suatu tempat perlindungan, tetapi merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial. Perumahan sesungguhnya berkaitan erat dengan industrialisasi, aktivitas ekonomi, dan pembangunan. Keberadaan perumahan juga ditentukan perubahan sosial, politik, ekonomi, dan administratif serta berkaitan pula dengan kebutuhan pendidikan. Perumahan juga melengkapi persoalan penempatan peranan pihak swasta, peranan pemerintah, pembiayaan dan kebijakan transportasi. Ada dua peranan pemerintah dalam pembangunan perumahan, pertama, pemerintah sebagai pembangun perumahan itu sendiri atau paling tidak pemerintah memfasilitasi pembangunan perumahan. Kedua, sebagai pengendali pembangunan perumahan. Besarnya perumahan yang dibangun atau yang didasilitasi pemerintah dan kemampuan untuk mengendalikan. Pembangunan perumahan dan permukiman yang harus mencerminkan perwujudan manusia seutuhnya dan peningkatan kualitas manusia secara positif sehingga bisa menciptakan kehidupan bermasyarakat dan bernegara yang aman, tentram dan sejahtera tidak hanya bagi golongan-golongan tertentu tetapi juga bagi seluruh rakyat Indonesia. Selain itu pembangunan perumahan dan permukiman harus memperhatikan aspek sosial, ekonomi, budaya, pendidikan dan kemampuan masyarakat serta berwawasan lingkungan.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar (basic need) manusia, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan oleh manusia untuk melindungi diri dari cuaca, iklim, dan gangguan lainnya. Adapun

fungsi lain dari rumah adalah sebagai lingkungan tempat tinggal untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan suatu keluarga. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kehidupan semata, akan tetapi merupakan proses berfikir dalam menciptakan ruang berfikir dalam menciptakan ruang kehidupan. Dengan demikian rumah dan pemukiman mempunyai peranan penting yang sangat strategis untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.

Perumahan selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, juga mempunyai fungsi yang strategis sebagai ⁴:

- a) Pusat pendidikan keluarga
- b) Pembinaan generasi muda
- c) Tempat persemaian budaya
- d) Pengejawantahan jatidiri
- e) Barang modal

Selain itu terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni. Perumahan perlu menjadi salah satu sektor skala prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.

Pada saat ini Pegawai Negeri Sipil dituntut untuk meningkatkan kinerja, hal ini dikarenakan peran PNS sangat lah penting dalam kehidupan masyarakat, PNS sebagai abdi masyarakat yang bertugas melayani kebutuhan, dan harus mempunyai kemampuan melaksanakan tugas secara profesional dan bertanggung jawab dalam menyreleenggarakan tugas pemerintahan. Selain itu sebagai seorang

⁴ Sjarifuddin Akil, *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Pemukiman (KSNPP)*, Direktur Jenderal Pemukiman dan Perumahan, Bandung, 3 September 2004. Hlm 3.

PNS harus dapat menghayati posisi, peran dan tugas kerja masing-masing dan dapat menunjukkan keteladanan dalam perilaku disiplin sehingga sosok sebagai PNS yang profesional dapat terpenuhi.⁵

Menyandang sebagai seorang PNS saat ini memiliki konsekuensi yang logis, karena kinerja PNS saat ini sedang disorot oleh masyarakat luas karena kinerja mereka sebagai abdi masyarakat kurang dapat memenuhi apa yang diinginkan oleh masyarakat. Masyarakat menganggap kinerja PNS tidak bekerja efektif dan efisien, profesional, akuntabel bersih dari kolusi, korupsi, kolusi dan nepotisme. Tuntutan profesional semakin menguat karena adanya implementasi otonomi daerah yang disertai mendesaknya kebutuhan terhadap sumber daya manusia sebagai aparatur yang kreatif dan inovatif dan mempunyai kewibawaan dalam bertindak.

Selain itu terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni. Perumahan perlu menjadi salah satu sektor skala prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia seutuhnya. Selama ini mungkin pemerintah beranggapan dengan ,meningkatkan kesejahteraan dari PNS mungkin akan dapat meningkatkan kinerja mereka sebagai abdi masyarakat, sehingga kebutuhan masyarakat luas dapat terpenuhi tanpa terkecuali, selain itu dengan memiliki pelayan masyarakat yang baik,bersih dan berwibawa tentu dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap aparatur negara yang selama ini selalu memandang sebagai birokrasi yang hanya berorientasi hanya dengan uang.

⁵ Hardianto, 2005, *Pembinaan Karir Pegawai Negeri Sipil*, Kepala Badan Kpegawaian Nasional, <http://www.google.co.id>, (10 April 2009)

Dan dengan memiliki aparat yang bertugas secara profesional dan bertanggung jawab tentu dapat dengan mudah mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat madani yang taat hukum, berperadaban modern, demokratis, makmur, adil dan bermoral tinggi⁶.

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, disamping sandang dan pangan, merupakan harapan setiap manusia untuk dapat memenuhinya. Dari tiga kebutuhan dasar tersebut, pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan hal yang paling sulit dijangkau oleh masyarakat Indonesia pada umumnya dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada khususnya

Pegawai Negeri Sipil yang jumlahnya hampir mencapai 3,9 juta orang dan tersebar diseluruh Indonesia tersebut terdiri dari berbagai golongan yaitu mulai dari golongan I sampai dengan IV, yang berarti juga terdapat perbedaan penghasilan, yang berpengaruh kepada kemampuan dalam memenuhi kebutuhan dasarnya, terutama rumah.

BAPERTARUM-PNS didirikan berdasarkan keputusan Presiden RI Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 46 Tahun 1994. Yang melatar belakangi didirikannya BAPERTARUM-PNS, antara lain :

1. Sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak.

⁶ Lihat menimbang huruf (a) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 Tentang Pokok-pokok Kepegawaian

2. Terbatasnya kemampuan Pegawai Negeri Sipil untuk membayar uangmuka pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR
3. Tabungan perumahan PNS dapat membentuk dana untuk mengatasi kendala tersebut yang merupakan kegotong-royongan diantara Pegawai Negeri Sipil dalam upaya peningkatan kesejahteraan antara Pegawai Negeri Sipil.

Sejak didirikan tahun 1993 BAPERTARUM-PNS telah melakukan beberapa kebijakan dan upaya yang bertujuan untuk semakin meningkatkan pelayanannya kepada PNS. Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Bapertarum-PNS) BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NO 14 TAHUN 1993 Jo. KEPUTUSAN PRESIDEN No.46 Tahun 1994 selama ini sudah melaksanakan program-program baik berupa bantuan, pinjaman dan pengembalian tabungan bagi PNS yang tidak memanfaatkan bantuan pada saat bertugas. Dalam pelaksanaan program layanan tersebut tentunya perlu diadakan kerjasama dengan pihak-pihak terkait dalam hal ini perbankan, Pemda, pengembang dan PNS sendiri dengan tujuan akhir untuk memudahkan dan mempercepat proses penyaluran dana kepada PNS.

Untuk itu, mekanisme penyaluran dana harus semakin ditingkatkan kemudahan dan kecepatan prosesnya dengan menyempurnakan pelayanan di Bapertarum-PNS dan bank pelaksana. Berdasarkan pertimbangan itulah, maka penulis tertarik untuk mengambil skripsi yang berjudul PERAN BADAN PERTIMBANGAN TABUNGAN PERUMAHAN DALAM PENGADAAN

PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL DI KOTA MALANG BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NO 14 TAHUN 1993 Jo. KEPUTUSAN PRESIDEN No.46 Tahun 1994 (Studi pada Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan di Jakarta dan PT. Kharisma Karangploso di Malang).

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Se jauh mana peran BADAN PERTIMBANGAN TABUNGAN PERUMAHAN terhadap pengadaan perumahan PNS di Kota Malang ?
2. Apa hambatan-hambatan dalam pengadaan perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang dan bagaimana cara mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

Ada dua tujuan penelitian ini, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis sejauh mana peran BADAN PERTIMBANGAN TABUNGAN PERUMAHAN terhadap pengadaan perumahan PNS di Kota Malang.
2. Untuk mengetahui, menemukan dan menganalisis hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pelaksanaan TAPERUM Pegawai Negeri Sipil serta cara mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

Adanya hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan penulisan ini, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana pengembangan teori-teori di bidang ilmu hukum, khususnya Hukum Administrasi Negara.
- b. Sebagai sarana menambah pengetahuan dan wawasan bagi pembaca tentang permasalahan yang diambil.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah Kota Malang

Dapat memberikan masukan berupa pemikiran yang dituliskan dalam suatu skripsi, dalam usaha menganalisis prosedur dari pelaksanaan pemberian TAPERUM-PNS di Kota Malang

b. Bagi Masyarakat

Sebagai sumber informasi dan bahan referensi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya dengan obyek penelitian yang sama tentu dengan kajian yang lebih mendalam.

c. Bagi Pegawai Negeri Sipil

Sebagai sumber informasi bagi para PNS yang belum banyak mengetahui tentang maksud dan tujuan diadakannya program perumahan PNS dan fungsi dari Bapertarum.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memberikan gambaran yang jelas dan terarah mengenai penyusunan skripsi. Berikut dikemukakan sistematika dan alur pembahasan yang terbagi dalam :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini diuraikan tentang teori-teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan judul. Teori ini akan didapat dari studi kepustakaan pada beberapa literatur dan juga dapat mendasarkan pada pandangan ahli berkaitan dengan implementasi KEPUTUSAN PRESIDEN NO 14 TAHUN 1993 Jo. KEPUTUSAN PRESIDEN No.46 Tahun 1994

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini diuraikan tentang cara pelaksanaan penelitian, mulai dari merumuskan pendekatan penelitian yang digunakan hingga bagaimana menganalisis hasil penelitian. Metode penelitian yang digunakan bergantung pada jenis penelitian yang dilakukan. Dan pada penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian empiris.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dituliskan laporan rinci pelaksanaan kegiatan dalam mencapai hasil berikut hasil-hasil kajiannya. Data yang diperoleh diolah oleh penulis dan dianalisis berkaitan dengan kajian pustaka dengan fakta-fakta empirik dalam upaya pengambilan kesimpulan.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. BAPERTARUM

1. Pengertian BAPERTERUM

BAPERTARUM adalah Badan Perimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang dibuat berdasarkan KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 14 TAHUN 1993 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL bahwa perumahan merupakan kebutuhan masyarakat termasuk Pegawai Negeri Sipil, oleh karena itu upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak merupakan suatu hal yang penting. Selain itu salah satu kendala bagi Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak adalah terbatasnya kemampuan membayar uang muka pembelian rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah. Dan dengan tabungan perumahan pegawai negeri sipil akan dibentuk dana untuk mengatasi hal tersebut yang merupakan kegotongroyongan diantara Pegawai Negeri Sipil dalam upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil

Seperti yang sudah tertera dalam tujuan pembangunan perumahan adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya, dan apabila disinergikan dengan bahwa kelancaran penyelenggaraan tugas pemerintahan dan pelaksanaan nasional sangat tergantung pada kemampuan aparatur negara, khususnya Pegawai

Negeri Sipil. Oleh karena itu pemerintah pusat membuat program perumahan yang diperuntukkan bagi para Pegawai Negeri Sipil, dalam rangka untuk meningkatkan kesejahteraan dan kelangsungan hidup agar dalam melaksanakan tugas sebagai seorang pegawai negeri dapat berjalan lancar dan berjalan sesuai dengan tujuan yang akan dicapai.

Salah satu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan PNS itu berkaitan dengan perumahan. Rumah mungkin bukan lagi kebutuhan tersier, saat ini rumah sudah menjadi kebutuhan primer atau sekunder, karena keberadaan rumah sangat penting dalam kehidupan manusia.

2. Fungsi dan Layanan dari BAPERTARUM

Bapertarum mempunyai fungsi yang banyak ditekankan pada aspek penghimpunan dana, sedangkan pembangunan rumahnya diserahkan pada pihak-pihak yang sudah berkompeten dalam bidang properti seperti pengembang atau Perum Perumnas. Secara garis besar, tugas utama Bapertarum PNS adalah menghimpun dana TaperumPNS yang nantinya akan digunakan untuk membantu para PNS untuk memiliki rumah. Saat ini dalam Bapertarum –PNS memiliki 3(tiga) layanan, yaitu :

a) Bantuan Uang Muka (BUM)

Bantuan Uang Muka merupakan bantuan yang diberikan kepada PNS untuk memenuhi kebutuhan sebagian uang muka yang harus mereka bayar untuk membeli rumah melalui fasilitas KPR, baik subsidi maupun non subsidi. Bantu layanan ini berlaku sejak dikeluarkannya Surat Keputusan

Presiden No.14 Tahun 1993 tanggal 15 Februari 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil.

Besarnya bantuan uang muka yang diberikan berbeda tiap golongan PNS, Semua PNS yang belum memanfaatkan bantuan atau pinjaman Taperum PNS berhak untuk mendapatkan Bantuan Uang Muka.

b) Pinjaman Uang Muka (PUM)

Bentuk layanan ini diberikan kepada PNS untuk memenuhi kebutuhan sebagian uang muka yang harus mereka bayar dalam pembelian rumah. Layanan PUM mulai diterapkan pada tahun 2006 berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat selaku ketua harian Bapertarum PNS nomor : 02/PERMEN /M/2006 tanggal 2 Januari 2006 tentang pemberian Pinjaman/Pembiayaan Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah bagi PNS. Sesuai dengan peraturan tersebut besarnya PUM tersebut adalah maksimal 10 juta tanpa membedakan golongan PNS.

Berbeda dengan BUM, PUM ini harus dikembalikan PNS kepada Bapertarum PNS dengan bunga pinjaman di bawah bunga pasar yaitu 7,5% dengan jangka waktu pengembalian sama dengan jangka waktu KPR bersubsidi atau non subsidi.

c) Pinjaman Biaya Membangun (PBM)

Layanan ketiga dari Bapertarum PNS adalah Pinjaman Biaya Membangun. Inilah bentuk pinjaman yang diberikan kepada PNS guna memenuhi sebagian biaya membangun rumah di atas tanah sendiri. Jadi apabila seorang PNS memiliki sebidang tanah dan dia bermaksud

membangun sebuah rumah di atas tanah tersebut, maka dia dapat mengajukan PBM, agar dapat membangun rumah. PBM berbeda dengan PUM ataupun BUM. Yang membedakan adalah apabila PUM atau BUM membangun rumah di tanah yang telah disediakan oleh pemerintah, yang mana di areal tanah tersebut pemerintah telah mempunyai rencana untuk membangun perumahan yang dikhususkan untuk komplek perumahan PNS, sedangkan di dalam PBM seorang PNS membangun rumah di atas tanah sendiri.

Program layanan PBM mulai berlaku mulai berlaku pada saat diterbitkannya PERMENPERA nomor 35/PERMEN/M/200 tanggal 27 Desember 2006 tentang pemberian pinjaman/pembiayaan sebagian biaya membangun rumah bagi PNS. Perbedaan juga dengan PUM dalah bunga pinjaman sebesar 6,25%.

B. PERUMAHAN

1. Pengertian Perumahan

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan pengembangan kehidupan ekonomi sosial dan budaya. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Pengertian

perumahan itu sendiri adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.⁷

Salah satu yang menjadi kebutuhan pokok dan terpenting bagi umat manusia dalam mempertahankan hidupnya adalah terpenuhinya kebutuhan akan papan atau rumah atau tempat tinggal untuk berinteraksi antara satu dengan yang lainnya. Selain itu rumah sangat berperan dalam pembangunan bangsa, hal ini dikarenakan tanpa rumah atau tempat bermukim yang tetap, keberadaan seseorang secara formal sulit diakui (memiliki KTP) sehingga kesempatan masuk ke dunia formal tempat kebijaksanaan pembangunan diarahkan menjadi tertutup. Sedangkan dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (UUPP) disebutkan mengenai definisi perumahan yaitu “sebagai suatu kelompok yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan”.

Dalam UUPP juga disebutkan bahwa: “permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar wilayah lindung, baik dalam lingkup ruang perkotaan maupun pedesaan, dan juga memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat hunian serta tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”.⁸ Sehubungan dengan hal itu Pemerintah Kota Malang telah menetapkan kewajiban bagi para pengembang perumahan untuk menyediakan sarana dan prasarana pendukung di wilayah yang sedang dibangunnya, hal ini terdapat pada Perda Kota

⁷ Sjarifuddin Akil, *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Pemukiman (KSNPP)*, Direktorat Jenderal Permukiman dan Perumahan, Bandung, 3 September 2004. Hlm 3

⁸ Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (UUPP)

Malang nomor 7 tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang yang dalam pasal 18 ayat 3 disebutkan bahwa :

Pasal 18 :

pengembang harus menyediakan sarana dan prasarana yang ada di kawasan permukiman yang meliputi :

- a. fasilitas umum di kawasan permukiman minimal terdapat lapangan olahraga, taman dan makam/kuburan;
- b. prasarana jalan, baik jalan yang menghubungkan antar rumah di dalam kawasan perumahan itu sendiri maupun jalan yang menghubungkan dengan kampung-kampung sekitarnya, serta jalan yang menghubungkan dengan jalan-jalan utama yang ada di Kota Malang yang dibuat dengan design jalan boulevard untuk jalan utama masuk perumahan;
- c. pelayanan dan jaringan utilitas terutama pada pelayanan listrik, telepon, air bersih/minum, drainase, dan persampahan;
- d. menyediakan ruang untuk perdagangan jasa maupun perkantoran dalam satu kawasan, apabila perumahan yang dikembangkan dalam skala besar;
- e. pengembang tidak boleh meniadakan saluran irigasi maupun saluran-saluran drainase atau sungai-sungai kecil yang ada;
- f. pengembang tidak boleh meniadakan lahan konservasi yang terbentuk

Dari berbagai definisi yang disebutkan diatas mengenai perumahan dan permukiman, dapat disimpulkan bahwa perumahan dan permukiman adalah salah satu kebutuhan pokok atau dasar bagi manusia dimana merupakan suatu hunian tempat tinggal serta tempat untuk melakukan aktivitasnya.

2. Tujuan dan Sasaran Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Tujuan utama dari pembangunan perumahan adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Karena itu sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah tertata dan tersedianya perumahan dan permukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan

masyarakat yang berpendapatan rendah. Sedangkan dalam pasal 18 (2) UUPP, pembangunan permukiman ditujukan untuk :

Pasal 18 :

- a. menciptakan wilayah permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman;
- b. mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau di sekitarnya;
- c. pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan wilayah permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap.

3. Asas dan Tujuan Penataan Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan pasal 2 UUPP “penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan”.

Mengenai tujuan penataan perumahan dan permukiman telah disebutkan dalam pasal 4 UUPP, yaitu:

Pasal 4 :

- a. memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka meningkatkan dan pemerataan kesejahteraan rakyat
- b. mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
- c. memberi arah pada perkembangan wilayah dan pesebaran penduduk yang rasional;
- d. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

C. PEGAWAI NEGERI SIPIL

1. Pengertian Pegawai Negeri Sipil

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang pokok-pokok Kepegawaian, Pegawai Negeri adalah setiap warga negara Republik

Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh yang berwenang dan disertai tugas dalam suatu jabatan negeri atau disertai tugas negara lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999, yang antara lain menyatakan bahwa kelancaran penyelenggaraan tugas pemerintahan dan pelaksanaan nasional sangat tergantung pada kemampuan aparatur negara, khususnya Pegawai Negeri Sipil. Karena itu, dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional, untuk mewujudkan masyarakat yang taat hukum, berperadaban modern, demokratis, makmur adil dan bermoral tinggi diperlukan Pegawai Negeri Sipil yang merupakan unsur aparatur negara yang bertugas sebagai abdi masyarakat yang menyelenggarakan pelayanan secara adil dan merata kepada masyarakat dengan dilandasi kesetiaan dan ketaatan kepada Pancasila dan Undang-Undang. uu no 43 th 1999.

Untuk menjamin penyelenggaraan tugas pemerintahan dan pembangunan secara berdaya guna dan berhasil guna, diperlukan sistem pembinaan pegawai negeri sipil yang mampu memberikan keseimbangan terjaminnya hak dan kewajiban pegawai negeri sipil, dengan misi tiap satuan organisasi pemerintah memotivasi kinerja pegawai negeri sipil perlu juga disusun pola karier, Yang memungkinkan potensi pegawai negeri sipil dikembangkan seoptimal mungkin.⁹

Sepanjang sejarah, kedudukan pegawai negeri pada setiap negara adalah sangat penting, karena Pegawai Negeri itu adalah aparatur pelaksana pemerintah

⁹ Hardianto, *Pembinaan Karier Pegawai Negeri Sipil*, 2005, BKN (online), <http://www.google.com>, diakses 14 Mei 2009

untuk menyelenggarakan pemerintahan dan melancarkan pembangunan dalam rangka usaha mencapai tujuan Nasional. Adapun beberapa pengertian tentang pegawai negeri adalah orang yang bekerja pada pemerintah atau negara.¹⁰

Di dalam KUHP juga menjelaskan tentang pengertian pegawai negeri, dijelaskan dalam pasal 92 yang berbunyi :

Pasal 92 :

Sekalian orang yang dipilih dalam pemilihan yang didasarkan atas aturan-aturan umum, juga orang-orang yang bukan karena pemilihan menjadi anggota badan pembentuk undang-undang, Badan Pemerintah atau Badan Perwakilan Rakyat yang dibentuk pemerintah atas nama Pemerintah, juga dewan daerah serta semua Kepala Rakyat Indonesia asli dan kepala Golongan timur asing yang menjalankan kekuasaan yang sah.

Yang disebut pejabat dan hakim termasuk juga ahli pemutus perselisihan, yang disebut hakim termasuk orang yang menjalankan peradilan administrasi, serta Anggota dan Ketua Peradilan Agama semua anggota Angkatan perang juga termasuk pegawai (pejabat).

Berdasarkan dua pengertian hal di atas dapat kita tarik kesimpulan unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat disebut pegawai negeri adalah Seseorang yang telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundangan yang berlaku :

- a) Diangkat oleh pejabat yang berwenang
- b) Diserahi tugas dalam sesuatu jabatan negeri atau tugas negara lainnya
- c) Digaji menurut peraturan perundangan yang berlaku.

¹⁰ W.J.S Poerwadaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1982, hlm 478-514.

Apabila dilihat dari unsur-unsur di atas Anggota ABRI atau yang sekarang dikenal dengan nama Anggota TNI juga termasuk Pegawai Negeri. Hal ini sesuai dengan UU No 43 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 8 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Kepegawaian. Pasal 1 (1) yang berbunyi : “Pegawai Negeri adalah setiap warga negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan diserahi tugas dalam suatu jabatan negeri, atau diserahi tugas lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.” Dan pasal 2 (1) :

”Pegawai Negeri terdiri dari :

- a) Pegawai Negeri Sipil
- b) Anggota Tentara Nasional Indonesia, dan
- c) Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia.”

Selain itu dalam UU tersebut juga dijelaskan bahwa Pegawai Negeri Sipil ada 2.

“Pasal 2 (2) yaitu :

- a) Pegawai Negeri Sipil Pusat; dan
- b) Pegawai Negeri Sipil Daerah.”

Pengertian Pegawai Negeri Sipil Pusat adalah Pegawai Negeri Sipil yang gajinya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan bekerja pada departemen, lembaga departemen, non departemen, kesekretariatan lembaga tertinggi/tinggi negara, instansi vertikal di daerah-daerah dan kepaniteraan / pengadilan.

Pegawai Negeri Sipil Pusat yang diperbantukan atau dipekerjakan pada daerah otonom. Pegawai Negeri Sipil Pusat yang bekerja pada perusahaan jawatan

Pegawai Negeri Sipil Pusat yang berdasarkan sesuatu peraturan perundangdiperbantukan atau dipekerjakan pada badan lain seperti perusahaan umum, yayasan dll.

Pengertian Pegawai Negeri Daerah adalah Pegawai Negeri Daerah Otonom. Dan tentu gajinya juga dibebankan pada Anggaran pendapatan dan belanja dari daerah otonom yang bersangkutan

2. Birokrasi Pegawai Negeri Sipil

Dalam birokrasi pemerintah dikenal jabatan karir, yaitu jabatan dalam lingkungan birokrasi yang hanya dapat diduduki oleh PNS. Jabatan karir dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Jabatan Struktural, yaitu jabatan yang secara tegas ada dalam struktur organisasi. Kedudukan jabatan struktural bertingkat-tingkat dan tingkat jabatan terendah hingga yang tertinggi. Contoh jabatan struktural di PNS Pusat adalah Sekretaris Jenderal, Direktur Jenderal, Kepala, dan Staf Abdi. Sedangkan contoh Jabatan Struktural PNS di Daerah adalah sekretaris Daerah, Kepala bagian, Kepala bidang, camat, sekretaris Camat, Lurah, dan Sekretaris Lurah.
- b. Jabatan Fungsional, yaitu Jabatan yang tidak secara tegas diurutkan dalam struktur organisasi, tetapi dari sudut pandang fungsinya diperlukan oleh organisasi.

Setiap PNS memiliki hak memperoleh kenaikan pangkat, yakni penghargaan yang diberikan sesuai prestasi kerja dan pengabdianya. Ada beberapa jenis kenaikan pangkat, diantaranya kenaikan pangkat reguler, kenaikan

pangkat pilihan (misalnya karena menduduki jabatan fungsional dan jabatan struktural), kenaikan pangkat anumerta dan kenaikan pangkat pengabdian.PNS yang menunjukkan prestasi kerja luar biasa baiknya bisa mendapatkan penghargaan yang disebut Satyalemcama Karya Satya.

Bentuk organisasi suatu organisasi perlu untuk meningkatkan efisiensi administratif. Pada dasarnya kita perlu menerima pandangan ini, meskipun harus diberikan beberapa kritik yang tidak menerima pandangan ini. Birikrasi sering dipandang sebagai lambang yang menghambat, ketidakefisiensinya dari sikap wewenang para pejabat.

Dalam pelaksanaan tugasnya setiap Pegawai Negeri Sipil harus memahami dan melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya, menjunjung tinggi ketidaknerpihakkan terhadap semua golongan, masyarakat, individu serta tidak diskriminatif dalam memberikan pelayanan. Disamping itu, setiap Pegawai Negeri Sipil harus menunjukkan akuntabilitasnya dengan mempertanggungjawabkan seluruh pelaksanaan tugas yang diberikan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosilogis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata di masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menentukan fakta (*fact finding*), kemudian dilanjutkan dengan menemukan masalah (*problem finding*) yang terkait dengan penelitian, selanjutnya menuju pada penyelesaian masalah (*problem solution*)¹¹.

Pendekatan ini dimaksudkan untuk mengkaji kaidah-kaidah hukum yang dikaji dalam peraturan perundang-undangan Keputusan Presiden Nomor 46 Tahun 1994 tentang BAPERTARUM Pegawai Negeri Sipil serta untuk memahami dan mengetahui data-data yang diperoleh dan yang terjadi dilapangan dengan melibatkan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan di Jakarta. Data penelitian ini melibatkan pada studi kasus dari efektivitas BAPERTARUM terhadap pengadaan perumahan pegawai negeri sipil, mekanisme, serta hambatannya di Kota Malang.

B. Lokasi Penelitian

11 Soejono Soekanto, *pengantar penelitian hukum*, Jakarta, 1986, UI Press, hlm 10

Yang dimaksud lokasi penelitian adalah tempat atau letak dimana peneliti melakukan penelitian untuk mengungkap kebenaran dari obyek yang diteliti. Dalam penelitian ini peneliti mengambil lokasi penelitian ini di Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan di Jakarta dan perumahan pegawai negeri sipil di kota malang.

Dan lokasi yang kedua adalah di Kota malang, yang pertama adalah di PT. Kharisma karangploso selaku dari pengembang yang membangun proyek perumahan PNS di Kota Malang dan BAPPEKO Kota Malang selaku sebagai perencana dari penggunaan aset-aset daerah yang akan digunakan demi tercapainya program perumahan PNS

C. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian dibedakan dalam jenias data dan sumber data. Jenis data penelitian yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang langsung diperoleh dengan cara melakukan pengamatan terhadap obyek penelitian di lapangan, berupa hasil wawancara dengan menggunakan kuisioner dengan responden dan pengamatan langsung pada obyek penelitian¹². Data primer yaitu data yang diperoleh dari lapangan atau langsung diperoleh dari sumbernya, yaitu dari Badan

¹² Muladi, *Metode Riset, Yogyakarta, 2001, BPFE*, hlm 45

Pertimbangan Tabungan Perumahan di Jakarta serta di PT Kharisma Karangploso selaku pengembang perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang.

2) Data Sekunder

Dalam penelitian ini yang dimaksud data sekunder adalah data yang berisi peraturan yang ada pada kantor BAPERTARUM di Jakarta, dokumen-dokumen, dan buku-buku ilmiah penunjang yang berhubungan erat dengan fokus penelitian. Data sekunder sendiri merupakan data tambahan yang menjadi pelengkap dan juga penunjang data primer yang telah ada, data yang berupa dokumen penting.

Peneliti mendapat data sekunder mengenai dasar hukum dan proses pelaksanaan Bapertarum itu sendiri tentang bagaimana agar bisa berlangsung efektif dan sesuai dengan visi dan misi yang telah dicanangkan. Dari data ini dapat ditarik suatu analisa kuantitatif dan dapat pula secara kualitatif, tergantung jenis datanya. Demikian data sekunder yang dibutuhkan oleh penulis dalam rangka penyelesaian skripsi.

b. Sumber Data

- 1) Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dari hasil penelitian dengan pihak-pihak terkait dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis di BAPERTARUM di Jakarta dan di PT Kharisma Karangploso selaku pengembang perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang.

- 2) Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari penelusuran kepustakaan (literatur) yang terkait dengan permasalahan yang diteliti yang bersumber dari perpustakaan pusat universitas Brawijaya, perpustakaan PDIH Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan *browsing* internet.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian penting dalam suatu penelitian, pengumpulan data diharapkan penulis akan memperoleh data primer dan data sekunder. Berdasarkan data tersebut peneliti akan menganalisa kemudian menyajikan dalam suatu karya tulis yang dapat dipertanggungjawabkan isinya. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran kepustakaan untuk mencari data sekunder yang terkait. Sedangkan data primer ditelusuri dengan menggunakan teknik penelitian partisipatif berupa wawancara dengan menggunakan kuisioner. Dalam penelitian ini, data yang digunakan diperoleh dengan cara terjun langsung pada obyek penelitian (*field research*) dimana dengan cara ini diharapkan diperoleh data yang obyektif.

Dan penulis juga menggunakan metode studi kepustakaan dan dokumentasi yaitu suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara-cara mengutip dari berbagai literature, buku, karya ilmiah, dokumen yang diperoleh dari perpustakaan dan dari instansi pemerintah maupun swasta, artikel dalam media massa. Peraturan

perundang-undangan serta peraturan daerah yang erat kaitannya dengan penyusunan skripsi ini¹³.

E. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan cirri yang sama¹⁴, atau kumpulan kasus yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian berupa keseluruhan jumlah yang berkaitan dengan masalah penelitian berupa keseluruhan jumlah yang melakukan kegiatan pada obyek penelitian¹⁵. Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak yang terkait dengan pelaksanaan pembangunan Perumahan PNS. dan pegawai atau pejabat yang berwenang langsung terhadap pengembangan perumahan PNS di daerah.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dan sekaligus representasi dari populasi yang dijadikan sumber pengambilan data yang diperlukan untuk menjawab pertanyaan¹⁶. Yang

13 Soerjono soekamto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit universitas Indonesia UI Press. Jakarta, 1986, hal 73.

14 Bambang Sunggono, *Metode Penelitian hokum (suatu pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 121.

15 Masri Singaribun dan Sofyan Effendi, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, 1998, LP3ES, hlm. 98

16 Rahmat syafa'at, *Metodologi Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2000, hlm. 57.

dimaksud sampel dalam penelitian ini mencakup seluruh pihak yang berkepentingan dengan penelitian ini, dan penentuan responden dilakukan dengan metode simple purposive sampling yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu dan dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu.

F. Teknik Analisis Data

Pada penelitian ini, penulis menggunakan teknik diskriptif kualitatif, yaitu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data yang diperoleh dari hasil pengamatan lapangan dan studi pustaka kemudian dianalisa dan dideskripsikan sehingga menghasilkan gambaran sesuai dengan fakta yang ada dan dapat ditarik kesimpulan sebagai hasil akhir.

G. Definisi Operasional Variabel

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan pengembangan kehidupan ekonomi sosial dan budaya. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik

lingkungan yang memungkinkan lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

BAPERTARUM adalah Badan Perimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang dibuat berdasarkan KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 14 TAHUN 1993 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL bahwa perumahan merupakan kebutuhan masyarakat termasuk Pegawai Negeri Sipil, oleh karena itu upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak merupakan suatu hal yang penting.

Pegawai Negeri Sipil adalah setiap warga negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan disertai tugas dalam suatu jabatan negeri, atau disertai tugas negara lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pegawai Negeri Pusat.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Tentang Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, disamping sandang dan pangan, merupakan harapan setiap manusia untuk dapat memenuhinya. Dari tiga kebutuhan dasar tersebut, pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan hal yang paling sulit dijangkau oleh masyarakat Indonesia pada umumnya dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada khususnya.

Pegawai Negeri Sipil yang jumlahnya hampir mencapai 3,9 juta orang dan tersebar diseluruh Indonesia tersebut terdiri dari berbagai golongan yaitu mulai dari golongan I sampai dengan IV, yang berarti juga terdapat perbedaan penghasilan, yang berpengaruh kepada kemampuan dalam memenuhi kebutuhan dasarnya, terutama rumah.

BAPERTARUM-PNS didirikan berdasarkan keputusan Presiden RI Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 46 Tahun 1994.

Yang melatarbelakangi didirikannya BAPERTARUM-PNS, antara lain :

- a. Sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak.
- b. Terbatasnya kemampuan Pegawai Negeri Sipil untuk membayar uangmuka pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR
- c. Tabungan perumahan PNS dapat membentuk dana untuk mengatasi kendala tersebut yang merupakan kegotong-royongan diantara Pegawai Negeri Sipil dalam upaya peningkatan kesejahteraan antara Pegawai Negeri Sipil.

Adapun visi dari Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan, yaitu terwujudnya pengelolaan tabungan perumahan PNS yang professional, berkeadilan, dan akuntabel. Sedangkan misi dari Bdan Pertimbangan Tabungan Perumahan, yaitu meningkatkan daya beli PNS dalam rangka pemilikan rumah yang layak dengan penghimpunan dan penyaluran dana yang berhasil guna, tepat guna dan tepat sasaran.

**STRUKTUR ORGANISASI
SEKRETARIAT TETAP BAPERTARUM-PNS**



Sejak didirikan tahun 1993 BAPERTARUM-PNS telah melakukan beberapa kebijakan dan upaya yang bertujuan untuk semakin meningkatkan pelayanannya kepada PNS. Kebijakan yang akan ditempuh yaitu :

- a. Kebijakan penguatan Landasan Hukum BAPERTARUM - PNS;
- b. Kebijakan keuangan BAPERTARUM dengan meningkatkan pemupukan dana TAPERUM-PNS;
- c. Kebijakan pelayanan kepada PNS dengan meningkatkan manfaat dan kecepatan layanan;
- d. Kebijakan peningkatan tatalaksana organisasi dan kerjasama stakeholder.

Kemudian mengenai sasaran dari Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan, meliputi :

a. Sasaran Umum

Terlayannya jumlah PNS dalam kurun waktu 5 tahun sebanyak 600.000 PNS dengan perincian :

1. Membantu uang muka melalui skema Pinjaman Uang Muka (PUM), sebanyak 225.000 PNS ; Didukung dengan percepatan pembangunan perumahan melalui pemberian Kredit Konstruksi (KK) untuk pembangunan perumahan sebanyak 225.000 unit
2. Membantu uang muka melalui skema Pinjaman Biaya Membangun (PBM), sebanyak 75.000 PNS ;

3. Pengembalian Tabungan dapat disalurkan sebanyak 300.000 PNS; yang dilakukan oleh UPT Sekretariat Tetap BAPERTARUM-PNS
4. Pemupukan dana dengan tingkat pengembalian rata-rata minimal 8% per tahun, dilakukan oleh pengelola potepel Menteri Keuangan.

b. Sasaran Fungsional

Sasaran fungsional adalah sasaran yang sifatnya menunjang pencapaian sasaran umum, yang meliputi bidang :

1. Sasaran Bidang SDM

Meningkatkan produktivitas dan efisiensi dari SDM BAPERTARUM-PNS, meliputi :

- a. Meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia;
- b. Meningkatkan kualitas organisasi;
- c. Menciptakan budaya organisasi yang berorientasi kepada pelayanan.

2. Sasaran Bidang Keuangan

Meningkatkan kualitas sistem manajemen keuangan, diukur dengan :

- a. Implementasi Sistem Akuntansi dari cash basis menjadi accrual basis;
- b. Efisiensi manajemen keuangan diukur dengan mempertimbangkan rasio biaya operasi dibagi dengan jumlah PNS yang dilayani.

3. Sasaran Bidang Hukum dan Humas

Peningkatan peran bidang hukum dan humas yang diukur dengan :

- a. Diperolehnya status hukum bagi institusi BAPERTARUM-PNS yang lebih kuat;
- b. Diperkuatnya landasan hukum terkait dengan pelayanan kedepan;
- c. Meningkatnya jumlah PNS yang mengetahui eksistensi BAPERTARUM-PNS serta hak dan kewajiban masing-masing terhadap BAPERTARUM-PNS.

4. Sasaran Bidang Pemupukan Dana

Meningkatkan kinerja pemupukan dana dengan Yield on Investment (YOI) yang diukur dengan :

- a. Hasil pemupukan dana (net) dibagi dengan rata-rata dana pemupukan.
- b. Portofolio investasi antara risk-return yang rasional, diperhitungkan secara maksimal.

5. Sasaran Bidang Pengawasan

Meningkatkan fungsi pengendalian internal, yang diukur dengan hasil audit eksternal.

6. Sasaran Bidang Sistem Informasi

Percepatan pelayanan yang diukur dengan :

- a. Terwujudnya akses online jaringan pelayanan.

- b. Terwujudnya database yang handal

2. Gambaran Umum Tentang PT. Kharisma Karangploso

PT Kharisma Karangploso adalah anak perusahaan dari property Podo Joyo Masyhur yang berperan sebagai salah satu pengembang bagi pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSh) yang ada di Kota Malang Jawa Timur. PT Kharisma Karangploso ini merupakan anggota dari Real Estate Indonesia (REI) yang mempunyai anggota 0300776 beralamat di Jl. A. Yani No. 14 A Malang.

PT Kharisma Krangploso ini dipimpin oleh Drs. H. m. Tri Wediyanto, M.Si selaku direktur utama. Adapun penghargaan yang telah didapat, antara lain :

- 1994-1995 : Penghargaan Pembangunan RSS terbesar di Jawa Timur;
- 1996 : Penghargaan MENPERA dalam rangka peresmian Perumahan Sederhana “Sumber Kolak Indah” Situbondo;
- 2001 : Memenangkan “Griya Cipta Nugraha” kategori kualitas bangunan proyek pondok mutiara harum;
- 2005 : Memenangkan “Griya Cipta Nugraha” untuk kategori Pelayanan terhadap pelanggan untuk proyek Palm Spring;
- 2005 : Memenangkan “Griya Cipta Nugraha” untuk kategori Sarana Prasarana untuk Proyek Graha Mutiara Siodarjo.

Untuk merencanakan program pengadaan Perumahan bagi PNS terdapat tiga alternative, yaitu :

- a. Pola pengadaan dengan menggunakan lahan Pemda dan infrastruktur Pemda, hal ini dimaksudkan untuk menunjang azas keterjangkauan bagi PNS untuk memiliki rumah layak dan murah dapat diatasi dengan pembangunan perumahan diatas lahan Pemda;
- b. Pola pengadaan dengan tanah Pemda dan infrastruktur dari pengembang maupun dari Pemerintah Pusat. Pola ini dipakai karena keterbatasan anggaran Pemda sehingga tidak dapat menggunakan alternative a;
- c. Pola yang semua pengadaan pembangunan Perumahan dibiayai oleh Pengembang baik lahan maupun sarana prasarana kecuali jalan akses.

B. Peran Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan terhadap pengadaan perumahan PNS di Kota Malang

Secara garis besar sebenarnya peran Bapertarum bukan sebagai lembaga yang menyediakan lahan berikut rumah yang diperuntukkan bagi pegawai negeri sipil. Disini peran Bapertarum sebagai penghimpun dana yang akan digunakan pegawai negeri sipil untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal, sedangkan pembangunan rumahnya diserahkan kepada para pengembang yang telah berkompeten di

bidangnya. Di dalam penghimpunan dana pun dipilih dengan secara langsung memotong gaji sebelum diterima PNS.

Jadi gaji yang dihimpun oleh Bapertarum, yaitu setiap PNS menabung sesuai dengan golongan pangkatnya. Besarnya iuran tidak pernah berubah, golongan I Rp.3000 golongan II Rp. 5000 golongan III Rp.7000 dan golongan IV Rp.10.000. Hasilnya sebesar 40% disimpan untuk pemupukan dana dan 60% sisanya digunakan untuk bantuan uang muka kredit pemilikan rumah (KPR) atau sebagian biaya membangun rumah di atas tanah sendiri, serta pengembalian tabungan.

Besarnya bantuan bervariasi, hal ini digolongkan berdasarkan golongan PNS penerimanya. Untuk PNS golongan I, besarnya bantuan ditetapkan sebanyak Rp.1,2 juta, Rp1,5 juta untuk golongan II, Rp.1,8 juta untuk golongan III dan Rp.2,1 juta. Dan apabila terdapat PNS yang tidak memanfaatkan layanan Bapertarum-PNS maka akan menerima kembali dana tabungannya sebesar pokok tabungan ditambah bunga 12% pada saat berhenti bekerja karena pensiun, meninggal dunia atau karena sebab-sebab lain

Dan salah satu bentuk dari peran Bapertarum-PNS dalam pengadaan perumahan yang diperuntukkan bagi PNS adalah dengan membuat beberapa program dengan tujuan memberi kemudahan bagi para PNS untuk memiliki rumah melalui program penghimpunan dana yang dilakukan oleh badan pemerintahan dalam hal ini adalah Bapertarum-PNS sesuai dengan KEPRES No 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, bahwa perumahan merupakan kebutuhan

masyarakat termasuk Pegawai Negeri Sipil dalam upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil. Selain itu kendala bagi PNS untuk memiliki rumah yang layak adalah terbatasnya kemampuan untuk membayar uang muka pembelian rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah¹⁷.

Dalam menjalankan perannya, Bapertarum PNS membuat beberapa program yang ditujukan untuk kemudahan para PNS dalam mendapatkan rumah yang layak huni, antara lain¹⁸:

1. Bantuan Uang Muka (BUM)

Bantuan Uang Muka (BUM) merupakan bantuan yang diberikan kepada PNS untuk memenuhi kebutuhan sebagian uang muka yang harus mereka bayar untuk membeli rumah melalui fasilitas KPR, baik subsidi maupun non subsidi. Bentuk layanan ini berlaku sejak dikeluarkannya Surat Keputusan Presiden No.14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan PNS.

Besarnya Bantuan Uang Muka yang diberikan berbeda menurut golongan PNS. Untuk golongan I, besarnya BUM yang diberikan Rp.1,2 juta, Rp.1,5 juta untuk golongan II, Rp. 1,8 juta golongan III, dan Rp.2,1 juta untuk PNS golongan IV.

Yang berhak untuk mendapatkan abanutuan Uang Muka adalah semua PNS yang belum memanfaatkan bantuan/pinjaman Taperum PNS dalam bentuk

¹⁷ Lihat KEPPRES no 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil

¹⁸ Narasi 19 Agustus 2009 oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan

apapun. Masa tabungan PNS juga ditentukan minimal 5 tahun dan belum memiliki rumah dan tidak dalam persiapan masa pensiun.

Ada 8 syarat bagi para PNS untuk memperoleh bentuk bantuan ini :

- a. Mengisi formulir permohonan dan direkomendasikan oleh atas atasan langsung;
- b. Membuat Surat Pernyataan belum memiliki rumah dan belum pernah mendapatkan bantuan Taperum PNS (bermeterai);
- c. Foto Copy Kartu Pegawai dengan SK pengangkatan terakhir;
- d. Foto Copy Karpeg suami/istri (untuk pasangan PNS);
- e. Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga yang dilegalisir kelurahan setempat;
- f. Surat Keterangan status tempat tinggal saat ini dari RT, RW dan Lurah setempat (sesuai KTP);
- g. Foto Copy :
 - Akad perjanjian Kredit yang dilegalisir bank penerbit;
 - Surat Alih Debitur yang dilegalisir;
 - Surat Perjanjian Sewa Beli rumah negara yang telah dilegalisir instansi yang mengeluarkan;
 - Buku tabungan atas nama pemohon.
- h. Surat Kuasa Pencairan bagi pengembang yang mengurus bantuan pemohon.

PNS yang telah memperoleh Bnatuan Uang Muka ini tidak perlu mengembalikannya lagi kepada Bapertarum PNS. Meski begitu, PNS tersebut tetap dikenai potongan iuran Tpaerum PNS setiap bulan yang diambilkan dari gajianya.

2. Pinjaman Uang Muka (PUM)

Bentuk layanan yang kedua adalah Pinjaman Unag Muka (PUM). Pinjaman ini diberikan kepada PNS untuk memenuhi kebutuhan sebagian uang muka yang harus mereka bayar dalam pembelian rumah melalui fasilitas KPR , baik subsidi maupun non subsidi.

Bentuk layanan ini mulai diterapkan pada tahun 2006 berdasarkan Peraturan Menteri Negara Prumahan Rakyat selaku Ketua Harian Bapertarum PNS nomor :02/PERMEN/M/2006 tanggal 2 Januari 2006 tentang Pemberian Pinjaman/Pembiayaan Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah Bagi PNS. Sesuai dengan Peraturan tersebut, besarnya PUM yang diberikan adalah maksimal sebesar Rp.10 juta tanpa membedakan golongan PNS

Berbeda dengan BUM, PUM ini harus dikembalikan lagi PNS kepada Bapertarum PNS dengan bunga pinjaman di bawah bunga pasar yaitu 7,5% (anuitas) dengan jangka waktu pengembalian sama dengan jangka waktu KPR bersubsidi ataupun non subsidi.

Ada 10 syarat untuk mendapatkan PUM ini yang harus dipenuhi adalah :

- a. PNS aktif golongan I samapai gengan golongan IV dan belum mendapatkan bantuan/pinjaman Taperum PNS;
- b. Memiliki masa menabung Taperum PNS sesuai Terhitung Mulai Tugas (TMT) Kartu Pegawai;
- c. Belum memiliki rumah;
- d. Harus memanfaatkan fasilitas KPR, baik subsidi atau non subsidi;
- e. Menyertakan Surat pernyataan belum memiliki rumah yang ditandatangani di atas kertas bermeterai;
- f. Foto copy Karpeg dan SK pengangkatan PNS;
- g. Foto copy Karpeg suami/istri untuk pasangan PNS;
- h. Foto copy KTP;
- i. Surat keterangan asli mengenai status tempat tinggal;
- j. Surat keternagan tempat bekerja dari instansi PNS bekerja.

Selain 10 syarat di atas masih ada beberapa hal lagi yang perlu diperhatikan oleh PNS yang hendak mengajukan PUM, seperti :

- a. Pencairan dana PUM dilakukan berdasarkan mekanisme perbankan;
- b. Bagi PNS yang akan memanfaatkan PUM, Taperum PNS miliknya tetap dikembalikan pada saat berhenti bekerja;
- c. PNS hanya dapat memanfaatkan salah satu produk Bnatuan Uang Muka, Pinjaman Biaya Membangun atau Pinjaman Uang Muka;
- d. PNS wajib menanggung asuransi kredit.

3. Pinjaman Biaya Membangun (PBM)

Layanan ketiga yang diberikan Bapertarum PNS adalah Pinjaman Biaya Membangun (PBM). Ini adalah bentuk pinjaman yang diberikan kepada PNS guna memenuhi sebagian Biaya Membangun rumah di atas tanah sendiri. Pengajuan PBM harus dilakukan bersamaan dengan fasilitas kredit pembangunan rumah Swadaya.

Program layanan PBM ini mulai berlaku seiring dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Harian Bapertaru PNS nomor :35/PERMEN/M/2006 tanggal 27 Desember 2006 tentang Pemberian Pinjaman/Pembiayaan sebagian Biaya Membangun Rumah bagi PNS.

Besarnya Pinjaman ditetapkan maksimal sebesar Rp.10 juta tanpa membedakan golongan PNS. Sementara bunga pinjaman masih di bawah bunga pasar, yaitu 6,25% dengan jangka waktu pengembalian disesuaikan dengan jangka waktu KPR bersubsidi.

Untuk mengajukan PBM ada 12 syarat yang harus dipenuhi antara lain :

- a. PNS golongan I samapai IV yang belum memanfaatkan bantuan/pinjaman Taperum PNS;
- b. Memiliki masa menabung Taperum PNS minimal 5 tahun sesuai TMT Karpeg;
- c. Belum memiliki rumah;

- d. Harus memanfaatkan fasilitas kredit Pembangunan Rumah Swadaya (KPRS) subsidi atau non subsidi;
- e. Memiliki lahan sendiri atau telah bersertifikat;
- f. Melampirkan Rencana Anggaran Biaya untuk membangun rumah;
- g. Surat Pernyataan belum memiliki rumah yang ditandatangani di atas meterai;
- h. Foto Copy Karpeg dan pengangkatan SK;
- i. Foto Copy Karpeg suami/istri bagi pasangan PNS;
- j. Foto Copy KTP;
- k. Surat Keterangan Asli mengenai status tempat tinggal;
- l. Surat Keterangan tempat bekerja dari instansi PNS bekerja.

4. Pengembalian Tabungan (PT)

Pengembalian Tabungan dilakukan apabila PNS yang bersangkutan tidak memanfaatkan program layanan Bapertarum PNS dalam bentuk bantuan. Uang tabungan tersebut akan diterima pada saat PNS tersebut berhenti bekerja, baik karena pensiun ataupun ,meninggal dunia atau karena sebab lain.

Pada awalnya pengembalian tabungan diberikan hanya sebesar akumulasi iuran tabungan yang dipotong setiap bulan dari gaji PNS sesuai golongan, tanpa diberi tambahan jasa/bunga. Namun, untuk meningkatkan pelayanan Taperum PNS sesuai dengan rapat anggota Bapertarum PNS pada 29 Desember 1998 menyetujui usulan kepada Presiden RI selaku Ketua Bapertarum PNS untuk

memberikan jasa bunga atas iuran Taperum PNS yang pensiun, meninggal dunia, atau berhenti bekerja karena sebab sebab yang lain yang tidak memanfaatkan tabungannya untuk pemilikan atau pembangunan rumah.

Di dalam proses pengadaan perumahan PNS, Bapertarum PNS tidak dapat bekerja sendiri dalam pengurusan kepemilikan rumah. Pihak Bpaertarum PNS harus bekerja sama dengan instansi-instansi yang ada di daerah, karena Bapertarum PNS tidak mempunyai wewenang dalam penentuan lokasi perumahan yang akan dibangun, perbaikan infrastruktur di sekitar lokasi perumahan, dan masalah perijinan dll, Karena semua permasalahan tersebut merupakan wewenang dari pemerintah daerah selain itu juga hal tersebut menyangkut pembangunan dan kemajuan dari daerah tersebut sendiri.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi semua manusia, ada atau tidaknya serta kualitas rumah yang dimiliki tentu berpengaruh terhadap kualitas dari manusia itu sendiri. PNS sebagai abdi masyarakat yang bertugas melayani kebutuhan, dan harus mempunyai kemampuan melaksanakan tugas secara profesional dan bertanggung jawab dalam menyreleenggarakan tugas pemerintahan. Dan apabila PNS itu sendiri tidak mempunyai kualitas dalam hidup mereka, bagaimana mereka bisa dapat menjalankan fungsinya sebagai aparatur pemerintahan yang menjalankan kelangsungan dari roda pemerintahan serta melayani masyarkat karena PNS sebagai pelayan dari masyarakat. Itulah yang saat ini sedang dilaksanakan oleh pemerintah pusat untuk menciptakan para PNS

yang mempunyai kualitas dan sumber daya manusia, dan salah satu caranya adalah dengan meningkatkan kesejahteraan dari PNS itu sendiri. Sampai saat ini, kendala ekonomi masih menjadi faktor yang paling utama dalam menghambat kebutuhan rumah bagi para PNS tersebut, karena harga rumah yang relatif masih mahal untuk bisa dijangkau oleh para PNS.

Khusus untuk para PNS pemerintah telah membentuk sebuah lembaga pembiayaan tersendiri, yaitu Bapertarum PNS. Bapertarum PNS adalah lembaga yang khusus membantu pembiayaan sebagian uang muka rumah PNS, didirikan dengan landasan asas gotong royong di antar para PNS itu sendiri. Tapi yang sungguh disayangkan walaupun badan ini sudah berdiri selama 15 tahun, tidak banyak para PNS yang mengetahui keberadaan dari Bapertarum PNS ini.

Tetapi banyak juga yang mengetahui keberadaan Bapertarum PNS, tetapi mereka juga salah dalam mengartikan Bapertarum PNS, para PNS menganggap bahwa Bapertarum PNS adalah lembaga yang menyediakan rumah bagi mereka, padahal peran dari Bapertarum itu sendiri hanya sebagai penghimpun dana dari para PNS yang akan membeli rumah melalui Taperum PNS. Walaupun juga peran Bapertarum PNS tidak dapat dipisahkan dalam pengadaan perumahan PNS di daerah-daerah di Indonesia.

Bapertarum PNS dalam menjalankan fungsinya untuk membantu dalam penghimpunan dana bagi para PNS yang akan membeli rumah melalui mekanisme Taperum PNS tentu tidak dapat bekerja sendiri untuk melaksanakan

peran dan fungsinya sesuai dengan KEPUTUSAN PRESIDEN NO 14 TAHUN 1993 Jo. KEPUTUSAN PRESIDEN No.46 Tahun 1994. Dan untuk menjalankan program pengadaan perumahan yang diperuntukkan bagi para PNS, Bapertarum PNS mempunyai mitra kerja yang akan bersama-sama untuk melaksanakan program ini, pihak-pihak yang terkait dalam Program Pengadaan Perumahan PNS adalah ¹⁹:

1. Pemda Provinsi/Kota/Kabupaten

Sejak diadakannya otonomi daerah pada tahun 1999, dimana banyak sekali perubahan jumlah dari provinsi, Kota ataupun Kabupaten karena terjadi pemekaran di daerah-daerah. Daerah yang dulunya jadi satu dengan Provinsi atau Kota/Kabupaten telah berdiri sendiri dengan mempunyai pemerintahan daerah sendiri. Sebagai contoh, Provinsi Banten yang dulunya merupakan bagian dari Provinsi Jawa Barat telah berdiri sendiri dengan menjadi Provinsi Banten dan tidak lagi bergabung dengan Provinsi Jawa Barat. Dengan adanya pemekaran wilayah ini, tentu berpengaruh terhadap jumlah PNS yang akan diangkat menjadi pegawai di daerah baru tersebut.

Dan juga tentunya hal ini berbanding lurus dengan kebutuhan akan penyediaan perumahan bagi PNS yang akan bertugas di daerah Ibukota yang baru. Dalam hal ini peran dari pemerintah daerah sangatlah diperlukan untuk mewujudkan harapan sebagian besar PNS untuk memiliki rumah atau

¹⁹ Narasi 19 Agustus 2009 oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan

hunian yang layak dan tidak terlalu jauh dari tempat mereka bertugas sesuai dengan KEPUTUSAN PRESIDEN NO 14 TAHUN 1993 Jo. KEPUTUSAN PRESIDEN No.46 Tahun 1994.

Pemerintah tentu sangat berkepentingan dalam upaya memenuhi pemenuhan perumahan bagi para abdi masyarakat yaitu para PNS karena apabila para PNS memiliki rumah atau hunian yang layak tentu hal itu berpengaruh terhadap kinerja para aparat birokrasi, dan sudah barang tentu pengaruh tersebut pengaruh yang positif. Karena masih banyak juga para PNS yang belum memiliki rumah atau masih mengontrak dan masih menumpang di rumah orang tua atau mertua bagi yang sudah menikah. Tentu kondisi ini baik secara langsung atau tidak langsung akan berpengaruh terhadap konsentrasi mereka dalam bekerja, pikiran mereka akan terpecah dengan kondisi seperti ini dan belum lagi apabila terdapat konflik di rumah yang mereka tinggali saat ini, karena mereka belum memiliki rumah sendiri.

Apabila hal itu sampai terjadi, tentu para PNS tersebut akan kebingungan untuk mencari tempat tinggal yang baru yang harus segera mereka tinggali untuk menyambung hidup mereka, Mereka bahkan juga tidak segan-segan untuk mencari pinjaman untuk memperpanjang masa sewa atau mencari kontrakan yang baru, sehingga urusan kantor pun menjadi terbengkalai.

Pemerintah daerah mungkin lupa atau kurang menyadari bahwa peningkatan kinerja aparatur negara tentu akan berdampak langsung terhadap kinerja pemerintah daerah itu sendiri, dengan adanya peningkatan kinerja berarti pelayanan publik daerah tersebut juga semakin bagus. Hal ini tentu juga berpengaruh terhadap citra pemerintah daerah itu sendiri di mata pemerintah dan masyarakat daerah lain, tentu juga di mata masyarakat daerah itu sendiri. Selain itu harus diingat bahwa merujuk pada PP No 38/2007, bahwa pemerintah daerah pun memiliki kewajiban untuk mengurus perumahan tersebut.

Peran Pemerintah Daerah sangatlah penting dalam menentukan kemajuan pembangunan perumahan di daerah. Dengan memanfaatkan potensi-potensi yang ada di daerah, pemerintah dapat menekan harga jual rumah, sebagian bahan baku untuk membangun rumah dapat menggunakan produk lokal dari daerah tersebut yang memproduksi bahan-bahan untuk pembangunan rumah.

Selain itu untuk mengembangkan perumahan PNS, pemerintah daerah perlu membuat kebijakan untuk mendukung program tersebut, dengan cara mempermudah perizinan dan menekan biaya yang dikeluarkan bagi para pengembang. Selain itu bentuk peran serta pemerintah bisa berupa penyediaan infrastruktur dan fasilitas umum, pengadaan tanah dan aspek pendukung pembangunan perumahan lainnya.

Untuk itu, kepedulian dari pemerintah daerah sangatlah penting, karena kunci keberhasilan penyediaan rumah bagi PNS terletak dari sejauh mana pemerintah daerah tersebut ikut berperan serta dalam penyediaan perumahan bagi PNS. Bukan bantuan dari pemerintah pusat, karena peran dari pemerintah pusat hanya sebagai memfasilitasi dari kebutuhan PNS akan adanya perumahan bagi PNS.

Jika setiap pemerintah daerah dapat menyikapi dengan positif tentang adanya program perumahan PNS maka yang akan merasakan dampak positifnya bukan hanya pihak PNS saja sebagai konsumen atau pembeli tetapi juga dapat menggerakkan roda perekonomian daerah tersebut karena, semua bahan baku pembangunan perumahan tersebut berasal dari daerah itu dan dinikmati oleh masyarakat daerah itu juga, sehingga timbullah simbiosis mutualisme antar beragam profesi yang ada di daerah tersebut.

2. Pengembang

Pengembang merupakan mitra kerja sama yang penting bagi Bapertarum PNS guna memenuhi kebutuhan perumahan PNS. Bapertarum hanya memberikan sebagian uang muka rumah yang melaksanakan pembangunan konstruksinya adalah pengembang.

Bagi pengembang, keberadaan Bapertarum PNS itu sendiri memberi manfaat yang sangat besar karena memperlancar pembangunan Rsh itu sendiri. Pasar dari pengembang itu pun sudah jelas yaitu para PNS, apalagi

dengan dukungan dari Bapertarum berupa Pinjaman Lunak konstruksi yaitu biaya untuk membangun rumah bagi para PNS maka tugas dari pengembang pun terasa ringan.

Walaupun Keberadaan Bapertarum PNS bagi para pengembang mempunyai peran yang cukup besar, tetapi berbagai persoalan yang ada di lapangan bukan berarti tidak ada. Yang pertama, adalah ada kaitannya dengan pelayanan Bapertarum PNS, keluhan para pengembang sebagian besar berkuat pada persoalan prosedur serta jangka waktu pengembalian pinjaman. Guna mengatasi hal tersebut Bapertarum PNS telah mengadakan secara intens dengan pihak perbankan untuk menyederhanakan prosedur pencairan pinjaman lunak konstruksi. Kedua, keberadaan pengembang Rsh yang tidak merata di seluruh Indonesia dan hanya terpusat pada daerah-daerah tertentu, selain itu kemampuan permodalan dan finansial para pengembang yang tidak terlalu besar karena pada umumnya pengembang yang melakukan adalah pengembang kelompok menengah ke bawah.

Hal ini dikarenakan, anggapan bahwa apabila membangun perumahan PNS maka keuntungan yang akan diperoleh oleh pengembang akan kecil dan ditambah lagi persyaratan yang diajukan oleh pemerintah daerah yang terlalu berbelit-belit dan tidak membedakan antara pengembang rumah menengah dengan pengembang rumah mewah. Ketiga, kendala dalam hal teknis. Banyak pengembang yang mengeluhkan tingginya biaya yang harus

mereka bayar untuk mengurus pembangunan rumah bagi PNS. Akibatnya, biaya-biaya tersebut dibebankan kepada konsumen dalam hal ini para PNS. Biaya-biaya yang membebani itu diantaranya untuk perizinan pembangunan dan penyelesaian sertifikat tanah.

Oleh karena itu pengembang sangat berharap kepada campur tangan pemerintah daerah untuk membantu memberikan kemudahan dalam hal di atas tersebut, hal ini dilakukan agar pengembang tidak perlu lagi membebankan biaya tersebut kepada para PNS karena pembangunan perumahan tersebut sebenarnya diperuntukkan bagi mereka para PNS sendiri. Di mata para pengembang, penyediaan sarana dan prasarana seharusnya dilakukan oleh pemerintah daerah dan bukannya dibebankan kepada para pengembang yang akan membebankan kembali kepada para PNS.

Selain itu tugas dari pengembang adalah memberikan sosialisasi pemasaran tentang adanya program perumahan PNS kepada para PNS, yang nota bene seharusnya yang melakukan hal tersebut adalah Bapertarum PNS. Tujuan dari sosialisasi itu sendiri adalah untuk memberikan pemahaman kepada para kepala daerah tentang masalah perumahan PNS. Selain itu masih banyak para PNS yang tidak mengerti dan memahami arti dari Bapertarum itu sendiri, kebanyakan para PNS menganggap bahwa yang menyediakan perumahan itu adalah Bapertarum PNS, padahal Bapertarum

PNS hanya menjadi salah satu dari bagian dari pembangunan perumahan PNS dan justru yang paling berperan dalam pengadaan perumahan PNS adalah pemerintah daerah itu sendiri.

3. Perbankan

Kalangan perbankan mempunyai kedudukan yang strategis dalam pelayanan Bapertarum PNS. Mereka merupakan kepanjangan tangan dari Bapertarum PNS dalam berhubungan dengan para pemangku kepentingan yaitu dengan para PNS ato dengan para pengembang. Bagi kalangan perbankan dana Taperum PNS yang dihimpun Bapertarum PNS merupakan dana yang relatif stabil bagi perbankan sehingga diharapkan dapat berfungsi sebagai sumber dana jangka panjang untuk pendamping KPR khususnya bagi para PNS.

Bantuan uang muka ini sangat membantu PNS dalam memenuhi persyaratan KPR dari perbankan. Karena KPR merupakan salah satu cara pembayaran yang paling banyak digunakan oleh para PNS maupun masyarakat pada umumnya.

Dengan adanya bantuan uang muka itu, semakin memudahkan perbankan untuk menyalurkan kredit. Saat ini, Bapertarum PNS telah menjalin hubungan dengan 6 bank umum, 5 bank syariah, dan 26 bank pembangunan daerah. Bank-bank tersebut terdiri atas BTN, BNI, Bukopin, Bumiputera, bank Yudha Bakti, BRI, BTN Syariah, BPR Syariah, BPD

syariah Lampung dll. Jika dihitung dengan jumlah kantor-kantor cabangnya tentu jumlahnya lebih dari 2000 cabang di seluruh Indonesia. Dengan banyaknya jumlah kantor cabang tentu memudahkan bagi para PNS dan pengembang untuk pengurusan perumahan PNS.

C. Hambatan-hambatan dalam pengadaan perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang serta cara mengatasinya

1. Hambatan- hambatan dalam pengadaan perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang

Mengingat perkembangan perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang cukup bagus. Akan tetapi masih banyak pengembang yang tidak mau mengerjakan Rumah Sehat Sederhana bagi Pegawai Negeri Sipil. Hal ini dikarenakan banyaknya Kendala yang dihadapi dalam melakukan pembangunan perumahan Pegawai Negeri Sipil. Kendala yang dihadapi yaitu pasar yang menentukan proses pembangunan perumahan tersebut tetapi dalam penjualan pemerintah yang banyak mengaturnya. Tentu saja hal ini sangat merugikan Pegawai Negeri Sipil padahal masih banyak Pegawai Negeri Sipil yang belum memiliki rumah, khususnya PNS golongan I dan II.

Pegawai Negeri Sipil golongan I dan II yang ingin membangun atau membeli rumah tanpa melalui mekanisme Taperum PNS yang diadakan pemerintah pusat melalui peran Bapertarum PNS tentu sangat kesulitan dalam memenuhi

persyaratan-persyaratan untuk membangun atau membeli rumah dengan gaji yang tidak terlalu besar atau mencukupi untuk membeli atau membangun rumah sendiri. Karena apabila para PNS mengikuti program yang diadakan Bapertarum PNS maka akan mendapat banyak sekali kemudahan untuk mendapatkan rumah sebagai tempat tinggal pribadi, antara lain Pinjaman Uang Muka (PUM) dan Bantuan Uang Muka (BUM).

Dalam pelaksanaan pengadaan perumahan bagi Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang menemukan beberapa hambatan yang antara lain :

a. Dari sisi produk

1. Tanah di Wilayah Kota Mahal

Karena tanah akan digunakan untuk membangun perumahan, biasanya pemilik tanah akan memberikan harga yang mahal dalam menjual tanahnya kepada pemerintah. Tentu hal ini sangat berpengaruh dalam penentuan harga jual rumah itu sendiri, karena semakin mahal tanah atau kebutuhan perumahan yang lainnya tentu hal ini berbanding lurus dengan harga jual perumahan PNS nantinya, dan apabila hal seperti ini terus terjadi tentu sangat memberatkan PNS sebagai pasar utama pembelian perumahan PNS ini.

2. Biaya infrastruktur mahal

Di dalam membangun suatu perumahan tentu perlu ada infrastruktur yang memadai yang digunakan pengembang sebagai satu

nilai plus dalam pemasaran penjualan perumahan PNS seperti jalan jalan yang ada di dalam kompleks perumahan itu sendiri apakah menggunakan aspal atau paving, atau berapa lebar jalan yang ada di dalam kompleks perumahan atau juga bagaimana akses jalan menuju perumahan apakah sudah beraspal atau masih terdapat jalan yang rusak. Apabila terdapat kekurangan infrastruktur tentu hal ini juga dapat berpengaruh terhadap ketertarikan PNS untuk membeli rumah atau tidak.

3. Pengadaan Listrik mahal

Keberadaan sistem penerangan dalam pembangunan perumahan sangat vital keberadaannya, karena juga tidak mungkin mempunyai rumah tetapi tidak terdapat akses listrik dalam rumah atau perumahan tersebut. Dalam pengadaan listrik di dalam suatu perumahan tentu tidak hanya diperlukan biaya yang tidak sedikit untuk membuat akses penerangan dalam perumahan tersebut.

b. Dari sisi User (PNS)

1. Banyaknya PNS yang masa kerjanya belum 5 tahun sehingga belum dapat PUM.

Karena tiap tahun pemerintah membuka lowongan CPNS maka masih banyak juga PNS yang belum mengajukan Pinjaman Uang Muka (PUM) atau Bantuan Uang Muka (BUM) karena syarat menjadi PNS 5 tahun merupakan bagi PNS untuk mengajukan PUM dan BUM. Karena masih banyak PNS yang tidak mengajukan tentu juga hal ini berpengaruh terhadap penjualan perumahan PNS secara keseluruhan.

2. Banyaknya PNS yang belum mengetahui adanya program perumahan PNS.

Walaupun Bapertarum telah didirikan sudah sejak tahun 1993, tetapi masih banyak juga yang belum memahami, mengerti dan mengetahui tentang adanya program perumahan PNS. Hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi terhadap para PNS.

2. Solusi dalam mengatasi hambatan- hambatan pengadaan perumahan Pegawai Negeri Sipil di Kota Malang

Adapun hal-hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi diantaranya, yaitu :

a. Dari sisi produk

1. Menggunakan lahan Pemda (eks bengkok) karena hal ini sangat dimungkinkan sesuai dengan Permandagri no 17 th 2007 pasal 58 ayat 2C yang intinya “bahwa pemindahtanganan barang milik

daerah berupa tanah atau bangunan tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah apabila diperuntukkan bagi Pegawai Negeri²⁰. Jadi dengan menggunakan lahan milik Pemda diharapkan dapat menekan biaya bagi para pengembang, sehingga dapat menekan pula harga jual dari rumah. Dari sini timbullah rasa saling menguntungkan antar sesama stakeholder atau antar pemangku kepentingan.

2. Untuk infrastruktur memaksimalkan stimulan yang diberikan pemerintah karena untuk pembangunan RSh Pemerintah menyiapkan bantuan stimulan sarana prasarana berupa pembuatan jalan, saluran air dll.
3. PT. Kharisma Karangploso sebagai bagian dari organisasi para pengembang perumahan yaitu REI (Real Estate Indonesia), yang sebagaimana kita tahu telah membuat Mou dengan PLN tentang sistem penerangan yang akan dibuat untuk perumahan PNS. Adapun isi dari Mou intinya adalah²¹:
 - a) Pihak kedua bersedia membangun jaringan listrik dengan spesifikasi standart PIHAK PERTAMA yang kemudian

²⁰ Lihat Permendagri No. 17 pasal 58 ayat 2C tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah

²¹ Lihat Pasal 1 Nota Kesepahaman antara PLN dengan Dewan Pengurus Daerah (DPD) REI Jawa Timur tentang Serah Terima Jaringan Listrik Dalam Pembangunan RSH/Non RSH/ RSUNAWA/ RUSUNAMI bagi pengembang anggota REI Jawa Timur

diserahkan secara Cuma-Cuma (hibah) kepada PIHAK PERTAMA untuk diajukan penyambungan tenaga listrik bagi anggota PIHAK KEDUA;

- b) PIHAK PERTAMA bersedia memberikan sambungan energy kepada anggota PIHAK KEDUA sesuai permohonan PIHAK KEDUA setelah menerima secara Cuma-Cuma (hibah) jaringan listrik yang telah sesuai spesifikasi standart PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA;
- c) PIHAK KEDUA bersedia menanggung seluruh pajak dan biaya-biaya yang timbul dari adanya serah terima jaringan listrik secara Cuma-Cuma (hibah) tersebut, sesuai ketentuan Perubdang-undangan yang berlaku.

b. Dari sisi User (PNS)

1. Memberikan keringanan angsuran uang muka bagi PNS yang belum punya masa kerja 5 tahun sebagaimana yang disyaratkan dalam pengajuan Bantuan Uang Muka dan Pinjaman Uang Muka Bapertarum PNS. Apabila sudah terdapat keringanan bagi PNS yang belum memiliki masa kerja 5 tahun, maka PNS tersebut dapat mengajukan Bantuan Uang Muka atau Pinjaman Uang Muka untuk membeli atau membangun rumah, karena dengan memiliki rumah

pribadi sendiri dan letak rumah tersebut berdekatan dengan tempat kerja PNS yang bersangkutan tentu berbanding lurus dengan kinerja dari PNS itu sendiri.

2. Melakukan sosialisasi ke SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah). Karena dengan melakukan sosialisasi maka makin banyak pula PNS yang mengetahui tentang program perumahan PNS karena selama ini menurut saya sebagai pengembang, masih banyak dari PNS yang belum mengetahui tentang adanya program perumahan PNS tersebut.

Mengingat banyaknya Pegawai Negeri Sipil khususnya golongan I dan II yang masih banyak belum memiliki rumah, maka diharapkan adanya peran dari pemerintah daerah dalam peningkatan perumahan bagi PNS dilingkungannya.

Adapun upaya yang dimaksud, antara lain :

- a. Memaksimalkan pemanfaatan lahan eks bengkok
- b. Memberikan insentif kepada pengembang yang membangun perumahan bagi PNS maupun pada masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu :
 1. Kemudahan dalam regulasi perijinan;
 2. Memberikan keringanan pembayaran retribusi.

Untuk dapat mengatasi berbagai hambatan yang ada, maka perlu diadakan kerja sama antara BAPERTARUM PNS dengan pengembang dengan melakukan perjanjian berbentuk MoU, antara lain:

- a. Ikut memaksimalkan pelaksanaan program Bapertarum PNS dalam rangka pengadaan perumahan PNS. Disini peran pengembang sebagai pelaksana pembangunan perumahan PNS, mulai dari membangun rumah sampai memberikan fasilitas-fasilitas yang ada di dalam kompleks perumahan;
- b. Pemanfaatan penyediaan pinjaman lunak konstruksi. Pinjaman Lunak Konstruksi adalah salah satu program dari Bapertarum PNS yang berfungsi menyediakan modal bagi para pengembang untuk membangun perumahan PNS.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Bahwa Sesuai dengan KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 14 TAHUN 1993 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL perumahan merupakan kebutuhan masyarakat termasuk di dalamnya adalah Pegawai Negeri Sipil maka pemerintah membuat program perumahan yang dkhusukan untuk Pegawai Negeri Sipil dengan tujuan untuk mneningkatkan kinetrja dari Pegawai Negeri Sipil itu sendiri, karena PNS sebagai abdi masyarakat yang bertugas melayani kebutuhan, dan harus mempunyai kemampuan melaksanakan tugas secara profesional dan bertanggung jawab dalam menyrelenggarakan tugas pemerintahan. Dan apabila PNS itu sendiri tidak mempunyai kualitas dalam hidup mereka, bagaimana mereka bisa dapat menjalankan fungsinya sebagai aparatur pemerintahan yang menjalankan kelangsungan dari roda pemerintahan serta melayani masyarkat karena PNS sebagai pelayan dari masyarakat.
2. Di dalam pengadaan perumahan-PNS, peran Bapertarum PNS hanya sebagai lembaga atau badan yang menghimpun dana, yang diambilkan dari gaji PNS yang dipotong setiap bulannya sesuai dengan pasal 1 KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 14 TAHUN

1993 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL .

Adapun potongan yang dilakukan oleh Bapertarum PNS, dibedakan berdasarkan golongannya. Perbedaan potongan ini dibedakan karena penghasilan PNS tiap golongan berbeda jumlahnya.

3. Bahwa di dalam proses pengadaan perumahan PNS di Kota Malang, Bapertarum PNS tidak dapat bekerja sendiri, Hal ini dikarenakan kewenangan dari Bapertarum PNS hanya sebagai penghimpun dana, sedangkan tentang masalah pembangunan perumahan, bagaimana bentuk dan type rumah yang akan ditawarkan kepada PNS dan tentang penyelesaian masalah konstruksi tentu Bapertarum PNS bekerja sama dengan pengembang yang ada di Kota Malang dalam hal ini adalah PT. Kharisma Karangploso. Sedangkan untuk mempermudah pemberian perijinan, pembangunan fasilitas umum, pengadaan tanah yang akan dibangun perumahan PNS tentu Bpertarum PNS harus juga bekerja sama dengan Pmerintah Kota Malang.

B. SARAN

Agar Pemerintah, BAPERTARUM, pengembang melakukan pengkajian yang lebih mendalam dalam rangka :

1. Memberikan political will terhadap pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya PNS, karena seperti yang sudah disampaikan bahwa membangun perumahan RSh (Rumah

Sederhana Sehat) semua cost produk ditentukan pasar mulai dengan material, ongkos kerja, dll sedangkan dalam penjualannya ditentukan oleh pemerintah;

2. Perlunya adanya perubahan di Bapertarum tentang pemberian bantuan terhadap PNS, karena pemberian bantuan kepada PNS untuk memiliki rumah masih dirasa kurang, hal ini terjadi karena jumlah potongan terhadap gaji PNS sekitar 10 tahun yang lalu jumlahnya sama dengan tahun-tahun sekarang ini. Hal ini sangat bertolak belakang dengan melonjaknya harga rumah dan melonjaknya harga bahan baku untuk membuat rumah. Sebagai perbandingan, kira-kira pada tahun 1997 haraga rumah PNS masih sekitar di kisaran harga 5 jutaan, akan tetapi pada saat ini harga rumah sudah naik sekitar sepuluh kali lipat dari harga pada waktu itu atau sekitar 55 jutaan. Dengan jumlah potongan gaji yang sama, tentu memberatkan sekali bagi PNS untuk memiliki rumah sendiri.
3. Perlu adanya sosialisasi yang lebih intens hal ini bertujuan agar makin banyak yang mengetahui apa manfaat dari diadakannya perumahan PNS. Karena pada saat ini banyak sekali PNS yang tidak mengathui atau mengetahui tetapi tidak paham tentang adanya tabungan perumahan PNS dan apa manfaat dari Taperum PNS tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Bambang Sunggono, 2002, *Metode Penelitian hukum (suatu pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Masri Singaribun dan Sofyan Effendi, 1998, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.

Muladi, 2001, *Metode Riset*, BPFE, Yogyakarta

Rahmat syafa'at, 2000, *Metodologi Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Sjarifuddin Akil, 2004, *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Pemukiman (KSNPP)*, Direktur Jenderal Pemukiman dan Perumahan, Bandung.

Soejono Soekanto, 1986, *pengantar penelitian hukum*, UI Press, Jakarta.

Soekartawi, 1990, *Prinsip Dasar Perencanaan Pembangunan (Dengan Pokok Bahasan Khusus Perencanaan Pembangunan Daerah)*, Rajawali, Jakarta.

W.J.S Poerwadaminta, 1982, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

UNDANG-UNDANG

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman (UUPP).

Undang-Undang No. 43 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian.

KEPPRES no 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil
Permendagri No. 17 pasal 58 ayat 2C tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Nota Kesepahaman antara PLN dengan Dewan Pengurus Daerah (DPD) REI Jawa Timur tentang Serah Terima Jaringan Listrik Dalam Pembangunan

RSH/Non RSH/RSUNAWA/RUSUNAMI bagi pengembang anggota REI Jawa Timur

INTERNET

Arif, Saiful, 2006, *Implementasi Rencana Tata Guna Tanah Untuk Kawasan Permukiman*, , <http://www.google.co.id>, (10 April 2009).

Hardianto, 2005, *Pembinaan Karir Pegawai Negeri Sipil*, Kepala Badan Kpegawaian Nasional, <http://www.google.co.id>, (10 April 2009).

Suryaningsih, 2008, *Tinjauan Terhadap Pengembangan wilayah Perumahan dan Permukiman Dalam Rangka Pembangunan Berkelanjutan*, <http://google.co.id>, , (10 April 2009).



Lampiran 1

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 14 TAHUN 1993
TENTANG
TABUNGAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL**

Menimbang :

1. bahwa perumahan merupakan kebutuhan masyarakat termasuk Pegawai Negeri Sipil, oleh karena itu upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil Untuk memiliki rumah yang layak merupakan hal yang sangat penting;
2. bahwa salah satu kendala bagi Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak adalah terbatasnya kemampuan membayar uang muka pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah;
3. bahwa dengan tabungan perumahan Pegawai Negeri Sipil akan dapat dibentuk dana untuk mengatasi hal tersebut yang merupakan kegotongroyongan diantara Pegawai Negeri Sipil dalam upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian (Lembaran Negara 1974 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3041);
3. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991 (Lembaran Negara Tahun 1991 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3459);
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
5. Keputusan Presiden Nomor 29 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

MEMUTUSKAN :**MENETAPKAN**

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL.

Pasal 1

Untuk membantu membiayai usaha-usaha peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil dalam bidang perumahan, setiap Pegawai Negeri Sipil baik Pusat maupun Daerah diwajibkan melakukan Tabungan Perumahan yang dipotong dari gaji masing-masing Pegawai Negeri Sipil.

Pasal 2

(1) Untuk mengelola tabungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, dibentuk Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil dengan susunan kepengurusan sebagai berikut:

K e t u a : Presiden Republik Indonesia

K e t u a H a r i a n M e r a n g k a p A n g g o t a : Menteri Negara Perumahan Rakyat

A n g g o t a : 1. Menteri Keuangan;

2. Menteri Dalam Negeri;

3. Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara;

4. Kepala Badan Administrasi Kepegawaian Negara.

(2) Untuk membantu tugas-tugas Badan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dibentuk Sekretariat Tetap yang diketuai oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.

(3) Badan Pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kewenangan dan otoritas sepenuhnya atas pengalokasian dan penyaluran dana tabungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4.

Pasal 3

(1) Besarnya pemotongan gaji Pegawai Negeri Sipil setiap bulan sebagaimana dimaksud Pasal 1 adalah sebagai berikut:

1. Golongan I Rp. 3.000,

2. Golongan II Rp. 5.000,

3. Golongan III Rp. 7.000,

4. Golongan IV Rp.10.000,

(2) Pemotongan gaji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk pertama kali diberlakukan efektif pada pemotongan gaji bulan Pebruari 1993 untuk pemotongan gaji bulan Januari dan Pebruari 1993 dan berakhir pada bulan yang bersangkutan berhenti sebagai Pegawai Negeri Sipil.

Pasal 4

Dana tabungan yang terkumpul sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 3 disetor ke rekening Menteri Keuangan untuk dan atas nama Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil pada Bank Pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Pasal 5

Dana Tabungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 3 dipergunakan untuk membantu seluruh Pegawai Negeri Sipil yang pada saat ini diprioritaskan kepada Pegawai Negeri Sipil Golongan I, Golongan II dan Golongan III untuk:

a. Membantu Uang muka pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah bagi Pegawai yang belum memiliki rumah.

b. Membantu sebagian biaya membangun rumah bagi Pegawai Negeri Sipil yang sudah memiliki tanah di daerah tempat bekerja.

Pasal 6

(1) Dana yang dapat disalurkan untuk bantuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, setinggi-tingginya sebesar 60% dari jumlah dana tabungan.

(2) Sekurang-kurangnya 40 % dari jumlah dana tabungan disimpan dalam bentuk deposito atau jenis investasi lain yang aman untuk pemupukan dana jangka panjang pada Bank Pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Pasal 7

(1) Pajak penghasilan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991 atas bunga tabungan dan deposito serta penghasilan lain dimaksud dalam Pasal 6, ditanggung oleh Pemerintah.

(2) Tatacara pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

Pasal 8

Pegawai Negeri Sipil yang berhak untuk mendapatkan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 adalah Pegawai Negeri Sipil yang belum memiliki rumah dan yang telah mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya :

- 10 tahun untuk Golongan I
- 12 tahun untuk Golongan II
- 15 tahun untuk Golongan III

Untuk mendapatkan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan mengajukan permohonan melalui Departemen / Lembaga Pemerintah Non Departemen masing-masing atau untuk Pegawai Negeri Sipil pada Daerah Otonom melalui Pemerintah Daerah setempat, kepada Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil Cq. Ketua Harian.

Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil akan mempertimbangkan lebih lanjut permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sesuai dengan alokasi penyaluran dana tabungan dengan memperhatikan penyebaran Pegawai Negeri Sipil untuk masing-masing Propinsi.

Pasal 9

Bagi Pegawai Negeri Sipil yang belum atau tidak menerima fasilitas bantuan uang muka, pembelian rumah atau bantuan sebagian biaya membangun rumah, apabila Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan berhenti sebagai Pegawai Negeri Sipil baik karena pensiun atau meninggal dunia sebab-sebab lainnya, yang bersangkutan atau ahli warisnya berhak menerima kembali pokok tabungannya, tanpa bunga.

Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut yang diperlakukan bagi pelaksanaan Keputusan Presiden ini diatur oleh Menteri keuangan dan Menteri Negara Perumahan Rakyat baik secara bersama maupun sendiri-sendiri dengan bidang tugas masing-masing.

Pasal 11

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 15 Pebruari 1993

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

td

SOEHARTO

Lampiran 2

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 46 TAHUN 1994 TENTAN6

PERUBAHAN ATAS KEPUTUSANPRESIDEN NOMOR 14 TAHUN 1993 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN PEGAWAI NEGERI SIPIL

Menimbang:

1. bahwa dalam rangka upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil untuk dapat memiliki rumah dengan memanfaatkan fasilitas bantuan dari dana tabungan perumahan Pegawai Negeri Sipil, maka dipandang perlu mengubah Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil.

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian (Lembaran Negara 1974 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3041);
3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
4. Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil;
5. Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Memutuskan :

Menetapkan: Keputusan Presiden Republik Indonesia tentang Perubahan atas Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil.

Pasal 1

Mengubah ketentuan Pasal 8 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

(1) Pegawai Negeri Sipil yang berhak untuk mendapatkan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, adalah Pegawai Negeri Sipil yang belum memiliki rumah dan yang telah mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun untuk Golongan I, Golongan II dan Golongan III."

Pasal 11

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 4 Juli 1994

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

SOEHARTO

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 38 TAHUN 2007
TENTANG
PEMBAGIAN URUSAN PEMERINTAHAN
ANTARA PEMERINTAH, PEMERINTAHAN DAERAH PROVINSI, DAN
PEMERINTAHAN DAERAH KABUPATEN/KOTA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang: bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 30 ayat (9) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;

Mengingat: 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PEMBAGIAN URUSAN PEMERINTAHAN ANTARA PEMERINTAH, PEMERINTAHAN DAERAH PROVINSI, DAN PEMERINTAHAN DAERAH KABUPATEN/KOTA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Daerah otonom, selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
4. Otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
5. Urusan pemerintahan adalah fungsi-fungsi pemerintahan yang menjadi hak dan kewajiban setiap tingkatan dan/atau susunan pemerintahan untuk mengatur dan mengurus fungsi-fungsi tersebut yang menjadi kewenangannya dalam rangka melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat.
6. Kebijakan nasional adalah serangkaian aturan yang dapat berupa norma, standar, prosedur dan/atau kriteria yang ditetapkan Pemerintah sebagai pedoman penyelenggaraan urusan pemerintahan.

BAB II URUSAN PEMERINTAHAN

Pasal 2

- (1) Urusan pemerintahan terdiri atas urusan pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah dan urusan pemerintahan yang dibagi bersama antar tingkatan dan/atau susunan pemerintahan.
- (2) Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional, serta agama.
- (3) Urusan pemerintahan yang dibagi bersama antar tingkatan dan/atau susunan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah semua urusan pemerintahan di luar urusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas 31 (tiga puluh satu) bidang urusan pemerintahan meliputi:
 - a. pendidikan;
 - b. kesehatan;
 - a. pekerjaan umum;
 - b. perumahan;
 - c. penataan ruang;
 - d. perencanaan pembangunan;

- e. perhubungan;
 - f. lingkungan hidup;
 - g. pertanian;
 - h. kependudukan dan catatan sipil;
 - i. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
 - j. keluarga berencana dan keluarga sejahtera;
 - k. sosial;
 - l. ketenagakerjaan dan transmigrasi;
 - m. koperasi dan usaha kecil dan menengah;
 - n. penanaman modal;
 - o. kebudayaan dan pariwisata;
 - p. kepemudaan dan olah raga;
 - q. kesatuan bangsa dan politik dalam negeri;
 - r. otonomi daerah, pemerintahan umum, administrasi keuangan daerah, perangkat daerah, kepegawaian, dan persandian;
 - s. pemberdayaan masyarakat dan desa;
 - t. statistik;
 - u. kearsipan;
 - v. perpustakaan;
 - w. komunikasi dan informatika;
 - x. pertanian dan ketahanan pangan;
 - aa. kehutanan;
 - bb. energi dan sumber daya mineral;
 - cc. kelautan dan perikanan;
 - dd. perdagangan; dan
 - ee. perindustrian.
- (5) Setiap bidang urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari sub bidang, dan setiap sub bidang terdiri dari sub-sub bidang.
- (6) Rincian ketigapuluh satu bidang urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 3

Urusan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah disertai dengan sumber pendanaan, pengalihan sarana dan prasarana, serta kepegawaian.

BAB III PEMBAGIAN URUSAN PEMERINTAHAN

Bagian Kesatu

Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah

Pasal 4

- (1) Pembagian urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi dengan

memperhatikan keserasian hubungan antar tingkatan dan/atau susunan pemerintahan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan teknis untuk masing-masing sub bidang atau sub-sub bidang urusan pemerintahan diatur dengan Peraturan Menteri/Kepala Lembaga Pemerintahan Non Departemen yang membidangi urusan pemerintahan yang bersangkutan setelah berkoordinasi dengan Menteri Dalam Negeri.

Pasal 5

(1) Pemerintah mengatur dan mengurus urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).

(2) Selain mengatur dan mengurus urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah mengatur dan mengurus urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya sebagaimana tercantum dalam lampiran Peraturan Pemerintah ini.

(3) Khusus untuk urusan pemerintahan bidang penanaman modal, penetapan kebijakan dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah

Pasal 6

(1) Pemerintahan daerah provinsi dan pemerintahan daerah kabupaten/kota mengatur dan mengurus urusan pemerintahan yang berdasarkan kriteria pembagian urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) menjadi kewenangannya.

(2) Urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas urusan wajib dan urusan pilihan.

Pasal 7

(1) Urusan wajib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) adalah urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh pemerintahan daerah provinsi dan pemerintahan daerah kabupaten/kota, berkaitan dengan pelayanan dasar.

(2) Urusan wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;
- c. lingkungan hidup;
- d. pekerjaan umum;
- e. penataan ruang;
- f. perencanaan pembangunan;
- g. perumahan;
- h. kepemudaan dan olahraga;
- i. penanaman modal;
- j. koperasi dan usaha kecil dan menengah;
- k. pendudukan dan catatan sipil;

- l. ketenagakerjaan;
 - m. ketahanan pangan;
 - n. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
 - o. keluarga berencana dan keluarga sejahtera;
 - p. perhubungan;
 - q. komunikasi dan informatika;
 - r. pertanahan;
 - s. kesatuan bangsa dan politik dalam negeri;
 - t. otonomi daerah, pemerintahan umum, administrasi keuangan daerah, perangkat daerah, kepegawaian, dan persandian;
 - u. pemberdayaan masyarakat dan desa;
 - v. sosial;
 - w. kebudayaan;
 - x. statistik;
 - y. kearsipan; dan
 - z. perpustakaan.
- (3) Urusan pilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) adalah urusan pemerintahan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan.
- (4) Urusan pilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
- a. kelautan dan perikanan;
 - b. pertanian;
 - c. kehutanan;
 - d. energi dan sumber daya mineral;
 - e. pariwisata;
 - f. industri;
 - g. perdagangan; dan
 - h. transmigrasi.
- (5) Penentuan urusan pilihan ditetapkan oleh pemerintahan daerah.

Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan urusan wajib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) berpedoman pada standar pelayanan minimal yang ditetapkan Pemerintah dan dilaksanakan secara bertahap.
- (2) Pemerintahan daerah yang melalaikan penyelenggaraan urusan pemerintahan yang bersifat wajib, penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Pemerintah dengan pembiayaan bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang bersangkutan.
- (3) Sebelum penyelenggaraan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah melakukan langkah-langkah pembinaan terlebih dahulu berupa teguran, instruksi, pemeriksaan, sampai dengan penugasan pejabat Pemerintah ke daerah yang bersangkutan untuk memimpin penyelenggaraan urusan pemerintahan yang bersifat wajib tersebut.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Presiden.

Pasal 9

- (1) Menteri/Kepala Lembaga Pemerintah Non Departemen menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria untuk pelaksanaan urusan wajib dan urusan pilihan.
- (2) Di dalam menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan keserasian hubungan Pemerintah dengan pemerintahan daerah dan antar pemerintahan daerah sebagai satu kesatuan sistem dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (3) Penetapan norma, standar, prosedur, dan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melibatkan pemangku kepentingan terkait dan berkordinasi dengan Menteri Dalam Negeri.

Pasal 10

- (1) Penetapan norma, standar, prosedur, dan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) tahun.
- (2) Apabila menteri/kepala lembaga pemerintah non departemen dalam kurun waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria maka pemerintahan daerah dapat menyelenggarakan langsung urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan sampai dengan ditetapkannya norma, standar, prosedur, dan kriteria.

Pasal 11

Pemerintahan daerah provinsi dan pemerintahan daerah kabupaten/kota dalam melaksanakan urusan pemerintahan wajib dan pilihan berpedoman kepada norma, standar, prosedur, dan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).

Pasal 12

- (1) Urusan pemerintahan wajib dan pilihan yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah sebagaimana dinyatakan dalam lampiran Peraturan Pemerintah ini ditetapkan dalam peraturan daerah selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah ditetapkannya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Urusan pemerintahan wajib dan pilihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar penyusunan susunan organisasi dan tatakerja perangkat daerah.

BAB IV PENGELOLAAN URUSAN PEMERINTAHAN LINTAS DAERAH

Pasal 13

- (1) Pelaksanaan urusan pemerintahan yang mengakibatkan dampak lintas daerah dikelola bersama oleh daerah terkait.
- (2) Tata cara pengelolaan bersama urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

BAB V URUSAN PEMERINTAHAN SISA

Pasal 14

- (1) Urusan pemerintahan yang tidak tercantum dalam lampiran Peraturan Pemerintah ini menjadi kewenangan masing-masing tingkatan dan/atau susunan pemerintahan yang penentuannya menggunakan kriteria pembagian urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).
- (2) Dalam hal pemerintahan daerah provinsi atau pemerintahan daerah kabupaten/kota akan menyelenggarakan urusan pemerintahan yang tidak tercantum dalam lampiran Peraturan Pemerintah ini terlebih dahulu mengusulkan kepada Pemerintah melalui Menteri Dalam Negeri untuk mendapat penetapannya.

Pasal 15

- (1) Menteri/Kepala Lembaga Pemerintah Non Departemen menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria untuk pelaksanaan urusan sisa.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan ayat (3) berlaku juga bagi norma, standar, prosedur, dan kriteria untuk urusan sisa.

BAB VI PENYELENGGARAAN URUSAN PEMERINTAHAN

Pasal 16

- (1) Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), Pemerintah dapat:
 - a. menyelenggarakan sendiri;
 - b. melimpahkan sebagian urusan pemerintahan kepada kepala instansi vertikal atau kepada gubernur selaku wakil pemerintah di daerah dalam rangka dekonsentrasi; atau
 - c. menugaskan sebagian urusan pemerintahan tersebut kepada pemerintahan daerah dan/atau pemerintahan desa berdasarkan asas tugas pembantuan.
- (2) Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4), Pemerintah dapat:
 - a. menyelenggarakan sendiri;
 - b. melimpahkan sebagian urusan pemerintahan kepada gubernur selaku wakil pemerintah dalam rangka dekonsentrasi; atau
 - c. menugaskan sebagian urusan pemerintahan tersebut kepada pemerintahan daerah dan/atau pemerintahan desa berdasarkan asas tugas pembantuan.
- (3) Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah yang berdasarkan kriteria pembagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, pemerintahan daerah provinsi dapat:
 - a. menyelenggarakan sendiri; atau
 - b. menugaskan sebagian urusan pemerintahan tersebut kepada pemerintahan daerah kabupaten/kota dan/atau pemerintahan desa berdasarkan asas tugas pembantuan.

- (4) Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah yang berdasarkan kriteria pembagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, pemerintahan daerah kabupaten/kota dapat:
- menyelenggarakan sendiri; atau
 - menugaskan dan/atau menyerahkan sebagian urusan pemerintahan tersebut kepada pemerintahan desa berdasarkan asas tugas pembantuan.

Pasal 17

- (1) Urusan pemerintahan selain yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) yang penyelenggaraannya oleh Pemerintah ditugaskan penyelenggaraannya kepada pemerintahan daerah berdasarkan asas tugas pembantuan, secara bertahap dapat diserahkan untuk menjadi urusan pemerintahan daerah yang bersangkutan apabila pemerintahan daerah telah menunjukkan kemampuan untuk memenuhi norma, standar, prosedur, dan kriteria yang dipersyaratkan.
- (2) Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan provinsi yang penyelenggaraannya ditugaskan kepada pemerintahan daerah kabupaten/kota berdasarkan asas tugas pembantuan, secara bertahap dapat diserahkan untuk menjadi urusan pemerintahan kabupaten/kota yang bersangkutan apabila pemerintahan daerah kabupaten/kota telah menunjukkan kemampuan untuk memenuhi norma, standar, prosedur, dan kriteria yang dipersyaratkan.
- (3) Penyerahan urusan pemerintahan sebagaimana diatur pada ayat (1) dan ayat (2) disertai dengan perangkat daerah, pembiayaan, dan sarana atau prasarana yang diperlukan.
- (4) Penyerahan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diprioritaskan bagi urusan pemerintahan yang berdampak lokal dan/atau lebih berhasilguna serta berdayaguna apabila penyelenggaraannya diserahkan kepada pemerintahan daerah yang bersangkutan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan urusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Presiden.

BAB VII PEMBINAAN URUSAN PEMERINTAHAN

Pasal 18

- (1) Pemerintah berkewajiban melakukan pembinaan kepada pemerintahan daerah untuk mendukung kemampuan pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya.
- (2) Apabila pemerintahan daerah ternyata belum juga mampu menyelenggarakan urusan pemerintahan setelah dilakukan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka untuk sementara penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Pemerintah.
- (3) Pemerintah menyerahkan kembali penyelenggaraan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) apabila pemerintahan daerah telah mampu menyelenggarakan urusan pemerintahan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan urusan pemerintahan yang belum mampu dilaksanakan oleh pemerintahan daerah diatur dengan Peraturan Presiden.

BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 19

(1) Khusus untuk Pemerintahan Daerah Provinsi DKI Jakarta rincian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan kabupaten/kota sebagaimana tertuang dalam lampiran Peraturan Pemerintah ini secara otomatis menjadi kewenangan provinsi.

(2) Urusan pemerintahan di Provinsi Papua dan Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam berpedoman pada Peraturan Perundang-undangan yang mengatur otonomi khusus daerah yang bersangkutan.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan secara langsung dengan pembagian urusan pemerintahan, wajib mendasarkan dan menyesuaikan dengan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 21

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi Sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2000, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952) dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 22

Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2000, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952) dan semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembagian urusan pemerintahan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 23

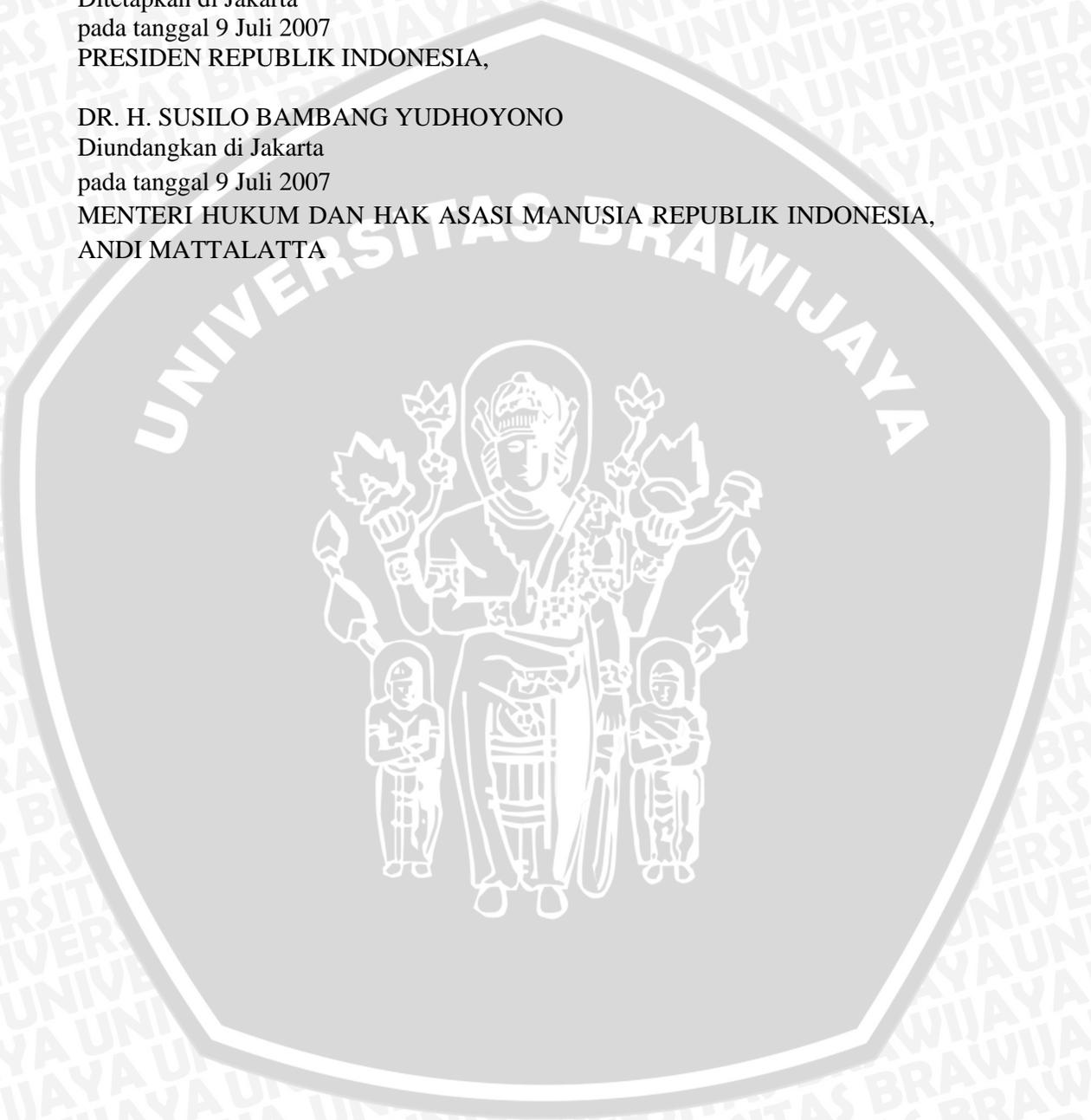
Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan

Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 9 Juli 2007
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO
Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 Juli 2007
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,
ANDI MATTALATTA



Bapertarum PNS adalah badan yang didirikan berdasarkan Keppres No 14 tahun 1993 dan No.46 tahun 1994 yang bertugas mengelola Tabungan Perumahan PNS dari dana iuran seluruh Pegawai Negeri Sipil di Indonesia sesuai dengan golongan ruang masing-masing PNS, dan digunakan meningkatkan kesejahteraan PNS di bidang perumahan. Adapun menurut kepala sub divisi pinjaman keuangan dan penyaluran dana Bapertarum PNS latar belakang didirikannya Bapertarum PNS, yang pertama adalah rumah sebagai kebutuhan masyarakat pada umumnya, dan PNS termasuk di dalamnya, rumah memegang peranan yang penting dalam kehidupan manusia, karena tanpa rumah maka manusia itu tumbuh sebagai manusia yang tidak mempunyai sumber daya. Karena dengan memiliki rumah manusia tersebut bisa tumbuh menjadi manusia yang sehat secara fisik dan mental. Yang kedua adalah keterbatasan PNS untuk memiliki rumah yang layak huni khususnya dalam penyediaan uang muka pembelian rumah secara kredit melalui perbankan. Tentu dengan gaji yang yg tidak terlalu besar, seorang PNS sangat kesulitan dengan adanya uang muka yang harus dibayarkan untuk memiliki rumah. Apalagi ditambah dengan harga rumah yang semakin lama semakin naik, karena harga bahan baku juga ikut naik. Yang ketiga adalah dengan adanya Tabungan Perumahan PNS dapat diperoleh dana untuk mengatasi terbatasnya kemampuan PNS yang merupakan kegotongroyongan diantara PNS dalam upaya peningkatan kesejahteraan PNS dalam bidang perumahan. Walaupun dana yang dihimpun nantinya tidak terlalu besar tentu dengan adanya tabungan tersebut cukup banyak membantu para PNS untuk memiliki rumah sendiri.

Di dalam pengadaan perumahan PNS di daerah-daerah tentu tidak terlepas dari Bapertarum. Tetapi disini peran Bapertarum tidak menangani tentang bagaimana infrastrukturnya, penyediaan lahan, bagaimana bentuk dari rumah PNS itu nantinya ataupun tentang bagaimana tehnik pembangunan perumahan secara keseluruhan. Adapun peran dari Bapertarum itu sendiri yang pertama adalah Bapertarum menyediakan uang muka bagi para

PNS yang akan mengambil rumah di program perumahan PNS secara kredit melalui KPR perbankan. Yang kedua adalah mendorong pemerintah daerah untuk percepatan perumahan bagi PNS dengan melaksanakan MoU pengadaan perumahan bagi PNS khususnya penyediaan rumah yang layak huni bagi PNS dengan harga terjangkau. Karena tanpa adanya campur tangan atau kesigapan dari pemerintah daerah, mustahil pembangunan perumahan PNS akan segera terlaksana dan terselesaikan sesuai yang diharapkan. Padahal apabila kita mengambil sisi positifnya, tentu banyak sekali manfaat dari diadakannya perumahan bagi PNS. Yang ketiga adalah bekerja sama dengan bank pelaksana yang bertugas menyalurkan dana bagi PNS yang akan membeli rumah.

Bapertarum sebagai badan yang menghimpun dan mengelola dana dari PNS untuk pelaksanaan program perumahan bagi PNS, dalam melaksanakan fungsi dan perannya tentu mengalami kendala-kendala yang dihadapi. Yang pertama adalah Masih banyak sekali PNS yang belum memahami tentang mekanisme dan persyaratan program layanan Bapertarum PNS walaupun telah sering di sosialisasikan baik secara langsung ataupun melalui media cetak dan elektronik. Yang kedua adalah masih banyaknya bank pelaksana yang telah ditunjuk pemerintah untuk bekerja sama dengan Bapertarum PNS belum memahami mekanisme penyaluran dana Taperum PNS, sehingga hanya sedikit sekali bank pelaksana yang menyalurkan dana Taperum PNS. Yang ketiga adalah terbatasnya layanan, terbatasnya iuran dan jumlah bantuan yang diberikan kepada PNS, sudah tidak mencukupi untuk membantu PNS dalam penyediaan uang muka KPR. Hal ini terjadi karena jumlah potongan dan bantuan pemerintah dari awal dibentuknya Bapertarum tidak mengalami perubahan, dan hal ini tidak sesuai dengan harga rumah yang mengalami kenaikan sebanyak sepuluh kali lipat.

Untuk dapat memenuhi program perumahan PNS, Bapertarum PNS sudah berupaya sangat maksimal dalam menjalankan fungsinya banyak sekali hal-hal yang sudah dilakukan

oleh Bapertarum PNS antara lain yang pertama adalah Mendorong pemerintah daerah untuk program percepatan pembangunan perumahan PNS dengan melaksanakan MoU pengadaan perumahan PNS antara Bapertarum PNS dengan pemerintah Propinsi, Kota/Kabupaten. Yang kedua terus bekerja sama dengan bank pelaksana dalam upaya untuk mempermudah PNS dalam memproses TAPERUMnya. Yang ketiga adalah terus mensosialisasikan program layanan Taperum kepada para PNS di seluruh daerah di Indonesia. Dan yang terakhir adalah mengembangkan informasi melalui media cetak dan elektronik.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



Di dalam perkembangannya, sebenarnya prospek perumahan PNS di Kota Malang mempunyai prospek yang cukup bagus. Karena menurut data Badan Kepegawaian Daerah Kota Malang sekitar enam puluh persen dari jumlah PNS di Kota Malang belum memiliki rumah sendiri, bagi pemerintah daerah dan pengembang hal ini merupakan kesempatan yang besar untuk mengembangkan proyek perumahan PNS di Kota Malang. yang awalnya dibangun guna memenuhi kebutuhan rumah bagi PNS golongan 1 (satu) dan 2 (dua), tetapi pada perkembangannya juga diperuntukkan bagi PNS golongan 3 (tiga).

Sebenarnya usaha Pemerintah Kota Malang untuk mengembangkan atau menyelesaikan proyek perumahan PNS di Daerah Lesanpuro sudah sangat maksimal, Pemerintah Kota Malang juga tidak kurang-kurang dalam mensosialisasikan kepada para PNS melalui SKPD-SKPD di tiap-tiap dinas apa sebenarnya perumahan PNS tersebut, dan menjelaskan apa tujuan dari pemerintah pusat hingga membuat program perumahan PNS. Tetapi hingga sampai saat ini peminat dari rumah PNS masih sangat minim hal ini dikarenakan kurangnya minat dari para PNS untuk memiliki rumah murah yang disediakan bagi kalangan para abdi negara tersebut. Perumahan PNS yang dibangun dalam program 1000 rumah untuk PNS di Kota Malang tersebut jalan di tempat hingga saat ini. Oleh karena itu, awalnya program perumahan PNS tersebut hanya dipruntukkan bagi PNS golongan I dan II, tetapi karena banyak yang tidak mengajukan maka saat ini PNS golongan III juga bisa mengajukan untuk memiliki rumah PNS tersebut.

Menurut pihak Pemkot, dalam hal ini adalah BAPPEKO kurangnya minat PNS adalah dikarenakan belum mengetahui rencana pembangunan jangka panjang di wilayah Malang timur. Padahal pada tanggal 14 Agustus kemarin telah diresmikan kantor terpadu (block office) yang terletak di daerah kedungkandang. Pemerintah Kota Malang berharap dengan dipindahkannya kantor terpadu ke kawasan Malang timur maka dapat mendongkrak angka peminat perumahan PNS khususnya bagi golongan I dan II. Karena dengan memiliki

rumah di kawasan perumahan PNS yang terletak di daerah Lesanpuro maka untuk menuju ke tempat kerja, tidak perlu memakan waktu yang lama, mengingat lokasi perumahan yang berdekatan dengan tempat kerja mereka.

Selain karena kendala kurang pemahannya para PNS tentang manfaat dari adanya perumahan PNS, yang membuat macetnya pembangunan perumahan PNS adalah keterbatasannya dana dari Pemerintah Kota Malang. Untuk mengembangkan proyek Perumahan PNS tentu tidak mengeluarkan uang yang tidak sedikit, selain itu alokasi anggaran APBD yang dialokasikan untuk pembangunan perumahan PNS yang sangat terbatas mengingat masih banyak kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi oleh Pemerintah Kota Malang untuk mensejahterakan masyarakat Kota Malang. Alokasi anggaran untuk perumahan PNS tidak melulu untuk membangun rumah tetapi juga untuk membangun infrastruktur di areal atau kawasan perumahan PNS diantaranya adalah memberikan fasilitas-fasilitas tambahan, membangun sistem listrik dan pengairan yang membutuhkan banyak dana. Selain itu akses atau jalan menuju ke lokasi Perumahan PNS yang saat ini masih berupa jalan berbatu dan belum beraspal. Pemerintah Kota Malang juga sudah membuat kajian-kajian, hal ini dibuat untuk bagaimana membuat perumahan PNS yang semurah mungkin dan tidak terlalu membebani APBD tetapi juga nyaman dan sehat untuk nantinya ditinggali oleh PNS.

Bappeko disini sebagai kordinator dari pihak Pemkot Kota Malang yang mengkoordinir dari Bappeda, PU sebagai yang bertugas dalam fisik pembangunan infrastruktur fasilitas umum dan BKD yang mengurus di dalam administrasi PNS. Pembebasan lahan aset negara yang diperuntukkan bagi perumahan PNS tidak memerlukan Permendagri, karena hal tersebut sudah tertuang dalam dalam Permendagri No. 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Selain itu pelepasan aset perumahan, lanjutnya, cukup dilakukan dengan SK Wali kota kepada masing-masing PNS

yang membeli unit rumah. Pelepasan aset ini, juga sudah melalui persetujuan dewan walaupun sebenarnya hal tersebut tidak diperlukan persetujuan dari dewan untuk proyek di bawah Rp 5 miliar. Hal Ini juga sesuai dengan Permendagri, namun Pemkot Malang tetap melalui jalur tersebut karena adanya itikad baik.

