

BAB III

METODE PENELITIAN

Pada bab III ini akan membahas hal-hal mengenai metode penelitian, lokasi penelitian, bahan penelitian, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, tahapan penelitian, variabel dan instrumen penelitian, rencana analisis data dan jadwal penelitian.

3.1 Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan identifikasi metode penelitian yang digunakan untuk menjawab tujuan penelitian. Secara keseluruhan penelitian ini merupakan jenis penelitian semi kualitatif. Jenis penelitian semi kualitatif merupakan perpaduan antara penelitian kualitatif dan kuantitatif, dimana sifat kategorinya menyerupai penelitian kualitatif, sedangkan karakteristik nilai yang digunakan adalah nilai numerik yang menyerupai jenis penelitian kuantitatif.

Paradigma induktif atau kualitatif digunakan beberapa pendekatan kualitatif campuran berupa pendekatan analisa deskriptif kualitatif, RCA, SWOT dan FGD. Pengujian konsistensi penelitian dengan cara yang berbeda atau proses keabsahan penelitian akan melalui proses triangulasi. Rasionalisasi penggunaan pendekatan campuran dapat saling mengisi kelemahan dan kelebihan metodologi untuk mengurai persoalan penyediaan RSH layak huni bagi MBR sehingga diperoleh pemahaman yang mendalam. Tahapan penelitian dan situasi sosial penelitian memberi alur pada kedua pendekatan campuran untuk digunakan secara bersamaan. Teknik pengumpulan, analisis data dan pengecekan keabsahan penelitian dilakukan selama penelitian berlangsung hingga konsep yang diperoleh menjadi jenuh (*saturation*) dan menghasilkan paradigma teoritik untuk menuntun penulisan dan pembahasan hasil penelitian penyediaan RSH layak huni bagi MBR.

Dalam penelitian kualitatif, populasi dan sampel tidak digunakan tetapi menggunakan istilah situasi sosial (objek yang ingin dipahami secara mendalam) terdiri atas tiga komponen yaitu: tempat, pelaku dan aktivitas yang berinteraksi secara sinergis. Situasi sosial penelitian ini terjadi pada industri konstruksi

Indonesia dengan melibatkan pelaku yang terlibat langsung dan tidak langsung pada aktifitas penyediaan RSH layak huni bagi MBR. Situasi ini sebagai obyek penelitian yang ingin diketahui (apa yang terjadi) di dalamnya.

Sedangkan sampel, tidak disebut responden tetapi sebagai narasumber, partisipan, informan, dan teman penelitian. Sampel pada penelitian ini berupa orang-orang kunci yang terkait langsung dengan penyediaan perumahan. Sampel juga bukan disebut sampel statistik tetapi sampel teoritis atau didasarkan pada informasi maksimum yang diperoleh. Dalam penelitian ini, populasi diperoleh dari situasi proses penyediaan perumahan RSH layak huni bagi MBR di Indonesia dengan pelaku berupa pemerintah, asosiasi, masyarakat, dan industri yang berhubungan langsung dengan kebijakan tersebut.

3.2 Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Wilayah Pulau Jawa di tiga provinsi, yaitu di provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat, tidak termasuk provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Banten. Pemilihan lokasi tersebut dilakukan berpedoman pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat 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 FLPP. Pada Keputusan tersebut, pasal 6 ayat 1 dan 1a berbunyi: Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak/rumah sederhana yang dibeli melalui KPR Sejahtera Tapak dikelompokkan berdasarkan kesamaan harga jual rumah pada 4 (empat) wilayah, yaitu :

- 1) Wilayah I, meliputi Sumatera, Sulawesi, Jawa selain Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi, dengan harga rumah paling banyak Rp 123.000.000,-
- 2) Wilayah II, meliputi Kalimantan, Maluku, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur dengan harga rumah paling banyak Rp 135.000.000,-
- 3) Wilayah III, meliputi Papua dan Papua Barat dengan harga rumah paling banyak Rp 193.500.000,-

4) Wilayah Khusus, meliputi Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi dengan rumah paling banyak Rp 141.000.000,-

Dipilihnya lokasi penelitian di Pulau Jawa yang meliputi Provinsi Jawa-Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat dengan pertimbangan bahwa sesuai dengan peraturan Menteri Perumahan Rakyat diatas, wilayah tersebut memiliki kesamaan tingkatan penghasilan dan harga jual rumah sejahtera tapak/rumah sederhana. Lokasi penelitian akan di fokuskan di 1 (satu) Kota/Kabupaten pada 3 (tiga) Provinsi di Pulau Jawa yang dipilih.

3.3 Bahan Penelitian

Penelitian ini membutuhkan bahan berupa data untuk diolah. Data yang akan diolah adalah data yang didapat dari wawancara berupa : peraturan pemerintah yang terkait dengan pengadaan perumahan, data MBR, kebutuhan perumahan bagi MBR, proses pelaksanaan pembangunan RSH oleh *developer*, dan proses penyaluran subsidi rumah sederhana oleh bank pelaksana untuk mengidentifikasi dan penanganan masalah. Adapun yang berupa kuesioner dibagikan kepada responden dari kalangan *developer* dan MBR.

Menurut jenis data dan analisis penelitian ini dilaksanakan dengan analisis data kualitatif dan kuantitatif (gabungan). Data kualitatif direncanakan untuk mendapatkan faktor-faktor permasalahan dalam pelaksanaan subsidi pembangunan rumah sederhana. Dan data kuantitatif direncanakan untuk mendapatkan besar dan ranking permasalahan subsidi rumah sederhana. Sugiyono (2005), data kualitatif adalah data yang berbentuk kata, kalimat, skema, atau gambar. Sedangkan data kuantitatif adalah data yang berbentuk angka atau data kualitatif yang diangkakan (skoring, misal sangat sering = 5, sering=4, kadang sering=3, kadang kadang=2, jarang=1).

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan alat-alat ukur yang diperlukan dalam melaksanakan suatu penelitian. Data yang dikumpulkan dapat berupa angka-angka, keterangan tertulis, informasi lisan dan beragam fakta yang berhubungan

dengan fokus penelitian yang diteliti. Alat pengumpul data yang digunakan ialah kuesioner dan pedoman wawancara yang digunakan sebagai alat bantu untuk pengambilan data primer. Kuisisioner digunakan dalam survey persepsi, sedangkan pedoman wawancara digunakan dalam studi kasus untuk mendapatkan data kualitatif yang mendalam.

Penelitian ini merupakan penelitian dengan menggunakan metode survei dan wawancara. Metode survei yaitu penelitian yang mengambil sampel dari satu populasi untuk mewakili populasi yang lain dan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpulan data yang pokok. Keuntungan utama penelitian ini adalah pembuatan generalisasi untuk populasi yang besar.

Dalam penelitian ini data yang dibutuhkan adalah:

1) Data Primer

Data primer didapatkan dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan dan wawancara. Adapun cara pengumpulan data primer adalah dengan:

- Kuisisioner

Daftar pertanyaan berupa kuisisioner yang ditujukan kepada pimpinan/ manajemen perusahaan perumahan (developer) yang bergerak di sektor properti dan MBR.

- Wawancara

Wawancara terstruktur dan mendalam (*in depth interview*) akan dilakukan kepada developer dan dinas/instansi/lembaga terkait.

2) Data Sekunder

Data sekunder diambil dari perusahaan pengembang/developer maupun instansi pemerintah yang terkait, adapun data-data yang diperlukan adalah data yang ada kaitannya dengan topik penelitian ini.

3.5 Instrumen Penelitian

Menurut Sugiyono (2005) instrumen penelitian adalah suatu alat yang digunakan untuk mengukur fenomena alam maupun sosial yang diamati. Alat ukur dalam penelitian ini berbentuk angket atau kuisisioner. Kuisisioner bersifat tertutup dengan

pilihan jawaban yang telah ditentukan. Pengembangan instrumen penelitian ditempuh melalui berbagai cara, yaitu :

- 1) menyusun indikator variabel penelitian;
- 2) menyusun kisi-kisi instrumen;
- 3) melakukan ujicoba instrumen;
- 4) melakukan pengujian validitas dan realibilitas instrumen.

Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi developer untuk membangun RSH bagi MBR. Faktor tersebut dibagi menjadi empat faktor utama yakni :

- 1) Minat dan tingkat kepentingan developer, (Internal-1)
 - Maksimal harga rumah
 - Minimal tipe rumah
 - Minimal luas kapling
 - Perijinan dan pengurusan dokumen RSH
 - Keterbatasan lahan
 - Perpajakan
- 2) Kemampuan daya beli MBR, (Internal-2)
 - Minimal uang muka RSH
 - Suku bunga KPR
 - Pajak BPHTB
 - Jangka waktu kredit
 - Penghasilan MBR
 - Persyaratan KPR
- 3) Kebijakan subsidi RSH dari Pemerintah untuk MBR, (Eksternal-1)
 - Ketersediaan anggaran perumahan
 - Realisasi RSH tidak sesuai target
 - Realisasi RSH tidak tepat sasaran
 - Banyak MBR menempati rumah tidak layak huni
 - Kesiapan Bank pelaksana
 - Keterbatasan anggaran KPR
 - Keterbatasan sumber dana dari masyarakat

- Dukungan Peraturan Pemerintah Pusat
 - Dukungan Peraturan Pemerintah Daerah
 - Peraturan Bank pelaksana
 - Penyediaan kredit konstruksi bagi developer
- 4) Kondisi dan dukungan lingkungan terhadap pembangunan rumah sederhana, (Eksternal-2)
- Jumlah penduduk Indonesia
 - Pertumbuhan ekonomi
 - Ketersediaan tenaga kerja
 - Ketersediaan bahan bangunan/material
 - Ketersediaan fasilitas umum
 - Ketersediaan sarana transportasi
 - Infrastruktur yang memadai

3.5.1 Indikator Variabel Penelitian

Data yang dihasilkan dari penyebaran kuesioner berskala pengukuran ordinal mengingat angket yang akan disebarkan menggunakan skala Likert dengan kisaran kontinu 1-3 dengan alternatif jawaban sebagai berikut:

- 3 = **Tinggi**, artinya masalah pada klasifikasi ini dapat menimbulkan kerugian yang sangat besar pada perusahaan dan menyangkut kemampuan perusahaan untuk terus beroperasi
- 2 = **Sedang**, artinya masalah pada klasifikasi ini biasanya sering terjadi dengan kerugian yang masih dalam toleransi yang ditetapkan. Namun masalah pada klasifikasi ini akan sangat mengganggu kinerja perusahaan bila dilihat dari besarnya kerugian dan frekwensi kejadian.
- 1 = **Rendah**, artinya masalah pada klasifikasi ini dinilai tidak mengganggu kinerja perusahaan dan nilai kerugiannya berada dibawah ambang batas yang ditentukan. Frekwensinya kejadian masalah pada klasifikasi ini sangat jarang terjadi.

3.5.2 Kisi-kisi Instrumen Penelitian

Untuk mengetahui variabel (sumber permasalahan) dan indikator-indikator faktor permasalahan di dalam penelitian ini dibuatlah kisi-kisi instrumen penelitian seperti terlihat pada Tabel 3.1.

Tabel 3. 1 Instrumen Penelitian

Variabel (Sumber Permasalahan)	Indikator (Faktor Permasalahan)
Realisasi pembangunan rumah sederhana tidak sesuai target.	- Developer tidak berminat membangun RSH. - Daya beli MBR masih rendah.
Realisasi subsidi rumah sederhana tidak tepat sasaran.	- Subsidi rumah sederhana dinikmati oleh bukan golongan MBR. - Daya beli MBR masih rendah.
Developer tidak berminat untuk membangun rumah sederhana (RSH).	- Harga rumah sederhana tidak sesuai dengan biaya yang diperlukan untuk membangun RSH. - Lahan/tanah untuk lokasi pembangunan RSH sudah sulit dan mahal harganya. - Biaya perijinan dan pengurusan dokumen RSH mahal. - Bunga kredit konstruksi untuk membangun RSH tinggi. - Kebijakan tata ruang tidak mendukung pembangunan RSH
Kemampuan/daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih rendah.	- Penghasilan/pendapatan MBR rendah - Uang muka KPR tinggi (5%). - Suku bunga KPR masih tinggi (5% per tahun). - Pengenaan pajak BPHTB bagi MBR (5%). - Persyaratan permohonan KPR sulit. - Belum ada lembaga penjamin kredit bagi MBR

3.6 Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dibuktikan dan dikembangkan suatu pengetahuan sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah yang ada (Sugiyono, 2005).

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metoda wawancara dan pengisian kuesioner, analisis RCA, metode AHP, analisis SWOT

dan metode FGD. Adapun kerangka penulisan yang dilakukan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Memetakan kondisi lapangan pelaksanaan subsidi rumah sederhana.
- 2) Melakukan investigasi permasalahan rumah sederhana layak huni (RSLH) pada data primer dari hasil wawancara dan pengisian daftar kuisioner.
- 3) Analisis struktur untuk mengidentifikasi permasalahan dan variabel dengan menggunakan analisis RCA (*Root Coused Analysis*), kemudian dilakukan pembobotan variabel dengan menggunakan *Pairwise Comparison* dari metode *Analytic Hierarchy Process (AHP)*.
- 4) Melakukan evaluasi dan identifikasi faktor internal-eksternal guna menyusun perencanaan strategi sistem pengembangan rumah sederhana layak huni dengan menggunakan analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats*).
- 5) Guna menganalisis minat developer untuk membangun rumah sederhana yang layak, dan untuk mengetahui kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah di dalam membeli/kredit RSH, digunakan metode simulasi.
- 6) Untuk memecahkan permasalahan hasil penelitian, yaitu realisasi pelaksanaan kebijakan pembangunan rumah sederhana yang tidak sesuai target dan tidak tepat sasaran, dilakukan strategi penyusunan rancangan rumusan pengembangan kebijakan pembangunan rumah sederhana berdasarkan analisis SWOT, yang kemudian divalidasi dengan menggunakan metode *Focus Group Discussion (FGD)*.
- 7) Selanjutnya dilakukan penyusunan hasil validasi untuk dirangkum dan disajikan dalam bentuk usulan kebijakan.

Untuk mengembangkan metodologi penelitian yang memadai, perlu dilakukan justifikasi yang spesifik mengenai topik yang fokus dalam penelitian rumah sederhana bagi MBR. Berdasarkan area kajian rumusan terbaru yang akan digunakan untuk memecahkan masalah-masalah dalam mengoptimalkan subsidi RSH melalui skenario minat developer untuk membangun rumah sederhana sehingga tujuan subsidi perumahan dapat tercapai sesuai dengan yang

direncanakan. Karena penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, maka metode ini dipakai untuk mengkaji persepsi *stakeholder* yakni pemerintah, asosiasi dan pengusaha, MBR serta para pakar.

3.7 Profil Responden

Profil responden pada penelitian ini adalah *stakeholders* yang terkait dengan pelaksanaan kebijakan subsidi pembangunan rumah sederhana, akademisi dan pengamat properti, diantaranya adalah :

1. Dr. Achmat Elmi, Direktur Balitbang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
2. Drs. Budi Hartono, MM, Direktur Pembiayaan Perumahan Rakyat Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
3. Ir. H. Sulaeman S, Ketua Umum DPP Persatuan Perusahaan Real estat Indonesia (DPP REI).
4. H. Sujadi, SE, Pengamat Properti.
5. Ferry Hermawan, ST., MT., Ph.D, Akademisi dari Teknik Sipil Universitas Diponegoro.
6. Ir. MR. Priyanto, MM, Ketua DPD REI Jawa Tengah,
7. Ir. Joko Santoso, PT. Jaya Metro Semarang, Developer/Pengembang Perumahan.
8. Widya Rini Kusumaningrum, SE, PT. Griya Kusuma Mukti, Developer/Pengembang Perumahan.
9. Rudi Yulianto, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Debitur Perumahan Rendole Indah.
10. Yusuf Rahmat, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Debitur Perumahan Griya Sekar Winong Asri.
11. Drs. HM. Noor Ridho, MM, Kepala Bank BTN Syariah Semarang.
12. Drs. Dante D Nugroho, MM, Kepala Bank BTN Konvensional Semarang.
13. Ir. Irfan Hermansyah, Ketua DPD REI Jawa Barat.

3.8 Tahapan Penelitian

Penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap, adapun tahapan kegiatan penelitian ini secara lengkap dijelaskan sebagai berikut:

- Tahap Pertama: Tahapan Persiapan.

Tahap ini memuat tahapan persiapan penelitian dan tahapan pengumpulan data.

Pada tahapan persiapan penelitian dilakukan beberapa hal utama berupa:

- 1) Melakukan identifikasi kondisi eksisting kebijakan RSH bagi MBR selama ini dan menentukan rumusan persoalan dan tujuan kajian yang dilakukan.
- 2) Menentukan fokus penelitian yakni bagaimana strategi pemenuhan subsidi RSH bagi MBR.
- 3) Melakukan studi kepustakaan awal untuk *mereview* seluruh kajian terdahulu (dalam negeri dan beberapa negara yang telah menerapkan) tentang subsidi RSH bagi MBR.
- 4) Menentukan bentuk kerangka pemikiran dan pendekatan penelitian yang akan diterapkan.
- 5) Memilih prosedur/metode penelitian yang sesuai dengan kondisi lapangan dan kajian literatur sehingga tercapainya tujuan penelitian yang ditetapkan/disepakati.

Sedangkan untuk tahap persiapan pengumpulan data dilakukan beberapa hal:

- 1) Penyusunan instrumen penelitian dengan menentukan indikator pengukuran/penilaian terhadap jenis RSH layak huni yang sesuai dengan kondisi MBR.
- 2) Menentukan informan yang akan dijadikan sumber data baik perseorangan dan institusi/lembaga.
- 3) Untuk pendahuluan, dapat dilakukan *pilot project* atau pra lapangan dengan observasi pendahuluan terhadap indikator-indikator yang diduga berhubungan erat dengan RSH bagi MBR.
- 4) Memperjelas peran atau keterlibatan peneliti sehingga tidak mengganggu proses dan hasil penelitian.

- Tahap Kedua: Tahapan Pengumpulan Data.

Tahap ini memuat proses atau cara untuk memperoleh data di lapangan dan dilakukan melalui beberapa langkah dan proses pengumpulan data dapat dilakukan searah atau bolak balik. Artinya data dapat langsung diolah dan beberapa data diolah setelah selesai pengumpulan data.

- 1) Melakukan pengumpulan data sekunder atau data pendukung utama berupa dokumen resmi dan regulasi terkait proses kebijakan RSH selama ini terhadap lapisan masyarakat dan lebih khusus MBR.
- 2) Melakukan pengumpulan data primer atau pendukung utama berupa observasi atau tinjauan lapangan, dokumentasi dan wawancara mendalam yang terstruktur dan tidak terstruktur yang berhubungan langsung dengan proses pembangunan RSH layak huni baik dari unsur pemerintah, Bank pelaksana dan *developer*.

- **Tahap Ketiga: Tahapan Pengolahan Data.**

Tahap ini dilakukan setelah data terkumpul atau segera setelah data terkumpul atau selama berlangsungnya penelitian. Proses awal pengolahan data dilakukan dengan menyajikan seluruh data dalam bentuk transkrip baik hasil wawancara, observasi ataupun dokumentasi kondisi lapangan. Beberapa langkah yang dilakukan pada tahap ini berupa:

- 1) Menyusun dan menampilkan data apa adanya dan diklasifikasikan sesuai kebutuhan dan tujuan penelitian dilakukan.
- 2) Melakukan reduksi data dengan memilah, menyederhanakan, mengabstraksikan sesuai kebutuhan. Data terkait kebijakan dan regulasi akan dianalisa gap implementasinya selama ini terkait tidak terealisasinya subsidi RSH bagi MBR dan bagaimana minat *developer* menjadi berkurang.
- 3) Melakukan analisa situasi, kondisi dan kejadian yang berkaitan dengan kebijakan pengadaan RSH bagi MBR di Indonesia, menggunakan analisis RCA.

Terdapat beberapa metode yang digunakan untuk membantu menjawab permasalahan-permasalahan pada penelitian ini antara lain: RCA, SWOT, simulasi dan FGD. Masing-masing metode-metode memiliki peran dalam

menjawab tujuan dari penelitian ini. Adapun penjelasan dari masing-masing metode dapat dilihat pada tabel.

Tabel 3. 2 Peran Metode dalam Penelitian

Tujuan	RCA	SWOT	Simulasi	FGD
Tujuan 1: Mengidentifikasi penyebab pembangunan RSH tidak sesuai target.	Berdasarkan output pada tahap ke 2 (pengumpulan data), RCA berperan dalam merinci dan mencari penyebab dari permasalahan <i>pembangunan RSH tidak sesuai dengan target</i> . Hasilnya berdasarkan kelompok penyebabnya dibagi menjadi dua subsistem stakeholder yaitu MBR dan Developer. Masing-masing subsistem kemudian dirinci kembali penyebabnya untuk dapat dimanfaatkan pada tahapan selanjutnya.	SWOT melengkapi RCA dalam merinci kondisi permasalahan <i>pembangunan RSH tidak sesuai target</i> berdasarkan empat kelompok, yaitu: Kekuatan (S), Kelemahan (W), Peluang (O) dan Ancaman (T).		

Tabel 3. 2 Peran Metode dalam Penelitian (Lanjutan)

Tujuan	RCA	SWOT	Simulasi	FGD
Tujuan 2: Menganalisis kemampuan daya beli MBR untuk membeli/kredit RSH			Untuk menganalisis kemampuan daya beli MBR untuk membeli atau kredit RSH menggunakan metode Simulasi. Untuk menganalisa minat Developer untuk membangun RSH menggunakan metode simulasi.	
Tujuan 3: 2. Menganalisis rendahnya minat developer untuk membangun RSH.				
Tujuan 4: Menganalisis estimasi biaya pembangunan rumah sederhana layak huni yang dilakukan oleh developer.				

Tabel 3. 2 Peran Metode dalam Penelitian (Lanjutan)

Tujuan	RCA	SWOT	Simulasi	FGD
Tujuan 5: Merumuskan pengembangan kebijakan pembangunan rumah sederhana yang tepat				Hasil temuan dari masing-masing tujuan kemudian divalidasi-dari berbagai stake-holder (MBR, Developer, Perbankan, Akademisi, dan Pemerintah.

- **Tahap Keempat:Penulisan Hasil Sementara Laporan Penelitian.**

Tahap ini dilakukan setelah data diolah, disajikan dalam bentuk narasi, gambar, diagram matriks dan grafik. Penyajian lanjutan dilakukan dengan melakukan penulisan hasil sementara penelitian atau kesimpulan sementara berdasarkan temuan-temuan yang telah diperoleh.

- **Tahap Kelima:Validasi dan Kesimpulan.**

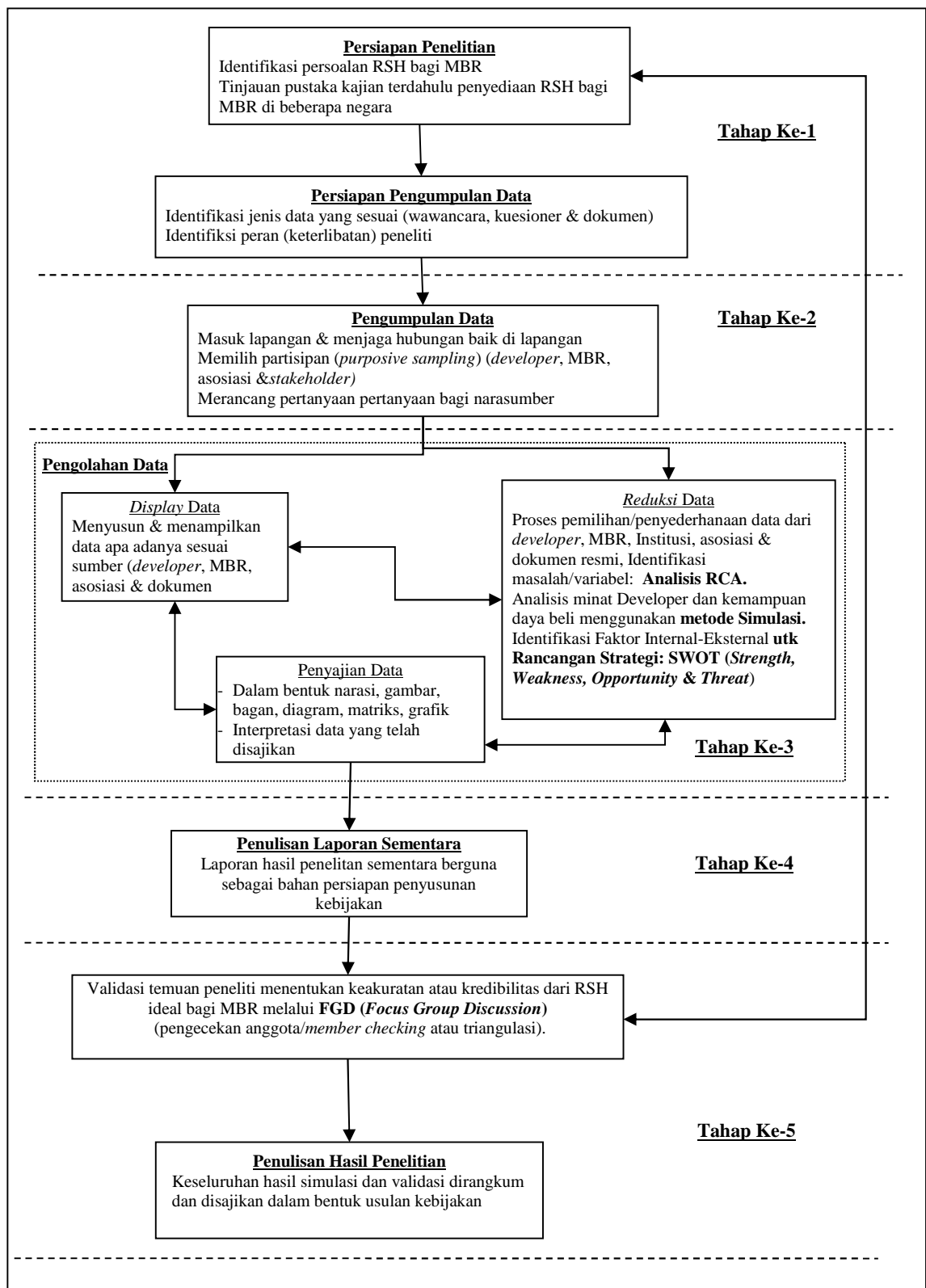
Tahap ini dilakukan untuk mengvalidasi temuan sementara, mensimulasi kebijakan dan pengambilan kesimpulan untuk dijadikan kebijakan. Validasi pada tahapan ini untuk menilai proses pengukuran dan analisa yang dilakukan telah sesuai dan apakah temuan yang telah diperoleh secara akurat dapat mencerminkan situasi dilapangan. Validasi dilakukan dengan mengadakan FGD, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Mempersiapkan metode FGD dan data pendukung serta alat kelengkapan FGD (dokumen terlampir pada **Lampiran A**).
- 2) Memilih *stakeholder* atau peserta FGD secara selektif untuk memvalidasi, memverifikasi kebijakan dan simulasi pada kerangka rumusan kebijakan subsidi RSH yang telah dihasilkan. Adapun daftar stakeholder yang akan

terlibat antara lain: Akademisi, Pemerintah, Developer, MBR, dan Bank Pelaksana.

- 3) Melakukan perbaikan penyusunan kerangka rumusan kebijakan dan perbaikan terhadap temuan sementara yang dihasilkan pada tahapan sebelumnya.

Tahapan-tahapan dalam penelitian ini disusun dalam bentuk bagan alir yang dapat dilihat pada **Gambar 3.1**.



Gambar 3. 1 Bagan Alir Penelitian

3.9 Teknik Analisis Data

Untuk mendapatkan hasil yang maksimal secara garis besar analisis data pada penelitian ini menggunakan analisis RCA, analisis SWOT, simulasi kuantitatif, dan metode FGD. Setelah diperoleh simulasi kuantitatif, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis faktor internal dan eksternal melalui pendekatan analisis SWOT dengan interaksi matriks IFAS-EFAS, untuk memperoleh beberapa alternatif strategi yang paling sesuai/dominan menurut skala prioritasnya. Terhadap beberapa alternatif strategi yang dihasilkan tersebut, kemudian dilakukan pemilihan skala prioritas kepentingan, diantara permasalahan yang dikemukakan pada setiap levelnya. Kemudian dari data kualitatif dan kuantitatif tersebut juga dilakukan simulasi untuk mengetahui gambaran permasalahan yang timbul baik dari sisi developer maupun MBR, dengan demikian akan teridentifikasi dan dapat diketahui faktor-faktor permasalahan yang ada. Selanjutnya melakukan investigasi permasalahan dengan menggunakan analisis RCA. Dari hasil analisis SWOT, simulasi kualitatif dan kuantitatif dan analisis RCA kemudian dilakukan pengambilan keputusan dengan menggunakan metode FGD.

Untuk mengetahui biaya yang diperlukan untuk membangun rumah sederhana oleh developer dan untuk mengetahui kemampuan MBR di dalam membeli/kredit rumah sederhana, maka akan dilakukan simulasi. Berdasarkan data awal yang diperoleh (data kualitatif), maka akan dilakukan simulasi perhitungan secara kuantitatif tentang pembiayaan pembangunan RSH dan kemampuan MBR di dalam membeli/kredit rumah sederhana.

1) Pembiayaan Rumah Sederhana

(1) Data kualitatif yang diperoleh adalah :

Sesuai Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 552/KPTS/2016, telah ditentukan bahwa :

- Harga rumah maksimal sebesar Rp 123.000.000,- per unit.
- Uang muka minimum sebesar 10%.
- Suku bunga KPR 7,25% per tahun.
- Pendapatan MBR minimal Rp 2.500.000,- per bulan

- Jangka waktu kredit maksimal 20 tahun.
 - Tipe rumah minimal 36.
 - Luas kapling/tanah minimal 70 M2.
- (2) Berdasarkan perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) yang dibuat oleh PT. Griya Kusuma Mukti (2017) adalah :
- Harga tanah matang per meter persegi adalah Rp 481.623,130,-.
 - Biaya bangunan layak huni per meter persegi adalah Rp 1.818.195,-.
 - Biaya sarana per unit adalah Rp 5.225.000,-
- (3) Data lain yang diperoleh adalah :
- Sumber dana yang diperoleh developer berasal dari :
- Uang muka dari calon debitur sebesar 10% dari harga rumah.
 - Pinjaman dari Bank pelaksana berupa kredit konstruksi sebesar 75% dari RAB dengan bunga sebesar 12% per tahun.
 - Adapun kekurangan pembiayaan dananya diperoleh dari pinjaman pihak ketiga/pemegang saham dengan bunga sebesar 18% per tahun.
- (4) Alokasi waktu yang dibutuhkan developer untuk merealisasikan pembangunan RSH adalah :
- Proses awal yang dimulai dari pembebasan tanah, pensertifikatan dan perijinan hingga lahan siap dimulai pembangunannya, membutuhkan waktu kurang lebih 4 (empat) bulan.
 - Adapun pembangunan rumah, sarana dan prasarana hingga realisasi akhad kredit membutuhkan waktu kurang lebih 6 bulan.

Dari data tersebut diatas dapat dihitung dan disimulasikan sehingga bisa diketahui besarnya biaya yang diperlukan untuk membangun rumah sederhana layak huni. Kemudian diharapkan bisa mendorong minat developer untuk membangun dan menyediakan rumah sederhana bagi MBR.

2) Kemampuan MBR Untuk Membeli/Kredit RSH

Data kualitatif yang diperoleh dari Kemenpera yaitu sesuai Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor: 552/KPTS/2016 dan data dari Bank pelaksana adalah sebagai berikut :

- Harga Rumah Sederhana Rp 123.000.000,- per unit.
- Uang muka minimum sebesar 10% dari harga rumah.
- Maksimal kredit Rp 79.200.000,-.
- Suku bunga KPR sebesar 7,25% per tahun.
- Jangka waktu kredit maksimal 20 tahun.
- Pajak BPHTB sebesar 5% dari harga rumah dikurangi Rp 60.000.000,-.
- Biaya proses kredit 6,5% dari pokok kredit.
- Pendapatan MBR rata-rata per bulan Rp 2.500.000,-

Dari data tersebut diatas kemudian dihitung dan disimulasikan untuk dapat mengetahui kemampuan MBR di dalam membeli/kredit rumah sederhana, mulai dari kemampuan membayar uang muka, bunga KPR, angsuran KPR, jangka waktu kredit dan tipe rumah.

3.10 Pengujian Keabsahan Data Penelitian

Pengujian keabsahan informasi pada penelitian ini tidak dilakukan dengan alat statistik dan materi kebenaran tidak diuji berdasarkan kebenaran alat tetapi substansi kebenarannya tergantung pada kebenaran intersubjektif. Teknik pengujian keabsahan pada penelitian ini dilakukan dalam beberapa teknik pemeriksaan seperti yang dilakukan oleh Strauss dan Corbin (1998), Charmaz (2006), Creswell (2010) dan Bungin (2011):

1) Perpanjangan keikutsertaan.

Keikutsertaan peneliti pada setiap tahap penelitian membantu dalam memahami semua data yang dihimpun. Keikutsertaan peneliti selama di lapangan dan dapat melakukan cek ulang setiap informasi yang didapatnya serta memiliki cukup waktu untuk memperbanyak informan.

2) Menemukan siklus kesamaan data.

Kapan menentukan waktu akhir selesainya penelitian kualitatif sangat sulit dan pada penelitian ini setiap menemukan data baru berarti masih terus bekerja untuk menemukan data lainnya. Akan tetapi ketika pada hari-hari berikutnya hanya menemukan data yang sama atau pernah didapat dari informan sebelumnya maka data telah jenuh. Pada titik ini sebagai langkah akhir berupa

informasi yang baru diperoleh tetap sama maka telah ditemukan siklus kesamaan data atau berada pada ujung aktivitas penelitian.

3) Ketekunan pengamatan.

Meningkatkan ketekunan dalam pengamatan di lapangan bukan hanya suatu teknik pengumpulan data yang hanya mengandalkan kemampuan panca indera. Namun pada penelitian ini juga telah menggunakan semua panca indera termasuk pendengaran, perasaan dan insting peneliti untuk meningkatkan derajat keabsahan data.

4) Triangulasi peneliti, metode, teori, dan sumber data.

Triangulasi pada penelitian ini sebagai pendekatan multi metode untuk memotret fenomena tunggal dari sudut pandang yang berbeda-beda sehingga diperoleh tingkat kebenaran yang handal. Penggunaan FGD untuk mengembangkan temuan yang diperoleh dan menjadi mudah diaplikasikan.

- Triangulasi kejujuran peneliti. Untuk menghindari subjektivitas, peneliti meminta bantuan peneliti lain atau pembimbing dalam melakukan pengecekan lapangan. Pengecekan ini dilakukan dengan cara melakukan FGD bersama pembimbing dan para pihak pada beberapa lokasi.
- Triangulasi dengan sumber data. Dilakukan dengan membandingkan dan mengecek derajat kepercayaan informasi melalui waktu dan cara yang berbeda. Pada penelitian ini dilakukan dengan membandingkan data hasil pengamatan dan hasil wawancara, membandingkan apa yang dikatakan di depan umum dan dikatakan secara pribadi, dan membandingkan hasil wawancara dengan isi dokumen berkaitan.
- Triangulasi dengan metode. Pada penelitian ini dilakukan dengan mengecek kesamaan hasil dari metode pengumpulan data wawancara dan observasi, atau sumber data dokumen dengan hasil analisis data. Hasil yang diperoleh berupa persamaan data dengan metode yang berbeda.
- Triangulasi dengan teori. Langkah ini sebagai penjelasan banding (*rival explanation*) terhadap kemungkinan-kemungkinan logis dan apabila gagal menemukan informasi yang cukup kuat dari yang pernah diperoleh maka derajat kepercayaan hasil penelitian sudah tinggi. Pada penelitian ini teori-

teori yang digunakan sebagai penjelasan banding yakni teori peran sektor konstruksi yakni penyediaan perumahan pada perekonomian.

5) Pengecekan melalui diskusi.

Diskusi dengan beberapa kalangan dapat memberikan pemahaman informasi yang berarti kepada peneliti sekaligus keabsahan penelitian. Pada penelitian ini dilakukan beberapa kali diskusi pada beberapa tempat baik secara formal dan informal. Diskusi dilakukan dengan teman sejawat, pembimbing, para pakar dari institusi kampus, asosiasi *real estate* dan para pihak pemerintahan.

6) Kecukupan referensi.

Keabsahan ini dilakukan dengan memperbanyak referensi yang dapat menguji dan mengoreksi hasil penelitian. Kecukupan referensi penelitian telah diperoleh dari berbagai sumber tempat selama penelitian berupa rekaman wawancara dan acara, dokumen peraturan, kebijakan dan catatan lapangan terkait.

7) *Auditing*

Konsep manajerial yang dilakukan secara ketat dan dimanfaatkan untuk memeriksa ketergantungan dan kepastian data baik yang dilakukan terhadap proses maupun terhadap hasil atau keluaran. *Auditing* yang dilakukan pada penelitian ini yakni:

- Tahap *pra-entri*, pertemuan diadakan antara auditor (pembimbing dan para pihak) dan auditi (peneliti) dan auditi menyediakan kerangka jenis audit secara singkat maksud, tujuan, proses dan hasil temuan studi. Kemudian dicapai tiga bentuk kondisi yakni meneruskan, meneruskan dengan perubahan atau menghentikan sama sekali.
- Tahap penetapan dapat tidaknya diaudit, auditi menyediakan catatan dan bahan-bahan penelitian serta menyediakan waktu konsultasi yang diperlukan. Dilain pihak, auditor mempelajari dan meminta penjelasan tentang apa yang belum dipahami secara mantap.
- Tahap persetujuan atau kesepakatan formal/resmi antara auditor dan auditi, pada tahap ini diadakan persetujuan tertulis tentang apa yang telah dicapai

auditor. Persetujuan ini mencakup batas waktu, tujuan, peranan, logistik, format dan kriteria perundingan kembali jika diperlukan.

- Tahap penentuan keabsahan, meliputi pemeriksaan terhadap kepastian maupun ketergantungannya. Memastikan hasil temuan dari data dan menelusuri jejak audit pada data mentah sehingga diperoleh keputusan apakah secara logis kesimpulan ditarik dan berasal dari data.

Berdasarkan tujuan penelitian maka pendekatan penelitian lain yakni FGD digunakan sebagai bentuk pengujian keabsahan berupa triangulasi peneliti, metode, teori, dan sumber data. Oleh karena itu, maka dapat disimpulkan tahapan yang telah dilakukan berupa pengujian keabsahan maka penelitian ini telah memenuhi syarat ilmiah sebagai penelitian ilmiah yang memenuhi syarat logis-empiris. Triangulasi dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berbeda. Dalam penelitian penelitian ini menggunakan metode FGD dan observasi. Dua metode tersebut dipilih (FGD dan observasi) tujuannya untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu. Triangulasi ini dilakukan jika data atau informasi yang diperoleh dari subjek penelitian diragukan kebenarannya.