

BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PIKIR

2.1 Pengertian Rumah

Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1). Rumah juga merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, yang tercipta dari hasil ulah tangan dan akal manusia, yang dirakit dan disusun dengan segenap kesadaran dan keyakinan, bahwa di rumah ini (sebagian dari) hidup dan kehidupan manusia penghuninya digantungkan. Rumah bukan hanya merupakan tempat untuk berlindung atau fasilitas tempat tinggal semata, tetapi juga terdiri dari sejumlah fasilitas lainnya, yaitu pelayanan dan utilitas yang menghubungkan antara individu dengan keluarganya untuk berkumpul dan bermasyarakat disuatu daerah yang kian tumbuh dan berkembang.

Sedangkan menurut Maslow (2008), mengutip teori tentang herarki (aspek psikis), rumah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk memenuhi :

- 1) Kebutuhan fisiologis, sandang dan pangan.
- 2) Pemenuhan perlindungan diri dan kebutuhan akan rasa aman.
- 3) Kebutuhan bersosialisasi, rasa kasih sayang dan saling mencintai.
- 4) Kebutuhan rasa penghargaan, jati diri dan harga diri.
- 5) Kebutuhan mengaktualisasikan diri, mengembangkan potensi diri.

Keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dengan prioritas kebutuhan perumahan, dalam tahap ini yang terpenting adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat, kenyamanan serta prifasi keluarga dalam upaya mempertahankan hidupnya (Turner, 2009).

Untuk itu keterlibatan dari calon penghuni di dalam pengadaan perumahan dan permukiman perlu diberikan kesempatan yang cukup untuk menentukan pilihan. Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk di Indonesia, yang disertai pula dengan kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan dengan keterbatasan pendapatan MBR, maka akan berpengaruh terhadap daya beli MBR itu sendiri, sehingga mereka sangat berharap agar bisa mendapatkan bantuan berupa subsidi kredit pemilikan rumah (KPR) sederhana dari pemerintah.

Dalam konteks penyelenggaraan Pemerintahan, dimana papan adalah merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi dan direalisasikan guna mewujudkan kesejahteraan rakyat lahir dan batin. Keberadaan papan merupakan bagian atau prioritas ke tiga dari lima komponen kesejahteraan rakyat (Sandang, Pangan, Papan, Pendidikan dan Kesehatan) yang harus diwujudkan. Oleh karena itu sesuai dengan amanat konstitusi Negara Republik Indonesia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 H ayat 1 UUD 1945, bahwa negara berkewajiban untuk menyediakan papan (tempat tinggal) yang layak bagi seluruh lapisan rakyat Indonesia (Koto, 2011).

Rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan tempat untuk berlindung dari faktor eksternal, khususnya faktor alam seperti angin, hujan, sinar matahari dan suhu. Selain itu rumah juga berfungsi sebagai tempat untuk berinteraksi dan bersosialisasi dalam komunitas serta sebagai tempat untuk mengaktualisasikan diri dalam masyarakat. Pembangunan perumahan dan pemukiman adalah upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang semakin meningkat dan dengan harapan harga yang bisa terjangkau oleh daya beli masyarakat berpenghasilan rendah, dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan yang layak huni, sehat, aman, nyaman dan serasi.

Pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang semakin tinggi memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap pembangunan perumahan. Oleh karena itu masalah perumahan harus mendapat perhatian yang serius dari pihak pemerintah, swasta (*developer*), maupun masyarakat itu sendiri, mengingat bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar untuk menunjang kehidupan manusia.

Jika pemenuhan kebutuhan pangan dan sandang pada umumnya telah dapat terpenuhi, namun pemenuhan kebutuhan papan (rumah) dalam lingkungan permukiman yang sehat terutama diperkotaan, masih merupakan tantangan yang cukup berat. Kebutuhan rumah untuk memenuhi ketertinggalan/kekurangan (*backlog*) sekitar 11.386.167 unit atau senilai dengan 17,61% di tahun 2014 (Kemenpera, 2014).

Hal ini cenderung semakin naik jumlahnya karena setiap tahunnya semakin bertambah angka urbanisasi dibandingkan dengan kemampuan pengembang/*developer* untuk menyediakan dan membangun rumah.

2.2 Kajian Kebijakan Pemerintah Terkait Penyediaan RSH untuk MBR

Di dalam kajian kebijakan pemerintah terkait dengan penyediaan RSH untuk MBR, akan diuraikan tentang landasan hukum pengadaan dan pembangunan perumahan rakyat, dasar pelaksanaan kebijakan subsidi rumah sederhana, sistem kredit rumah sederhana dan aspek hukum pemilikan rumah sederhana.

2.2.1 Landasan Hukum Pengadaan dan Pembangunan Perumahan Rakyat.

Sejak Indonesia merdeka, bangsa Indonesia telah memiliki landasan hukum di dalam pengadaan dan pembangunan perumahan rakyat, hal ini diatur dalam :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), yang berbunyi: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, **bertempat tinggal** dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat, serta memperoleh pelayanan kesehatan,
- 2) UU Nomor: 39 Tahun 1999 Pasal 40 tentang Hak Asasi Manusia, bahwa : Setiap orang berhak **bertempat tinggal** dan berkehidupan yang layak.

Dengan berlandaskan pada kedua undang-undang tersebut pemerintah harus konsisten terus berupaya untuk menyediakan dan membangun rumah sederhana yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan bantuan berupa subsidi KPR yang disesuaikan dengan kemampuan MBR, baik terkait dengan besaran uang muka, suku bunga, jangka waktu kredit dan persyaratan untuk mendapatkan subsidi KPR agar dipermudah.

2.2.2 Dasar Pelaksanaan Kebijakan Subsidi Rumah Sederhana.

Adapun dasar pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana adalah berupa peraturan Menteri Perumahan Rakyat yang hadir setiap saat seiring dengan pergantian pejabat Kementerian Perumahan. Berdasarkan data yang telah dihimpun dari Kemenpera (2014) sejak tahun 2006 sampai dengan 2015 telah terjadi sembilan kali perubahan peraturan Menteri, seperti data di bawah ini.

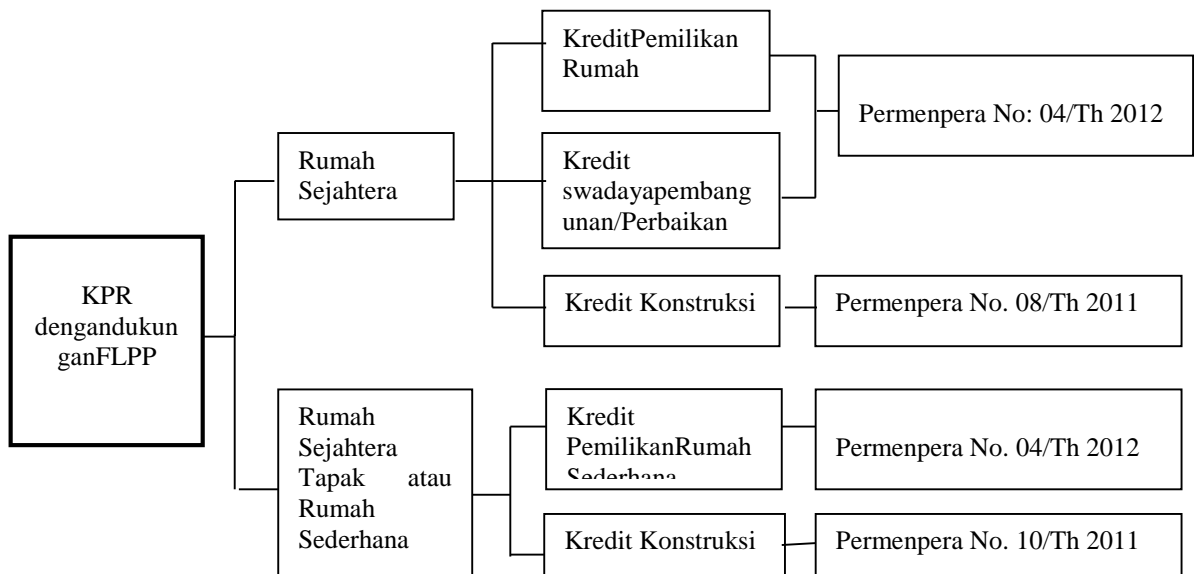
- 1) Permenpera Nomor: 12/Permen/M/2006, tanggal 28 Juli 2006, tentang: Perubahan atas Permenpera nomor : 05/PERMEN/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR/KPRS.
- 2) Permenpera Nomor: 03/Permen/M/2007, tanggal 9 Pebruari 2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi.
- 3) Permenpera Nomor: 07/PERMEN/M/2008, tanggal 1 April 2008, tentang Perubahan atas Permenpera nomor: 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi.
- 4) Permenpera Nomor: 14/Tahun 2010, tanggal 3 September 2010, tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- 5) Permenpera Nomor: 04/Tahun 2012, tanggal 18 Pebruari 2012, tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- 6) Permenpera Nomor: 07/Tahun 2012, tanggal 16 Mei 2012, tentang Perubahan atas Permenpera nomor: 04/Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- 7) Selain Permenpera diatas, dalam satu hari di tahun 2012 ini pula telah terbit dua Permenpera yang berkaitan dengan subsidi rumah sederhana, yaitu : Permenpera Nomor: 13/Tahun 2012 tanggal: 5 Juli 2012, tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dan Permenpera Nomor: 14/Tahun 2012 tanggal: 5 Juli 2012, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- 8) Permenpera Nomor: 03 Tahun 2014, Tanggal 24 April 2014, tentang: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

9) Permenpupera Nomor: 552/KPTS/M/2016, Tanggal 28 Juli 2016, tentang: Batasan Harga Jual Rumah yang Dapat Diperoleh Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

Regulasi kebijakan pemerintah melalui peraturan Menteri Perumahan Rakyat tersebut diatas yang digunakan sebagai dasar dan acuan di dalam pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana yang diperuntukkan bagi MBR. Namun ditengah perjalanan pelaksanaan kebijakan tersebut masih menghadapi banyak permasalahan yang harus diatasi oleh pihak-pihak terkait, yaitu pemerintah (Kemenpera), developer dan masyarakat. Sehingga kebijakan subsidi pembangunan RSH realisasinya benar-benar dapat dinikmati oleh MBR, dan developer bisa membangun dan menyediakan RSH sesuai dengan biaya yang diperlukan.

2.2.3 Sistem Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KPRS).

Untuk memiliki rumah sejahtera tapak atau rumah sederhana melalui sistem KPRbersubsidi bagi MBR, secara hukum telah diatur dalam peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor: 04/Tahun 2012, tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak atau Rumah Sederhana dengan Dukungan FLPP dan skema sistem tersebut disajikan pada Gambar 2. 1.



Gambar 2. 1 Skema Kredit Pemilikan Rumah dengan Dukungan FLPP (Kemenpera, 2014)

Pada Gambar 2.1 tersebut menjelaskan bahwa untuk memiliki rumah sederhana bersubsidi bagi MBR dapat dilakukan melalui KPR sejahtera tapak atau rumah sederhana dengan dukungan FLPP dengan berpedoman pada Permenpera Republik Indonesia nomor: 04/Tahun 2012. Sedangkan bagi *developer* telah disediakan kredit konstruksi untuk mendukung pembiayaan pelaksanaan pembangunan perumahan khususnya untuk rumah sederhana layak huni yang telah diatur dalam Permenpera RI nomor: 10/Tahun 2011. Pemberian kredit tersebut dimaksudkan untuk memperlancar proses penyediaan dan pembangunan rumah sederhana, dengan harapan target pembangunan rumah sederhana untuk MBR dapat terealisasi sesuai rencana.

2.2.4 Aspek Hukum Bukti Kepemilikan Rumah Sederhana

Menurut Lily (2008), di dalam menentukan pilihan tentang rumah, suatu keluarga yang berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritas pilihannya sebagai berikut :

- 1) Prioritas pertama adalah memiliki rumah di lokasi yang masih dapat dijangkau oleh transportasi kota/angkutan umum.
- 2) Prioritas kedua adalah status pemilikan rumah dan lahannya (tanah) jelas atau legal.
- 3) Prioritas ketiga adalah bentuk dan kualitas rumah sesuai dengan yang dikehendaki oleh calon konsumen/debitur.

Pada prioritas pertama bagi calon konsumen/debitur yang memiliki kendaraan pribadi hal pertama tidak ada permasalahan, tetapi bagi yang tidak memiliki kendaraan pribadi transportasi atau angkutan umum sangat dibutuhkan untuk memperlancar urusan bisnis, ketempat kerja maupun ke sekolah. Pada prioritas kedua, rumah yang akan dibeli oleh konsumen/debitur tersebut harus sudah memiliki status hukum yang jelas (legal), yaitu di buktikan dengan surat bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang sah berupa sertifikat. Sehingga mereka bisa menempati dan menikmati rumah yang dibeli dengan tenang, dan juga bisa menggunakan sertifikat yang dimiliki untuk agunan Bank jika diperlukan. Sedangkan pada prioritas ketiga, jika rumah yang dibeli kualitasnya sudah memadai dan bentuk rumah/bangunan sudah sesuai dengan selera pembeli/konsumen, maka kedepannya tidak diperlukan lagi dana untuk merenovasi rumah tersebut.

2.3 Rumah Sederhana Layak Huni

Tempat tinggal atau rumah yang memadai haruslah layak untuk dihuni, artinya dapat menyediakan ruang yang cukup bagi penghuninya dan dapat melindungi mereka dari cuaca dingin, lembab, panas, hujan, angin, atau ancaman-ancaman bagi kesehatan, bahaya fisik bangunan, dan faktor penyakit dan keamanan fisik penghuni harus pula terjamin. Tiap-tiap Negara secara menyeluruh menerapkan prinsip rumah sehat yang disusun oleh WHO yang menggolongkan tempat tinggal sebagai faktor lingkungan yang paling sering dikaitkan dengan kondisi-kondisi penyebab penyakit. Berdasarkan berbagai analisis epidemiologi yaitu tempat tinggal dan kondisi kehidupan yang tidak layak dan kurang sempurna selalu berkaitan dengan tingginya tingkat ketidaksehatan dan kematian.

Sesuai Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/KPTS/1986, mensyaratkan rumah sederhana sehat dan layak huni harus memenuhi syarat minimum sebagai berikut :

- Luas lantai maksimum 36 M².
- Luas lahan/tanah antara 54 M² s/d 200 M².
- Tersedianya listrik, air bersih, minimal sumur.
- Lantai diperkeras, KM/WC harus kedap air.
- Rangka atap kayu.
- Tinggi dinding KM/WC minimal 150 CM dari lantai.
- Prasarana jalan minimal lebar 3,00 M diperkeras kerikil/sirtu.
- Tersedianya fasilitas tempat sampah/kesehatan.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota menyatakan bahwa : Rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Kriteria rumah layak huni adalah:

- Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan meliputi:
 - (1) Struktur bawah terdiri dari pondasi dan *sloof*.
 - (2) Struktur tengah terdiri dari kolom, balok dan ring balok.

(3) Struktur atas terdiri dari atap.

- Menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, penghawaan dan sanitasi.
- Memenuhi kecukupan luas minimum 7,2 m² - 12 m² per orang.

Adapun rumah sederhana layak huni yang dibangun oleh *developer* (PT.Griya Kusuma Mukti) harus memenuhi standar konstruksi/spesifikasi teknik sebagai berikut :

- Pondasi dari batu kali/batu belah.
- *Sloof* 15/20 cm, kolom 15/15 cm, *ring balk* 15/15 cm dan beton bertulang.
- Tembok dari batu bata dipleser, diaci dan dicat.
- Lantai memakai tegel atau keramik.
- Kosen-kosen, pintu dan jendela dari kayu kelas III *finising* cat.
- Atap terdiri dari kerangka kayu kelas III dan penutup atap dari genteng.
- Plafon memakai kayu dan eternit *finising* dicat.
- Dengan prasarana jalan lingkungan dan saluran air kotor.

Selanjutnya, dilengkapi dengan komposisi ruangan berupa: kamar tidur, ruang tamu, ruang keluarga, kamar mandi/WC individu, air bersih dan listrik. Untuk lebih jelasnya gambar rumah sederhana layak huni Tipe 36 dengan luas tanah 75 m² dapat dilihat pada Gambar 2. 2.



Gambar 2. 2 Rumah Sederhana Layak Huni Tipe 36/70 (PT. GKM, 2016)

2.4 Subsidi Rumah Sederhana

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan dari rumahlah bermula aktivitas manusia dilakukan. Pada konsepsi ini, rumah mempunyai peran penting dan strategis bagi kehidupan seseorang dan keluarganya. Rumah, selain menjadi simbol status sosial ekonomi seseorang, juga berperan membentuk watak, akhlak, serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, konstitusi dan peraturan perundang-undangan mengamanatkan bahwa setiap warga negara berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, aman, serasi, dan teratur. Sebagai hak dasar yang fundamental, maka penyediaan perumahan yang memenuhi prinsip-prinsip layak huni dan terjangkau bagi semua orang telah menjadi komitmen global sebagaimana dituangkan dalam Agenda Habitat Istanbul (*The Habitat Agend, Istanbul Declaration of Human Settlements*) dan *Millenium Development Goals (MDGs)*.

Harus diakui bahwa pembangunan perumahan belum mencapai kondisi ideal seperti yang diharapkan. Masih banyak rumah tangga yang menempati rumah tidak layak huni dengan dukungan prasarana, sarana lingkungan, dan utilitas umum (PSU) yang serba terbatas dan kurang memadai. Demikian pula jumlah kekurangan rumah (*backlog*) terus meningkat akibat daya dukung penyediaan rumah baru tidak sebanding dengan penambahan jumlah penduduk dan belum mampu menyesuaikan dengan harga pasar perumahan sehingga mereka belum dapat memenuhi hak dasar mereka akan rumah layak huni.

Di samping itu, perkembangan tingkat suku bunga dan inflasi yang cenderung fluktuatif berpengaruh terhadap sistem pembiayaan perumahan yang pada gilirannya akan memberatkan masyarakat sebagai *end-user*. Demikian pula, belum terintegrasinya sistem pembiayaan perumahan menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian (*mismatch*) pembiayaan, di mana sumber pembiayaan perumahan berjangka pendek digunakan untuk membiayai kredit/pembiayaan perumahan berjangka panjang. Kemudian Pemerintah melalui Kemenpera melakukan intervensi dalam bentuk bantuan pendanaan perumahan bagi MBR. Bantuan pendanaan tersebut diberikan dalam pola subsidi uang muka atau subsidi selisih bunga/margin/angsuran yang dananya berasal dari pos belanja APBN sehingga ketika disalurkan, dana tersebut langsung habis. Seiring dengan terus

meningkatkan target MBR yang perlu disubsidi, maka kebutuhan dana subsidi yang semakin besar pada gilirannya semakin membebani APBN. Oleh karena itu, pemerintah melakukan terobosan dan reformasi (*ijtihad*) di bidang pembiayaan perumahan. Hasilnya adalah penyediaan dana murah jangka panjang berupa dana FLPP. Dana FLPP ini disalurkan, baik untuk kredit/pembiayaan konstruksi (KK) maupun untuk kredit/pembiayaan kepemilikan rumah (KPR).

Penyaluran dana FLPP untuk kredit konstruksi ini sebagai bentuk intervensi pemerintah dari sisi pasokan (*supply side*) dan dimaksudkan sebagai insentif bagi para pengembang agar mau membangun rumah murah. Sedangkan penyaluran dana FLPP untuk KPR merupakan bentuk intervensi dari sisi permintaan (*demand side*) dan dimaksudkan untuk memperbaiki daya beli MBR akan kebutuhan rumah layak huni.

Adapun pengelolaan dana FLPP ini dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum (BLU) Kemenpera dalam bentuk penempatan dana di bank pelaksana, kemudian dana tersebut digabungkan (*blended*) dengan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu menggunakan pola pembiayaan bersama (*joint financing*) untuk menerbitkan pembiayaan dengan tingkat margin yang terjangkau dan tetap sepanjang masa pembiayaan. Sedangkan penyalurannya dilaksanakan baik secara konvensional maupun sesuai dengan prinsip syari'ah.

2.4.1 Bentuk Subsidi Rumah Sederhana

Selama enam tahun terakhir ini pemerintah melalui Kemenpera telah melakukan enam kali perubahan bentuk subsidi rumah sederhana yang diperuntukkan bagi MBR. Perubahan tersebut dituangkan dalam peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia seperti keterangan berturut-turut dibawah ini :

- 1) Permenpera Nomor: 12/Permen/M/2006, tanggal 28 Juli 2006, tentang : Perubahan atas Permenpera nomor : 05/PERMEN/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR/KPRS.
- 2) Permenpera Nomor: 03/Permen/M/2007, tanggal 9 Pebruari 2007, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi.

- 3) Permenpera Nomor: 07/Permen/M/2008, tanggal 1 April 2008, tentang Perubahan atas Permenpera nomor: 3/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi.
- 4) Permenpera Nomor: 14/Tahun 2010, tanggal 3 September 2010, tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- 5) Permenpera Nomor: 04/Tahun 2012, tanggal 8 Pebruari 2012, tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- 6) Permenpera Nomor: 07/Tahun 2012, tanggal 16 Mei 2012, tentang Perubahan atas Permenpera nomor: 04/Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- 7) Permenpera Nomor: 13/Tahun 2012, tanggal: 5 Juli 2012, tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera/Sederhana dengan Dukungan FLPP, dan Permenpera Nomor: 14/Tahun 2012 tanggal : 5 Juli 2012, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera/Sederhana dengan Dukungan FLPP.
- 8) Permenpera Nomor: 03/Tahun 2014, tangga: 24 April 2014, tentang: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.
- 9) Permenpupera Nomor: 552/KPTS/M/20156, tanggal 28 Juli 2016, tentang: Batasan Harga Jual Rumah yang Dapat Diperoleh melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

Dari beberapa tahapan Permenpera/Permenpupera tersebut mempunyai ketentuan/aturan yang berbeda, yang di dalam pelaksanaan dilapangan masih menghadapi banyak permasalahan yang harus diselesaikan.

2.4.1.1 Subsidi Rumah Sederhana sesuai Permenpera Nomor:12/PERMEN/M/2006

Bunyi Peraturan ini adalah tentang Perubahan Permenpera nomor : 05/PERMEN/M/2005, tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR/KPRS. Pada peraturan ini subsidi perumahan diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki

rumah dan termasuk kedalam kelompok sasaran MBR, sebagaimana tercantum pada Tabel 2. 1.

Tabel 2. 1 Kelompok Sasaran MBR (Kemenpera, 2006)

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp./Bulan)
I	$1.400.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.000.000$
II	$800.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 1.400.000$
III	$\text{Penghasilan} < 800.000$

Adapun bentuk subsidi pada kebijakan ini yang diberikan kepada MBR adalah sesuai dengan kelompok sasarannya, yaitu :

- 1) Kelompok sasaran I yang berpenghasilan Rp 1.400.000,- sampai dengan Rp 2.000.000,- dengan harga rumah maksimal Rp 42.000.000,- dan dengan suku bunga awal sebesar 10,5 % per tahun.
- 2) Kelompok sasaran II yang berpenghasilan Rp 800.000,- sampai dengan Rp 1.400.000,- dengan harga rumah maksimal Rp 30.000.000,- dan dengan suku bunga awal sebesar 6,5 % per tahun.
- 3) Kelompok sasaran III yang berpenghasilan kurang dari Rp 800.000,- dengan harga rumah maksimal Rp 17.000.000,- dan dengan suku bunga awal sebesar 4 % per tahun.

Subsidi rumah sederhana yang diberikan kepada MBR kelompok sasaran I, II dan III adalah dengan ketentuan minimal uang muka dan maksimal KPR sebagaimana yang tercantum pada Tabel 2.2

Tabel 2. 2 Minimum Uang Muka, Maksimal KPR dan Harga Rumah(Kemenpera,2006).

Kelompok Sasaran	Min. Uang Muka (%)	Maksimal KPR (Rp)	Maksimal harga rumah (Rp)
I	7,5	38.850.000	42.000.000
II	7,5	27.750.000	30.000.000
III	5,0	16.150.000	17.000.000

Sedangkan rincian suku bunga subsidi sepanjang masa kredit bagi MBR kelompok sasaran 1, 2 dan 3 dapat dilihat pada Tabel 2.3

Tabel 2. 3 Suku Bunga Subsidi per Tahun (Kemenpera, 2006)

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%/Tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	10,5	10,5	13,5	15,5	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP
II	6,5	6,5	8	11	13	15	BP	BP	BP	BP	BP
III	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	BP

(BP: Bunga Pasar)

Kebijakan Pemerintah yang terkait dengan subsidi rumah sederhana yang tertuang pada Permenpera diatas, realisasi di lapangan yang dirasakan oleh MBR dan *developer* adalah sebagai berikut :

a) Masyarakat berpenghasilan rendah.

- Tentang uang muka yang besarnya 5% sampai 7,5% dirasakan cukup berat bagi semua kelompok sasaran, karena penghasilan mereka belum mencukupi.
- Suku bunga KPR dirasakan oleh semua kelompok sasaran hanya kecil diawalnya saja, tetapi setelah tahun ke tiga dan seterusnya sampai kredit lunas besarnya suku bunga sama dengan bunga pasar.
- Jangka waktu kredit tidak jadi masalah karena berlakunya sesuai kemampuan masing-masing kelompok sasaran maksimal 20 tahun.

b) *Developer*/Pengembang Perumahan.

- Selama perjalanan kredit rumah sederhana bersubsidi, pengadaan rumah sederhana untuk kelompok sasaran II dan III memang sulit direalisasikan, karena harga rumah yang ditetapkan pemerintah masih dibawah biaya yang diperlukan untuk membangun rumah sederhana layak huni.
- Untuk kelompok sasaran I, pengadaan rumah sederhana layak huni bisa direalisasikan dengan catatan tipe rumah yang dibangun lebih kecil dari tipe 36, yaitu tipe 27. Sebab *developer* menjual rumah sederhana layak huni tipe 36 luas tanah 70 m² dengan harga Rp 56.700.000,-, lebih besar dari maksimal harga rumah sederhana yang ditetapkan pemerintah.

Pada kebijakan ini, MBR semua golongan masih mungkin dibebaskan dari biaya uang muka, atau uang muka sama dengan 0%, dan suku bunga KPR sebesar 4% agar diberlakukan sampai dengan kredit lunas. Sedangkan bagi *developer*, masalah tipe rumah dan luas kapling agar tidak ditentukan luasnya, sehingga *developer* bisa

membangun rumah sederhana dengan tipe rumah yang disesuaikan dengan kemampuan MBR.

2.4.1.2 Subsidi Rumah Sederhana sesuai Permenpera nomor :03/PERMEN/M/2007

Permenpera ini berisi tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi. Subsidi KPR ini diberikan kepada keluarga/rumah tangga termasuk perorangan yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kedalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendapatan maksimal perbulan RP 2.500.000,-

Tabel 2. 4 Minimum Uang Muka, maksimal KPR dan Harga Rumah(Kemenpera, 2007)

Kelompok Sasaran	Min. Uang Muka	Maksimal KPR	Maksimal harga rumah
	(%)	(Rp)	(Rp)
I	7,5	45.325.000	49.000.000
II	7,5	34.225.000	37.000.000
III	5	23.750.000	25.000.000

Sedangkan rincian suku bunga subsidi selama masa kredit dapat dilihat pada Tabel2.5

Tabel 2. 5 Suku Bunga Subsidi per Tahun (Kemenpera, 2007)

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%/tahun)									
	Tahun									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	9	9	11,5	12,5	13,5	13,5	BP	BP	BP	BP
II	7	7	7,5	9	10	11,5	12,5	13,5	BP	BP
III	4,5	4,5	4,5	5,5	5,5	6	6	6,5	6,5	7

(BP: Bunga Pasar)

Dalam kebijakan ini pada pelaksanaannya di lapangan tidak jauh berbeda dengan Permenpera nomor: 12/PERMEN/M/2006, hanya ada sedikit penurunan, suku bungasebesar 1,5 %, yaitu suku bunga subsidi sebelumnya 10,5 % turun menjadi 9 % per tahun. Penurunan suku bunga ini juga disertai dengan kenaikan makimal KPR dari Rp.38.850.000,-menjadi Rp.45.325.000,- dan kenaikan harga rumah dari Rp. 42.000.000,- menjadi Rp 49.000.000,- .Walaupun Pemerintah sudah berupaya untuk melakukan perubahan kebijakan dengan menurunkan suku bunga dan menaikkan harga rumah, namun kesempatan ini belum bisa menarik minat *developer* dan daya beli MBR,

karena suku bunga untuk kelompok I diturunkan tetapi untuk kelompok II dan III justru dinaikkan. Sedangkan posisi harga jual rumah tipe 36 luas tanah 70 M2 yang dibangun oleh *developer* di angka Rp 61.200.000,-

Pemerintah di dalam membuat kebijakan subsidi rumah sederhana supaya tidak setengah-setengah, sehingga realisasinya di lapangan benar-benar dapat dinikmati oleh MBR dan *developer* bisa menyediakan rumah sederhana layak huni untuk memenuhi daya beli MBR.

2.4.1.3 Subsidi Rumah Sederhana sesuai Permenpera Nomor :07/PERMEN/M/2008

Isi Permenpera nomor : 7/PERMEN/M/2008 tanggal 1 April 2008, adalah tentang Perubahan atas Permenpera nomor: 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPRS. Adapun minimal uang muka, maksimal KPR dan harga rumah dapat dilihat pada Tabel 2.6.

Tabel 2. 6 Minimum Uang Muka, Maksimal KPR, Harga Rumah (Kemenpera, 2008)

Kelompok Sasaran	Min. Uang Muka	Maksimal KPR	Maksimal harga rumah
	(%)	(Rp)	(Rp)
I	7,5	50.875.000,00	55.000.000,00
II	7,5	38.387.000,00	41.500.000,00
III	5	26.600.000,00	28.000.000,00

Tabel 2.7 Dibawah ini adalah rincian suku bunga KPR bersubsidi yang berlaku 2008

Tabel 2. 7 Suku Bunga Subsidi per Tahun (Kemenpera, 2008)

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%/Tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	7	7	7	10,5	11,8	11,8	Bunga Pasar (BP)				
II	4,5	4,5	4,5	5	7,5	10	11	11	Bunga pasar (BP)		
III	1	1	1	2	2,5	3	3	3,75	4,5	5,5	BP

(BP: Bunga Pasar)

Pada kebijakan ini Pemerintah terus berupaya untuk menurunkan suku bunga dan menaikkan maksimal harga rumah, dengan harapan kebijakan ini bisa mendorong daya beli MBR untuk membeli rumah. Namun kenyataannya realisasi di lapangan juga masih sama dengan kebijakan-kebijakan sebelumnya, yaitu masih belum ada greget atau daya tarik untuk menumbuhkan daya beli MBR dan minat *developer* untuk membangun RSH. Pada saat itu *developer* menjual rumah sederhana T.36/70 dengan harga Rp 67.500.000,-. Kebijakan diatas masih sama dengan kebijakan-kebijakan sebelumnya, untuk itu pemerintah di dalam membuat dan menetapkan kebijakan subsidi RSH yang baru, perubahannya harus lebih baik dari kebijakan sebelumnya dan meringankan beban MBR.

2.4.1.4 Subsidi Rumah Sederhana sesuai Permenpera Nomor : 14/TAHUN 2010

Isi peraturan ini adalah tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Pada kebijakan ini bentuk subsidi agak berbeda dengan subsidi sebelumnya. Hal ini dilakukan oleh pemerintah berupaya secara terus menerus untuk meningkatkan daya beli MBR agar tahap demi tahap kebutuhan papan bagi MBR bisa terpenuhi. Subsidi ini diberikan kepada kelompok sasaran MBR dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Nilai KPR paling banyak Rp 50.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,15 % per tahun.
- 2) Nilai KPR paling banyak Rp 60.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,25 % per tahun.
- 3) Nilai KPR paling banyak Rp 70.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,35 % per tahun.
- 4) Nilai KPR paling banyak Rp 80.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,50 % per tahun.
- 5) Uang muka minimal 10 %.
- 6) Jangka waktu kredit disesuaikan dengan kemampuan kelompok sasaran MBR.
- 7) Tipe rumah minimal T.36.

Sesuai ketentuan diatas maksimal harga rumah dapat dihitung berkisar antara Rp 55.000.000,- sampai dengan Rp 88.000.000,- per unit. Kebijakan ini sangat di minati oleh MBR dari semua kelompok sasaran karena mereka bisa dengan leluasa untuk

memilih tipe dan harga rumah sesuai dengan kemampuannya masing-masing. Developer juga lebih leluasa untuk membangun dan menyediakan rumah sederhana bagi MBR dengan tipe dan harga yang disesuaikan dengan kemampuan para konsumen/MBR. Pada saat itu developer menjual rumah sederhana T.36/70 dengan harga Rp 81.900.000,-per unit. Kebijakan di atas sudah baik, artinya MBR bisa memilih tipe dan harga rumah yang sesuai dengan kemampuannya. Sedangkan developer bisa membangun dan menyediakan rumah bagi MBR, yang tipe dan harganya disesuaikan dengan pilihan dan kemampuan MBR.Namun sangat di sayangkan kebijakan ini hanya berjalan selama 16 bulan, kemudian muncullah kebijakan baru melalui Permenpera nomor: 04/TAHUN 2012.

2.4.1.5 Subsidi Rumah Sederhana sesuai Permenpera Nomor : 04/TAHUN 2012

Bunyi dari Permenpera Nomor: 04/Tahun 2012, tanggal 8 Pebruari 2012 adalah tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan FLPP. Pada peraturan ini pemerintah akan memberikan subsidi rumah sejahtera tapak yang dibangun oleh *developer* yang berbadan hukum melalui KPR sejahtera tapak yang di kelola oleh bank pelaksana.Adapun ketentuan yang berlaku pada kebijakan subsidi ini adalah :

- Harga rumah maksimal Rp 70.000.000,-
- Uang muka minimal 10 %
- Maksimal KPR sebesar Rp 63.000.000,-
- Bunga KPR 7,25 % per tahun.
- Tipe rumah yang dibangun minimal T.36.
- Jangka waktu kredit disesuaikan dengan kemampuan MBR, tetapi oleh Bank pelaksana ditentukan maksimal 20 tahun.

Untuk mendapatkan subsidi rumah sederhana tersebut, persyaratan yang harus dipenuhi oleh MBR adalah sebagai berikut :

- Penghasilan MBR maksimal Rp 3.500.000,- per bulan.
- Surat keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW setempat.
- Foto kopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak).
- Foto copy SPT tahunan laporan PPh orang pribadi atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui oleh Pimpinan Dinas/Instansi bagi yang berpenghasilan tetap dan oleh Kepala Desa/Lurah bagi yang berpenghasilan tidak tetap.

Pada kebijakan ini realisasinya di lapangan masih belum bisa berjalan karena penetapan tipe rumah minimal 36 dan maksimal harga rumah Rp 70.000.000, *developer* masih kesulitan untuk membangun rumah sederhana sesuai ketentuan diatas. Sehingga bagi *developer* lebih baik menunda penjualan rumah sederhana terlebih dahulu sambil menunggu kebijakan baru dari pemerintah dengan harga rumah yang bisa dijangkau oleh MBR dan *developer* bisa membangun RSH. Sedangkan pada saat itu *developer* menjual rumah T.36/70 dengan harga Rp 89.100.000.

Kebijakan sebelumnya bisa berjalan dengan baik dan lancar,tetapi dengan hadirnya kebijakan diatas sulit untuk dilaksanakan. Maka agar pelaksanaan kebijakan subsidi RSH di lapangan tidak menimbulkan masalah, Pemerintah melalui Kemenpera diminta di dalam membuat kebijakan dan masa berlakunya supaya lebih panjang atau minimal 5 (lima) tahun. Apabila diadakan perubahan agar menyesuaikan perkembangan dan kemampuan MBR sehingga hasilnya benar-benar dapat dinikmati oleh MBR dan dirasakan oleh *developer*.

2.4.1.6 Subsidi Rumah Sederhana sesuai Permenpera Nomor : 07/TAHUN 2012

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor: 07/Tahun 2012, tanggal 16 Mei 2012, adalah berisi tentang Perubahan atas Permenpera nomor : 04/Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan FLPP. Kebijakan ini hampir sama dengan kebijakan sebelumnya, yang berbeda adalah maksimal harga rumah semula Rp 70.000.000,- naik menjadiRp 88.000.000,-. Adapun persyaratan untuk mendapatkan subsidi rumah sederhana bagi MBR adalah sebagai berikut :

- 1) Berpenghasilan tetap atau tidak tetap maksimal Rp 3.500.000, per bulan.
- 2) Foto copy surat nikah, kartu keluarga dan KTP suami isteri.
- 3) Foto copy NPWP.
- 4) Foto copy SPT tahunan PPh orang pribadi atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui oleh pimpinan instansi/perusahaan bagi yang berpenghasilan tetap dan diketahui Kepala Desa/Lurah bagi yang berpenghasilan tidak tetap
- 5) Membuat Surat Pernyataan bermeterai cukup yang mencakup :
 - Belum memiliki rumah.
 - Penghasilan tidak melebihi Rp 3.500.000,- per bulan.
 - Menggunakan Rumah Sederhana Tapak untuk tempat tinggal.

- Tidak akan memindah-tangankan Rumah Sederhana Tapak sebelum 5 tahun.
- Belum pernah menerima subsidi perumahan melalui kredit pembiayaan atau KPR.

6) Mengisi blanko permohonan kredit.

Sedangkan besarnya uang muka minimal 10 %, bunga KPR 7,25 % per tahun dan jangka waktu kredit maksimal 20 tahun, serta penghasilan MBR minimal Rp 2.500.000,-. Kemudian dalam waktu yang bersamaan (dalam satu hari) telah terbit sekaligus 2 (dua) Permenpera yaitu:

- 1) Permenpera Nomor: 13/Tahun 2012 tanggal 5 Juli 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera/Sederhana dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dan
- 2) Permenpera Nomor: 14/Tahun 2012 tanggal: 5 Juli 2012, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera/Sederhana dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Pada Permenpera ini agak berbeda dengan Permenpera sebelumnya, yaitu :

- Nilai KPR paling banyak Rp 50.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,15 % per tahun.
- Nilai KPR paling banyak Rp 60.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,25 % per tahun.
- Nilai KPR paling banyak Rp 70.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,35 % per tahun.
- Nilai KPR paling banyak Rp 80.000.000,- dengan suku bunga maksimal 8,50 % per tahun.
- Suku bunga KPR berlaku sampai dengan kredit lunas.
- Uang muka minimal 10 % dari harga rumah
- Jangka waktu kredit disesuaikan dengan kemampuan kelompok sasaran MBR.
- Tipe rumah minimal T.36.
- Luas tanah/kapling minimal 70 M².
- Penghasilan MBR maksimal Rp 2.500.000,-

Namun demikian, pada kebijakan yang terbaru pun dalam pelaksanaannya di lapangan juga masih banyak menemui hambatan.

2.4.1.7 Subsidi Rumah Sederhana Sesuai Dengan Permenpera Nomor : 03/Tahun 2014.

Permenpera Nomor: 03/Tahun 2014 tanggal: 24 April 2014, adalah tentang: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera. Pada Permenpera tersebut diatas telah ditetapkan bahwa:

- Harga rumah maksimal Rp 123.000.000,- untuk provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat.
- Uang muka minimal 10%
- Suku bunga KPR 7,25% per tahun
- Penghasilan MBR maksimal Rp 4.000.000,- per bulan

2.4.1.8 Subsidi Rumah Sederhana Sesuai Dengan Permenpupera Nomor: 425/KPTS/M/2015.

Permenpupera Nomor: 425/KPTS/M/2015, tanggal: 24 Agustus 2015, adalah tentang: Batasan Harga Jual Rumah yang Dapat Diperoleh Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera. Dalam Permenpupera tersebut telah ditetapkan bahwa:

- Harga rumah maksimal Rp 123.000.000,- untuk provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat.
- Uang muka minimal 5%
- Suku bunga KPR 5% per tahun
- Diperuntukkan bagi MBR yang mempunyai penghasilan tetap maupun tidak tetap maksimal Rp 4.000.000,- per bulan.

Bagi *developer* hambatannya adalah disamping semakin sulit untuk mendapatkan lahan yang sesuai untuk rumah sederhana, juga dengan ditetapkannya minimal tipe rumah yang boleh dibangun adalah T.36 dengan luas tanah minimal 70 M2, membuat *developer* masih sulit untuk menyediakan rumah sederhana yang di maksud, karena harga tanah/lahan sudah terlalu tinggi sehingga harga rumah pun semakin tidak terjangkau, akibatnya daya beli juga rendah.

Demikian pula yang dirasakan oleh MBR, disamping besarnya uang muka dan suku bunga juga persyaratan yang ditetapkan oleh Pemerintah semakin sulit untuk dipenuhi. Pada saat ketentuan tersebut berlaku, *developer* membangun rumah sederhana layak huni tipe 36 dengan luas tanah 70 M2 memerlukan biaya sebesar Rp 91.000.000,- belum termasuk jasa bank untuk kredit konstruksi dan kredit lainnya.

Untuk mengetahui perkembangan tahapan Permenpera yang berkaitan dengan subsidi RSH dari tahun ke tahun (enam tahun terakhir), dibandingkan dengan biaya yang diperlukan oleh *developer* untuk membangun rumah sederhana layak huni, dapat dilihat pada ringkasan Tabel 2.8.

Kemenpupera Nomor: 425/KPTS/M/2015 Tahun 2015 juga menetapkan kenaikan harga rumah sederhana secara bertahap untuk provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat sebesar 5 juta rupiah per tahun yang berlaku dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018. Sehingga harga RSH secara berturut-turut dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 adalah: 116,5 juta, 123 juta dan 130 juta.

Tabel 2. 8 Ringkasan Tahapan Permenpera tentang Subsidi RSH dan Biaya yang Diperlukan (Kemenpera dan PT. Griya Kusuma Mukti, 2017).

No	Tahun	Tahapan Permenpera	Uang Muka	Bunga KPR	Maksimal Harga Rumah Sesuai Permenpera	Biaya yang diperlukan untuk membangun RSH	Keterangan Profit Developer
			(%)	(%)	(Rp)	(Rp)	
1	2006	12/Permen/M/2006	7,5	10,5	42.000.000	56.700.000	(-)
2	2007	03/Permen/M/2007	7,5	9	49.000.000	61.200.000	(-)
3	2008	07/Permen/M/2008	7,5	7	55.000.000	67.500.000	(-)
4	2010	14/Tahun 2010	10	8,15-8,50	55.000.000 - 88.000.000	81.900.000	(+)
5	2012	04/Tahun 2012	10	7,25	70.000.000	89.100.000	(-)
6	2012	07/Tahun 2012	10	7,25	88.000.000	91.000.000	(-)
7	2014	03/Tahun 2014	10	7,25	105.000.000	117.827.000	(-)
8	2015	425/KPTS/M/2015	5	5	110.500.000	121.309.663	(-)
9	2016	425/KPTS/M/2015	5	5	123.000.000	129 004 727	(-)

Pada pelaksanaan tahapan Permenpera yang terkait dengan subsidi rumah sederhana, realisasi di lapangan ditemukan permasalahan sebagai berikut:

- 1) Pada Permenpera Nomor: 12/Permen/M/2006, untuk kelompok sasaran I telah ditetapkan besarnya uang muka 7,5% dari maksimal harga rumah, dan besarnya suku bunga KPR adalah 10,5% pada tahun pertama dan kedua, 13,5% pada tahun ketiga, 15,5% pada tahun keempat. Kemudian pada tahun kelima sampai dengan pembayaran angsuran kredit lunas, besarnya suku bunga disesuaikan dengan bunga pasar. Ketentuan besarnya uang muka dan suku bunga tersebut masih sangat memberatkan konsumen, dalam hal ini adalah MBR. Maksimal harga rumah yang ditetapkan sebesar Rp 42.000.000,- juga tidak sesuai dengan biaya yang dikeluarkan oleh developer untuk membangun rumah sederhana layak huni bagi kelompok

sasaran I yaitu tipe 36/70 sebesar Rp 56.700.000,-. Sedangkan untuk kelompok sasaran II dan III developer tidak bisa merealisasikan pembangunan RSH dengan harga rumah yang ditetapkan oleh pemerintah, karena besarnya dibawah biaya yang diperlukan untuk membangun rumah sederhana.

- 2) Pada Permenpera Nomor : 03/Permen/M/2007 ada sedikit perubahan yaitu besarnya uang muka 7,5%, dan besarnya suku bunga KPR 9% untuk tahun pertama dan kedua, 11,5% untuk tahun ketiga, 12,5% untuk tahun keempat, 13,5% untuk tahun kelima dan keenam, dan sesuai dengan bunga pasar untuk tahun ketujuh sampai kredit lunas. Sedangkan maksimal harga rumah sebesar Rp 49.000.000,-. Realisasi Permenpera tersebut diatas tidak jauh berbeda dengan Permenpera sebelumnya, baik yang dirasakan oleh MBR maupun *developer*. *Developer* membangun rumah sederhana layak huni T.36/70 memerlukan biaya sebesar Rp 61.200.000,-.
- 3) Pada Permenpera Nomor : 07/Permen/M/2008, Pemerintah berusaha menurunkan suku bunga 9% menjadi 7% per tahun tetapi hanya sampai tahun ke tiga, adapun tahun ke empat sebesar 10,5%, tahun ke lima dan keenam sebesar 11,8%, kemudian tahun ke tujuh sampai dengan kredit lunas mengikuti bunga pasar. Sedangkan besarnya uang muka masih tetap 7,5%. Harga rumah dinaikkan dari Rp 49.000.000,- menjadi Rp 55.000.000,- adapun Harga RSH yang dibangun developer memerlukan biaya sebesar Rp 67.500.000,-. Sehingga realisasinya dilapangan dirasakan oleh MBR dan developer masih sama seperti kebijakan Permenpera sebelumnya.
- 4) Pada Permenpera Nomor: 14/Tahun 2010 ini sangat berbeda dengan kebijakan-kebijakan sebelumnya, yaitu Pemerintah menetapkan minimal uang muka sebesar 10% dan tipe rumah mulai dari T.21, T.27 dan T.36 dengan luas tanah minimal 70 M2, dengan nilai KPR dan suku bunga KPR sebagai berikut :

Tabel 2. 9 Nilai dan Bunga KPR (Permenpera No. 14 Tahun 2010)

Nilai KPR (Rp)	Bunga KPR (%)
50 juta	8,15
60 juta	8,25
70 juta	8,35
80 juta	8,50

Ketentuan suku bunga tersebut tidak akan berubah dan berlaku selama masa kredit atau sampai kredit lunas. Melihat ketetapan diatas mengenai minimal uang muka dan

maksimal nilai KPR, maka bisa diperhitungkan maksimal harga rumah berkisar antara Rp 55.000.000,- sampai Rp 88.000.000,-. Sedangkan developer membangun rumah sederhana T.36/70 memerlukan biaya sebesar Rp 81.900.000,- berarti ada nilai profit sebesar Rp 6.100.000,- per unit. Namun MBR masih merasa keberatan karena uang muka dinaikkan menjadi 10%, walaupun dengan leluasa mereka menentukan pilihan nilai KPR yang diambil sesuai dengan kemampuan, namun kebijakan ini hanya berlaku selama 16 bulan.

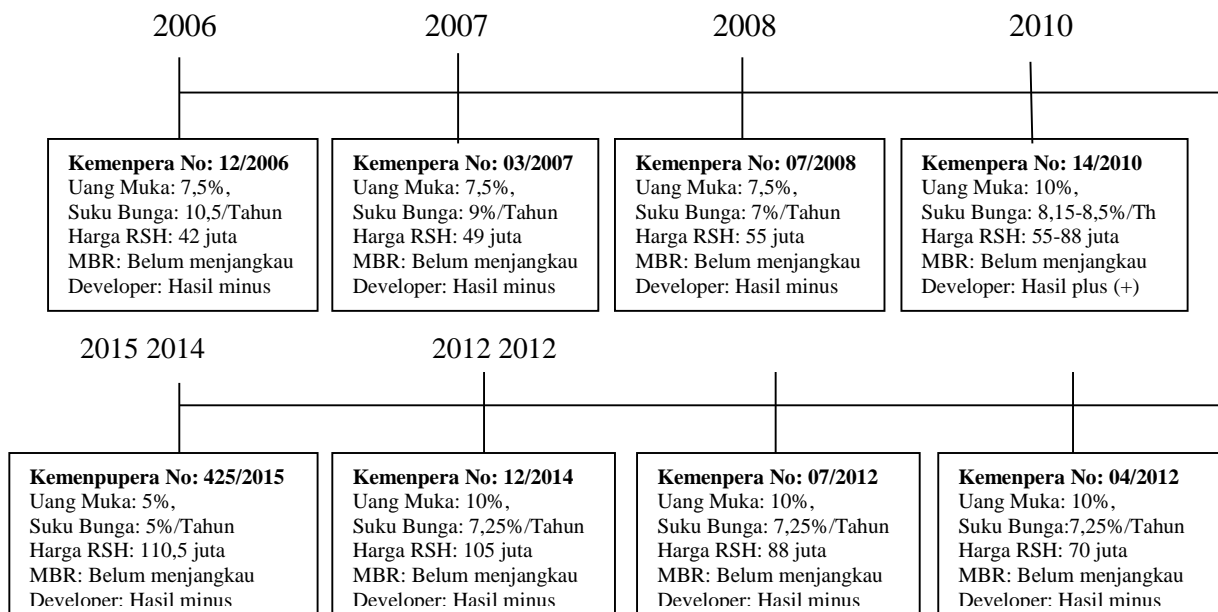
- 5) Pada Kemenpera Nomor: 04/Tahun 2012 terjadi penurunan suku bunga dari 8,50% menjadi 7,25% dan penurunan maksimal harga rumah dari Rp 88.000.000,- menjadi Rp 70.000.000,- sedangkan besarnya uang muka masih tetap 10%. Pada kebijakan ini sulit untuk dilaksanakan *developer* karena harga rumah turun, padahal harga rumah T.36/70 yang dibangun oleh *developer* memerlukan biaya sebesar Rp 89.100.000,-, jadi selisihnya terlalu jauh. Untuk MBR juga masih keberatan terhadap besarnya uang muka dan tingginya suku bunga.
- 6) Pada Kemenpera Nomor : 07/Tahun 2012 ini adalah sama dengan Permenpera nomor: 04/Tahun 2012, yang berbeda hanya maksimal harga rumah dari Rp 70.000.000,- berubah menjadi Rp 88.000.000,- Dengan kebijakan ini pun *developer* masih merasa kesulitan untuk menyediakan RSH, dikarenakan biaya yang dibutuhkan untuk membangun rumah sederhana layak huni sudah mencapai Rp 91.000.000,- belum ditambah jasa perbankan untuk modal yang diperlukan *developer*. Sehingga harga RSH tidak sesuai dengan biaya yang diperlukan untuk membangun RSH.
- 7) Permenpera Nomor: 14/Tahun 2012, tanggal: 5 Juli 2012, tentang: Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- 8) Permenpera Nomor: 12/Tahun 2014, tanggal: 24 April 2014, tentang: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan melalui Kredit Pembiayaan Rumah Sejahtera.
- 9) Permenpupera Nomor: 425/KPTS/M/2015, tanggal: 24 Agustus 2015, tentang: Batasan Harga Jual Rumah yang dapat Diperoleh melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

Permasalahan yang dirasakan oleh MBR adalah :

- Persyaratan KPR.
- Minimal penghasilan MBR sebesar Rp 2.500.000,- .

- Besarnya uang muka.
- Besarnya suku bunga.
- Jangka waktu kredit.
- Pajak BPHTB.

Sehingga dengan kebijakan inipun MBR belum bisa menikmati subsidi KPR rumah sederhana yang diberikan pemerintah. Adapun tahapan kebijakan subsidi rumah sederhana dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2012 dan dampaknya di lapangan atas kebijakan tersebut dapat dilihat pada Gambar 2.3.



Gambar 2. 3 Tahapan Kebijakan Subsidi Rumah Sederhana Tahun 2006–2015 (Kemenpera, 2015).

2.4.2 Proses Pembangunan Perumahan

Proses pembangunan perumahan yang dilakukan oleh *developer* akan melalui beberapa tahapan kegiatan, baik untuk pembangunan rumah sederhana maupun rumah kelas menengah keatas. Adapun tahapannya adalah sebagai berikut :

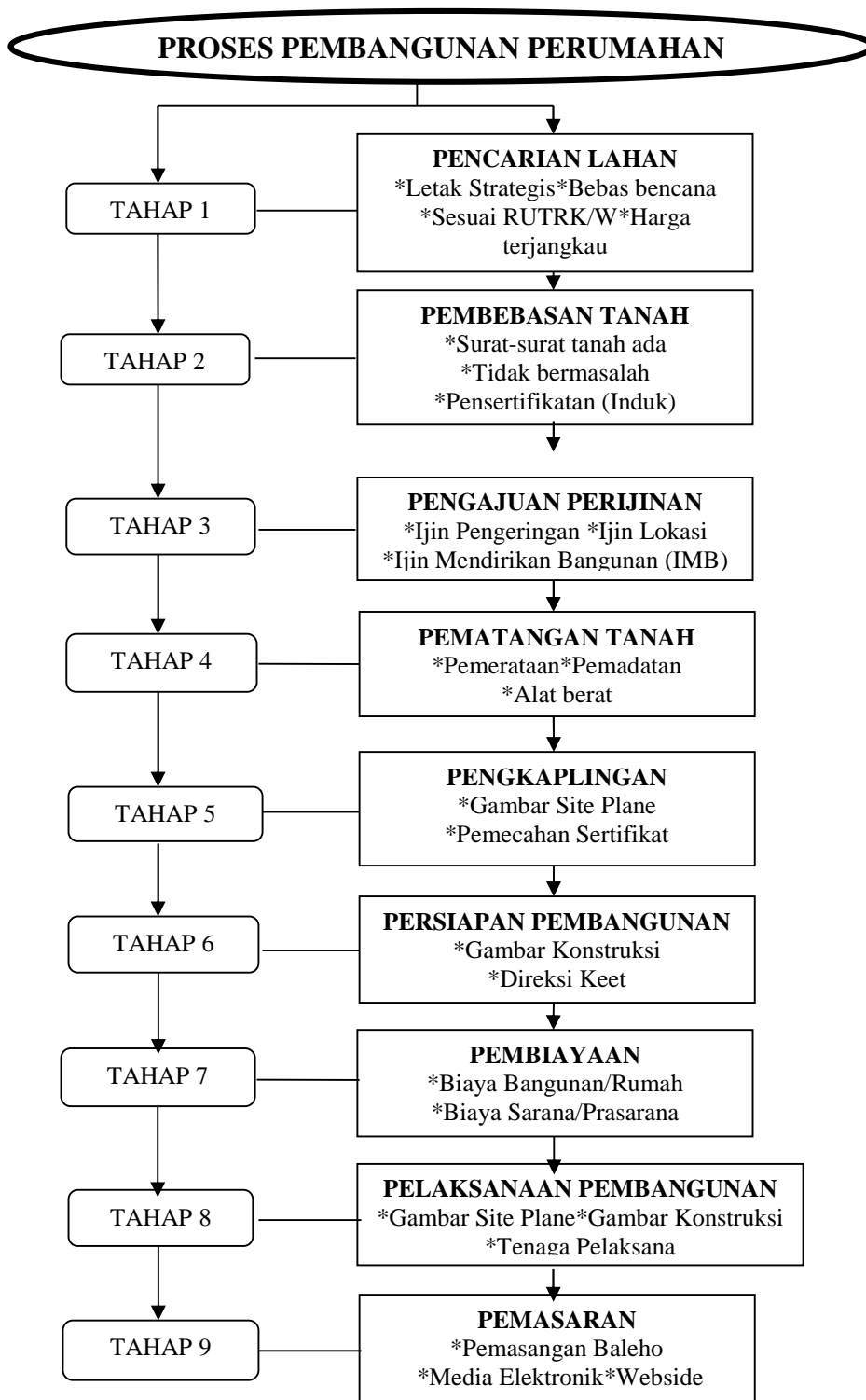
- Tahap 1 : Mencari Lahan/tanah,

Untuk membangun suatu kawasan perumahan harus didahului dengan tahapan mencari lahan atau tanah. Adapun informasi tentang lahan atau tanah dapat diperoleh melalui internet, biro jasa pemasaran tanah, atau langsung ditawarkan dari/oleh pemilik tanah. Di dalam memilih lokasi untuk perumahan tersebut, harus dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Tanah/lahan yang akan dibuat lokasi perumahan letaknya harus cukup strategis yaitu dekat dengan fasilitas umum, diantaranya adalah pusat perbelanjaan/pasar/swalayan, pusat pelayanan kesehatan/puskesmas dan pusat pendidikan.
 - 2) Harga tanah harus terjangkau atau sesuai dengan kebutuhannya, yaitu untuk kepentingan rumah sederhana.
 - 3) Tersedia sarana transportasi, yaitu angkutan umum/angkutan kota/angkutan pedesaan.
 - 4) Didalam RUTRK/W (Rencana Umum Tata Ruang Kota/Wilayah) Daerah setempat, tanah yang akan dibuat lokasi perumahan harus sudah sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai daerah permukiman.
 - 5) Lahan/tanah yang akan dibuat untuk lokasi perumahan harus tidak didaerah rawan bencana seperti banjir, tanah longsor dan sebagainya.
 - 6) Setelah ditemukan lokasi yang diinginkan dan kesepakatan harga, kemudian dilakukan pembayaran tanda jadi sebagai tanda ikatan jual beli.
- Tahap 2: Pembebasan tanah dan pensertifikatan,
Pada tahap ini, setelah *developer* memperoleh lahan/tanah yang akan digunakan untuk lokasi pembangunan perumahan, harus dipastikan bahwa lahan tersebut tidak bermasalah dan surat-surat tanah ada (sertifikat). Selanjutnya dilakukan proses pembayaran dan pembebasan tanah/lahan dihadapan PPAT yang kemudian diajukan permohonan hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten setempat untuk diproses menjadi sertifikat induk atas nama PT (*developer*).
 - Tahap 3: Pengajuan perijinan,
Perijinan yang diajukan meliputi: Ijin pengeringan (IP), ijin perubahan peruntukan (IPP), ijin lokasi (IL) dan ijin mendirikan bangunan (IMB). Adapun yang mengeluarkan ijin-ijin tersebut adalah Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu (KPPT) Kabupaten setempat. Bersamaan dengan ini pula dilakukan pengajuan permohonan pemasangan jaringan listrik di Kantor PLN dan permohonan pemasangan jaringan air minum/air bersih di Kantor PDAM setempat.
 - Tahap 4: Pematangan tanah,
Sebelum pekerjaan pembangunan perumahan dimulai, terlebih dahulu dilakukan pematangan tanah dengan jalan pemerataan dan pemadatan tanah dengan menggunakan alat berat dan pekerjaan ini dikerjakan oleh *developer*.

- Tahap 5: Pengkaplingan dan pemecahan sertifikat,
Sebelum dilakukan balik nama atas nama masing-masing konsumen/debitur, maka sertifikat induk harus sudah *displit*/dipecah terlebih dahulu per kapling/bidang masih tetap atas nama PT (*developer*). Hal ini dilakukan untuk mempercepat proses balik nama dari *developer* kepada konsumen/debitur setelah dilakukan akhad kredit dan penandatanganan perjanjian kredit serta akta jual beli di hadapan notaris/PPAT. Pemecahan ini diproses di Kantor Pertanahan Kabupaten setempat.
- Tahap 6 : Persiapan Pembangunan,
Pada tahap persiapan pembangunan ini dibuatlah gambar konstruksi beserta rencana anggaran biaya proyek (RAB), gambar *site plane* sebagai pedoman/acuan pelaksanaan pembangunan perumahan dan untuk petunjuk pengkaplingan serta digunakan sebagai kelengkapan syarat administrasi ijin mendirikan bangunan (IMB) dan pemecahan sertifikat. Gambar *site plane* ini harus disahkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum setempat. Pada tahap ini juga dibuat direksi keet untuk kegiatan perkantoran selama proyek.
- Tahap 7 : Pembiayaan.
Biaya pembangunan perumahan beserta fasilitasnya yang digunakan oleh *developer* untuk membangun adalah berasal dari penerimaan pembayaran uang muka dari konsumen sebesar 10% dari harga rumah, pinjaman dari bank pelaksana berupa kredit konstruksi sebesar 75% dari biaya konstruksi dengan bunga sebesar 12% per tahun, sedangkan sisanya berasal dari pinjaman pihak ketiga dengan bunga sebesar 18% per tahun.
- Tahap 8 : Pelaksanaan pembangunan,
Tahap pelaksanaan pembangunan perumahan ini dikerjakan oleh *developer* yang sudah memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dan Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK) atau sub kontraktor yang ditunjuk oleh *developer* setelah setelah memiliki kelengkapan administrasi. Pekerjaan pada tahap ini meliputi pembangunan rumah, sarana dan prasarana seperti jalan akses dan jalan lingkungan, saluran air kotor, jaringan listrik dari PLN dan jaringan air minum dari PDAM.
- Tahap 9 : Pemasaran,
Setelah proses pembangunan selesai, yang meliputi pembangunan rumah, jaringan listrik dari PLN, jaringan air bersih dari PDAM, jalan akses dan jalan lingkungan serta saluran air, maka rumah siap untuk dipasarkan lewat pemasangan baleho, media

elektronik, webside dan pameran perumahan. Pemasaran rumah ini sebenarnya sudah dilakukan sejak tahap persiapan, sehingga bagi konsumen atau calon debitur yang sudah memesan dan melengkapi semua persyaratan kredit bisa langsung melaksanakan akhad kredit. Gambar 2.4 adalah tahapan proses pembangunan perumahan.



Gambar 2. 4 Tahapan Proses Pembangunan Perumahan (PT.GKM, 2012)

2.4.3 Proses untuk Memiliki Rumah Sederhana Melalui Fasilitas KPR Bersubsidi dengan Dukungan FLPP.

Untuk bisa menikmati rumah sederhana melalui fasilitas KPR bersubsidi dengan dukungan FLPP, ada beberapa langkah yang harus ditempuh oleh MBR adalah sebagai berikut :

- Langkah 1 : Melakukan peninjauan lokasi perumahan,
Langkah awal yang dilakukan oleh MBR adalah melakukan peninjauan lokasi perumahan untuk mengetahui dan memastikan bahwa di lokasi tersebut akan dibangun suatu perumahan dan telah cocok atau sesuai dengan pilihan.
- Langkah 2: Melakukan pendaftaran dan pengambilan blanko permohonan kredit dan Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh MBR adalah datang di kantor *developer* untuk keperluan :
 1. Melakukan pendaftaran dan mengambil blanko permohonan/ persyaratan kredit untuk diisi dan dilengkapi,
 2. Memilih nomor kapling lewat gambar *site plane* dan memilih gambar rumah yang disediakan oleh *developer*,

Setelah cocok dengan pilihannya, baik lokasi maupun nomor kapling, kemudian dilakukan pembayaran tanda jadi sebesar yang ditentukan oleh *developer* yang nantinya diperhitungkan sebagai uang muka atau biaya proses kredit jika pembelian berlanjut, tetapi jika pembelian batal maka uang tanda jadi dinyatakan hangus.

- Langkah 3 : Melengkapi berkas persyaratan permohonan KPR,
Sesuai bunyi Permenpera Nomor : 13/Tahun 2012, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak (Rumah Sederhana) dengan Dukungan FLPP. Untuk mendapatkan fasilitas kredit rumah sederhana/sejahtera tapak bagi MBR harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - 1) Berpenghasilan tetap atau tidak tetap maksimal Rp 2.500.000, per bulan.
 - 2) Foto copy surat nikah, kartu keluarga dan KTP suami isteri.
 - 3) Foto copy NPWP.
 - 4) Foto copy laporan SPT tahunan PPh orang pribadi atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah bagi yang berpenghasilan tidak tetap.

- 5) Pas photo berwarna suami isteri 4x6 masing-masing 2 lembar.
- 6) Surat keterangan penghasilan atau slip gaji dari pimpinan Dinas/Instansi/Pimpinan Perusahaan bagi yang berpenghasilan tetap.
- 7) Membuat Surat Pernyataan bermeterai cukup yang mencakup :
 - Belum memiliki rumah.
 - Penghasilan tidak melebihi Rp 2.500.000,- per bulan.
 - Menggunakan sendiri Rumah Sederhana Layak Huni sebagai tempat tinggal.
 - Tidak akan memindah tangankan Rumah Sederhana Layak Huni sebelum 5 tahun.
 - Belum pernah menerima subsidi perumahan melalui kredit pembiayaan/KPR.

Setelah 2 (dua) minggu waktu yang di alokasikan untuk pengisian blanko permohonan kredit dan kelengkapan persyaratan yang lain sudah selesai dan lengkap, kemudian MBR menyerahkan kembali blanko tersebut kepada developer, sambil menunggu proses selanjutnya.

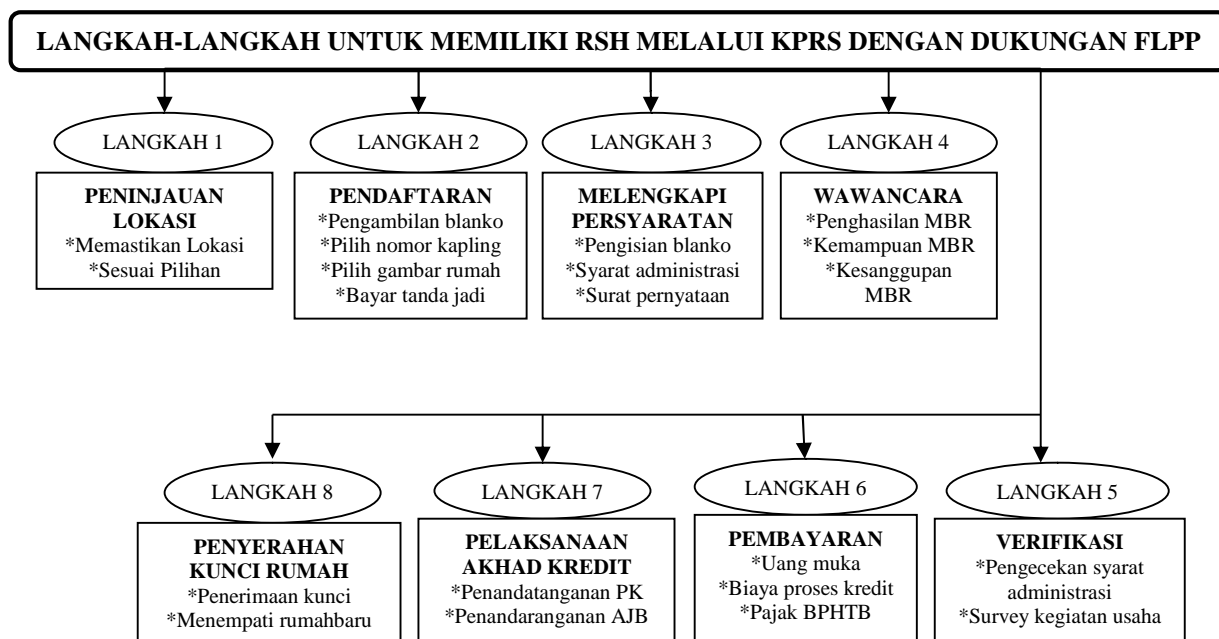
- Langkah 4 : Wawancara dengan pihak Bank pelaksana,
Setelah persyaratan dinyatakan lengkap, kemudian MBR melakukan wawancara dengan Bank pelaksana, tujuannya untuk mengetahui penghasilan dan tingkat kemampuan MBR didalam membayar uang muka maupun angsuran KPR sesuai dengan ketentuan.
- Langkah 5 : Verifikasi terhadap calon konsumen/debitur (MBR),
Verifikasi ini dilakukan oleh Bank pelaksana terhadap calon konsumen/debitur MBR, tujuannya untuk melakukan pengecekan kegiatan usaha dan memastikan kebenaran dari pada berkas persyaratan yang telah diajukan oleh calon debitur.
- Langkah 6 : Melakukan pembayaran,
Sebelum dilaksanakan realisasi akhad kredit semua persyaratan administrasi keuangan harus sudah diselesaikan semuanya, diantaranya meliputi pembayaran uang muka sebesar 10% dari harga rumah, pajak BPHTB sebesar harga rumah dikurangi Rp 60 juta dikalikan 5% dan biaya proses kredit sebesar lebih kurang 6,5% dari pokok kredit.
- Langkah 7 : Pelaksanaan Realisasi Akhad kredit,
Setelah calon debitur (MBR) dinyatakan lolos verifikasi oleh Bank pelaksana dan pembangunan rumah yang dilakukan oleh developer dinyatakan telah selesai, maka

langkah selanjutnya adalah dilakukan akhad kredit yang ditandai dengan penandatanganan perjanjian kredit dan akta jual beli (AJB) dihadapan Notaris/PPAT oleh debitur. Dan pada kesempatan ini pula dilakukan penyerahan kunci rumah oleh *developer* kepada debitur (MBR).

- Langkah 8 : Penyerahan kunci dan menempati rumah baru.

Setelah selesai dilakukan realisasi akhad kredit, kemudian *developer* menyerahkan kunci rumah beserta segala fasilitasnya kepada konsumen/ debitur atau dalam hal ini adalah MBR, untuk selanjutnya rumah sudah bisa ditempati atau dihuni.

Adapun langkah-langkah untuk memiliki rumah sederhana melalui fasilitas KPR bersubsidi bisa dilihat pada:



Gambar 2. 5 Langkah-langkah untuk memiliki Rumah Sederhana Melalui Fasilitas KPR Bersubsidi (PT.GKM dan Bank BTN, 2016).

2.5 Konsepsi Metode Analisis

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengembangkan kebijakan pembangunan rumah sederhana layak huni yang tepat, sehingga menarik minat *developer* untuk membangun RSH, dan untuk memenuhi kebutuhan daya beli MBR. Guna mendapatkan kerangka rumusan pengembangan kebijakan pembangunan rumah sederhana yang tepat diperlukan beberapa tahapan dengan metode analisis yang berbeda pada setiap tahapannya seperti yang diuraikan berikut ini.

2.5.1 Analisis RCA (*Root Cause Analysis*)

1) Tujuan Penggunaan Analisis RCA

Analisis RCA (*Root Cause Analysis*) yang juga disebut Analisis Akar Masalah (AAM), digunakan dengan tujuan:

- 1) Mengetahui langkah-langkah dan prinsip-prinsip manajemen permasalahan.
- 2) Mengenal metode analisis pemecahan masalah.
- 3) Bisa menggunakan metode analisis pemecahan masalah.
- 4) Mampu mendiagnosa masalah dan akar masalah dengan tepat.
- 5) Mengetahui cara-cara untuk memilih solusi yang paling sesuai.

RCA merupakan proses penyelesaian masalah untuk melaksanakan suatu investigasi terhadap identifikasi kejadian, masalah, mengenai non-konformitas. RCA terpisah dengan proses manajemen kejadian dan tindakan perbaikan yang segera, walaupun keduanya saling berdekatan. RCA memerlukan investigator untuk melihat solusi untuk segera memecahkan masalah dan memahami hal fundamental yang menyebabkan permasalahan. Hal ini memungkinkan keterlibatan suatu identifikasi dan proses manajemen, prosedur, aktifitas, ketidakaktifan, tingkah laku atau kondisi.

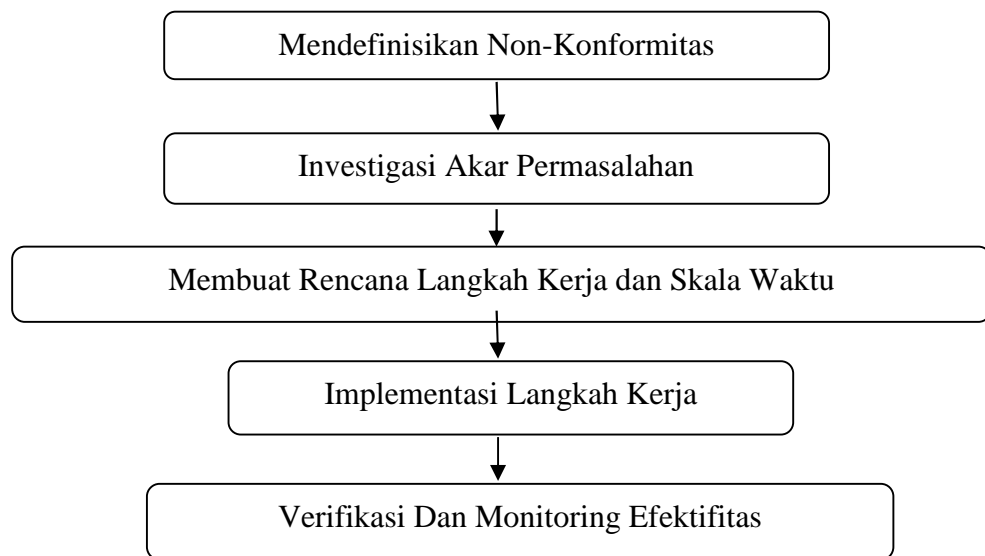
Keuntungan RCA secara komprehensif :

- 1) Identifikasi masalah permanen.
- 2) Pencegahan dari terjadinya permasalahan.
- 3) Pengenalan proses penyelesaian masalah secara logis dan aplikatif terhadap isu dan non-konformitas segala ukuran.

Langkah-langkah Analisis RCA atau Analisis Akar Masalah adalah sebagai berikut :

- 1) Mendefinisikan non-konformitas.
- 2) Investigasi akar permasalahan.
- 3) Membuat rencana langkah kerja dan skala waktu.
- 4) Implementasi langkah kerja.
- 5) Verifikasi dan monitoring efektifitas.

Langkah-langkah analisis RCA dapat dilihat pada Gambar 2.6.



Gambar 2. 6 Langkah-langkah Analisis RCA (*Root Cause Analysis*)

2) Diagram Tulang Ikan atau *Fishbone Diagram*.

Diagram "Tulang Ikan" atau *Fishbone Diagram*, sering pula disebut *Ishikawa diagram* sehubungan dengan perangkat diagram sebab akibat ini pertama kali diperkenalkan oleh Prof. Kaoru Ishikawa dari Jepang. Gasversz (1997: 112) mengungkapkan bahwa diagram sebab akibat ini merupakan pendekatan terstruktur yang memungkinkan dilakukan suatu analisis lebih terperinci dalam menemukan penyebab-penyebab suatu masalah, ketidaksesuaian, dan kesenjangan yang ada. Penggunaan diagram *Fishbone* dalam situasi sebagai berikut:

- 1) Terdapat pertemuan diskusi dengan menggunakan *brainstorming* untuk mengidentifikasi mengapa suatu masalah terjadi,
- 2) Diperlukan analisis lebih terperinci terhadap suatu masalah,
- 3) Terdapat kesulitan untuk memisahkan penyebab dan akibat.

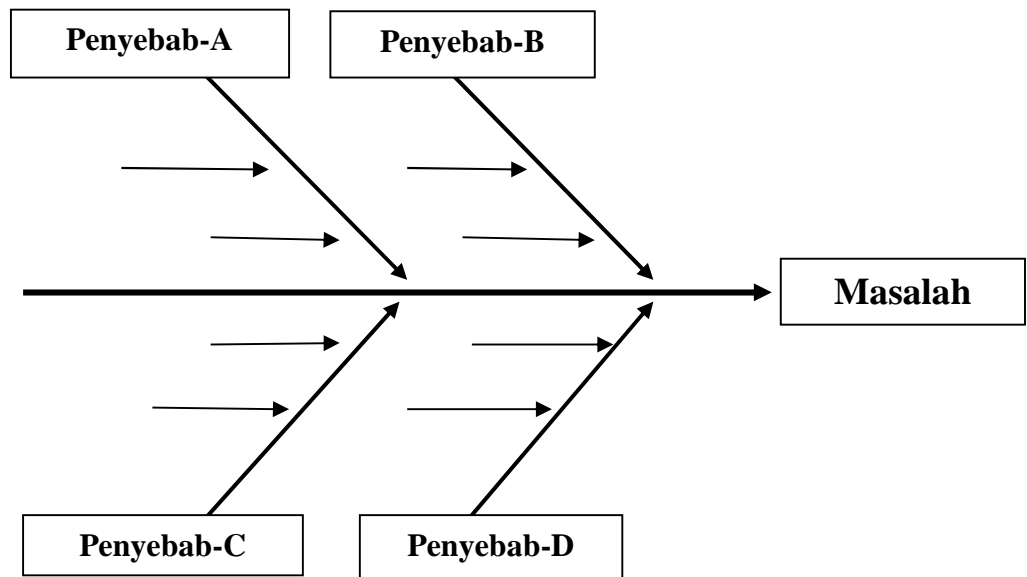
Langkah-langkah penggunaan diagram *Fish Bone* (Gasversz, 1997) :

- 1) Dapatkan kesepakatan tentang masalah yang terjadi dan diungkapkan masalah itu sebagai suatu pertanyaan masalah (*problem quistion*).
- 2) Bangkitkan sekumpulan penyebab yang mungkin, dengan menggunakan teknik *brainstorming* atau membentuk anggota tim yang memiliki ide-ide berkaitan dengan masalah yang sedang dihadapi.
- 3) Gambarkan diagram dengan pertanyaan masalah ditempatkan pada sisi kanan (membentuk kepala ikan) dan kategori utama seperti: material, metode, manusia,

mesin, pengukuran dan lingkungan ditempatkan pada cabang-cabang utama (membentuk tulang-tulang besar dari ikan). Kategori utama ini bisa dirubah sesuai kebutuhan.

- 4) Tetapkan setiap penyebab dalam kategori utama yang sesuai dengan menempatkan pada cabang yang sesuai.
 - 5) Untuk setiap penyebab yang mungkin, tanyakan "mengapa" untuk menemukan akar penyebab, kemudian daftarkan akar-akar penyebab masalah itu pada cabang-cabang yang sesuai dengan kategori utama (membentuk tulang-tulang kecil dari ikan). Untuk menemukan akar penyebab, kita dapat menggunakan teknik bertanya mengapa lima kali (*five Why*).
 - 6) Interpretasikan diagram sebab akibat itu dengan melihat penyebab-penyebab yang muncul secara berulang, kemudian dapatkan kesepakatan melalui konsensus tentang penyebab itu. Selanjutnya fokuskan perhatian pada penyebab yang dipilih melalui konsensus itu.
 - 7) Terapkan hasil analisis dengan menggunakan diagram sebab-akibat itu dengan cara mengembangkan dan mengimplementasikan tindakan korektif, serta memonitor hasil-hasil untuk menjamin bahwa tindakan korektif yang dilakukan itu efektif karena telah menghilangkan akar penyebab dari masalah yang dihadapi.
- Pada langkah ketiga tersebut di atas kategori utama dapat kita ubah menjadi sebab satu (Sb1) atau sebab 2 (Sb2) dan selanjutnya hingga menjadi cabang-cabang kecil sebab Sb1a, Sb1b dan seterusnya. Didalam penelitian ini ada beberapa tahapan proyek pembangunan perumahan yang dilakukan oleh developer untuk menyediakan rumah sederhana layak huni bagi MBR, dan proses pemilikan rumah yang dilakukan oleh MBR untuk mendapatkan rumah sederhana layak huni melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang pada pelaksanaannya sudah barang tentu dihadapkan dengan berbagai macam permasalahan yang sulit untuk dihindari.

Adapun proses pembangunan dan pemilikan rumah sederhana layak huni (RSLH) ditampilkan dalam struktur rantai *cause* pada Gambar 3.3 dan 3.4, sedangkan permasalahan dan penyebabnya dapat dilihat dalam diagram *fishbone* pada Gambar 2.7.



Gambar 2. 7 Diagram *Fishbone* atau Diagram Tulang Ikan

Struktur Rantai Cause

1. Siklus Proyek Pembangunan Perumahan

Didalam menyediakan rumah sederhana layak huni, developer telah melakukan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Pembebasan lahan dan pensertifikatan tanah, yang diawali dengan kegiatan pencarian lahan, pemerataan lahan dan pengkaplingan.
- b. Melakukan pengurusan perijinan, dilanjutkan dengan perencanaan dan persiapan pembangunan.
- c. Mempersiapkan dana untuk pembiayaan pelaksanaan pembangunan perumahan dan selanjutnya dipasarkan setelah selesai pembangunannya.

Adapun struktur siklus pembangunan proyek perumahan dapat dilihat pada Gambar 2.8 dibawah ini.



Gambar 2. 8 Struktur Siklus Pembangunan Proyek Perumahan

8) Tahapan Proses Pemilikan Rumah Sederhana Layak Huni oleh MBR melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Pada tahapan ini MBR telah melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Melengkapi persyaratan permohonan kredit setelah melakukan peninjauan lokasi dan pendaftaran pembelian/kredit rumah.
- b. Melakukan pembayaran uang muka setelah melakukan wawancara dan diverifikasi oleh Bank pelaksana.
- c. Menempati rumah baru setelah melakukan akhad kredit dengan Bank pelaksana dan menerima kunci rumah dari developer.

Adapun struktur proses pemilikan rumah sederhana layak huni bisa dilihat pada Gambar 2.9.



Gambar 2. 9 Struktur Siklus Pemilikan RSLH oleh MBR melalui KPR

2.5.2 Metode Simulasi

2.5.2.1 Pendekatan Sistem

Pendekatan sistem merupakan cara berpikir dalam memecahkan suatu permasalahan dengan memperhatikan unsur-unsur yang berhubungan dengan masalah tersebut secara menyeluruh dan rasional. Cara berpikir sistem adalah cara berpikir yang melihat permasalahan sebagai suatu sistem yang saling berhubungan yang fokusnya terletak pada keterkaitan permasalahan dengan waktu. Manfaat berpikir secara menyeluruh pada berpikir sistem telah berkembang pesat pada seluruh aspek kehidupan. Berpikir sistem memerlukan ketrampilan dan kemampuan untuk merumuskan persoalan dan penyelesaian secara menyeluruh. Kita harus mampu membayangkan kondisi awal sampai akhir secara menyeluruh. Dengan berpikir sistem kita akan dapat mengidentifikasi segala sesuatu yang akan terlibat serta pengaruhnya dalam pencapaian tujuan yang diinginkan.

Sistem adalah kumpulan entitas, manusia, atau benda yang mempunyai keterkaitan dan terorganisasi dalam mencapai tujuan tertentu. Daellenbach dan McNickle (2005) menyatakan sistem adalah entitas atau orang yang saling berelasi satu sama lain dalam suatu bidang dan terorganisasi (mengikuti aturan yang berlaku yang mempunyai tujuan tertentu). Penentuan sistem ini bersifat subyektif karena bergantung pada sudut pandang orang yang melihat sistem tersebut. Menurut Daellenbach dan McNickle (2005), sistem mempunyai beberapa karakteristik, antara lain:

- a. Sistem adalah sebuah kesatuan dari komponen-komponen yang terorganisasi.
- b. Setiap komponen mempunyai peranan dalam sistem. Jika ada komponen yang tidak bekerja atau hilang maka sistem itu akan berubah.
- c. Kumpulan komponen – komponen dalam sistem dapat membentuk subsistem. Subsistem subsistem inilah yang membentuk sistem keseluruhan.
- d. Suatu sistem mempunyai lingkungan yang dapat menyediakan input bagi sistem dan menerima output dari sistem.

Menurut Daellenbach dan McNickle (2005) model adalah penggambaran dari sistem yang ada. Ljung (1994) memaparkan bahwa model dari sebuah sistem adalah sebuah alat yang bisa kita gunakan untuk menjawab pertanyaan mengenai sistem tanpa melakukan eksperimen. Model adalah representasi dari suatu sistem yang

dikembangkan untuk mempelajari sistem tersebut dan berfungsi sebagai pengganti dari sistem nyata. Pemodelan diperlukan dalam suatu penelitian karena dengan model lebih memudahkan pencarian variabel-variabel yang penting dalam penelitian tersebut dan dapat menghemat biaya penelitian serta menghemat waktu. Dalam pembuatan model penelitian kita bisa mencari terlebih dahulu model yang pernah digunakan untuk memecahkan soal penelitian yang hampir sama. Jika kita menemukan model standar dalam suatu pustaka maka model tersebut tinggal kita ubah sesuai permasalahan yang kita angkat. Apabila model standar tidak dapat diperoleh, maka kita haruslah membuat model baru. Menurut Daellenbach dan McNickle (2005), suatu model dikatakan baik jika memenuhi beberapa syarat, yaitu suatu model harus mudah dipahami, suatu model harus mencakup seluruh aspek penting yang mempengaruhi tujuan sistem, model haruslah mudah untuk dimanipulasi dan dikomunikasikan, serta suatu model seharusnya mudah beradaptasi dengan lingkungan ketika terjadi perubahan pada input yang tidak terkontrol sehingga model tetap dapat dikatakan valid (model bersifat adaptif/robust).

2.5.2.2 Pengertian Metode Simulasi

Metode simulasi merupakan sebuah model yang berisi seperangkat variabel yang menampilkan kondisi yang sebenarnya, dan memungkinkan juga berisi suatu keputusan atau kebijakan yang menentukan bagaimana keputusan atau kebijakan tersebut bisa dimodifikasi dengan membuat skenario perencanaan kebijakan untuk mencapai hasil yang diinginkan. Simulasi juga sebagai alat untuk merancang sistem atau pembuat keputusan dan menciptakan sistem dengan kinerja tertentu, baik dalam tahap perancangan sistem atau tahap pelaksanaan/operasional. Penggunaan simulasi akan memberikan wawasan yang lebih luas pada masing-masing pihak dalam menyelesaikan suatu masalah.

Menurut Erma (2006), metode simulasi atau model simulasi adalah merupakan alat yang cukup fleksibel untuk memecahkan suatu masalah yang sulit untuk dipecahkan dengan metode matematis biasa. Sedangkan menurut Law, and Kelton, (2000), model simulasi adalah sebagai alat bantu untuk memahami suatu masalah yang akan dipecahkan. Jika kesahihan suatu model telah dicapai, simulasi selanjutnya dapat digunakan untuk memprediksi perilaku masa depan sistem dan dapat menentukan skenario-skenario kebijakan yang efektif (Tasrip, 2005).

Memperhatikan berbagai permasalahan dan persoalan yang dihadapi dalam pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana atau sejahtera tapak, perlu membuat skenario simulasi perancangan kebijakan yang dapat diberlakukan dalam jangka panjang.

2.5.2.3 Tujuan Simulasi

- Mengurangi biaya, waktu dan tenaga,
- Mampu memberikan kapabilitas dan akurasi dari penilaian performance pada sistem yang komplek,
- Keunggulan sebagai alat pengambil keputusan,
- Kebebasan pada perencana sistem yang tak terbatas untuk mencoba berbagai gagasan, demi peningkatan hasil dan minimasi resiko.

2.5.2.4 Penggunaan Simulasi

Simulasi digunakan pada saat:

- Suatu keputusan operasional sedang dibuat,
- Proses yang sedang dianalisa mudah digambarkan,
- Peristiwa dan aktivitas memperlihatkan beberapa interdependensi dan variabilitas,
- Biaya berdampak pada keputusan dan lebih besar ongkos dari pada melakukan simulasi,
- Beban yang diberikan untuk mengadakan percobaan pada sistem nyata lebih besar dibandingkan dengan melakukan simulasi.

Simulasi tidak digunakan pada saat/kondisi:

- Permasalahan bis diselesaikan dengan penyelesaian analisis,
- Permasalahan bisa diselesaikan dengan akal sehat,
- Permasalahan lebih mudah jika dilakukan dengan eksperimen langsung,
- Biaya yang akan digunakan melebihi anggaran yang ada,
- Sumber daya dan waktu tidak tersedia,
- Ekspektasi terhadap persoalan tidak dapat dinalar,
- Perilaku sistem ekstrim kompleks atau tidak dapat didefinisikan,
- Jika perilaku sistem sangat kompleks atau tidak bisa digambarkan.

2.5.2.5 Langkah-langkah Simulasi Kebijakan

Langkah-langkah yang dilakukan dalam simulasi kebijakan adalah:

- Mempersiapkan variabel-variabel kebijakan sesuai ketentuan yang berlaku, lengkap dengan nilai-nilai parameter,
- Melakukan simulasi dengan skenario sesuai kebijakan atau tanpa merubah kebijakan,
- Melakukan simulasi dengan skenario paket kebijakan 1, yaitu dengan cara menurunkan nilai parameter secara bertahap.
- Kemudian melakukan simulasi dengan skenario paket kebijakan 2 dan seterusnya, dengan cara menurunkan nilai parameter secara bertahap, hingga mencapai hasil yang diinginkan.

2.5.3 Analisa SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats*)

Tahapan dalam melakukan analisis SWOT dilakukan sebagai berikut(Asmarani, 2010):

1) Identifikasi Faktor-Faktor Internal dan Eksternal

Tahap awal dalam analisis SWOT adalah melakukan identifikasi terhadap faktor-faktor internal dan eksternal dalam membangun rumah sederhana yang dianggap berpengaruh secara positif maupun secara negatif. Tahap ini sangat penting karena hasil dari identifikasi ini akan menjadi dasar untuk kegiatan analisis berikutnya. Identifikasi faktor-faktor internal dan eksternal ini dilakukan dengan mempelajari dokumen-dokumen, kajian literatur, berita-berita yang dimuat di media lokal, dan melakukan survey pendahuluan di beberapa pengembang perumahan sederhana.

a. Penyusunan Kuisisioner

Setelah faktor-faktor internal dan eksternal telah teridentifikasi, kemudian disusun sebuah kuisisioner sebagai sarana untuk mendapatkan penilaian dari responden terhadap faktor-faktor yang telah dirumuskan. Penilaian terhadap faktor-faktor yang telah diidentifikasi dibagi menjadi 2 bagian, yaitu:

1) Penilaian terhadap prestasi faktor.

Penilaian pada tahap ini diberikan skala antara 1 sampai dengan 9, yang mempunyai arti sebagai berikut:

- Skala 1 berarti amat sangat buruk;
- Skala 2 berarti sangat buruk;
- Skala 3 berarti buruk;
- Skala 4 berarti sedikit buruk;

- Skala 5 berarti sedang/netral;
- Skala 6 berarti sedikit baik;
- Skala 7 berarti baik;
- Skala 8 berarti sangat baik;
- Skala 9 berarti amat sangat baik.

2) Penilaian urgensi (tingkat kepentingan) terhadap penanganan faktor-faktor.

Penilaian pada tahap ini diberikan skala a sampai dengan d, yang mempunyai arti sebagai berikut:

- Skala a berarti sangat penting untuk dilakukan penanganan;
- Skala b berarti penting untuk dilakukan penanganan;
- Skala c berarti kurang penting untuk dilakukan penanganan;
- Skala d berarti tidak penting untuk dilakukan penanganan.

b. Penentuan responden

Setelah kuisisioner selesai disusun, maka tahap berikutnya adalah penentuan responden yang akan mengisi kuisisioner tersebut. Penentuan responden dilakukan dengan mempertimbangkan keahlian dan keterkaitan calon responden dengan permasalahan yang akan diteliti. Pemilihan responden ditetapkan secara *purposive*, atau ditetapkan langsung berdasarkan pengetahuan yang mereka miliki mengenai permasalahan yang sedang diteliti. Adapun responden yang diminta melakukan penilaian faktor-faktor internal dan eksternal dalam kuisisioner SWOT dibagi menjadi 3 kelompok:

- 1) Dari sisi *Developer*, dari kelompok ini, responden yang mengisi kuisisioner adalah dari developer sebanyak 25 responden;
- 2) Dari sisi Pemerintah, dari kelompok ini responden yang mengisi kuisisioner adalah dari dinas/instansi/lembaga terkait sebanyak 10 responden;
- 3) Dari sisi MBR, dari kelompok ini, responden yang mengisi kuisisioner adalah dari MBR sebanyak 50 responden.

Setelah pengisian kuisisioner, maka akan didapatkan persepsi ahli atas faktor-faktor internal dan eksternal pada minat atau keinginan membangun rumah sederhana, sehingga kemudian akan didapatkan tabel indikator faktor-faktor internal dan eksternal, seperti yang dijelaskan pada Tabel 2.10. Dari penilaian terhadap faktor-faktor internal dan eksternal, langkah selanjutnya adalah melakukan identifikasi

unsur-unsur yang dikategorikan sebagai kekuatan (*strength*), kelemahan (*weakness*), kesempatan dan peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threat*) yang dimiliki oleh komponen yang akan memenuhi kriteria membangun rumah sederhana.

Tabel 2. 10 Indikator Faktor SWOT

Penilaian Terhadap Indikator-Indikator Faktor Internal dan Eksternal	
Faktor Internal	Faktor eksternal
Faktor 1	Faktor 1
Faktor 2	Faktor 2
Faktor 3, dst	Faktor 3, dst

Setelah faktor-faktor internal dikelompokkan menjadi kekuatan dan kelemahan, dan faktor-faktor eksternal dikelompokkan menjadi peluang dan ancaman, langkah selanjutnya adalah melakukan pembobotan IFAS – EFAS elemen-elemen SWOT dengan cara sebagai berikut:

- Setiap nilai rata-rata horizontal dikurangi nilai 5 (lima) sebagai nilai dari persepsi/pendapat responden yang lebih adil atas pembagian faktor internal menjadi *strength* dan *weakness* , dan faktor eksternal menjadi *opportunity* dan *threat* . Nilai 5 (lima) diambil sebagai patokan (*benchmark*) yang berkorelasi netral terhadap sasaran. Nilai yang dihasilkan kemudian disebut sebagai penyesuaian nilai rata-rata.
- Nilai penyesuaian bersifat nilai mutlak;
- Penentuan bobot dari masing-masing elemen SWOT untuk setiap faktornya dengan mengambil bobot masing-masing faktor = 100%. Bobot total dari setiap elemen SWOT menggambarkan total nilai penyesuaian rata-rata terhadap nilai total faktornya masing-masing;
- Pembobotan yang dipakai sebagai bahan penilain prioritas adalah bobot tertimbang yang diperoleh dari perkalian antara bobot x rating. Rating diperoleh dari nilai urgensi penanganan/skala prioritas kepentingan, sesuai dengan urutan level: huruf a = 4; b = 3; c = 2; d = 1.

2) Perumusan Strategi

Untuk mendapatkan prioritas dan keterkaitan antar strategi, maka dari hasil pembobotan IFAS-EFAS kuisioner SWOT untuk masing-masing indikator tersebut,

dilakukan interaksi kombinasi dari strategi yang meliputi kombinasi internal-eksternal, yang terdiri dari:

- 1) Strategi *Strength-Opportunity*(SO); Interaksi kombinasi strategi SO: yaitu suatu strategi yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang;
- 2) Strategi *Strength-Threat* (ST); Interaksi kombinasi strategi ST: yaitu suatu strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman;
- 3) Strategi *Weakness-Opportunity* (WO): Interaksi kombinasi strategi WO: yaitu suatu strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang;
- 4) Strategi *Weakness-Threat*(WT) Interaksi kombinasi strategi WT: yaitu suatu strategi yang meminimalkan kelemahan untuk mengatasi ancaman.

Tabel 2. 11 Matriks Internal dan Eksternal

		Faktor Eksternal	
		Opportunity (O)	Threat (T)
Faktor Internal	Strength (S)	Strategi SO	Strategi ST
	Weakness (W)	Strategi WO	Strategi WT

Dari matriks tersebut akan diperoleh 4 pilihan strategi yang dapat diambil oleh decision maker sebagai strategi pilihan yang tentu saja ditentukan setelah mempertimbangkan potensi, kondisi dan kendala yang ada. Kemudian dari interaksi strategi tersebut akan didapatkan Matriks SWOT– Interaksi IFAS – EFAS seperti yang dijelaskan pada **Tabel 2.12**.

Tabel 2. 12 Matriks SWOT – Interaksi IFAS – EFAS

	Kekuatan (S)	Kelemahan (W)
Peluang (O)	Strategi SO - Strategi yang memaksimalkan kekuatan untuk memanfaatkan peluang yang ada; - Strategi agresif; - Keunggulan komparatif.	Strategi WO - Strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang; - Strategi orientasi putar balik; - Investasi/divestasi.
Ancaman (T)	Strategi ST - Strategi yang memaksimalkan kekuatan untuk mengatasi ancaman; - Strategi diversifikasi; - Mobilisasi.	Strategi WT - Strategi yang meminimalkan kelemahan untuk mengatasi ancaman; - Strategi defensif; - Kontrol kerusakan/Strategi riskan.

3) Penggunaan Analisa SWOT Sebelum dan Sesudah Konfirmasi *Expert*

- Analisa SWOT Sebelum Konfirmasi *Expert*

Pada bagian ini data yang digunakan pada studi pustaka dan *pilot project* akan dianalisa dan dikelompokkan menjadi faktor-faktor SWOT ke dalam matriks SWOT. Bentuk matriks SWOT akan memuat kekuatan, kelemahan, peluang dan tantangan dari *developer* untuk membangun RSH bagi MBR. Pengelompokan analisa SWOT ini akan memuat seluruh faktor yang diperoleh melalui studi pustaka dan *pilot project* untuk diajukan atau akan dikonfirmasi melalui para pakar/*expert*.

- Analisa SWOT Setelah Konfirmasi *Expert*

Kemudian setelah melakukan identifikasi dan pemetaan maka akan dilakukan konfirmasi terhadap ahli melalui rancangan SWOT dengan menggunakan kuisioner. dan hasil konfirmasi ini akan disajikan dalam **Tabel 2.13**.

Tabel 2. 13 Matriks SWOT – Interaksi IFAS – EFAS Sebelum Konfirmasi *Expert*

	Kekuatan (S)	Kelemahan (W)
Peluang (O)	Strategi SO - SO1 - SO2 - SO...n	Strategi WO - WO1 - WO2 - WO...n
Ancaman (T)	Strategi ST - ST1 - ST2 - ST...n	Strategi WT - WT1 - WT2 - WT...n

2.5.4 Metode FGD (*Focus Group Discussion*)

Focus Group Discussion (FGD) adalah bentuk khusus wawancara. FGD dapat didefinisikan sebagai sekelompok kecil partisipan yang bersifat formal dan berjangka waktu temporer, yang berinteraksi dan bekerja sama untuk mendalami suatu topik. FGD menghendaki adanya interaksi dinamis para partisipan. Mereka diharapkan menggali dan membahas suatu hal yang menarik bagi peneliti maupun kelompok itu sendiri.

Dalam FGD partisipan yang terlibat wawancara adalah satu kelompok. Jumlah kelompok biasanya antara 6-10 orang, tetapi dapat juga kurang atau lebih dari jumlah

tersebut. Kepada kelompok tersebut peneliti mengajukan pertanyaan yang menggali persepsi, pendapat atau opini, keyakinan, dan sikap para partisipan terhadap suatu hal. Hal yang didiskusikan bisa berupa produk, acara dalam media elektronik, konsep, ide, kasus, masalah, kemasan, iklan, dan lainnya. Dalam FGD, anggota kelompok diharapkan berbicara, berinteraksi, dan berdiskusi secara bebas antara sesama mereka. Peneliti biasanya berperan sebagai moderator dalam FGD.

Penggunaan FGD umumnya digunakan dalam dua jenis penelitian. Pertama adalah penelitian yang menguji atau mengembangkan suatu teori. Kedua adalah penelitian terapan yang digunakan untuk pembuatan keputusan. FGD banyak digunakan dalam riset pemasaran untuk mengetahui reaksi publik terhadap suatu program pemasaran. Selain pemasaran, dalam dunia politik FGD juga banyak digunakan, khususnya di dunia politik negara-negara barat. FGD digunakan para politisi untuk menggali reaksi masyarakat/konstituen mereka terhadap suatu usulan kebijakan atau langkah politik. Penggunaan FGD dalam penelitian (khususnya penelitian ilmu sosial) adalah sebagai berikut:

- Alat utama pengumpulan data
- Sumber dan alat pengumpulan data tambahan di samping sumber dan alat pengumpulan data utama.
- Salah satu alat dalam metode penelitian yang menggunakan metode campuran dalam pengumpulan data.

Apabila FGD jika dibandingkan dengan wawancara dan keberhasilan FGD sangat tergantung pada interaksi antar anggota kelompok. Interaksi dengan peneliti dapat mengidentifikasi perbedaan pendapat, keyakinan, sikap dan lainnya. Dalam wawancara, perbedaan baru akan terlihat ketika peneliti menganalisis dan membandingkan beberapa hasil wawancara. Wawancara memiliki keunggulan dibanding FGD yaitu:

- Dalam wawancara, peneliti lebih mudah mengendalikan jalannya wawancara.
- Tiap partisipan dalam wawancara memiliki lebih banyak waktu untuk menyumbangkan informasi.

Sebagai perbandingan, FGD menuntut peran besar moderator dalam rangka mengendalikan jalannya diskusi dan kurangnya sumbangsih partisipan secara individual dan terinci. Dengan menimbang kelebihan dan kelemahan FGD, beberapa penelitian

menggunakan FGD dan wawancara sekaligus. Hasil diskusi dalam FGD akan menuntun peneliti untuk merancang dan melakukan wawancara kepada individu yang dianggap mampu menyediakan informasi lebih mendalam. Jenis-jenis FGD antara lain adalah:

- FGD dua arah (*two way FGD*) di mana ada dua kelompok FGD. Satu kelompok akan mengamati dinamika dan interaksi kelompok yang lain.
- FGD dengan dua moderator (*dual moderator focus group*) di mana ada dua moderator yang mengatur jalannya diskusi. Satu moderator bertugas menjamin diskusi berlangsung dengan lancar dan seimbang. Moderator kedua bertanggung jawab memastikan semua topik yang harus dibicarakan tidak terlewatkan.
- FGD dengan dua moderator berlawanan (*duelling moderator focus group*) di mana ada dua moderator yang secara sengaja mengambil posisi berlawanan dalam diskusi.
- *Teleconference FGD* adalah jenis FGD di mana kehadiran para partisipan secara fisik tidak terjadi. Sebagai gantinya para partisipan menggunakan teknologi telewicara untuk berperan aktif dalam diskusi. Perkembangan teknologi komunikasi visual saat ini telah memungkinkan teleconference FGD dilakukan.
- Varian lain dari *Teleconference FGD* adalah *online FGD* di mana para partisipan berinteraksi menggunakan media tertulis melalui internet, misalnya *group chats*.

Dalam FGD, interaksi dan diskusi partisipan lebih diutamakan. Peneliti diharapkan lebih banyak berperan sebagai moderator dan menjaga keseimbangan diskusi daripada perannya dalam diskusi. Tanpa campur tangan peneliti yang berlebihan diharapkan diskusi dan kesimpulan yang dicapai merupakan buah pikiran para partisipan. Seperti halnya wawancara individual, FGD dapat direkam dan kemudian dianalisis. Jika FGD menggunakan sarana *teleconference* atau *online* biasanya akan tersedia fasilitas perekaman otomatis. Hasil FGD dapat dianalisis seperti halnya wawancara.

Pada pelaksanaan FGD, jumlah partisipan dapat bervariasi. Tidak ada patokan pasti jumlah partisipan. Ada literatur yang menyarankan 6-10 partisipan, meskipun dalam praktik jumlah tersebut bukan harga mati. Efektivitas FGD lebih banyak dipengaruhi oleh ketertarikan partisipan terhadap topik yang akan didiskusikan. Suatu FGD dengan 3-4 orang partisipan akan sama efektifnya jika mereka memiliki ketertarikan. Partisipan dalam FGD diusahakan memiliki kesamaan latar belakang dan

sikap. Kesamaan tersebut guna mencegah terjadinya perbedaan pendapat yang sifatnya merusak selama diskusi berlangsung. Dengan mengingat hal tersebut, *sampling* dalam FGD menggunakan metode *purposive* dan bukan *representative*.

Seperti halnya wawancara, FGD dapat dilakukan secara sangat terstruktur maupun tidak terstruktur sama sekali. Masing-masing memiliki kelebihan dan kelemahan. Memilih FGD yang lebih terstruktur biasanya dikaitkan dengan agenda penelitian. Sang peneliti telah menguasai topik yang akan diteliti. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan sudah disusun dan menjadi standar baku diskusi. Peneliti sebagai moderator diskusi akan berusaha keras agar jalannya diskusi terpusat pada pertanyaan standar yang telah disusun sebelumnya.

FGD yang cenderung kurang terstruktur lebih tepat untuk jenis penelitian eksploratif. Dalam FGD yang cenderung tidak terstruktur, perspektif peneliti dapat dihilangkan dengan lebih efektif. Keterlibatan peneliti sebagai moderator sangat rendah. Pertanyaan yang diajukan cenderung bersifat terbuka (*openended*) sehingga memungkinkan munculnya diskusi yang dapat mencakup kepentingan dan ketertarikan para partisipan. Peneliti dapat lebih banyak menggali topik penelitian seputar isi diskusi dan membuka peluang untuk pendalaman lebih lanjut. Sayangnya, pada FGD yang cenderung tidak terstruktur, tiap kelompok mungkin akan berfokus pada hal yang berbeda. Konsistensi antar group menjadi terbatas dan bahkan mungkin tidak konsisten sama sekali. Jika terjadi hal seperti ini, FGD dapat diulang untuk mempertajam diskusi atau peneliti dapat mengumpulkan data dengan alat yang lain, misalnya wawancara dengan anggota kelompok.

1) Kelebihan FGD

- Dapat menghimpun banyak informasi karena biasanya anggota akan terdorong dan terpicu untuk memiliki ide setelah mendengar pembicaraan atau perspektif anggota lainnya sehingga perbincangan dapat berlangsung lebih mengalir sekalipun topik yang ada sifatnya sangat kompleks dan sensitif.
- Menyediakan informasi yang didapat langsung dari narasumber yang mengerti dan memegang peranan penting berkaitan dengan topik yang dibahas, yang biasanya belum banyak diketahui oleh peneliti dan juga dapat menyediakan informasi yang actual mengenai situasi atau kondisi tertentu.
- Menyediakan beragam opini atau ide yang sangat beragam

- Menyediakan hasil yang maksimal dengan biaya dan beban yang rendah sehingga dianggap lebih efisien.

2) Kelemahan FGD

- Dapat terjadi bias dari fasilitator sehingga melemahkan validitas dan reliabilitas temuan.
- Diskusi dapat didominasi oleh beberapa anggota yang vokal.
- Diskusi menghasilkan informasi penting, namun terkadang informasi yang didapat hanya mewakili gambaran dari populasi tertentu dan tidak bisa digeneralisasi untuk populasi yang lebih luas. Untuk itu, manfaat yang diperoleh dari FGD bukanlah terletak pada generalisasi hasil FGD melainkan pada kedalaman informasi tersebut.

3) FGD baik digunakan apabila:

- Peneliti ingin memperoleh informasi mendalam tentang tingkatan persepsi, sikap, dan pengalaman yang dimiliki informan.
- Peneliti ingin memahami lebih lanjut keragaman perspektif di antara kelompok atau kategori masyarakat.
- Peneliti membutuhkan informasi tambahan berupa data kualitatif dari riset kuantitatif yang melibatkan persoalan masyarakat yang kompleks dan berimplikasi luas.
- Peneliti ingin memperoleh kepuasan dan nilai akurasi yang tinggi karena mendengar pendapat langsung dari subjek risetnya.

4) FGD sebaiknya tidak digunakan apabila:

- Peneliti ingin memperoleh konsensus dari masyarakat/peserta
- Peneliti ingin mengajarkan sesuatu kepada peserta
- Peneliti akan mengajukan pertanyaan “sensitif” yang tidak akan bisa di-*share* dalam sebuah forum bersama kecuali jika pertanyaan tersebut diajukan secara personal antara peneliti dan informan.
- Peneliti tidak dapat meyakinkan atau menjamin kerahasiaan diri informan yang berkategori “sensitif”.
- Metode lain dapat menghasilkan kualitas informasi yang lebih baik
- Metode lain yang lebih ekonomis dapat menghasilkan informasi yang sama.

5) Prinsip Pelaksanaan FGD

- Partisipasi Sukarela
 - a. Harus adanya persetujuan dari partisipan bahwasannya keikutsertaan mereka dalam FGD merupakan keinginan bebas. *Informed consent* (pernyataan persetujuan) dapat berupa surat tertulis, namun dapat juga secara verbal yang kemudian direkam.
 - b. Sangat penting untuk diberitahukan kepada partisipan bahwa keikutsertaan mereka sifatnya sukarela dan tidak ada konsekuensi jika ingin menolak ikut serta dalam FGD ataupun menolak berpendapat atau mengemukakan ide ketika FGD berlangsung.
 - c. Moderator FGD harus menjelaskan bahwa FGD berlangsung terbuka dan apa adanya (*honestly*), dan tidak ada yang ditutup-tutupi. Merupakan tanggung jawab moderator untuk memastikan bahwa partisipan mengerti hal tersebut, mengerti tujuan dari FGD atau tema yang akan dibahas, resiko yang berpotensi muncul, manfaat yang akan didapat oleh partisipan dengan keikutsertaannya.
 - d. Akan sangat membantu apabila moderator memberitahukan bahwa akan diberikan waktu untuk menjawab setiap pertanyaan untuk setiap partisipan sebelum dan ketika FGD berlangsung
 - e. Apabila ada partisipan yang kelihatan ragu ataupun ingin mengundurkan diri, moderator dapat mengajukan kesempatan partisipan untuk bertanya ataupun mengungkapkan keberatannya sebelum FGD benar-benar dimulai. Jika partisipan terlihat tidak ingin berbicara lebih lanjut mengenai topik atau pertanyaan yang sedang dibahas maka moderator harus menghargai hal tersebut.
 - f. Dapat dikomunikasikan juga bagaimana proses FGD berlangsung dan bagaimana informasi-informasi dari partisipan dihimpun dalam FGD tersebut.
- Kerahasiaan
 - a. Moderator harus mengerti bahwa informasi diri partisipan terjaga kerahasiaannya, ini berarti bahwa moderator tidak dapat membagi konten-konten yang ada dalam informasi diri partisipan kepada pihak lain.
 - b. Moderator harus menjelaskan bagaimana kerahasiaan terjaga dan hanya moderator yang mengetahui tentang data diri partisipan.

- c. Jika kesepakatan mengenai kerahasiaan ini tidak menemui kesepakatan antara moderator dan partisipan, maka hal ini dapat didiskusikan secara individual, tidak di dalam forum
- d. Salah satu cara menjaga kerahasiaan dalam FGD adalah dengan mengganti nama partisipan dengan kode-kode inisial tertentu
- Kompetensi Profesional dari Moderator FGD
 - a. Moderator tidak boleh salah mengartikan dan salah menggunakan posisi mereka sebagai moderator. Moderator hanya melakukan tugas-tugas yang memang menjadi tanggung jawabnya sejalan dengan tujuan FGD.
 - b. Moderator FGD harus melaksanakan tugas dengan standar terbaiknya ketika melakukan tugas.
- Rasa hormat terhadap hak, martabat dan perbedaan yang dimiliki tiap partisipan
 - a. Moderator harus menjaga hak, martabat dan kesejahteraan untuk semua yang terkait dalam FGD
 - b. Ketika melakukan tugasnya, moderator respek terhadap hak orang lain untuk memegang nilai-nilai, sikap dan opini mereka yang berbeda dengan moderator.

6) Hal yang harus diperhatikan berkaitan dengan Manajemen Waktu FGD

- a. Manajemen waktu ketika FGD berlangsung.
- b. Menjaga agar FGD tetap berlangsung.
- c. Mengatur waktu bersama partisipan.
- d. Efisiensi waktu dengan menggunakan Guide Form.
- e. Tidak memburu-buru partisipan.

7) Langkah-langkah FGD

- a) Memilih tim pelaksana FGD dan Tim FGD umumnya mencakup:
 - Moderator, yaitu fasilitator diskusi yang terlatih dan memahami masalah yang dibahas sertatujuan penelitian yang hendak dicapai(ketrampilansubstantif), sertaterampil mengelola diskusi (keterampilan proses).
 - Asisten Moderator/co-fasilitator, yaitu orang yang intensif mengamati jalannya FGD, dan ia membantu moderator mengenai: waktu, fokus diskusi (apakah tetap terarah atau keluar jalur), apakah masih ada pertanyaan penelitian yang belum terjawab, apakah ada peserta FGD yang terlalu pasif sehingga belum memperoleh kesempatan berpendapat.

- Pencatat Proses/Notulen, yaitu orang bertugas mencatat inti permasalahan yang didiskusikan serta dinamika kelompoknya. Umumnya dibantu dengan alat pencatatan berupa satu unit komputer atau laptop yang lebih fleksibel.
- Penghubung Peserta, yaitu orang yang mengenal (person, medan), menghubungi, dan memastikan partisipasi peserta. Biasanya disebut mitra kerja lokal di daerah penelitian.
- Penyedia Logistik, yaitu orang-orang yang membantu kelancaran FGD berkaitan dengan penyediaan transportasi, kebutuhan rehat, konsumsi, akomodasi (jika diperlukan), insentif (bisa uang atau barang/cinderamata), alat dokumentasi, dll.
- Dokumentasi, yaitu orang yang mendokumentasikan kegiatan dan dokumen FGD: memotret, merekam (audio/video), dan menjamin berjalannya alat-alat dokumentasi, terutama perekam selama dan sesudah FGD berlangsung.
- Lain-lain jika diperlukan (tentatif), misalnya petugas antar-jemput, konsumsi, bloker (penjaga “keamanan” FGD, dari gangguan, misalnya anak kecil, preman, telepon yang selalu berdering, teman yang dibawa peserta, atasan yang datang mengawasi, dsb).

b) Memilih partisipan

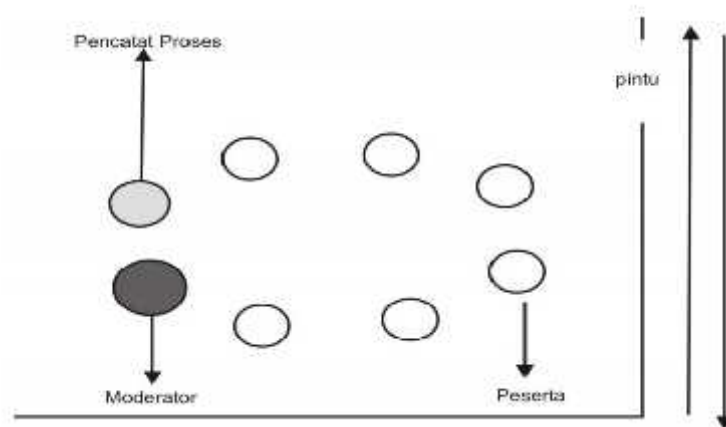
Tekait dengan homogenitas atau heterogenitas peserta FGD, harus mempunyai prinsip-prinsip sebagai berikut:

- Pemilihan derajat homogenitas atau heterogenitas peserta harus sesuai dengan tujuan awal diadakannya FGD.
- Pertimbangan persoalan homogenitas atau heterogenitas ini melibatkan variabel tertentu yang diupayakan untuk heterogen atau homogen. Variabel sosio -ekonomi atau gender boleh heterogen, tetapi peserta itu harus memahami atau mengalami masalah yang didiskusikan. Dalam mempelajari persoalan makro seperti krisis ekonomi atau bencana alam besar, FGD dapat dilakukan dengan peserta yang bervariasi latar belakang sosial ekonominya, tetapi dalam persoalan spesifik, seperti perkosaan atau diskriminasi, sebaiknya peserta lebih homogen.

- Secara mendasar harus disadari bahwa semakin homogen sebenarnya semakin tidak perlu diadakan FGD karena dengan mewawancarai satu orang saja juga akan diperoleh hasil yang sama atau relatif sama.
- Semakin heterogen semakin sulit untuk menganalisis hasil FGD karena variasinya terlalu besar.
- Homogenitas-heterogenitas tergantung dari beberapa aspek. Jika jenis kelamin, status sosial ekonomi, latar belakang agama homogen, tetapi dalam melaksanakan usaha kecil heterogen, maka kelompok tersebut masih dapat berjalan dengan baik dan FGD masih dianggap perlu.
- Pertimbangan utama dalam menentukan homogenitas-heterogenitas adalah ciri-ciri mana yang harus/boleh/tidak boleh heterogen dan ciri-ciri mana yang harus/boleh/tidak boleh homogen.

8) Pengaturan tempat

Berikut merupakan pengaturan layout untuk pelaksanaan FGD.



Gambar 2. 10 Gambaran Pengaturan Layout Untuk Pelaksanaan FGD

9) Mempersiapkan guide

Kunci dalam membuat panduan diskusi yang terarah adalah membuat pertanyaan-pertanyaan kunci sebagai panduan diskusi. Untuk mengembangkan pertanyaan FGD, lakukan hal-hal berikut:

- Baca lagi tujuan penelitian
- Baca lagi tujuan FGD
- Pahami jenis informasi seperti apa yang ingin didapatkan dari FGD
- Bagaimana moderator akan menggunakan informasi tersebut

- Tulis pertanyaan umum ke khusus. Sebaiknya jangan lebih dari 5 (lima) pertanyaan inti.
- Rumuskan pertanyaan dalam bahasa yang sederhana dan jelas. Hindari konsep besar yang kabur maknanya.
- Uji pertanyaan-pertanyaan tersebut pada teman-teman dalam tim.

Berbeda dengan wawancara, dalam FGD moderator tidaklah selalu bertanya. Bahkan semestinya tugas moderator bukan bertanya, melainkan mengemukakan suatu permasalahan, kasus, atau kejadian sebagai bahan pancingan diskusi. Dalam prosesnya memang moderator sering bertanya, namun itu dilakukan hanya sebagai ketrampilan mengelola diskusi agar tidak didominasi oleh sebagian peserta atau agar diskusi tidak macet.

10) Pelaksanaan FGD

Keberhasilan pelaksanaan FGD sangat ditentukan oleh kecakapan moderator sebagai “Sang Sutradara”. Peran Moderator dalam FGD dapat dilihat dari aktivitas utamanya, baik yang bersifat pokok (secara prosedural pasti dilakukan) maupun yang tentatif (hanya diperlukan jika memang situasi menghendaki demikian). Peran-peran tersebut adalah:

- Membuka FGD

Dalam pelaksanaan FGD, kunci utama agar proses diskusi berjalan baik adalah permulaan. Untuk membuat suasana akrab, cair, namun tetap terarah, tugas awal moderator terkait dengan permulaan diskusi yaitu:

- a. Mengucapkan selamat datang,
- b. Memaparkan singkat topik yang akan dibahas (*overview*),
- c. Membacakan aturan umum diskusi untuk disepakati bersama (atau hal-hal lain yang akan membuat diskusi berjalan mulus).
- d. Mengajukan pertanyaan pertama sebagai panduan awal diskusi.

- Meminta klarifikasi
- Melakukan refleksi
- Memotivasi
- Probing (penggalan lebih dalam)
- Melakukan *blocking* dan distribusi (mencegah ada peserta yang dominan dan memberi kesempatan yang lain untuk bersuara)

- Reframing
- Refocus
- Melerai perdebatan
- Memanfaatkan jeda (*pause*)
- Menegosiasi waktu
- Menutup FGD.

11) Peserta FGD

Peserta FGD di dalam penelitian ini adalah :

- a. Dari unsur Pemerintah : Kemenpera atau dinas terkait, Bank Pelaksana,
- b. Dari unsur swasta : Developer/pengembang perumahan, Pengamat properti,
- c. Dari unsur masyarakat : MBR.

2.6 Roadmap Penelitian Terdahulu

Roadmap penelitian terdahulu sangat diperlukan sebagai pembanding dan acuan untuk melaksanakan penelitian yang relevansinya meneruskan suatu penelitian ataupun menyanggah dari penelitian sebelumnya (Huda, 2015). Penelitian-penelitian tentang pembangunan perumahan sudah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu baik di luar negeri maupun di Indonesia. Adapun hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan pembangunan perumahan dapat dilihat pada **Tabel 2.14**.

Tabel 2. 14 Penelitian Terdahulu

No	Judul/Topik Penelitian dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Hubungan dengan Penelitian ini
1	<i>Low-Income Housing Policy In Practice In Arid And Semi-Arid South Africa.</i> (Marais, et al., 2010)	Afrika Selatan	Menerapkan prinsip-prinsip kebijakan pembangunan perumahan pada kondisi lingkungan perumahan yang lebih formal	Kebijakan pembangunan perumahan bagi MBR tidak mempertimbangkan prinsip dasar pada paradigma pembangunan daerah kering dan berbasis kondisi sosial ekonomi daerah gurun dengan lingkungan formal.	Penelitian tentang : Penerapan Prinsip-prinsip Kebijakan bagi MBR di lokasi tanah gurun dengan pertimbangan Lingkungan formal. Penelitian ini hanya membahas tentang : - Pelaksanaan kebijakan pembangunan perumahan bagi MBR. - Pertimbangan pembangunan perumahan di lokasi/lahan daerah kering/gurun.
2	<i>Do Low-Income Housing Subsidies Increase The Occupied Housing Stock?</i> (Sinai dan Waldfogel, 2005)	Amerika Serikat	Menganalisis apakah dampak nyata dari subsidi KPR/perumahan dapat meningkatkan stok rumah sederhana	Jika subsidi perumahan meningkat maka jumlah penduduk yang memiliki rumah akan meningkat dan akan banyak orang yang menempati rumah di lokasi yang tidak padat penduduk. Terjadi lebih sedikit “crowd-out” pada pasar yang padat penduduknya, dan lebih sedikit permintaan rumah bersubsidi. Jadi pemberian subsidi perumahan tidak berpengaruh terhadap stok rumah.	Penelitian mengenai: Dampak subsidi perumahan terhadap stok/penyediaan rumah sederhana. Penelitian ini hanya membahas: -Subsidi perumahan (RSH) lewat kredit pemilikan rumah (KPR). -Dampak subsidi terhadap stok rumah sederhana yang dibangun oleh developer.
3	<i>Do the GSEs matter to low-income housing markets An assessment of the effects of the GSE loan purchase goals on California housing outcomes</i> (Bostic dan Gabriel, 2006)	Amerika Serikat	Mengevaluasi pengaruh pemberian kredit dari perusahaan pemerintah pemberi kredit (<i>Government Sponsored Enterprise-GSE</i>) untuk kepemilikan perumahan dan kondisi perumahan yang diberi kredit.	Pemberian kredit atau pinjaman kepada masyarakat hanya berpengaruh kecil pada pembelian dan kepemilikan perumahan, serta tidak berpengaruh terhadap kondisi perumahan yang diinginkan.	Penelitian tentang : Pengaruh pemberian kredit atau pinjaman kepada masyarakat oleh Perusahaan Pemerintah Pemberi Kredit (Bank) untuk membeli rumah. Penelitian ini hanya membahas : -Pemberian pinjaman/kredit umum pada masyarakat untuk membeli rumah. -Kemauan/keinginan masyarakat untuk membeli rumah.

Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

No	Judul/Topik, Peneliti dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Hubungannya dengan Penelitian ini
4	<i>Does the low-income housing tax credit increase the supply of housing (Malpezzi dan Vandell, 2002)</i>	Amerika Serikat	Menganalisis apakah kebijakan pajak untuk kredit perumahan (KPR) bagi MBR dapat meningkatkan daya beli dan stok/persediaan rumah yang dibangun oleh developer..	Tidak ada hubungan yang signifikan antara LIHTC (<i>The low-income housing tax credit</i>) atau subsidi lainnya dengan stok rumah yang dibangun oleh developer, tetapi sangat berpengaruh terhadap peningkatan daya beli MBR.	Penelitian mengenai: Pengaruh Kebijakan Pajak KPR terhadap stok/penyediaan rumah oleh developer dan daya beli MBR. Penelitian ini hanya membahas : - Kebijakan pajak utk meningkatkan dayaBeli MBR, - Kemampuan daya beli MBR untukmembeli/kredit RSH.,
5	<i>Financing low-income housing in South Africa Borrower experiences and perceptions of bank. (Pillay dan Naude, 2006)</i>	Afrika Selatan	Menganalisis ketersediaan informasi tentang pengalaman dan persepsi MBR dalam proses kredit pemilikan rumah (KPR) atau peminjaman uang pada bank perkreditan (BPR).	Terdapat penghalang untuk mengakses atau mendapatkan kredit pemilikan rumah (KPR)bagi MBR dari institusi bank swasta/tradisional, karena kurangnya informasi/penjelasan tentang jangka waktu kredit yang terlalu pendek.	Penelitian tentang : Sarana informasi bagi masyarakat untuk proses mendapatkan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) milik swasta. Penelitian ini hanya membahas : - Sarana informasi KPR bagi MBR, - Penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) - Jangka waktu kredit (KPR).
6	<i>Government Intervention And Public-Private Partnerships in Housing Delivery In Kolkata (Sengupta, 2006)</i>	India	Mengkaji strategi kebijakan PPP (<i>Public-Private Partnership</i>), sebuah perusahaan perumahan negara yang berperan sebagai fasilitator dan regulator dalam kelembagaan sosial untuk menyeimbangkan tekanan harga pasar dan kebutuhan MBR.	Model PPP menghasilkan harga yang sesuai dengan kemampuan MBR namun dalam jumlah yang masih terbatas, dan keberhasilan model ini masih dalam tahap awal.	Penelitian tentang : Strategi Kebijakan <i>Public Private Partnership</i> (PPP) Perusahaan Perumahan Milik Negara sebagai fasilitator dan regulator untuk keseimbangan tekanan harga pasar dengan kebutuhan perumahan bagi MBR. Penelitian ini hanya membahas : - Kebutuhan perumahan bagi MBR, - Harga rumah sederhana (RSH) sesuai kemampuan MBR,

Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

No	Judul/Topik, Peneliti dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Hubungannya dengan Penelitian ini
7	<i>Housing Preferences and Attribute Importance Among Low-Income Consumers in Saudi Arabia.</i> (Opoku dan Abdul-Muhmin, 2010)	Saudi Arabia	Mengkaji pilihan keinginan/referensi MBR dalam memilih beberapa alternatif pilihan perumahan atas dasar, tipe rumah, status kepemilikan, faktor yang mempengaruhi dan sosial demografi.	Suplai perumahan harus mempertimbangkan deferensiasi dalam memenuhi kebutuhan perumahan sesuai permintaan pasar. Di dalam mendesain/membangun RSH faktor penting yang harus dipertimbangkan oleh developer adalah tipe rumah yang diinginkan sesuai kemampuan MBR, status kepemilikan RSH dan faktor lain yang mempengaruhi minat MBR..	Penelitian tentang : MBR dalam menentukan pilihan perumahan atas dasar pertimbangan : tipe rumah, status kepemilikan, faktor yang mempengaruhi dan sosial demografi. Penelitian ini hanya membahas : - Kemampuan daya beli MBR, - Tipe rumah yang diinginkan, - Legalitas/status kepemilikan tanahperumahan.
8	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal Di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah Yang Bekerja Di Kota Jakarta. (Purbosari, 2012)	Indonesia	Menganalisis pengaruh persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan terhadap keputusanbertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendahyang bekerja di Kota Jakarta	Berdasarkan hasil perhitungan tabel klasifikasi, secara umum model dengan tepat dapat memprediksi data sebanyak 79%. Sedangkan melalui Uji Wald, variabel bebas yang berpengaruh terhadap variabel terikat adalah variablepersepsi harga, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan. Variabel bebas yang paling berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi para migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Jakarta adalah fasilitas umum	Penelitian tentang : Penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Jakarta, dalam mengambil keputusan untuk bertempat tinggal di perumahan Kota Bekasi, Penelitian ini hanya membahas : - Harga rumah sederhana (RSH). - Fasilitas umum, - Penghasilan/pendapatan MBR migran,

Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

No	Judul/Topik, Peneliti dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Mubungannya dengan Penelitian ini
9	Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, Dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan PDM Semarang). (Mahardini, 2012)	Indonesia	Menganalisis apakah terdapat pengaruh faktor-faktor : harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas terhadap permintaan rumah sederhana.	<ul style="list-style-type: none"> - Dari pengujian koefisien determinasi diketahui bahwa 77,2% dari variasi yang terjadi di dalam variabel permintaan rumah secara bersama-sama di pengaruhi oleh variabel harga, pendapatan, lokasi, dan fasilitas. Sedangkan sisanya : 22,8% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain. - Didapat pula bahwa faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam permintaan rumah di Perumahan PDM, Dilihat dari besarnya koefisien yang mempengaruhi permintaan rumah yaitu variabel fasilitas= 0,249; lokasi = 0,231; pendapatan 0,195; dan harga =0,149. 	<p>Penelitian tentang : Permintaan Rumah Sederhana oleh masyarakat, apakah dipengaruhi oleh faktor-faktor : harga, pendapatan, lokasi dan fasilitas.</p> <p>Penelitian ini hanya membahas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permintaan/kebutuhan rumah sederhana - Harga rumah sederhana - Pendapatan/penghasilan MBR - Lokasi, dan fasilitas umum.

Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

No	Judul/Topik, Peneliti dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Hubungannya dengan Penelitian ini
10	Struktur Persoalan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perkotaan. (Sianturi, 1999)	Indonesia	Analisis kebijakan program kepemilikan rumah sederhana (KPRS) dan rumah sangat sederhana (RSS)	<ul style="list-style-type: none"> - Walaupun pemerintah telah memberikan subsidi namun MBR tetap tidak mampu membeli rumah yang disediakan. - Rasio permintaan dan penawaran makin diperkecil, dengan cara (1) memperkecil permintaan terhadap rumah milik sangat sederhana melalui pencegahan pembelian oleh masyarakat yang tidak tergolong sebagai MBR; dan (2) memperbesar penawaran rumah milik sangat sederhana agar harga terdorong ke titik yang lebih rendah. - Daya beli makin ditingkatkan dengan cara: (1) mengendalikan harga makanan agar tidak naik; dan (2) menggantikan pendekatan pertumbuhan ekonomi tinggi yang selama ini cenderung memperkecil porsi penghasilan kepada masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. 	<p>Penelitian mengenai :</p> <p>Pemenuhan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perkotaan.</p> <p>Penelitian ini hanya membahas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kebutuhan rumah sederhana bagi MBR - Kemampuan/daya beli MBR.

Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

No	Judul/Topik, Peneliti dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Hubungannya dengan Penelitian ini
11	Kajian Kebutuhan dan Pemenuhan Perumahan bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah: Studi kasus Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung. (Mayashanti, 1996)	Indonesia (Bandung)	Mengkaji apakah: Penyediaan perumahan oleh Perum Perumnas dan REI sesuai dengan kebutuhan riil MBR (lokasi, tipe rumah, dan jumlah). MBR mampu membayar tambahan biaya transport untuk tinggal di lokasi perumahan yang dikembangkan di pinggiran kota.	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan perumahan tidak sesuai dengan kebutuhan riilnya dan bahwa MBR tidak mampu membayar biaya transport tambahan. - Pengadaan perumahan (RSS) di Kotamadya Dati II Bandung yang ditargetkan dalam Pelita VI sebanyak 20.000 unit belum dapat memenuhi kebutuhan riil MBR selama belum terpenuhinya kekurangan rumah pada tahun-tahun sebelumnya. - Dari segi lokasi perumahan (RSS) yang dibangun di pinggiran kota tidak terjangkau oleh MBR karena sebagian besar (53,3%) masyarakat ini tidak mampu membayar tambahan biaya transport ke tempat kerja per hari, sementara 21,71% hanya mampu membayar < Rp. 1.000,00 per hari PP. - Pengeluaran MBR yang dipergunakan untuk biaya sewa rumah per bulan adalah 10%-20% dari total pengeluarannya per bulan (50,65%) dan nol persen untuk perbandingan biaya transport per bulan dengan total pengeluarannya per bulan (43,40%), sementara sebagian besar pengeluarannya dipergunakan untuk makan sehari-hari (50%-70%). 	<p>Penelitian tentang :</p> <p>Kebutuhan perumahan RSH bagi MBR yang dibangun oleh Perum Perumnas dan REI, lokasi perumahan dipinggiran kota, Penelitian ini hanya membahas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kebutuhan rumah sederhana bagi MBR - Pengeluaran tambahan untuk biaya transportasi,

Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

No	Judul/Topik, Peneliti dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Hubungannya dengan Penelitian ini
12	Karakteristik Perumahan dan Penduduk Berpendapatan Rendah Di Kotamadya Dati II Malang. (Soewarsono, 2008)	Indonesia, (Malang).	Mendapatkan informasi tentang karakteristik perumahan dan MBR, sebagai landasan untuk menetapkan kebijaksanaan dalam penyediaan perumahan bagi penduduk khususnya MBR di Kotamadya Malang	Didaerah slum dan squatter rata-rata pendapatan keluarga lebih rendah dari pendapatan rata-rata seluruh penduduk kota. Rendahnya pendapatan ini berpengaruh terhadap tingkat pendidikan, pemilikan sarana pelayanan dan semakin padatnya penduduk didaerah slum dan squatter.	Penelitian mengenai : Tipe rumah dan pendapatan/penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sebagai masukan untuk penetapan Kebijakan pengadaan Rumah Sederhana bagi MBR. Penelitian ini hanya membahas : - Tipe rumah sederhana, - Pendapatan/penghasilan MBR - Kemampuan/daya beli MBR.
13	Evaluasi Efektifitas Subsidi Pemerintah pada Perumahan Sederhana. (Lakat, 2009)	Indonesia (Nasional)	Mengevaluasi efektifitas subsidi perumahan bagi MBR oleh pemerintah di Indonesia	- Ada perbedaan pengaruh pada afordabiliti, alokasi dan kualitas fisik rumah. Jadi, subsidi tidak efektif. - Namun tampilan perumahan bersubsidi lebih baik dari perumahan non subsidi. Sebagai contoh pada infrastruktur, ruang terbuka, fasilitas olahraga dan rekreasi. Tapi pada rumah-rumah setiap individu di perumahan subsidi dan non subsidi menunjukkan kualitas yang sama - Dengan demikian disimpulkan bahwa subsidi penting bagi MBR dan menengah.	Penelitian tentang : Efektifitas subsidi rumah sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah maupun berpenghasilan menengah. Penelitian ini hanya membahas : - Efektifitas Kebijakan subsidi RSH. - Kebutuhan rumah sederhana bagi MBR.

Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

No	Judul/Topik, Peneliti dan Tahun	Negara	Tujuan	Hasil (Kesimpulan)	Hubungannya dengan Penelitian ini
14	Beberapa Variabel Faktor dalam Mengoptimalkan Fungsi Ruang dan Lahan pada Rumah Sederhana (Tipe 36/72). (Syahril, 2008)	Indonesia	Mengkaji pertimbangan teknis dalam disainperencanaan dan perancangan konstruksibagi masyarakat yang kurang memahamiteknik merenovasi rumah tempattinggalnya	Rumah responden rata-rata telah mengalami perubahan bentuk sesuai keinginan pemilik / penghuni, dimana renovasi tersebut memerlukan waktu yang cukup panjang 5 - 10 tahun sejak dihuni. Hal ini dapat dimaklumi karena pemilik hanya mengandalkan penghasilan saja,kecuali pemilik punya penghasilan tambahan.	Penelitian tentang : Fungsi ruang dan lahan pada rumah sederhana tipe 36 dengan luas tanah 72 M2, untuk tujuan renovasi rumah. Penelitian ini hanya membahas : - Pemanfaatan sisa lahan/tanah/kapling, - Kebutuhan biaya renovasi RSH tipe 36.
15	Identifikasi Kemampuan Dan Kemauan Membayar Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Batununggal Untuk Memperoleh Rumah Sederhana Sehat. (Pambudi, 2008)	Indonesia (Bandung)	Mengidentifikasi kemampuan/daya beli dan kemauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk membayar KPRS bersubsidi	Berdasarkan kemampuan/daya beli MBR untuk membayar KPR RSH bersubsidi di Kecamatan Batununggal Bandung adalah : - Untuk Tipe 27 sebanyak 93 %. - Untuk Tipe 30sebanyak 82 %. Sedangkan berdasarkan kemauan MBR untuk membayar KPR, adalah : - Sebanyak 72 % untuk Tipe 27. - Sebanyak 63 % untuk Tipe 30. - Untuk tipe 36, ada kemauan tetapi belum ada kemampuan. Jadi kemaampuan MBR untuk membeli RSH adalah tipe 30 kebawah.	Penelitian mengenai : Kemampuan/daya beli dan kemauan masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Batununggal Bandung untuk memperoleh rumah sederhana. Penelitian ini hanya membahas : - Kemampuan/daya beli MBR. - Pendapatan/penghasilan MBR. - Tipe rumah sederhana yang diinginkan.

Beberapa penelitian terdahulu tersebut diatas yang berkaitan dengan pembangunan perumahan yang telah dilakukan di luar negeri maupun di Indonesia oleh peneliti sebelumnya, dapat dijelaskan pada uraian dibawah ini :

1) Marais, et al., 2010 : *Low-Income Housing Policy In Practice In Arid and Semi-Arid South Africa*, (Afrika Selatan).

Penelitian ini menulis tentang Prinsip-prinsip Kebijakan Subsidi Perumahan pada kondisi lingkungan yang tidak formal, yaitu daerah kering seperti gurun di Afrika Selatan. Survey yang dilakukan melihat kondisi lingkungan daerah gurun, kondisi sosial ekonomi masyarakat dan penerapan prinsip kebijakan. Yang diharapkan pada penelitian ini adalah: Pemerintah dalam mengambil keputusan tentang kebijakan subsidi perumahan agar menerapkan prinsip-prinsip kebijakan perumahan pada kondisi lingkungan yang lebih formal. Adapun hasil yang didapat dalam penelitian ini adalah pengambilan kebijakan subsidi perumahan yang diperuntukkan bagi MBR tidak mempertimbangkan secara khusus prinsip dasar pada paradigma pembangunan daerah kering yang berbasis kondisi sosial ekonomi daerah gurun, tetapi pertimbangan yang diambil adalah secara umum. Hasil dalam penelitian ini belum dilengkapi informasi tentang berapa jumlah pendapatan rata-rata MBR. Hal ini menjadikan riset tersebut berhenti pada titik subsidi. Riset tersebut belum mempertimbangkan kelangsungan dalam subsidi tersebut apakah MBR dapat menyelesaikan pembayaran hingga waktu yang telah ditentukan.

2) Sinai dan Waldfogel, 2005 : *Do Low-Income Housing Subsidies Increase The Occupied Housing Stock?*, (Amerika Serikat).

Penelitian ini menganalisis tentang apakah dampak nyata dari subsidi KPR/perumahan dapat meningkatkan stok rumah? Penelitian ini hanya membahas tentang subsidi perumahan lewat kredit pemilikan rumah (KPR) dan dampak adanya subsidi perumahan terhadap persediaan/stok rumah. Dengan adanya subsidi tersebut diharapkan jumlah penduduk yang memiliki rumah akan meningkat dan akan banyak orang yang menempati rumah di lokasi yang tidak padat penduduk. Tetapi hasil penelitian menunjukkan hanya sedikit permintaan rumah bersubsidi dari orang yang tinggal di lokasi padat penduduk. Jadi subsidi perumahan lewat KPR tidak berpengaruh terhadap stok rumah. Hal ini menunjukkan bahwa KPR merupakan cara bagaimana melunasi

pembelian rumah. Penelitian tersebut belum mempertimbangkan subsidi seperti Marais et al (2010). Berikutnya, penelitian tersebut hanya menyebutkan lokasi padat penduduk tidak diperjelas bagaimana pendapatan penduduk tersebut.

3) Bostic dan Gabriel, 2006 : *Do the GSEs matter to low-income housing markets An assessment of the effects of the GSE loan purchase goals on California housing outcomes*, (Amerika Serikat).

Penelitian ini mengevaluasi pengaruh pemberian kredit umum dari perusahaan pemerintah pemberi kredit (*Government Sponsored Enterprise-GSE*) untuk kepemilikan perumahan dengan kondisi perumahan yang diberi kredit. Adapun hasilnya pemberian kredit atau pinjaman kepada masyarakat hanya berpengaruh kecil pada pembelian dan kepemilikan perumahan, serta tidak berpengaruh terhadap kondisi perumahan yang diinginkan. Sejalan dengan Sinai dan Wladfogel (2005) penelitian dari Bostic dan Gabriel (2006) hanya mempertimbangkan pemberian kredit dan belum mempertimbangkan bagaimana pendapatan masyarakat.

4) Malpezzi and Vandell, 2002 : *Does the Low-Income Housing Tax Credit Increase the Supply of Housing*, (Amerika Serikat).

Pada penelitian ini membahas tentang pengaruh kebijakan pajak untuk kredit perumahan bagi MBR terhadap stok atau persediaan rumah yang dibangun oleh developer. Survey yang dilakukan dalam penelitian ini adalah melihat kondisi sosial ekonomi masyarakat, minat dan daya beli masyarakat, nilai dan jenis pajak dan perkembangan stok/persediaan rumah. Dengan kebijakan pembebasan pajak tersebut diharapkan dapat mendorong daya beli masyarakat sehingga kebutuhan akan rumah sederhana meningkat, demikian pula persediaan rumah juga akan meningkat. Dari hasil penelitian ini disebutkan bahwa upaya kebijakan pajak berupa pembebasan pajak PPn bagi MBR, tidak ada hubungan yang signifikan dengan stok atau persediaan rumah yang dibangun oleh developer. Jadi walaupun pajak PPn dibebaskan, tidak akan berpengaruh terhadap minat dan daya beli MBR, sehingga juga tidak berpengaruh terhadap peningkatan stok/persediaan rumah. Penelitian tersebut menggambarkan bahwa pajak tidak berpengaruh signifikan terhadap peningkatan daya beli MBR. Tahapan yang belum dilakukan dalam penelitian tersebut yaitu identifikasi terkait faktor-faktor yang mempengaruhi minat dan daya beli MBR.

5) Pillay dan Naude, 2006 : *Financing low-income housing in South Africa Borrower experiences and perceptions of bank*, (Afrika Selatan).

Menganalisis ketersediaan informasi tentang pengalaman dan persepsi MBR dalam proses kredit pemilikan rumah (KPR) atau peminjaman uang pada bank perkreditan (BPR). Adapun hasilnya terdapat penghalang untuk mengakses atau mendapatkan kredit pemilikan rumah (KPR) bagi MBR dari institusi bank swasta (tradisional), karena kurangnya informasi/penjelasan tentang jangka waktu kredit yang terlalu pendek. Penelitian hanya melibatkan dua stakeholder yaitu masyarakat dan bank perkreditan (BPR). Kesuksesan program KPR membutuhkan analisa dari sisi developer dan pemerintah juga.

6) Sengupta, 2006 : *Government Intervention and Public-Private Partnerships in Housing Delivery in Kolkata*, (India).

Pada penelitian ini ditulis tentang strategi kebijakan *Public-Private Partnerships* sebuah perusahaan perumahan milik negara yang berperan sebagai fasilitator dan regulator dalam kelembagaan sosial, terhadap keseimbangan tekanan harga pasar dan kebutuhan MBR. Penelitian ini meliputi harga pasar perumahan, kebutuhan perumahan, kemampuan MBR dan strategi kebijakan. Hasil yang diharapkan dalam penelitian ini adalah strategi kebijakan yang diambil bisa menekan harga pasar sehingga kebutuhan rumah bagi MBR bisa terpenuhi. Model kebijakan diatas membuahkan hasil yang cukup bagus namun masih dalam jumlah yang terbatas. Karena yang membangun perumahan adalah perusahaan perumahan milik negara, maka masih wajar jika bisa merealisasikan kebijakan tersebut dengan hasil yang baik, dikarenakan pengadaan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan seperti jalan dan saluran air dibiayai oleh pemerintah. Hal ini tentu berbeda dengan kondisi di Indonesia dimana banyak developer swasta yang membantu dalam memenuhi kebutuhan perumahan MBR. Peran developer swasta juga membantu dalam menciptakan harga perumahan yang bersaing sehingga memberikan keuntungan bagi MBR.

7) Opoku and Abdul-Muhmin, 2010 : *Housing Preferences and Attribute Importance Among Low-Income Consumers in Saudi Arabia*, (Saudi Arabia).

Yang ditulis dalam penelitian ini adalah mengenai masyarakat di dalam menentukan pilihan perumahan dengan pertimbangan atau atas dasar tipe rumah, status kepemilikan,

faktor yang mempengaruhi dan sosial demografi. Atas dasar pertimbangan hal-hal tersebut diatas, penelitian ini menghasilkan bahwa developer didalam mensuplai perumahan harus mempertimbangkan deferensiasi dalam memenuhi kebutuhan perumahan sesuai permintaan pasar. Dan developer harus mempertimbangkan komponen penting di dalam mendesain rumah, seperti pemilik pada kelas sosial.

8) Purbosari, 2012 : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal Di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah Yang Bekerja Di Kota Jakarta,(Indonesia).

Menganalisis pengaruh persepsi harga, aksesibilitas, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi penduduk migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Kota Jakarta. Berdasarkan hasil perhitungan tabel klasifikasi, secara umum model dengan tepat dapat memprediksi data sebanyak 79%. Sedangkan melalui Uji *Wald*, variabel bebas yang berpengaruh terhadap variabel terikat adalah variabel persepsi harga, fasilitas umum, lingkungan dan penghasilan. Variabel bebas yang paling berpengaruh terhadap keputusan bertempat tinggal di Kota Bekasi bagi para migran berpenghasilan rendah yang bekerja di Jakarta adalah fasilitas umum.

9) Mahardini, 2012 : Analisis pengaruh harga, pendapatan, lokasi dan fasilitas terhadap permintaan rumah sederhana. (Studi Kasus Perumahan PDAM Semarang), (Indonesia).

Penelitian ini menganalisis tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan rumah sederhana. Dari pengujian koefisien determinasi diketahui bahwa 77,20 % dari variasi yang terjadi di dalam variabel permintaan rumah, secara bersama-sama dipengaruhi oleh variabel harga, pendapatan, lokasi dan fasilitas. Sedangkan sisanya 22.8 % dipengaruhi oleh faktor-faktor lain.

Di dapat pula bahwa faktor fasilitas sangat berpengaruh dalam permintaan rumah di perumahan PDAM Semarang. Dilihat dari besarnya koefisien yang mempengaruhi permintaan rumah, yaitu variabel fasilitas = 0,249, variabel lokasi = 0,231, variabel pendapatan = 0,195 dan variabel harga = 0,149. Di perumahan ini terlihat bahwa permintaan kebutuhan rumah masih dipengaruhi oleh faktor fasilitas, lokasi, pendapatan dan harga.

10) Sianturi, 1999 : Struktur Persoalan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perkotaan,(Indonesia).

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis program kepemilikan rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS). Kemudian dilakukan survay mengenai penerapan kebijakan subsidi program KPR, kebutuhan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana bagi MBR, kemampuan daya beli MBR dan persediaan RS dan RSH oleh developer. Adapun hasil penelitian ini adalah : a) Walaupun pemerintah telah memberikan subsidi perumahan, namun MBR tetap tidak mampu untuk membeli rumah sederhana yang disediakan developer. b) Rasio permintaan dan penawaran makin diperkecil, dengan cara memperkecil terhadap permintaan rumah sangat sederhana melalui pencegahan pembelian oleh masyarakat yang tidak tergolong sebagai MBR dan memperbesar penawaran RSS agar harga terdorong ke titik yang lebih rendah. c) Daya beli makin ditingkatkan dengan cara mengendalikan harga makanan agar tidak naik.

11) Lakat, 2009 : Evaluasi Efektifitas Subsidi Pemerintah pada Perumahan Sederhana, (Indonesia).

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengevaluasi efektifitas subsidi perumahan bagi MBR oleh pemerintah Indonesia. Adapun hasil dari penelitian ini adalah ada perbedaan pengaruh pada *afordabiliti* alokasi dan kualitas fisik rumah, jadi subsidi tidak efektif. Tampilan rumah subsidi lebih baik dibandingkan dengan non subsidi.

12) Mayashanti, 1996 : Kajian Kebutuhan dan Pemenuhan Perumahan bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah: Studi kasus Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, (Indonesia).

Mengkaji apakah penyediaan perumahan oleh Perum Perumnas dan REI sesuai dengan kebutuhan riil MBR (lokasi, tipe rumah, dan jumlah). MBR mampu membayar tambahan biaya transport untuk tinggal di lokasi perumahan yang dikembangkan di pinggiran kota. Penyediaan perumahan tidak sesuai dengan kebutuhan riilnya dan bahwa MBR tidak mampu membayar biaya transport tambahan.

Pengadaan perumahan (RSS) di Kotamadya Dati II Bandung yang ditargetkan dalam Pelita VI sebanyak 20.000 unit belum dapat memenuhi kebutuhan riil MBR selama belum terpenuhinya kekurangan rumah pada tahun-tahun sebelumnya.

Dari segi lokasi perumahan (RSS) yang dibangun di pinggiran kota tidak terjangkau oleh MBR karena sebagian besar (53,3%) masyarakat ini tidak mampu membayar tambahan biaya transport ke tempat kerja per hari, sementara 21,71% hanya mampu membayar < Rp. 1.000,00 per hari PP.

Pengeluaran MBR yang dipergunakan untuk biaya sewa rumah per bulan adalah 10%-20% dari total pengeluarannya per bulan (50,65%) dan nol persen untuk perbandingan biaya transport per bulan dengan total pengeluarannya per bulan (43,40%), sementara sebagian besar pengeluarannya dipergunakan untuk makan sehari-hari (50%-70%).

13) Soewarsono, 2008 : Karakteristik Perumahan dan Penduduk Berpendapatan Rendah Di Kotamadya Dati II Malang, (Indonesia).

Mendapatkan informasi tentang karakteristik perumahan dan MBR, sebagai landasan untuk menetapkan kebijaksanaan dalam penyediaan perumahan bagi penduduk khususnya MBR di Kota Malang. Di daerah *slum* dan *squatter* rata-rata pendapatan keluarga lebih rendah dari pendapatan rata-rata seluruh penduduk kota. Rendahnya pendapatan ini berpengaruh terhadap tingkat pendidikan, pemilikan sarana pelayanan dan semakin padatnya penduduk di daerah *slum* dan *squatter*.

14) Syahrial, 2008: Beberapa Variabel Faktor dalam Mengoptimalkan Fungsi Ruang dan Lahan pada Rumah Sederhana (Tipe 36/72), (Indonesia).

Mengkaji pertimbangan teknis dalam disain perencanaan dan perancangan konstruksi bagi masyarakat yang kurang memahami teknik merenovasi rumah tempatnya. Rumah responden rata-rata telah mengalami perubahan bentuk sesuai keinginan pemilik/penghuni, dimana renovasi tersebut memerlukan waktu yang cukup panjang 5 - 10 tahun sejak dihuni. Hal ini dapat dimaklumi karena pemilik hanya mengandalkan penghasilan saja, kecuali pemilik punya penghasilan tambahan.

15) Pambudi, 2008: Identifikasi Kemampuan Dan Kemauan Membayar Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Batununggal Untuk Memperoleh Rumah Sederhana Sehat, (Indonesia).

Mengidentifikasi kemampuan dan kemauan MBR untuk membayar KPRS bersubsidi. Berdasarkan kemampuan/daya beli MBR untuk membayar KPR RSH bersubsidi di Kecamatan Batununggal Bandung adalah Tipe 27 sebanyak 93 % dan tipe 30 sebanyak 82 %. Sedangkan berdasarkan kemauan MBR untuk membayar KPR,

adalah sebanyak 72 % untuk Tipe 27, 63 % untuk Tipe 30, dan tipe 36 ada kemauan tetapi belum ada kemampuan. Jadi kemampuan MBR untuk membeli RSH adalah tipe 30 kebawah.

2.7 Research Gap

Research gap adalah celah – celah atau senjang penelitian yang dapat dimasuki oleh seorang peneliti berdasarkan pengalaman atau temuan peneliti – peneliti terdahulu. Penelitian ilmiah didasarkan untuk mendapatkan sebuah jawaban baru terhadap sesuatu yang menjadi masalah. Ringkasan penelitian terdahulu ditinjau dari sisi nama peneliti dan judul penelitian, adalah sebagai berikut :

Tabel 2. 15 Research Gap

Penulis	Stakeholder				Spesifikasi Rumah
	Pemerintah	MBR	Bank	Developer	
Marais, et al. (2010)	Pelaksanaan kebijakan subsidi perumahan				Lokasi/lahan perumahan
Sinai dan Walfogel (2005)	Dampak subsidi perumahan	Penghasilan/pendapatan MBR			Tipe rumah sederhana
Bostic dan Gabriel (2006)		Kemampuan/daya beli MBR	Pinjaman/kredit dari Bank Pemerintah kepada MBR untuk membeli rumah		
Malpezzi dan Vandell (2002)	Kebijakan pajak untuk meningkatkan daya beli RSH	Kemampuan/daya beli MBR		Minat developer	
Pillay dan Naude (2006)			Sarana informasi pemasaran KPR; Penyaluran/jangka waktu KPR		
Sengupta (2006)		Kebutuhan perumahan bagi MBR			Harga rumah sederhana (RSH); Tipe rumah sederhana (RSH)
Opoku dan Abdul-Muhmin (2010)	Legalitas/status kepemilikan rumah sederhana	Kemampuan/daya beli MBR			

Tabel 2. 15 Research Gap (lanjutan)

Penulis	Stakeholder				Spesifikasi Rumah
	Pemerintah	MBR	Bank	Developer	
Purbosari (2012)		Penghasilan/pendapatan MBR			Harga rumah sederhana (RSH); Fasilitas umum
Mahardini (2012)		Permintaan/kebutuhan RSH; Penghasilan/pendapatan MBR			Harga rumah sederhana (RSH)
Sianturi (1999)	Kebijakan subsidi KPR	Kebutuhan rumah sederhana (RSH); Kemampuan/daya beli MBR			
Mayashanti (1996)		Kebutuhan rumah sederhana (RSH)			
Soewarsono (2008)		Penghasilan/pendapatan MBR; Kemampuan/daya beli MBR			Tipe rumah sederhana (RSH)
Lakat (2009)	Efektifitas kebijakan subsidi	Kebutuhan rumah sederhana (RSH); Kemampuan/daya beli MBR			
Pambudi (2008)		Kemampuan/daya beli MBR; Penghasilan/pendapatan MBR			Tipe rumah sederhana (RSH)
Syahrial (2008)					Jumlah kebutuhan RSH; Pemanfaatan sisa lahan
Warsito (2018)	Kebijakan subsidi dan pajak KPR	Kebutuhan rumah sederhana (RSH); Kemampuan/daya beli MBR	Pinjaman/kredit dari Bank Pemerintah maupun non Pemerintah kepada MBR untuk membeli rumah; Bunga KPR yang sesuai	Minat developer dalam membangun RSH	Harga rumah sederhana (RSH); Tipe rumah sederhana (RSH)

2.8 Keterbaruan (*Novelty*) Penelitian

Keterbaruan pada penelitian ini jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya adalah, kalau penelitian sebelumnya hanya membahas sebagian-sebagian dan terpisah-pisah dari faktor permasalahan yang ada, sedangkan pada penelitian ini dibahas secara menyeluruh dan terintegrasi segala faktor permasalahan yang berkaitan dengan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana dengan menggabungkan beberapa parameter serta melibatkan beberapa stakeholder (Pemerintah, Bank, Developer, dan Masyarakat), diantaranya adalah :

1. **Kebijakan Subsidi Rumah Sederhana**, peneliti sebelumnya adalah:
 - Marais, et al., (2010)
 - Sinai dan Walfogel, (2005)
 - Sianturi, (1999)
2. **Kebutuhan Rumah Sederhana bagi MBR**, peneliti sebelumnya adalah:
 - Sengupta, (2006)
 - Mahardini, (2012)
 - Sianturi, (1999)
 - Mayashanti, (1996)
 - Lakat, (2009)
 - Syahril, (2008)
3. **Minat *Developer* untuk Membangun RSH**, peneliti sebelumnya adalah:
 - Malpezzi dan Vandell, (2002)
4. **Kemampuan daya beli MBR**, peneliti sebelumnya adalah :
 - Bostic dan Gabriel, (2006)
 - Malpezzi dan Vandell, (2002)
 - Opoku dan Abdul-Muhmin, (2010)
 - Sianturi, (1999)
 - Suwarsono, (2008)
 - Syahril, (2008)
5. **Penghasilan/pendapatan MBR**, peneliti sebelumnya adalah :
 - Sinai dan Walfogel, (2005)
 - Purbosari, (2012)
 - Mahardini, (2012)
 - Suwarsono, (2008)

- Syahril, (2008)
- 6. **Tipe Rumah Sederhana**, peneliti sebelumnya adalah :
 - Sinai dan Walfogel, (2005)
 - Sengupta, (2006)
 - Suwarsono, (2008)
 - Syahril, (2008)
- 7. **Harga Rumah Sederhana**, peneliti sebelumnya adalah :
 - Sengupta, (2006)
 - Purbosari, (2012)
 - Mahardini, (2012)
- 8. **Kebijakan Pajak untuk Meningkatkan Daya Beli MBR** , diteliti oleh :
 - Malpezzi dan Vandell, (2002)
- 9. **Lokasi/lahan untuk Perumahan**, peneliti sebelumnya adalah :
 - Marais, et al., (2010)
- 10. **Jangka Waktu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**, peneliti sebelumnya adalah:
 - Pillay dan Naude, (2006)

Beberapa faktor permasalahan yang dibahas pada penelitian terdahulu menunjukkan bahwa MBR memang benar-benar sangat membutuhkan rumah/tempat tinggal yang layak untuk dihuni, dengan bantuan dari pemerintah berupa subsidi kredit pemilikan rumah (KPR) yang sesuai dengan kemampuan MBR.

Jadi keterbaruan (*novelty*) penelitian ini adalah akan mengidentifikasi, mengevaluasi, menganalisis dan membahas segala faktor permasalahan yang muncul akibat dari pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana yang ditetapkan oleh pemerintah (Kemenpera), yang realisasinya tidak tepat sasaran, sehingga dinikmati oleh bukan golongan MBR, karena pendapatan MBR belum mencukupi untuk membeli/kredit RSH. Demikian halnya dengan *developer* juga tidak berminat untuk membangun RSH dikarenakan harga rumah sederhana yang ditetapkan oleh pemerintah tidak sesuai dengan biaya yang diperlukan untuk membangun RSH, sehingga realisasinya tidak sesuai target yang diinginkan.

Guna meningkatkan kemampuan daya beli MBR dan mendorong minat *developer* untuk membangun dan menyediakan RSH bagi MBR, maka penyelesaian

permasalahan diatas harus melibatkan campur tangan dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah untuk :

- 1) Menyediakan lapangan pekerjaan bagi MBR agar bisa memperbaiki pendapatannya guna meningkatkan kemampuan daya beli MBR.
- 2) Mendorong minat developer untuk membangun rumah sederhana (RSH) yang diperuntukkan bagi MBR dengan harga yang sesuai dengan biaya yang diperlukan untuk membangun RSH.
- 3) Membebaskan segala bentuk pajak untuk pembangunan dan kepemilikan rumah sederhana bagi MBR.
- 4) Ikut Menyediakan lahan/tanah untuk lokasi pembangunan RSH dengan harga yang terjangkau.

Dengan mengatur/menata ulang:

1. Harga rumah sederhana,
2. Uang muka RSH,
3. Suku bunga KPR,
4. Tipe dan luas kapling rumah sederhana,
5. Jangka waktu kredit,
6. Mempermudah persyaratan KPR,
7. Menekan/membebasakan biaya perijinan untuk pembangunan RSH.

Setelah dilakukan identifikasi, analisis dan pembahasan permasalahan, maka diharapkan dapat **tercipta suatu rumusan pengembangan kebijakan pembangunan rumah sederhana yang tepat**, dan kemudian divalidasi oleh para ahli agar *developer* atau pengembang berminat untuk membangun dan menyediakan rumah sederhana layak huni, untuk dapat memenuhi kebutuhan rumah sederhana yang sesuai dengan kemampuan daya beli MBR. Dengan demikian pelaksanaan subsidi pembangunan rumah sederhana diharapkan realisasinya sesuai target yang direncanakan dan tidak salah sasaran.

2.8.1 Output

Adapun *output* yang diharapkan dalam penelitian ini adalah dengan terciptanya rumusan kebijakan pengembangan subsidi pembangunan rumah sederhana yang tepat, maka akan dapat mendorong minat *developer* untuk membangun dan menyediakan rumah sederhana layak huni, guna memenuhi kebutuhan dan peningkatan daya beli

MBR. Sehingga pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana realisasinya bisa memenuhi target yang diharapkan.

2.8.2 Outcome

Adapun *Outcome* yang diharapkan pada penelitian ini adalah peningkatan hasil realisasi pembangunan rumah sederhana untuk memenuhi target dan peningkatan penyerapan rumah sederhana oleh MBR, sehingga pelaksanaan subsidi pembangunan rumah sederhana realisasinya tidak salah sasaran.

2.8.3 Kontribusi

- 1) Memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah di dalam membuat keputusan/kebijakan tentang subsidi pembangunan rumah sederhana yang tepat.
- 2) Sebagai acuan bagi *developer* untuk pelaksanaan pembangunan dan penyediaan rumah sederhana.
- 3) Harapan baru bagi MBR untuk dapat menikmati subsidi pembangunan rumah sederhana layak huni yang mudan dan murah sesuai kebutuhan dan kemampuan.

Kontribusi dalam tatanan akademik adalah pengembangan pengetahuan dalam disiplin ilmu tentang proses pengelolaan, pembangunan dan pemilikan rumah sederhana, dan kontribusi yang dihasilkan adalah pengembangan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana layak huni yang tepat.

2.9 Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir merupakan penghubung konsep-konsep beserta komponen pembentuknya dalam rangka membangun sebuah pemahaman yang komprehensif terhadap sebuah fenomena kebijakan pembangunan perumahan sederhana bagi kelompok masyarakat yang terpinggirkan oleh sistem pemerintahan bernegara. Analisa kerangka pikir yang ditawarkan pada penelitian ini diawali dengan kejadian *mismatch* atau ketidaksesuaian target dan sasaran kebijakan pemerintah atas penyediaan perumahan bagi MBR. *Mismatch* ini berupa masih banyaknya penduduk Indonesia yang belum memiliki rumah atau tempat tinggal yang layak huni yang diakibatkan oleh minat *developer* yang rendah untuk membangun RSH bagi MBR, realisasi RSH bagi MBR tidak tepat sasaran, daya beli MBR yang rendah dan proses pengurusan untuk

mendapatkan RSH rumit. Selain itu, regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah belum sinergi, selalu berubah-ubah seiring dengan pergantian kepemimpinan (Presiden) dan MBR sebagai bagian dari rakyat Indonesia memiliki posisi tawar yang rendah dalam setiap regulasi yang diterapkan.

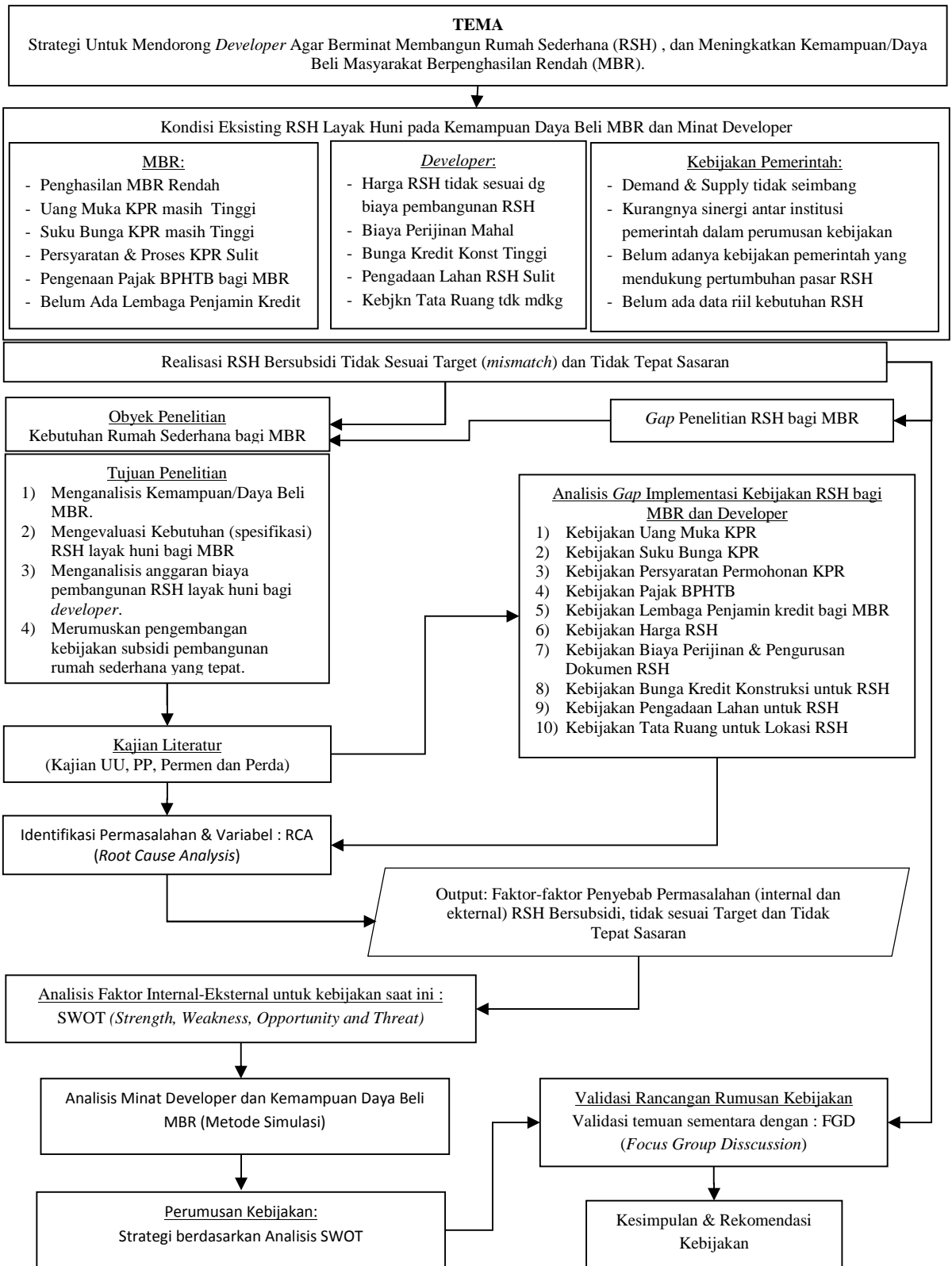
Hal-hal tersebut di atas berpengaruh pada kemampuan penyediaan RSH bagi MBR yang masih jauh dari harapan. Sektor perumahan sebagai bagian kegiatan dari perusahaan real estat Indonesia (REI), diharapkan berperan aktif dalam menyediakan RSH yang layak huni bagi MBR sebagai bagian dari rakyat Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1945.

Untuk menghadapi kondisi ini maka para pihak/*stakeholder* melakukan upaya perbaikan proses pengadaan perumahan yang sesuai dan selaras dengan pemenuhan kebutuhan dan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu penelitian ini bermaksud untuk membuat rumusan strategis penyediaan perumahan RSH bagi golongan MBR.

Kerangka pikir ini secara umum memuat pelaksanaan subsidi pembangunan RSH layak huni yang realisasinya tidak sesuai dengan target yang direncanakan dan penyerapannya tidak tepat sasaran. Selanjutnya, berimbas pada minat *developer* yang rendah untuk membangun RSH sesuai kemampuan/daya beli MBR dan pada saat yang bersamaan pemberian subsidi RSH dari pemerintah tidak dinikmati sepenuhnya oleh golongan MBR. Konteks penyediaan RSH bagi MBR bersifat kompleks karena melibatkan berbagai komponen, bersifat masif karena melibatkan MBR yang memiliki latar belakang beragam dan bersifat dinamis karena persolannya selalu berubah sehingga memerlukan pendekatan kajian secara induktif atau dengan paradigma konstruktivisme.

.Untuk mengawali kerangka kerja konseptual ini dilakukan pengkajian kemampuan daya beli MBR atau seberapa besar kemampuan akses biaya MBR terhadap RSH layak huni dan besarnya biaya pekerjaan konstruksi RSH bagi *developer* dikaji berdasarkan lokasi, besarnya penghasilan dan besarnya kebutuhan. Selanjutnya, kajian dilakukan terhadap implementasi kebijakan yang telah dilakukan oleh regulator selama ini dan memetakan potensi-potensi penghambat dan penunjang penyediaan RSH bagi MBR. Berdasarkan situasi, kondisi dan kejadian proses pengadaan RSH yang telah ada maka dilakukan identifikasi permasalahan dan variabel terkait, dengan menggunakan *Root Cause Analysis* (RCA). Untuk pengembangan model simulasi kebijakan subsidi

rumah sederhana digunakan untuk mengidentifikasi faktor Internal-Eksternal untuk menyusun rancangan strategi digunakan metode SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity and Threat*), sehingga diperoleh *gap* atau ketimpangan yang telah terjadi selama ini. Di dalam proses pelaksanaan menemukan ketimpangan implementasi, kemudian dilakukan kajian penerapan dan studi pustaka lanjutan. Kemudian untuk menganalisis minat developer untuk membangun RSH dan kemampuan daya beli MBR untuk membeli/kredit rumah sederhana digunakan metode simulasi. Selanjutnya, diperoleh simpulan sementara hasil kajian yang menjadi laporan untuk ditulis dalam bentuk naratif, tabel, grafik dan matriks. Hasil strategi analisis SWOT berupa perumusan kebijakan sementara yang telah diperoleh, akan dilakukan validasi dalam bentuk observasi lanjutan dengan menggunakan metode FGD (*Focus Group Discussion*) untuk mengetahui apakah proses yang telah dilakukan sesuai dengan kondisi lapangan dan memperoleh masukan tambahan terhadap temuan yang telah diperoleh. Selain validasi terhadap hasil kajian sementara, komparasi juga dilakukan terhadap kondisi eksisting, studi pustaka dan pengalaman empirik para pihak. Keseluruhan ringkasan kerangka pikir penelitian ini disajikan pada Gambar 2.11.



Gambar 2. 11 Kerangka Pikir Penelitian