

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Laju perkembangan Kota Malang dan Kabupaten Malang yang sangat pesat turut serta meningkatkan jumlah penduduk yang tinggal di Kabupaten Malang sebagai kawasan pinggiran Kota Malang. Tingginya mobilitas penduduk di Kabupaten Malang berkorelasi dengan peningkatan kebutuhan primer, salah satunya adalah rumah atau hunian. Peningkatan jumlah rumah di Kabupaten Malang menyebabkan kenaikan nilai serta harga lahan yang berada di Kota Malang maupun di Kabupaten Malang, terutama di Kabupaten Malang yang merupakan kawasan yang berpotensi tinggi menjadi kawasan hunian bagi penduduk yang bekerja maupun beraktifitas di Kota Malang (Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan di Daerah Kab. Malang, 2010).

Permasalahan kekurangan rumah yang ada di Kabupaten Malang telah berusaha diatasi dengan berbagai program dan langkah-langkah yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Malang yang bekerjasama dan dibantu oleh Pemerintah Pusat melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) juga dengan bantuan pihak swasta seperti program kredit kepemilikan rumah. Namun tidak banyak peningkatan yang telah dicapai. Diantara berbagai upaya yang dikembangkan pemerintah dalam membantu masyarakat tersebut adalah dengan menciptakan program baru yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program FLPP merupakan suatu program dari Kemenpera yang diluncurkan pada Tahun 2010 dengan tujuan pokok yaitu meningkatkan daya beli masyarakat berpendapatan rendah agar mampu memiliki rumah, program juga dibuat untuk menyempurnakan lagi program KPR bersubsidi yang sudah dilakukan di tahun-tahun sebelumnya.

Dilihat dari masa subsidinya, perbedaan skema pembiayaan FLPP dengan skema subsidi sebelumnya berdasarkan data Kemenpera adalah pemberian subsidi sepanjang masa pinjaman, dengan angsuran yang lebih konsisten, serta suku bunga yang lebih rendah (satu digit sepanjang masa kontrak). Sedangkan subsidi sebelumnya menetapkan suku bunga subsidi hanya dalam jangka waktu tertentu untuk kemudian dilanjutkan dengan bunga komersial.

Bagi MBR, program FLPP sebagai bentuk subsidi pembiayaan perumahan menjadi harapan bagi mereka untuk mendapatkan hunian yang layak di Kabupaten Malang. Namun dalam kurun waktu Tahun 2010-2012, program FLPP belum

disosialisasikan maupun direalisasikan dengan cukup baik oleh MBR sehingga pengurangan angka *backlog* serta penyediaan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah di Kabupaten Malang masih tinggi. Hal ini berkaitan dengan faktor-faktor seperti informasi, akses, serta nilai suku bunga subsidi

Pada awal Tahun 2012, program FLPP diberhentikan sementara waktu demi perbaikan skema FLPP karena konflik kesepakatan pihak pemerintah dengan pihak swasta, dalam hal ini perbankan, mengenai besaran suku bunga yang akan diberlakukan. Pihak Kemenpera berupaya menurunkan suku bunga untuk perumahan MBR dari 9% menjadi 7% atau 6% bahkan 5%. Selain itu beberapa peraturan yang ada di program FLPP masih dianggap memberatkan pengembang, seperti tidak bolehnya membangun rumah di bawah tipe 36 dan sejumlah peraturan lain yang kemudian dianggap pengembang sebagai akar masalah yang penyebab tidak dapat dijalankannya program FLPP. Selain daripada itu, data realisasi Kemenpera menyebutkan hanya 700 unit rumah yang tersalurkan dengan bantuan FLPP selama kurun 2010 hingga Juni 2012 (Data Realisasi FLPP BLU-Kemenpera, 2012). Sehingga disimpulkan bahwa evaluasi program FLPP perlu dilakukan untuk memberikan rekomendasi terhadap peningkatan program FLPP.

Evaluasi program FLPP di Kabupaten Malang diperlukan untuk mengetahui tingkat efektifitas dan efisiensi program FLPP dalam memenuhi kebutuhan MBR serta untuk mengetahui realisasi program FLPP dari persepsi para *stakeholder* yakni pihak developer dan pihak perbankan yang merupakan pelaku utama dalam penyaluran subsidi FLPP. Penelitian ini mencakup persepsi dari sisi pemerintah yakni Kantor Perumahan Kabupaten Malang sebagai pengontrol dari pelaksanaan jalannya program, pihak akademisi sebagai responden karena dianggap mengerti bagaimana seharusnya suatu program peningkatan daya beli masyarakat dapat benar-benar tepat sasaran, serta persepsi masyarakat sebagai objek subsidi FLPP apakah sudah terbantu dalam penyediaan rumah dan merasakan manfaat program ini. Evaluasi ini akan dilakukan saat program FLPP sedang diterapkan.

Dengan evaluasi yang akan dilakukan maka akan diketahui apakah target dari program FLPP di wilayah Kabupaten Malang benar-benar tepat sasaran sehingga tingkat keberhasilan program ini dapat diukur serta dari evaluasi yang dilakukan dapat dilakukan pembobotan dan rangking sebagai rekomendasi.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang di atas, dapat terlihat permasalahan yang muncul terkait dengan implementasi program FLPP di Kabupaten Malang, yaitu :

1. Hanya satu developer di Kabupaten Malang yang terlibat dalam program FLPP karena beberapa instrumen kebijakan yang kurang mendukung. Berhentinya program FLPP pada Januari 2012 disebabkan kurangnya kerjasama dan adanya ketidaksepakatan dengan pihak swasta yang terlibat terkait besaran suku bunga yang ditentukan (REI Malang, 2012)
2. Kurangnya sosialisasi kepada MBR Kabupaten Malang mengenai adanya bantuan kepemilikan rumah melalui program FLPP (REI Malang, 2012)
3. Rendahnya penyerapan dana program FLPP yakni hanya 700 unit rumah yang tersalurkan dengan bantuan program FLPP selama Tahun 2010 hingga 2012 (Badan Layanan Umum Kemenpera, 2012)
4. Beberapa persyaratan program FLPP, seperti minimal pendapatan masyarakat dan asal daerah masyarakat, menyebabkan program FLPP dianggap tidak tepat sasaran

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah disebutkan diatas maka dibuatlah rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Evaluasi dari implementasi program FLPP di Kabupaten Malang terhadap penyediaan perumahan bagi MBR berdasarkan persepsi *stakeholder* dengan analisis AHP?
2. Rekomendasi apakah yang diperlukan untuk meningkatkan kinerja program FLPP?

1.4 Tujuan

Tujuan yang diharapkan mampu dicapai dalam evaluasi program FLPP di Wilayah Kabupaten Malang adalah:

1. Mengetahui tingkat prioritas variabel yang perlu ditingkatkan dalam program FLPP
2. Menentukan rekomendasi guna peningkatan kinerja dan penyerapan dana program FLPP di Kabupaten Malang

1.5 Manfaat

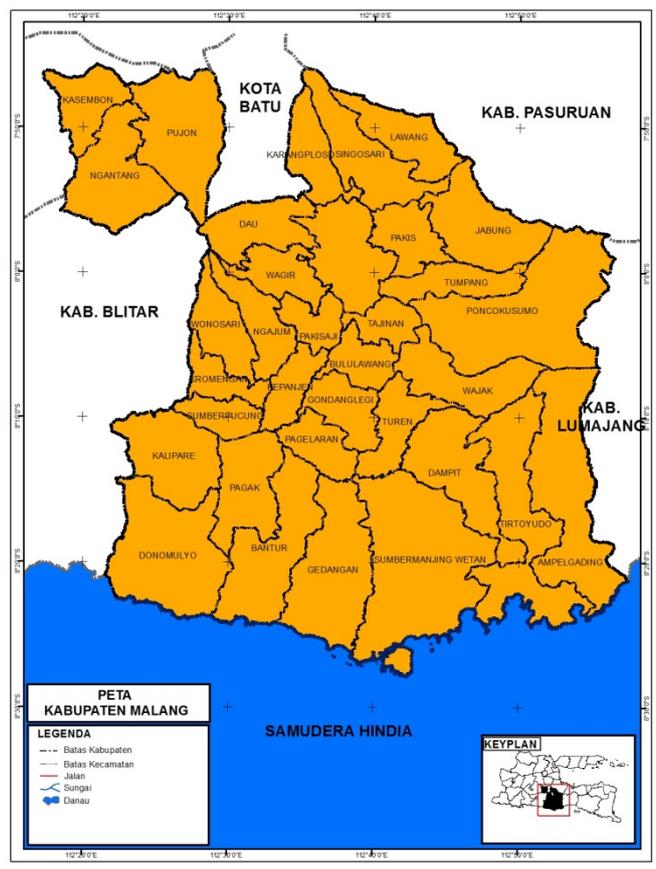
Manfaat dari evaluasi program FLPP berdasarkan persepsi *stakeholder* di Kabupaten Malang adalah sebagai berikut:

1. Manfaat bagi akademisi
Sebagai tambahan referensi akademis terkait dengan evaluasi program FLPP terhadap penyediaan hunian bagi MBR
2. Manfaat bagi pemerintah daerah
Sebagai referensi untuk evaluasi program FLPP selanjutnya agar dapat dijadikan pertimbangan oleh Pemerintahan Daerah dalam menyusun kebijakan, khususnya kebijakan mengenai program-program penyediaan hunian bagi MBR.
3. Manfaat bagi pihak swasta
Sebagai acuan atau bahan evaluasi dalam penyempurnaan ataupun peningkatan kinerja pihak swasta (perbankan dan developer) dalam upaya membantu MBR untuk mendapatkan hunian.
4. Manfaat bagi masyarakat
Penelitian diharapkan mampu menjadi wacana maupun informasi dalam hal penyediaan hunian bagi MBR di Kabupaten Malang

1.6 Ruang Lingkup

1.6.1 Ruang lingkup wilayah

Lokasi penelitian adalah di wilayah Kabupaten Malang dan difokuskan terhadap perumahan yang mengikuti program FLPP yakni perumahan Mondoroko Raya di Kecamatan Singosari. Responden yang diambil dalam penelitian ini adalah 11 orang dari 6 jenis responden (masyarakat, REI, developer, bank, akademisi, pemerintah). Pemilihan responden didasarkan pada teknik analisis AHP dimana responden yang dipilih adalah orang yang dianggap mengerti, berpengalaman maupun ahli dalam penyaluran program FLPP.



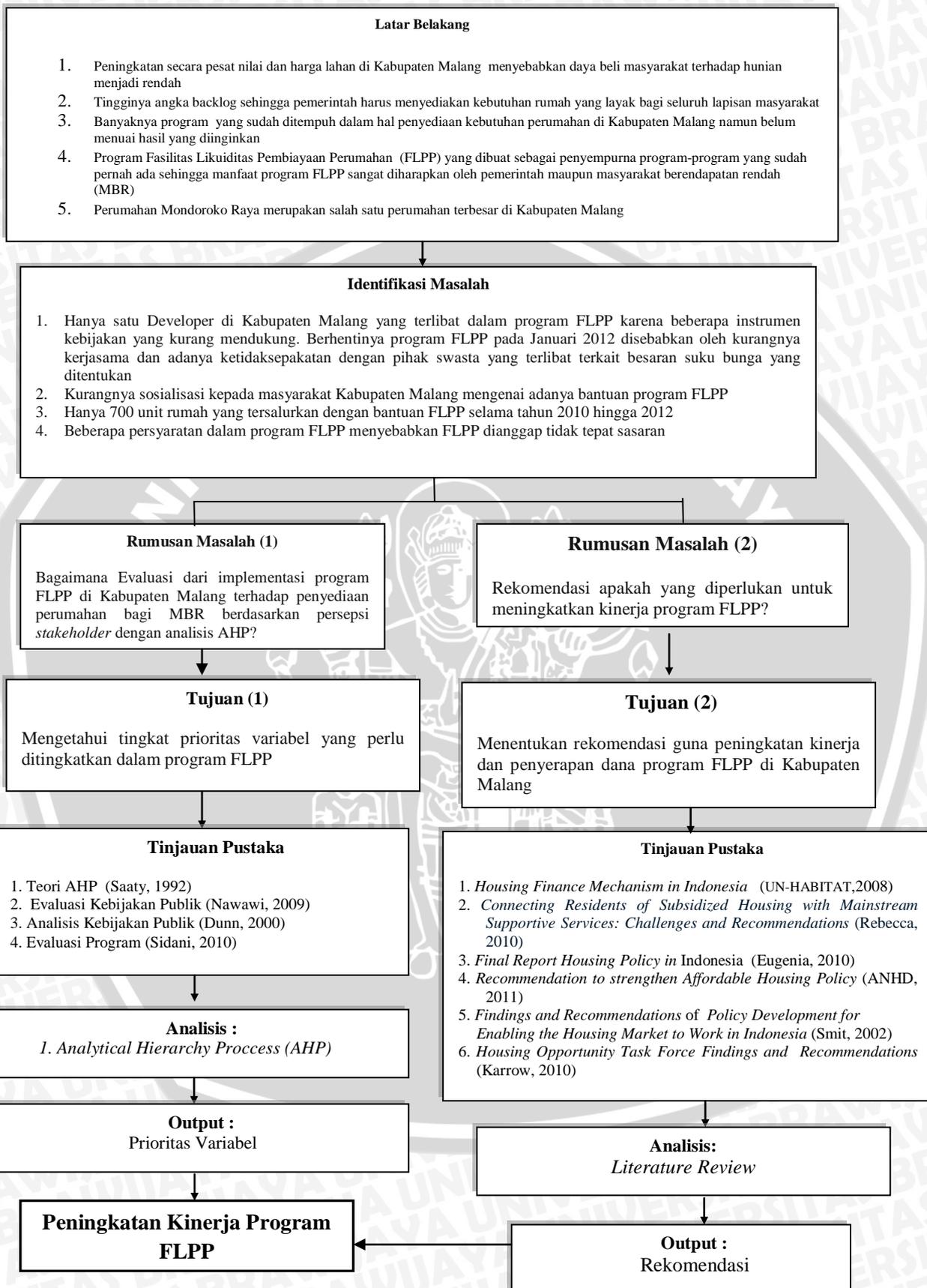
Gambar 1.1 Peta Kabupaten Malang

1.6.2 Ruang lingkup materi

Pembatasan materi pembahasan dimaksudkan agar pembahasan dapat terfokus dan dapat menjawab semua masalah penelitian yang telah ditentukan. Adapun materi yang akan dibahas yaitu :

1. Identifikasi perkembangan penyediaan kebutuhan rumah yang mencakup identifikasi permasalahan yang terjadi dalam penyediaan perumahan, seperti angka *backlog* di Kabupaten Malang dan peran program FLPP dalam menyelesaikan permasalahan tersebut
2. Identifikasi dan evaluasi FLPP meliputi permasalahan, isu dan hasil implementasi berdasarkan variable-variabel penelitian
3. Pengolahan data dan analisis data menggunakan teknik analisis AHP
4. Perumusan rekomendasi menggunakan data-data sekunder dan *literature review*
5. Penelitian dilakukan pada pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan program FLPP dalam kurun waktu 2010-2012.

1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran



1.8 Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan proposal ini terdiri dari tiga bab yakni bab pendahuluan, tinjauan pustaka, dan metodologi penelitian.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang dari penelitian yang dilakukan, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup wilayah, ruang lingkup materi, manfaat, diagram alir pemikiran dalam penyusunan penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang teori-teori dan metode-metode yang mendukung dalam penelitian. Antara lain karakteristik tingkat pelayanan lalu lintas, karakteristik pejalan kaki, karakteristik jalur pedestrian, tingkat pelayanan jalur pedestrian, dan perencanaan dan peningkatan pelayanan pejalan kaki.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang sistematika penelitian, metodologi penelitian yang digunakan, lokasi dan waktu survei, penentuan variabel, metode pengumpulan data, metode analisa data yang digunakan, dan desain survei.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang proses analisis, penjabaran data, gambaran unit observasi dan pembahasan hasil penelitian

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dari seluruh hasil penelitian serta saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Evaluasi

Evaluasi program adalah aplikasi dari metode penelitian empiris ilmu sosial untuk menilai proses efektivitas kebijakan publik, program atau proyek, serta manajemen dan pelaksanaannya untuk mengambil keputusan. (Langbein, 2006:3). Evaluasi program merupakan salah satu bentuk evaluasi kinerja, karena objek evaluasi program ini adalah kinerja ataupun keberhasilan dari program tersebut dalam mengatasi permasalahan yang ada. Evaluasi kinerja merupakan suatu proses umpan balik atau kinerja masa lalu yang berguna untuk meningkatkan produktivitas di masa mendatang (Nawawi, 2005:35). Dalam melakukan evaluasi kebijakan publik memiliki beberapa tujuan yang dapat dirinci sebagai berikut :

1. Menentukan dan meningkatkan tingkat kinerja suatu kebijakan
2. Mengukur tingkat efisiensi suatu kebijakan
3. Mengukur tingkat keluaran suatu kebijakan
4. Mengukur dampak suatu kebijakan
5. Untuk mengetahui apakah ada penyimpangan
6. Sebagai bahan masukan untuk kebijakan yang akan datang

Indikator kriteria evaluasi kebijakan, indikator tersebut adalah efektivitas, efisiensi, kecukupan, pemerataan, responsivitas dan ketepatan (Dunn, 2000: 112). Kelima kriteria tersebut dijabarkan pada **Tabel 2.1** sebagai berikut:

Tabel 2.1 Kriteria evaluasi

No	Kriteria	Keterangan
1	Efektivitas	Apakah hasil yang diinginkan telah dicapai?
2	Efisiensi	Seberapa banyak usaha yang diperuntukan untuk mencapai hasil?
3	Kecukupan	Seberapa jauh pencapaian hasil yang diinginkan untuk mencapai manfaat?
4	Pemerataan	Apakah biaya dan manfaat telah didistribusikan secara merata kepada kelompok-kelompok yang berbeda?
5	Responsivitas	Apakah hasil kebijakan memuaskan kebutuhan, preferensi atau nilai kelompok-kelompok tertentu?
6	Ketepatan	Apakah hasil yang diinginkan benar-benar berguna?

Sumber: Dunn (2000:610)

Kriteria yang termasuk dalam penelitian yang dilakukan adalah efektivitas, dimana penelitian mengevaluasi apakah program FLPP sudah sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di awal. Evaluasi implementasi kebijakan dibagi tiga menurut waktu evaluasi, yaitu sebelum dilaksanakan, pada waktu dilaksanakan dan setelah

dilaksanakan. Evaluasi sebelum pelaksanaan disebut sebagai evaluasi summatif, evaluasi pada saat pelaksanaan disebut dengan evaluasi proses dan evaluasi setelah kebijakan disebut sebagai evaluasi konsekuensi (*output*) kebijakan dan/atau evaluasi dampak/pengaruh (*outcome*) kebijakan (Nugroho, 2003;195).

Evaluasi menunjukkan capaian kinerja suatu unit instansi pemerintah dalam suatu kurun waktu tertentu. Evaluasi kinerja kegiatan setidaknya menunjukkan penilaian atas keberhasilan maupun kegagalan dalam implemntasi kegiatan sesuai dengan sasaran dan tujuan yang telah ditetapkan dalam kerangka perencanaan strategis program tersebut. Teknik dan metode yang digunakan dalam menganalisis kinerja kegiatan, yang pertama-tama dilakukan adalah dengan melihat sejauh mana kesesuaian antara program dan kegiatannya. Program dan kegiatan yang dievaluasi seharusnya merupakan program dan kegiatan sebagaimana tertuang dalam perencanaan strategis instansi bersangkutan. Bagi instansi pemerintah yang bersangkutan, evaluasi yang dilakukan harus merujuk kepada indikator kinerja yang telah ditetapkannya, baik itu *input, proses, output, outcome, benefit* dan *impact*. (Nawawi, 2009:172)

Suatu evaluasi program diperlukan suatu kerangka evaluasi. Kerangka evaluasi mengatur variabel evaluasi menjadi tiga variabel yaitu input program, proses program dan output program (Sidani, 2010: 3).

1. *Input* program

Variabel *input* memasukkan sub-sub variabel yang merefleksikan definisi dan menjelaskan masalah awal, faktor-faktor luar program dan beberapa isu dalam implementasi. Variabel-variabel melingkupi semua hal yang mungkin mempengaruhi penyampaian dari jasa atau pelayanan program dan/atau efektifitas program dalam memproduksi hasil yang diharapkan. Dalam variabel input dibagi menjadi dua sub variabel yaitu karakteristik klien dan karakteristik program. Karakteristik klien diklasifikasikan kepada tiga kategori yaitu karakteristik personal, karakteristik permasalahan dan sumber daya yang tersedia untuk klien. Karakteristik program berisi tentang penjelasan program dan pihak-pihak yang terlibat dalam penyampaian program

2. *Proses* program

Variabel *proses* mengoprasionalkan elemen-elemen dari teori program seperti proses berjalannya program dan isu-isu yang terjadi dalam implementasi program. Variabel *proses* terdiri dari proses dalam penyampaian program agar mendapatkan hasil yang diinginkan kemudian merepresentasikan implementasi aktual program.

3. *Output* program

Output merefleksikan pencapaian hasil yang diinginkan dari data dan teori program. *Output* menjelaskan tentang hasil akhir dari program.

2.2 Sistem pembiayaan perumahan di Indonesia

Pada dasarnya terdapat dua jenis sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan (Turner, 2005: 14), yaitu:

1. Sistem pembiayaan formal, yaitu sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah atau swasta dan biasanya sudah menggunakan standar baku dan berorientasi profit.
2. Sistem pembiayaan non formal, yaitu sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan sendiri oleh masyarakat, lembaga swadaya masyarakat atau bersama-sama. Biasanya penggunaan sistem ini tanpa menggunakan standar-standar baku seperti pada sistem pembiayaan formal

Berdasarkan sumber dana untuk membiayai penyediaan perumahan, sistem pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah juga dibedakan menjadi tiga, yaitu:

1. Sistem pembiayaan dengan sumber dana dari sektor informal

Sifat sistem pembiayaan dengan sumber dari sektor informal biasanya untuk skala kecil, lokasi terbatas pada suatu daerah. Selain itu sistem tergantung pada sistem pembiayaan yang biasa dilaksanakan di daerah tersebut, misalnya dengan sistem rotasi kredit dan tabungan untuk membiayai perumahan. Biasanya sistem pembiayaan informal menempatkan calon pembeli sebagai pengembang sendiri (*self developers*) dalam pengadaan perumahan.

2. Sistem pembiayaan dengan sumber dana dari sektor perbankan.

Pada sistem pembiayaan sumber dana terutama diperoleh dari perbankan yang bergerak dalam pendanaan perumahan. Sistem pembiayaan hampir sama dengan sistem pembiayaan deposit, yang menggunakan dana tabungan untuk selanjutnya disalurkan melalui kredit untuk pengadaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Sistem pembiayaan dengan sumber dana dari pemerintah

Sistem pembiayaan digunakan untuk membiayai pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Biasanya sumber dana dari pemerintah

digunakan untuk membiayai perumahan dalam skala besar dengan sasaran utama yaitu masyarakat berpenghasilan rendah.

Berikut merupakan perbandingan Undang-undang No.4 Tahun 1992 dengan Undang-undang No.1 Tahun 2011 dari sisi pembiayaan perumahan:

Tabel 2.2 Perbandingan pembiayaan perumahan

No.	Variabel Pemanding	UU no.4 Tahun 1992	UU no.1 Tahun 2011
1	Sistem Pembiayaan	Kredit Kepemilikan Rumah	1. Skema Pembiayaan 2. Penjaminan atau Asuransi 3. Dana murah jangka panjang 4. Subsidi
2.	Sasaran	Masyarakat Umum	MBR
3.	Pembiayaan Sekunder	Tidak diatur	1. Dilakukan oleh lembaga keuangan bukan bank 2. Berfungsi memberikan fasilitas pembiayaan untuk meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah
4.	Sumber pembiayaan	Pemupukan dana oleh pemerintah	1. Anggaran pendapatan dan belanja negara 2. Anggaran pendapatan dan belanja daerah 3. Sumber dana lain
5.	Peran Bank	Tidak diatur	1. Pengerahan dan pemupukan dana 2. Penyaluran kredit atau pembiayaan

2.3 Teori Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2011, yang dimaksud dengan program FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kemenpera. Tujuan adanya program FLPP adalah untuk mendukung penyediaan rumah bagi MBR melalui kredit pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh).

Posisi atau letak subsidi program FLPP pada sistem pembiayaan perumahan yang ada di Indonesia adalah berada di sistem *subsidized housing loans* dari pemerintah kemudian dilanjutkan perbankan. Dana FLPP dicampur dengan dana pihak ketiga oleh bank pelaksana penerbit KPR guna membiayai kredit kepemilikan rumah.

Pembiayaan perumahan dengan program FLPP dan skema-skema subsidi sebelum program FLPP memiliki perbedaan yang cukup mencolok. Perbedaan terlihat dari variabel-variabel yaitu masa subsidi, suku bunga, angsuran, dana pembiayaan, Alokasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang digunakan dan

penggunaan subsidi. Perbandingan kebijakan skema subsidi dan skema fasilitas likuiditas dapat dilihat pada **Tabel 2.3** berikut :

Tabel 2.3 Tabel Perbandingan kebijakan skema subsidi dan skema fasilitas likuiditas

Variabel	Subsidi Lain	Fasilitas Likuiditas
Masa subsidi	Terbatas, jangka waktu tertentu	Sepanjang masa pinjaman
Angsuran	Bunga bersubsidi dalam jangka waktu tertentu dan dilanjutkan bunga komersial (bank yang bersangkutan)	Angsuran selama masa pinjaman $\leq 1/3$ penghasilan
Dana APBN	Belanja Subsidi, merupakan dana habis (tidak kembali)	Belanja FL dalam pos pembiayaan sehingga bukan dana habis dan merupakan <i>revolving fund</i>
Alokasi APBN	Terus menerus	Setelah beberapa periode tertentu semakin berkurang dan terus mengecil sampai akhirnya tidak perlu ada alokasi atau ketika tabungan perumahan nasional sudah melembaga
Sumber Dana	APBN	APBN + sumber dana lain
Penggunaan	Hanya untuk sisi permintaan (KPR Bersubsidi)	Untuk sisi permintaan (KPR) dengan tingkat bunga terjangkau (satu digit) dengan tenor sampai dengan 15 tahun. Untuk sisi pasokan (kredit konstruksi) dengan tingkat bunga terjangkau (Satu digit) dengan tenor sampai dengan 24 bulan.

Sumber : Deputi Bidang Pembiayaan Kementerian Perumahan Rakyat

2.4 Keterjangkauan Rumah untuk Masyarakat Berpendapatan Rendah

Menurut Turner (1972:164-167), terdapat tiga fungsi yang terkandung dalam rumah:

1. Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan dalam kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan rumah. Kebutuhan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni mempunyai tempat tinggal atau berteduh secukupnya untuk melindungi keluarga dari iklim setempat.
2. Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya kehidupan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah, jaminan keamanan lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan.

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, perwujudannya bervariasi menurut siapa penghuni atau pemiliknya. Berdasarkan *hierarchy of need* (Maslow, 1954:10), kebutuhan akan rumah dapat didekati sebagai:

1. *Physiological needs* (kebutuhan akan makan dan minum), merupakan kebutuhan biologis yang hampir sama untuk setiap orang, yang juga merupakan kebutuhan terpenting selain rumah, sandang, dan pangan juga termasuk dalam tahap ini.
2. *Safety or security needs* (kebutuhan akan keamanan), merupakan tempat berlindung bagi penghuni dari gangguan manusia dan lingkungan yang tidak diinginkan.
3. *Social or affiliation needs* (kebutuhan berinteraksi), sebagai tempat untuk berinteraksi dengan keluarga dan teman.
4. *Self actualization needs* (kebutuhan akan ekspresi diri), rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi menjadi tempat untuk mengaktualisasikan diri.

Keterjangkauan (*affordability*) terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan (Turner, 2005: 14). Terdapat keterkaitan yang sangat erat dan saling mempengaruhi antar rumah tangga, keuangan rumah tangga, dan rumah yang diinginkan. Secara teori maupun penelitian di lapangan telah menunjukkan bahwa tipe dan struktur ekonomi sebuah rumah tangga akan mempengaruhi tipe dan jenis perumahan yang didiami karena keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan keluarga, harga rumah yang ditawarkan, dan harga lainnya yang mempengaruhi (Turner, 2005: 14)

Turner (1976) mengemukakan bahwa dalam suatu keluarga terdapat tiga faktor yang mendorong untuk memiliki rumah. Pertama, keamanan, yaitu rumah tidak saja dijadikan tempat tinggal, tapi juga dapat memberi rasa aman bagi penghuninya. Kedua, identitas, yaitu rumah dapat dijadikan sebagai sarana pemenuhan harga diri. Ketiga, kesempatan, yaitu dikaitkan dengan kesempatan memiliki rumah yang terbatas (Ludis, 1995).

Permintaan rumah terutama dipengaruhi oleh tiga faktor: pendapatan, tingkat suku bunga kredit perumahan (hipotek), dan pajak. Ketika pendapatan naik, maka lebih banyak keluarga yang membeli rumah pertamanya atau pindah ke rumah yang lebih besar. Masyarakat akan meningkatkan permintaan ketika mereka memperkirakan ada pendapatan lebih tinggi yang sifatnya tetap. Tingkat suku bunga kredit perumahan akan mempengaruhi permintaan karena pembayaran kredit akan terbebani dengan bunga.

Sementara itu, peraturan pajak yang dikeluarkan pemerintah memang tidak sering berubah, tapi ketika dilakukan akan mempengaruhi permintaan perumahan (Dornbusch et. al., 2004).

Menurut Iskandar (2002), secara umum permintaan rumah tinggal dipengaruhi beberapa faktor, yaitu:

1. kekayaan masyarakat, semakin tinggi pendapatan, maka tingkat permintaan akan meningkat
2. Tingkat pengembalian modal dari memiliki rumah. Jika kenaikan riil nilai rumah sebagai suatu investasi naik, maka permintaan rumah akan meningkat
3. Pendapatan yang bisa diterima dari aset lain
4. Suku bunga. Semakin tinggi tingkat suku bunga, maka akan semakin besar cicilan yang harus dibayarkan sehingga semakin rendah minat masyarakat dalam membeli rumah tinggal
5. Pertambahan penduduk dan pendapatan. Dalam jangka panjang, pertambahan penduduk dan pendapatan akan semakin meningkatkan permintaan terhadap rumah

Sedangkan Joesron (1991) menyatakan bahwa selain permintaan, faktor penawaran akan perumahan juga turut mempengaruhi ketersediaan stok perumahan. Penawaran perumahan baru merupakan fungsi dari harga perumahan tersebut. Penawaran rumah baru dipengaruhi oleh biaya faktor-faktor produksi yang digunakan dan faktor faktor teknologi yang mempengaruhi biaya bangunan. Selain itu, penawaran rumah baru juga merupakan investasi bruto, yaitu tambahan total pada stok perumahan.

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.10 Tahun 2011, Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah kemudian menurut Deputi Bidang Pembiayaan Kemenpera, MBR adalah masyarakat yang berpenghasilan atas dasar gaji pokok paling banyak Rp. 2.500.000,-/bulan dimana kelompok MBR dan masyarakat berpendapatan menengah yang dapat menerima bantuan likuiditas pembiayaan perumahan. Dengan adanya program FLPP, diharapkan

bisa membantu masyarakat untuk meningkatkan daya beli dalam hal pembiayaan perumahan.

2.5 Pembangunan Perumahan

Selain pendapatan masyarakat, masih banyak faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan. Secara umum faktor-faktor tersebut dapat digolongkan sebagai faktor yang mempengaruhi permintaan dan faktor yang mempengaruhi penawaran. Pada dasarnya keputusan seseorang untuk memiliki rumah dipengaruhi oleh motif konsumsi dan motif investasi. Dengan mengasumsikan bahwa rumah sebagai kebutuhan pokok tidak memiliki barang pengganti, maka kemungkinan bagi seorang konsumen hanyalah menyesuaikan jenis rumah yang ingin dimiliki dengan tingkat pendapatannya. Jadi jika misalnya seorang konsumen tidak dapat membeli rumah tipe menengah, maka ia akan mengalihkan pembelian ke tipe yang lebih rendah yaitu tipe sederhana. Dalam hal ini perumahan yang dimaksudkan adalah semua jenis tempat tinggal yang dibeli oleh konsumen.

Dengan asumsi tersebut, maka permintaan perumahan untuk kedua motif tersebut akan dipengaruhi oleh faktor harga rumah, daya beli masyarakat dan faktor lain yang ditentukan dari waktu ke waktu. Berdasarkan penelitian diatas, maka dapat diperkirakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan diantaranya:

1. Harga Rumah

Untuk membangun sebuah rumah dibutuhkan waktu yang cukup lama, umumnya kurang dari setahun, maka untuk pembangunan perumahan secara masal tentunya diperlukan waktu lebih dari itu. Dengan jangka waktu pembangunan perumahan yang cukup lama, maka pada setiap waktu stok perumahan diasumsikan tetap, dimana terdapat stok perumahan yang telah tertentu (*fixed*) yang tidak dapat disesuaikan dengan cepat sebagai tanggapan terhadap perubahan perubahan harga.

Komponen harga rumah pada keseimbangan merupakan titik pertemuan antara permintaan dan penawaran. Perubahannya dapat diukur dengan menggunakan indikator

inflasi sektor perumahan. Jika harga rumah terus mengalami kenaikan, maka permintaan dari masyarakat akan menurun. Sebaliknya, kenaikan harga rumah merupakan suatu rangsangan bagi pihak pengembang untuk membangun perumahan.

2. Daya Beli masyarakat

Nicolson (1999) mengemukakan bahwa jika pendapatan bertambah maka secara otomatis bagian dari pendapatan yang akan dibelanjakan akan bertambah, sehingga jumlah barang yang bisa dibeli juga meningkat (Iskandar, 2002). Sedangkan Soeharjoto (1998) menyatakan bahwa semakin besar pendapatan per kapita, maka pembelian perumahan akan bertambah.

Berdasarkan konsep *engel*, semakin tinggi tingkat pendapatan maka semakin rendah porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk makanan, dan semakin tinggi pula porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan. Jika pendapatan per kapita masyarakat meningkat, maka porsi pendapatan yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan KPR lebih besar.

3. Tingkat Bunga

Semakin tinggi tingkat suku bunga kredit, maka semakin besar cicilan kredit yang harus dibayarkan oleh nasabah. Tingkat suku bunga berbeda tergantung tingkat kepercayaan kredit dari si peminjam, jangka waktu pinjaman dan berbagai aspek perjanjian lainnya antara peminjam dengan pemberi pinjaman (Dornbusch et. al., 2004).

Kenaikan tingkat suku bunga kredit, baik konsumsi maupun investasi akan mengurangi permintaan agregat untuk setiap tingkat pendapatan, karena disamping menaikkan jumlah cicilan kredit yang harus dibayar, tingkat suku bunga yang lebih tinggi juga akan mengurangi keinginan untuk baik untuk konsumsi maupun berinvestasi

4. Jumlah Penduduk

Komponen faktor lain yang ditentukan dari waktu ke waktu untuk permintaan perumahan adalah Jumlah penduduk. Jumlah penduduk yang besar merupakan pasar yang potensial dalam memasarkan suatu produk. Kenaikan pada tingkat pertumbuhan populasi akan menyebabkan kebutuhan perumahan menjadi semakin besar.

Biasanya penambahan penduduk juga diikuti dengan perkembangan dalam kesempatan kerja. Dengan demikian lebih banyak orang yang menerima pendapatan dan meningkatkan daya beli. Peningkatan daya beli ini akan meningkatkan permintaan.

2.6 Studi Terdahulu

Studi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian evaluasi program FLPP berdasarkan persepsi MBR dan pihak swasta adalah beberapa studi yang telah dilakukan dalam mengevaluasi atau mengkaji terkait evaluasi program maupun kajian kebijakan mengenai penyediaan rumah bagi MBR. Meskipun hingga kini belum ada penelitian mengenai program FLPP di Indonesia serta penggunaan teknik analisis AHP dalam evaluasi program penyediaan rumah, namun sudah banyak studi yang menggunakan teknik analisis AHP dalam mengevaluasi program.

Studi-studi yang dilakukan dengan teknik analisis AHP untuk mengevaluasi program, umumnya adalah studi untuk menentukan kebijakan yang baru dari program yang lama. Masukan yang diperoleh dari studi terdahulu diantaranya: jumlah dan jenis responden, ketentuan kriteria evaluasi yang dilakukan, variabel yang digunakan serta sub variabel yang digunakan untuk menilai atau mengukur tiap variabel.

Berikut adalah perbedaan yang mencolok dari penelitian mengenai evaluasi program FLPP di Kabupaten Malang ini dengan penelitian-penelitian sejenis dengan teknik analisis AHP.

Tabel 2.4 Studi terdahulu

Penelitian	Judul	Tujuan	Analisis yang digunakan	Output	Kelebihan atau Kekurangan
UNHABITAT (2009)	Financing Affordable Social Housing in Europe	1. Mengevaluasi berbagai pendekatan untuk pembiayaan perumahan sosial yang beroperasi di Eropa	1. <i>Actual versus planned performance comparisons</i>	1. Rekomendasi kebijakan-kebijakan yang akan datang dalam penyediaan perumahan sosial di Eropa	1. Kelebihan : <ul style="list-style-type: none"> • Penelitian yang dilakukan memiliki studi kasus yang beragam • Variabel yang diteliti cukup banyak dan detail 2. Kekurangan Tidak menggunakan analisis yang spesifik, hanya membandingkan kondisi eksisting dengan target.
Belinda Antonia Walker and Associate Professor Wendy Earlles James Cook University	Public Private Partnership for increasing social housing	1. Untuk meningkatkan penyediaan rumah sosial dengan melakukan studi empiris pada kemitraan swasta	1. <i>Thematic Analysis</i> 2. Interpretasi sintesis melalui konsep perbandingan	1. Kemitraan swasta publik menekan pemerintah dan sektor non pemerintah saat ini untuk berkomitmen mengatasi krisis yang sedang berlangsung dan ketidakmampuan setiap sektor untuk mengatasi masalahnya	1. Kelebihan : <ul style="list-style-type: none"> • Kinerja kemitraan swasta diteliti dengan teliti • Mengetahui hubungan antar variabel 2. Kekurangan: Tidak memasukkan unsur aspirasi atau persepsi tunawisma

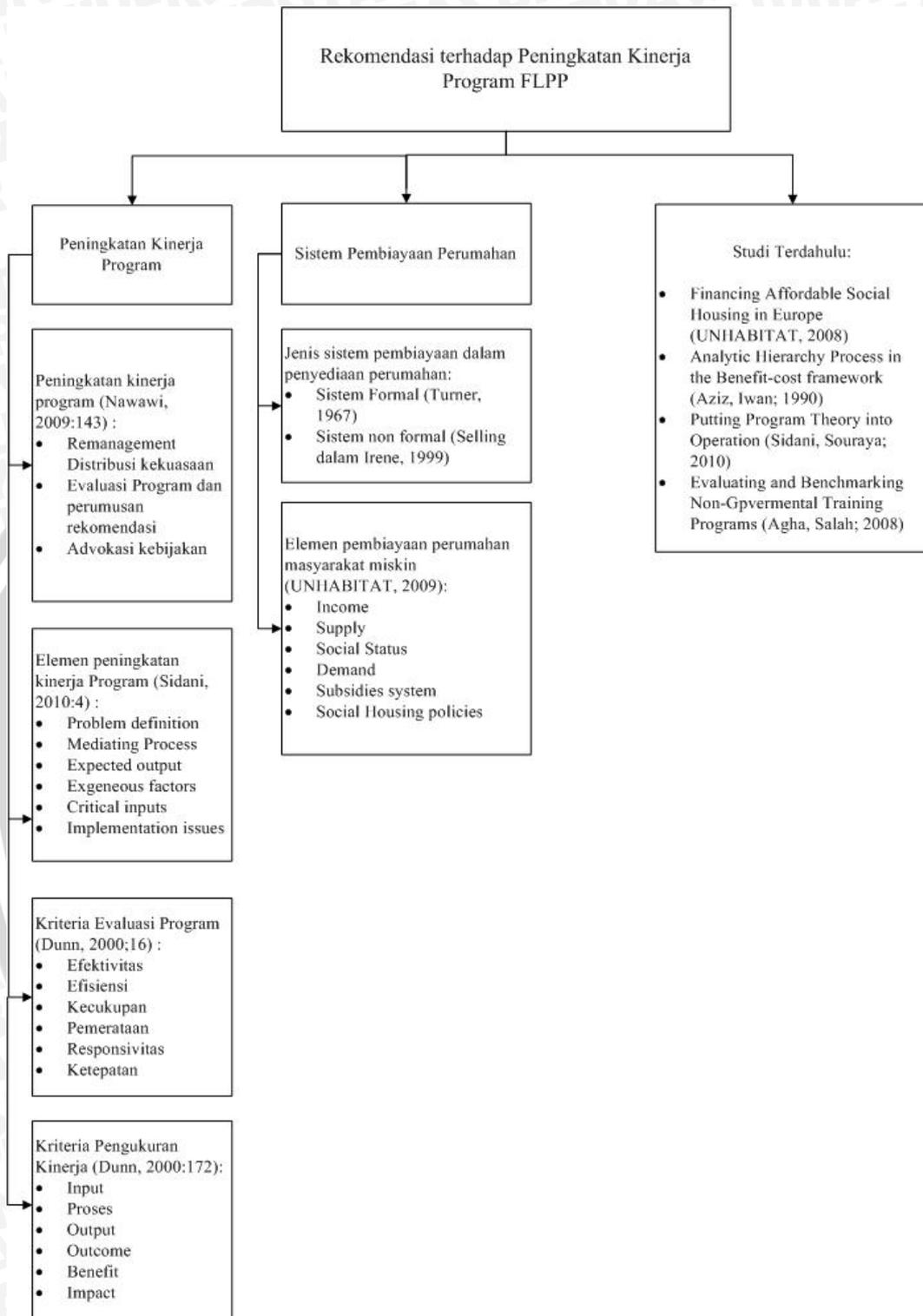
Penelitian	Judul	Tujuan	Analisis yang digunakan	Output	Kelebihan atau Kekurangan
Agha, Salah (2008)	Evaluating and Benchmarking Non-Governmental Training Programs : An analytic Hierarchy Approach	1. Untuk memberikan rekomendasi terhadap setiap program pelatihan non pemerintahan berdasarkan kekuatan dan kelemahan setiap program	1. EPANET 2. AHP 3. <i>Sensitivity Analysis</i>	1. Variabel yang paling penting dan paling berpengaruh adalah kualitas pelatih yakni 72,8%	1. Kelebihan <ul style="list-style-type: none"> Analisis yang digunakan beragam Kriteria efektivitas di breakdown lagi menjadi sub sub kriteria 2. Kekurangan <ul style="list-style-type: none"> Hanya menggunakan satu kriteria evaluasi yaitu efektivitas Responden dari tenaga ahli untuk AHP tidak dijelaskan
Azis, Iwan (1990) European Journal of Operational Research	Analytic Hierarchy Process in the Benefit-cost framework : A post-evaluation of the Trans-Sumatra highway project	1. Mengevaluasi dampak pembangunan proyek dengan menghimpun persepsi masyarakat lokal	1. <i>Analytical Hierrchy Process</i>	1. Sektor yang memiliki dampak paling besar adalah pertanian dan perdagangan	1. Kelebihan : <i>Breakdown</i> tiap indikator sangat jelas 2. Kekurangan : Hanya melibatkan tenaga ahli tanpa menjangar aspirasi dari masyarakat
Sidani, Souraya (2010) Ameican Journal of Evaluation	Putting Program Theory into Operation	1. Mengetahui serta merumuskan teori-teori dalam evaluasi		1. Variabel evaluasi program 2. Kerangka evaluasi	1. Kelebihan : Memberikan pemahaman dan kerangka yang lebih jelas tentang variabel evaluasi program 2. Kekurangan : Teori hanya meliputi

Penelitian	Judul	Tujuan	Analisis yang digunakan	Output	Kelebihan atau Kekurangan
UN-HABITAT (2008) United Nation Human Settlements Programme Evaluation	Housing Finance Mechanism in Indonesia	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengulas mekanisme pembiayaan perumahan di Indonesia 2. Memberikan rekomendasi untuk penyediaan hunian dan penguatan <i>housing financing system</i> di Indonesia 	<i>Review Studies</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Struktur pinjaman di Indonesia 2. Produk pembiayaan dan program untuk MBR 3. Program subsidi perumahan 4. Rekomendasi 	<p>variabel dan kriteria tiap variabel</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kelebihan: Mengulas dengan baik dan memberikan data yang cukup lengkap 2. Kekurangan: Kurang melakukan survey primer kepada MBR maupun stakeholder, semua data yang digunakan hanya data sekunder
Rebecca Cohen (2010) National Housing Conference	Connecting Residents of Subsidized Housing with Mainstream Supportive Services: Challenges and Recommendations	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengidentifikasi dan mengevaluasi kebijakan yang berlaku 2. Merumuskan tantangan di masa depan dan rekomendasi terkait pembiayaan perumahan 	FGD	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tantangan penyediaan permukiman di masa depan 2. Rekomendasi kebijakan 3. Rekomendasi strategis program 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kelebihan: Bisa meramalkan tantangan maupun hambatan yang akan muncul di kemudian hari dan memberikan solusi 2. Kekurangan: Tidak melakukan analisis pengolahan data secara lebih spesifik dengan alat analisis tertentu
Eugenia Mardanugraha (2011) Habitat for Humanity Annual Report	Final Report Housing Policy in Indonesia	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memberikan laporan tentang kebijakan-kebijakan perumahan di Indonesia 	<i>Review Studies</i>	<i>Report</i>	

Penelitian	Judul	Tujuan	Analisis yang digunakan	Output	Kelebihan atau Kekurangan
Association for Neighborhood and Housing Development (2011)	Recommendation to strengthen Affordable Housing Policy	1. Memberikan laporan tentang kebijakan-kebijakan perumahan di Indonesia serta rekomendasi untuk kebijakan atau program di masa yang akan datang	Review studies, FGD, evaluasi kebijakan	1. Laporan 2. Rekomendasi	



2.6 Kerangka Teori



Gambar 2.1 Kerangka Teori

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

1.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian serta metode yang dilakukan, evaluasi program FLPP di Kabupaten Malang merupakan penelitian yang komprehensif karena menggunakan input yang kualitatif karena mengolah data secara kualitatif dan kuantitatif sekaligus (Marthin, 2010:26). AHP menggunakan data yang ada bersifat kualitatif berdasarkan pada persepsi, pengalaman, intuisi sehingga dirasakan dan diamati, namun kelengkapan data numerik tidak menunjang untuk memodelkan secara kuantitatif keseluruhan, dengan input yang kualitatif (persepsi manusia) maka model ini dapat juga mengolah hal-hal kualitatif disamping hal-hal yang kuantitatif kemudian data kualitatif tersebut diubah menjadi nilai kuantitatif melalui parameter dan perhitungan bobot prioritas sehingga lebih objektif. (Sulisworo, 2009)

3.2 Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya (Sukardi, 2009: 45). Berdasarkan rumusan masalah, peneliti bertujuan untuk mengetahui implementasi program FLPP dari input program, proses serta *output* berupa *outcome* yang dirasakan oleh pihak yang terlibat. Melalui teori yang didapatkan tentang penelitian ini, maka dapat ditetapkan variabel-variabel penelitian tersebut yang dijabarkan pada **Tabel 3.1.**

Tabel 3.1. Variabel penelitian

Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Parameter
Mengevaluasi implementasi dan tingkat keberhasilan program FLPP di lokasi penelitian	Input program (Sidani, 2010)	1. <i>Finance Variable</i>	1. Suku bunga
		2. <i>(Departement of Veterans Affairs USA, 2010)</i>	2. Uang muka
			3. Jumlah cicilan
		4. Masa subsidi	4. Masa subsidi
		5. Kendala kredit	5. Kendala kredit
		3. <i>Client Characteristics</i> (Sidani, 2010)	1. Pendapatan
			2. Usia
			3. Tingkat pendidikan
			4. Mata pencaharian



Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Parameter
		4. <i>Chracteristics of Program staff</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengalaman developer 2. Kompetensi developer 3. Kesiapan modal developer 4. Kesiapan developer menghadapi issu / permasalahan 5. Kesiapan developer dalam menghadapi program FLPP 6. Pengalaman bank 7. Kompetensi bank 8. Kesiapan modal bank 9. Kesiapan bank menghadapi issu / permasalahan 10. Kesiapan bank dalam menghadapi program FLPP
		5. Efektivitas Instrumen pendukung FLPP	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peraturan pemerintah 2. Insentif / kebijakan khusus 3. Program monitoring dan evaluasi pemerintah 4. Perjanjian dengan pihak swasta 5. Sistem kelembagaan
Proses Program (Sidani, 2010)		1. Proses pengenalan (<i>Departement of Veterans Affairs USA, 2010</i>)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kemudahan akses informasi kepada masyarakat 2. Transparansi proses
		2. Proses pendaftaran (<i>Departement of Veterans Affairs USA, 2010</i>)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keadilan persyaratan menjadi nasabah 2. Kemudahan proses pendaftaran
		3. Proses administrasi (<i>Departement of Veterans Affairs USA, 2010</i>)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kemudahan pencairan dana FLPP 2. Kemudahan penyaluran dana 3. Jangka waktu pencairan dana 4. Lama jam kerja bank 5. Kemudahan verifikasi data 6. Akses informasi dan bantuan 7. Kemudahan proses pembayaran kredit 8. Kemudahan proses pelunasan 9. Efektivitas penggunaan sumber dana jangka pendek
Output Program (Sidani, 2010)	Perbandingan target program dengan eksisting yang diperoleh masyarakat (Patton dan Savicky, 2008)		<ol style="list-style-type: none"> 1. Target jumlah unit rumah 2. Ketepatan sasaran 3. Jumlah <i>backlog</i> sebelum dan sesudah program 4. Keuntungan finansial nasabah 5. Keuntungan

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah melalui survei data-data instansi dari Kantor Perumahan Kabupaten Malang, REI Jawa Timur dan REI Malang

sebagai pendukung dan data hasil observasi lapangan untuk mengetahui fakta empiris tentang implementasi program FLPP di Kabupaten Malang.

3.3.1 Survei primer

Survei primer dilakukan untuk mengumpulkan data mengenai persepsi MBR serta pihak swasta yakni pihak perbankan sebagai penyalur dana program FLPP dan pihak developer penyedia perumahan. Adapun teknik pengumpulan data primer yang digunakan dalam studi ini adalah melalui:

1. Metode interview/wawancara

Wawancara dilakukan kepada instansi-instansi terkait seperti Kantor Perumahan Kabupaten Malang, Pihak Perbankan, DPD Real Estate Indonesia (REI) Jawa Timur, Komisariat REI Malang, pihak akademisi, developer, serta masyarakat sebagai *user* dari program FLPP. Hal ini dilakukan untuk menggali informasi selengkap mungkin, baik yang tampak maupun yang tersembunyi yang biasanya kurang tergalai bila melalui cara penyebaran kuisioner. Selain itu wawancara juga dilakukan kepada masyarakat berpendapatan rendah yang telah maupun yang belum memanfaatkan fasilitas likuiditas sebagai bantuan untuk mendapatkan rumah.

2. Metode kuisioner

Kuisioner disebarkan kepada MBR yang sudah maupun yang belum memanfaatkan fasilitas likuiditas, developer yang ada di Kabupaten Malang yang sudah maupun yang belum memanfaatkan program FLPP, serta perbankan yang menyalurkan dana program FLPP, serta ke responden lainnya yakni pihak Kantor Perumahan, Perbankan, REI Jawa Timur dan REI Malang, serta pihak akademisi.

3.3.2 Survei sekunder

Pada survei sekunder dilakukan pengumpulan data dan informasi yang diperoleh dari literatur-literatur dan instansi terkait.

1. Studi literatur

Studi literatur dilakukan melalui kajian kepustakaan dari buku-buku dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan pengembangan sentra produksi serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- a. Buku literatur: tinjauan mengenai teori-teori penyediaan dan pembiayaan perumahan, teori serta metode evaluasi kebijakan.

- b. Peraturan perundang-undangan: berupa peraturan yang mengatur tentang program FLPP, perumahan dan permukiman, pembiayaan serta kebijakan-kebijakan lain yang berhubungan dengan program FLPP.
2. Survei instansi

Survei instansi dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data dari instansi yang terkait. **Tabel 3.2** menjelaskan tentang instansi dan data yang dibutuhkan dalam survei instansi, data dari instansi kemudian akan ditunjang dengan hasil survei lapangan.

Tabel 3.2 Data instansi

No.	Instansi	Data
1.	DPD Real Estate Indonesia (REI) Jawa Timur DPD Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI)	<ul style="list-style-type: none"> • Data pengembang yang mengikuti program FLPP • Data pengembang yang ada di Kabupaten Malang • Data penyaluran program FLPP
2.	Bank	<ul style="list-style-type: none"> • Data sistem dan mekanisme penyaluran FLPP
3.	Kantor Perumahan Kab.Malang	<ul style="list-style-type: none"> • Data Realisasi FLPP

3.4 Teknik Perolehan Responden

3.4.1 Teknik sampel

Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling* yakni merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan khusus sehingga layak dijadikan sampel. *Purposive* dalam hal ini adalah *purposive* terhadap pengalaman dan keahlian. Populasi pada penelitian adalah semua pengembang yang ada di Kabupaten Malang yakni PT Bulan terang Utama, perbankan yang menyalurkan dana program FLPP serta MBR rendah yang ada di Kabupaten Malang. Karakteristik subyek dipertimbangkan dalam penentuan sampel serta menetapkan tujuan tertentu pada sampelnya. Karakteristik subyek yang ditetapkan sebagai kriteria populasi adalah pengembang yang membangun rumah tipe kecil yang masih menggunakan bantuan program FLPP yakni PT Bulan Terang Utama serta masyarakat yang sudah dan sedang mendapat bantuan program FLPP dari perumahan yang ada di Kabupaten Malang. Dengan metode *purposive* terhadap pengalaman dalam menghadapi program FLPP yang telah dan sedang berlangsung hingga saat ini.

3.5 Metode Analisis Data

3.5.1 Analisis deskriptif

Metode deskriptif digunakan untuk melukiskan atau menggambarkan seluruh fakta atau karakteristik populasi tertentu secara sistematis, aktual, dan cermat (Arikunto, 1998: 22). Pada studi ini metode deskriptif dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi persepsi masyarakat dan pihak swasta dalam menilai kinerja program FLPP selama satu tahun terakhir.

Metode deskriptif dipergunakan untuk mengidentifikasi implementasi FLPP berdasarkan fakta yang ditemukan di lapangan. Pada studi ini, metode deskriptif yang dilakukan berupa penjabaran permasalahan dan faktor-faktor penghambat terlaksananya program.

3.5.2 Teknik Analisis AHP

Analytic Hierarchy Process (AHP) dikembangkan oleh Thomas L. Saaty pada tahun 70 an. Metode AHP merupakan salah satu metode yang dapat digunakan dalam sistem pengambilan keputusan dengan memperhatikan factor-faktor persepsi, preferensi, pengalaman dan intuisi. AHP menggabungkan penilaian-penilaian dan nilai-nilai pribadi ke dalam satu cara yang logis. Langkah pertama dilakukan dalam menentukan prioritas kriteria adalah menyusun perbandingan berpasangan, yaitu membandingkan dalam bentuk berpasangan seluruh kriteria untuk setiap sub sistem hirarki. Perbandingan yang dilakukan adalah perbandingan antar variabel dan antar sub variabel di dalam masing-masing variabe dan prioritas yang ingin ditentukan adalah prioritas variabel dan sub variabel yang perlu untum ditingkatkan kinerjanya. Perbandingan tersebut kemudian ditransformasikan dalam bentuk matriks perbandingan berpasangan. (dilakukan dengan perhitungan menggunakan microsoft excel)

Dalam menyelesaikan persoalan dengan metode AHP ada beberapa prinsip dasar yang harus dipahami antara lain :

1. *Decomposition*

Pengertian *decomposition* adalah memecahkan atau membagi problematika yakni mengenai implementasi dan permasalahan yang ada di program FLPP selama ini menjadi variabel dan sub variabel bentuk hirarki proses untuk pengambilan keputusan, dimana setiap variabel dan sub variabel saling berhubungan. Untuk mendapatkan hasil yang akurat, pemecahan dilakukan terhadap unsur-unsur sampai tidak mungkin

dilakukan pemecahan lebih lanjut, sehingga didapatkan beberapa tingkatan dari persoalan yang hendak dipecahkan.

2. *Comparative judgement*

Comparative judgement dilakukan dengan penilaian tentang kepentingan relatif dua elemen pada suatu tingkat tertentu dalam kaitannya dengan tingkatan di atasnya. Penilaian ini merupakan inti dari AHP karena akan berpengaruh terhadap urutan prioritas dari elemen-elemennya. Hasil dari penilaian ini lebih mudah disajikan dalam bentuk *matriks pairwise comparisons* yaitu matriks perbandingan berpasangan memuat tingkat preferensi beberapa alternatif untuk tiap kriteria. Skala preferensi yang digunakan yaitu skala 1 yang menunjukkan tingkat yang paling rendah (*equal importance*) sampai dengan skala 9 yang menunjukkan tingkatan paling tinggi (*extreme importance*). *Comparative judgement* dilakukan dengan survey primer ke 11 responden yang ditentukan.

3. *Synthesis of priority*

Synthesis of priority dilakukan dengan menggunakan *eigen vector method* untuk mendapatkan bobot relatif bagi unsur-unsur pengambilan keputusan. Setelah ditentukan nilai perbandingan setiap variabel, maka dinilai dengan skala perbandingan variabel, dan apabila responden lebih dari satu maka perlu dilakukan penggabungan responden (pendapat 11 responden) untuk menentukan prioritas variabel dan masing-masing sub variabel dari keseluruhan responden. berikut ini merupakan tabel skala perbandingan variabel :

Tabel 3.3 Skala perbandingan variabel

Tingkat Kepentingan	Definisi	Keterangan
1	Sama pentingnya	Kedua elemen memiliki pengaruh yang sama
3	Agak lebih penting yang satu atas lainnya	Pengalaman dan penilaian sangat memihak satu elemen dibandingkan dengan pasangannya
5	Cukup penting	Pengalaman dan keputusan menunjukkan kesukaan atas satu aktifitas dari yang lain
7	Sangat penting	Pengalaman dan keputusan menunjukkan kesukaan atas satu aktifitas lebih dari yang lain
9	Mutlak lebih penting	Satu elemen mutlak lebih disukai dibandingkan dengan pasangannya, pada tingkat keyakinan tertinggi
2,4,6,8	Nilai tengah antara dua keputusan yang berdekatan	Bila kompromi dibutuhkan

Tahapan-tahapan pengambilan keputusan dalam analisis AHP pada dasarnya adalah sebagai berikut :

1. Mendefinisikan permasalahan yang ada dalam implementasi program FLPP kemudian menentukan prioritas variabel dan sub variabel yang perlu ditingkatkan kinerjanya
2. Membuat struktur hirarki yang diawali dengan tujuan yakni penentuan prioritas variabel maupun sub variabel, hirarki kedua adalah variabel dan hirarki ketiga adalah sub variabel
3. Membentuk matriks perbandingan berpasangan antar variabel maupun sub variabel. Perbandingan dilakukan berdasarkan pilihan atau *judgement* dari pembuat keputusan dengan menilai tingkat-tingkat kepentingan suatu variabel yakni input, proses dan output daling dibandingkan begitu pula dengan sub variabel yang ada pada masing-masing variabel.
4. Menormalkan data yaitu dengan membagi nilai dari setiap elemen di dalam matriks yang berpasangan dengan nilai total dari setiap kolom.
5. Menghitung nilai *eigen vector* dan menguji konsistensinya, jika tidak konsisten maka pengambilan data (preferensi) perlu diulangi. Nilai *eigen vector* yang dimaksud adalah nilai *eigen vector* maksimum yang diperoleh dengan menggunakan matlab maupun dengan manual.
6. Menghitung *eigen vector* dari setiap matriks perbandingan berpasangan. Nilai *eigen vector* merupakan bobot setiap elemen. Langkah ini untuk mensintetis pilihan dalam penentuan prioritas elemen pada tingkat hirarki terendah sampai pencapaian tujuan.
7. Menguji konsistensi hirarki. Jika tidak memenuhi dengan $CR < 0,100$ maka penilaian harus diulangi kembali.

Setiap elemen yang terdapat dalam hirarki harus diketahui bobot relatifnya satu sama lain. Tujuan adalah untuk mengetahui tingkat kepentingan pihak-pihak yang berkepentingan dalam permasalahan terhadap kriteria dan struktur hirarki atau sistem secara keseluruhan. Langkah pertama dilakukan dalam menentukan prioritas kriteria adalah menyusun perbandingan berpasangan, yaitu membandingkan dalam bentuk berpasangan seluruh kriteria untuk setiap sub sistem hirarki. Perbandingan tersebut kemudian ditransformasikan dalam bentuk matriks perbandingan berpasangan untuk analisis numerik. Pengukuran konsistensi dari suatu matriks itu sendiri didasarkan atas *eigen value maksimum*. Indeks konsistensi dari matriks berordo n dapat diperoleh dengan rumus sebagai berikut (Saaty, 1993: 56) :

$$CI = \frac{(\lambda_{maks} - n)}{(n-1)} \quad (3-1)$$

Ket :

CI = Rasio Penyimpangan (deviasi) konsistensi (*consistency indeks*)

λ maks = Nilai eigen terbesar dari matriks berordo n

n = Orde matriks

Apabila CI bernilai nol, maka matriks pair wise comparison tersebut konsisten. Batas ketidakkonsistenan (inconsistency) yang telah ditetapkan oleh Thomas L. Saaty ditentukan dengan menggunakan Rasio Konsistensi (CR), yaitu perbandingan indeks konsistensi dengan nilai Random Indeks (RI) yang didapatkan dari suatu eksperimen oleh *Oak Ridge National Laboratory* kemudian dikembangkan oleh *Wharton School* dan diperlihatkan seperti tabel 2.3. Nilai ini bergantung pada ordo matriks n . Dengan demikian, Rasio Konsistensi dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$CR = \frac{CI}{RI} \quad (3-2)$$

CR : Rasio Konsistensi

RI : Indeks Random

Bila matriks *pair - wise comparison* dengan nilai CR lebih kecil dari 0,100 maka ketidakkonsistenan pendapat dari *decision maker* masih dapat diterima jika tidak maka penilaian perlu diulang.

Matrik dari penggabungan pendapat merupakan matrik baru yang elemennya berasal dari rata-rata geometrik elemen matrik per individu yang nilai rasionya sudah memenuhi konsistensi. Tujuan dari penyusunan atau penggabungan pendapat adalah membentuk suatu matrik yang mewakili matrik-matrik pendapat individu yang ada. Matrik ini selanjutnya digunakan untuk mengukur prioritas dari elemen-elemen yang sudah mewakili semua responden (Viswanadhan, 2001:3)

$$A_{ij} = \sqrt{Z_1 x Z_2 x \dots x Z_n}$$

Keterangan :

A_{ij} = Nilai rata-rata perbandingan antara kriteria A_i dengan A_j untuk responden

Z_i = Nilai perbandingan antara kriteria A_i dengan A_j untuk responden ke- i

$i = 1,2,3,\dots,n$

n = Jumlah partisipan

Hasil penggabungan pendapat ini merupakan prioritas dari masing-masing perbandingan.

3.5.3 Teknik Perumusan Rekomendasi

Perumusan rekomendasi dilakukan dengan melakukan survey primer dan *literature review* pada studi-studi, dokumen, jurnal ilmiah maupun laporan-laporan terkait dengan isu penyediaan perumahan untuk masyarakat berpendapatan rendah. Rekomendasi ini kemudian diharapkan mampu meningkatkan kinerja program FLPP selain dengan perbaikan variable-variabel penelitian yang telah dianalisis dengan menggunakan teknik analisis AHP.

Survey primer dilakukan kepada 11 responden yang sama dengan responden untuk analisis AHP, responden tersebut merupakan responden dari semua stakeholder atau pihak yang terlibat dalam pelaksanaan program FLPP selama ini yakni pihak perbankan, developer, pemerintah, masyarakat dan REI. Hasil survey primer kemudian langsung dimasukkan sebagai rekomendasi. Selain dari hasil sintesa survey primer yakni pengisian kuesioner dan wawancara terhadap responden terpilih, perumusan rekomendasi juga dilakukan dengan *literature review*.

Setelah dilakukan evaluasi-evaluasi dengan menggunakan metode kualitatif maupun kuantitatif, suatu evaluasi program perlu memberikan rekomendasi bukan hanya dari teknik analisis melainkan juga dari studi-studi yang pernah dilakukan untuk melengkapi penelitian tersebut serta melihat suatu program dari pandangan yang lebih luas (Bradley, 2007).

Studi literatur digunakan untuk penelitian lanjutan dengan mensintesis informasi serta intisari dari studi sebelumnya kemudian memasukkannya ke dalam studi atau penelitian yang sedang dikerjakan, Hal tersebut hanya dilakukan untuk isu-isu yang sama atau kebijakan yang sama sehingga informasi-informasi yang didapatkan masih memiliki hubungan kuat yang saling dapat mendukung satu sama lainnya (Leech, 2012)

3.7 Desain Survei

Tabel 3.4 Desain Survei

Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Parameter	Metode Pengumpulan Data	Metode Analisis Data	Output
1. Evaluasi implementasi program FLPP di Kabupaten Malang berdasarkan persepsi setiap stakeholder	1. Input program (Sidani, 2010)	1. <i>Finance Variable (Department of Veterans Affairs USA, 2010)</i>	1. Suku bunga 2. Uang muka 3. Jumlah cicilan 4. Masa subsidi 5. Kendala kredit	1. Survei sekunder (Data Kementerian Perumahan Rakyat dan instansi terkait) 2. Survei primer responden (<i>purosive sampling</i>)	1. Analisis deskriptif (penjabaran hasil wawancara dan data isntansi) Menguji, menetapkan , dan memperinci masalah 2. Analisis kualitatif (menentukan variabel paling prioritas dalam peningkatan kinerja program FLPP)	1. Evaluasi implementasi program FLPP di Kabupaten Malang 2. Prioritas variabel dan sub variabel
		2. <i>Client Characteristics (Sidani, 2010)</i>	1. Pendapatan 2. Usia 3. Tingkat pendidikan 4. Mata pencaharian	Survei primer responden		
		3. <i>Chracteristics of Program staff</i>	1. Pengalaman developer 2. Kompetensi developer 3. Kesiapan modal developer 4. Kesiapan developer menghadapi isu / permasalahan 5. Kesiapan developer dalam menghadapi program FLPP	Survei primer responden		

Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Parameter	Metode Pengumpulan Data	Metode Analisis Data	Output
			<ul style="list-style-type: none"> 6. Pengalaman bank 7. Kompetensi bank 8. Kesiapan modal bank 9. Kesiapan bank menghadapi isu / permasalahan 10. Kesiapan bank dalam menghadapi program FLPP 			
		4. Efektivitas Instrumen pendukung FLPP	<ul style="list-style-type: none"> 1. Peraturan pemerintah 2. Insentif / kebijakan khusus 3. Program monitoring dan evaluasi pemerintah 4. Perjanjian dengan pihak swasta 5. Sistem kelembagaan 			
	2. Proses Program (Sidani, 2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Proses pengenalan (<i>Departement of Veterans Affairs USA, 2010</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Kemudahan akses informasi kepada masyarakat 2. Transparansi proses 	Survei Primer	Sampling responden – <i>purposive sampling</i> (wawancara dengan kuisioner)	

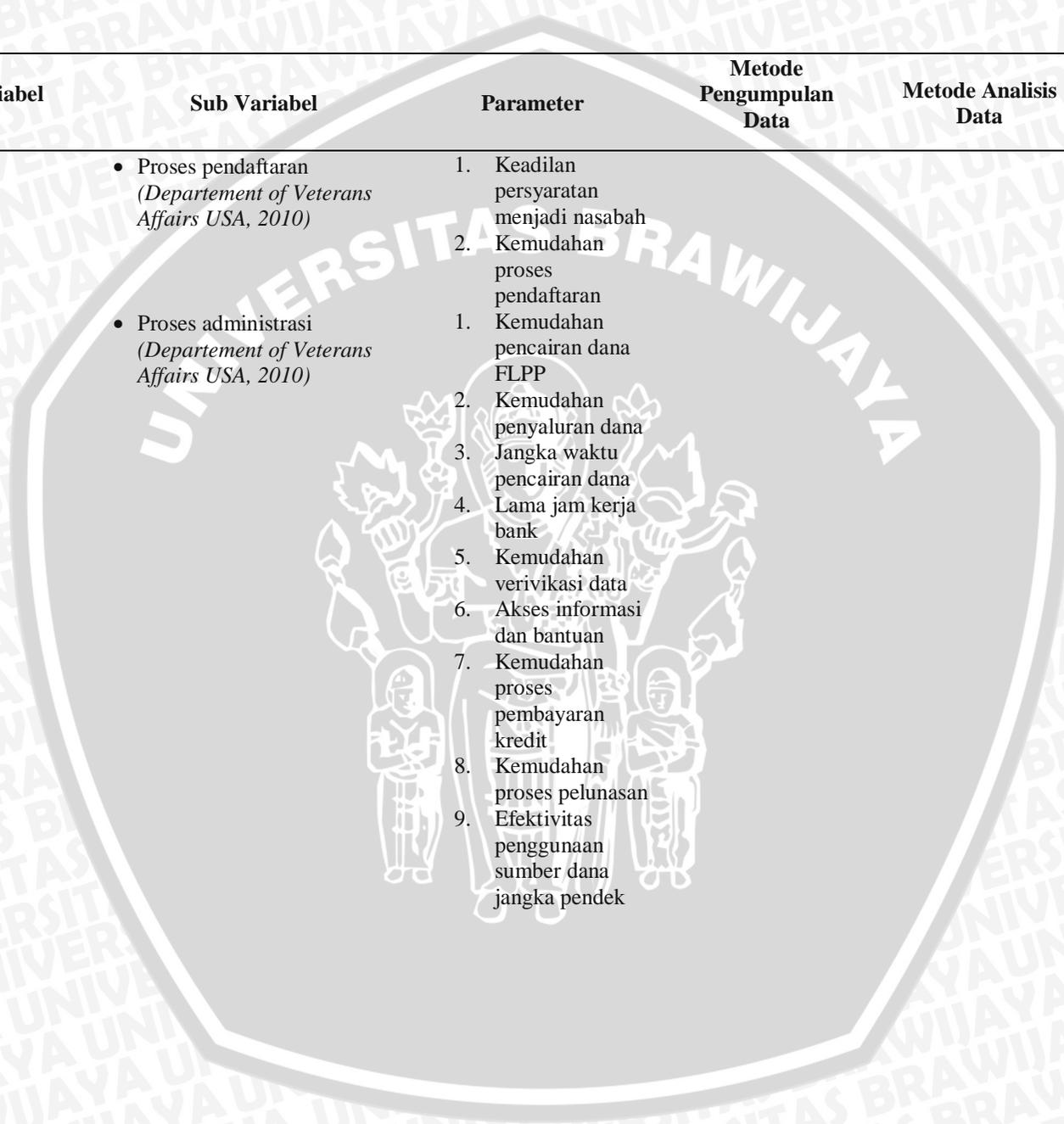
Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Parameter	Metode Pengumpulan Data	Metode Analisis Data	Output
--------	----------	--------------	-----------	-------------------------	----------------------	--------

- Proses pendaftaran
(Departement of Veterans Affairs USA, 2010)

1. Keadilan persyaratan menjadi nasabah
2. Kemudahan proses pendaftaran

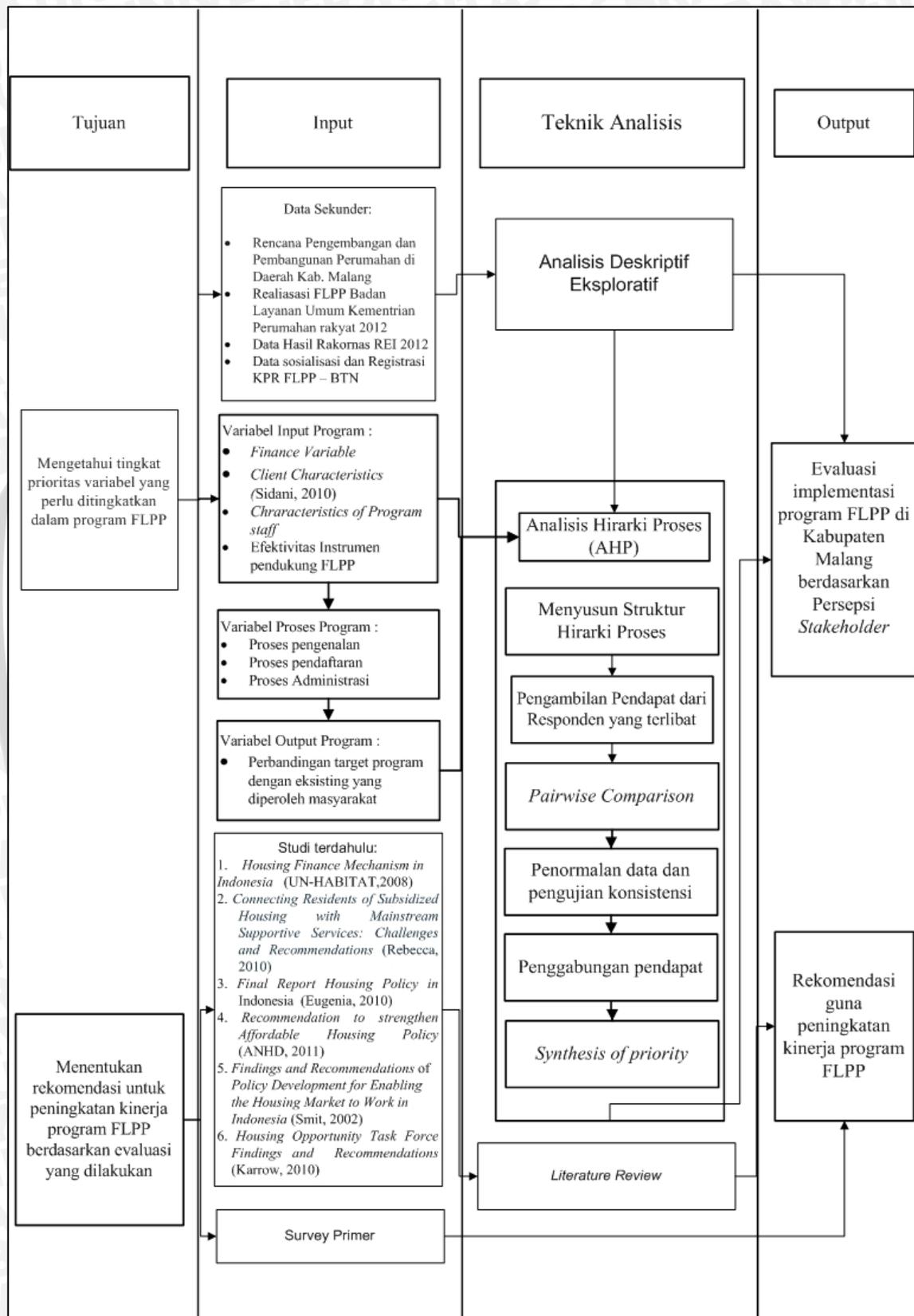
- Proses administrasi
(Departement of Veterans Affairs USA, 2010)

1. Kemudahan pencairan dana FLPP
2. Kemudahan penyaluran dana
3. Jangka waktu pencairan dana
4. Lama jam kerja bank
5. Kemudahan verifikasi data
6. Akses informasi dan bantuan
7. Kemudahan proses pembayaran kredit
8. Kemudahan proses pelunasan
9. Efektivitas penggunaan sumber dana jangka pendek



Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Parameter	Metode Pengumpulan Data	Metode Analisis Data	Output
3. Output Program (Sidani, 2010)	Perbandingan target program dengan eksisting yang diperoleh masyarakat (Patton dan Savicky, 2008)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Target jumlah unit rumah 2. Ketepatan sasaran 3. Jumlah <i>backlog</i> sebelum dan sesudah program 4. Keuntungan finansial nasabah 5. Keuntungan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Survei sekunder instansi 2. Survei Primer (wawancara dengan kuisisioner) 	<i>Literature Review</i>	Rekomendasi peningkatan kinerja dan penyerapan program FLPP	
2. Merumuskan rekomendasi untuk peningkatan program FLPP	1. Housing Financing Program and Mechanism	-	-	Data Sekunder	<i>Literature Review</i>	Rekomendasi peningkatan kinerja dan penyerapan program FLPP

3.8 Kerangka Analisis



Gambar 3.3 Kerangka Analisis

BAB IV PEMBAHASAN

4.1 Impelementasi FLPP di Kabupaten Malang

Visi pemerintah Kabupaten Malang dan penyediaan perumahan adalah “Setiap keluarga Kabupaten Malang menghuni rumah yang layak”. Adapun maksud dari visi tersebut adalah setiap kepala keluarga memiliki rumah yang layak di Kabupaten Malang yang sesuai dengan peruntukannya dengan didukung oleh sarana prasarana utilitas yang memadai sehingga memberikan rasa aman, tertib, dan nyaman bagi para penghuninya dalam melaksanakan aktivitas kesehariannya (Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan di Daerah Kab. Malang)

Golongan masyarakat berpendapatan rendah di Kabupaten Malang masih menjadi golongan masyarakat dengan jumlah yang cukup tinggi. Masyarakat berpendapatan rendah umumnya hidup dalam rumah yang tidak layak, tidak sehat maupun belum memiliki rumah milik sendiri. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Malang pada Tahun 2011, MBR di Kabupaten Malang mencapai 11,67% dan didominasi oleh masyarakat yang tinggal di Kabupaten Malang bagian selatan sedangkan penyaluran FLPP dilakukan oleh developer yang ada di Kecamatan Singosari.

Tabel 4.1 Segmentasi pendapatan penduduk Kabupaten Malang

No.	Kecamatan	KK	Segmentasi Pendapatan penduduk		
			Rendah	Menengah	Menengah – Atas
1.	Donomulyo	21173	5325	13731	2117
2.	Kalipare	17485	3715	12022	1749
3.	Pagak	14122	3360	9350	1412
4.	Bantur	19125	4327	12886	1913
5.	Gedangan	13856	2781	9689	1386
6.	Sumbermanjing	27442	5779	18368	2926
7.	Dampit	29262	7968	18368	1779
8.	Tirtoyudo	17786	4870	11137	1637
9.	Ampelgading	16371	4908	9826	2697
10.	Poncokusumo	26965	8730	15539	1779
11.	Wajak	17785	5030	13524	1637
12.	Turen	37140	5982	27444	2697
13.	Bululawang	16124	5160	9352	2062
14.	Gondanglegi	21813	5502	14130	3714
15.	Pegalaran	16327	4426	10268	1612
16.	Kepanjen	21813	5684	16845	2181
17.	Sumberpucung	16327	3167	10510	1633
18.	Kromengan	25032	2684	8747	2503
19.	Ngajum	15197	3484	7199	281520

No.	Kecamatan	KK	Segmentasi Pendapatan penduduk		
			Rendah	Menengah	Menengah – Atas
20.	Wonosari	12701	3687	8052	1270
21.	Wagir	11870	2837	12842	1187
22.	Pakisaji	17421	4549	12221	1304
23.	Tajinan	18633	4758	6724	1742
24.	Tumpang	12758	7126	9523	1850
25.	Pakis	18499	7923	19334	3029
26.	Jabung	30286	6646	10801	1939
27.	Lawang	19385	5259	17444	2523
28.	Singosari	25226	7556	29717	4141
29.	Karangploso	41414	4521	7207	1303
30.	Dau	13031	2530	12131	1629
31.	Pujon	15893	5361	8943	1589
32.	Ngantang	15466	4530	9389	1547
33.	Kasembon	8159	3018	4325	816
	Jumlah	645.911	163.183	418.137	64.591

Sumber: RP4D Kabupaten Malang

Golongan MBR perlu didorong agar mampu menjadi masyarakat mandiri yang mampu memenuhi kebutuhan primernya sendiri salah satunya adalah hunian, dalam penelitian yang dimaksud hunian yang layak adalah hunian yang dilengkapi dengan fasilitas lingkungan yang lengkap sehingga MBR dapat hidup dengan nyaman. Dorongan dapat dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta karena pada dasarnya semua *stakeholder* dalam penyediaan perumahan memiliki kewajiban yang sama yakni memenuhi hak masyarakat berpendapatan rendah (MBR) dalam mendapatkan hunian.

Proyeksi jumlah unit rumah yang perlu disediakan oleh pihak swasta hingga Tahun 2019 cukup tinggi dan cenderung lebih ke rumah murah dan rumah menengah. Tabel 4.2 menunjukkan bahwa hingga Tahun 2019, bantuan pihak developer dalam penyediaan rumah bagi masyarakat yang membutuhkan rumah murah atau rumah menengah masih sangat dibutuhkan. Tabel 4.1 juga menunjukkan masih tingginya segmentasi masyarakat berpendapatan rendah di Kabupaten Malang.

Tabel 4.2 Proyeksi kebutuhan perumahan berdasarkan segmentasi pendapatan

No	Kecamatan	Total	Demand Rumah		Rumah Menengah ke atas		Rumah Menengah		Rumah murah		
			Tahun 2019		Swadaya	Pengembang	Swadaya	Pengembang	Swadaya	Pengembang	
			1	3							6
1.	Donomulyo	3.201	320	960	1.920	192	128	576	384	1152	768
2.	Kalipare	3.770	377	1.132	2.262	226	151	679	452	1357	905
3.	Pagak	790	79	237	474	47	32	142	95	284	189
4.	Bantur	2.442	244	733	1.465	147	98	440	293	879	586
5.	Gedangan	1.669	167	501	1.002	100	67	300	200	601	401
6.	Sumbermanjing	8.131	813	2.439	4.879	488	325	1.464	976	2.927	1.951
7.	Dampit	6.858	686	2.057	4.115	411	274	1.234	823	2.469	1.646
8.	Tirtoyudo	2.791	279	837	1.674	167	112	502	335	1005	670
9.	Ampelgading	4.615	461	1.384	2.769	277	185	831	554	1.661	1.107
10.	Poncokusumo	10.214	1.021	3.064	6.129	613	409	1.839	1.226	3.677	2.451
11.	Wajak	2.685	269	806	1.611	161	107	483	322	967	644
12.	Turen	14.694	1.469	4.408	8.817	882	588	2645	1.763	5.290	3.527
13.	Bululawang	684	68	205	410	41	27	123	82	246	164
14.	Gondanglegi	4.065	406	1.219	2.439	244	163	732	488	1.463	976
15.	Pegalaran	3.186	319	956	1.912	191	127	574	382	1.147	765
16.	Kepanjen	3.194	319	958	1.917	192	128	575	383	1.150	767
17.	Sumberpucung	563	56	169	338	34	23	101	68	203	135
18.	Kromengan	2.563	256	769	1.538	154	103	461	308	923	615
19.	Ngajum	963	96	289	578	58	39	173	116	347	231
20.	Wonosari	3.183	318	955	1.910	191	127	573	382	1146	764
21.	Wagir	1.836	184	551	1.101	110	73	330	220	661	441
22.	Pakisaji	8.395	840	2.519	5.037	504	336	1.511	1.007	3.022	2.015
23.	Tajinan	2.097	210	629	1.258	126	84	377	252	755	503
24.	Tumpang	3.312	331	994	1.987	199	132	596	397	1192	795
25.	Pakis	15.093	1.509	4.528	9.056	206	604	2.717	1.811	5.433	3.622
26.	Jabung	3.623	362	1.087	2.174	217	145	652	435	1304	870
27.	Lawang	6.183	618	1.855	3.710	371	247	113	742	2226	1484
28.	Singosari	9.849	985	2.954	5.909	591	394	1.773	1.162	3.545	2.364
29.	Karangploso	2.350	235	705	1.410	141	94	423	282	846	564
30.	Dau	7.246	725	2.174	4.348	435	290	1.304	870	2.609	1739
31.	Pujon	833	83	250	500	50	33	150	100	300	200
32.	Ngantang	4.300	430	1.290	2.580	258	172	774	516	2.548	1.032

Sumber: RP4D Kabupaten Malang

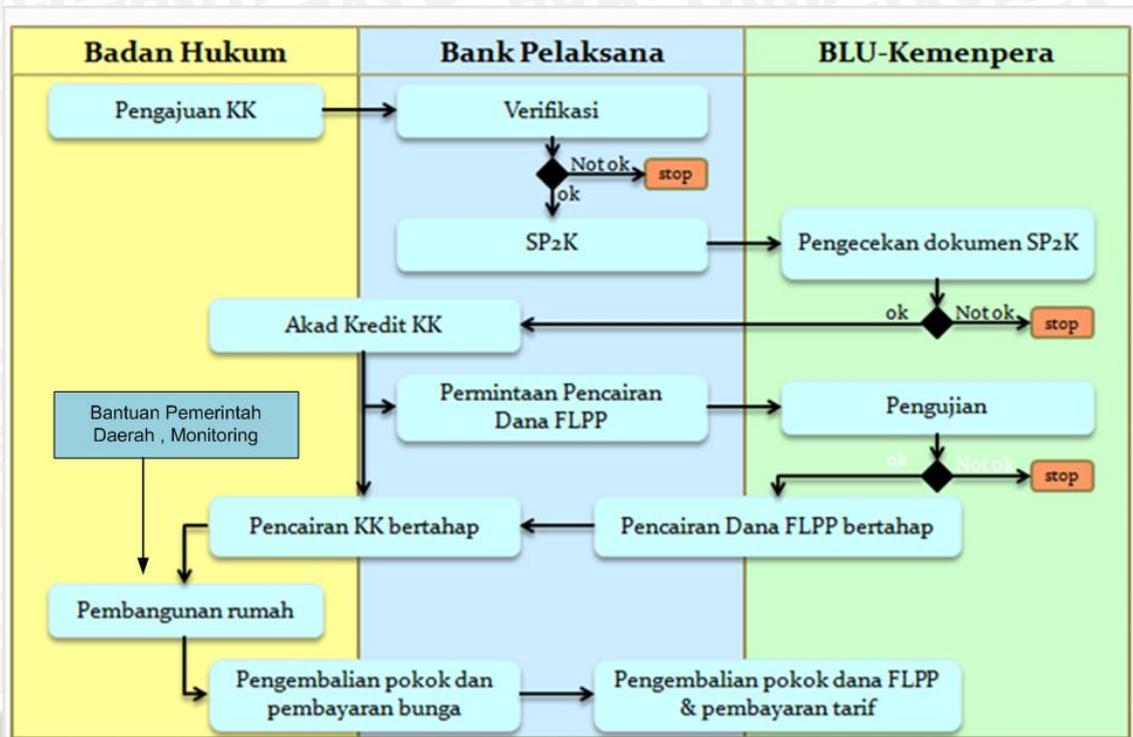
Hingga Juni 2012, program FLPP yang terserap hanya kurang lebih 700 unit rumah yang disalurkan melalui developer PT. Bulan Terang Utama yang membangun perumahan yakni Perumahan Bumi Mondoroko Raya yang merupakan satu-satunya penyalur FLPP di Kabupaten Malang. Berikut merupakan persyaratan masyarakat yang ingin mendaftarkan diri sebagai penerima rumah melalui program FLPP berdasarkan data dari Kemenpera:

1. Kredit kepemilikan rumah (KPR) Sejahtera Murah Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak diperuntukkan bagi MBR dengan penghasilan paling banyak Rp. 2.000.000,00
2. KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak diperuntukkan bagi MBR dengan penghasilan Rp. 2.500.000,00
3. KPR Sejahtera Susun dan KPR Sejahtera Syariah Susun diperuntukkan bagi MBR dengan penghasilan Rp. 4.500.000,00
4. Belum pernah memiliki rumah
5. Belum pernah menerima subsidi perumahan
6. Mempunyai nomor pokok wajib oajak (NPWP) dan Menyerahkan copy Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Orang Pribadi

Masyarakat dapat mengajukan diri sebagai penerima program FLPP dengan memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan dan mengikuti alur penyaluran bantuan dari developer, bank pelaksana maupun dari pemerintah, berikut merupakan skema mekanisme pengajuan kredit konstruksi melalui FLPP:

Berdasarkan pada Gambar 4.1, proses alur penyaluran program FLPP dilakukan oleh developer, bank pelaksana, serta pemerintah pusat dalam hal ini yang memiliki kewenangan dalam penyaluran dana adalah BLU-Kemenpera, pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam monitoring dan evaluasi pelaksanaan program.

Berdasarkan wawancara dengan masyarakat yang sudah merasakan program FLPP dari Tahun 2010 dan 2011, masyarakat yang merupakan subjek dan sasaran program FLPP merasa bahwa dalam skema mekanisme penyaluran program belum cukup sempurna karena harus menunggu lebih dari satu bulan dalam pengecekan dokumen SP2K (Surat Persetujuan Penyediaan Kredit), selain itu tidak ada kendala yang lain yang dirasakan oleh masyarakat.



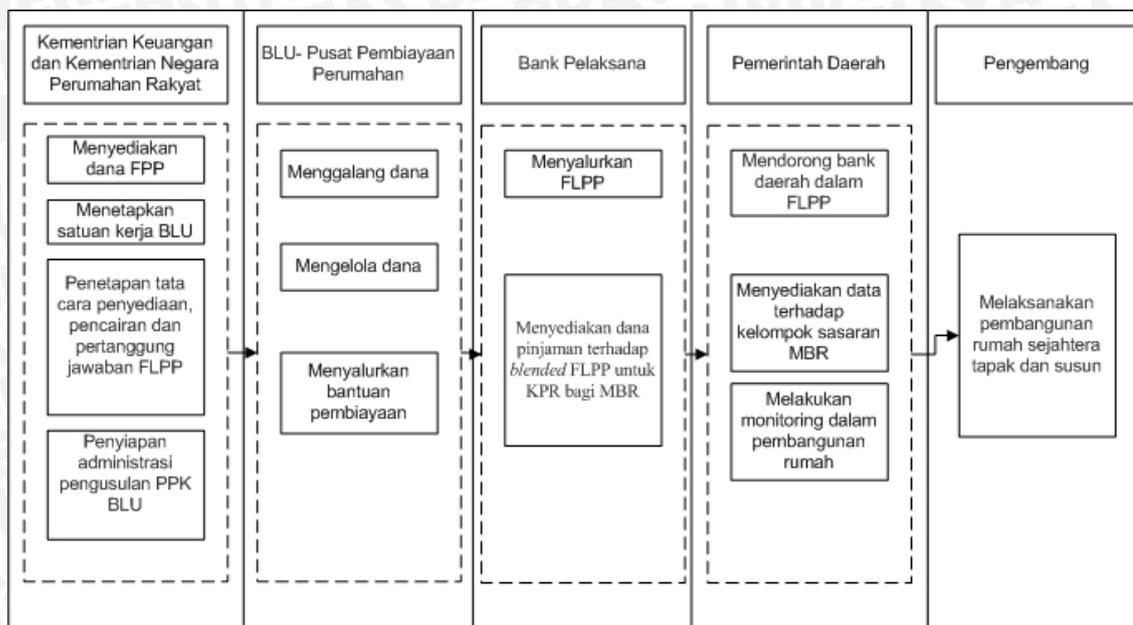
Gambar 4.1 Skema Mekanisme Alur penyaluran FLPP

Sumber: Badan Layanan Umum Kementerian Perumahan rakyat 2012

Dalam mekanisme penyaluran bantuan, pencairan dana kredit konstruksi FLPP kepada bank pelaksana dilakukan secara bertahap dengan ketentuan:

- Pencairan pertama dilakukan sesuai dengan permintaan bank pelaksana atau paling tinggi 30% dari besaran KK;
- Pencairan selanjutnya berdasarkan kemajuan pembangunan rumah sejahtera tapak atau rumah sejahtera murah tapak yang diajukan bank pelaksana kepada satuan kerja BLU-Kemenpera.

Dalam pelaksanaan program FLPP, *stakeholders* merupakan individu/instansi yang terlibat dan kinerjanya menjadi kunci dalam kesuksesan program FLPP. Stakeholder yang terlibat merupakan Kementerian Keuangan dan Kementerian Perumahan Rakyat, BLU-Pusat Pembiayaan Perumahan, bank pelaksana, pemerintah daerah serta pengembang, Tabel 4.3 dan Gambar 4.2 merupakan peran pemangku kepentingan dalam operasionalisasi program FLPP:



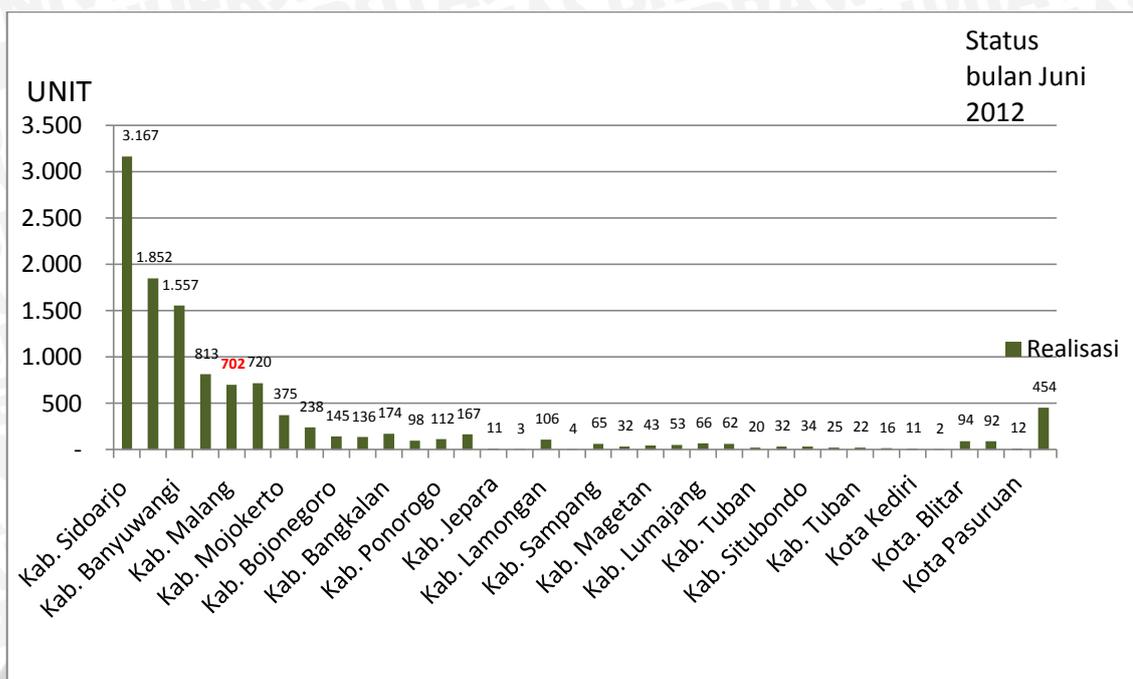
Gambar 4.2 Skema Peran Stakeholder dalam Penyaluran Program FLPP

Sumber : Sosialisasi FLPP pada Forum Bakornas oleh Kementerian Perumahan Rakyat 2011 dan Kantor Perumahan Kabupaten Malang

Tabel 4.3 Peran stakeholder pelaksana program FLPP

No.	Stakeholder	Peran
1.	Kementerian Keuangan dan Kementerian Negara Perumahan Rakyat	<ul style="list-style-type: none"> • Penyedia dana FLPP (APBN) • Penetapan satuan kerja BLU • Penetapan tata cara penyediaan, pencairan dan pertanggung jawaban FLPP • Penyiapan administrasi pengusulan PPK BLU • Pengangkatan pejabat pengelola BLU • Menetapkan kelompok sasaran dan pola atau sistem skim FLPP dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat • Melakukan Monitoring dan Evaluasi
2.	BLU- Pusat Pembiayaan Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Melaksanakan fasilitasi pembiayaan perumahan dalam bentuk menggali, mengelola dan menyalurkan dana bantuan pembiayaan kepada MBR
3.	Bank Pelaksana	<ul style="list-style-type: none"> • Penyaluran FLPP • Menyediakan dana pinjaman terhadap <i>blended</i> FLPP untuk KPR bagi MBR
4.	Pemerintah Daerah	<ul style="list-style-type: none"> • Mendorong bank daerah dalam FLPP • Penyediaan data terhadap kelompok sasaran MBR • Kemudahan perijinan pembangunan rumah sejahtera • Bantuan stimulasi PSU untuk pembangunan rumah sejahtera
5.	Pengembang	Melaksanakan pembangunan rumah sejahtera tapak dan susun

Sumber: Sosialisasi FLPP pada Forum Bakornas oleh Kementerian Perumahan Rakyat 2011



Gambar 4.3 Realisasi penyerapan FLPP di Jawa Timur 2012

Sumber: Badan Layanan Umum Kementrian Perumahan rakyat 2012

Berdasarkan Gambar 4.3 Kabupaten Malang merupakan salah satu kabupaten dengan penyerapan program FLPP yang menengah yakni tidak terlalu tinggi namun masih banyak kabupaten lain dengan penyerapan yang lebih rendah di Jawa Timur, diantaranya Kabupaten Pasuruan, Kabupaten Blitar, Kota Kediri, Kabupaten Situbondo, Kabupaten Mojokerto dan beberapa kabupaten lain. Tingginya tuntutan akan penyediaan rumah dari developer untuk MBR dan harga tanah yang masih terkendali di beberapa wilayah menjadikan program masih berpotensi untuk diteruskan. Untuk dapat menyalurkan program FLPP, atau developer haruslah menjadi anggota REI Malang.

Tingginya harga lahan menyebabkan tidak banyak developer yang dapat menyerap atau menyalurkan program FLPP. Jarak lokasi-lokasi strategis yang dekat dengan Kota Malang seperti Kecamatan Singosari, Kecamatan Sukun, Kecamatan Pakisaji dan Kecamatan Sengkaling merupakan lahan dengan potensi yang cukup besar untuk pembangunan perumahan karena jaraknya yang cukup dekat dengan pusat kota, selain itu juga mengingat pengguna atau pasar dari perumahan developer sebagian besar adalah pekerja yang bekerja di Kota Malang. Issu tersebut menyebabkan harga lahan di kawasan lingkaran Kota Malang menjadi terus meningkat dan untuk tipe 36m² rata-rata berharga di atas seratus juta, namun FLPP juga sulit untuk disalurkan di kawasan yang



cukup jauh dari lingkaran Kota Malang karena segmentasi pendapatan masyarakatnya belum dapat memenuhi persyaratan untuk mendaftar sebagai konsumen program FLPP.

Selain itu, tujuan pemerintah daerah untuk menjadikan program FLPP sebagai salah satu solusi pengurangan backlog juga belum dapat dilakukan karena dari data penyaluran program FLPP yang didapat dari pengembang, ada 32% atau 224 unit rumah yang tersalurkan kepada masyarakat bukan penduduk asli Kabupaten Malang.

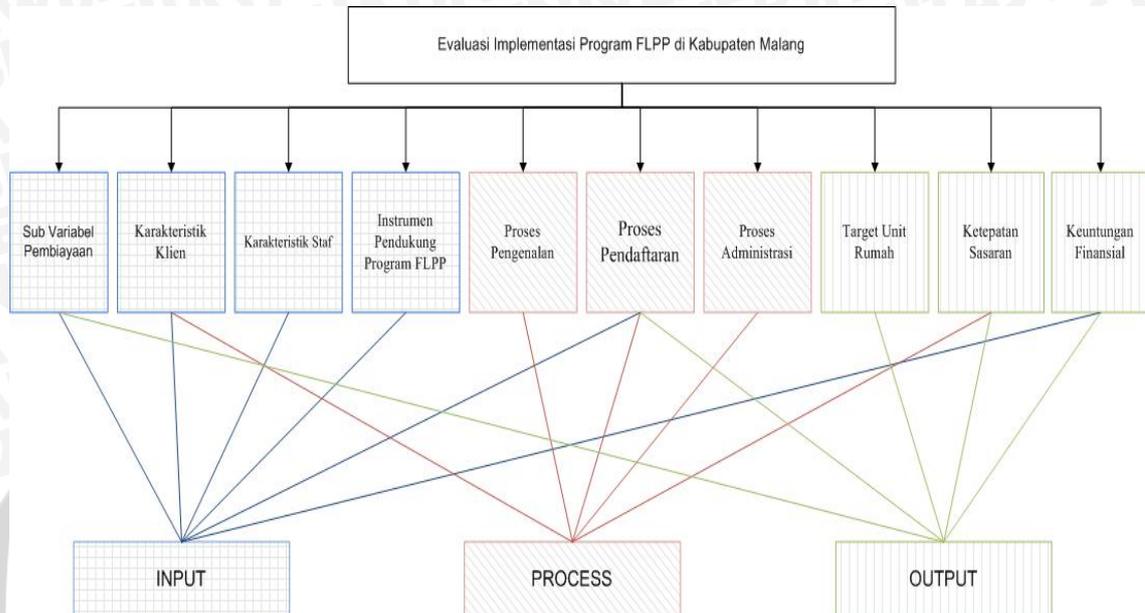
4.2 Evaluasi FLPP di Kabupaten Malang

Evaluasi Program FLPP dengan menggunakan metode AHP atau *analytical hierarchy process* digunakan untuk mengevaluasi implementasi program atau kebijakan yang sudah berjalan, metode AHP sangat berguna untuk mengukur dampak yang kompleks, tidak dapat dilihat dan tidak dapat dihitung keseluruhan secara ekonomis, selain itu metode AHP juga banyak digunakan dalam mengevaluasi dampak berdasarkan persepsi dari pengguna program maupun berbagai pihak yang bersangkutan (Aziz, 1990)

Penelitian yang dilakukan melibatkan 6 jenis responden dengan total 11 responden yakni dari pihak masyarakat, pemerintah, REI, perbankan, akademisi dan developer dimana masing-masing jenis responden diambil dua responden untuk menguatkan persepsi, kecuali pihak developer karena hanya ada 1 developer pelaksana program FLPP di Kabupaten Malang. Pengambilan jumlah responden adalah 6 karena jumlah responden dalam metode AHP tidak memiliki perumusan atau ketentuan tertentu, namun hanya ada batas minimum yaitu dua orang responden (Artiprasetyo, 2009). Evaluasi yang dilakukan akan meliputi evaluasi setiap hirarki dari permasalahan yakni evaluasi program FLPP, dalam penelitian akan menjadi dua evaluasi yakni evaluasi variabel dan evaluasi sub-variabel.

Dalam perhitungan dengan menggunakan microsoft excel akan menunjukkan matriks perbandingan berpasangan dan normalisasi matriks. Penentuan prioritas pilihan dan rasio konsistensi dalam AHP dilakukan dengan menghitung *eigenvector* dan *eigenvalue* melalui operasi matriks. *Eigenvector* menentukan ranking dari alternatif yang dipilih sedangkan *eigenvalue* menentukan ukuran konsistensi dari proses perbandingan. Ranking pada dasarnya diwakili oleh vektor prioritas sebagai hasil dari *principal eigenvector*. Kemudian *principal eigenvector* disebut dengan λ_{maks} , semakin dekat nilai λ_{maks} ke n , semakin konsistensi hasil yang dicapai. Dalam

perhitungan, nilai konsistensi dinyatakan dalam rasio konsistensi (CR) yang diperoleh melalui penghitungan indeks konsistensi (CI) dan indeks random konsistensi (RI), CI sendiri adalah ukuran simpangan atau deviasi sedangkan RI merupakan rata-rata index.



Gambar 4.4 Analisis Hirarki Proses

Gambar 4.4 Menjelaskan bahwa dalam proses AHP yang dilakukan terdapat tiga variabel yang berhubungan dalam proses implementasi FLPP selama ini serta variabel tersebut dibandingkan untuk mendapat prioritas variabel yang perlu ditingkatkan.

4.2.1 Evaluasi Variabel dengan AHP

4.2.1.1 Evaluasi berdasarkan responden masyarakat

Masyarakat merupakan pihak yang sangat penting dalam penyaluran program FLPP, karena masyarakat adalah sasaran utama dari program serta merupakan object dari peningkatan penyediaan perumahan yang terjangkau. Masyarakat dalam hal ini adalah MBR perlu diambil persepsinya meskipun bukan merupakan ahli di bidang penyediaan perumahan, namun dalam AHP responden bisa didapat dari pihak yang berpengalaman, yakni masyarakat yang sudah dan sedang mendapatkan bantuan program FLPP di tahun 2010 dan 2011.

AHP		Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)			Responden: Masyarakat 1									
		input	Proses	Output										
input		1	5	5										
Proses		1/5	1	3										
Output		1/5	1/3	1										
SUM (col)		1 2/5	6 1/3	9										
Normalization		normalized matrix			1st		5th iteration							
input		0,71429	0,78947	0,55556	69%	71%								
Proses		0,14286	0,16789	0,33333	21%	17%								
Output		0,14286	0,05263	0,11111	10%	12%								
Lambda		0,99	1,07	1,113	3,174		principal Eigenvalue							
n		3			0,087		CI							
					15,0%		CR							
Random Index														
n		1	2	3	6	7	8	9	10					
R/		0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49					

Gambar 4.5 Pengolahan data persepsi masyarakat 1

AHP		Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)			Responden : Masyarakat 2										
		input	Proses	Output											
input		1	3	7											
Proses		1/3	1	3											
Output		1/7	1/3	1											
SUM (col)		1 1/2	4 1/3	11											
Normalization		normalized matrix			1st		5th iteration								
input		0,67742	0,69231	0,63636	67%	68%									
Proses		0,22581	0,23077	0,27273	24%	23%									
Output		0,09677	0,07692	0,09091	9%	9%									
Lambda		0,9995	1,0021	1,0081	3,010		principal Eigenvalue								
n		3			0,005		CI								
					0,8%		CR								
Random Index															
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10					
R/		0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49					

Gambar 4.6 Pengolahan data persepsi masyarakat 2

Berdasarkan wawancara dengan dua responden yakni masyarakat yang telah merasakan program FLPP serta pengolahan hasil kuisioner dengan menggunakan metode AHP seperti pada Gambar 4.5 dan 4.6, keduanya memiliki persepsi yang sama yakni input program merupakan hal yang cukup perlu diperbaiki lebih lanjut, suku bunga yang berada di sekitar 7% masih dianggap membebankan masyarakat, karena pendapatan perbulan di bawah Rp.3.500.000 dan fix bunga, namun masyarakat cukup

diuntungkan dengan waktu kredit yang lebih lama, meski begitu banyak masyarakat yang masih belum mampu merasakan program karena suku bunga yang dirasa cukup tinggi.

Berdasarkan hasil pengolahan AHP pada responden pertama (Gambar 4.5) yakni masyarakat pertama, hasil kuisioner dinilai tidak dapat memenuhi angka konsistensi yakni CR atau consistency ratio lebih dari 10% yaitu 15%. Hal ini dikarenakan masyarakat yang mengisi atau responden dinilai tidak konsisten dalam menyatakan pendapatnya, hal ini dapat dinilai dari hasil *comparison pairwise* yang dilakukan dimana input dinilai jauh lebih penting dan perlu diprioritaskan dibanding proses dan output yakni memiliki angka 5 untuk proses dan output, proses memiliki angka 3 untuk output, hal ini berarti input memiliki angka paling besar diantara kedua variabel lain, variabel kedua adalah proses kemudian output. Apabila variabel input memiliki angka 5 untuk variabel proses dan variabel proses memiliki angka 3 untuk variabel output, hal ini dinilai tidak logis/inconsistency apabila variabel input juga memiliki angka 5 untuk variabel output. Hal ini akan konsisten apabila variabel input memiliki angka 7 untuk variabel output atau angka 3 untuk variabel proses karena hal ini dinilai tidak logis apabila variabel proses memiliki nilai yang sama dengan variabel output apabila dibandingkan dengan variabel input.

Inconsistency data adalah salah satu kelemahan dari metode AHP karena pengambilan pendapat atau input data dilakukan secara kualitatif kemudian diolah secara kuantitatif, maka dari itu AHP mentoleransi tingkat konsistensi sebesar kurang dari dengan 10 persen, apabila lebih dari atau sama dengan 10 persen, maka harus ada revisi penilaian, karena tingkat inkonsistensi yang terlalu besar dapat menjurus pada suatu kesalahan (Brodjonegoro, 1992:19). Oleh karena itu dilakukan pengambilan data ulang melalui penyebaran kuesioner pada orang yang sama dan menjelaskan letak kesalahan dan sumber inconsistency data yang terjadi, setelah dilakukan penilaian kedua oleh responden yang sama dan tanpa merevisi hasil atau output dari kuesioner (ranking variabel tetap sama) maka didapat hasil yang sama yakni program input merupakan variabel yang paling penting kemudian variabel proses dan variabel output (Gambar 4.7).

AHP		Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)				Responden: Masyarakat 1				
		input	Proses	Output						
input		1	3	5						
Proses		1/3	1	3						
Output		1/5	1/3	1						
SUM (col)		1 1/2	4 1/3	9						
Normalization		normalized matrix			1st		5th iteration			
input		0,65217	0,69231	0,55596	63%	65%				
Proses		0,21739	0,23077	0,33333	26%	23%				
Output		0,13043	0,07692	0,11111	11%	12%				
Lambda		0,9973	1,0137	1,0411	3,052	principal Eigenvalue				
n		3			0,026	Consistency				
Random Index		CR			4,5%					
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10
Ri		0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.7 Revisi penilaian masyarakat 1 terhadap variabel

Proses program terutama dalam sosialisasi, informasi serta banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi menjadi variabel kedua yang perlu diprioritaskan dalam implementasi program FLPP, banyaknya masyarakat yang ingin merasakan program FLPP namun belum memiliki pekerjaan yang tetap sehingga belum memiliki gaji yang tetap serta banyaknya masyarakat yang belum mengerti program FLPP menjadikan masyarakat hanya terpatok pada pembangunan rumah swadaya yang kadang tidak dipenuhi dengan fasilitas lingkungan yang memadai atau bahkan lebih memilih tinggal secara backlog karena kurangnya biaya untuk memiliki hunian yang layak.

Sosialisasi yang hanya dilakukan sekali dalam masa penyaluran 2010-2012 serta tidak dilakukan di Kabupaten Malang dan dilakukan di pusat perbelanjaan Kota Malang yang bukan merupakan tempat para MBR merupakan salah satu hal yang dikeluhkan oleh masyarakat. Masyarakat berpendapat bahwa perlunya diadakan sosialisasi dengan lebih melakukan pendekatan kepada masyarakat menengah kebawah seperti melakukan sosialisasi dan kerjasama dengan PKK maupun pihak kelurahan.

4.2.1.2 Evaluasi berdasarkan responden developer

Gambar 4.8 menjelaskan bahwa berdasarkan wawancara terhadap penyalur program FLPP yakni PT Bulan Terang Utama, variabel yang paling berpengaruh terhadap implementasi program FLPP adalah variabel proses program, dimana variabel mencakup karakteristik klien yakni masyarakat itu sendiri. Selain itu proses program juga mencakup hal-hal yang selama ini dikeluhkan pihak developer yakni proses sosialisasi kepada MBR, masyarakat banyak yang tidak mendapat informasi tentang adanya program pengadaan perumahan murah untuk MBR, sehingga menurut developer, masyarakat Kabupaten Malang yang memiliki pendapatan rendah cenderung membangun rumah sendiri dengan kondisi tidak layak atau memilih untuk menumpang di rumah orang tua atau keluarga yang lain.

AHP		Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)				Responden : Developer				
		input	Proses	Output						
input		1	1/3	3						
Proses		3	1	5						
Output		1/3	1/5	1						
SUM (col)		4 1/3	1 1/2	9						
Normalization		normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
		input	Proses	Output		1st	5th iteration			
		0,23077	0,21739	0,33333		26%	23%			
		0,69231	0,65217	0,55556		63%	65%			
		0,07692	0,13043	0,11111		11%	12%			
Lambda		1,0137	0,9973	1,0411		3,052	principal Eigenvalue			
n		3				0,026				
						0,5%	Consistency			
Random Index										
	n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
	RI	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.8 Pengolahan data persepsi developer

Input program merupakan variabel kedua yang penting untuk dibenahi bagi developer, terutama adalah instrumen pendukung program FLPP seperti peraturan perundangan yang ada. Bagi Developer, peraturan bahwa luas minimal lantai yang boleh dibangun pengembang adalah $36m^2$ dinilai sangat memberatkan pengembang, terutama dalam pengadaan lahan. Harga yang akan dibayarkan oleh masyarakat tidak sebanding dengan modal pengembang sehingga banyak developer enggan untuk menyalurkan program FLPP.

4.2.1.3 Evaluasi berdasarkan responden perbankan

Bank yang menyalurkan program FLPP adalah Bank Tabungan Negara (BTN) dengan hampir seluruh penyaluran dilakukan melalui bank BTN. Di Tahun 2012, bank-bank milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yakni Bank Mandiri, BTN, BNI dan BRI memberi bunga sebesar 7,25% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit. Hasil pengolahan AHP pada responden perbankan dijelaskan pada Gambar 4.9 dan Gambar 4.10.

Berdasarkan wawancara dengan pihak perbankan yang diwakili oleh BTN dan Bank Nasional Indonesia (BNI), kedua pihak perbankan tersebut memiliki pandangan yang sama terhadap variabel yang sangat berpengaruh dalam implementasi program FLPP selama ini yakni input program, hal ini karena pihak perbankan merasa pemerintah hanya memberatkan hal-hal yang berkenaan dengan suku bunga kepada pihak perbankan dengan subsidi pemerintah yang menurut pihak perbankan masih belum memenuhi. Pihak perbankan berpendapat bahwa selama ini pihak perbankan merasa keberatan dengan tuntutan suku bunga dari pemerintah (5%) sehingga kesulitan dalam menyalurkan program FLPP, namun setelah adanya evaluasi demi evaluasi akhirnya pihak perbankan terutama dalam hal ini perbankan milik BUMN dapat ditekan suku bunganya hingga 7,25% dan kini pihak perbankan masih belum mampu memenuhi permintaan pemerintah untuk terus menurunkan hingga kisaran 6% (BLU-Kemenpera, 2012).

Perbankan juga mengeluhkan pemerintah yang melakukan pemberhentian kesepakatan sepihak tanpa menunggu ada perjanjian kerjasama operasional atau PKO yang baru. Perbankan merasa bahwa agar tidak ada pihak yang dirugikan ketika pemberhentian mendadak (selama ini adalah developer dan masyarakat yang dirugikan) maka pemerintah perlu menunggu adanya PKO baru dan tetap menyalurkan program FLPP dengan menggunakan sistem pembiayaan lama. Selain itu perbankan memberi masukan dalam hal peningkatan kinerja program FLPP dengan penstabilan dan penetapan proporsi yang sama dalam pemberian subsidi kepada pihak swasta atau perbankan. Pernedaaan proporsi dana (40%-60%, 70%-30%) akan menyebabkan perbedaan suku bunga masing-masing bank.

Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)				Responden : Perbankan (BTN)					
	input	Proses	Output						
input	1	5	3						
Proses	1/5	1	1/3						
Output	1/3	3	1						
SUM (col)	1 1/2	9	4 1/3						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
	normalized matrix			1st	5th iteration				
input	0,65217	0,55556	0,69231	63%	65%				
Proses	0,13043	0,11111	0,07692	11%	12%				
Output	0,21739	0,33333	0,23077	26%	23%				
Lambda	0,9973	1,0411	1,0137	3,052	principal Eigenvalue				
n	3		CI	0,026					
			CR	4,5%	Consistency				
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.9 Pengolahan data persepsi pihak Bank BTN

Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)				Responden : Perbankan (BRI)					
	input	Proses	Output						
input	1	7	3						
Proses	1/5	1	1/3						
Output	1/7	3	1						
SUM (col)	1 1/3	11	4 1/3						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
	normalized matrix			1st	5th iteration				
input	0,74468	0,63636	0,69231	69%	72%				
Proses	0,14894	0,09091	0,07692	11%	13%				
Output	0,10638	0,27273	0,23077	20%	15%				
Lambda	0,9707	1,4389	0,6342	3,044	principal Eigenvalue				
n	3		CI	0,022					
			CR	3,8%	Consistency				
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.10 Pengolahan data persepsi pihak Bank BNI

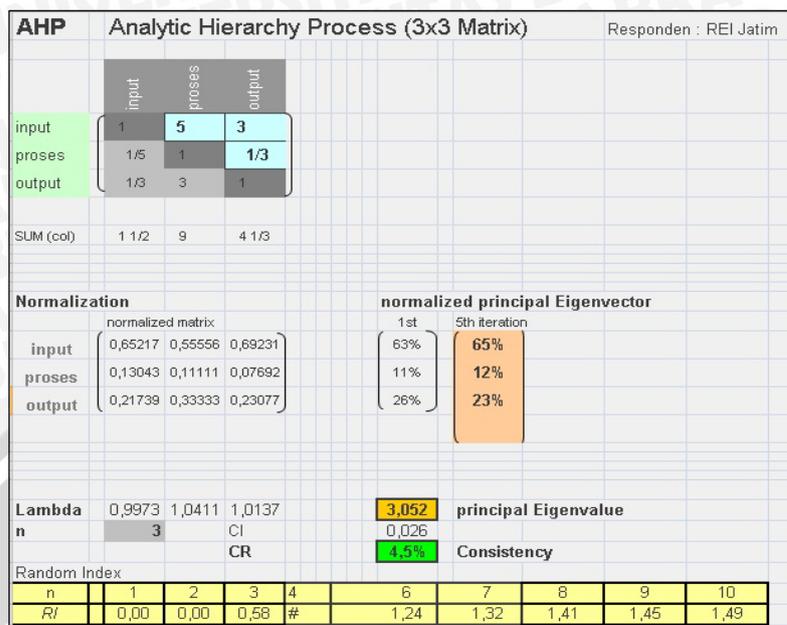
Input program merupakan variabel yang cukup penting selain dari hal yang berhubungan dengan pembiayaan namun juga dari karakteristik masyarakat yang cukup sulit untuk diberi penjelasan tentang pembiayaan perumahan hal ini dikarenakan pendapatan masyarakat sasaran dari program FLPP masih rendah.

4.2.1.4 Evaluasi berdasarkan responden real estate Indonesia

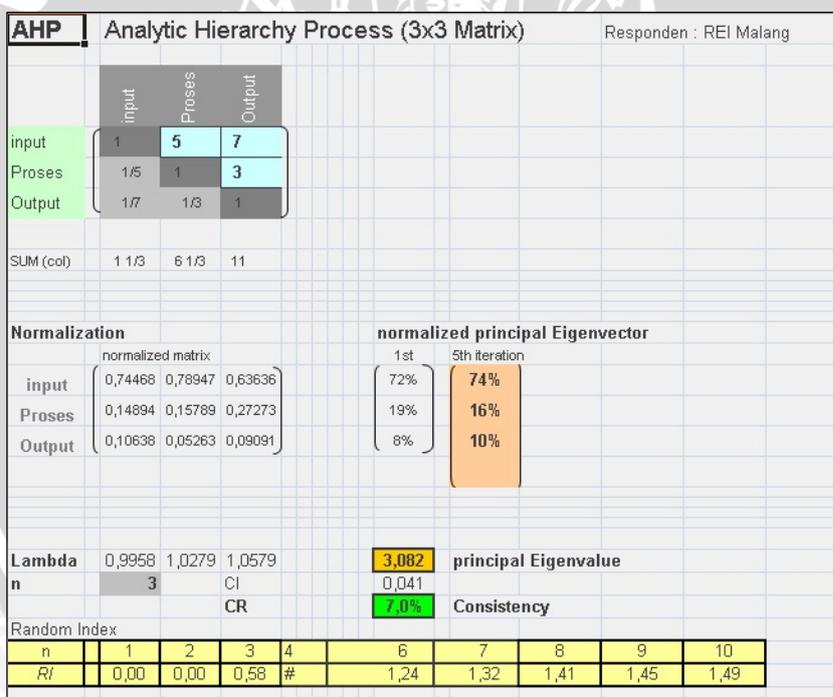
Pihak Real Estate Indonesia (REI) merupakan persatuan perusahaan real estate di Indonesia, dalam implementasi program FLPP di Kabupaten Malang, REI memiliki peran sebagai fasilitator dalam penyampaian informasi dari pihak pemerintah ke pihak developer, REI juga memiliki koordinasi langsung dengan Kementerian kemenpera yang mengatur langsung jalannya program FLPP.

Berdasarkan wawancara dengan pihak REI Jawa Timur yang berada di Surabaya (**Gambar 4.11**), menyatakan bahwa implementasi FLPP selama ini sangat dipengaruhi oleh variabel input terutama instrumen perundangan yang berkaitan dengan penyediaan perumahan maupun pembiayaan perumahan dengan kerjasama pihak swasta dan pemerintah. Pengurangan luas minimal rumah tapak menjadi $36m^2$ dirasa sangat memberatkan pengembang yang kemudian akan mengurangi minat pengembang dalam penyaluran program FLPP.

REI merasa bahwa untuk meningkatkan penyaluran program FLPP, pemerintah perlu lebih serius dan fokus terutama dalam hal insentif maupun disinsentif kepada pengembang. Dengan adanya kebijakan insentif dan disinsentif REI mengharapkan developer lebih aktif tidak hanya membangun perumahan yang sesuai dengan pangsa pasar dan berdasarkan keuntungan materi namun juga pembangunan hunian kepada MBR yang menjadi tugas semua stakeholder dalam hal penyediaan perumahan. Insentif dapat berupa bantuan fasilitas lingkungan dasar permukiman seperti jaringan jalan dan utilitas lainnya yang selama ini masih dianggap kurang dan berbeda-beda antar developer. Bagi developer yang membangun hunian tipe kecil namun masih enggan untuk menyalurkan program FLPP pemerintah bisa menggunakan sistem disinsentif seperti menahan izin IMB serta peningkatan pajak pembangunan. Dalam hal ini REI Jawa Timur maupun REI DPD Malang merasa pemerintah daerah perlu lebih aktif dalam hal pembuat kebijakan insentif dan disinsentif tanpa harus menunggu instruksi dari Kemenpera.



Gambar 4.11 Pengolahan data persepsi pihak REI DPD Jawa Timur



Gambar 4.12 Pengolahan data persepsi pihak REI DPD Malang

Selain itu dengan adanya pasal tersebut, maka harga rumah minimal yang dapat disalurkan melalui FLPP kepada masyarakat akan lebih sedikit. Ayat tersebut dirasa kurang efektif terutama dalam upaya peningkatan serapan program FLPP yang sudah menemui banyak kendala selama implementasinya.



Selain itu, input program merupakan variabel yang cukup besar mempengaruhi implementasi program FLPP secara nasional salah satunya adalah kesiapan pihak perbankan dalam hal suku bunga akan sangat berpengaruh terhadap penyerapan program FLPP karena sangat berkaitan dengan keterjangkauan masyarakat dalam menerima program FLPP, selain itu kendala selama ini yakni penghentian program FLPP sementara, dikarenakan adanya ketidaksepakatan pemerintah dengan pihak perbankan mengenai suku bunga yang akan dikenakan. Hal itu akan merugikan banyak pihak yakni developer maupun masyarakat karena developer sudah membangun hunian namun adanya pemberhentian penyaluran program serta masyarakat yang sudah dalam proses mendaftar namun harus menunggu cukup lama.

Output program berdasarkan persepsi REI Jawa Timur cukup berpengaruh karena selama ini banyaknya KPR yang berjalan tanpa ada ketepatan sasaran, sehingga dalam program FLPP yang baru berjalan 2 Tahun dan masih dalam proses penyempurnaan dapat diperhatikan dengan baik ketepatan sasaran dan kepentingan masyarakat berpendapatan rendah yang merupakan sasaran utama dari program FLPP.

Persepsi pihak REI DPD Malang Raya yang ditunjukkan Gambar 4.12 juga dibutuhkan dalam evaluasi implementasi program FLPP di Kabupaten Malang, berdasarkan persepsi REI Malang, faktor yang mempengaruhi yang utama adalah program input, namun dalam variabel input, REI Malang lebih memberatkan pada karakteristik klien dan finance variabel. Karakteristik klien yakni pendapatan dan mata pencaharian masyarakat yang umumnya menengah ke bawah menjadikan proses sosialisasi menjadi semakin sulit karena masyarakat sulit mendapatkan akses informasi mengenai program-program bantuan penyediaan perumahan.

Menurut pihak REI DPD Malang, proses program sangat berkaitan dengan karakteristik klien pada program input, karena sulitnya akses informasi dan sosialisasi yang kemudian menjadikan masyarakat merasa kesulitan dalam proses administrasi selanjutnya. Selain itu selama ini juga banyak masyarakat menengah ke bawah namun belum memiliki gaji tetap sehingga tersendat pada saat proses pendaftaran, padahal secara ekonomi maupun tingkat kebutuhan, segmen masyarakat seperti itu sangat banyak dan sangat membutuhkan bantuan. Sedangkan bagi REI Malang, variabel output program akan mengikuti secara otomatis sebagai hasil dari input dan proses program.

4.2.1.5 Evaluasi berdasarkan responden akademisi

Akademisi dan praktisi merupakan salah satu ahli yang diminta persepsinya karena akademisi dan praktisi merupakan orang-orang yang paham mengenai 'bagaimana seharusnya' program-program pemerintah bekerja dalam menyediakan kebutuhan masyarakat. Akademisi yang pertama adalah Sarah Cahyani yakni dosen pengajar dari laboratorium perumahan dan permukiman Jurusan Arsitektur di Institute Teknologi Sepuluh November (ITS). Beliau dianggap mengetahui karakteristik serta implementasi FLPP karena pernah melakukan studi tentang kebutuhan perumahan di Malang yakni tentang pola bantuan pembiayaan perumahan berdasarkan prinsip *housing queue*.

AHP				Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)				Responden : Akademisi 1 (Ibu Sarah)					
		input	proses	output									
input	1	1	3										
proses	1	1	5										
output	1/3	1/5	1										
SUM (col)	2 1/3	2 1/5	9										
Normalization				normalized principal Eigenvector									
		normalized matrix				1st	5th iteration						
input		0,42857	0,45455	0,33333		41%	43%						
proses		0,42857	0,45455	0,55556		48%	46%						
output		0,14286	0,09091	0,11111		11%	12%						
Lambda	1,0019	1,0011	1,0399			3,043	principal Eigenvalue						
n	3		CI			0,021							
Random Index			CR			3,7%	Consistency						
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10				
Ri	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49				

Gambar 4.13 Pengolahan data persepsi Akademisi 1

Dari hasil wawancara, akademisi pertama (Gambar 4.13) merasa bahwa adanya KPR FLPP sudah cukup membantu dalam menyediakan kebutuhan bagi masyarakat berpendapatan rendah meskipun belum optimal, berkaitan dengan suku bunga, jangka waktu kredit dan lain sebagainya. Selain itu mayoritas masyarakat masih mengutamakan pada pembelian unit rumah baru oleh developer tanpa mengetahui adanya program seperti program FLPP serta pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagian besar dilakukan secara swadaya karena alasan yang sama.

Proses program menempati urutan yang paling berpengaruh karena dengan proses program yang baik maka proses akan berjalan dengan baik pula. Hal tersebut

tentu harus didukung oleh input (kebijakan, sumber daya, infrastruktur) yang baik. Output program menempati urutan terbawah karena input dan proses yang baik akan otomatis menghasilkan output yang baik pula. Selama ini proses program dianggap kurang berjalan dengan baik seperti kurangnya sosialisasi program KPR dengan baik di kalangan masyarakat berpendapatan rendah, namun bagi responden akademisi pertama, pada satu Tahun terakhir sudah mulai adanya sosialisai atau iklan masyatakat di televisi mengenai FLPP meski itu tidak terlalu rutin.

Responden akademisi kedua adalah Bapak Ir. Agam Marsoyo, M.Sc, beliau adalah dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota di Universitas Gajah Mada, beliau juga pernah melakukan penelitian mengenai strategi pemecahan kebutuhan perumahan bagi masyarakat miskin.

AHP		Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)							Responden : Akademisi 2	
		input	proses	output						
input	1	1/3	3							
proses	3	1	7							
output	1/3	1/7	1							
SUM (col)	4 1/3	1 1/2	11							
Normalization		normalized matrix			normalized principal Eigenvector					
input		0,23077	0,22581	0,27273	1st	5th iteration				
proses		0,69231	0,67742	0,63636	24%	23%				
output		0,07692	0,09677	0,09091	67%	60%				
					9%	9%				
Lambda	1,0021	0,9995	1,0081	3,010		principal Eigenvalue				
n	3		CI	0,005	Consistency					
			CR	0,08%						
Random Index										
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10	
Ri	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.14 Pengolahan data persepsi Akademisi 2

Berdasarkan hasil kuesioner yang diisi oleh responden yang dijelaskan pada Gambar 4.14, pelaksanaan program FLPP sudah baik dari segi input program seperti peraturan dan ketentuan hasil kerjasama dengan pihak swasta karena dapat diakses oleh golongan masyarakat berpendapatan rendah, program FLPP juga dianggap lebih baik dari kredit kepemilikan rumah program pemerintah yang lainnya karena KPR lain memiliki sistem kredit dengan bunga yang tinggi yakni hingga 8-9,5%, namun proses pelaksanaan KPR FLPP dianggap kurang memuaskan salah satunya karena sistem monitoring maupun evaluasi pemerintah dianggap kurang.

4.2.1.6 Evaluasi berdasarkan responden pemerintah

Program FLPP selama ini dipegang langsung oleh Kemenpera dimana Kantor Perumahan Kabupaten Malang berperan sebagai pembantu dalam upaya sosialisasi kepada developer, REI, maupun masyarakat. Pihak Kemenpera dibantu oleh Kantor Perumahan Kabupaten Malang bertugas sebagai fasilitator dalam program FLPP, pihak pemerintah sebagai penentu kebijakan, mengatur kerjasama dan kesepakatan dengan pihak swasta, mengatur besarnya subsidi dari pemerintah serta memonitor jalannya program FLPP di lapangan kemudian mengadakan evaluasi.

Persepsi pemerintah dibutuhkan karena pemerintah merupakan salah satu pemegang kunci dari program FLPP. Sebagai pemegang kebijakan, pemerintah memiliki kewenangan akan jalannya program FLPP serta bagian monitoring hasil dari program FLPP karena pemerintahlah yang memiliki tugas utama dalam mengentaskan masyarakat dari *backlog* serta menyediakan hunian yang layak bagi setiap warganya tanpa memandang kelas sosial maupun ekonomi.

AHP		Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)				Responden : Kepala Kantor Perumahan				
		input	proses	output						
input		1	3	7						
proses		1/3	1	5						
output		1/7	1/5	1						
SUM (col)		1 1/2	4 1/5	13						
Normalization		normalized matrix			normalized principal Eigenvector					
input		0,67742	0,71429	0,53846	1st	5th iteration				
proses		0,22581	0,2381	0,38462	64%	67%				
output		0,09677	0,04762	0,07692	28%	24%				
					7%	8%				
Lambda		0,9961	1,0164	1,0819	3,094	principal Eigenvalue				
n		3	CI		0,047					
			CR		0,15	Consistency				
Random Index										
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10
Ri		0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.15 Pengolahan data persepsi Kepala Kantor Perumahan (Pemerintah 1)

Responden pemerintah yang pertama adalah Kepala Kantor Perumahan Kab. Malang, berdasarkan persepsi responden (Gambar 4.15), sistem dan persyatan dari program FLPP sudah cukup berpihak terhadap masyarakat menengah kebawah yang menjadi target implementasi program FLPP, namun saat ini dan secara realistis, semua developer hanya berorientasi pada keuntungan dan pangsa pasar, developer kurang

memperhatikan kebutuhan masyarakat berpendapatan rendah. Kebijakan rasio rumah besar, rumah sedang dan rumah kecil saat ini yakni 1:3:6 (Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri (Mendagri, Menpu dan Menpera) No. 648-384 Tahun 1992, No. 739/KPTS/1992, No. 09/KPTS/1992 tentang pedoman pembangunan perumahan dan pemukiman dengan Lingkungan Hunian Berimbang) merupakan hal yang cukup membantu program penyediaan perumahan untuk MBR namun hal ini juga harus memperhatikan lokasi pembangunan perumahan, developer yang menangani serta fasilitas dari setiap perumahan karena terkadang rumah kecil di beberapa area di Kabupaten Malang juga masih memiliki nilai lahan yang cukup tinggi sehingga tidak memungkinkan untuk menyerap program FLPP.

Proses program menjadi variabel kedua yang perlu dibenahi untuk implementasi program FLPP selanjutnya, meskipun proses kerjasama pihak developer, perbankan dan pemerintahan dianggap saling menguntungkan semua pihak namun terkadang proses administrasi serta proses pendaftaran juga banyak menyebabkan masyarakat yang membutuhkan hunian tidak dapat benar-benar memilikinya, hal ini dikarenakan banyak hal, semisal masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan maupun gaji yang tetap. Menurut responden, perlu diingat bahwa sebagian besar pekerjaan dari masyarakat di Kabupaten Malang adalah petani, dan petani tidak mungkin memiliki penghasilan maupun pekerjaan yang tetap sehingga tidak memungkinkan untuk mendapat program FLPP. Persyaratan-persyaratan tersebut yang menurut responden dapat menyebabkan program FLPP pada akhirnya akan salah sasaran. Sehingga implementasi proses program yang kurang baik akan berpengaruh pada output program sedangkan input program adalah dasar dari implementasi program FLPP.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas Perumahan Kabupaten Malang Bagian Pengembangan Wilayah dan Perumahan Formal sebagai responden pemerintah kedua yang dijelaskan pada Gambar 4.16, monitoring program FLPP di Kabupaten Malang sudah berjalan dengan baik, namun saat ini developer yang menyalurkan program FLPP hanya satu developer, menurut pihak Dinas Perumahan, hal ini dikarenakan kurangnya informasi pihak developer serta pihak developer yang enggan membangun rumah dengan tipe 36 dan dengan harga yang maksimal yang telah ditetapkan pemerintah sebagai syarat program FLPP yakni maksimal harga rumah adalah Rp.88 juta, hal ini dirasa beberapa pegembang cukup sulit karena harga lahan Kabupaten Malang yang kian meningkat.

AHP		Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)			Responden : Kantor Perumahan (Pemerintahan)															
		Input	Proses	Output																
Input		1	1/5	1/3																
Proses		5	1	3																
Output		3	1/3	1																
SUM (col)		9	1 1/2	4 1/3																
Normalization		normalized matrix			normalized principal Eigenvector															
Input		0,11111	0,13043	0,07692	11%	12%														
Proses		0,55556	0,65217	0,69231	63%	65%														
Output		0,33333	0,21739	0,23077	26%	23%														
Lambda		1,0411	0,9973	1,0137	3,052	principal Eigenvalue														
n		3	CI		0,026															
			CR		0,5%	Consistency														
Random Index																				
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10										
R _I		0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49										

Gambar 4.16 Pengolahan data persepsi Kantor Perumahan Bag. Pengembangan Wilayah (Pemerintah 2)

Kemudahan akses informasi kepada masyarakat menengah kebawah, akses informasi dan bantuan dalam hal sosialisasi, serta kemampuan masyarakat dalam pelunasan rumah merupakan hal-hal yang sangat berpengaruh dalam implementasi program FLPP dari Tahun 2010 hingga 2012. Kemudian untuk variabel kedua yang paling berpengaruh adalah output program karena pada dasarnya fokus perhatian dari pemerintah adalah kepentingan masyarakat berpendapatan rendah sehingga pemerintah sangat mengupayakan agar bantuan benar-benar tepat sasaran serta memberi manfaat bagi masyarakat berupa kepemilikan hunian yang layak maupun keuntungan secara finansial yaitu meringankan beban masyarakat dalam pembiayaan perumahan.

Tingginya angka backlog di Kabupaten Malang bagi pemerintah bukan merupakan beban yang harus benar-benar diselesaikan dengan menggunakan FLPP secara keseluruhan karena untuk Wilayah seperti Malang, masalah backlog semakin kompleks karena selain sebagai kota besar, juga ada kebutuhan tambahan sebagai kota pendidikan.

4.2.2 Evaluasi Sub Variabel

Variabel input memiliki empat variabel yakni *finance variable*, karakteristik klien, karakteristik staff program dan efektivitas instrumen pendukung program FLPP. Sub variabel *Finance* berisi tentang segala yang berhubungan dari sisi keuangan dan pembiayaan kredit perumahan yakni suku bunga, uang muka, jumlah cicilan, masa subsidi serta kendala kredit. Saat ini suku bunga bunga dari perbankan berkisar pada

7,25% dengan uang muka 10% dan proporsi perbankan dan dana program FLPP adalah 50%-50%.

Karakteristik klien memiliki arti karakteristik masyarakat yang ingin mendaftar sebagai serapan program FLPP. Karakteristik klien yang dimaksud adalah pendapatan masyarakat, usia, tingkat pendidikan serta mata pencaharian. Karakteristik klien perlu dievaluasi agar dapat diketahui seberapa besar pengaruh karakteristik klien terhadap kelancaran penyerapan program FLPP selama ini. Karakteristik staff dari program FLPP adalah salah satu sub variabel dari input program. Staff program dalam penelitian merujuk pada pihak yang memiliki andil yang sangat besar dalam penyaluran program FLPP yakni pihak perbankan dan pihak developer. Kesiapan, pengalaman dan kompetensi dari staf program akan diukur dan dievaluasi berdasarkan persepsi responden sehingga dapat diketahui apakah karakteristik staf program FLPP memiliki pengaruh dalam rendahnya implementasi program FLPP selama ini.

Efektivitas instrumen pendukung program FLPP merupakan sub variabel terakhir dari variabel input program. Instrumen pendukung program FLPP berupa peraturan pemerintah yang mendukung atau yang terkait dengan program FLPP, kebijakan khusus untuk program FLPP, program monitoring dari pemerintah, perjanjian khusus dengan pihak swasta maupun sistem kelembagaan yang ada. Saat ini program FLPP dipegang langsung oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan memiliki perundangan khusus yang mengatur tentang program FLPP yakni Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah Tapak dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, peraturan ini juga didukung dengan Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sub variabel yang membawahi variabel proses program adalah sub variabel proses pengenalan, proses pendaftaran dan proses administrasi. Evaluasi sub-variabel proses pengenalan dapat diukur dengan parameter yang ditentukan yakni kemudahan akses informasi kepada masyarakat serta adanya transparansi atau keterbukaan proses selama berjalannya program. Proses pendaftaran memiliki arti yakni keadilan persyaratan menjadi nasabah atau masyarakat yang berhak mendapatkan program FLPP, serta kemudahan proses pendaftaran. Sedangkan proses administrasi lebih mengacu tentang kemudahan dalam pemrosesan dana atau kemudahan nasabah dalam mencairkan dana dengan parameter kemudahan pencairan dana, kemudahan penyaluran dana dari perbankan, jangka pencairan dana, lama kerja bank yang dapat menangani

keluhan atau informasi dan pelayanan program FLPP, kemudahan dalam proses pembayaran kredit hingga peunasan serta efektivitas penggunaan dana jangka pendek.

Output program sebagai variabel terakhir memiliki sub variabel yang cenderung berupa keluaran, tujuan atau output yang diharapkan dan ditargetkan dalam implementasi program FLPP seperti target jumlah unit rumah, ketepatan sasaran penyaluran program, pengurangan jumlah backlog dengan perbandingan jumlah backlog sebelum dan sesudah program berlangsung (evaluasi dampak), serta keuntungan finansial yang didapat nasabah.

4.2.2.1 Evaluasi berdasarkan responden masyarakat

Masyarakat bahwa dalam variabel input, sub variabel yang paling berpengaruh adalah *finance variable* karena menurut masyarakat, suku bunga FLPP saat ini yang masih berada di kisaran 7% masih cukup mahal untuk masyarakat yang berpendapatan rata-rata satu juta per Tahun serta efektivitas instrumen lain pendukung FLPP seperti peraturan perundangan, menurut masyarakat perlu adanya peraturan atau kebijakan penekanan harga lahan sehingga masyarakat dapat mendapatkan huniah yang dekat dengan pusat kota tempat masyarakat bekerja. Berdasarkan persepsi responden masyarakat pertama, yakni masyarakat yang mendapatkan program FLPP di Bulan Agustus 2011, karakteristik masyarakat maupun karakteristik developer maupun perbankan bukan merupakan sub variabel yang menonjol.

AHP	Sub Variabel Input Program				Responden : Masyarakat 1				
	Finance	Client	Staff	Efektv					
Finance	1	7	7	5					
Client	1/7	1	1	1/3					
Staff	1/7	1	1	1/5					
Efektv	1/5	3	5	1					
SUM (col)	1 1/2	12	14	6 1/2					
Normalization									
	normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
Finance	0,67308	0,58333	0,5	0,76531	1st 63%	5th iteration 67%			
Client	0,09615	0,08333	0,07143	0,05102	8%	9%			
Staff	0,09615	0,08333	0,07143	0,03061	7%	8%			
Efektv	0,13462	0,25	0,35714	0,15306	22%	17%			
Lambda	0,9902	1,0265	1,1502	1,0834	4,250	principal Eigenvalue			
n	4				0,083				
					9,3%	Consistency			
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
Ri	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.17 Pengolahan data persepsi masyarakat 1 terhadap sub variabel input program

Persepsi masyarakat pertama dalam mengevaluasi sub variabel proses program (Gambar 4.17), responden merasa bahwa proses pendaftaran merupakan sub variabel yang perlu dievaluasi ulang karena persyaratan menjadi penyerap program FLPP dirasa belum mencakup seluruh lapisan masyarakat yang memiliki pendapatan di bawah rata-rata atau di bawah UMR. Proses pendaftaran dan proses pengenalan tidak memiliki perbedaan yang jauh berbeda karena proses pendaftaran hanya memiliki kekurangan pada sulitnya akses informasi terhadap masyarakat serta tidak ada keluhan yang cukup berarti dalam proses administrasi karena hampir semua hal dapat diurus dalam proses pendaftaran (Gambar 4.18).

AHP		Sub Variabel Proses Program			Responden : Masyarakat 1	
	Pengert	Pendaft	Admini			
Pengenalan	1	1/7	1/3			
Pendaftaran	7	1	5			
Administrasi	3	1/5	1			
SUM (col)	11	1 1/3	6 1/3			
Normalization		normalized principal Eigenvector				
	normalized matrix			1st	5th iteration	
Pengenalan	0,09091	0,10638	0,05263	8%	10%	
Pendaftaran	0,63636	0,74468	0,78947	72%	74%	
Administrasi	0,27273	0,14894	0,15789	19%	16%	
Lambda	1,0579	0,9958	1,0279	3,082	principal Eigenvalue	
n	3		CI	0,041		
Random Index			CR	7,0%	Consistency	
n	1	2	3	4	6	7
R/I	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32
					1,41	1,45
					1,49	

Gambar 4.18 Pengolahan Data Persepsi Masyarakat 1 terhadap Sub Variabel Proses Program

Ketepatan sasaran merupakan sub variabel dari variabel output program yang paling menting menurut responden. Responden berpendapat bahwa target dari pemerintah maupun keuntungan finansial masyarakat tidak akan banyak mengurangi jumlah real masyarakat yang membutuhkan hunian yang layak apabila program yang dilakukan tidak diberikan kepada masyarakat yang tepat (Gambar 4.19).

Responden masyarakat kedua merupakan masyarakat yang mendapatkan program FLPP di Bulan November Tahun 2012, persepsi responden terhadap sub variabel dari variabel input dan proses program sama dengan responden pertama hanya

berbeda pada bobot masing-masing sub variabel namun dengan ranking yang sama (Gambar 4.20 dan 4.21).

AHP		Sub Variabel Output Program				Responden : Masyarakat 1				
		Target	Sasaran	Keuntungan						
Target	1	1/5	1/3							
Sasaran	5	1	3							
Keuntungan	3	1/3	1							
SUM (col)	9	1 1/2	4 1/3							
Normalization		normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
Target		0,11111	0,13043	0,07692	1st	5th iteration				
Sasaran		0,55556	0,65217	0,69231	11%	12%				
Keuntungan		0,33333	0,21739	0,23077	63%	65%				
					26%	23%				
Lambda	1,0411	0,9973	1,0137		3,052	principal Eigenvalue				
n	3				0,026					
Random Index					4,5%	Consistency				
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10	
R/I	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.19 Pengolahan data persepsi Masyarakat 1 terhadap Sub Variabel Output Program

AHP		Sub Variabel Input Program				Responden : Masyarakat 2				
		Finance	Client	Staff	Efektv					
Finance	1	7	5	3						
Client	1/7	1	1/3	1/5						
Staff	1/5	3	1	1/3						
Efektv	1/3	5	3	1						
SUM (col)	1 2/3	16	9 1/3	4 1/2						
Normalization		normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
Finance		0,59659	0,4375	0,53571	0,66176	1st	5th iteration			
Client		0,08523	0,0625	0,03571	0,04412	56%	59%			
Staff		0,11932	0,1875	0,10714	0,07353	6%	7%			
Efektv		0,19886	0,3125	0,32143	0,22059	12%	11%			
						26%	23%			
Lambda	0,9948	1,1014	1,0484	1,0216	4,166	principal Eigenvalue				
n	4				0,055					
Random Index					6,2%	Consistency				
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10	
R/I	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.20 Pengolahan data persepsi Masyarakat 2 terhadap sub variabel Input Program

Berbeda dengan responden pertama pada evaluasi sub variabel output program, responden merasa bahwa keuntungan finansial masyarakat merupakan hal yang utama



karena setiap proses maupun kinerja pada program FLPP bertujuan untuk meningkatkan keuntungan masyarakat yang berpendapatan rendah (**Gambar 4.22**).

AHP		Sub Variabel Proses Program			Responden : Masyarakat 2									
		Pengert	Pendaf	Admimi										
Pengenalan	1	1/5	3											
Pendaftaran	5	1	7											
Administrasi	1/3	1/7	1											
SUM (col)	6 1/3	1 1/3	11											
Normalization		normalized matrix			normalized principal Eigenvector									
Pengenalan	0,15789 0,14894 0,27273			1st	5th iteration									
Pendaftaran	0,78947 0,74468 0,63636			19%	16%									
Administrasi	0,05263 0,10638 0,09091			72%	74%									
				8%	10%									
Lambda	1,0279	0,9958	1,0579	3,082	principal Eigenvalue									
n	3			0,041										
	CR			7,0%	Consistency									
Random Index														
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10					
Ri	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49					

Gambar 4.21 Pengolahan data persepsi masyarakat 2 terhadap sub variabel Proses Program

AHP		Sub Variabel Output Program			Responden : Masy.2									
		Target	Sasaran	Keuntungan										
Target	1	3	1/3											
Sasaran	1/3	1	1/5											
Keuntungan	3	5	1											
SUM (col)	4 1/3	9	1 1/2											
Normalization		normalized matrix			normalized principal Eigenvector									
Target	0,23077 0,33333 0,21739			1st	5th iteration									
Sasaran	0,07692 0,11111 0,13043			26%	23%									
Keuntungan	0,69231 0,55556 0,65217			11%	12%									
				63%	65%									
Lambda	1,0137	1,0411	0,9973	3,052	principal Eigenvalue									
n	3			0,026										
	CR			4,5%	Consistency									
Random Index														
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10					
Ri	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49					

Gambar 4.22 Pengolahan data persepsi masyarakat 2 terhadap sub variabel output program

4.2.2.2 Evaluasi berdasarkan responden developer



PT. Bulan Terang Utama merupakan satu-satunya developer yang menyalurkan program FLPP di Kabupaten Malang, berdasarkan persepsi pihak developer, sub variabel dari variabel input program yang sangat penting untuk implementasi program FLPP selanjutnya adalah efektivitas dari instrumen pendukung program FLPP. Pihak developer menyatakan sangat keberatan dengan adanya kebijakan minimalisasi luas rumah tapak minimal untuk pembangunan perumahan oleh developer yakni minimal $36m^2$. Kebijakan tersebut disahkan ketika program FLPP sudah berjalan sehingga developer menyatakan banyak developer lain yang mundur untuk menyalurkan program FLPP karena tidak mampu menyeimbangkan modal dan pendapatan karena tidak dipungkiri bahwa orientasi developer adalah keuntungan. Developer merasa bahwa pemerintah kurang menyadari karakteristik masyarakat saat ini adalah pembangunan rumah secara vertikal yang berarti masyarakat akan cenderung menambah koefisien luas lantai dengan luas tapak yang terbatas sehingga dapat mendapatkan hunian yang masih terjangkau.

Karakteristik klien merupakan ranking kedua dari sub variabel dari variabel input program yang perlu diperhatikan karena dengan segmentasi pendapatan dan pendidikan sasaran program FLPP, tidak mudah untuk menyampaikan informasi, melakukan sosialisasi maupun mengupayakan masyarakat untuk berpindah dari pembangunan rumah swadaya di lokasi yang tidak layak, luas yang tidak layak maupun meyakinkan masyarakat akan keuntungan menggunakan program FLPP (Gambar 4.23).

Berdasarkan pengolahan AHP yang disajikan pada Gambar 4.24, sub variabel dalam proses program bagi developer adalah sub variabel yang tidak kalah penting karena berisi evaluasi untuk staff pelaksana program FLPP, namun berdasarkan persepsi pihak developer, proses pendaftaran merupakan sub variabel yang paling penting apabila dibandingkan dengan sub variabel proses administrasi maupun proses pengenalan. Selama ini banyak masyarakat yang dirasa berhak mendapatkan bantuan berupa hunian namun belum memenuhi persyaratan yang ditentukan seperti belum memiliki gaji tepat maupun pekerjaan yang tetap.

AHP		Sub Variabel Input Program				Responden : Developer				
		Finance	Client	Staff	Efektifitas					
Finance	1	1/3	5	1/3						
Client	3	1	5	1/5						
Staff	1/5	1/5	1	1/7						
Efektifitas	3	3	7	1						
SUM (col)	7 1/5	4 1/2	18	1 2/3						
Normalization		normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
Finance		0,13889	0,07353	0,27778	0,19886	1st	5th iteration			
Client		0,41667	0,22059	0,27778	0,11932	17%	17%			
Staff		0,02778	0,04412	0,05556	0,08523	26%	20%			
Efektifitas		0,41667	0,66176	0,38889	0,59659	5%	7%			
						52%	57%			
Lambda	1,2155	0,9073	1,1765	0,9482	4,247	principal Eigenvalue				
n	4				0,082					
					9,2%	Consistency				
Random Index										
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/I		0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.23 Pengolahan data persepsi developer terhadap sub variabel input program

AHP		Sub Variabel Proses Program			Responden : Developer					
		Pengenalan	Pendaftaran	Administrasi						
Pengenalan	1	1/3	5							
Pendaftaran	3	1	7							
Administrasi	1/5	1/7	1							
SUM (col)	4 1/5	1 1/2	13							
Normalization		normalized matrix			normalized principal Eigenvector					
Pengenalan		0,2381	0,22581	0,38462	1st	5th iteration				
Pendaftaran		0,71429	0,67742	0,53846	28%	24%				
Administrasi		0,04762	0,09677	0,07692	64%	67%				
					7%	8%				
Lambda	1,0164	0,9961	1,0819		3,094	principal Eigenvalue				
n	3				0,047					
					8,1%	Consistency				
Random Index										
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/I		0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.24 Pengolahan data persepsi developer terhadap sub variabel proses program

Bagi pihak developer, ketepatan sasaran merupakan hal yang sangat penting bagi penyaluran atau implementasi program pemerintah apapun, karena ketepatan sasaran akan menentukan keberhasilan dari penyaluran program seperti program FLPP. Ketepatan sasaran tidak hanya harus dilakukan oleh pihak developer namun juga pihak perbankan, serta pemerintah dalam menentukan sasaran kebijakan (Gambar 4.25) .

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden : Developer					
	target	sasaran	keuntungan						
target	1	1/5	7						
sasaran	3	1	7						
keuntungan	1/7	1/7	1						
SUM (col)	4 1/7	1 1/3	15						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
normalized matrix				1st		5th iteration			
target	0,24138	0,14894	0,46667	29%	20%				
sasaran	0,72414	0,74468	0,46667	65%	72%				
keuntungan	0,03448	0,10638	0,06667	7%	9%				
Lambda	0,8087	0,9615	1,3323	3,102	principal Eigenvalue				
n	3	CI		0,051					
Random Index		CR		8,8%	Consistency				
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
Ri	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.25 Pengolahan data persepsi developer terhadap sub variabel output program

4.2.2.3 Evaluasi berdasarkan responden perbankan

Responden pertama dari pihak perbankan yakni bank BTN (Gambar 4.26) menyatakan bahwa sampai saat ini sub variabel yang dirasa masih sangat mengganggu adalah sub variabel finance karena pemerintah dalam posisi terus menekan pihak perbankan untuk menurunkan suku bunga hingga 5%, hal tersebut dirasa mustahil oleh pihak perbankan sebagai pihak swasta yang masih berorientasi pada sisi ekonomi.

Variabel proses program yang memiliki sub variabel proses penyaluran program FLPP dari sosialisasi hingga administrasi, sub variabel proses pengenalan merupakan sub variabel yang cukup penting karena selama ini masyarakat kurang mendapat sosialisasi yang cukup akan adanya program-program bantuan penyediaan rumah untuk masyarakat berpendapatan rendah, sehingga selama ini masyarakat hanya menunggu memiliki uang yang cukup untuk membangun rumah secara swadaya dengan fasilitas lingkungan yang seadanya hingga kurang memadai (Gambar 4.27).

AHP	Sub Variabel Input Program				Responden : Perbankan										
	finance	client	staff	efektivitas											
finance	1	3	5	3											
client	1/3	1	3	3											
staff	1/5	1/3	1	1/3											
efektivitas	1/3	1/3	3	1											
SUM (col)	1 6/7	4 2/3	12	7 1/3											
Normalization					normalized principal Eigenvector										
	normalized matrix				1st	5th iteration									
finance	0,53571	0,64286	0,41667	0,40909	50%	53%									
client	0,17857	0,21429	0,25	0,40909	26%	23%									
staff	0,10714	0,07143	0,08333	0,04545	8%	9%									
efektivitas	0,17857	0,07143	0,25	0,13636	16%	15%									
Lambda	0,9899	1,066	1,049	1,1282	4,233	principal Eigenvalue									
n	4				0,078	Consistency									
Random Index															
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10						
R/I	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49						

Gambar 4.26 Pengolahan data persepsi pihak Bank BTN terhadap sub variabel input program

AHP	Sub Variabel Proses Program			responden : Perbankan (BTN)										
	Pengenalan	Pendaftaran	Administrasi											
Pengenalan	1	3	5											
Pendaftaran	1/3	1	3											
Administrasi	1/5	1/3	1											
SUM (col)	1 1/2	4 1/3	9											
Normalization				normalized principal Eigenvector										
	normalized matrix			1st	5th iteration									
Pengenalan	0,65217	0,69231	0,55556	63%	65%									
Pendaftaran	0,21739	0,23077	0,33333	26%	23%									
Administrasi	0,13043	0,07692	0,11111	11%	12%									
Lambda	0,9973	1,0137	1,0411	3,052	principal Eigenvalue									
n	3			0,026	Consistency									
Random Index														
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10					
R/I	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49					

Gambar 4.27 Pengolahan data persepsi pihak Bank BTN terhadap sub Variabel proses program

Dibanding dengan sub variabel target pemerintah dan keuntungan finansial masyarakat, pihak Bank BTN lebih memilih sub variabel ketepatan sasaran sebagai sub variabel yang paling penting dalam penyaluran program FLPP, responden berpendapat seharusnya semua pihak dalam penyaluran program ataupun kebijakan pemerintah harusnya menyalurkan kepada target yang tepat (Gambar 4.28).

AHP		Sub Variabel Output Program			Responden: Perbankan (BTN)					
		target	sasaran	Keuntungan						
target	1	1/7	1/3							
sasaran	7	1	5							
Keuntungan	3	1/5	1							
SUM (col)	11	1 1/3	6 1/3							
Normalization										
	normalized matrix				normalized principal Eigenvector					
target	(0,09091	0,10638	0,05263	1st	5th iteration					
sasaran	0,63636	0,74468	0,78947	8%	10%					
euntungan	0,27273	0,14894	0,15789	72%	74%					
				19%	16%					
Lambda	1,0579	0,9958	1,0279	3,082	principal Eigenvalue					
n	3	CI		0,041						
		CR		7,0%	Consistency					
Random Index										
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10	
R/I	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.28 Pengolahan data persepsi pihak Bank BTN terhadap sub variabel output program

Responden kedua dari responden perbankan adalah pihak Bank BNI. Berdasarkan pengolahan data AHP pada **Gambar 4.29** Bank BNI menyatakan bahwa sub variabel yang sangat berpengaruh dalam penyaluran dana FLPP selama kurun 2010-2012 adalah karakteristik klien, proses pengenalan dan ketepatan sasaran. Karakteristik klien sangat berpengaruh karena hubungan dengan proses penyampaian informasi, ketepatan dan pembayaran serta kemampuan klien untuk mengolah informasi yang diberikan. Segmentasi sasaran program FLPP yakni masyarakat yang memiliki gaji atau pendapatan setara UMR atau di bawah UMR sulit untuk mendapatkan informasi, sosialisasi atau bantuan dalam mengetahui adanya bantuan pemerintah maupun pihak swasta berupa program seperti FLPP.

Berdasarkan persepsi pihak bank BNI, efektivitas instrumen pendukung program FLPP hampir sama tingkat pengaruhnya dalam implementasi program FLPP dengan finance variabel karena dua sub variabel tersebut merupakan hasil kesepakatan pemerintah dengan pihak swasta sehingga dan pengaruhnya cukup tinggi namun tidak setinggi karakteristik klien dalam sudut pandang perbankan. Karena finance variabel dan instrumen lain pendukung program FLPP merupakan bagian dari pemerintah.

AHP	Sub Variabel Input Program				Responden : Perbankan BNI									
	finance	client	staff	efektivitas										
finance	1	1/3	5	1										
client	3	1	5	3										
staff	1/5	1/5	1	1/3										
efektivitas	1	1/3	3	1										
SUM (col)	5 1/5	1 6/7	14	5 1/3										
Normalization														
	normalized matrix				normalized principal Eigenvector									
finance	0,19231	0,17857	0,35714	0,1875	1st	5th iteration								
client	0,57692	0,53571	0,35714	0,5625	23%	20%								
staff	0,03846	0,10714	0,07143	0,0625	7%	8%								
efektivitas	0,19231	0,17857	0,21429	0,1875	19%	19%								
Lambda	1,0278	0,9971	1,1526	0,9914	4,169	principal Eigenvalue								
n	4				0,056	Consistency								
Random Index														
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10					
Ri	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49					

Gambar 4.29 Pengolahan data persepsi pihak bank BNI terhadap sub variabel input program

AHP	Sub Variabel Proses Program			Responden : Perbankan (BRI)										
	Pengenalan	Pendaftaran	Administrasi											
Pengenalan	1	3	7											
Pendaftaran	1/3	1	5											
Administrasi	1/7	1/5	1											
SUM (col)	1 1/2	4 1/5	13											
Normalization														
	normalized matrix			normalized principal Eigenvector										
Pengenalan	0,67742	0,71429	0,53846	1st	5th iteration									
Pendaftaran	0,22581	0,2381	0,38462	64%	67%									
Administrasi	0,09677	0,04762	0,07692	28%	24%									
				7%	8%									
Lambda	0,9961	1,0164	1,0819	3,094	principal Eigenvalue									
n	3			0,047	Consistency									
Random Index				8,1%										
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10					
Ri	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49					

Gambar 4.30 Pengolahan data persepsi pihak BNI terhadap sub variabel proses program

Upaya pemerintah dalam menekan suku bunga serta segala aspek dalam finance variabel dirasa pihak perbankan tidak sejalan dengan upaya sosialisasi yang dilakukan dengan media yang bervariasi, namun kekurangan tersebut menurut pihak perbankan telah dibantu oleh pihak swasta dengan mengadakan sosialisasi berupa pameran perumahan dari pihak developer maupun pameran kredit rumah dari pihak perbankan. Namun selama ini pihak swasta belum mampu mengadakan sosialisasi hingga ke tingkat

Kelurahan dimana jangkauan masyarakat berpendapatan rendah akan semakin dekat
(Gambar 4.30)

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden: Perbankan (BRI)									
	target	sasaran	Keuntungan										
target	1	1/7	1/3										
sasaran	7	1	5										
Keuntungan	3	1/5	1										
SUM (col)	11	1 1/3	6 1/3										
Normalization													
	normalized matrix			normalized principal Eigenvector									
target	0,09091	0,10638	0,05263	1st	5th iteration								
sasaran	0,63636	0,74468	0,78947	8%	10%								
euntungan	0,27273	0,14894	0,15789	72%	74%								
				19%	16%								
Lambda	1,0579	0,9958	1,0279	3,082	principal Eigenvalue								
n	3			0,041									
				7,0%	Consistency								
Random Index													
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10				
RI	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49				

Gambar 4.31 Pengolahan data persepsi pihak BNI terhadap sub variabel output program

Bagi pihak bank BNI yang dijabarkan pada Gambar 4.31, ketepatan sasaran merupakan hal yang tentu sangat ingin dicapai oleh berbagai pihak terutama pihak swasta karena pihak swasta tentu tidak terlalu memiliki kewajiban yang mutlak akan target jumlah rumah yang harus disalurkan kepada masyarakat berpendapatan rendah, namun pihak swasta akan berusaha agar program yang disampaikan akan tepat sasaran, hal ini tentu juga sangat berpengaruh dengan peraturan atau kebijakan tentang penerima program FLPP dari pemerintah.

4.2.2.4 Evaluasi berdasarkan responden REI

Responden dari pihak Real Estate Indonesia dibagi menjadi dua yakni pihak .REI dewan perwakilan daerah (DPD) Jawa timur serta REI DPD Malang. Kedua pihak ini sangat berpengaruh atau memiliki andil yang cukup besar dalam implementasi program FLPP selama ini karena developer yang boleh menyalurkan program FLPP harus anggota dari REI.

AHP		Sub Variabel Input Program				Responden: REI Jawa Timur				
		Financ	Slient	Staff	Efektif					
Financ		1	3	3	1/3					
Slient		1/3	1	1/3	1/5					
Staff		1/3	3	1	1/5					
Efektivitas		3	5	5	1					
SUM (col)		4 2/3	12	9 1/3	1 3/4					
Normalization		normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
Financ		0,21429	0,25	0,32143	0,19231	1st	5th iteration			
Slient		0,07143	0,08333	0,03571	0,11538	24%	22%			
Staff		0,07143	0,25	0,10714	0,11538	8%	9%			
Efektivitas		0,64286	0,41667	0,53571	0,57692	14%	12%			
						54%	57%			
Lambda		1,0157	1,1216	1,096	0,9905	4,224	principal Eigenvalue			
n		4				0,075				
						8,3%	Consistency			
Random Index										
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/		0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.32 Pengolahan data persepsi pihak REI Jawa Timur terhadap sub variabel input program

Berdasarkan kuesioner yang diisi oleh pihak REI dan pengolahan data AHP pada Gambar 4.32 Jawa Timur sebagai responden REI pertama, responden merasa bahwa sub variabel efektivitas instrumen pendukung program FLPP memiliki andil yang cukup besar dalam implementasi program FLPP selama 2010-2012, program FLPP akan sangat sulit diserap oleh developer. Sub variabel *finance* variabel juga merupakan sub variabel yang sangat berpengaruh terhadap penyaluran program FLPP arena pada saat dilakukan pengisian kuesioner, program FLPP masih berhenti sementara karena adanya perubahan kesepakatan pemerintah dengan pihak swasta mengenai besaran suku bunga dan proporsi subsidi pemerintah.

Berdasarkan Gambar 4.33, Karakteristik klien dan karakteristik staff program bukan merupakan hal yang memiliki pengaruh yang cukup besar karena karakteristik pelaksana program bukan merupakan hal yang utama melinkan kinerja dari para stakeholder yang terlibat.

Dalam pengisian kuesioner (Gambar 4.34), pihak REI Jawa Timur menyamakan bobot untuk sub variabel proses pengenalan dan proses pendaftaran karena bagi REI Jawa Timur, selama ini kekurangan dari program FLPP salah satunya merupakan pengaruh dari kedua sub variabel tersebut. Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat yang benar-benar berada di segmentasi pendapatan sasaran program FLPP, namun ketika ada masyarakat yang membutuhkan hunian dengan pendapatan yang cukup

rendah tidak bisa mendapatkan program FLPP karena tidak memiliki pekerjaan yang tetap serta pendapatan masyarakat terdang dianggap tidak cukup untuk melakukan pembayaran kredit hunian yang akan dibeli.

AHP	Sub Variabel Proses Program			Responden REI Jatim					
	Pengenal	Pendaftar	Adminis						
Pengenal	1	1	3						
Pendaftar	1	1	3						
Adminis	1/3	1/3	1						
SUM (col)	2 1/3	2 1/3	7						
Normalization	normalized matrix			normalized principal Eigenvector					
Pengenal	0,4286	0,4286	0,4286	1st	5th iteration				
Pendaftar	0,4286	0,4286	0,4286	43%	43%				
Adminis	0,1429	0,1429	0,1429	14%	14%				
Lambda	1	1	1	3,000	principal Eigenvalue				
n	3			0,000	Consistency				
Random Index				0,00					
n	1	2	3	6	7	8	9	10	
Ri	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.34 Pengolahan data persepsi pihak REI Jawa Timur terhadap sub variabel proses program

Dalam evaluasi sub variabel output program, pihak REI Jawa Timur merasa bahwa hal yang menjadi output utama dalam penyaluran program FLPP adalah penyediaan rumah yang layak dengan fasilitas sarana dan prasaran lingkungan yang baik sehingga semua golongan masyarakat dapat hidup pada lingkungan permukiman yang nyaman, hal ini dapat terlaksana apabila target dari program-program pemerintah dalam pembiayaan perumahan dapat tercapai (Gambar 4.35). Selain pencapaian target, program FLPP dan KPR lain akan terlaksana dengan baik apabila diberikan atau disalurkan kepada masyarakat yang benar-benar membutuhkan, ketepatan sasaran merupakan hal yang mutlak harus dipenuhi oleh setiap stakeholder dalam program penyaluran bantuan.

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden : REI Jawa Timur						
	target	sasaran	keuntungan							
target	1	3	5							
sasaran	1/3	1	3							
keuntungan	1/5	1/3	1							
SUM (col)	1 1/2	4 1/3	9							
Normalization				normalized principal Eigenvector						
	normalized matrix			1st	5th iteration					
target	0,65217	0,69231	0,55556	63%	65%					
sasaran	0,21739	0,23077	0,33333	26%	23%					
euntungan	0,13043	0,07692	0,11111	11%	12%					
Lambda	0,9973	1,0137	1,0411	3,052	principal Eigenvalue					
n	3			0,026	CR					
				4,5%	Consistency					
Random Index										
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10	
RI	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.35 Pengolahan data persepsi pihak REI Jawa Timur terhadap sub variabel output program

Responden REI yang kedua adalah pihak REI DPD Malang, Pihak Real Estate Malang memiliki total 46 anggota developer yang tersebar di Kota dan Kabupaten Malang, namun untuk Kabupaten Malang hanya ada satu developer anggota yang menyalurkan program FLPP, developer yang terdaftar di REI Malang cenderung developer dengan pembangunan rumah tipe sedang hingga besar, hanya beberapa yang memilih untuk tetap konsisten membangun rumah kecil.

Berdasarkan pengisian kuesioner dan hasil wawancara dengan pihak REI Malang, sub variabel yang paling berpengaruh dalam implementasi program FLPP adalah sub variabel *finance variabel* (Gambar 4.36), sub variabel ini dianggap menjadi sub variabel yang menyebabkan program FLPP berhenti selama beberapa bulan di Tahun 2012 karena adanya perubahan kesepakatan antara pihak perbankan dengan pihak pemerintah dalam hal ini adalah Kementerian Perumahan Rakyat. Perubahan kesepakatan besaran suku bunga untuk program FLPP membuat berbagai pihak sebagai stakeholder program FLPP kebingungan dan tidak siap.

AHP		Sub Variabel Input Program				Responden : REI Malang				
		finance	client	staff	efektivitas					
finance		1	3	7	5					
client		1/3	1	5	3					
staff		1/7	1/5	1	1/3					
efektivitas		1/5	1/3	3	1					
SUM (col)		1 2/3	4 1/2	16	9 1/3					
Normalization		normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
finance		0,59659	0,66176	0,4375	0,53571	1st	5th iteration			
client		0,19886	0,22059	0,3125	0,32143	56%	59%			
staff		0,08523	0,04412	0,0625	0,03571	26%	23%			
efektivitas		0,11932	0,07353	0,1875	0,10714	6%	7%			
						12%	11%			
Lambda		0,9948	1,0216	1,1014	1,0484	4,166	principal Eigenvalue			
n		4				0,055	CI			
						6,2%	Consistency			
Random Index										
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/		0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.36 Pengolahan data persepsi pihak REI Malang terhadap sub variabel input program

AHP		Sub Variabel Proses Program			responden : REI Malang					
		Perken	Pendaft	Admini						
Perkenlan		1	1/7	1/3						
Pendaftaran		7	1	5						
Administrasi		3	1/5	1						
SUM (col)		11	1 1/3	6 1/3						
Normalization		normalized matrix			normalized principal Eigenvector					
Perkenlan		0,09091	0,10638	0,05263	1st	5th iteration				
Pendaftaran		0,63636	0,74468	0,78947	8%	10%				
Administrasi		0,27273	0,14894	0,15789	72%	74%				
					19%	16%				
Lambda		1,0579	0,9958	1,0279	3,082	principal Eigenvalue				
n		3			0,041	CI				
					7,0%	Consistency				
Random Index										
n		1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/		0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.37 Pengolahan data persepsi pihak REI Malang terhadap sub variabel proses program

Selain itu terbitnya UU No.1 Tahun 2011 Kemenpera tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) yang mengatur tipe rumah yang dibiayai FLPP minimal adalah tipe 36, sangat berpengaruh terhadap percepatan pengadaan rumah karena beberapa pengembang menyesuaikan site plan awal dari rumah bawah tipe 36. Hal



tersebut yang menyebabkan banyak developer gagal menyalurkan program FLPP dan masih hanya satu developer yang saat ini mampu menyalurkan program FLPP yakni di Perumahan Bumi Mondoroko Raya (Gambar 4.37 dan 4.38)

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden : REI Malang					
	target	sasaran	Keuntungan						
target	1	1/7	1/3						
sasaran	7	1	5						
Keuntungan	3	1/5	1						
SUM (col)	11	1 1/3	6 1/3						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
	normalized matrix			1st	5th iteration				
target	0,09091	0,10638	0,05263	8%	10%				
sasaran	0,63636	0,74468	0,78947	72%	74%				
Keuntungan	0,27273	0,14894	0,15789	19%	16%				
Lambda	1,0579	0,9958	1,0279	3,082	principal Eigenvalue				
n	3	CI	0,041	7,0%	Consistency				
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
R _i	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.38 Pengolahan data persepsi pihak REI Malang terhadap sub variabel output program

4.2.2.5 Evaluasi berdasarkan responden akademisi

Berdasarkan pengisian kuesioner yang dilakukan oleh responden dari akademisi yang pertama menjelaskan bahwa dari semua sub variabel yang ada di setiap variabel, sub variabel yang paling berpengaruh adalah sub variabel ketepatan sasaran karena hal ini juga akan menyangkut pada karakteristik klien. Karakteristik klien dianggap sangat berpengaruh dari variabel input (Gambar 4.39) karena sub variabel ini akan mempengaruhi banyak sub variabel lain. Penyediaan perumahan yang ada di Perumahan Bumi Mondoroko Raya merupakan penduduk yang heterogen dimana banyak masyarakat yang berasal dari berbagai kalangan tidak hanya masyarakat berpendapatan rendah karena banyaknya unit yang ada di perumahan lokasi studi. Hal tersebut menjadikan faktor karakteristik klien yang akan diberi program FLPP serta sub variabel ketepatan sasaran kemudian menjadi hal yang cukup penting.

Efektivitas dari instrumen pendukung program FLPP juga sangat penting karena sub variabel ini yang mempengaruhi jalannya implementasi program FLPP di Kabupaten Malang dimana khususnya di Perumahan Bumi Mondoroko Raya yang

merupakan lokasi implementasi program FLPP di Kabupaten Malang. Karakteristik staff bukan merupakan suatu sub variabel yang mempengaruhi secara besar karena program FLPP merupakan sebuah sistem dimana setiap staffnya harus menjalankan sistem tersebut dengan baik.

AHP	Sub Variabel Input Program				Responden : Akademisi 1 (Ibu Sarah)				
	finance	client	staff	efektifitas					
finance	1	1/5	1	1/3					
client	5	1	7	3					
staff	1	1/7	1	1/5					
efektifitas	3	1/3	5	1					
SUM (col)	10	1 2/3	14	4 1/2					
Normalization									
	normalized matrix				normalized principal Eigenvector				
finance	0,1	0,1193	0,0714	0,0735	1st	5th iteration			
client	0,5	0,5966	0,5	0,6618	9%	10%			
staff	0,1	0,0852	0,0714	0,0441	56%	59%			
efektifitas	0,3	0,1989	0,3571	0,2206	8%	8%			
					27%	23%			
Lambda	1,033	0,996	1,07	1,026	4,124	principal Eigenvalue			
n	4				0,041				
					3,0%	Consistency			
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/I	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.39 Pengolahan data persepsi Akademisi 1 terhadap sub variabel input program

Sub Variabel dalam variabel proses program yang paling menonjol dan memberikan pengaruh yang cukup besar adalah proses pengenalan karena tanpa sosialisasi yang rutin dan maksimal dari pihak swasta maupun pihak pemerintah, program FLPP tidak akan terserap dengan baik di kalangan masyarakat karena masyarakat tidak memiliki akses informasi yang baik terhadap adanya program-program bantuan penyediaan perumahan seperti program bantuan FLPP yang sudah ada sejak Tahun 2010. Sedangkan sub variabel proses pendaftaran dan proses administrasi memiliki nilai yang sama dari pengisian kuisisioner karena diisi dengan nilai 1 yang artinya sama. Responden beralasan bahwa proses pendaftaran dan proses administrasi pada dasarnya adalah proses yang berhubungan sehingga keduanya memiliki pengaruh yang sama besarnya (Gambar 4.39).

AHP	Sub Variabel Proses Program			responden : Akademisi (Ibu Sarah)					
	Pengenalan	Pendaftaran	Administrasi						
Pengenalan	1	3	3						
Pendaftaran	1/3	1	1						
Administrasi	1/3	1	1						
SUM (col)	1 2/3	5	5						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
normalized matrix				1st		5th iteration			
Pengenalan	0,6	0,6	0,6	60%	60%				
Pendaftaran	0,2	0,2	0,2	20%	20%				
Administrasi	0,2	0,2	0,2	20%	20%				
Lambda	1	1	1	3,000	principal Eigenvalue				
n	3			0,000	CI				
				0,0%	CR				
Random Index				Consistency					
n	1	2	3	6	7	8	9	10	
Ri	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.40 Pengolahan data persepsi akademisi terhadap sub variabel proses program

Berdasarkan persepsi dari responden (Gambar 4.40), Proses pendaftaran juga berpengaruh terhadap proses pengenalan program FLPP kepada masyarakat yang bekesinambungan dalam hal skema baru dan lama sebelum dan selama program FLPP berjalan, hal tersebut diindikasikan oleh akademisi menjadi faktor penyebab lambatnya realisasi FLPP, disamping pengenalan pajak PPN 10% untuk rumah sederhana

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden: Akademisi 1 (Ibu Sarah)					
	target	sasaran	Keuntungan						
target	1	3	7						
sasaran	1/3	1	3						
Keuntungan	1/7	1/3	1						
SUM (col)	1 1/2	4 1/3	11						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
normalized matrix				1st		5th iteration			
target	0,67742	0,69231	0,63636	67%	68%				
sasaran	0,22581	0,23077	0,27273	24%	23%				
euntungan	0,09677	0,07692	0,09091	9%	9%				
Lambda	1	1,002	1,008	3,010	principal Eigenvalue				
n	3			0,005	CI				
				0,6%	CR				
Random Index				Consistency					
n	1	2	3	6	7	8	9	10	
Ri	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.41 Pengolahan data persepsi akademisi terhadap sub variabel output program

Berdasarkan persepsi dari responden (Gambar 4.41), target unit rumah dari program FLPP perlu diperhatikan karena realisasi dan target dari penyaluran FLPP berdasarkan unit rumah masih sangat jauh dari harapan. Pada awal diluncurkannya FLPP di kota-kota di Jawa Timur, muncul harapan dari masyarakat dan pihak swasta bahwa persoalan *backlog* tau angka kekurangan perumahan dapat diatasi dengan diluncurkannya program KPR FLPP ini oleh Kemenpera namun Perumahan Rakyat (Kemenpera) KPR FLPP belum mengalami kemajuan signifikan dari Tahun 2010 hingga Tahun 2012.

AHP		Sub Variabel Input Program				Responden : Akademisi 2										
		finance	client	staff	efektivitas											
finance	1	5	3	3												
client	1/5	1	1	1												
staff	1/3	1	1	1/3												
efektivitas	1/3	1	3	1												
SUM (col)	1 6/7	8	8	5 1/3												
Normalization		normalized matrix				normalized principal Eigenvector										
finance		0,5357	0,625	0,375	0,5625	1st	5th iteration									
client		0,1071	0,125	0,125	0,1875	52%	53%									
staff		0,1786	0,125	0,125	0,0625	14%	13%									
efektivitas		0,1786	0,125	0,375	0,1875	12%	14%									
						22%	20%									
Lambda	0,989	1,025	1,127	1,073	4,213	principal Eigenvalue										
n	4	CI				0,071	Consistency									
Random Index		CR				0,70%										
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10							
R _I	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49							

Gambar 4.42 Pengolahan data persepsi akademisi 2 terhadap sub variabel input program

Responden Akademisi kedua adalah Bapak Ir. Agam Marsoyo, M.Sc., Ph.D, dosen dari Jurusan Arsitektur dan juga Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota di Universitas Gajah Mada. Responden menyatakan bahwa program FLPP sudah cukup baik secara sistem namun masih kurang dalam proses monitoring dari pemerintah serta proses pengenalan dan sosialisasi kepada masyarakat yang kurang. Banyak masyarakat yang tidak memiliki akses informasi terhadap adanya bantuan dari pemerintah dan pihak swasta mengenai penyediaan hunian bagi Masyarakat Berpendapatan rendah (Gambar 4.42 dan 4.43)

AHP	Sub Variabel Proses Program			responden : Akademisi2					
	Pengenalan	Pendaftaran	Administrasi						
Pengenalan	1	1/3	1/5						
Pendaftaran	3	1	1						
Administrasi	5	1	1						
SUM (col)	9	2 1/3	2 1/5						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
normalized matrix				1st	5th iteration				
Pengenalan	0,1111	0,1429	0,0909	11%	12%				
Pendaftaran	0,3333	0,4286	0,4545	41%	43%				
Administrasi	0,5556	0,4286	0,4545	48%	46%				
Lambda	1,04	1,002	1,001	3,043	principal Eigenvalue				
n	3			0,021	Consistency				
Random Index									
n	1	2	3	6	7	8	9	10	
Ri	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.43 Pengolahan data persepsi akademisi 2 terhadap sub variabel proses program

Proses evaluasi serta monitoring juga masih dianggap rendah sehingga responden merasa pencapaian dari hasil implementasi FLPP sejak Tahun 2010 hingga 2012 apabila dibandingkan dengan target yang ditetapkan di awal masih sangat jauh (Gambar 4.44)

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden: Akademisi 2					
	target	sasaran	Keuntungan						
target	1	3	3						
sasaran	1/3	1	1						
Keuntungan	1/3	1	1						
SUM (col)	1 2/3	5	5						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
normalized matrix				1st	5th iteration				
target	0,6	0,6	0,6	60%	60%				
sasaran	0,2	0,2	0,2	20%	20%				
euntungan	0,2	0,2	0,2	20%	20%				
Lambda	1	1	1	3,000	principal Eigenvalue				
n	3			0,000	Consistency				
Random Index									
n	1	2	3	6	7	8	9	10	
Ri	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.44 Pengolahan data akademisi 2 terhadap sub variabel output program

4.2.2.6 Evaluasi berdasarkan responden pemerintah

Berdasarkan persepsi responden pemerintah pertama yakni kepala Kantor Perumahan Kabupaten Malang tujuan program FLPP di Kabupaten Malang yang disalurkan saat ini di Perumahan Bumi Mondoroko Raya adalah melalui pendekatan KPR yang terjangkau ini diharapkan MBR dapat membeli rumah dengan kualitas memadai bagi masyarakat berpendapatan rendah. Namun beberapa instrumen pendukung program FLPP masih memperlambat penyaluran program. Pemerintah kabupaten dalam hal ini adalah kantor Perumahan tidak memiliki wewenang untuk membuat kebijakan spasial dalam program FLPP karena seluruh kebijakan dipegang oleh Kementrian Pusat kecuali dalam hal monitoring dan masukan evaluasi. Bagi Pemerintah, kendala saat ini adalah kurangnya pasokan, ketersediaan lahan, beban biaya perizinan, beban fiskal dan keterbatasan utilitas bagi pihak swasta (**Gambar 4.45**).

AHP	Sub Variabel Input Program				Responden : Kantor Perumahan (Pemerintahan)															
	finance	client	staff	efektivitas																
finance	1	1/3	3	1/3																
client	3	1	3	1/3																
staff	1/3	1/3	1	1/5																
efektivitas	3	3	5	1																
SUM (col)	7 1/3	4 2/3	12	1 7/8																
Normalization																				
	normalized matrix				normalized principal Eigenvector															
finance	0,13636	0,07143	0,25	0,17857	1st	5th iteration														
client	0,40909	0,21429	0,25	0,17857	16%	15%														
staff	0,04545	0,07143	0,08333	0,10714	26%	23%														
efektivitas	0,40909	0,64286	0,41667	0,53571	8%	9%														
					50%	53%														
Lambda	1,1282	1,066	1,049	0,9899	4,233	principal Eigenvalue														
n	4				0,078															
Random Index					0,6%	Consistency														
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10											
R/I	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49											

Gambar 4.45 Pengolahan data persepsi pihak pemerintah 1 terhadap sub variabel input program

Sub variabel dari proses program (**Gambar 4.46**) yang paling berpengaruh dalam implementasi program FLPP di Kabupaten Malang yang saat ini dilaksanakan di Perumahan Bumi Mondoroko Raya adalah proses pengenalan. Pemerintah dalam hal ini adalah responden yakni Kepala Kantor Perumahan Kabupaten Malang mengakui bahwa

fasilitas keringanan hunian bagi masyarakat berpendapatan rendah di Kabupaten Malang masih kurang diminati karena kurangnya promosi dan sosialisasi tidak seperti perumahan dengan tipe sedang hingga besar di dalam kota maupun di Kabupaten.

AHP	Sub Variabel Proses Program			responden : Kantor Perumahan (Pemerintah)																	
	Pengenaln	Pendaftaran	Administrasi																		
Pengenaln	1	5	3																		
Pendaftaran	1/5	1	1/3																		
Administrasi	1/3	3	1																		
SUM (col)	1 1/2	9	4 1/3																		
Normalization				normalized principal Eigenvector																	
normalized matrix				1st		5th iteration															
Pengenaln	(0,65217 0,55556 0,69231)			63%	65%																
Pendaftaran	(0,13043 0,11111 0,07692)			11%	12%																
Administrasi	(0,21739 0,33333 0,23077)			26%	23%																
Lambda	0,9973	1,0411	1,0137	3,052		principal Eigenvalue															
n	3			0,026		CI															
Random Index				4,5%		Consistency															
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10												
R/	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49												

Gambar 4.46 Pengolahan data persepsi pihak pemerintah 1 terhadap sub variabel proses program

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden: Kantor Perumahan(Pemerintah)																	
	target	sasaran	Keuntungan																		
target	1	3	5																		
sasaran	1/3	1	3																		
Keuntungan	1/5	1/3	1																		
SUM (col)	1 1/2	4 1/3	9																		
Normalization				normalized principal Eigenvector																	
normalized matrix				1st		5th iteration															
target	(0,65217 0,69231 0,55556)			63%	65%																
sasaran	(0,21739 0,23077 0,33333)			26%	23%																
Keuntungan	(0,13043 0,07692 0,11111)			11%	12%																
Lambda	0,9973	1,0137	1,0411	3,052		principal Eigenvalue															
n	3			0,026		CI															
Random Index				4,5%		Consistency															
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10												
R/	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49												

Gambar 4.47 Pengolahan data persepsi pihak pemerintah 1 terhadap sub variabel output program

Realisasi program FLPP di Kabupaten Malang sejak Tahun 2010 yang belum mencapai 10% dari target yang telah ditentukan setiap Tahunnya menjadikan pendorong bagi pemerintah untuk terus berusaha dengan berbagai upaya yakni memonitoring

segala kemajuan dan mengevaluasi skema baru dan skema lama program FLPP di Kabupaten Malang agar penyaluran program FLPP dapat merata serta sesuai dengan target yang diharapkan. Hal tersebut yang menjadi prioritas bagi pemerintah Kabupaten Malang dalam penyaluran program FLPP saat ini (Gambar 4.47).

AHP	Sub Variabel Input Program				Responden : Pemerintah2				
	finance	client	staff	efektivitas					
finance	1	5	3	3					
client	1/5	1	1	1					
staff	1/3	1	1	1					
efektivitas	1/3	1	1	1					
SUM (col)	1 6/7	8	6	6					
Normalization					normalized principal Eigenvector				
	normalized matrix				1st	5th iteration			
finance	0,5357	0,625	0,5	0,5	54%	54%			
client	0,1071	0,125	0,1667	0,1667	14%	13%			
staff	0,1786	0,125	0,1667	0,1667	16%	17%			
fektivitas	0,1786	0,125	0,1667	0,1667	16%	17%			
Lambda	0,999	1,035	1,006	1,006	4,046	principal Eigenvalue			
n	4				0,015	Consistency			
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/I	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.48 Pengolahan data persepsi pihak pemerintah 2 terhadap sub variabel input program

AHP	Sub Variabel Proses Program			responden : Pemerintah2				
	Pengenalan	Pendaftaran	Administrasi					
Pengenalan	1	1	5					
Pendaftaran	1	1	3					
Administrasi	1/5	1/3	1					
SUM (col)	2 1/5	2 1/3	9					
Normalization				normalized principal Eigenvector				
	normalized matrix			1st	5th iteration			
Pengenalan	0,46465	0,42857	0,56566	48%	46%			
Pendaftaran	0,46465	0,42857	0,33333	41%	43%			
Administrasi	0,09091	0,14286	0,11111	11%	12%			
Lambda	1,001	1,002	1,04	3,043	principal Eigenvalue			
n	3			0,021	Consistency			
Random Index								
n	1	2	3	6	7	8	9	10
R/I	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.49 Pengolahan data persepsi pihak pemerintah 2 terhadap sub variabel proses program

Responden dari pemerintahan kedua menyatakan bahwa sub variabel yang selama ini sangat mempengaruhi implementasi program FLPP di Kabupaten Malang adalah Kurangnya realisasi dari target yang ditetapkan di setiap awal perubahan skema FLPP (Gambar 4.50). Kurangnya pencapaian target dikarenakan proses pengenalan yang kurang maksimal dari berbagai pihak.

AHP	Sub Variabel Output Program			Responden: Pemerintah 2					
	target	sasaran	Keuntungan						
target	1	3	5						
sasaran	1/3	1	1						
Keuntungan	1/5	1	1						
SUM (col)	1 1/2	5	7						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
normalized matrix				1st		5th iteration			
target	0,65217	0,6	0,71429	66%	65%				
sasaran	0,21739	0,2	0,14286	19%	20%				
Keuntungan	0,13043	0,2	0,14286	16%	15%				
Lambda	0,9977	1,0148	1,0246	3,037	principal Eigenvalue				
n	3			0,019	CI				
				3,2%	Consistency				
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
R/I	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.50 Pengolahan data persepsi pihak pemerintah 2 terhadap sub variabel output program

4.3 Penggabungan Pendapat

Pada dasarnya AHP dapat digunakan untuk mengolah data lebih dari satu responden ahli. Namun demikian dalam aplikasinya penilaian kriteria dan alternative dilakukan oleh beberapa ahli multidisipliner. Konsekuensinya pendapat beberapa ahli tersebut perlu dicek konsistensinya satu persatu. Pendapat yang konsisten kemudian digabungkan dengan menggunakan rata-rata geometrik.

Berdasarkan hasil analisis, dari 11 responden, terdapat beberapa perbedaan dalam penentuan variabel maupun sub variabel yang menjadi suatu prioritas dalam peningkatan kinerja program FLPP. Responden dari masyarakat, perbankan dan kepala kantor perumahan memilihin variabel input sebagai variabel yang perlu diprioritaskan dalam peningkatan kinerja program FLPP sedangkan responded dari developer, akademisi dan kepala sub bagian pengembangan wilayah dari kantor perumahan

berpendapat bahwa variabel proses merupakan variabel yang paling penting untuk ditingkatkan kinerjanya. Perbedaan tersebut yang membuat pentingnya menyatukan pendapat.

4.3.1 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Variabel

Variabel yang dibandingkan adalah input program, proses program dan output program. Pendapat yang berbeda tersebut kemudian digabungkan dengan perhitungan yang sama.

AHP	Analytic Hierarchy Process (3x3 Matrix)			Responder Collect					
	input	Proses	Output						
input	1	1 3/4	3 1/4						
Proses	6/7	1	2						
Output	1/7	5/7	1						
SUM (col)	2	3 1/2	6 1/4						
Normalization				normalized principal Eigenvector					
	normalized matrix			1st	5th iteration				
input	0,49854	0,50619	0,51938	51%	50%				
Proses	0,43024	0,28647	0,32041	35%	36%				
Output	0,07122	0,20735	0,16021	15%	13%				
Lambda	1,0111	1,2687	0,827	3,107	principal Eigenvalue				
n	3		CI	0,053					
			CR	9,2%	Consistency				
Random Index									
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10
R _I	0,00	0,00	0,58	#	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.51 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Variabel

Gambar 4.51 menjelaskan tentang perhitungan pendapat ke-11 responden terhadap ketiga variabel, ranking pertama prioritas variabel yang perlu diperhatikan adalah variabel input yang memiliki bobot 0,5 sedangkan variabel kedua adalah variabel proses yang memiliki bobot 0,36 dan prioritas terakhir adalah output program yakni 0,13.

Berdasarkan hasil analisis dari pendapat ke-11 responden, input program menjadi variabel yang paling penting untuk ditingkatkan karena variabel input merupakan variabel yang berisi tentang suku bunga yang merupakan penyebab berhentinya program FLPP di awal 2012, dimana pada awal Tahun 2012, pemerintah berusaha menekan suku bunga hingga 5% tanpa diimbangi dengan kesiapan pihak perbankan. Selain itu dalam input program juga terdapat sub variabel efektifitas

instrumen penunjang program FLPP. Variabel input program juga terkait dengan instrumen penunjang, yakni peraturan perundangan yang menunjang penyaluran dan pembangunan hunian dalam program FLPP. Peraturan perundangan yang selama ini menurut developer masih perlu dievaluasi karena dianggap sangat menghambat penyaluran hunian untuk masyarakat MBR adalah UU no.1 Tahun 2011 yang menyangkut luas minimal lantai yang boleh dibangun pengembang.

Pada kondisi lapangan di Kabupaten Malang, harga lahan yang lokasinya di lingkaran Kota Malang memiliki harga yang cukup tinggi sedangkan pemerintah menentukan harga rumah yang dapat dibeli dengan menggunakan program FLPP maksimal Rp.70 juta dengan luas minimal 36m², hal tersebut dianggap developer sangat sulit karena dengan harga Rp.70 juta tidak mencukupi untuk membangun hunian dengan luas minimal yang ditetapkan pemerintah di UU no.1 Tahun 2011 tersebut. Bantuan kepada developer juga perlu ditingkatkan dalam hal penyediaan prasarana lingkungan permukiman.

Proses program menjadi prioritas kedua dalam peningkatan kinerja program FLPP karena:

1. Persyaratan seperti minimal pendapatan perbulan di atas UMR rata-rata Kabupaten Malang dan dirasa memberatkan masyarakat berpendapatan rendah
2. Kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah dan developer untuk program FLPP karena sosialisasi mengenai program FLPP hanya dilakukan sekali oleh REI dalam tiga Tahun yakni pada Tahun 2012 .
3. Proses administrasi menghabiskan waktu dan biaya yang cukup besar bagi MBR.

Output yang diharapkan dalam program FLPP adalah terselesainya permasalahan *backlog* di Kabupaten Malang serta mampu menyediakan hunian yang terjangkau bagi MBR. Variabel output program perlu ditingkatkan terutama ketepatan sasaran program MBR karena banyak masyarakat miskin yang belum mampu diakomodir oleh program FLPP serta peningkatan target penyaluran program FLPP yang akan didapat dari peningkatan kinerja input dan proses program.

4.3.2 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Sub Variabel Input Program

Perbandingan pada hirarki tingkat kedua digunakan untuk menentukan prioritas masing-masing sub variabe. *Average relative weights vector* yang tertinggi memiliki ranking yang paling besar dan dianggap prioritas karena merupakan hasil rata-rata dari seluruh pengolahan data seluruh responden dimana seluruh data tersebut adalah valid.

Pengolahan hasil kuesioner AHP menggunakan microsoft excel dengan lima kali pengulangan hingga didapatkan semua data valid, maka didapatkan rata-rata persepsi responden yang kemudian dapat menunjukkan seberapa besar pengaruh suatu sub variabel dalam masing-masing variabel yang terdapat pada implementasi FLPP di Kabupaten Malang. Sub variabel turut dievaluasi dan diolah datanya untuk memberikan rekomendasi yang cukup detail terhadap program yang dievaluasi setelah melakukan evaluasi utama yakni evaluasi variabel

	finance	client	staff	efektivitas
finance	1	1,574	3,813	1,340
client	0,679	1	1,851	0,955
staff	0,262	0,540	1	0,275
efektivitas	0,675	1,213	3,531	1
SUM (col)	2 5/8	4 1/3	10 1/5	3 4/7

Normalization				normalized principal Eigenvector		
	normalized matrix				1st	5th iteration
finance	0,38226	0,36376	0,37401	0,37535	37%	37%
client	0,25956	0,23111	0,18156	0,26751	23%	25%
staff	0,10015	0,1248	0,09809	0,07703	10%	10%
efektivitas	0,25803	0,28033	0,34635	0,28011	29%	28%

Lambda	0,9809	1,0687	1,0154	0,9942	4,059	principal Eigenvalue
n	4				0,020	
CR					2,2%	Consistency

Random Index										
n	1	2	3	4	6	7	8	9	10	
Ri	0,00	0,00	0,58	0,90	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.52 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Sub Variabel Input Program

Berdasarkan pengolahan AHP untuk variabel input, **Gambar 4.52** menunjukkan bahwa sub variabel yang harus menjadi prioritas dalam program input adalah sub variabel finance (0,37), efektivitas (0,28), karakteristik klien (0,25) dan karakteristik staf (0,1). Sub variabel *finance* dianggap prioritas dalam peningkatan kinerja program FLPP di Kabupaten Malang

Apabila dilihat berdasarkan variabel, dalam variabel input, sub variabel yang paling berpengaruh adalah sub variabel finance dan sub variabel instrumen pendukung kebijakan program FLPP. Hal ini dikarenakan program FLPP pernah berhenti dan berubah skema nya pada awal 2012 dikarenakan kendala pembiayaan dan kerjasama dari pihak pemerintah dan pihak swasta serta hingga saat ini pemerintah yang belum dapat mewujudkan target suku bunga adalah 5%. Instrumen pendukung program FLPP

cukup penting dan perlu diperhatikan karena sub variabel inilah yang dapat menggerakkan dan menguntungkan developer dalam pembangunan rumah yang menyalurkan program FLPP. Dalam sub variabel instrumen pendukung diatur penyaluran subsidi atau bantuan dari pemerintah kepada developer yang menyalurkan program FLPP berupa pemenuhan fasilitas dan utilitas lingkungan, serta dalam sub variabel ini diatur mengenai Undang-Undang perumahan yakni UU. No.1 Tahun 2011 yang hingga saat ini masih menghambat developer karena pemberlakuan minimal luas tapak rumah yakni 36m^2 yang dianggap memberatkan developer.

4.3.3 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Sub Variabel Proses Program

Berdasarkan pengolahan AHP dan perhitungan pada Gambar 4.53 yang dilakukan didapat hasil prioritas sub variabel dalam proses program yang perlu ditingkatkan adalah sub variabel proses pendaftaran (0,4), sub variabel proses pengenalan (0,39) dan sub variabel proses administrasi (0,21) karakteristik klien (0,25) dan karakteristik staf (0,1).

Proses pendaftaran menjadi sub variabel yang paling berpengaruh dalam variabel proses karena syarat-syarat pendaftaran menjadi masyarakat yang dapat menerima subsidi program FLPP haruslah memiliki gaji minimal di atas UMR yang diberlakukan di Kabupaten Malang serta perlu memiliki NPWP sehingga hal ini menghalangi masyarakat miskin yang juga berhak mendapatkan bantuan dalam memiliki hunian yang layak.

Proses pengenalan hingga saat ini dianggap kurang dalam implementasi program FLPP dan perlu ditingkatkan karena berbagai responden menyatakan bahwa program FLPP kurang sosialisasi ke seluruh lapisan masyarakat yang harusnya mendapat akses informasi mengenai bantuan pembiayaan perumahan seperti masyarakat di pedesaan atau masyarakat pinggiran yang harusnya menjadi sasaran utama penyaluran program FLPP. Tanpa sosialisasi yang rutin dan maksimal dari pihak swasta maupun pihak pemerintah, program FLPP tidak akan terserap dengan baik di kalangan masyarakat karena masyarakat tidak memiliki akses informasi yang baik terhadap adanya program-program bantuan penyediaan perumahan seperti program bantuan FLPP yang sudah ada sejak Tahun 2010

AHP			Sub Variabel Proses Program			responden : Collecting		
	Perkenalan	Pendaftaran	Administrasi					
Perkenalan	1	0,985	1,952					
Pendaftaran	1,080	1	1,913					
Administrasi	0,742	0,411	1					
SUM (col)	2 5/6	2 2/5	4 6/7					
Normalization			normalized principal Eigenvector					
	normalized matrix			1st	5th iteration			
Perkenalan	0,35436	0,4111	0,40123	39%	39%			
Pendaftaran	0,38271	0,41736	0,39322	40%	40%			
Administrasi	0,26293	0,17154	0,20555	21%	21%			
Lambda	1,092	0,955	1,042	3,090	principal Eigenvalue			
n	3			0,045	CI			
				7,7%	Consistency			
Random Index								
n	1	2	3	6	7	8	9	10
R/I	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Gambar 4.53 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Sub Variabel Proses Program

4.3.4 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Sub Variabel Output Program

Berdasarkan perhitungan penggabungan pendapat ke-11 responden untuk sub variabel dari output program (Gambar 4.54), sub variabel yang paling berpengaruh adalah sub variabel realisasi target yang juga menjadi sub variabel program FLPP secara keseluruhan karena memiliki rata-rata paling tinggi yakni 0,41, kemudian keuntungan finansial nasabah yakni 0,30 dan ketepatan sasaran (0,28) menjadi hal yang perlu dievaluasi lebih dalam oleh stakeholder terutama pemangku kebijakan karena banyaknya masyarakat miskin yang belum mendapatkan bantuan FLPP karena kurangnya akses informasi dan berbagai hal lainnya dan banyaknya program FLPP yang tersalurkan masyarakat yang bukan asli penduduk Kabupaten Malang .

Apabila dinilai dari realisasi target program FLPP di Kabupaten Malang, program FLPP dinilai masih kurang berhasil karena pencapaian dalam kurun waktu dua Tahun masih sangat jauh dengan target yang ditentukan yakni 700 unit yang terealisasi dalam dua Tahun dibandingkan dengan target yang mencapai 1000 unit perTahun. Hingga Juni 2012, program FLPP yang terserap hanya kurang lebih 700 unit rumah yang disalurkan melalui developer PT. Bulan Terang Utama yang membangun perumahan yakni Perumahan Bumi Mondoroko Raya, yang merupakan satu-satunya penyalur FLPP di Kabupaten Malang.

Selain itu masih banyak unit rumah yang tersalurkan tidak pada sasaran pemerintah daerah yakni penduduk asli Kabupaten Malang sehingga tujuan pemerintah daerah untuk mengurangi angka backlog dengan program FLPP belum berhasil. Menurut responden, perlu adanya suatu kebijakan insentif maupun disinsentif kepada masyarakat diluar penduduk asli Kabupaten Malang apabila menjadi nasabah atau klien dari program FLPP di Kabupaten Malang.

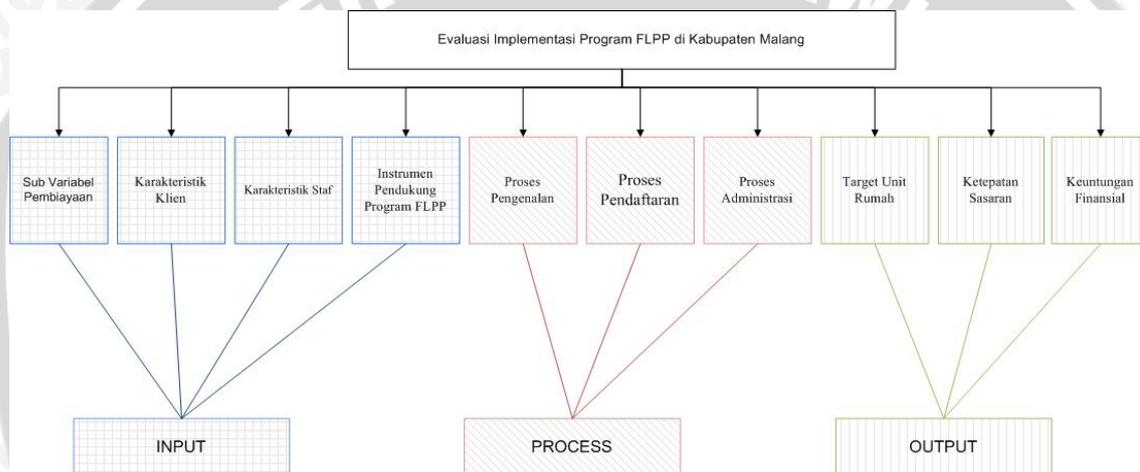
AHP	Sub Variabel Output Program			Responden : Collecting					
	target	sasaran	Keuntungan						
target	1	1,107	1,653						
sasaran	1,583	1	0,014						
Keuntungan	1,068	0,700	1						
SUM (col)	3 2/3	2 4/5	2 2/3						
Normalization				normalized principal Eigervector					
	normalized matrix			1st	5th iteration				
target	(0,2739 0,3944 0,6199)			43%	41%				
sasaran	(0,4336 0,3563 0,0051)			26%	28%				
Keuntungan	(0,2925 0,2494 0,375)			31%	31%				
Lambda	1,51	0,789	0,815	3,113	principal Eigervalue				
n	3			0,056	Consistency				
Random Index				9,7%					
n	1	2	3	6	7	8	9	10	
R/I	0,00	0,00	0,58	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	

Gambar 4.54 Penggabungan Pendapat Responden terhadap Sub Variabel Output Program

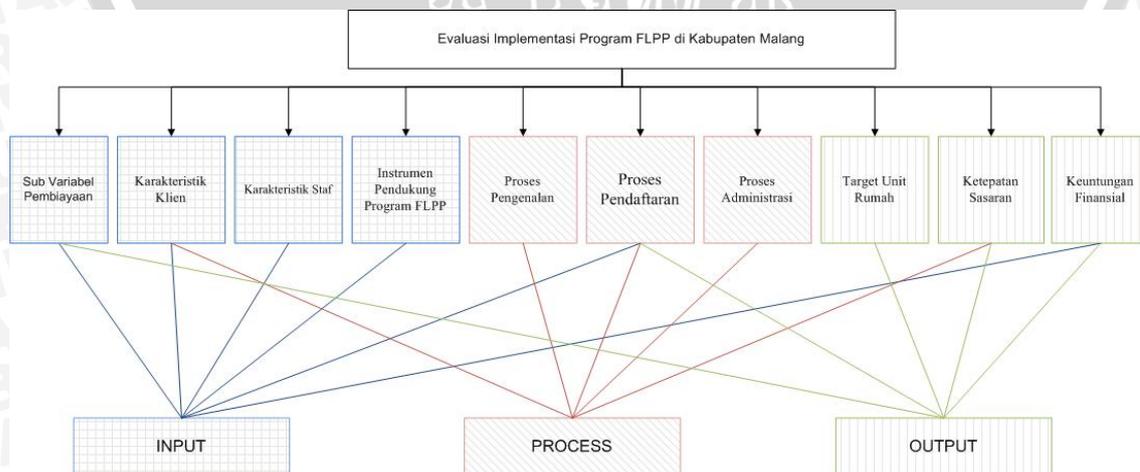
Ketepatan sasaran perlu ditingkatkan karena dalam program FLPP, sasaran yang ditentukan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2011 yakni masyarakat berpendapatan rendah. Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.10 Tahun 2011, Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah kemudian menurut Deputy Bidang Pembiayaan Kemenpera, MB adalah masyarakat yang berpenghasilan atas dasar gaji pokok paling banyak Rp. 2.500.000,-/bulan. Hal tersebut bertentangan dengan persyaratan FLPP seperti harus memiliki NPWP dan SPT pribadi, memiliki gaji perbulan minimal 3x cicilan perbulan, serta sasaran tidak difokuskan untuk masyarakat asli tiap daerah, sehingga banyak proram FLPP di Kabupaten Malang tersalurkan bukan untuk warga Kabupaten Malang sehingga sulit untuk mengurangi angka backlog Kabupaten Malang.

4.4 Rekomendasi dalam Peningkatan Kinerja FLPP

Berdasarkan hasil analisis, dengan tingkat validitas AHP oleh responden adalah 100% yang berarti semua pendapat responden sudah memenuhi tingkat konsistensi. Nilai *eigenvalue* yang dihasilkan berkisar 3-4 yang berarti akan menghasilkan consistency ratio dibawah 10%. Dalam proses AHP, setelah dilakukan pengambilan persepsi, maka ada perubahan dalam susunan hierarki sebelum dan sesudah pengambilan persepsi stakeholder. Hierarki awal hanya terbatas pada sub variabel antar variabel, namun setelah dianalisis, maka terdapat perubahan struktur hierarki karena adanya pengaruh antar sub variabel. Berikut merupakan hierarki sebelum dan sesudah dilakukan analisis.



Gambar 4.55 Susunan Hierarki Proses Awal Penelitian



Gambar 4.56 Susunan Hierarki Proses setelah Analisis

Gambar 4.55 menjelaskan bahwa sebelum adanya analisis, hierarki proses yang disusun hanya terbatas sub variabel dalam satu variabel tanpa adanya keterkaitan antar sub variabel diluar variabelnya. Sedangkan gambar 4.56 menjelaskan bahwa susunan hierarki proses setelah analisis didapat beberapa sub variabel yang memiliki keterkaitan maupun pengaruh dengan sub variabel di luar variabelnya. Proses pendaftaran dipengaruhi oleh sub-sub variabel yang ada di variabel input, seperti suku bunga (parameter dari sub variabel pembiayaan) dan pendapatan dari masyarakat (sub variabel karakteristik klien). Banyak masyarakat yang ingin mendaftar program FLPP namun terhalang oleh minimal pendapatan yang disyaratkan maupun belum mampu menjangkau suku bunga yang ditetapkan. Selain itu ketepatan sasaran yang ada di output program juga sangat berkaitan dengan persyaratan untuk mendaftar menjadi nasabah program FLPP. Keterkaitan-keterkaitan tersebut yang menjadikan perubahan ada hierarki awal sebelum analisis.

Berdasarkan hasil analisis, implementasi program FLPP masih belum cukup berhasil, serapan program FLPP masih jauh dari target yakni hanya 23%, penyebab dari rendahnya serapan dianalisis per variabel dimana berdasarkan variabel input rendahnya implementasi dikarenakan pendapatan masyarakat yang belum mampu menjangkau persyaratan serta belum mampu memenuhi kebutuhan biaya untuk proses administrasi, peraturan perundangan yang membebankan luas lantai kepada developer dan meningkatkan biaya yang harus dikeluarkan tanpa diimbangi dengan peningkatan bantuan prasarana dasar perumahan maupun peningkatan harga rumah maksimal yang boleh disalurkan untuk FLPP. Setelah adanya perhitungan dengan menggunakan analisis AHP dari hasil evaluasi implementasi program FLPP, variabel yang sangat penting untuk ditingkatkan adalah variabel input dengan sub variabel yang paling penting dalam peningkatan variabel input adalah sub variabel pembiayaan. Setelah ditentukan prioritas dari hasil analisis mengenai variabel dan sub variabel yang paling penting dalam peningkatan kinerja program FLPP, maka langkah selanjutnya adalah menentukan rekomendasi yang bisa dilakukan untuk meningkatkan kinerja program FLPP.

Rekomendasi diambil berdasarkan persepsi dari stakeholders yang terlibat yakni dari kuisioner yang telah disebarakan kepada responden pada saat survei primer tanpa menggunakan teknik analisis *development* tertentu dalam penentuannya, stakeholder yang bertanggung jawab didasarkan pada ketentuan tugas dan wewenang masing-

masing stakeholder dari BLU-Kemenpera. Selain itu rekomendasi juga dirumuskan melalui *literature review* dari beberapa studi, jurnal serta dokumen-dokumen terkait dengan mekanisme penyediaan hunian untuk masyarakat berpendapatan rendah.

Pada dasarnya, Krisis perumahan dan permukiman yang ditunjukkan oleh lemahnya keberdayaan masyarakat, rendahnya kapasitas pemerintah dan kebingungan pelaku swasta dalam berinvestasi, adalah indikasi ketiadaan sistem penyediaan perumahan yang utuh. Untuk itu, harus ada sebuah pemerintahan dan kepemimpinan Yang Baik (*Good Governance and Leadership*), hal tersebut merupakan dasar untuk menuju sebagai *Government Driven Housing and Urban Development* atau *Public Sector Led Housing and Urban Development*.

Rekomendasi yang diberikan untuk mencapai hal tersebut pertama-tama diperlukan pembenahan-pembenahan peran masing-masing stakeholder, dimana pemerintah sebagai promotor pembangunan maupun pemangku kebijakan harus bergerak secara agresif untuk mendorong pihak swasta untuk turut serta membantu meningkatkan pencapaian program FLPP, dibutuhkan peningkatan kapasitas kelembagaan dan SDM dari unit-unit pemerintah untuk secara profesional mengelola pelayanan publik di bidang perumahan dan permukiman, untuk memimpin dan memberdayakan para pelaku lain.

Salah satu peran pokok yang diemban pemerintah nasional adalah membina pemerintah daerah dalam bidang pembiayaan perumahan. Kelemahan pemerintah daerah dalam bidang pembiayaan perumahan ditandai oleh ketiadaan sistem Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman yang mendukung program-program pembiayaan perumahan atau KPR oleh pemerintah pusat, baik untuk jangka menengah maupun jangka panjang, meliputi: sistem penilaian kondisi perumahan (*housing need assessment system*), Sistem standar kelayakan dan perhitungan keterjangkauan harga masyarakat, Sistem penilaian pasar properti perumahan, Sistem pengembangan kelembagaan dan kapasitas, Sistem pengembangan kerangka peraturan dan pembiayaan. Upaya untuk membina pemerintah daerah telah dilakukan oleh Kemenpera melalui kegiatan Dekonsentrasi Lingkup Kemenpera sejak tahun 2010 sampai tahun 2011, namun kemudian dihentikan pada tahun 2012. Seharusnya kegiatan tersebut harus terus dikembangkan sebagai salah satu ujung tombak meningkatkan kapasitas pemerintah daerah dalam penanganan perumahan rakyat serta sebagai pihak yang memonitor dan mengevaluasi keberhasilan program pembiayaan perumahan pemerintah pusat di wilayahnya masing-masing (Jehansyah, 2013).

Peran pihak swasta yang selama ini kurang bergerak aktif dalam penyaluran program FLPP perlu ditingkatkan tatanan perannya menjadi investor yang efektif dan sebagai generator pengembangan kawasan. Sedangkan peran harus terus diberdayakan secara terorganisir dan ditempatkan sebagai subjek penting pembangunan salah satunya adalah dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah.

Pada Tabel 4.5, 4.6 dan Tabel 4.7 rekomendasi yang disusun berdasarkan ranking dari variabel kemudian di *breakdown* dalam susunan sub variabel yang telah diranking sehingga rekomendasi memiliki susunan prioritas yang jelas.

Tabel 4.5 Rekomendasi berdasarkan variabel input program

Sub Variabel	Analisis	Rekomendasi	Stakeholder
Finance Variable	<ul style="list-style-type: none"> • Pihak perbankan belum mampu memenuhi permintaan pemerintah yang ingin menekan suku bunga hingga 5% sehingga terjadi beberapa kali konflik kebijakan • Konflik kebijakan antar stakeholder seringkali menyebabkan pemberhentian secara sepihak yang akan merugikan nasabah maupun stakeholder lain 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak adanya monopoli perbankan yakni dari pihak Bank BTN dan tidak adanya variasi porsi dana pada masing-masing bank dan menentukan kebijakan suku bunga, porsi pendanaan dan besaran subsidi secara sama untuk seluruh bank, hal ini akan memicu suasana kompetitif antar bank untuk menarik konsumen sebagai nasabah FLPP selain itu juga meningkatkan kemampuan pembiayaan dari perbankan (UN-HABTITAT, 2008) • Bank Indonesia (BI) membuat regulasi tentang <i>consumer protection</i> khusus program FLPP berupa penjaminan kredit dan dapat melibatkan pihak-pihak lain seperti <i>secondary mortgage facility</i> SMF (Smit, 2002) 	<ul style="list-style-type: none"> • Perbankan • Pemerintah
Efektivitas Instrumen pendukung FLPP	<ul style="list-style-type: none"> • Belum ada kebijakan yang mampu meringankan beban developer yang harus membangun rumah murah • Insentif untuk pengembang merupakan faktor yang sangat penting berkaitan dengan peningkatan jumlah 	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan peran pemerintah untuk; menyediakan lahan, mulai menerapkan sistem bank tanah, meningkatkan aksesibilitas developer dalam hal kebutuhan lahan, perijinan IMB dan penggunaan dana pemerintah daerah untuk bantuan sarana prasarana dasar Developer (UNHABITAT, 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah • Perbankan

Sub Variabel	Analisis	Rekomendasi	Stakeholder
	pengembang yang akan menyalurkan program	2008) <ul style="list-style-type: none"> Pihak perbankan harus membantu tidak hanya di sisi nasabah namun juga pada developer karena peran perbankan dianggap masih sangat minim, bantuan dana konstruksi pembangunan unit rumah khusu perumahan untuk KPR atau perumahan bersubsidi dari perbankan akan membuat pihak developer fokus pada hal yang berkaitan dengan ekuitas daripada kredit dan biaya konstruksi. (IMF, 2011) 	
Client Characteristic	<ul style="list-style-type: none"> Pekerjaan dan pendapatan masyarakat yang tidak memenuhi persyaratan FLPP meskipun memiliki surat keterangan miskin Banyak masyarakat pendatang dan bukan masyarakat asli Kabupaten Malang yang berhak mendapatkan penyaluran program FLPP di Kabupaten Malang 	<ul style="list-style-type: none"> Penyaluran ditingkatkan hingga kepada masyarakat yang memiliki pendapatan senilai dengan UMR, masyarakat yang tidak memiliki gaji tidak tetap serta masyarakat yang bekerja di sektor informal (dengan memanfaatkan subsidi dari pemerintah dan penstabilan besaran proporsi dana dari pemerintah dan pihak swasta) selain itu penjaminan kredit juga merupakan solusi untuk MBR (Smit, 2002) Pemerintah perlu mendorong cara-cara untuk mengikat tabungan untuk pinjaman bersubsidi hunian yang akan mendorong kepercayaan pemberi pinjaman dan meningkatkan ekuitas pemilik terutama untuk peminjam dengan pendapatan tidak tetap dengan system manajemen resiko kredit (<i>credit risk management system</i>), hal ini dapat tercapai dengan mengajak pihak lain seperti <i>secondary mortgage facility</i> (SMF) untuk menjamin kredit masyarakat (Eugenia, 2011 dan 	Pemerintah Masyarakat

Sub Variabel	Analisis	Rekomendasi	Stakeholder
<i>Charact eristics of Program staff</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Apabila developer kurang siap dengan perubahan sistem atau skema, maka resiko yang paling buruk adalah developer akan mengalami kerugian yang besar • Adanya monopoli dalam penyediaan dana likuiditas perbankan dari pemerintah 	<p>UN-HABITAT, 2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan pemerintah daerah dalam menfiltrasi calon nasabah perlu diterapkan dengan pengenaan pajak untuk masyarakat di luar daerah (UN-HABITAT, 2008) • Memfasilitasi masyarakat yang membutuhkan dan berhak mendapatkan hunian namun tidak dapat memenuhi syarat FLPP dengan memberikan pinjaman subsidi untuk rumah mandiri masyarakat melalui program lain seperti hibah rumah maupun lahan atau pembangunan rumah susun sehat (RSS) <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Melakukan kesepahaman dan kesepakatan dalam penentuan sistem, skema serta persyaratan penyaluran program dan terikat oleh hukum sehingga tidak akan ada pemberhentian secara mendadak oleh pemerintah maupun pihak swasta serta adanya insentif ketika ada perubahan kebijakan baru yang dapat merugikan pihak developer (Smit, 2002) • Adanya penjaminan kredit dan perjanjian ganti rugi ketika adanya pemberhentian mendadak oleh salah satu pihak hal ini bisa melibatkan pihak ketiga seperti SMF (UN-HABITAT, 2008) • Menarik lebih banyak bank untuk investasi dalam membangun infrastuktur untuk system peminjaman 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah • Perbankan • Developer

Tabel 4.6 Rekomendasi berdasarkan variabel proses program

Sub Variabel	Analisis	Rekomendasi	Stakeholder
Proses pendaftaran	<ul style="list-style-type: none"> Banyak masyarakat miskin yang butuh hunian namun tidak memiliki NPWP dan SPT serta pengurusan NPWP dan SPT memerlukan biaya yang besar dan waktu yang cukup lama Beberapa persyaratan masih memberatkan masyarakat dan developer 	<ul style="list-style-type: none"> Penyaluran ditingkatkan hingga kepada masyarakat yang memiliki pendapatan senilai dengan UMR Kabupaten Malang untuk mempermudah dan memfasilitasi masyarakat yang lebih berhak mendapatkan program Penghilangan persyaratan NPWP karena dianggap tidak relevan dengan kepentingan kredit KPR 	<ul style="list-style-type: none"> Masyarakat Pemerintah Developer
Proses pengenalan	<ul style="list-style-type: none"> Sosialisasi hanya pernah dilakukan sekali oleh pihak perbankan di pusat kota Malang (bukan di Kabupaten Malang) Hanya ada satu developer yang terlibat dalam penyaluran program FLPP 	<ul style="list-style-type: none"> Inovasi-inovasi dalam hal sosialisasi, perekrutan pemerintah lokal dalam unit terkecil (kelurahan/desa) seperti sosialisasi ketika MUSREMBANG, musyawarah antar desa, lokakarya, kerja sama dengan KUD setempat maupun dengan organisasi dan lembaga-lembaga desa/kelurahan setempat hal ini dilakukan untuk membantu pemerintah pusat dan daerah mempromosikan program-program bantuan (Smit, 2002) Pemberian kebijakan hunian berimbang (pembangunan rumah mewah harus pula membangun rumah murah dengan luas 10-20% dari luas rumah mewah dan dapat berada di lokasi yang berbeda di Kota/Kabupaten yang sama) (ANHD, 2011) 	<ul style="list-style-type: none"> Pemerintah Developer
Proses administrasi	<ul style="list-style-type: none"> Proses administrasi dirasa membutuhkan waktu lebih dari 1 bulan Biaya-biaya 	<ul style="list-style-type: none"> Penghilangan biaya-biaya yang memberatkan saat administrasi seperti biaya asuransi jiwa dan kebakaran, karena menurut masyarakat asuransi belum 	<ul style="list-style-type: none"> Masyarakat Perbankan Pemerintah

Sub Variabel	Analisis	Rekomendasi	Stakeholder
	administratif dirasa masyarakat cukup memberatkan yakni diperlukan biaya-biaya seperti asuransi kebakaran, asuransi jiwa dan biaya notaris	dibutuhkan dan belum mampu dijangkau secara materiil <ul style="list-style-type: none"> Perlu adanya transparansi proses keuangan yang jelas baik dari pihak swasta dan pemerintah, sehingga dalam prosesnya tidak ada lagi terjadi pencairan dana yang terlambat akibat proses administratif yang harusnya dapat terselesaikan dengan cepat. (Eugenia, 2011) 	

Tabel 4.7 Rekomendasi berdasarkan output proses program

Sub Variabel	Analisis	Rekomendasi	Stakeholder
Ketepatan Sasaran	<ul style="list-style-type: none"> Banyaknya masyarakat backlog di Kabupaten Malang yang belum tercover program FLPP Masyarakat luar Kabupaten Malang banyak yang menjadi sasaran program di Kabupaten Malang (pendatang) terjadinya <i>misplaced philatropism</i> dalam arti bahwa perumahan yang disediakan oleh pemerintah Kabupaten untuk golongan menengah kebawah dinikmati oleh MBR asli Kabupaten Malang, melainkan dinikmati oleh kelompok bukan sasaran dan merupakan sebagian pemecahan akan kebutuhan perumahan di Kota Malang 	<ul style="list-style-type: none"> Penyaluran ditingkatkan hingga kepada masyarakat hingga yang memiliki pendapatan senilai dengan UMR Kabupaten Malang Pembatasan masyarakat penerima program FLPP yakni hanya penduduk asli Kabupaten Malang atau adanya disinsentif seperti pengenaan pajak dari Pemerintah Kabupaten Malang 	<ul style="list-style-type: none"> Pemerintah

Sub Variabel	Analisis	Rekomendasi	Stakeholder
Target Unit Rumah	<ul style="list-style-type: none"> Realisasi unit rumah masih sangat jauh dari target yakni hanya 700 rumah dalam kurun waktu 2 Tahun sedangkan target yang ditetapkan adalah 1000 rumah pertahun 	<ul style="list-style-type: none"> Peningkatan sosialisasi oleh pemerintah dan perbankan kepada developer-developer di Kabupaten Malang dan mengajak pihak-pihak lain untuk bekerjasama seperti APERSI dan REI Pemerintah perlu mendorong developer di Kabupaten Malang untuk mau membantu dalam menyalurkan program FLPP dengan menyediakan fasilitas dasar seperti lahan murah dan keringanan pajak developer Diperlukan penyesuaian antara harga rumah bebas PPN dengan harga murah kelompok sasaran kebijakan FLPP, agar seluruh kelompok sasaran rumah sejahtera tapak dapat bebas PPN dan semakin memudahkan MBR di Kabupaten Malang untuk memperoleh rumah sejahtera tapak yang layak dan terjangkau (Martin, 2012) 	<ul style="list-style-type: none"> Pemerintah Developer Pemerintah Developer

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian mengenai Evaluasi Implementasi Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan berdasarkan Persepsi *Stakeholders* di Kabupaten Malang adalah:

1. Berdasarkan hasil AHP, variabel yang diprioritaskan dalam perbaikan atau peningkatan program FLPP secara berturut-turut adalah variabel program input, proses dan output. Sub variabel yang membuat program input menjadi prioritas penanganan untuk peningkatan kinerja FLPP adalah sub variabel pembiayaan dan efektivitas instrument pembiayaan, sedangkan pada variabel proses program, sub variabel yang perlu diperbaiki adalah proses pendaftaran. Peningkatan kinerja dari variabel yang diprioritaskan akan meningkatkan penyerapan program FLPP.
2. Rekomendasi yang diberikan untuk mencapai peningkatan penyerapan program FLPP pertama-tama diperlukan pembenahan-pembenahan peran masing-masing stakeholder, peningkatan akses kepada developer untuk membangun rumah sejahtera tapak dengan program FLPP dan penyesuaian kembali kebijakan-kebijakan dengan kemampuan dan kebutuhan sasaran program FLPP yakni masyarakat berpendapatan rendah. Rekomendasi untuk pemerintah adalah meningkatkan aksesibilitas developer untuk membangun rumah sejahtera tapak dan membantu dalam hal kebijakan-kebijakan yang menguntungkan bagi developer selain itu peningkatan peran pemerintah daerah juga perlu ditingkatkan. Rekomendasi untuk pihak perbankan adalah dengan penyediaan bantuan untuk developer berupa bantuan dana konstruksi hunian dan keringanan pajak untuk pembangunan perumahan bersubsidi.

5.2 Saran untuk Penelitian Selanjutnya

1. Penelitian selanjutnya yang bisa dilakukan untuk melanjutkan atau menyempurnakan penelitian ini adalah evaluasi yang lebih difokuskan kepada ketepatan sasaran dari program serta sebaran spasial masyarakat yang mendapatkan program FLPP dari kurun tahun 2010.

2. Penelitian lain yang bisa dilakukan adalah mengenai penentuan rekomendasi dengan analisis yang lebih spesifik dan memiliki keterkaitan dengan analisis yang digunakan untuk evaluasi di tahun anggaran FLPP selanjutnya.
3. Penelitian lain yang bisa dilakukan untuk menyempurnakan penelitian ini adalah dengan menentukan instrument kebijakan alternatif kemudian dilakukan analisis AHP untuk menentukan kebijakan mana yang paling sesuai untuk peningkatan program FLPP.

