

***RENT SEEKING* DALAM PROSES PERIZINAN PERUMAHAN
BERSUBSIDI DI KOTA BANDAR LAMPUNG**

(SKRIPSI)

ABU YUSRI



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRACT

RENT SEEKING IN LOCAL HOUSING LICENSE PROCESS IN KOTA BANDAR LAMPUNG

By:

Abu Yusri

Rent seeking practice and behavior is a phenomenon that involves a public official with a businessman to get the ease of licensing for access to government development projects. In return for services, officials will get a commission with a certain percentage of the project value. This study aims to describe the extent of licensing policies and practices of rent seeking that occur in subsidized housing, as well as knowing the four indicators proposed by Gordon Tullock, namely procedures that contain arrangements for licensing, costs incurred in managing permits, effectiveness in licensing and ideally efficiency in terms of housing permits. This study uses a descriptive method with a qualitative approach. The results of this study show that there is a practice of rent seeking in subsidized housing in Bandar Lampung City. In the aspect of procedures, there are still many procedures / permits that must be passed by the developer, this raises an indication of the existence of this practice. In the aspect of costs, the licensing fees are very much issued in a fast way to obtain permits. In terms of effectiveness, there are still many developers who abuse the rules. In terms of efficiency, public services must be improved. This phenomenon of rent seeking practices is categorized into rent extraction types, namely the collaboration between politicians and bureaucrats who collude with each other to look for profit to be facilitated in terms of land tenure without going through the licensing process.

Keywords: Cost, Effectiveness, Efficiency, Housing, Rent Seeker, Procedure.

ABSTRAK

***RENT SEEKING* DALAM PROSES PERIZINAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KOTA BANDAR LAMPUNG**

Oleh :

Abu Yusri

Praktek dan perilaku *rent seeking* adalah suatu fenomena yang melibatkan seorang pejabat public dengan pelaku bisnis untuk mendapatkan kemudahan perizinan atas akses proyek-proyek pembangunan pemerintah. Sebagai imbalan atas jasanya, pejabat akan mendapatkan komisi dengan jumlah presentase tertentu dari nilai proyek. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan sejauh mana aktifitas kebijakan perizinan dan praktek *rent seeking* yang terjadi pada perumahan bersubsidi, serta mengetahui empat indikator yang dikemukakan oleh Gordon Tullock yaitu, prosedur yang beresiaturan dalam pengurusan perizinan, biaya yang dikeluarkan untuk mengurus perizinan, efektivitas dalam idealnya perizinan dan efisiensi dalam hal perizinan perumahan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa terjadi praktek *rent seeking* di perumahan bersubsidi Kota Bandar Lampung. Dalam aspek prosedur, masih banyak prosedur/perizinan yang harus dilalui pihak developer, ini memunculkan indikasi adanya praktek tersebut. Dalam aspek biaya, biaya perizinan sangat banyak yang dikeluarkan dengan cara cepat untuk memperoleh perizinan. Dalam aspek efektivitas masih banyak developer menyalahgunakan aturan yang ada. Dalam aspek efisiensi harus meningkatkan pelayanan publik. Fenomena dari praktek *rent seeking* yang terjadi ini dikategorikan kedalam tipe *rent extraction*, yaitu kerjasama antara politisi dan birokrat yang saling berkolusi untuk mencari keuntungan agar dimudahkan dalam hal penguasaan lahan tanpa melalui proses perizinan.

Kata Kunci: Biaya, Efektifitas, Efisiensi Pemburu Rente, Perumahan, Prosedur.

***RENT SEEKING* DALAM PROSES PERIZINAN
PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KOTA
BANDAR LAMPUNG**

**Oleh
Abu Yusri**

**Skripsi
Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA ILMU PEMERINTAHAN**

**Pada
Jurusan Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas
Lampung**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDARLAMPUNG
2019**

Judul Skripsi : **RENT SEEKING DALAM PROSES
PERIZINAN PERUMAHAN BERSUBSIDI
DI KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Abu Yusri**

Nomor Pokok Mahasiswa : 1416021001

Jurusan : Ilmu Pemerintahan

Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Dr. Syarief Makhya, M.Si.
NIP 19590803 198603 1 003

Himawan Indrajat, S.IP., M.Si.
NIP 19830737 200912 1 009

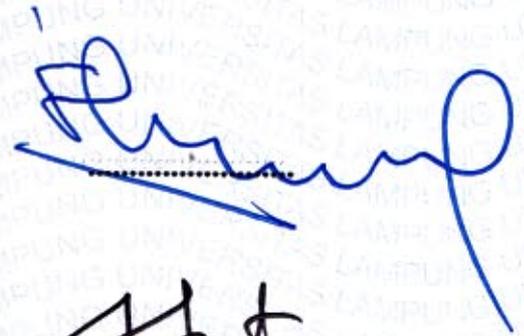
Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan


Drs. R. Sigit Krisbintoro, M.IP.
NIP 19611218 198902 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

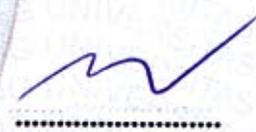
Ketua : Dr. Syarief Makhya, M.Si.



Sekretaris : Himawan Indrajat, S.IP., M.Si.



Penguji : Dr. Ari Darmastuti, M.A.



2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Dr. Syarief Makhya, M.Si.
NIP 19590803 198603 1 003

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 3 Mei 2019

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana), baik di Universitas Lampung maupun diperguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing dan Penguji.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah berlaku di Universitas Lampung:

Bandar Lampung, 3 Mei 2019

Yang Membuat Pernyataan



Abu Yusri
NPM. 1416021001

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Abu Yusri, dilahirkan di Bandar Lampung pada 23 Desember 1996. Penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara, putra dari Bapak H. Sohari Sm.Hk dan Ibu Hj. Indarti Septiningsih. Jenjang Pendidikan penulis di mulai dari tahun 2001-2002 di TK Cendrawasih Bandar Lampung, dilanjutkan di SDN 1 Rawa Laut Bandar Lampung pada tahun 2002-2008.

Penulis menempuh pendidikan Sekolah Menengah Pertama di SMPN 5 Bandar Lampung tahun 2008-2011 dan melanjutkan ke jenjang Sekolah Menengah Atas di SMAN 10 Bandar Lampung tahun 2011-2014. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan di Perguruan Tinggi Negeri Universitas Lampung melalui jalur SNMPTN. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa jurusan Ilmu Pemerintahan tahun 2014.

Selama masa sekolah penulis pernah berhimpun dalam beberapa organisasi. Penulis pernah menjadi Anggota Osis, Ketua Bidang Dokumentasi di SMAN 10 Bandar Lampung tahun 2012-2013, menjadi Ketua Presenter Club SMAN 10 Bandar

Lampung tahun 2012-2013, menjadi Anggota Drum Band SMAN 10 Bandar Lampung tahun 2011-2014. Penulis telah melaksanakan Kuliah Kerja Nyata selama 40 Hari di Desa Purwosari, Kecamatan Padang Ratu, Kabupaten Lampung Tengah.

MOTTO

“Aimer, ce n'est pas se regarder l'un l'autre, c'est regarder ensemble dans la même direction.”

(St-Exupéry)

“Janganlah engkau berputus asa karena putus asa itu bukanlah akhlak seorang muslim.
Ketahuilah bahwa kenyataan hari ini adalah mimpi hari kemarin dan impian hari ini adalah
kenyataan hari esok”

(Imam Hassan Al-Banna)

“The greatest pleasure in life is doing what people say you cannot do”

(Abu Yusri)

Persembahan

Ku Persembahkan Karya ini
Kepada

Kedua orang tuaku tercinta atas segala pengorbanannya disertai do'a yang tulus dan tiada henti untuk segala urusanku dan keberhasilanku. Terimakasih yang tak terhingga untuk segala cinta dan kasih sayang yang telah diberikan kepadaku.

Kakak-kakaku yang selalu memberikan doa, semangat serta dukungannya yang tiada henti selama ini.

Seluruh keluarga besarku, sahabat dan teman-teman yang selalu mendukungku.

Para Pendidik Tanpa Tanda Jasa yang Ku Hormati.

Almamater Tercinta Universitas Lampung

SANWACANA

Segala puji bagi Allah SWT atas nikmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyusun skripsi yang berjudul **“Rent Seeking dalam Proses Perizinan Perumahan Bersubsidi di Kota Bandar Lampung”** sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ilmu Pemerintahan di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Shalawat serta salam tidak lupa penulis sanjung agungkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan yang baik dan pemimpin bagi kaumnya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna sebagai akibat dari keterbatasan yang ada pada diri penulis.

Pada kesempatan ini, penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini antara lain:

1. Ayahanda dan Ibunda tercinta, Hi. Sohari SmHk dan Hj. Indarti Septiningsih atas segala doa, cinta, kasih sayang, dukungan dan semangat serta perhatian yang terus mengalir yang tak mampu penulis balas segala jasa dan kebaikannya. Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan, kesehatan dan kasih sayang-Nya serta balasan atas segala jasa dan kebaikan Ayahanda dan Ibunda.

2. Kakak-kakak kandung penulis, Harisdian dan Sari Futhainah. Terima kasih atas segala doa dan semangat serta cinta dan kasih sayang yang diberikan, semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan, kekuatan dan kemudahan dalam segala urusan sehingga kita mampu menjadi anak yang membanggakan orang tua kita.
3. Bapak Dr. Syarief Makhya, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung, Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis selama masa belajar di Jurusan Ilmu Pemerintahan. Semoga Allah SWT membalas segala jasa dan kebaikan Bapak.
4. Bapak Drs. R. Sigit Krisbintoro, M.IP. selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung, Staf Ilmu Pemerintahan FISIP Unila serta seluruh dosen di Jurusan Ilmu Pemerintahan. Terima kasih atas ilmu dan waktu yang telah diberikan kepada penulis selama masa belajar di Jurusan Ilmu Pemerintahan.
5. Bapak Dr. Syarief Makhya, M.Si. selaku dosen pembimbing utama penulis. Terima kasih untuk waktu, ilmu, saran, semangat dan motivasi guna terciptanya skripsi ini, terima kasih juga atas kebaikan dan rasa pengertian yang tinggi terhadap penulis yang bapak berikan. Semoga kebaikan dari Allah SWT selalu tercurah untuk bapak baik di dunia ataupun di akhirat kelak, Amin.
6. Bapak Himawan Indrajat S.IP, M.Si. selaku dosen pembimbing kedua. Terimakasih atas kesabaran untuk meluangkan waktu dalam menghadapi penulis, atas segala bimbingan ilmu, saran yang sangat bermanfaat serta motivasi dan semangat untuk menghasilkan skripsi yang baik dan benar

sehingga atas kebaikan bapak, penulis mampu menyelesaikan skripsi dan studi tepat pada waktunya. Semoga segala kebaikan dari Allah SWT selalu tercurah untuk bapak baik di dunia ataupun di akhirat kelak, Amin.

7. Ibu Dr. Ari Darmastuti, M.A. selaku dosen penguji penulis. Terima kasih ilmu, saran, semangat dan motivasi guna terciptanya skripsi ini, terima kasih juga atas kebaikan dan rasa pengertian yang tinggi terhadap penulis yang ibu berikan. Semoga kebaikan dari Allah SWT selalu tercurah untuk ibu baik di dunia ataupun di akhirat kelak.
8. Seluruh informan penulis, terimakasih atas informasi-informasi yang telah diberikan.
9. Sekelompok orang-orang tukang marah dari SMA, Desteia Susagiani, Laila Aziz, Marsha Arini dan Oktavina Desmitha WN, terimakasih sudah membantu penulis dalam memberikan semangat dan solusi. Semoga tidak menjadi orang-orang yang janjinya selalu gak ditepati lagi!
10. Orang-orang banyak mau ini itu, Nadila Aprisela, Ghaffar Prasetyo , Moh Adnan Syarif, Cyntia Andarini. Terimakasih atas perhatian kalian, motivasi kalian agar penulis semakin rajin dan semakin mengurangi rasa malas untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Orang-orang tak ada rahang dan kelakuannya minus, Arinal Haq, Priscilla Syanne, Dinda Novitha, Eva Maylia. Terimakasih sering ajak pergi jauh. Semoga kalian cepet selesai juga perkuliahannya.
12. Cewek-cewek yang sampai sekarang masih gitu-gitu aja, Rani Bunga Citra, Yuni Utari Dewi, Novita Dwi Lestari, Yurike Elton Pratiwi, Syabrina Cahya D, Pipit

Apriana, Riska Permata S, Tiara Dwi A. Terimakasih sudah mendengarkan keluhan kesah drama perskripsian satu sama lain. Semoga yang belum selesai cepat menyusul.

13. Sekelompok geng paling pance, “Kosong”. Nurul Adiyati Hapsari, S.IP., Billy Hasnan Darmawan, Moch Ridho Hartoni, M. Taqwa Syach Alam, Ridho Ferdian, Aldi Dirga Mirza, Rahmat Fadhil Yaqhdhan S.IP., Ari Gunawan, A.Md., M. Dhian Bagus Aprian S.IP, Brilliant Ar Rahmaan, Muhamad Iqbal, Bella Puspita Dwiranti, S.IP., Devi Indriani, Ahmad Safta Adrian, S.IP., Ferdian Ricky, Divin SK, Agustina Merdeka, Bella Belly, Yossi Chandra. Terimakasih selalu membuat hura-hura, motivasinya, hujatannya. Semoga kita selalu begini sampai hari tua, Amin!
14. Kepada “Sod-sodKu”, Danang Okta, Febriyandi, Ican Aido, Andhika Ermansyah terimakasih sering kasih hujatan agar skripsi cepet kelar. Yang belum selesai cepet menyusul.
15. Teman-teman KKN Desa Purwosari, Ardi Hariyanto, Rico Nandra Pratama, Anggita, Mesy Hervista, Intan Hardianti dan Nur Azizah, terimakasih sudah membuat 40 hari yang berkesan. Semoga tali silaturahmi kita tetap terjaga.
16. Teman-teman Ilmu Pemerintahan 2014, Mike, S.IP., Debby, Asfhira, S.IP., Nia, SintaKetum, Ulfa Umayu, S.IP., Redhi, Madon, Ikhsan, S.IP., Ujang, S.IP., Dhian Kur, S.IP., ShintaSN, S.IP., Iranda S.IP., AzizaN, S.IP., Nosi Marisa, S.IP., Gita S.IP., Dita, S.IP., Wiryawan, S.IP., Dhean, S.IP dan teman-teman lain mohon maaf tidak bisa tulis semua nanti yang baca paleng, hehe. Semoga kita

semua menjadi sarjana yang bermanfaat bagi semua orang, terima kasih atas segala kenangan dan kasih sayang selama hampir 4 tahun kebersamaan.

Bandar Lampung, 3 Mei 2019

Abu Yusri

DAFTAR ISI

Halaman

DAFTAR TABEL

I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
II. TINJAUAN TEORI	11
A. Tinjauan tentang Ekonomi Politik	11
B. Tinjauan tentang <i>Rent Seeking</i>	14
C. Tinjauan tentang Perumahan.....	19
D. Tinjauan tentang Pemerintah.....	20
E. Tinjauan tentang Pengusaha dan Pengusaha Properti.	23
F. Tinjauan tentang Perizinan.....	30
G. Kerangka Pikir.....	31
III. METODE PENELITIAN.....	34
A. Tipe Penelitian.....	34
B. Fokus Penelitian	35
C. Jenis Data.....	36
D. Penentuan Informan	37
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Teknik Pengolahan Data.....	41
G. Teknik Analisis Data.....	42
H. Teknik Validasi Data.....	44

IV. GAMBARAN UMUM	46
A. Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung.....	46
B. LSM WALHI (Wahana Lingkungan Hidup).....	50
C. Perumahan Griya Cemerlang.....	53
D. Perumahan Sona Jaya Perdana.....	54
V. HASIL DAN PEMBAHASAN	55
A. Prosedur.....	56
1. Perbuatan Hukum.....	64
2. Dampak Hubungan.....	69
B. Biaya.....	71
1. Pengeluaran Biaya.....	71
2. Hubungan Biaya dalam Perizinan.....	74
C. Efektivitas	81
1. Kendala Perizinan.....	82
2. Perencanaan dan Pengawasan.....	85
D. Efisiensi.	88
1. Efisiensi Perizinan Perumahan.....	89
VI. KESIMPULAN DAN SARAN	97
A. Kesimpulan.	97
B. Saran.	98

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel.....	Halaman
Tabel 1 Penduduk Kota Bandar Lampung Berdasarkan Jenis Kelamin	4
Tabel 2 Pertumbuhan Harga Rumah di Kota Bandar Lampung	5
Tabel 3 Penjualan Rumah di Kota Bandar Lampung.....	7
Tabel 4 Penelitian Terdahulu	9
Tabel 5 Ekonomi dan Politik dari Segi Metode dan Substansi.....	13
Tabel 6 Data Informan	39
Tabel 7 Prakrek <i>Rent Seeking</i> dalam Perumahan Bersubsidi.....	93

DAFTAR GAMBAR

Tabel.....	Halaman
Gambar 1 Kerangka Pikir.....	33
Gambar 2 Gedung Tohow Kantor Pemerintah Kota Bandar Lampung	49

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia memerlukan rumah sebagai tempat tinggal, tempat berteduh dan tempat berlindung untuk berkumpul bersama keluarga. Rumah berbentuk sebuah bangunan yang dapat menciptakan rasa aman dan nyaman bagi yang menempatinnya. Tujuan pembangunan perumahan pun ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya kebutuhan akan sarana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan. Kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan, oleh karenanya ketika berbicara masalah perumahan maka tanggung jawab terhadap pemenuhan rumah yang layak bukan hanya menjadi tanggung jawab individu itu saja melainkan tanggung jawab pemerintah juga.

Telah ada basis keyakinan publik dari pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama perumahan bersubsidi melalui pembangunan perumahan oleh *developer* (perusahaan pengembang perumahan) yang bekerja sama dengan pemerintah. Tingginya permintaan masyarakat terhadap pemilikan

rumah menjadi peluang bagi *developer* (perusahaan pengembang perumahan) sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Pembangunan perumahan bersubsidi merupakan salah satu cara kerjasama antara pihak pengembang dengan pemerintah guna membangun pemekaran daerah. Aspek-aspek pemekaran daerah pun bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui peningkatan pelayanan kepada masyarakat, percepatan pertumbuhan kehidupan, percepatan pelaksanaan pembangunan perekonomian daerah, percepatan perekonomian daerah dan peningkatan keamanan dan ketertiban (Santoso, 2015:115).

Pembangunan perumahan bersubsidi melibatkan antara pemerintah dengan para pengembang dengan cara membuat konsep infrastruktur seperti penataan kawasan yang dikembangkan secara terintegrasi.

Pemerintah sebagai pemberi perizinan perumahan subsidi dan *developer* sebagai pengusaha yang membangun rumah tersebut sering memiliki kendala dengan rendahnya kualitas bangunan rumah bersubsidi karena para pelaksana konstruksi bangunan menurunkan kualitas yang disebabkan patokan harga yang diberikan pemerintah sedangkan harga pembangunan rumah yang baik membutuhkan dana yang besar, sehingga peraturan pemerintah tentang rumah bersubsidi tidak tak terwujud karena keinginan pemerintah, masyarakat memiliki hunian yang layak sedangkan *developer* menginginkan keuntungan yang besar.

Relasi pemerintah yang berada di tengah antara buruh dengan perusahaan sering kali bermain mata dengan pengusaha ketimbang buruhnya. Hal ini

dapat terciptanya praktek *rent seeking*. Indikasi adanya praktek *rent seeking* antara pengusaha dan pemerintah merupakan budaya korupsi. Praktek *rent seeking* tidak akan bisa dihapuskan selama negara tidak menerapkan sistem politik yang demokratis, penegakan *rule of law* atau *law enforcement*, pembangunan yang berorientasi pada kesejahteraan dan keadilan sosial dan yang tidak kalah pentingnya adalah kepemimpinan yang tegas, visioner, jujur, serta terlegitimasi tanpa ada rekayasa politik.

Praktek *rent seeking* merupakan tindakan setiap kelompok kepentingan yang berupaya mendapatkan keuntungan ekonomi yang sebesar-besarnya dengan upaya yang sekecil-kecilnya, sehingga praktek *rent seeking* memberikan dampak yang sangat besar terhadap pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat dan banyaknya pendapatan di atas normal yang terjadi pada pasar kompetitif yang melibatkan birokrat, pemilik modal, politisi dan masyarakat yang melakukan monopoli keuntungan dengan tindakan ilegal dan memanfaatkan kekuasaan yang mereka miliki (Olson, 1996).

Pada pendapat di atas para teoritis ekonomi dan politik membangun sebuah argumen dasar yang menyebutkan bahwa para birokrat, politisi dan bahkan aktor-aktor tertentu dalam masyarakat itu adalah kumpulan dari pemburu rente yang lebih dimotivasi oleh keinginan untuk mengakumulasi kepentingan ekonomi dan politik jangka pendek, daripada keinginan untuk mewujudkan apa yang disebut *The Wealth of Nation* (Grindle, 1989: 6).

Praktek dan perilaku *rent seeking* adalah suatu fenomena di mana seorang pejabat publik memfasilitasi pelaku bisnis tertentu untuk mendapat

kemudahan akses proyek-proyek pembangunan pemerintah. Sebagai imbalan atas jasanya, pejabat akan mendapatkan komisi dengan jumlah persentase tertentu dari nilai proyek. Praktek *rent seeking* semua itu berimplikasi kepada kerugian publik karena publik/rakyat akan mendapatkan barang-barang publik dengan kualitas dan kuantitas yang di bawah dari seharusnya yang bisa mereka dapatkan.

Para pengembang di daerah selama ini menghadapi banyak kendala, seperti perizinan, pertanahan, infrastruktur, pajak, maupun keterbatasan kemampuan mereka sendiri. Dengan adanya *rent seeking*, mereka dapat menjalankan pekerjaannya yaitu sebagai pengusaha pembangun perumahan.

Berikut adalah tabel jumlah penduduk Kota Bandar Lampung berdasarkan jenis kelamin tahun 2010-2018 :

Tabel 1.1 : Penduduk Kota Bandar Lampung berdasarkan Jenis Kelamin tahun 2010-2020

Tahun	Laki-laki	Perempuan
2010	446.978	438.385
2011	456.285	448.037
2012	465.673	457.502
2013	475.039	467.000
2014	484.215	476.480
2015	493.411	485.876
2016	502.418	495.310
2017	511.371	504.539
2018	520.078	513.725

(Sumber: <https://bandarlampungkota.bps.go.id/statictable/2015/12/08/19/jumlah-penduduk-kota-bandar-lampung-2010-2020.html> diakses pada Rabu 16 Mei 2018 pukul 00:20)

Kota Bandar Lampung merupakan akses utama Pulau Sumatera yang mana semua masyarakat yang akan pergi ke provinsi-provinsi di Sumatera melewati kota ini. Hasilnya, semakin banyak pendatang yang bermukim di Kota Bandar Lampung dan kebutuhan rumah mengalami kenaikan seiring dengan kondisi yang ada.

Berikut adalah tabel pertumbuhan harga rumah di Kota Bandar Lampung

Tabel 1.2 : Pertumbuhan Harga Rumah di Kota Bandar Lampung

Tipe Rumah	Kuartal Kenaikan	Presentase Kenaikan
Kecil	Kuartal I-2018	2,30%
Menengah	Kuartal II-2018	1,31%
Besar	Kuartal III-2018	0,64%

(Sumber: <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20180511081448-92297304/harga-rumah-diramal-menanjak-di-kuartal-ii> diakses pada Sabtu, 12 Mei 2018 pukul 00.18).

Sampai sejauh ini Kota Bandar Lampung memiliki kendala seperti paparan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Bandar Lampung Effendi Yunus menyatakan :

“Mahalnya harga tanah dan keterbatasan tata ruang membuat program sejuta rumah dari pemerintah pusat melalui kemenpupera gagal. Harga yang tinggi membuat pengembang perumahan sulit untuk mencari keuntungan, dan pihaknya pun sulit mencari lahan” (Sumber: <https://m.inilah.com/news/detail/22409678/inilah-hambatan-lampung-bangun-sejut-rumah>. Diakses 11 Mei 2018 Pukul 21.51)

Program perumahan bersubsidi ini juga sebagai upaya pemerintah dalam merealisasikan target pembangunan sejuta unit rumah per tahun dan agar tepat sasaran, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan

Rakyat (Kemen PU-Pera), misalnya, telah menetapkan penyediaan rencana pembangunan jangka menengah nasional periode 2015-2019 dengan total anggaran Rp 10,1 Triliun.

Pembiayaan diatur oleh Menteri Keuangan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 Tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan juga diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.05/2011 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan Pada Kementerian Perumahan Rakyat. Dalam hal kepengurusan perizinan, diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah.

Lain halnya dengan harga tanah yang cukup mahal, penjualan rumah di Kota Bandar Lampung terus mengalami kenaikan karena masyarakat Kota Bandar Lampung kekurangan jumlah rumah dan pembangunan ini menjadi peluang bagi para *developer* untuk menyediakan rumah dimana sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Bank Indonesia mencatat volume penjualan rumah di Kota Bandar Lampung yang sejalan dengan pemulihan ekonomi domestik sebagai berikut:

Tabel 3 : Penjualan Rumah di Kota Bandar Lampung

Kuartal	Presentase Jual Beli
III-2017	2,58%
IV-2017	3,05%

(Sumber:<http://lampung.tribunnews.com/2018/02/16/kenaikan-harga-rumah-di-bandar-lampung-tahun-ini-paling-tinggi-se-indonesia>)

Selain pertumbuhan pembangunan perumahan bersubsidi yang pesat, masih banyak *developer* yang melarikan diri dari tanggung jawabnya sebagai pihak pengembang. Contohnya adalah investasi bodong yang dilakukan PT Patala Global Perdana, yang merugikan 65 warga karena merasa pihak pengembang tak kunjung membangun rumah yang dijanjikan.

Selain itu Perumahan Bumi Kesuma Residen, Bumi Rajabasa Residen dan Bumi Kedamaian Residen juga sebagian perumahan subsidi yang aksesnya oleh negara diberikan kepada masyarakat. Total keseluruhan laporan yang diterima oleh pemerintah terkait kasus penipuan bermotif perumahan bersubsidi sampai saat ini mencapai 114 laporan dengan kerugian mencapai Rp. 4 Miliar.

Banyaknya *developer* yang nakal dalam memberikan perumahan bersubsidi yang ramah di kantong untuk para konsumennya, harus diketahui bahwa rekam jejak/*track record* para developer harus diketahui beberapa ciri-cirinya meliputi:

- a. Harga rumah terlalu murah dari harga pasaran
- b. Waktu serah terima yang lama

- c. Memberikan harga tidak sesuai penawaran dengan alasan sudah terjual habis/*sold out*
- d. Penolakan pengajuan KPR ke Bank
- e. Sertifikat tak kunjung diberikan meskipun kredit telah lunas

(Sumber :<http://www.lamudi.co.id/journal/kenali-ciri-ciri-pengembang-nakal/> diakses pada Senin 14 Mei 2018 pukul 18.44)

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban developer sebagai pelaku usaha harus mengutarakan kewajiban-kewajibannya yaitu:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis, namun penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan

penelitian terdahulu berupa beberapa jurnal terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis.

Tabel 4 : Penelitian Tedahulu

Nama Peneliti/Sumber/Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
Rizky Arie Kurniawan (Skripsi, FISIP, Universitas Lampung, 2017)	Dampak Kebijakan Perizinan Pertambangan Terhadap Kerusakan Lingkungan Bukit Camang Bandar Lampung	Lemahnya prosedur perizinan dan pengawasan yang dilakukan oleh aparat pemerintah pemberi izin. Alih-alih meningkatkan PAD, melalui pajak dan retribusi justru yang terjadi adalah kerusakan lingkungan Bukit Camang.
Syamsul Ma'arif, S.IP.,M.Si. (Jurnal Administrasi Negara, Universitas Lampung, 2015)	"Rent Seeking Behaviour" dalam Relasi birokrasi dan Dunia Bisnis	Keberhasilan dalam meningkatkan partisipasi sektor swasta tak bisa dilepaskan dari dukungan birokrasi yang bersih. Birokrasi yang bersih merupakan salah satu prasyarat untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi berkembangnya partisipasi sektor swasta.
A Widanarto (Jurnal Politikom Indonesiana, 2017)	Praktek Rent Seeking : Budaya Korupsi Baru di Kalangan Politisi dan Birokrasi Indonesia	Adanya sebuah konsolidasi demokrasi dari semua elemen masyarakat sipil dan mempromosikan kepemimpinan politik sangat diperlukan karena dapat mengantarkan pada jalan demokrasi, menciptakan good governance dan penegakan hukum.

Sumber : Diolah oleh peneliti, 2018

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah kebijakan perizinan perumahan bersubsidi terjadi praktek *rent seeking*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui;

1. Untuk mendeskripsikan kebijakan perizinan perumahan bersubsidi.
2. Untuk menganalisis praktek *rent seeking*.
3. Untuk mengetahui faktor perizinan, prosedur, dan biaya yang ada dalam proses *rent seeking*.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas kajian dan khasanah ilmu pengetahuan, terutama kajian tentang perizinan perumahan bersubsidi.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam proses perizinan perumahan bersubsidi

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Ekonomi Politik

Pengertian Ekonomi Politik banyak diperbincangkan oleh para ahli ekonomi. Caporaso dan Levine berpendapat bahwa pada awalnya ilmu ekonomi politik berdiri dari konsep ilmu politik dan ilmu ekonomi. Meskipun secara konseptual terpisah, bukan berarti diantara keduanya tidak memiliki hubungan karena hubungan keduanya tersebut disebut ilmu ekonomi politik. Oleh karenanya sebelum membahas konsep ilmu ekonomi politik, perlu dibahas terlebih dahulu ilmu ekonomi dan ilmu politik.

Konsep Ilmu Ekonomi yang pertama adalah ekonomi kalkulasi. Konsep ini menjelaskan tentang cara pemanfaatan sumberdaya yang ada untuk memenuhi kebutuhan yang ada, sehingga muncullah istilah inefisiensi dan pembatasan pilihan. Ciri khasnya adalah orientasinya yang statis dan sifatnya yang umum. Konsep inilah yang merupakan konsep ilmu ekonomi yang umum dipelajari. Konsep yang kedua adalah penyediaan kebutuhan. Konsep ini merupakan konsep yang lebih tua usianya dibandingkan konsep yang pertama. Penyediaan kebutuhan menjadi sorotan utama tanpa mempedulikan koefisienan,

namun lebih mempedulikan keberlangsungan proses produksi. Yang terakhir adalah ekonomi sebagai perekonomian. Konsep ini memisahkan dua bagian ekonomi dari sebuah masyarakat, yaitu perekonomian dan bidang politik.

Konsep ilmu politik yang pertama adalah politik sebagai pemerintahan. Pemerintah dalam artian ini adalah mekanisme politik formal dari negara terkait, seperti semua institusi, perundang-undangan, kebijakan publik, serta pelaku utama dalam pemerintahan. Konsep kedua adalah politik sebagai publik. Melalui konsep ini, ekonomi dipandang urusan yang berkaitan dengan pribadi, sementara politik sebagai urusan yang berkaitan dengan publik. Sehingga tujuan dari politik adalah untuk menciptakan rasa kebersamaan dalam kehidupan antara satu orang dengan orang lainnya dan terpenuhinya kebutuhan sosial dan kehidupan. Konsep terakhir adalah politik sebagai alokasi nilai oleh pihak yang berwenang. Dalam hal ini, ekonomi dan politik sama-sama sebagai metode alokasi. Politik yang dimaksud disini adalah cara tertentu untuk penetapan kebijakan dalam memproduksi dan mendistribusikan sumber daya.

Konsep ilmu ekonomi politik mempelajari hubungan dari konsep ilmu ekonomi dan ilmu politik secara timbal balik. Dari ketiga konsep ilmu ekonomi, ekonomi sebagai perekonomian dinilai tepat untuk mendefinisikan hubungan antara ilmu ekonomi terhadap ilmu politik yang selanjutnya disebut ilmu ekonomi politik.

Ekonomi politik memiliki berbagai pendekatan yang digunakan sebagai landasan sebuah negara dalam membangun perekonomian negaranya, salah satunya adalah

ilmu ekonomi politik neoklasik. Menurut Caporaso dan Levine, ilmu ekonomi neoklasik merupakan teori yang terkait dengan pertukaran sukarela dan alokasi sumberdaya secara efisien. Pendekatan ekonomi politik neoklasik memandang bahwa individu dapat dan harus membuat pilihan. Oleh karenanya, setiap orang akan berusaha untuk memenuhi kebutuhannya sesuai dengan tingkat kepuasan tertinggi karena adanya kelangkaan.

Tabel 5 Ekonomi dan Politik dari Segi Metode dan Substansi

Metode	Ekonomi	Politik
Ekonomi	1. Teori ekonomi tradisional, perilaku maksimalisasi dalam kondisi pasar, teori harga, efisiensi alokasi	2. Penerapan metode ekonomi terhadap politik, pilihan publik
Politik	3. Penerapan metode politik terhadap ekonomi, analisa distribusi kekuasaan dalam situasi pasar	4. Ilmu politik tradisional, analisis distribusi kekuasaan dalam bidang politik

Sumber : Buku Teori-Teori Ekonomi Politik

Hubungan antara ekonomi dan politik yang dipahami secara substantif dan secara metodologis dipaparkan dalam Tabel 1. Kotak 1 adalah pertemuan antara pendekatan ekonomi neoklasik dengan fenomena ekonomi, yaitu yang

memandang bahwa individu akan mengejar kepentingan pribadinya secara rasional di dalam situasi pasar yang sempurna maupun yang tidak sempurna dan melakukan penelitian terhadap pergerakan harga dan sejauh mana sumber daya alam dialokasi secara efisien. Kotak 2 adalah penerapan metode ekonomi terhadap tema-tema ilmu politik dalam teori pilihan publik dan teori permainan, yaitu ketika teori permainan diterapkan pada masalah politik atau pelaku politik dan analisis ekonomi terhadap institusi hukum dan institusi politik. Kotak 3 menjelaskan bahwa politik sering kali telah dicoba dihubungkan dengan metode analisis terhadap transfer dan distribusi kekuasaan atau dengan metode analisis terhadap upaya masyarakat untuk membangun dirinya sendiri. Kotak 4 adalah ilmu politik dalam artian tradisional, yaitu telaah terhadap pola-pola kekuasaan dan kewenangan dalam Negara.

B. Tinjauan Tentang *Rent Seeking*

1. Pengertian *Rent Seeking*

Ekonomi Politik mengenal *Rent Seeking*. *Rent Seeking* adalah perilaku mempengaruhi kebijakan pemerintah, agar memperoleh keuntungan. Perilaku *rent seeking*, biasanya dilakukan oleh keluarga dekat para pejabat pemerintah. Pemburu rente (*rent seeking*) didefinisikan sebagai perilaku pengusaha yang memperoleh keuntungan dengan sama sekali tidak berkontribusi bagi peningkatan produktifitas perekonomian tetapi malah menimbulkan tambahan kerugian pada masyarakat. Di Indonesia, perilaku ini dikenal sebagai penyumbang terbaik bagi apa yang disebut *high-cost economy*.

Praktek rent seeking seakan menjadi budaya korupsi baru di beberapa negara, tak terkecuali di Indonesia. Yang dimaksud Praktek *rent seeking* itu sendiri adalah perilaku pejabat publik dan/atau politisi yang hanya melayani dirinya sendiri atau penguasaan-penguasaan sumber-sumber daya yang memikirkan kepentingan pribadi dengan cara mencari celah-celah kebijakan publik atau pengalokasian anggaran dalam proyek-proyek pemerintah demi kepentingan memperkaya diri sendiri atau menguntungkan sebagian kelompok tertentu dengan tujuan penguasaan secara ekonomi-politik. Grindle dalam tulisannya (1989: 6) dengan menggunakan pendekatan ekonomi politik tahun 1970-an, “benign and welfare maximising state”, menurut Grindle yang terjadi justru para pembuat kebijakan dan penyelenggara pemerintah lainnya merupakan bagian dari rent seeker (pemburu rente).

Merujuk pada pendapat di atas para teoritis ekonomi dan politik membangun sebuah argumen dasar yang menyebutkan bahwa para birokrat, politisi dan bahkan aktor-aktor tertentu dalam masyarakat itu adalah kumpulan dari pemburu rente (*rent seeker groups*) yang lebih dimotivasi oleh keinginan untuk mengakumulasi kepentingan ekonomi dan politik jangka pendek, daripada keinginan untuk mewujudkan apa yang disebut the wealth of nation (Grindle, 1989: 6).

“Birokrasi adalah juga individu self seeker. Secara umum kepentingan mereka adalah memaksimalkan kesejahteraan ekonomi mereka sendiri, tetapi juga

meningkatkan kekuasaan mereka untuk memberikan manfaat baik kampung halaman, kelompok etnik atau tujuan-tujuan lainnya)” (Grindle; 1989:19)

Dikutip dari majalah Forbes, perilaku *rent seeking* adalah perilaku yang normal.

“Much rent-seeking is redistributing the surplus of one group of the middle class to another group of the middle class via the government. Although there might be great incentives for one group to seek another's surplus, there is no added value for society as a whole.”

“However, because each individual is making a personally profitable decision even if it is a waste of resources overall, it is hard to move a society away from such unproductive behavior. The best way to improve the situation is to reduce the size of government. When there is less money, there will be less corruption and less incentive to rent-seek.”

Kesimpulan dari kutipan majalah Forbes tersebut adalah setiap pelaku *rent seeking* dianggap normal karena pemerintah dan pelaku pemburu rente mencari insentif dari surplus (pendapatan tambahan) yang menguntungkan keduanya, namun tidak pada masyarakat. Cara terbaik untuk mengurangi dan memperbaiki situasi ini adalah mengurangi dan berhati-hati dalam kegiatan pemerintah khususnya bidang kerjasama dengan pihak swasta. Dengan ini maka praktek korupsi keduanya akan lebih tertekan.

Namun, di sisilain, dalam literature ekonomipolitik, konsep *rent seeking* dianggap sebagai perilaku negatif. Asumsi yang dibangun dalam teori ekonomi politik adalah, bahwa setiap kelompok kepentingan berupaya untuk mendapatkan keuntungan ekonomi sebesar-besarnya dengan upaya sekecil-kecilnya. Pada titik inilah seluruh sumber daya yang dimiliki seperti lobi akan ditempuh demi mencapai tujuan tersebut.

Disini timbul masalah, jika hasil dari lobi tersebut adalah berupa kebijakan, maka dampak yang muncul bias sangat besar. Menurut Olson proses lobi tersebut dapat berdampak kolosal karena mengakibatkan proses pengambilan keputusan berjalan sangat lambat dan ekonomi pada akhirnya tidak bisa merespon secara cepat terhadap perubahan-perubahan dan teknologi baru.

Dalam studi analisis politik, sebuah paradoks sesungguhnya, jika praktek rent seeking terjadi pada negara Indonesia yang mengaku dirinya melaksanakan sistem politik yang demokratis. Sebab, rent seeking selayaknya hanya terjadi pada sistem yang otokratik. Karena sistem demokrasi tidak memberikan keuntungan apapun bagi hidupnya praktek rent-seeking. Argumen ini seperti yang dinyatakan oleh Minxin Pei (2001: 28), bahwa:

Pelaku rent seeking juga akrab dengan autokrasi, bahkan pemimpin paling absolut sekalipun harus menyandarkan diri pada pendukung-pendukung mereka untuk mempertahankan kekuasaan. Untuk memelihara dukungan, pemimpin otokratik harus secara terus menerus memberikan hadiah berupa bantuan-bantuan atau kemudahan-kemudahan seperti monopoli, subsidi, perlakuan istimewa atas pajak dan lisensi. Ini semua sangat mengurangi efisiensi ekonomi.

Berdasarkan penjelasan di atas, kegiatan *rent seeking* dapat didefinisikan sebagai upaya individu dan kelompok untuk meningkatkan pendapatan melalui pemanfaatan regulasi pemerintah. Praktek *rent seeking* dapat dikatakan sebagai prosedi mana individu memperoleh pendapatan tanpa secara aktual meningkatkan produktivitas, atau malah mengurangi produktivitas tersebut.

2. Tipe-tipe *rent seeking*

Menurut Michael Ross ,pemburu rente/*rent seeking* dapatdibagi menjadi tiga tipe:

- a) *Rent Creation* : dimana perusahaan (*firms*) mencari keuntungan yang dibuat oleh Negara dengan menyogok politisi dan birokrat (*in which firms seek rents created by the state, by bribing politicians and bureaucrats*)
- b) *Rent Extraction* : dimana politisi dan birokrat mencari keuntungan dari perusahaan dengan mengancam perusahaan dengan peraturan-peraturan (*in which politicians and bureaucrats seek rents held by firms, by threatening firms with costly regulations*)
- c) *Rent Seizing* : dimana terjadi ketika aktor-aktor negara atau birokrat berusaha untuk mendapatkan hak mengalokasikan rente yang dihasilkan dari institusi-institusi Negara untuk kepentingan individunya atau kelompoknya. (*rent seizing: as efforts by state actors to gaintheright to allocate rents*).

Berdasarkan definisi di atas maka praktek *rent seeking* memiliki beberapa ciri:

1. Mencoba menerapkan praktek monopoli, khususnya sumber daya.
2. Adanya praktek merayu atau melobby pemerintah guna mencari perlindungan atau mendapatkan hak guna sumber daya.

Tullock menemukan bahwa perilaku ini cenderung terjadi pada mereka yang memegang kendali struktur monopoli. Di sektor ekonomi, ia memonopoli sumber daya, distribusi dan pasar sementara di sektor public menjadi pengontrol kebijakan dipemerintahan maupun legislatif. Kunio menyebut perilaku ini tidak mungkin berkembang bila tidak terjadi kerjasama saling menguntungkan antara pembururente di sektor ekonomi dan kaum predator pembuat kebijakan di sektor publik.

Fenomena ini disebutnya sebagai *ersatz capitalism* (kapitalisme semu) yaitu suatu *terminology* perekonomian yang terlihat maju dalam jangka pendek tetapi rentan dalam jangka panjang. Mcvey lebih menjelaskan kapitalisme semu itu telah terwujud di banyak negara Asia Tenggara dalam bentuk kerjasama saling menguntungkan antara para pengusaha yang menyediakan modal domestik maupun asing dengan pejabat yang menyediakan fasilitas, insentif dan proteksi. Pengusaha memperoleh keuntungan berupa murahnya sumber daya, mudahnya akses atas informasi dan *opportunity* yang diperoleh melalui kebijakan yang dikeluarkan untuk itu sementara pejabat memperoleh keuntungan dalam imbalan suap, kolusi dan korupsi.

C. Tinjauan Tentang Perumahan

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada

masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia untuk menunjukkan suatu tujuan tertentu. Apabila dikaji dari segimaknya, permukiman berasal dari terjemahan kata *settlements* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim. Permukiman memiliki 2 (dua) arti yang berbeda:

1. Isi, yaitu menunjuk pada manusia sebagai penghuni maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.
2. Wadah, yaitu menunjuk pada fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia

D. Tinjauan Tentang Pemerintah

1. Pengertian Pemerintah

Pemerintah merupakan kemudi dalam bahasa latin asalnya *Gubernaculum*. Pemerintah adalah organisasi yang memiliki kewenangan untuk membuat kebijakan dalam bentuk (penerapan hukum dan undang-undang) di kawasan tertentu. Kawasan tersebut adalah wilayah yang berada di bawah kekuasaan mereka. Pemerintah berbeda dengan pemerintahan. Pemerintah merupakan

organ atau alat pelengkap jika dilihat dalam arti sempit pemerintah hanyalah lembaga eksekutif saja.

2. Fungsi Pemerintah

Pemerintah merupakan suatu gejala yang berlangsung dalam kehidupan bermasyarakat yaitu hubungan antara manusia dengan setiap kelompok termasuk dalam keluarga. Masyarakat sebagai suatu gabungan dari sistem sosial, akan senantiasa menyangkut dengan unsur-unsur pemenuhan kebutuhan dasar manusia seperti keselamatan, istirahat, pakaian dan makanan. Dalam memenuhi kebutuhan dasar itu, manusia perlu bekerja sama dan berkelompok dengan orang lain; dan bagi kebutuhan sekunder maka diperlukan bahasa untuk berkomunikasi menurut makna yang disepakati bersama, dan institusi sosial yang berlaku sebagai kontrol dalam aktivitas dan mengembangkan masyarakat.

Dalam setiap sistem perekonomian pemerintah selalu memainkan peran sangat penting. Melalui teori Adam Smith mengemukakan bahwa pemerintah hanya mempunyai tiga fungsi yaitu:

- a. Fungsi pemerintah untuk memelihara pertahanan dan keamanan negara.
- b. Fungsi pemerintah untuk menyelenggarakan peradilan.
- c. Fungsi pemerintah untuk menyediakan barang-barang yang tidak disediakan oleh pihak swasta.

Dalam perekonomian modern fungsi dan peranan pemerintah pun mengalami perubahan sebagai berikut:

- a. Peran Alokasi adalah peran pemerintah untuk menghasilkan dan mengusahakan agar pengalokasian sumber-sumber daya ekonomi dapat dimanfaatkan secara optimal.
- b. Peran Distribusi adalah peran pemerintah untuk mengusahakan agar distribusi pendapatan ditengah masyarakat menjadi merata guna mensejahterakan masyarakat.
- c. Peran Stabilisasi adalah peran pemerintah untuk meningkatkan kesempatan kerja serta stabilitas harga barang-barang kebutuhan ekonomi yang mantap dan tingkat pertumbuhan yang memadai.

Sedangkan dalam pemerintahan suatu negara, pemerintah mempunyai peran dalam perekonomiannya. Menurut Adam Smith peranan pemerintah dapat diklasifikasikan dalam:

- a. Peran Alokasi (*Allocation Branch*) yaitu merupakan fungsi pemerintah untuk mengalokasikan sumber-sumber dana agar lebih optimal penggunaannya.
- b. Peran Distribusi (*Distribution Branch*) yaitu merupakan fungsi pemerintah untuk menyesuaikan pembagian pendapatan dan mensejahterakan masyarakat.
- c. Peran Stabilisasi (*Stabilization Branch*) yaitu merupakan fungsi pemerintah untuk meningkatkan kesempatan kerja serta stabilitas harga barang-barang kebutuhan ekonomi yang mantap (Guritno Mangkoesebroto, 1993:2).

E. Tinjauan Tentang Pengusaha dan Pengusaha Properti (*Developer*)

1. Pengertian Pengusaha

Pada prinsipnya, pengusaha adalah yang menjalankan perusahaannya baik milik sendiri ataupun bukan. Sebagai pemberi kerja, pengusaha adalah seorang pengusaha dalam hubungan pekerja/buruh. Pekerja/buruh bekerja di dalam suatu hubungan kerja dengan pengusaha sebagai pemberi kerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain. Sedangkan pengusaha dapat disimpulkan adalah orang yang mempekerjakan orang untuk dirinya dengan memberikan upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

2. Pengertian Pengusaha Properti (*Developer*)

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan, yaitu: "*Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan*

prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Developer pada dasarnya adalah pelaku usaha. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3) disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni:

“ Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.”

Selain kewajiban, *developer* sebagai pelaku usaha juga memiliki tanggung jawab (*product liability*). Secara umum, prinsip-prinsipnya adalah:

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, dimana beban pembuktian ada pada tergugat;
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*), yaitu kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah;
4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), yaitu prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab;
5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya.

Jika ada pembatasan maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer*, ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya (Winarto, 2008).

3. Hubungan Pemerintah dan Pengusaha Properti

Laju perekonomian Indonesia tak lepas dari harmonisasi pemerintah dengan pengusaha melalui sektor usaha yang digelutinya. Untuk itu, pengusaha diharapkan tidak hanya fokus di sektor utama yang dianggap menguntungkan pihaknya semata, melainkan membagi peluang demi meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.

Otonomi daerah telah membuka peluang bagi pemerintah daerah untuk mengembangkan kebijakan lokal secara bijaksana. Namun implementasi kebijakan tersebut belum maksimal diterapkan karena keberadaan daerah-daerah otonom baru tidak diiringi dengan kapasitas sumber daya manusia dan finansial yang memadai. Dengan demikian banyak terjadi keterlambatan dalam pembangunan terutama pembangunan infrastruktur.

Oleh karena itu pemerintah daerah perlu mencari solusi atas persoalan tersebut dengan melibatkan berbagai *stakeholder* terkait dalam pelaksanaan

pembangunan, misalnya pihak swasta, masyarakat, lembaga swadaya masyarakat, dan *Non Governmental Organisation*(NGO), serta dan lain-lain.

Keterlibatan berbagai pihak ini memiliki peran penting untuk membantu pemerintah mengingat tidak semua aktivitas pembangunan mampu dikerjakan oleh pemerintah sendiri terutama dalam hal ketersediaan *skill* SDM dan finansial sehingga perlu keterlibatan pihak swasta. Bentuk kerjasama yang melibatkan pihak swasta ini dikenal dengan *public private partnership* (PPP).

Menurut William J. Parente dari USAID *Environmental Services Program*, PPP adalah *an agreement or contract, between a public entity and a private party, under which :*

- a. *the private party undertakes government function for specified period of time,*
- b. *the private party receives compensation for performing the function, directly or indirectly,*
- c. *the private party is liable for the risks arising from performing the function and,*
- d. *the public facilities, land or other resources may be transferred or made available to the private party.*

Hubungan yang terjalin antara pemerintah dan sektor swasta haruslah memiliki hubungan yang saling menguntungkan dan harus diikat dalam suatu kontrak untuk jangka waktu tertentu. Disinilah peran dan fungsi pemerintah

untuk mengontrol pelaksanaan pembangunan diperlukan. Sebagaimana kita sadari bahwa sudah jelas dengan adanya keterlibatan pihak swasta adalah untuk meraih keuntungan sebagai konsekuensi dalam pembangunan. Namun keuntungan yang didapat oleh pihak swasta ini sudah seharusnya tidak merugikan pembangunan. Oleh karena itu perlunya adanya pengawasan dari pemerintah dan pembatasan waktu.

Proses kerjasama yang terjalin antara pemerintah dan pihak swasta dapat dilakukan dalam beberapa cara yaitu melalui *service contract*, *management contract*, *lease contract*, *concession*, *BOT (Build Operation Transfer)*, *Joint Venture Agreement*, dan *Community Based Provision*. Namun dalam proses kerjasama yang dilakukan ini terdapat beberapa keunggulan dan kelemahannya.

- a. *Service Contract* merupakan kerjasama pemerintah dengan pihak swasta untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu dalam jangka waktu satu sampai dengan tiga tahun. Pihak swasta memiliki posisi sebagai pemilik asset dan penanggung jawab risiko keuangan secara penuh. Di dalam proses ini tidak terlalu membutuhkan komitmen politik, biaya *recovery*, regulasi dan informasi dasar. Sementara kapasitas pemerintah pun dikategorikan sedang (tidak memerlukan *skill* khusus).
- b. *Management Contract*. Kerjasama ini tidak jauh berbeda dengan *service contract*. Namun yang membedakannya adalah kerjasama ini dilakukan pada tingkatan operasional manajemen dan *maintenance* dengan jangka

waktu tiga sampai dengan delapan tahun. Posisi pihak swasta adalah sebagai pemilik asset, investor, dan bertanggung jawab atas risiko finansial dalam batasan minimal. Di dalam proses seleksi hanya ada satu kali kompetisi dan tidak ada pembaharuan perjanjian. Keunggulan dari *management contract* adanya keterlibatan pihak swasta yang lebih kuat. Namun kelemahannya manajemen tidak memiliki pengawasan yang kuat secara menyeluruh (meliputi keuangan, kebijakan pegawai dan sebagainya).

- c. *Lease contract* yaitu kerjasama pemerintah yang pihak swasta dalam jangka waktu sepuluh sampai dengan lima belas tahun dimana tanggung jawab manajemen, operasional dan pembaharuan kontrak lebih spesifik. Pemilik modal adalah sektor publik (pemerintah) namun pihak swasta turut menanggung risiko keuangan (risiko menengah). Kelemahannya akan menimbulkan potensi konflik antara pihak swasta sebagai operator pelaksana dan sektor publik (pemerintah) sebagai pemilik modal.
- d. *Concession* merupakan kerjasama yang melibatkan pemerintah/publik dan swasta sebagai pemilik modal dalam jangka waktu 20 sampai dengan 30 tahun. Posisi pihak swasta sebagai penanggung jawab operasional, pemodal, memelihara, dan menanggung risiko secara penuh. Keunggulannya pihak swasta mendapatkan kompensasi penuh. Di sisi lain sektor publik/pemerintah mendapatkan manfaat peningkatan efisiensi operasional dan komersial dalam investasi dan pengembangan SDMnya. Namun untuk mengembangkan investasi dan infrastruktur dalam jangka

waktu yang lama perlu komitmen politik, regulasi, kapasitas pemerintah, *recovery cost*, dan analisis kemampuan yang tinggi.

- e. *Build Operate Transfer (BOT)* merupakan kejasama PPP yang investasi dan komponen utamanya adalah peningkatan pelayanan publik dengan jangka waktu 10 sampai dengan 30 tahun. Posisi pihak swasta sebagai penanggung jawab operasi, pemelihara, pemodal, dan penanggung jawab risiko serta pihak swasta juga akan mendapatkan imbalan sesuai dengan parameter produksinya. Sistem ini efektif untuk mengembangkan kapasitas SDM, namun kelemahannya untuk meningkatkan efisiensi operasional membutuhkan jaminan sehingga diperlukan analisis kemampuan, kapasitas pemerintah, komitmen politik, regulasi yang tinggi dan *recovery cost* yang bervariasi.
- f. *Joint Venture Agreement* adalah PPP dimana investasi dan risikonya ditanggung bersama antara pemerintah dan pihak swasta. Disini tidak ada batasan waktu hanya berdasarkan kesepakatan saja. Kerjasama ini melibatkan berbagai pihak mulai dari pemerintah, non pemerintah, swasta, dan sebagainya atau *stakeholder* terkait. Masing-masing pihak saling berkontribusi. Keuntungan dari *joint venture* dapat saling berbagi dalam menyumbangkan sumber daya yang ada (finansial dan SDMnya). Namun kelemahannya ada peluang penyalahgunaan investasi dimana pemerintah memberikan subsidi kepada pihak swasta atau pihak lainnya dalam pelaksanaan kerjasama tersebut yang seharusnya dihindari.

g. *Community Based Provision (CBP)* merupakan kerjasama perorangan/keluarga/perusahaan kecil merupakan kerjasama perorangan/keluarga/perusahaan kecil yang merepresentasikan kepentingan tertentu dengan menegosiasikannya kepada pemerintah dan NGO. Posisi NGO sebagai mediator antara masyarakat (perorangan/keluarga/perusahaan) dengan pemerintah.

F. Tinjauan Tentang Perizinan

Menurut kamus istilah hukum, izin (*vergunning*) dijelaskan; *Overheidstoestemming door wer of verordening vereist gesteld voor tal vanhandeling waarop in het algemeen belang speciaal toezicht vereist is, maar die, in het algemeen, niet als onwenselijk worden beschowd* (perkenaan/izin dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasankhusus tetapi yang pada umumnya tidaklah di anggap hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki).

Izin (*vergunning*) adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undangundang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Adapun pengertian perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat

berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan. Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.

Hal pokok pada izin, bahwa sesuatu tindakan dilarang kecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dilakukan dengan cara-cara tertentu. Penolakan izin terjadi bila kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh penguasa tidak dipenuhi. Misalnya, tentang hal ini adalah dilarang mendirikan suatu bangunan, kecuali ada izin tertulis dan pejabat yang berwenang dengan ketentuan mematuhi persyaratan-persyaratan.

G. Kerangka Pikir

Kerangka pemikiran penelitian ini dimulai dengan adanya permasalahan-permasalahan ekonomi mengenai kebutuhan rumah. Indonesia merupakan salah satu negara berkembang dengan jumlah penduduk yang tinggi. Dengan jumlah penduduk yang tiap tahun kian meningkat tersebut mendorong kebutuhan terhadap lahan dan tempat tinggal pun kian meningkat.

Hal ini menjadi peluang besar bagi para *developer* untuk menyediakan perumahan guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun, kebutuhan akan tempat tinggal

tersebut tidak selalu berpihak dengan perekonomian masyarakat. Sehingga daya beli masyarakat terhadap perumahan pun menjadi menurun.

Sebagai salah satu upaya untuk memecah permasalahan tersebut pemerintah mencanangkan program rumah bersubsidi. Sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk mendukung pembangunan nasional.

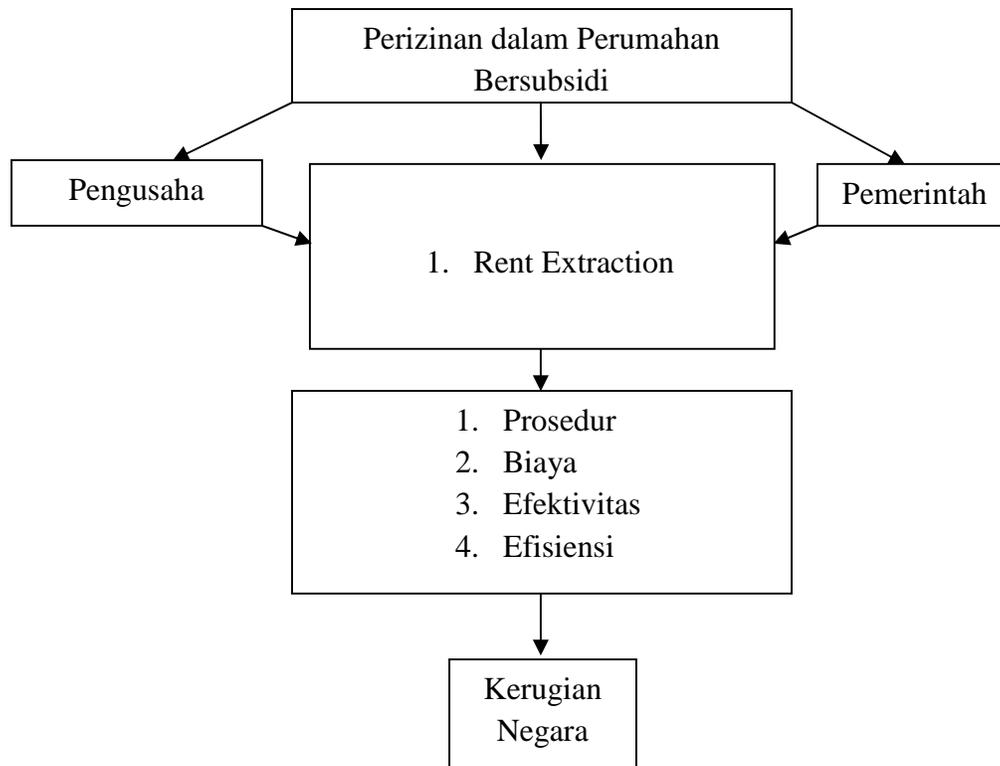
Sayangnya, dalam proses pelaksanaan program ini tidaklah semulus dengan yang diharapkan. Adanya beberapa faktor yang menghambat jalannya kebijakan rumah bersubsidi tersebut seperti terkendalanya persoalan perizinan pembangunan. Hal ini dapat menimbulkan adanya “permainan” antara pemerintah dan pengusaha perumahan dalam hal regulasi dan intervensi.

Rent Seeking terjadi ketika seorang pengusaha atau perusahaan mengambil manfaat atau nilai yang tidak dikompensasikan dari yang lain dengan melakukan manipulasi pada lingkungan usaha atau bisnis. Manipulasi pada lingkungan usaha tersebut juga terjadi, karena perebutan monopoli atas aturan main atau regulasi.

Praktek *rent seeking* yang terjadi pada permasalahan perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung ini tergolong pada tipe *rent extraction* yang merupakan salah satu dari tipe *rent seeking* yang dikemukakan oleh Michael Ross. Kemudian diikuti oleh teori Gordon Tullock yang merupakan seorang ekonom pertama dengan artikelnya yang berjudul “*40 Years of Research on Rent Seeking*” yang di

dalamnya terdiri atas beberapa indikator, yaitu prosedur, biaya, efektivitas dan efisiensi. Adapun kerangka pikir yang peneliti sajikan sebagai berikut :

Gambar : 2.1 Kerangka Pikir



Sumber :Terapan dari Teori Michael Ross dan Teori Gordon Tullock.

III. METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian dan Jenis Penelitian

Dilihat dari segi permasalahan yang muncul, penelitian perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung ini memiliki masalah yang cukup kompleks. Adapun tujuan dari penulisan di bab ini adalah untuk mengetahui metode apa yang digunakan penulis dalam menganalisis dan memecahkan permasalahan yang ada. Oleh karena itu di dalam penelitian ini nantinya akan dijelaskan mengenai tipe penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data serta analisis data. Semua pembahasan tersebut didukung dengan referensi-referensi termuktahir metode penelitian dalam studi sosial, politik dan pemerintahan.

Penelitian ini didapat menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, dikarenakan penelitian ini lebih bersifat survey, yaitu berupa penyelidikan yang diadakan untuk memperoleh fakta-fakta dari gejala-gejala yang ada dan mencari keterangan-keterangan secara faktual,. Pendekatan kualitatif yang dimaksud disini adalah riset yang bersifat deskriptif. Proses dan makna (perspektif subyek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif, landasan teori pun digunakan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di

lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.

Penelitian deskriptif, bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang saat ini berlaku. Didalamnya terdapat upaya mendeskripsikan, mencatat, analisis dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang saat ini terjadi atau ada. Dengan kata lain penelitian deskriptif bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan saat ini, dan melihat kaitan antara variabel-variabel yang ada. Peneliti tidak melakukan hipotesa atau tidak menggunakan hipotesa, melainkan hanya mendeskripsikan informasi apa adanya sesuai dengan variabel-variabel yang diteliti. Penelitian ini mengembangkan konsep sesuai dengan keadaan perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung dan membahas kebijakan perizinan perumahan bersubsidi dengan terjadinya praktek *rent seeking*.

Selain itu data penelitian yang akan dikumpulkan tak hanya berupa dokumen tapi juga akan ada sesi wawancara secara mendalam pada narasumber yang telah ditentukan. Namun penulis sangat tidak menganjurkan apabila penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kuantitatif, karena yang didapat bukan berupa angka melainkan berupa data dari masyarakat. Menurut Bogdan dan Taylor (1992) menjelaskan bahwa penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati. Pendekatan ini dapat diamati dari suatu individu, kelompok, masyarakat, dan atau organisasi tertentu dalam suatu keadaan konteks tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh, komprehensif, dan holistik (Sujarweni, 2014:6).

B. Fokus Penelitian

Fokus dari penelitian ini adalah mendeskripsikan dan menganalisis sejauh mana aktifitas kebijakan perizinan dan adanya praktek *rent seeking* pada perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung serta mengetahui faktor perizinan, prosedur dan biaya yang ada dalam proses *rent seeking*. Dalam penelitian ini, penulis akan menyajikan upaya yang dilakukan pemerintah dan pengusaha dalam kebijakan perizinan serta Standar Operasi Prosedur SOP yang berlaku pada perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung sebagai berikut:

1. Prosedur
2. Biaya
3. Efektivitas
4. Efisiensi

Disini penulis akan menggunakan teori *rent seeking* yang dikemukakan oleh Tullock dalam buku *40 Years of Research on Rent Seeking* sebagai panduan dalam meneliti penelitian ini.

C. Jenis Data

Peneliti harus mendapatkan data secara langsung dan akurat. Peneliti harus mencari data dari sumber utama (*first hand*), dan bukan dari sumber kedua agar keabsahan data terjamin. Jenis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

Menurut (Idrus, 2009: 86) data primer merupakan data yang diperoleh peneliti dari sumber asli (langsung dari informan) yang memiliki informasi atau data tersebut. Dalam penelitian ini data diperoleh dengan wawancara mendalam dengan tatap muka antara peneliti dengan informan, yang merupakan Staf Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung, Pimpinan WALHI Lampung, Staf Sona Jaya Perdana dan Staf Griya Cemerlang. Penggunaan wawancara pada data primer ini karena wawancara dapat digunakan untuk menggali informasi secara langsung tentang *rent seeking* dalam proses perizinan perumahan bersubsidi.

2. Data Sekunder

Data sekunder (Idrus, 2009: 86) adalah data yang diperoleh dari sumber kedua (bukan orang pertama, bukan asli) yang memiliki informasi atau data tersebut. Dalam penelitian ini perolehan data sekunder didapat dari dokumen yang dimiliki oleh Staf Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung, Pimpinan WALHI Lampung, Staf Sona Jaya Perdana dan Staf Griya Cemerlang

D. Penentuan Informan

Informan menurut Prastowo (2010:147) adalah orang yang diperkirakan menguasai dan memahami data, informasi, ataupun fakta dari suatu objek penelitian. Pada sebuah penelitian, penentuan informan sangat penting dilakukan agar peneliti dapat menentukan informan yang tepat untuk mendapatkan data

lapangan yang akan dijadikan pendukung penelitian. Nasution (dalam Prastowo, 2016: 44) mengungkapkan bahwa metode kualitatif tidak menggunakan *random sampling* atau acak dan tidak menggunakan populasi dan sampel yang banyak. Sampelnya biasanya sedikit dan dipilih menurut tujuan (*purpose*) penelitian. Menurut Maxwell (dalam Alwasilah, 2011:103) terdapat empat tujuan digunakannya sampel purposif:

1. Mencapai keterwakilan (*representativeness*) dari setting, individu-individu dan aktivitas-aktivitas yang dipilih.
2. Menggambarkan secara memadai heterogenitas populasi.
3. Memilih sampel secara sengaja untuk menguji kasus-kasus yang kritis terhadap teori yang dijadikan acuan studi.
4. Membangun perbandingan-perbandingan untuk menggambarkan alasan atas perbedaan yang terjadi antara setting dan individu.

Sesuai dengan tujuan pengambilan sampel purposif tersebut yaitu telah mencapai keterwakilan dengan memilih tiga informan tersebut, heterogenitas dalam penentuan informan tersebut dipilih informan dari penilaian sudut pandang yang berbeda misal antara pemerintah kota, LSM dengan pengusaha, memilih sampel sesuai kasus maka pemerintah kota, LSM dan pengusaha sangat tepat dijadikan informan serta membangun perbandingan. Maka informan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 6 Data Informan

NO	Nama	Jabatan	Waktu Wawancara
1.	HG	Staf Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung	3 Januari 2019, Pukul 10:20 WIB
2.	I	Staf WALHI Lampung	11 Januari 2019, Pukul 09.19 WIB
3.	A	Staf Griya Cemerlang	11 Januari 2019, Pukul 10.31 WIB
4.	DD	Staf Sona Jaya Perdana	13 Februari 2019 Pukul 09.15 WIB

Sumber: Diolah Peneliti,2019

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data (J Sarwono, 2006:224-225). Untuk membantu dalam proses penelitian, maka peneliti menggunakan dua macam teknik pengumpulan data, yaitu:

1. Wawancara

Wawancara dilakukan melalui wawancara mendalam (*In-depth Interview*). Wawancara kualitatif rata-rata satu setengah jam hingga dua jam lamanya, memungkinkan interaksi yang diperpanjang dengan responden. Kerangka waktu ini memungkinkan pewawancara yang kompeten untuk membuat hubungan dengan responden dan untuk membentuk suatu iklim kepercayaan. wawancara sering berperan sewaktu seseorang berperan sebagai

pengamat partisipan, meskipun orang-orang ditempat latar mungkin tidak menyadari bahwa percakapan informal mereka adalah wawancara. Di lapangan, kadang-kadang mengatur wawancara dengan orang-orang yang menurut keyakinan peneliti bisa menambah pemahamannya tentang fenomena yang dikaji. Para partisipan setuju untuk diwawancarai untuk membantu peneliti mendapatkan fokus penelitian dan dengan metode wawancara dapat diharapkan langsung mendapat informasi dan data yang akurat yang dilakukan secara berkala di Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung, WALHI Lampung, Sona Jaya Perdana dan Griya Cemerlang.

2. Observasi

Observasi atau juga dikenal sebagai pengamatan, merupakan salah satu cara peneliti untuk mendapatkan data dengan mengamati objek penelitian dan hal-hal yang berkenaan dengan hal tersebut secara langsung. Hasil observasi berupa aktivitas, kejadian, peristiwa, objek, kondisi atau suasana tertentu.. Tujuan observasi dalam (Patton, 1980:124) adalah untuk mendeskripsikan latar belakang yang diobservasi; kegiatan-kegiatan yang terjadi di latar itu; orang-orang yang berpartisipasi dalam kegiatan-kegiatan; makna latar; kegiatan-kegiatan, dan partisipasi mereka dalam orang-orangnya. Dalam penelitian ini observasi dilakukan dengan pengamatan objek penelitian yaitu kondisi perumahan bersubsidi yang dikelola oleh Sona Jaya Perdana dan Griya Cemerlang.

3. Dokumentasi

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menghimpun data-data yang telah ada, yang berkenaan dengan objek penelitian. Dokumentasi menghasilkan data yang bukan berdasarkan perkiraan, sehingga sah dan berkemungkinan besar untuk valid. Dokumen-dokumen yang ada yang kemudian dihimpun, maupun catatan-catatan peneliti merupakan jenis data yang sesuai bagi penelitian kualitatif karena sifatnya yang ilmiah, sesuai dengan konteks, lahir, dan berada dalam konteks. Data jenis ini mempunyai sifat utama tak terbatas pada ruang dan waktu sehingga bias dipakai untuk menggali informasi di masa silam (Sujarweni, 2014:33)

Dokumentasi dalam hal ini bisa dalam beragam bentuk, seperti buku, foto/gambar, laporan, dokumen yang diperoleh, dan lain-lain yang dapat dipertimbangkan yaitu bentuk lokasi Perumahan Sona Jaya Perdana dan Perumahan Griya Cemerlang

F. Teknik Pengolahan Data

Setelah data yang dibutuhkan terkumpul, selanjutnya adalah mengolah data yang ada. Data yang ada diolah dengan tujuan didapatkan display data yang lebih tersusun dan sistematis sehingga dapat lebih mudah dibaca dan dapat lebih mudah. Hasil wawancara, observasi dan dokumentasi yang telah dihasilkan dari lapangan maka langkah selanjutnya menurut (Nugroho, 2016:42) yaitu:

1. Editing, yaitu data yang diperoleh dengan cara pemilahan data dengan cermat dan selektif sehingga diperoleh data yang relevan dengan pokok masalah serta lebih rinci.

2. Evaluasi, yaitu penentuan nilai terhadap data-data yang telah terkumpul.
3. Klasifikasi, yaitu penyusunan dan mengelompokkan data berdasarkan jenis data.
4. Sistematika Data, yaitu proses penyusunan data menurut sistem yang telah ditetapkan.
5. Penyusunan Data, yaitu melakukan penyusunan data secara sistematis sesuai dengan jenis dan pokok bahasan dengan maksud memudahkan dalam menganalisa data tersebut.

G. Teknik Analisis Data

Menurut Miles (1994) dan Faisal (2003) analisis data dilakukan selama pengumpulan data di lapangan dan setelah semua data terkumpul dengan teknik analisis model interaktif (Sujarweni, 2014:34). JDalam penelitian kualitatif, terdapat 3 (tiga) langkah yang berlangsung secara bersama-sama dengan proses pengumpulan data dengan alur tahapan guna melakukan analisis data yaitu sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Data yang diperoleh ditulis dalam bentuk data yang terperinci. Secara sederhana, reduksi data berarti memilah, yang dimaksud memilah di sini adalah memilah data-data yang ada. Tahap dari reduksi adalah memilah dan memilih data yang pokok, fokus pada hal-hal yang penting, mengelompokkan data sesuai dengan tema, membuat ringkasan, memberi kode, membagi data dalam partisi-partisi dan akhirnya dianalisis sehingga terlihat pola-pola yang mengacu pada praktek *rent seeking* dalam proses perizinan perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung

2. Penyajian Data

Langkah selanjutnya setelah mereduksi data adalah penyajian data. Bentuk penyajian data dalam penelitian kualitatif berupa uraian singkat, bagan, hubungan kausal antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Display data dapat membantu peneliti dalam memahami apa yang terjadi, merencanakan analisis selanjutnya berdasarkan apa yang sudah dipahami sebelumnya. Pada penelitian ini penyajian data adalah dengan teks naratif yang mendeskripsikan *rent seeking* dalam proses perizinan perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung.

3. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi

Langkah terakhir dalam analisis data menurut (Miles dan Humberman dalam Fuad dan Nugroho, 2014: 17) adalah melakukan penarikan kesimpulan atau verifikasi. Berdasarkan pola-pola sudah tergambarakan dalam penyajian data, terdapat hubungan kausal atau interaktif antara data dan didukung dengan teori-teori yang sesuai, peneliti kemudian mendapatkan sebuah gambaran utuh tentang fenomena yang kita teliti dan kemudian dapat menyimpulkan fenomena tersebut sebagai temuan baru, maka penelitian dalam penelitian ini peneliti mengambil intisari dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi.

H. Teknik Validasi Data

Teknik validasi data adalah cara menyelaraskan antara data yang dilaporkan peneliti dengan data yang terjadi pada obyek penelitian. Penelitian ini menggunakan teknik keabsahan data dengan cara uji kredibilitas melalui proses Triangulasi. Menurut (Tresiana 2013:142) untuk menjaga tingkat kesahihan penelitian maka diperlukan media handal yang bermanfaat untuk mengeliminir derajat kesalahan dan perlunya tindakan urgen peneliti untuk menghindari *validity threat* (bias/validitas semu/validitas palsu). Maka data yang valid adalah data yang tidak berbeda antara data yang dilaporkan oleh peneliti dan data yang sesungguhnya terjadi.

Peneliti memilih untuk menggunakan cara kredibilitas. Kredibilitas cocok untuk penelitian kualitatif yang menggunakan data primer wawancara karena peneliti dapat berdiskusi dan terlibat dengan pihak yang diteliti. Strategi untuk meningkatkan kredibilitas data meliputi perpanjangan pengamatan, ketekunan peneliti, triangulasi, diskusi teman sejawat, dan analisis kasus negatif.

Fokus peneliti disini berfokus kepada model triangulasi. Menurut (Emzir, 2010: 82) triangulasi adalah proses penguatan bukti dari individu-individu yang berbeda (dari Staf Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung, Pimpinan WALHI Lampung dan Staf Griya Cemerlang), jenis data (dokumen Staf Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung, Pimpinan WALHI Lampung dan Staf Griya Cemerlang) dalam deskripsi tema-tema dalam penelitian kualitatif. Dengan demikian maka teknik validasi data yang penulis gunakan

dalam penelitian adalah triangulasi teknik pengumpulan data, untuk memudahkan peneliti karena teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi, maka saat melakukan pengumpulan data secara otomatis penulis secara bersamaan melakukan validitas data yang peneliti peroleh.

IV. GAMBARAN UMUM

Rent Seeking dalam proses perizinan perumahan bersubsidi di Kota Bandar Lampung dapat dimulai dari pengenalan pihak-pihak terkait yaitu Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung, WALHI, PT. Griya Cemerlang dan Sona Jaya Perdana. Data yang akan dipaparkan penulis pada bab ini adalah data tentang ketiga pihak tersebut.

A. Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung

1. Sejarah

Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung merupakan hasil dari keputusan Sidang Paripurna DPRD Kota Bandarlampung yang bersidang senin, 5 September 2016 yang dahulunya merupakan Dinas Tata Kota. Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung mempunyai fungsi sebagai perumusan kebijaksanaan teknis, perencanaan, pemanfaatan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian dibidang penataan ruang kota, pemberian dukungan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan lingkup tugasnya, pembinaan dan pelaksanaan tugas sesuai dengan lingkup tugasnya, pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya

2. Geografis

Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung terletak di Gedung Tohow yang beralamat Jalan Dokter Susilo No.13-17, Sumur Batu, Teluk. Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Lampung 35212. Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung dijabat oleh Yustam Effendi yang sebelumnya menjabat sebagai Camat Sukabumi.

3. Tugas Pokok dan Fungsi

Tugas pokok dan fungsi Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung tertuang dalam Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 17 Tahun 2008, tentang Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung. Adapun tugas pokok dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung adalah melaksanakan urusan pemerintahan daerah dalam hal penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang perencanaan dan penataan 54 ruang kota. Selanjutnya, Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung memiliki beberapa fungsi yaitu :

- a. Perumusan kebijaksanaan teknis, perencanaan, pemanfaatan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian dibidang penataan ruang kota,
- b. Pemberian dukungan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan lingkup tugasnya,

- c. Pembinaan dan pelaksanaan tugas sesuai dengan lingkup tugasnya,
- d. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya

Dalam melaksanakan tugas sehari-hari, Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung dipimpin oleh seorang Kepala Dinas dengan dibantu oleh Sekretaris Dinas dan 4 (empat) Kepala Bidang. Dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung memiliki susunan organisasi sebagai berikut :

1. Kepala Dinas
2. Sekretariat, membawahi :
 - a. Sub Bagian Penyusunan Program, Monitoring dan Evaluasi
 - b. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
 - c. Sub Bagian Keuangan
3. Bidang Perencanaan dan Pengembangan Kota, membawahi :
 - a. Seksi Penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang
 - b. Seksi Pengarahan Pemanfaatan Ruang Kota
 - c. Seksi Evaluasi Rencana dan Pengembangan Kota
4. Bidang Pengukuran, Pemetaan dan Dokumentasi, membawahi :
 - a. Seksi Pengukuran
 - b. Seksi Pemetaan
 - c. Seksi Pengolahan Data dan Dokumentasi
5. Bidang Penataan Bangunan, membawahi :

- a. Seksi Konstruksi dan Arsitektur Bangunan;
- b. Seksi Pengendalian dan Penegakan Hukum;
- c. Seksi Penyuluhan dan Pelaporan.

Dalam melaksanakan fungsinya, masing-masing bidang selalu melakukan upaya penyesuaian sejalan dengan besaran tingkat kebutuhan pelayanan yang menjadi tuntutan masyarakat Kota Bandar Lampung. Berdasarkan upaya tersebut, maka pola yang digunakan dalam rangka memberikan pelayanan organisasi adalah kebijaksanaan pelayanan yang dilaksanakan secara lebih profesional dan proporsional sesuai dengan tingkat kebutuhan masyarakat Kota Bandar Lampung. Dalam konteks ini pola kebijaksanaan yang ditempuh adalah mewujudkan konsepsi pola Pelayanan Prima. Dalam suatu organisasi, struktur organisasi memiliki peranan yang sangat penting. Struktur organisasi Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung merupakan pengontrol disiplin agar pegawai bekerja dengan baik dan penempatan personil yang sesuai dengan keahliannya agar tujuan dari organisasi dapat tercapai. Berikut adalah gambar Struktur Organisasi Dinas Perumahan dan Permukiman Kota, Kota Bandar Lampung :



Gambar 2 Gedung Tohow Pemerintah Kota Bandar Lampung

Sumber : google.com

B. Lembaga Swadaya Masyarakat WALHI (Wahana Lingkungan Hidup)

Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) merupakan organisasi lingkungan hidup yang independen, non-profit dan terbesar di Indonesia. WALHI kini hadir di 28 propinsi dengan total 479 organisasi anggota dan 156 anggota individu (terhitung Desember 2011) yang secara aktif berkampanye di tingkat lokal, nasional dan internasional. Di tingkat internasional, WALHI berkampanye melalui jaringan Friends of the Earth Internasional (FOE) yang beranggotakan 71 organisasi akar rumput di 70 negara, 15 organisasi afiliasi, dan lebih dari 2 juta anggota individu dan pendukung di seluruh dunia. Nilai-nilai dasar WALHI diantaranya : Demokrasi, keadilan antar generasi, keadilan gender, penghormatan

terhadap makhluk hidup, persamaan hak masyarakat adat, solidaritas sosial, anti kekerasan, keterbukaan, keswadayaan, profesionalisme.

WALHI Lampung didirikan pada tanggal 15 Oktober 1991, saat ini memiliki 13 Lembaga anggota dan 4 anggota individu. WALHI Lampung merupakan organisasi publik yang mandiri dan tidak berorientasi laba. WALHI Lampung membuka keanggotaan baik yang berasal dari organisasi maupun individu. WALHI Lampung juga membuka diri bagi setiap orang untuk bergabung menjadi sahabat WALHI untuk bersama-sama melakukan pembelaan dan penyelamatan lingkungan hidup. Gerakan WALHI pertama kali di Lampung ditandai dengan keikutsertaan kelompok pecinta alam dalam acara “Sarasehan Lingkungan Hidup antarLSM, Perguruan Tinggi, Pencinta Alam dan Pemerintah se-Sumatera,” pada tahun 1987,

Kelompok Pencinta alam yang mewakili Lampung adalah Pencinta Alam Watala, dan Putra Rimba (Edi Karizal Watala, Sentot Puri) yang diselenggarakan bersama oleh Gemapala Wigwam, Impalm, Kemasda, Sekretariat WALHI, dan PPLH UNSRI di Palembang Sumatera Selatan. Kegiatan tersebut menjadi momentum baru gerakan WALHI Lampung dengan adanya pertemuan-pertemuan rutin kelompok pencinta alam Lampung yang di pelopori oleh Watala, Wanacala, Putra Rimba dengan membahas kegiatan tentang kasus-kasus lingkungan yang ada di provinsi Lampung.

Saat ini, Eksekutif Daerah WALHI Lampung dipimpin oleh Hendrawan. WALHI beralamat di Jalan Zainal Abidin Pagar Alam Gang Era No. 3 Labuhan Ratu, Bandar Lampung, 35147.

a. Visi dan Misi

Terwujudnya suatu tatanan sosial, ekonomi dan politik yang adil dan demokratis yang dapat menjamin hak-hak rakyat atas sumber-sumber kehidupan dan lingkungan hidup yang sehat dan berkelanjutan. Untuk mewujudkan visi tersebut di atas ditetapkanlah misi sebagai berikut:

1. Mengembangkan potensi kekuatan dan ketahanan rakyat
2. Mengembalikan mandat negara untuk menegakkan dan melindungi kedaulatan rakyat
3. Mendekonstruksikan tatanan ekonomi kapitalistik global yang menindas dan eksploitatif menuju ke arah ekonomi kerakyatan
4. Membangun alternatif tata ekonomi dunia baru
5. Mendesakkan kebijakan pengelolaan sumber-sumber kehidupan rakyat yang adil dan berkelanjutan

b. Tujuan

1. Memperluas jaringan ecovillage (kampung lestari) untuk mengurangi konflik tanah dan kekayaan alam agar tercipta kehidupan komunitas yang berkelanjutan
2. Menggalang kekuatan intelektual muda dan dukungan publik untuk mempercepat pemulihan krisis ekologis di Lampung

3. Memastikan keadilan lingkungan untuk menjamin kualitas kehidupan dan lingkungan hidup yang sehat bagi komunitas marjinal di pedesaan dan perkotaan.

C. Perumahan Griya Cemerlang

Griya Cemerlang merupakan perumahan bersubsidi dibawah naungan PT. Cemerlang Jaya Raya. Hunian yang ditawarkan merupakan rumah type 36 serta type 72 dengan dp mulai dari Rp. 14.000.000 dan harga yang ditawarkan per unit adalah Rp. 130.000.000. Adapun fasilitas rumah yang ditawarkan sebagai berikut

1. 2 Kamar Tidur
2. 1 Ruang Tamu
3. 1 Kamar Mandi
4. Tanah Kosong 2,5 meter dibelakang bangunan
5. Carpot 4,5 meter
6. Taman 3,5 meter
7. Sumur Bor
8. Listrik 1300 Watt

Lokasinya sendiri terletak di daerah sukame, lokasi strategis dengan Kampus UIN, ITERA, Toll Trans Sumatera dan Rumah Sakit Immanuel.

D. Perumahan Sona Jaya Perdana

Perumahan Sona Jaya Perdana merupakan salah satu perumahan bersubsidi di daerah Lampung Tengah yang dibangun oleh PT. Perdana Jaya Abadi. PT. Perdana Jaya Abadi ini merupakan developer perumahan yang membangun berbagai perumahan bersubsidi di Provinsi Lampung. Rumah yang ditawarkan sama seperti perumahan bersubsidi, fasilitas perumahan ini adalah

1. Luas Tanah tidak lebih dari 60 Meter Persegi
2. Type Rumah 36/60
3. Listrik 1300 Watt
4. Kamar Tidur 2
5. Kamar Mandi 1

Perumahan ini terletak strategis di jalur lintas, tepatnya di Jalan Alamsyah Ratu Prawiranegara, di belakang Lotte Grosir Lampung. Lokasinya cukup strategis karena aksesnya yang mudah untuk ke pusat pendidikan, pusat perbelanjaan, pasar dan bandara.

VI. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan dan berdasarkan focus penelitian sebelumnya sebagaimana telah diuraikan pada bab terdahulu, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Banyak perizinan yang harus dilalui pihak pengembang dalam mengikuti instruksi pemerintah, jika tidak diikuti nantinya akan gagal dalam pembangunan perumahannya. Pihak pengembangpun harus menaati surat izin untuk melaksanakan kegiatan usaha perdagangan dan surat izin tentang badan usaha yang tidak menimbulkan gangguan atau kerusakan disekitar tempat tersebut
2. Dalam membangun perumahan, nantinya akan banyak membutuhkan biaya-biaya untuk melakukan perizinan tambahan lainnya. Biaya tersebut meliputi biaya perizinan, pembongkaran areal pembangunan, biaya monitoring dan izin IMB (Izin Mendirikan Bangunan) akan menjadi kewajiban bagi pihak *developer*. Namun, pihak pengembang biasanya ingin mendapatkan izin secara mudah dan singkat. Untuk itu diperlukan biaya

tambahan sebagai jalan mempercepat proses birokrasi tersebut. Biaya ini sering disebut biaya sogokan

3. Dilihat dari indikator efektivitas, masih banyak pembangunan perumahan yang telah menyalahi aturan yang ada, pihak pengembang masih membangun perumahan pada daerah yang merupakan resapan air.
4. Kerjasama *Build Operate Transfer* (BOT) dalam kasus ini, ini sangat efisien untuk mengembangkan kapasitas SDM karena dapat meningkatkan pelayanan public berupa efisiensi operasional.

B. Saran

1. Pihak pemerintah harus melakukan upaya untuk memberikan kemudahan berupa penghapusan izin dan penggabungan izin. Dengan adanya kemudahan tersebut, maka pengembang lebih antusias dalam membangun rumah.
2. Perlu adanya pengawasan/monitoring langsung dari masyarakat terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan agar tidak menyimpang dari ketentuan, sehingga dapat menghindari biaya sogokan serta tidak dimanfaatkan oleh pihak tidak bertanggung jawab yang hanya mencari keuntungan saja.

3. Pihak pemerintah sebaiknya menyediakan ruang terbuka hijau di Kota Bandar Lampung dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan.
4. Upaya untuk meningkatkan efisiensi operasional membutuhkan pembuktian berupa jaminan sehingga diperlukan analisis kemampuan, kapasitas pemerintah, komitmen politik, regulasi yang tinggi dan *recovery cost* yang bervariasi. Pemerintah perlu membuat regulasi jangka panjang yang didukung dengan pembudayaan moral yang baik dan juga lebih menjerakan.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

Chalid, M.B. Idham M.Si. 2009. *Fenomena Rent Seeking dalam Pelayanan Perizinan*. LPPK. Jakarta.

Geno, Ali .2012. *BENTUK NEGARA DAN SISTEM PEMERINTAHAN DALAM ISLAM*.

Grindle, M. 1989. *The New Political Economy : Positives Economics and Negatives Politics*. Working Paper. Country Economic Department. The World Bank.

Haryanto, Dkk. 1997. *Fungsi-fungsi Pemerintahan*. Badan DIKLAT Depdagri. Jakarta

Jonathan, Sarwono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Graha Ilmu. Yogyakarta

Miru, Ahmad dan Sutarman Yodo, 2004. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Raja Grafindo. Jakarta.

Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya. Bandung.

M. Echlos, John, dan Hassan Sadily. 1990. *Kamus Inggris Indonesia*. Gramedia. Jakarta.

Pei, Minxin. 2001. *Political Institutions, Democracy, and Development*. dalam Farrukh Iqbal dan Jong-Il You (eds), *Democracy, Market Economics and Development: An Asian Perspective*. Washington D.C: The World Bank.

Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo. Jakarta.

Soekanto, Soerjono. 2009, *Sosiologi Suatu Pengantar*. Rajawali Pers. Jakarta.

Sujarweni, V. Wiratna. 2014. *Metodologi Penelitian*. PT. Pustaka Baru. Yogyakarta.

Yustika, Ahmad Erani. 2006. *Ekonomi Kelembagaan*. Bayu Media Publishing. Malang

Sumber Jurnal

Ma'arif, Syamsul. S.IP., M.Si. 2015. “*Rent Seeking Behaviour : Dalam Relasi Birokrasi dan Dunia Bisnis*”. Jati Diri Ilmu Administrasi Negara. Universitas Lampung.

Mancur, Beyond Olson. 1996. “*Review: Rent Seeking and Reason*”. The International Studies Association, Volume 40 Nomor 2

Solihah, R. 2016. “*Pola Relasi Bisnis dan Politik di Indonesia Masa Reformasi : Kasus Rent Seeking* “. Jurnal Wacana Politik – Jurnal Ilmiah Departemen Politik, Volume 1 Nomor 1.

Widanarto, A. 2017. ”*Praktek Rent Seeking : Budaya Korupsi Baru Di Kalangan Politisi Dan Birokrasi Indonesia*” Jurnal Politikom Indonesiana, Volume. 2 Nomor. 2.

Sumber Produk Hukum/Dokumen Resmi

PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 55 TAHUN 2017
TENTANG PELAKSANAAN PERIZINAN DAN NON PERIZINAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DI DAERAH

PERATURAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG NOMOR 10 TAHUN 2011
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH TAHUN 2011-2030

Sumber Media Online

Congleton, Hillman & Konrad, 2008: Buku 1. Teori Memburu Rente dalam Buku “40
Years of Research on Rent Seeking dalam PDF Universitas Satya Wacana

<https://deddyswantry.wordpress.com/2013/10/12/77/>

[https://www.forbes.com/forbes/welcome/?toURL=https://www.forbes.com/sites/davi
dmarotta/2013/02/24/what-is-rent-seeking-](https://www.forbes.com/forbes/welcome/?toURL=https://www.forbes.com/sites/davidmarotta/2013/02/24/what-is-rent-seeking-)

[behavior/&refURL=https://www.google.co.id/&referrer=https://www.google.co.i](https://www.google.co.id/&refURL=https://www.google.co.id/&referrer=https://www.google.co.i)

[d/](#)

<http://www.econlib.org/library/Enc/RentSeeking.html>

<http://hasrulhasibuan007.blogspot.com/2013/03/tujuanperandan-fungsi->

<pemerintahan.html>

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-developer-definisi-hak.html>

<https://oktavaaashari.wordpress.com/2016/10/17/mengupas-rent-seeking/>

<http://www.politik.lipi.go.id/kolom/kolom-1/politik-lokal/1107-hubungan-kerjasama->

<pemerintah-dengan-pihak-swasta-dalam-pembangunan-infrastruktur-di->

<indonesia>

<http://news.liputan6.com/read/3128156/62-warga-lampung-laporkan-dugaan->

<penipuan-developer-bodong>

http://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/6249/3/D_902007008_BAB%20II.p

[df](#)