

**ANALISIS SISTEM DAN PERANAN KELEMBAGAAN SEKTOR  
PERUMAHAN DI KABUPATEN JEMBER: PARADIGMA  
NEW INSTITUTIONAL ECONOMICS (NIE)**

**Gigih Pratomo  
Sony Kristiyanto**

Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Jl. Dukuh Kupang XXV No 54 Surabaya  
*e-mail: gigih.pratomo@gmail.com*

***Abstract***

*New Institutional Economics showed that institutions are not only focused on the institutions but the rules of the game in economic activity between actors in the Real estate sector, both formal and informal institutions. This study aims to determine the role of the institutional system and the real estate industry in Jember District. Key informants were selected using the snowball method. The data analysis technique use the Analysis Hierarchy Process (AHP). This study shows that the institutional system of the Real estate industry in Jember is dominated by institutional formal than informal institutions. Formal institutions providing legal protection and means of coordination for all developers with other developers, government and society as a prospective buyer. Formal institutions play a greater role than in the informal institutional entire activity in the real estate industry in Jember.*

***Key words:*** *New Institutional Economics, System, Role, Real Estate Industry*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Perumahan menurut Appraisal Institute (2002:313) merupakan tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat tinggal. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang menjadi fokus dalam kebijakan pemerintah sebagai upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat. Hal ini disebabkan masyarakat membutuhkan rumah sebagai sarana dan prasarana tempat tinggal serta lokasi untuk beraktivitas ekonomi dan sosial serta strata sosial dalam kehidupan bermasyarakat (Harvey, 1994; Pramono, 2005).

Perumahan Indonesia berfokus pada konsep *real estate* Amerika (Hidayati dan Harjanto, 2003). *Real estate* menurut Wurtzebach (1991:7) adalah sesuatu yang dapat berbentuk fisik tanah seperti struktur dan pengembangan lainnya yang melekat secara permanen. Jenis *Real estate* yang mempunyai hubungan dengan kebutuhan masyarakat adalah *residential real estate*. *Residential real estate* adalah rumah yang mencakup milik pribadi atau pemerintah atau sektor swasta yang berfungsi sebagai kebutuhan primer dari masyarakat sebagai tempat tinggal. *Residential real estate* merupakan perumahan yang mencakup milik pribadi atau pemerintah atau sektor swasta yang berfungsi sebagai kebutuhan primer dari masyarakat sebagai tempat tinggal.

Kabupaten Jember merupakan daerah potensial dalam pengembangan perumahan. Hal ini didasarkan dari berbagai faktor potensi seperti luas daerah, lokasi, jumlah penduduk, status kepemilikan rumah dan jumlah pengembang perumahan (BPS, 2012). Kabupaten Jember juga merupakan wilayah yang merupakan jalur penghubung Surabaya dan Bali. Dalam ranah demografi, Kabupaten Jember mempunyai penduduk sebesar 2,3 juta jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,31 %. Di sisi lain, berdasarkan data REI (2013) jumlah pengembang perumahan di Kabupaten Jember mencapai 23 pengembang pada tahun 2013 dengan suatu kelembagaan formal yaitu REI. Namun, status kepemilikan rumah sendiri mengalami penurunan yang pada tahun 2010 sebesar 88,93 % menjadi 88,37 % yang pada tahun 2011. Uraian diatas menunjukkan bahwa Kabupaten Jember mempunyai potensi dalam sektor perumahan dengan adanya suatu lembaga formal pengembang perumahan.

Kinerja dalam sektor perumahan secara langsung maupun tidak langsung akan berkaitan dengan kelembagaan. Dalam ranah teoritis, kelembagaan akan berpengaruh terhadap sebuah perilaku aktor dalam aktivitas sektor perumahan yang

terefleksi dari kesejahteraan pelaku ekonomi. Kelembagaan akan berpengaruh terhadap sebuah perilaku aktor dalam aktivitas sektor perumahan yang terefleksi dari kesejahteraan pelaku ekonomi. Kelembagaan merupakan *rules of the game* yang mempunyai peranan penting dalam mengalokasikan sumber daya secara efisien, merata, dan berkelanjutan (Furubotn dan Richter, 2001; North, 1990; Williamson, 1985). Kelembagaan akan menentukan kebijakan dan pola perilaku pelaku ekonomi dalam sektor perumahan.

Kelembagaan dalam sektor perumahan secara umum dikaitkan dengan lembaga formal seperti Real Estat Indonesia (REI) dan APERSI. Namun, dalam ranah *New Institutional Economics* kelembagaan tidak hanya ditekankan pada lembaga namun aturan main dalam aktivitas ekonomi antar aktor dalam sektor perumahan baik kelembagaan formal maupun informal. Oleh karena itu, urgensi penelitian ini adalah untuk menganalisis system dan peranan kelembagaan sektor perumahan di Kabupaten Jember dalam paradigma *New Institutional Economics*.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan penelitian yaitu bagaimana sistem dan peranan kelembagaan dalam industri perumahan di Kabupaten Jember.

### **Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat bagi masyarakat, pengembang perumahan dan pemerintah daerah sebagai sumber referensi akademis dan empiris untuk meningkatkan pengetahuan dan wawasan terkait sistem dan peranan kelembagaan dalam sektor perumahan di Kabupaten Jember.

## **TELAAH PUSTAKA**

### ***New Institutional Economics* (NIE)**

*New Institutional Economics* (NIE) atau Ekonomi kelembagaan baru merupakan salah satu evolusi dari teori-teori ekonomi (Hodgson,1998:175). Individu merupakan kunci dalam transaksi ekonomi karena mempunyai preferensi mengenai pemikiran yang akan diterapkan dalam ekonomi. Preferensi akan berubah sesuai dengan kebutuhannya yang mampu digunakan sebagai pertimbangan dalam menemukan solusi dalam menyelesaikan permasalahan kebutuhannya. Preferensi dan perilaku para pelaku ekonomi akan membentuk sebuah kelembagaan yang mencermintakan preferensi agregat seluruh individu

sebagai pusat informasi dalam pemenuhan kebutuhan untuk masyarakat. Fenomena ini dalam realitanya menghasilkan sebuah sistem ekonomi yang mengakibatkan pelaku ekonomi menghasilkan barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat melalui transaksi ekonomi.

Kelembagaan merupakan aturan main yang mempunyai peranan penting dalam mengalokasikan sumber daya secara efisien, merata, dan berkelanjutan (Yustika, 2008). Kelembagaan mempunyai karakteristik antara lain (Hodgson, 1998) 1) kelembagaan memasukkan interaksi pelaku dengan adanya umpan balik; 2) kelembagaan memiliki satuan karakteristik, konsep dan rutinitas secara umum; 3) Kelembagaan mempunyai keberlanjutan dan ekspektasi terhadap konsep; 4) Kelembagaan tidak abadi, namun kelembagaan mempunyai kemampuan bertahan, pemaksaan, dan kualitas; 5) kelembagaan memasukkan nilai dan proses evaluasi secara normatif; dan 6) kelembagaan memberikan proses legitimasi moral.

NIE menunjukka bahwa terdapat dua tujuan koordinasi dalam pasar. Koordinasi melalui transaksi melalui sistem pasar, dimana harga menjadi panduan dalam mengkoordinasikan alokasi sumberdaya tersebut. Oleh karena itu, harga mempunyai peranan sebagai informasi yang mampu mengatur koordinasi alokasi sumberdaya dari pembeli dan penjual. Di sisi lain, koordinasi transaksi melalui sistem organisasi yang berhirarki di luar sistem pasar dimana wewenang kekuasaan berperan sebagai koordinator dalam mengatur alokasi sumberdaya tersebut.

### **Biaya Transaksi**

Menurut Williamson (1985) biaya transaksi adalah biaya yang ditetapkan dan untuk menguatkan kontrak yang mendasari pertukaran barang dan jasa. Biaya transaksi adalah biaya yang digunakan dalam pertukaran hak kepemilikan, serta biaya dalam membuat dan melakukan kontrak. Furubotn dan Richter (2000) mendefinisikan biaya transaksi sebagai biaya yang diperlukan dalam penggunaan sumber daya untuk penciptaan, pemeliharaan, penggunaan, perubahan dan sebagainya pada suatu institusi dan organisasi. Menurut Yustika (2008) biaya transaksi adalah biaya untuk melakukan negosiasi, mengukur dan memaksakan pertukaran.

Yustika (2008) menyatakan bahwa biaya transaksi dapat dikelompokkan secara lebih rinci biaya transaksi pasar (*market transaction cost*) yang mencakup; 1) biaya untuk menyiapkan kontrak (secara sempit dapat diartikan sebagai biaya untuk pencarian dan informasi; 2) biaya untuk mengeksekusi kontrak/*concluding contracts* (biaya negosiasi dan pengambilan keputusan); 3) biaya pengawasan (*monitoring*) dan pemaksaan kewajiban yang tertuang dalam kontrak (enforcing the contractual obligations). Biaya transaksi manajerial yang meliputi; 1) biaya

penyusunan (*setting up*), pemeliharaan atau perubahan desain organisasi; 2) biaya menjalankan organisasi, yang kemudian dapat dipilah dalam dua subkategori: a) biaya informasi; b) biaya yang diasosiasikan dengan transfer fisik barang dan jasa yang divisinya terpisah (*across a separable interface*); c) biaya politik (*political transaction cost*), biaya politik ini tidak lain adalah biaya penawaran barang publik yang dilakukan melalui tindakan kolektif (*collective action*) dan dapat dianggap sebagai analogi dari biaya transaksi manajerial.

## **METODA PENELITIAN**

### **Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh komponen pelaku ekonomi dalam sektor perumahan di Kabupaten Jember yang mencakup pengembang, aparatur pemerintahan, akademisi, perbankan, pengamat ekonomi dan perumahan serta masyarakat umum yang mengetahui benar permasalahan dalam penelitian. Sampel penelitian atau informan kunci dalam penelitian dipilih menggunakan metode *snowball*. Pengambilan sampel untuk para ahli dibidang perumahan akan dilakukan dengan rekomendasi atau runtutan melalui wawancara terhadap para ahli. *Snowball* adalah metode pemilihan responden dengan menggunakan karakteristik tertentu dalam menetapkan responden kunci, pengembangan jumlah responden dalam jumlah tertentu, dan seterusnya (Pasolong, 2012:108). Informan inti yang terpilih dalam penelitian sebesar 27 orang dengan metode *snow ball* yang terdiri dari pengembang, aparatur pemerintahan, akademisi, perbankan, pengamat ekonomi dan perumahan serta masyarakat umum.

### **Definisi Operasional Variabel**

Penelitian ini menggunakan beberapa indikator dalam menentukan sistem dan peranan kelembagaan dalam sektor perumahan di Kabupaten Jember. Definisi dalam masing masing indikator antara lain adalah:

1. Kelembagaan Formal. Kelembagaan formal yang dimaksud adalah kelembagaan yang mempunyai legalitas atau payung hukum untuk para pengembang di Kabupaten Jember. Kelembagaan formal mencakup REI, APERSI dan APINDO.
2. Kelembagaan Informal. Kelembagaan informal yang dimaksud adalah kelembagaan yang tidak mempunyai legalitas atau payung hukum untuk para pengembang di Kabupaten Jember. Kelembagaan informal mencakup kegiatan

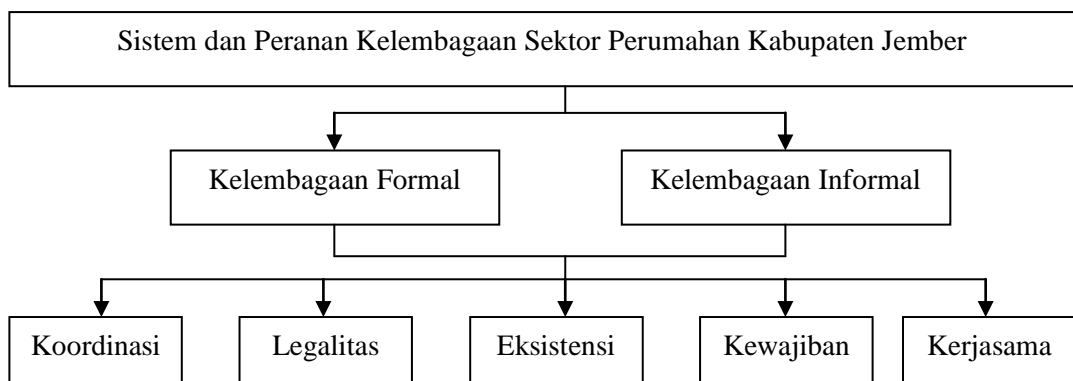
- informal yang dilakukan seperti arisan, pengajian, rapat informal, hingga hubungan kekerabatan.
3. Koordinasi. Koordinasi merupakan dampak dari peranan kelembagaan dari sektor perumahan. Peranan kelembagaan dalam koordinasi antar pengembang maupun pengembang dengan masyarakat ataupun pemertintah dalam bertukuta informasi, perkembangan pasarm maupun diskusi terkait perkembangan sektor perumahan di Kabupaten Jember secara komperhensif.
  4. Legalitas. Legalitas merupakan dampak dari peranan kelembagaan dari sektor perumahan. Peranan kelembagaan dalam memberikan legalitas atau payung hukum para pengembang dalam menjalankan usaha dan pembangunan sektor perumahan secara komperhensif pada perekonomian Kabupaten Jember.
  5. Eksistensi. Eksistensi merupakan dampak dari peranan kelembagaan dari sektor perumahan. Peranan kelembagaan sebagai eskstensi pengembang perumahan dalam menunjukkan kualitas dan kinerja perusahaan dalam pengembangan sektor perumahan secara komperhensif pada perekonomian Kabupaten Jember.
  6. Kewajiban. Kewajiban merupakan dampak dari peranan kelembagaan dari sektor perumahan. Peranan kelembagaan sebagai kewajiban pengembang perumahan dalam menjalankan bisnisnya dalam sektor perumahan secara komperhensif pada perekonomian Kabupaten Jember.
  7. Kerjasama. Kerjasama merupakan dampak dari peranan kelembagaan dari sektor perumahan. Peranan kelembagaan sebagai sarana dan prasaran kerjasama antar pengembang dalam pembangunan sektor perumahan di Kabupaten Jember.

### **Teknik Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan yaitu kuantitatif dan kualitatif. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menjawab beberapa pertanyaan empiris yang sifatnya probabilistik dengan mengetengahkan angka-angka sebagai hasil akhir. Sedangkan, pendekatan kualitatif digunakan untuk mengungkap dan memahami sesuatu di balik fenomena yang sedikit pun belum diketahui. Metode ini dapat juga digunakan untuk mendapatkan wawasan tentang sesuatu yang baru sedikit diketahui. Demikian pula metode kualitatif dapat memberi rincian yang kompleks tentang fenomena yang sulit diungkapkan oleh metode kuantitatif.

Teknis analisis data yang digunakan adalah *Analysis Hierarchi Process* (AHP). *Analytic Hierarchy Process* (AHP) merupakan metode pengambilan keputusan dengan menggunakan peralatan utamanya yaitu sebuah hirarki. Dengan hirarki ini, suatu masalah yang kompleks dan tidak terstruktur dipecah, dikelompokkan dan diatur menjadi suatu bentuk hirarki (Jamli, 1999). AHP

digunakan pada keputusan untuk banyak kriteria, perencanaan, alokasi sumberdaya dan penentuan prioritas dari strategi yang dimiliki pemain dalam situasi konflik (Saaty, 1980). AHP digunakan dalam pengambilan keputusan dengan pendekatan sistem, dimana pengambil keputusan berusaha memahami suatu kondisi sistem dan membantu melakukan prediksi dalam mengambil keputusan.



**Gambar 1. Hirarki Sistem dan Peranan Kelembagaan Sektor Perumahan Kabupaten Jember**

Dalam penelitian ini digunakan spesifikasi model dengan menggunakan hirarki untuk mencapai tujuan penelitian terkait dengan sistem dan peranan kelembagaan dalam sektor perumahan di Kabupaten Jember. *Goal* dalam hirarki adalah diketahuinya system kelembagaan dan peranan dominan kelembagaan dalam menentukan pola perilaku dan kebijakan dalam sector perumahan.

## **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Industri perumahan Kabupaten Jember dibentuk dari dua jenis kelembagaan yaitu kelembagaan formal dan kelembagaan informal. Kelembagaan formal dibentuk melalui organisasi Real Estat Indonesia (REI) Komisariat Jember sedangkan kelembagaan informal dibentuk dengan hubungan emosional antar pengembang melalui pertemuan informal, arisan dan hubungan kolega bisnis. Kelembagaan baik formal maupun informal mendasari arah dan kebijakan pembangunan perumahan yang layak huni untuk masyarakat di Kabupaten Jember. Pengembang cenderung menggunakan kedua jenis kelembagaan tersebut dengan intensitas yang berbeda beda. Hal ini disebabkan beragamnya motif dan jenis usaha

yang dimiliki oleh para pengembang di Kabupaten Jember yang pada tahun 2014 berjumlah 23 pengembang (REI Komisariat Jember, 2014).

Pemerintah Daerah Kabupaten Jember dalam menjalin hubungan dan komunikasi dengan para pengembang perumahan selalu melakukan koordinasi dengan wadah lembaga pengembang yaitu REI Komisariat Jember terkait program pemerintah dan himbauan mengenai peraturan yang harus ditaati oleh pengembang yang bersifat umum. Pemerintah Daerah Kabupaten Jember mempunyai mindset bahwa dengan tidak adanya RTRW maka cara yang paling efektif untuk berkoordinasi dengan para pengembang adalah melalui REI. Komunikasi dan koordinasi yang dijalin oleh pemerintah daerah Kabupaten Jember sebagai bentuk pengawasan informal terhadap pengembang melalui hubungan dengan REI Komisariat Jember yang merupakan wadah formal. Namun pemerintah daerah juga melakukan pendekatan melalui kelembagaan informal dengan hubungan emosional dengan beberapa pengembang untuk memperoleh informasi mengenai perkembangan industri perumahan di Kabupaten Jember. Pemerintah melakukan koordinasi dengan tidak terjadwal sehingga dapat dilakukan setiap waktu untuk memperoleh informasi yang dapat digunakan untuk merumuskan kebijakan dalam pengelolaan industri perumahan di Kabupaten Jember.

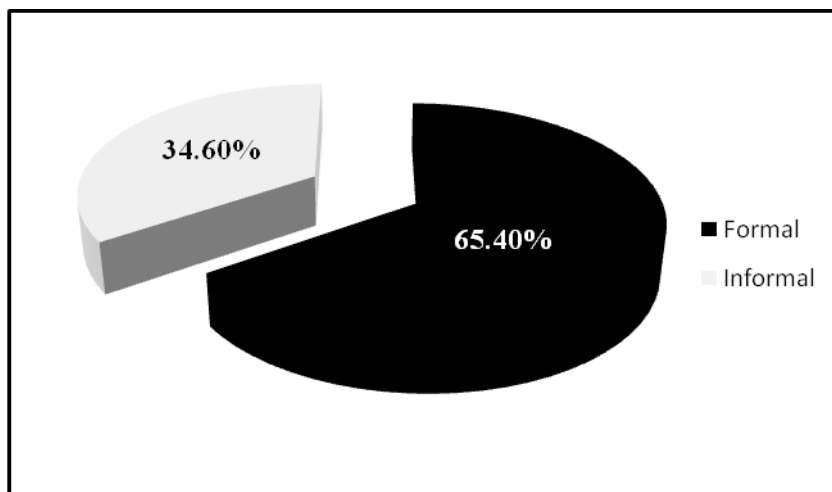
Keberadaan kelembagaan memberikan berbagai manfaat kepada seluruh pelaku dalam industri perumahan di Kabupaten Jember. Pengembang memperoleh manfaat baik dari kelembagaan formal maupun kelembagaan informal untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan bisnis perumahan, hubungan dengan birokrasi hingga bantuan pendanaan dari pihak perbankan. Pemerintah Daerah memperoleh manfaat dari adanya kelembagaan sebagai bentuk upaya komunikasi dan koordinasi dengan pengembang dalam upaya pembangunan perumahan untuk masyarakat di Kabupaten Jember. Pemerintah Daerah mendapatkan manfaat dari ketidakterersediaan regulasi yang terkait perumahan dengan pengawasan melalui kelembagaan.

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa kelembagaan formal lebih dominan dan berperan dalam industri perumahan apabila dibandingkan dengan kelembagaan informal di Kabupaten Jember. Hal ini ditunjukkan dengan nilai bobot pertama mengenai peranan kelembagaan dalam industri perumahan di Kabupaten Jember pada ranah kelembagaan formal sebesar 65,4 % sedangkan kelembagaan informal sebesar 34,6 %. Fenomena ini menunjukkan bahwa kelembagaan formal lebih mempunyai peran dalam hubungan antar pelaku bisnis dalam industri perumahan di Kabupaten Jember.

Kelembagaan formal dibentuk melalui sebuah organisasi yang mempunyai payung hukum sebagai dasar pelaksanaan kegiatan para anggotanya yang



tergabung dalam REI. Peranan REI Komisariat Jember sebagai wadah dalam ranah koordinasi para anggotanya yang merupakan pengembang dalam bertukar informasi dalam melaksanakan pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Jember. REI Komisariat Jember juga memberikan aspek legalitas kepada seluruh anggotanya sebagai pengembang yang mempunyai kredibilitas dan kualifikasi sesuai dengan bidangnya dalam pelaksanaan bisnisnya di Kabupaten Jember. Pengembang memperoleh eksistensi perusahaannya dalam REI melalui kompetisi yang sehat dengan pengembang lain dalam membangun kawasan perumahan. Anggota REI juga memperoleh kewenangan dalam menjalankan bisnisnya melalui perolehan hak yang terdapat dalam nilai-nilai untuk seluruh anggotanya. REI merupakan wadah yang mampu memberikan kemampuan kepada perusahaan untuk saling bekerja sama dalam bidang perumahan.



Indeks Konsistensi: 0.00

**Gambar 2. Bobot Level Pertama Sistem Kelembagaan Sektor Perumahan**

Kelembagaan formal dipandang oleh masyarakat sebagai wadah formal yang mempunyai legalitas dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pengembang dan mampu mengakomodasi kepentingan publik dalam menyediakan perumahan yang layak huni. *Key-informan* sepakat bahwa kelembagaan formal lebih utama dibandingkan kelembagaan informal dalam memberikan informasi mengenai perkembangan industri perumahan di Kabupaten Jember. Hal ini dimaksudkan bahwa masyarakat cenderung akan memilih menggunakan lembaga yang mempunyai payung hukum yang jelas sebagai dasar memilih lokasi perumahan yang dibangun oleh pengembang. Masyarakat mempunyai

kepercayaan bahwa dengan kelembagaan formal maka kinerja industri perumahan akan semakin efisien melalui seluruh kegiatan dan program dari REI yang diimplementasikan dalam pembangunan perumahan yang sesuai dengan program pemerintahan.

Masyarakat mempunyai harapan pada kelembagaan formal dalam hal ini REI, sebagai wadah yang mampu mengakomodasi seluruh kepentingan tidak hanya para pengembang namun juga pemerintah dan masyarakat. Masyarakat tidak hanya merespon positif namun juga mendukung peranan REI dalam mengkoordinasi seluruh pengembang untuk menyediakan perumahan yang layak huni sebagai tujuan pembangunan daerah di Kabupaten Jember. Masyarakat mempunyai kepercayaan dengan adanya REI maka pengembang akan mampu membatasi seluruh kegiatannya untuk tidak merugikan salah satu pihak karena adanya informasi yang tidak sempurna akibat *bounded rationality* dari salah satu pelaku pasar.

Masyarakat mempunyai harapan terhadap kinerja REI dalam merumuskan kebijakan bersama pemerintah daerah dalam mengatur pembangunan perumahan di Kabupaten Jember untuk menciptakan persaingan yang sehat dan memberikan perumahan yang layak huni. Implementasi ini dilakukan dengan melakukan koordinasi, rapat hingga pertemuan untuk sosialisasi program yang akan diberikan para pengembang kepada masyarakat serta pemerintah daerah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.

Di sisi lain, masyarakat juga mempunyai harapan terhadap kelembagaan informal. Hal ini dimaksudkan bahwa dengan tidak memandang sebelah mata keberadaan kelembagaan informal dengan adanya REI sebagai kelembagaan formal pada industri perumahan maka kinerja industri tersebut dapat lebih efektif. Kelembagaan informal dibutuhkan oleh masyarakat untuk memperoleh informasi mengenai kebijakan pembangunan perumahan yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi dan sosialnya di Kabupaten Jember. Hal ini diwujudkan dengan hubungan emosional antara beberapa pengembang dengan tokoh masyarakat, akademisi, birokrat pada pemerintah daerah hingga masyarakat yang menjadi calon pembeli. Hubungan emosional ini akan memunculkan aturan main dalam industri perumahan yang dapat memberikan keuntungan bagi para pelaku pasar yang terlibat dalam industri tersebut.

Kelembagaan informal menjadikan formasi kelembagaan pada industri perumahan menjadi beragam melalui berbagai kegiatan seminar, pameran, arisan, pagutuban hingga pertemuan informal antar pengembang dan pemerintah. Kelembagaan informal memberikan berbagai manfaat kepada para pengembang dalam membangun perumahan di Kabupaten Jember. Kelembagaan informal

memberikan manfaat dalam mendekatkan hubungan emosional antar pelaku dalam industri perumahan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan di Kabupaten Jember. Kelembagaan informal yang dibangun mampu membangun hubungan yang erat yang tidak hanya pada aspek formal namun juga informal diluar bisnis perumahan. Kelembagaan informal tidak hanya melibatkan pengembang namun juga pemerintah dan masyarakat umum.

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa kelembagaan formal mempunyai peranan sebagai wadah yang mempunyai legalitas untuk pengembang dalam menjalankan bisnisnya dalam industri perumahan di Kabupaten Jember. Hal ini ditunjukkan dari nilai bobot level kedua terkait peranan kelembagaan formal terhadap kebijakan pembangunan perumahan di Kabupaten Jember dalam aspek legalitas sebesar 36,8 %, aspek koordinasi sebesar 21,8 %, aspek kerjasama sebesar 18,6 %, aspek kewenangan sebesar 11,5 % dan aspek eksistensi sebesar 11,3 %. Fenomena ini menunjukkan bahwa kelembagaan formal mempunyai peranan penting dalam memberikan legalitas kepada seluruh pengembang dalam menjalankan bisnisnya untuk membangun perumahan bagi masyarakat.

**Tabel 1. Bobot Level Kedua Peranan Kelembagaan Formal Industri Perumahan Kabupaten Jember**

Peranan Kelembagaan Formal	Bobot Level	Peringkat
Koordinasi	0.218	2
Legalitas	0.368	1
Eksistensi	0.113	5
Kewenangan	0.115	4
Kerjasama	0.186	3

Indeks Konsistensi: 0.0059

*Key-informan* memandang bahwa peranan kelembagaan formal pada dasarnya adalah memperkuat aspek legalitas pada entitas bisnis dalam membangun perumahan yang layak huni. Dengan adanya legalitas maka para pengembang mampu menjalankan bisnisnya sesuai dengan peraturan pemerintah tanpa adanya penyimpangan dalam mnyukseskan program pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak huni bagi masyarakat. Legalitas diperoleh dari payung hukum yang melekar pada organisasi Real Estat Indonesia (REI) pada skala nasional yang mempunyai perwakilan di Kabupaten Jember. REI Komisariat Jember memberikan suatu naungan dalam melakukan bisnis secara legal dengan suatu prinsip persaingan sehat dalam industri perumahan untuk meniadakan praktek monopoli maupun bisnis yang dapat merugikan masyarakat.

Kelembagaan formal juga mempunyai peranan dalam menciptakan koordinasi antara pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat. REI Komisariat memberikan kebebasan dalam anggotanya untuk saling bertukar informasi untuk melaksanakan pembangunan perumahan di Kabupaten Jember. Pengembang banyak memperoleh informasi mengenai perkembangan dalam program pemerintah terkait perumahan, regulasi hingga himbauan yang harus ditaati oleh seluruh pengembang. REI berperan dalam mendekatkan pengembang untuk selalu berkoordinasi dengan pemerintah untuk melaksanakan pembangunan perumahan. REI memberikan fasilitas dalam koordinasi dengan pemerintah mengenai alur administratif terkait perijinan, bantuan pembangunan infrastruktur hingga lokasi perumahan. Kelembagaan formal memberikan peluang pada pengembang untuk saling bekerjasama terkait masalah permodalan, peralatan hingga proyek pembangunan perumahan di Kabupaten Jember.

**Tabel 2 Bobot Level Kedua Peranan Kelembagaan Informal Industri Perumahan Kabupaten Jember**

Peranan Kelembagaan Informal	Bobot Level	Peringkat
Koordinasi	0.41	1
Legalitas	0.137	4
Eksistensi	0.139	3
Kewenangan	0.136	5
Kerjasama	0.178	2

Indeks Konsistensi: 0.00045

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa peranan kelembagaan informal dalam kebijakan pada industri perumahan di Kabupaten Jember didominasi oleh aspek koordinasi. Dominasi ini ditunjukkan dalam nilai bobot level kedua peranan kelembagaan informal pada kebijakan industri perumahan di Kabupaten Jember pada aspek koordinasi sebesar 41 % yang lebih tinggi dibandingkan aspek lain seperti aspek kerjasama sebesar 17,8 %, aspek eksistensi sebesar 13,9 %, aspek legalitas sebesar 13,7 % dan aspek kewenangan sebesar 13,6 %. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelembagaan informal hanya mampu memberikan manfaat pada perilaku koordinasi antara pengembang, pemerintah, dan masyarakat pada teknis operasional pembangunan perumahan di Kabupaten Jember. Masyarakat mempunyai harapan besar bagi kelembagaan formal untuk dapat menjadi sarana koordinasi dalam industri perumahan untuk mewujudkan perumahan yang layak huni.

Kelembagaan informal yang dibentuk dari hubungan emosional seperti arisan, pertemuan antar pengembang, dan hubungan kekerabatan menjadikan para pelaku pasar memanfaatkan sebagai sarana untuk memperoleh informasi yang terkait perumahan yang tidak diperoleh dari kelembagaan formal. Kelembagaan informal dijalin oleh para pengembang melalui berbagai hal antara lain hubungan saudara, hubungan kolega, hubungan politik hingga hubungan bisnis yang saling menguntungkan yang tidak hanya untuk para pengembang namun juga untuk birokrat dan masyarakat tertentu. Pengembang menggunakan kelembagaan informal untuk melakukan *lobby* dengan pemerintah daerah dalam pelaksanaan pembangunan perumahan terkait perijinan, site plan hingga bantuan pendanaan dari pemerintah pusat. Hal ini dilakukan dengan hubungan keeratatan emosional antar pelaku bisnis untuk mencapai tujuannya dalam industri perumahan di Kabupaten Jember.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

Sistem kelembagaan industri perumahan di Kabupaten Jember didominasi oleh kelembagaan formal melalui Real Estat Indonesia (REI) dibandingkan kelembagaan informal. Kelembagaan formal memberikan perlindungan hukum dan sarana koordinasi bagi seluruh pengembang dengan pengembang lain, pemerintah dan masyarakat sebagai calon pembeli. Kelembagaan formal lebih berperan dibandingkan kelembagaan informal dalam seluruh kegiatan pada industri perumahan di Kabupaten Jember. Hal ini diwujudkan dalam peranan kelembagaan formal sebagai payung hukum legalitas organisasi yang menaungi seluruh pengembang. Kelembagaan formal juga memberikan manfaat dalam melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah dan masyarakat terkait pembangunan perumahan. Kelembagaan formal juga memberikan peluang adanya kerjasama antar pengembang dan pemerintah dalam membangun perumahan di Kabupaten Jember. Sedangkan, kelembagaan informal memberikan manfaat pada pengembang dalam melakukan koordinasi dengan pengembang lain, pemerintah daerah serta masyarakat yang dilakukan secara informal untuk memperoleh informasi perkembangan industri perumahan.

### **Saran**

Pengembang diharapkan mampu memanfaatkan dan mengoptimalkan keberadaan kelembagaan formal dan informal secara seimbang dan

berkesinambungan agar informasi yang diperoleh semakin berkualitas untuk perkembangan industri perumahan di Kabupaten Jember. Pengembang diharapkan mampu memanfaatkan kelembagaan informal yang selama ini cenderung hanya dilakukan oleh beberapa pengembang agar terjalin sebuah suasana kondusif dalam membangun perumahan. Pemerintah diharapkan segera merumuskan regulasi terkait pembangunan perumahan di Kabupaten Jember terutama RTRW yang menjadi dasar tata ruang wilayah agar pembangunan perumahan tidak menimbulkan dampak negatif. Peran aktif pemerintah daerah dalam melakukan pengawasan dan pendampingan dengan kelembagaan formal maupun kelembagaan informal pengembang dalam membangun perumahan akan meningkatkan kualitas perumahan yang layak huni di Kabupaten Jember.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute. 1993. *The Dictionary of Real estate Appraisal*. Appraisal Institute. Illinois.
- BPS. 2012. *Perumahan dan Konsumsi Rumah Tangga di Jawa Timur 2010-2011*. BPS Provinsi Jawa Timur. Surabaya.
- Furubotn, E. G., and Richter R. 2001. *Institutions and Economic Theory: The Contribution Of The New Institutional Economics*. U.S. The University of Michigan Press.
- Harvey, J. 1994. *Urban Land Economic*. Macmillan. Hants.
- Hidayati, W. dan Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta.
- Hodgson, G.M. 1998. 'The Approach of Institutional Economics', *Journal of Economic Literature*, 36: pp. 166–192.
- Jamli., et al., 1999. 'Konflik Indonesia-Jepang di Dalam Pasar Otomotif: Penerapan Analytic Hierarchy Process (AHP) dan Game Theory'. *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan*, 14(3).
- North, D. 1990. *Institution, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press. New York.
- Pasolong, H. 2010. 2012. *Metode Penelitian Administrasi Publik*. Alfabeta. Bandung.
- Pramono, J. 2005. 'Evaluasi Kebijakan Pembangunan Kawasan Perumahan (Studi Tentang Kualitas dan Internalitas Lingkungan Perumahan Gumpang Baru Di Desa Gumpang Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo)', *Spirit Publik*, 1(2):121-131.

- Saaty, T.L. 1980. *The Analytic Hierarchy Process*. McGraw Hill. International. New York.
- Wallis, J.J and North,C.D. 1986. 'Measuring the transaction sector in the American Economy, 1870 – 1970' Dalam Stanley L. Engerman dan Robert E. Gallman. *Longterm factors in American Economic Growth*. Vol. 51. Chicago University Press. USA.
- Wurtzebach, C. H., Milles, M, Cannon, S.E. 1991. *Modern Real estate* . John Waley and Sons, Inc. USA.
- Williamson, O. E. 1985.*The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Markets, Relational Contracting*. Free Press. New York.
- Yustika, A. E. 2008. *Ekonomi Kelembagaan: 'Definisi, Teori dan Strategi'*. Bayumedia Publishing. Malang.