

**ANALISIS EFEKTIFITAS PROGRAM FASILITAS LIKUIDITAS
PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) DI PROVINSI LAMPUNG (STUDI
KASUS KABUPATEN LAMPUNG SELATAN) TAHUN 2018**

TESIS

OLEH :

Deffa Trisetia Julian



**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRACT

ANALYSIS THE EFFECTIVITY OF HOUSING FINANCING LIQUIDITY FACILITY PROGRAM (FLPP) IN LAMPUNG PROVINCE (A CASE STUDY IN SOUTH LAMPUNG REGENCY) IN 2018

By

DEFFA TRISETIA JULIAN

Housing ownership has become a crucial issue in Indonesia especially for low-income communities (MBR). Indonesian government has put various efforts for this problem. One of which is provide housing finance for MBR with various facilities through the Housing Financing Liquidity Facility Program (FLPP). The FLPP program is a policy to provide housing finance by the government for MBR.

In its application, FLPP program has a many problems during the implementation of the program. This study purpose to look at the effectiveness of the FLPP program in many aspect of input, process, output and impact of the FLPP program. This research utilized quantitative descriptive design occupying questionnaire as the instrument guided by the writer. Meanwhile, data analysis technique was in form of questionnaire scoring that was then, compared to the ideal criteria from government.

Research result indicates that FLPP program overall is effectively from input aspect, process aspect, output aspect and impact aspect. Another that for the result of the research of the characteristics respondents it was also effectively from the four characteristics.

Key word : *Housing Financing Liquidity Facility Program (FLPP), Low-income Communities (MBR), Effectiveness, Input, Process. Output , and Impact aspects.*

ABSTRAK

ANALISIS EFEKTIFITAS PROGRAM FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) DI PROVINSI LAMPUNG (STUDI KASUS KABUPATEN LAMPUNG SELATAN) TAHUN 2018

Oleh

DEFFA TRISETIA JULIAN

Masalah kepemilikan rumah di Provinsi Lampung masih menjadi kendala terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah Indonesia melakukan berbagai upaya untuk menganggulangi permasalahan tersebut. Salah satunya dengan memberikan bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR dengan berbagai kemudahan melalui Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program FLPP merupakan suatu kebijakan pemberian bantuan pembiayaan kepemilikan perumahan yang di berikan pemerintah untuk MBR.

Dalam pelaksanaannya, program FLPP tidak luput dari berbagai permasalahan yang terjadi saat pelaksanaan program tersebut. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk melihat efektivitas program FLPP dilihat dari aspek input, proses, output serta dampak dari program FLPP. Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kuantitatif dengan instrumen kuesioner yang dipandu oleh peneliti. Teknik analisis data menggunakan skoring kuesioner yang kemudian dibandingkan dengan nilai harapan dari pemerintah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Program FLPP secara keseluruhan dinilai sudah cukup efektif dari aspek input, aspek proses, aspek output serta aspek dampak. Selain itu untuk hasil penelitian mengenai karakteristik responden juga dinilai sudah efektif dari empat karakteristik yang ada.

Kata Kunci : Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Efektivitas, Aspek Input, Aspek Proses, Aspek Output, Aspek Dampak.

**ANALISIS EFEKTIFITAS PROGRAM FASILITAS LIKUIDITAS
PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) DI PROVINSI LAMPUNG (STUDI
KASUS KABUPATEN LAMPUNG SELATAN) TAHUN 2018**

Oleh:

Deffa Trisetia Julian

TESIS

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
MAGISTER SAINS**

Pada

**Program Pascasarjana Magister Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung**



**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

Judul Tesis : **ANALISIS EFEKTIFITAS PROGRAM FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) DI PROVINSI LAMPUNG (STUDI KASUS KABUPATEN LAMPUNG SELATAN) TAHUN 2018**

Nama Mahasiswa : **Deffa Trisetia Julian**

Nomor Pokok Mahasiswa : 1621021003

Konsentrasi : Perencanaan dan Pembangunan Keuangan Daerah

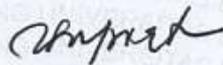
Program Studi : Program Pascasarjana Magister Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lampung

MENYETUJUI

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

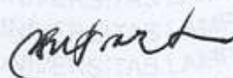


Dr. I Wayan Suparta, S.E., M.Si.
NIP 19611209 198803 1 003

Dr. Lies Maria Hamzah, S.E., M.E.
NIP 19560721 198403 2 002

Program Studi Magister Ilmu Ekonomi
Program Pascasarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lampung

Ketua Program Studi

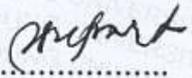


Dr. I Wayan Suparta, S.E., M.Si.
NIP 19611209 198803 1 003

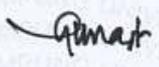
MENGESAHKAN

1. Komisi Penguji

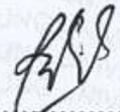
1.1 Ketua Komisi Penguji
(Pembimbing I)

: **Dr. I Wayan Suparta, S.E., M.Si.** 

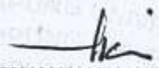
1.2 Anggota Komisi Penguji
(Penguji I)

: **Dr. Toto Gunarto, S.E., M.Si.** 

1.3 Anggota Komisi Penguji
(Penguji II)

: **Dr. Arivina Ratih T, S.E., M.M.** 

1.4 Sekretaris
(Pembimbing II)

: **Dr. Lies Maria Hamzah, S.E., M.E.** 

2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Prof. Dr. H. Satria Bangsawan, S.E., M.Si.
NIP 19610904 198703 1 011

3. Direktur Program Pascasarjana



Prof. Drs. Mustofa, M.A., Ph.D.
NIP 19570101 198403 1 020

4. Tanggal Lulus Ujian Tesis : 09 Mei 2019

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis dengan Judul “Analisis Efektifitas Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kabupaten Lampung Selatan) Tahun 2018” adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut *plagiarisme*.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas Pernyataan ini , apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya. Saya bersedia dan sanggup dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 09 Mei 2019
Yang Membuat Pernyataan



Dona Prisetia Julian
NPM. 1621021003

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis adalah Deffa Trisetia Julian, penulis dilahirkan pada tanggal 23 Desember 1994 di Bandar Lampung. Penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara, dari pasangan Junaidi Husin dan Ida Laila. Penulis menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar (SD) di SD Al- Kautsar Bandar Lampung pada tahun 2006, sekolah menengah pertama di SMP Negeri 2 Bandar Lampung pada tahun 2009 dan sekolah menengah atas di SMA Negeri 10 Bandar Lampung pada tahun 2012.

Tahun 2012 penulis terdaftar sebagai mahasiswa di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung Jurusan Ekonomi Pembangunan melalui UML . Pada tahun 2014/2015 penulis menjabat sebagai Ketua Biro Dana dan Usaha Himpunan Mahasiswa Ekonomi Pembangunan (HIMEPA). Pada tahun 2014 penulis melakukan Kuliah Kunjungan Lapangan (KKL) ke Otoritas Jasa Keuangan, Bappenas, dan Direktorat Jendral Anggaran Kementerian Keuangan . Pada Januari 2015 penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Menggala Kota, Kecamatan Menggala, Kabupaten Tulang Bawang, Provinsi Lampung.

Setelah lulus kuliah, penulis melanjutkan pendidikan Strata 2 (S2) pada Program Pascasarjana Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis (FEB) Universitas Lampung.

MOTTO

“ Jadikan masa lalu sebagai pembelajaran dan masa depan sebagai tantangan “

“Jika Kamu bersungguh – sungguh, kesungguhan itu untuk kebaikanmu sendiri.”

(Al-Ankabut ayat 6)

“Bermimpilah, niscaya Tuhan akan menangkap mimpimu”.

(Andrea Hirata)

PERSEMBAHAN

Dengan puji syukur kepada Allah SWT , sebagai rasa syukur atas ridho serta karunia- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, kupersembahkan karya yang sederhana ini dengan segala ketulusan dan kerendahan hati kepada:

Bapak dan Mama tercinta Bapak Junaidi Husin dan Mama Ida Laila yang telah membesarkanku dengan kasih sayang yang ikhlas, yang selalu memberikan semangat dan dukungan, serta mendoakan keselamatan, kesehatan dan kesuksesanku.

Kakak – kakak ku Decci Julian, Adit Agustian , Deffy Julianty, Gigih Setiawan , Erna Dwi Astuti serta keponakan ku Rafa, Attaya serta Rahesh yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, doa yang memberikan warna dihidupku.

Dosen- dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung dan sahabat-sahabat yang selalu memberikan semangat, doa, maupun saran dalam mengerjakan tesis ni.

Dan

Almamater tercinta Program Pascasarjana Magister Ilmu Ekonomi Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.

SANWACANA

Puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “*Analisis Efektifitas Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kabupaten Lampung Selatan) Tahun 2018* “ sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Strata Dua di Program Pascasarjana Ilmu Ekonomi Universitas Lampung.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis banyak dibantu dan didukung oleh berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. I Wayan Suparta, S.E.,M.Si. , selaku Ketua Program Studi Ilmu Ekonomi sekaligus Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan ilmu, arahan, motivasi serta saran dalam penyusunan tesis penulis.
2. Ibu Dr. Lies Maria Hamzah, S.E.,M.E , selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan ilmu, arahan, motivasi serta saran dalam penyusunan tesis penulis.

3. Bapak Dr. Toto Gunarto, S.E.,M.Si. , selaku Dosen Penguji, terima kasih atas segala masukannya demi perbaikan tesis ini.
4. Ibu Dr. Arivina Ratih T, S.E.,M.M. , selaku Dosen Penguji, terima kasih atas segala masukannya demi perbaikan tesis ini.
5. Bapak Prof. Dr. Hi. Satria Bangsawan, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu serta Seluruh staf dan pegawai Program Pascasarjana Magister Ilmu Ekonomi .
7. Bapak dan Mama tercinta, Junaidi Husin dan Ida Laila. Terima Kasih atas Cinta dan Kasih sayang serta dukungan yang diberikan selama ini, kesabaran serta doa yang tidak pernah lelah demi yang terbaik untuk anak-anaknya.
8. Kakak – kakak ku Decci Julian, Deffy Julianty, Adit Agustian, Gigih Setiawan, Erna Dwi Astuti serta keponakan ku Rafa, Attaya dan Rahesh Terimakasih atas dukungan, semangat dan motivasi untuk terus berjuang.
9. Seluruh Keluarga besar HUSIN dan ALBA yang selalu memberikan dukungan dan motivasi.
10. Rekan – rekan mahasiswa Program Pascasarjana Magister Ilmu Ekonomi Angkatan Tahun 2016.
11. Sahabat-sahabat terbaikku Selvi, Firdha, Rhenica, Meri, Siska, Ayu dan Lele.
12. Kakak – kakak terbaikku Masruhan, Ikram dan Panji.
13. Berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi dalam penulisan tesis ini yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Terima kasih.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga karya sederhana ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Bandar Lampung, 09 Mei 2019

Penulis,

Deffa Trisetia Julian

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR.....	iv
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR LAMPIRAN	vi
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	15
1.3 Tujuan Penelitian	15
1.4 Manfaat Penelitian	15
1.5 Sistematika Penulisan	16
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Teori Perumahan.....	18
2.1.1 Definisi Rumah dan Perumahan	18
2.1.2 Jenis Rumah	19
2.1.3 Proses Pengembangan Perumahan.....	20
2.2 Program FLPP	21
2.2.1 Definisi Program FLPP	21
2.2.2 Tujuan Program FLPP	21
2.2.3 Dasar Hukum Program FLPP	22
2.2.4 Skema Pemberian Bantuan Rumah Subsidi.....	22
2.2.5 Kelompok Penerima Bantuan Rumah Subsidi.....	23
2.3 Teori Efektifitas Kebijakan.....	24
2.3.1 Definisi Efektifitas Kebijakan.....	24
2.3.2 Indikator Efektifitas Program FLPP	25
2.4 Penelitian Terdahulu	26
2.4.1 Jurnal Internasional.....	26
2.4.2 Tesis dan Skripsi	28
2.4.3 Jurnal Nasional.....	31
2.5 Kerangka Pikir	33
III.METODE PENELITIAN	
3.1 Objek dan Subjek Penelitian.....	34
3.1.1 Objek Penelitian.....	34

3.1.2 Subjek Penelitian	34
3.2 Instrumen dan Uji Instrumen Penelitian	35
3.2.1 Instrumen Penelitian	35
3.2.2 Pengubahan Skala Ordinal menjadi Skala Interval.....	36
3.2.3 Uji Instrumen Penelitian	38
A. Uji Validitas	38
B. Uji Realibilitas	39
3.3 Jenis data.....	40
3.3.1 Data Primer	40
3.3.2 Data Sekunder	40
3.4 Teknik Pengumpulan Data	40
3.4.1 Angket / Kuisisioner Wawancara	40
3.4.2 Dokumentasi	41
3.5 Metode Analisis	41
3.5.1 Analisis Deskriptif	41
3.5.2 Analisis Kuantitatif	42
3.5.3 Waktu dan Lokasi Penelitian	42
3.6 Definisi Operasional	42
3.7 Populasi dan Sampel.....	44
3.7.1 Populasi.....	44
3.7.2 Sampel dan Sebaran Sampel.....	45
3.8 Metode Pengolahan dan Teknik Analisis Data.....	49
3.8.1 Metode Pengolahan Data	49
3.8.2 Teknik Analisis Data.....	49

IV. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Uji Instrumen Penelitian	52
4.1.1 Uji Validitas Instrumen.....	52
4.1.2 Uji Reliabilitas Instrumen	53
4.2 Hasil Penelitian.....	53
4.2.1 Analisis Deskriptif dan Frekuensi.....	53
4.2.2 Analisis Statistik Variabel.....	55
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian.....	58
4.4 Efektifitas Indikator Variabel	59
a. Variabel Input	59
b. Variabel Proses	61
c. Variabel Output	66
d. Variabel Dampak	71
4.5 Hasil Efektifitas Karakteristik Responden.....	75
a. Tingkat Pendapatan	76
b. Belum Pernah memiliki Rumah.....	77
c. Belum Pernah menerima Subsidi Perumahan.....	77
d. Tingkat Hunian	78
4.6 Analisis Ekonomi.....	79

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	82
5.2 Saran	82

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1.1 Grafik Perkembangan Jumlah Penduduk Kab/Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013 - 2016	4
2.1 Proses Pengembangan Perumahan	21
2.2 Skema Pemberian Bantuan Rumah Subsidi	22
2.3 Kerangka Pikir Penelitian	33
4.1 Hasil Efektifitas Indikator.....	58
4.2 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-1	59
4.3 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-2	60
4.4 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-3	62
4.5 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-4	63
4.6 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-5	64
4.7 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-6	65
4.8 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-7	66
4.9 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-8	67
4.10 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-9	68
4.11 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-10	68
4.12 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-11	69
4.13 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-12	70
4.14 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-13	71
4.15 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-14	72
4.16 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-15	73
4.17 Persepsi Responden Terhadap Indikator ke-16	74
4.18 Hasil Efektifitas Karakteristik Responden	75
4.19 Kurva Keseimbangan Konsumen	80

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Penduduk Kab/Kota di Prov.Lampung Tahun 2013 – 2016.....	2
1.2 Rumah Tangga Kab/Kota di Prov.Lampung Tahun 2013 – 2016.....	4
1.3 Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013 – 2016.....	6
1.4 Jumlah Perumahan bersubsidi di Provinsi Lampung.....	10
1.5 Jumlah Perumahan bersubsidi di Kabupaten Lampung Selatan.....	11
2.1 Indikator Efektifitas Program FLPP	25
2.2 Penelitian Terdahulu	26
3.1 Skala Pengukuran Penelitian	35
3.2 Kisi – Kisi Instrumen Penelitian.....	36
3.3 Data Sekunder Penelitian.....	40
3.4 Definisi Operasional Penelitian	42
3.5 Populasi Penelitian Kabupaten Lampung Selatan	45
3.6 Populasi Penelitian.....	46
3.7 Jumlah Sebaran Sampel	48
3.8 Jawaban responden untuk masing – masing variabel	50
3.9 Standar Pengukuran Efektifitas	51
4.1 Hasil Perhitungan Uji Validitas	52
4.2 Hasil Perhitungan Uji Reabilitas Instrumen	53
4.3 Hasil Statistik Deskriptif Kuisisioner.....	54
4.4 Hasil Statistik Variabel	55
4.5 Hasil Efektifitas Indikator Tingkat Pendapatan	76
4.6 Hasil Efektifitas Indikator belum memiliki rumah.....	77
4.7 Hasil Efektifitas Indikator belum pernah menerima subsidi rumah	78
4.8 Hasil Efektifitas Indikator Tingkat hunian	78

DAFTAR LAMPIRAN

Tabel	Halaman
1. Kuisisioner Penelitian	87
2. Data Responden Penelitian.....	90
3. Data Hasil Isian Responden	94
4. Hasil Efektifitas Indikator Butir Pertanyaan	97
5. Hasil Variabel Penelitian.....	97
6. Hasil Persentase Persepsi Responden Per Indikator	97
7. Hasil Analisis Uji Validitas	98
8. Hasil Analisis Uji Realibilitas	100
9. Hasil Uji Statistik Per - Indikator	103
10. Hasil Uji Statistik Per - Variabel.....	108
11. Hasil Analisis Butir Pertanyaan	110
12. Data Karakteristik Responden	111
13. Titik Persentase Distribusi r-Tabel untuk Probabilitas = 0,05 & ,01	114

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia setelah pangan dan sandang. Dimana setelah terpenuhinya kebutuhan primer sebagai kebutuhan pokok manusia, baru manusia memenuhi kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terpusat di daerah perkotaan yang ditimbulkan oleh pertumbuhan alamiah maupun urbanisasi, rawan memunculkan daerah kumuh baik di bantaran rel kereta api, maupun bantaran sungai.

Seiring dengan pesatnya pembangunan serta tumbuhnya rumah-rumah di sekitar kali dan sekitar rel kereta api, tumbuhnya pemukiman yang padat penghuninya atau kumuh, baik yang berdiri sendiri diatas tanah haknya maupun yang berdiri diatas tanah hak pihak lain. Wilayah kota tidak dapat secara terus menerus bertambah luas, wilayah kota akan terasa menjadi semakin sempit dan terbatas penyediaan lahan, sedangkan dilain pihak kebutuhan masyarakat akan perumahan dirasakan sangat perlu diperhatikan.

Provinsi Lampung adalah sebuah provinsi paling selatan di Pulau Sumatera, Indonesia, Ibukotanya terletak di Bandar Lampung. Provinsi ini memiliki 2 Kota dan 13 Kabupaten. Kota yang dimaksud adalah Kota Bandar Lampung dan Kota Metro. Disebelah utara berbatasan dengan Bengkulu dan Sumatera Selatan. Secara Geografis Provinsi Lampung terletak pada kedudukan : Timur - Barat berada antara : 103° 40' - 105° 50' Bujur Timur Utara - Selatan berada antara : 6° 45' - 3° 45' Lintang Selatan.

Provinsi Lampung merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dengan jumlah penduduk yang cukup tinggi di Indonesia, dimana jumlah penduduknya mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. (BPS, Juli 2016).

Berikut ini data jumlah penduduk Kabupaten/Kota se-Provinsi Lampung tahun 2013 – 2016 :

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013 – 2016.

No	Kab / Kota	2013	2014	2015	2016
1	Lampung Barat	287.588	290.388	293.105	295.689
2	Tanggamus	560.322	567.172	573.904	580.383
3	Lampung Selatan	950.844	961.897	972.579	982.885
4	Lampung Timur	988.277	998.720	1.008.797	1.018.424
5	Lampung Tengah	1.214.720	1.227.185	1.239.096	1.250.486
6	Lampung Utara	598.924	602.727	606.092	609.304
7	Way Kanan	423.195	428.097	432.914	437.530
8	Tulang Bawang	417.782	423.710	429.515	435.125
9	Pesawaran	416.372	421.497	426.389	431.198
10	Pringsewu	379.190	383.101	386.891	390.486
11	Mesuji	192.759	194.282	195.682	196.913
12	Tulang Bawang Barat	259.647	262.316	264.712	266.973
13	Pesisir Barat	146.929	148.412	149.890	151.288
14	Kota Bandar Lampung	942.039	960.695	979.287	997.728
15	Kota Metro	153.517	155.992	158.415	160.729

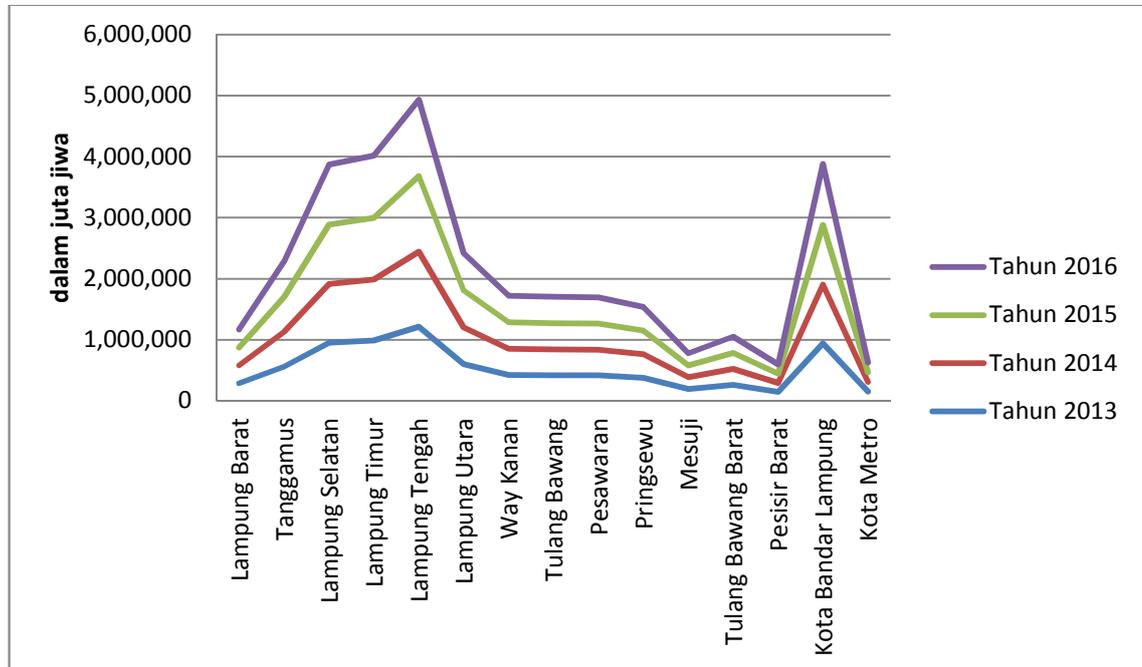
Sumber : BPS Provinsi Lampung, 2017

Berdasarkan Tabel 1.1 menunjukkan bahwa jumlah penduduk dari 13 kabupaten dan 2 kota di Provinsi Lampung periode 2013 – 2016 meningkat dari setiap tahunnya. Kabupaten Lampung Tengah memiliki jumlah penduduk terbanyak pada tahun 2016 mencapai 1.250.486 juta jiwa diikuti dengan kabupaten Lampung Timur dan kota Bandar Lampung yaitu sebanyak 1.018.424 juta jiwa dan 997.928 juta jiwa, untuk kabupaten dengan jumlah penduduk terendah yaitu kabupaten Pesisir Barat dan Kota Metro yaitu sebanyak 151.288 juta jiwa dan 160.729 juta jiwa.

Pertumbuhan jumlah penduduk ini didasarkan dengan adanya peningkatan angka kelahiran dan penurunan angka kematian kabupaten/kota di Provinsi Lampung, dan pertumbuhan penduduk yang disebabkan oleh banyaknya imigran dari beberapa daerah di Indonesia. Dengan adanya peningkatan pertumbuhan penduduk menyebabkan bertambahnya rumah tangga di kabupaten/kota Provinsi Lampung, namun peningkatan jumlah penduduk ini harus diikuti dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat agar tidak terjadi dampak negatif.

Dari Gambar 1.1 dijelaskan bahwa jumlah penduduk dari 13 kabupaten dan 2 kota di Provinsi Lampung periode 2013 – 2016 dari setiap tahun untuk setiap kabupaten perkembangannya berfluktuatif, hal ini tidak jauh berbeda dengan penjelasan tabel pertumbuhan jumlah penduduk di Provinsi Lampung. Untuk kabupaten yang memiliki jumlah penduduk tertinggi yaitu Lampung Tengah, sedangkan untuk kabupaten yang memiliki jumlah penduduk terendah yaitu kabupaten Pesisir Barat, dikarenakan masih termasuk daerah otonomi baru.

Dapat dilihat juga perkembangan jumlah penduduk kabupaten/kota di Provinsi Lampung tahun 2013 – 2016 :



Gambar 1.1 Perkembangan Jumlah Penduduk Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013 – 2016.

Dengan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Provinsi Lampung, maka akan diikuti dengan pertumbuhan rumah tangga yang tinggi pula di Provinsi Lampung, berikut ini data rumah tangga di Provinsi Lampung tahun 2013 – 2016 :

Tabel 1.2 Jumlah Rumah Tangga Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013 – 2016.

No	Kabupaten / Kota	2013	2014	2015	2016
1	Lampung Barat	79.318	80.418	81.532	82.641
2	Tanggamus	139.374	142.532	145.759	148.980
3	Lampung Selatan	245.927	251.039	256.255	261.457
4	Lampung Timur	263.578	267.321	271.113	274.881
5	Lampung Tengah	323.397	328.622	333.928	339.204
6	Lampung Utara	149.734	151.886	154.066	156.238
7	Way Kanan	112.205	114.716	117.282	119.839
8	Tulang Bawang	113.767	116.919	120.158	123.390
9	Pesawaran	105.267	107.286	109.342	111.397
10	Pringsewu	96.593	98.065	99.558	101.041
11	Mesuji	52.577	53.465	54.368	55.270

Lanjutan Tabel 1.2

12	Tulang Bawang Barat	69.817	71.141	72.490	73.838
13	Pesisir Barat	34.439	35.144	35.863	36.580
14	Kota Bandar Lampung	221.848	226.100	230.429	234.738
15	Kota Metro	38.492	39.281	40.084	40.885

Sumber : BPS Provinsi Lampung,2017

Berdasarkan Tabel 1.2 dijelaskan dari 13 Kabupaten dan 2 Kota , perkembangan pertumbuhan rumah tangga di Provinsi Lampung cenderung meningkat untuk setiap tahunnya, dimana hal ini disebabkan oleh pertumbuhan penduduk di kabupaten/kota Provinsi Lampung.

Selain itu peningkatan pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan rumah tangga juga mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan di Provinsi Lampung. Seperti yang kita ketahui rumah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari, karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat pada umumnya. Selain itu menurut UU No 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Turner pada tahun 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 .

Dengan kata lain rumah tidak hanya sekedar menjadi tempat berteduh melainkan harus menjadi tempat tinggal yang layak, yang mampu menghilangkan atau mengurangi tekanan hidup yang tinggi. Khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah (UU No.64 tahun 2016 tentang pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah). Berikut ini data tentang kepemilikan rumah di Provinsi Lampung tahun 2013 - 2016:

Tabel 1.3 Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan Sendiri / Sewa Kabupaten/Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013 – 2016.

No	Kabupaten / Kota	2013		2014		2015		2016
		Milik Sendiri	Sewa/ Lainnya	Milik Sendiri	Sewa/ Lainnya	Milik Sendiri	Sewa/ Lainnya	Milik Sendiri
1.	Lampung Barat	84,74	15,26	82,35	17,65	86,80	13,20	91,25
2.	Tanggamus	87,27	12,73	93,54	6,46	94,08	5,92	94,62
3.	Lampung Selatan	85,24	14,76	95,06	4,94	94,02	5,98	92,97
4.	Lampung Timur	90,50	9,50	94,79	5,21	94,89	5,11	94,99
5.	Lampung Tengah	86,65	13,35	94,97	5,03	93,23	6,77	91,51
6.	Lampung Utara	83,65	16,35	87,20	12,80	88,60	11,40	90,03
7.	Way Kanan	87,34	12,66	87,42	12,58	91,17	8,83	95,08
8.	Tulang Bawang	77,50	22,50	80,36	19,64	85,24	14,76	90,42
9.	Pesawaran	88,32	11,68	88,80	11,20	91,20	8,80	93,67
10.	Pringsewu	87,31	12,69	94,46	5,54	92,99	7,01	91,53
11.	Mesuji	85,99	14,01	91,25	8,75	92,89	7,11	94,56
12.	Tulang Bawang Barat	88,66	11,34	96,80	3,20	94,83	5,17	92,89
13.	Pesisir Barat	88,32	11,68	93,45	6,55	93,83	6,17	94,21
14.	Kota Bandar Lampung	65,29	34,71	77,42	22,58	76,17	23,83	74,93
15.	Kota Metro	74,82	25,18	82,88	17,12	82,65	17,35	82,41
	Rata - Rata	84,11	15,89	89,38	10,62	90,17	9,83	91,00

Sumber : Lampung Dalam Angka, 2017

Berdasarkan Tabel 1.3 dijelaskan perkembangan persentase rumah tangga menurut status kepemilikan sendiri / sewa di 3 kabupaten serta 2 kota di Provinsi Lampung periode 2013 – 2016 berfluktuasi dari setiap tahun nya. Perkembangan jumlah rumah tangga belum tentu meningkatkan rumah tangga menurut status kepemilikan, seperti kabupaten Lampung Tengah yang memiliki jumlah penduduk serta jumlah rumah tangga yang paling tertinggi namun persentase rumah tangga menurut status kepemilikan nya berada di peringkat 6 dari semua kabupaten dan kota.

Hal ini disebabkan karena kemampuan daya beli masyarakat tidak cukup untuk membiaya kebutuhan pokok kehidupan. Dimana ada berbagai faktor yang mempengaruhi rendah nya kepemilikan rumah di kalangan MBR, seperti harga rumah yang terlalu tinggi, suku bunga kredit yang tinggi dan pendapatan masyarakat yang dibawah rata – rata. Selain itu hal ini juga di dukung oleh tulisan lampung1.com (November, 2017) Gubernur Lampung Muhammad Ridho Ficardo mengatakan bahwa masih ada 93.725 warga lampung yang tinggal di rumah tidak layak huni.

Guna mengatasi permasalahan yang telah dijelaskan diatas, pemerintah merumuskan suatu kebijakan dalam rangka pembangunan menyeluruh dan merata yang dituangkan dalam program pemerintah, yang diwujudkan dan dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat , yang tertuang dalam Peraturan Menteri No. 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Yang selanjutnya di perbarui oleh menteri Pekerjaan Umum Dan

Perumahan Rakyat yang tertuang dalam Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit dan juga merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi MBR yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang sudah bekerjasama dengan Kemenpera dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian rumah sederhana (RS Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Program FLPP ini juga sebagai upaya pemerintah dalam merealisasikan target pembangunan sejuta unit rumah pada Tahun 2018 dan agar tepat sasaran, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan, minimum bagi perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Dalam website Bank BTN, kelebihan dari program FLPP dapat dijelaskan dibawah ini :

- Suku Bunga 5 % fixed sepanjang jangka waktu kredit
- Proses cepat dan mudah
- Uang muka mulai dari 1%
- Jangka waktu maksimal s.d. 20 tahun
- Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- Biaya provisi bank 0,5% dan bebas biaya notaris.

Kelompok sasaran dari program ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah atau yang dapat dikatakan sebagai keluarga atau rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan sampai sebesar Rp. 4.000.000,- termasuk diantaranya adalah peningkatan pelayanan prasarana dan sarana pemukiman melalui peningkatan kapasitas kelembagaan dalam penyelenggaraannya, penyediaan perumahan yang layak huni, disamping mampu meningkatkan kualitas sumber daya manusia juga mempunyai peranan penting sebagai lokomotif perekonomian nasional.

Dengan demikian semakin maraknya pembangunan perumahan belakangan ini, mendorong minat pengembang perumahan untuk memikat pembeli rumah. Adapun cara yang dilakukan yaitu dengan mulai memberikan bunga yang rendah, keringanan cara membayar uang muka dengan mencicil hingga melengkapi berbagai fasilitas penunjang kelengkapan lainnya, seperti jalan yang lebar,

jaringan air, taman bermain, fasilitas pendidikan. Berikut ini data developer yang ada di Provinsi Lampung :

Tabel 1.4 Jumlah Perumahan Bersubsidi di Provinsi Lampung

No.	Provinsi	Kabupaten/Kota	Jumlah Unit
1.	LAMPUNG	Lampung Selatan	2.987 Unit
2.		Lampung Tengah	735 Unit
3.		Lampung Utara	45 Unit
4.		Pesawaran	1.048 Unit
5.		Pringsewu	400 Unit
6.		Kota Bandar Lampung	1.567 Unit
7.		Kota Metro	267 Unit
TOTAL			6.849 Unit

Sumber : REI Provinsi Lampung, 2017

Dari Tabel 1.4 dijelaskan bahwa dengan adanya keterbatasan MBR untuk memiliki rumah, maka para pengembang cenderung membangun lebih banyak rumah bersubsidi melalui program FLPP, Dengan adanya program FLLP dari pemerintah maka saat ini untuk perumahan subsidi yang terdekat dari kota Bandar Lampung adalah Kabupaten Lampung Selatan. Hal ini disebabkan karena adanya keterbatasan lahan di Bandar Lampung sehingga membuat harga tanah di Bandar Lampung juga meningkat. Akan tetapi kesejahteraan penduduk dengan memiliki rumah yg layak harus terpenuhi.

Dengan adanya permasalahan tersebut peneliti berfokus di Kabupaten Lampung Selatan dimana untuk kabupaten Lampung Selatan memiliki jumlah perumahan bersubsidi yang paling tinggi , Tak hanya itu Kabupaten Lampung Selatan juga mempunyai letak geografis yang paling dekat dari Kota Bandar Lampung. Hal inilah yang mendorong developer untuk membangun unit lebih banyak lagi, untuk data developer yang ada di kabupaten Lampung Selatan, dapat dilihat dari Tabel 1.5 :

Tabel 1.5 Jumlah Perumahan Bersubsidi di Kabupaten Lampung Selatan

No.	Developer	Perumahan	Jumlah
1.	PT.Pualam Tunggal Sakti	Perumahan Permata Asri	300 Unit
		Perumahan Permata Asri II	200 Unit
2.	PT. Dwi Putri Sentosa	Perumahan Intan Permai	100 Unit
3.	PT. Golden Hong Makmur	Perumahan Kalianda Residence	100 Unit
4.	PT. Lampung Utama Construksindo	Sidomulyo Residence	75 Unit
5.	CV. Waringin Jaya Perdana	Perum Al Amin Jati Estate	175 Unit
6.	PT. Berkah Sahabat Sumbay	Perumahan Sohibalina	145 Unit
7.	PT. Putri Tunggal Perdana	Perumahan Lamban Lamondo	191 Unit
8.	PT. Adjie Bangun Properti	Perumahan Inara	313 Unit
		Perumahan Safira 2	187 Unit
		Sumbersari	179 Unit
9.	PT. Agung Jaya Permai	Pesona Natar Residence	436 Unit
10.	PT. Mitra Saburai Properti	Griya Anugrah 2	10 Unit
		Griya Anugrah 3	42 Unit
		Griya Anugrah 4	105 Unit
		Sapo Damai Lestari	99 Unit
11.	PT. Alfarizi Yahsan Mandiri	Bumi Indah Permai	78 Unit
12.	PT.Melana Andespal Properti	Perumahan Sitara Residence	70 Unit
13.	PT. Surya Sakti Bangun Mandiri	Sabah Balau Residence	57 Unit
		Serambi Sumatera Residence	25 Unit
JUMLAH			2.887 Unit

Sumber : REI Provinsi Lampung, 2017

Dari Tabel 1.5 dijelaskan bahwa pembangunan perumahan bersubsidi di Kabupaten Lampung Selatan tergolong cukup banyak hingga mencapai 2.887 Unit dan penyebaran pembangunan perumahan bersubsidi pun hampir merata dari 13 developer yang ada. Namun dalam penelitian ini hanya difokuskan untuk dua developer saja yaitu PT. Pualam Tunggal Sakti dan PT. Adjie Bangun Properti. Dimana kedua developer tersebut membangun paling banyak unit rumah bersubsidi untuk wilayah Kabupaten Lampung Selatan.

Seperti yang di jelaskan dalam website resmi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) , PUPR menargetkan Program Satu Juta Rumah (PSR) pada tahun 2018 . Target tersebut ternyata berhasil tembus mencapai

mencapai 1.132.621 unit. Dalam pembiayaannya, perumahan berbasis komunitas mendapatkan subsidi KPR Fasilitas Likuiditas Penyediaan Perumahan (KPR FLPP) yang dikelola oleh PPDPP dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) di Ditjen Pembiayaan Perumahan, Kementerian PUPR.

Pemerintah melalui Kementerian PUPR tengah merumuskan kebijakan penyelenggaraan pembangunan perumahan berbasis komunitas. Keberadaan komunitas yang banyak tersebar di seluruh wilayah Indonesia diharapkan dapat mendukung kepemilikan rumah untuk masyarakat dan meningkatkan capaian Program Satu Juta Rumah di Indonesia. Sebagai informasi, Pemerintah telah membantu beberapa pembangunan rumah untuk sejumlah komunitas yang ada di daerah seperti di Kendal, Jawa Tengah dan Garut, Jawa Barat. Selain komunitas, Kementerian PUPR juga akan mendorong skema ABCG yakni pembangunan perumahan dengan melibatkan Akademisi, Bisnis, Community dan Government.

Program Satu Juta Rumah dilakukan bersama seluruh stakeholder baik pemerintah, perbankan, pengembang, asosiasi pengembang dan lainnya. Termasuk Bank BTN untuk terus mendukung dalam penyaluran subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan mengurangi kekurangan atau backlog perumahan di Indonesia.

Pada tahun 2019 menargetkan lebih banyak lagi yaitu sebesar 1.250.000 unit rumah, hal ini mengingat keberhasilan di tahun 2018 lalu. Plt. Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR, Khalawi Abdul Hamid mengatakan, untuk mencapai target tersebut tidak mudah karena memerlukan promosi yang lebih masif di media konvensional, internet dan juga melalui media sosial.

Sehingga masyarakat lebih mudah mencari lokasi rumah subsidi yang diminatinya.

Di sisi lain (Barret dan Blair, 1998) mengemukakan bahwa faktor ekonomi yang secara langsung mempengaruhi keberhasilan proyek perumahan adalah permintaan dan penawaran. Permintaan diasumsikan merupakan fungsi dari populasi, pendapatan, harga, pajak, suku bunga, uang muka, dan kemudahan mendapat pinjaman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa populasi, tenaga kerja dan pendapatan mempunyai hubungan yang kuat terhadap permintaan rumah (Soeharjoto, 2002).

Perkembangan permintaan akan rumah yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Provinsi Lampung melalui program FLPP ternyata sangat diluar dugaan, hal ini disebabkan karena rumah yang di bangun developer yang ada di Provinsi Lampung khusus nya di Kabupaten Lampung Selatan, ini tidak mencukupi untuk permintaan yang ada dari MBR. Permintaan akan rumah bersubsidi di Provinsi Lampung terus meningkat hal ini di jelaskan dalam artikel Lampung1.com yang mengatakan bahwa pada Tahun 2018 Provinsi Lampung alokasi 5.000 unit pembangunan rumah, yang dirasa itu pun belum cukup untuk memenuhi permintaan dari masyarakat.

Oleh karena itu , Gubernur Lampung meminta bantuan kepada Real Estate Indonesia (REI) cabang Lampung untuk memperluas pembangunan unit rumah bersubsidi agar tujuan dari program ini dapat berjalan sesuai dengan target atau bahkan melebihi dari target.

Perilaku konsumen rumah tidak terlepas dari apa yang mereka butuhkan dari rumah yang akan dibeli, dan apa yang dapat mereka lakukan untuk membeli rumah tersebut. Berbagai faktor keputusan pembelian rumah pun memiliki sudut pandang yang berbeda dari setiap konsumen, baik rumah subsidi dan nonsubsidi. Banyak faktor yang mempengaruhi seseorang dalam memilih tipe rumah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal tersebut.

Perilaku konsumen perumahan di Kabupaten Lampung Selatan begitu beragam termasuk perilaku konsumen rumah subsidi yang berasal dari golongan MBR. Karena itulah pengembang perumahan melakukan segmentasi pasar dengan cara menyediakan berbagai bentuk desain rumah dengan tujuan konsumen dapat memilih produk segmentasi mana yang sesuai dengan kesesuaiannya.

Namun ternyata pembangunan perumahan subsidi melalui program FLPP ini masih terdapat masalah seperti dalam penelitian (Heni Murniati,2010) dijelaskan bahwa pemberian subsidi perumahan di Perumahan Bumi Sudiang Permai Makasar belum tepat sasaran dimana masih banyak masyarakat kalangan menengah keatas yang menerima rumah subsidi melalui program FLPP. Sedangkan di sisi lain dalam penelitian (Dewi Wulandari Marchat,2011) dijelaskan pemberian bantuan rumah subsidi di Perumnas Pucung Gading Semarang sudah tepat sasaran , dimana dilihat dari sisi tingkat pendapatan, penerima bantuan rumah subsidi ini di bawah standar syarat pendapatan.

Berdasarkan uraian yang telah di jelaskan diatas, peneliti tertarik untuk melihat efektifitas dari program yang di buat oleh Menteri Perumahan Rakyat yaitu program FLPP di Kabupaten Lampung Selatan. Maka dari itu peneliti tertarik

untuk mengadakan penelitian dengan judul “ **Analisis Efektifitas Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kabupaten Lampung Selatan) Tahun 2018** ”.

1.2 Rumusan Masalah

Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah salah satu program yang diselenggarakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang tertuang dalam Peraturan Menteri No.27 Tahun 2012. Dimana program ini bertujuan untuk meningkatkan daya beli masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk membeli dan menjangkau harga rumah. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya program FLPP ini menemui beberapa masalah seperti yang telah diuraikan pada latar belakang.. Dengan demikian rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Apakah kebijakan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2018 sudah efektif “ ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efektifitas Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2018.

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Secara akademis, diharapkan kajian ini dapat memberikan kontribusi baik secara langsung atau tidak langsung bagi kepastakaan Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Universitas Lampung, serta menjadi alternatif referensi bagi peneliti yang tertarik pada kajian evaluasi kebijakan publik.

- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi kepada *stakeholder* yang berkepentingan dalam rangka keberhasilan dari kebijakan ini.

1.5 Sistematika Penulisan

Tesis ini meliputi beberapa bab yaitu: Bab I-Pendahuluan, Bab II-Tinjauan Pustaka, Bab III-Metode Penelitian, Bab IV-Analisis dan Pembahasan, Bab V-Simpulan dan Saran.

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan penelitian terdahulu.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka merupakan pengembangan dari tinjauan pustaka yang telah ditulis pada proposal tesis, kerangka pikir, dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Metode Penelitian berisi pengembangan metode penelitian yang terdiri dari objek, subjek, data, instrumen penelitian, desain penelitian, variabel dan definisi operasional variabel, alat uji atau alat analisis.

BAB IV : PEMBAHASAN

Analisis dan Pembahasan memuat analisis hasil penelitian dan pembahasan yang terpadu.

BAB V: KESIMPULAN

Kesimpulan dan Saran. Kesimpulan merupakan pernyataan singkat dan tepat yang dijabarkan dari hasil penelitian dan pembahasan untuk membuktikan kebenaran hipotesis. Saran dibuat berdasarkan literatur terdahulu, pengalaman dan pertimbangan penulis, dapat berupa implikasi penelitian bagi akademisi maupun praktisi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Perumahan

2.1.1 Definisi Rumah dan Perumahan

Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya sedangkan sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

2.1.2 Jenis Rumah

Menurut Suparno (2006) jenis rumah diklasifikasikan berdasarkan tipe rumah.

Jenis rumah tersebut terdiri atas :

1. Rumah Sederhana

Rumah sederhana merupakan rumah bertipe kecil, yang mempunyai keterbatasan dalam perencanaan ruangnya. Rumah tipe ini sangat cocok untuk keluarga kecil dan masyarakat yang berdaya beli rendah. Rumah sederhana merupakan bagian dari program subsidi rumah dari pemerintah untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan atau berdaya beli rendah. Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22 m² s/d 36 m², dengan luas tanah 60 m² s/d 75 m².

2. Rumah Menengah

Rumah menengah merupakan rumah bertipe sedang. Pada tipe ini, cukup banyak kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dan perencanaan ruangnya lebih leluasa dibandingkan pada rumah sederhana. Pada umumnya, rumah menengah ini mempunyai luas rumah 45 m² s/d 120 m², dengan luas tanah 80 m² s/d 200 m².

3. Rumah Mewah

Rumah mewah merupakan rumah bertipe besar, biasanya dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan dan berdaya beli tinggi. Perencanaan ruang pada rumah tipe ini lebih kompleks karena kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dalam rumah ini banyak dan disesuaikan dengan kebutuhan pemiliknya. Rumah tipe besar ini umumnya tidak hanya sekedar digunakan untuk tempat tinggal tetapi juga sebagai simbol status, simbol kepribadian dan karakter pemilik rumah,

ataupun simbol prestise (kebanggaan). Pada umumnya, rumah mewah ini biasanya mempunyai luas rumah lebih dari 120m² dengan luasan tanah lebih dari 200 m².

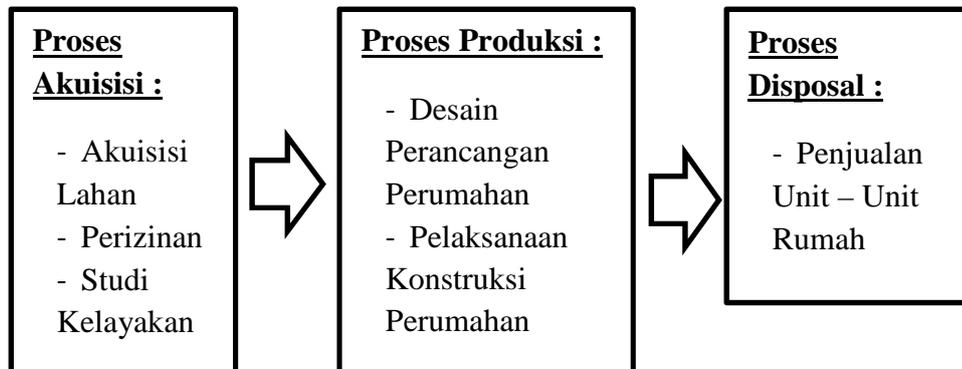
2.1.3 Proses Pengembangan Perumahan

Pengembangan perumahan merupakan proses yang dilakukan oleh pihak pengembang secara mandiri atau bersama dengan pihak lain untuk mencapai tujuan ekonomi dan sosialnya dengan cara mengembangkan lahan dan bangunan untuk ditempati sendiri atau ditempati oleh pihak lain (Baron. R.A.Byrne, 1996).

Menurut (Baron. R.A.Byrne, 1996), proses pengembangan perumahan secara umum dibagi menjadi tiga proses utama, yaitu proses akuisisi, proses produksi dan proses disposal. Proses akuisisi meliputi tahap akuisisi lahan dan tahap perizinan. Proses produksi meliputi tahap perancangan teknis/desain dan tahap pembangunan perumahan. Sedangkan proses disposal meliputi tahap penyewaan atau penjualan rumah.

Proses akuisisi meliputi tahap akuisisi lahan, tahap pengurusan perizinan untuk pengembangan lahan, serta tahap studi kelayakan pengembangan perumahan bagi pengembang. Proses produksi terdiri dari tahap perancangan teknis/desain perumahan serta tahap pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan terdiri dari pembangunan prasarana perumahan, pembangunan unit-unit rumah, dan pembangunan sarana perumahan, sedangkan proses disposal meliputi tahap penjualan unit-unit rumah.

Berdasarkan penjelasan di atas, secara umum proses pengembangan perumahan dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2.1 Proses Pengembangan Perumahan

2.2 Program FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

2.2.1 Definisi Program FLPP

Program FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Program FLPP ini merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pembangunan sejuta unit rumah per tahun dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah agar meningkatkan daya beli masyarakat dalam menjangkau rumah murah.

2.2.2 Tujuan Program FLPP

Adapun beberapa tujuan umum Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yaitu :

- a. Ketersediaan rumah layak huni.
- b. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

- c. Kemudahan memperoleh rumah.
- d. Menyasar kalangan masyarakat berpenghasilan rendah.

2.2.3 Dasar Hukum

Dalam rangka merealisasikan target pembangunan sejuta unit rumah pertahun dan melanjutkan kembali pembangunan rumah tapak melalui subsidi rumah murah yang akan berakhir pada tanggal 31 Maret 2015, Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2.2.4 Skema Pemberian Bantuan Rumah bersubsidi



Gambar 2.2 Skema Pemberian Bantuan Rumah Bersubsidi

Pelaksanaan pencairan dan penyaluran dana FLPP untuk KPR Sejahtera dilakukan secara efisien, efektif, transparan dan akuntabel serta memberikan manfaat bagi masyarakat, agar tidak terjadi penyalahgunaan pemanfaatan dana FLPP oleh masyarakat yang tidak berhak dan tidak terjadi penyalahgunaan kepemilikan rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun yang dibiayai dengan dana FLPP. Untuk meningkatkan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap pembiayaan perumahan dan untuk melakukan penyesuaian suku bunga kredit/margin pembiayaan pemilikan rumah sejahtera, yang sebelumnya dijelaskan bahwa suku bunga KPR paling tinggi 7,25% per tahun, pemerintah merubah suku bunga KPR menjadi 5% per tahun.

2.2.5 Kelompok Penerima

Adapun syarat kelompok masyarakat yang berhak menerima bantuan perumahan bersubsidi melalui program FLPP adalah sebagai berikut :

- WNI dan berdomisili di Indonesia
- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
- Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- Gaji / penghasilan pokok tidak melebihi Rp. 4.000.000
- Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun
- Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
- Menandatangani Surat Pernyataan diatas materai
- Rekening Koran Min. 3 bulan terakhir.

2.3 Teori Efektifitas Kebijakan

2.3.1 Definsi Efektifitas Kebijakan

Pengertian efektifitas adalah suatu keadaan yang mengandung pengertian mengenai efek atau akibat yang dikehendaki kalau seseorang melakukan sesuatu perbuatan, dengan maksud tertentu yang memang dikehendaki maka perbuatan ini dinyatakan efektif kalau menimbulkan akibat/mencapai maksud sebagaimana dikehendaki (Kamus Besar Administrasi 1992). Tercapainya hasil atau output yang dikendaki tidak lepas dari tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya seperti yang dikemukakan oleh (Subagyo,2000). Menurut (Halim,2001). Efektivitas harus dinilai atas dasar tujuan yang bisa dilaksanakan, bukan atas dasar konsep tujuan yang maksimum karena semakin jelas dasar tujuan yang telah ditetapkan maka hasil yang efektif akan semakin mudah tercapai.

Pengukuran terhadap konsep efektivitas menurut Makmur (2008) adalah keberhasilan program, keberhasilan sasaran, kepuasan terhadap program, efisiensi pencapaian tujuan. Pencapaian hasil (efektivitas) yang dilakukan oleh suatu organisasi menurut Jones (1994) terdiri dari empat tahap, yakni input, proses, output dan dampak. Input meliputi semua sumber daya yang dimiliki, informasi dan pengetahuan, bahan-bahan mentah serta modal. Dalam tahap input, tingkat efisiensi sumber daya yang dimiliki sangat menentukan kemampuan yang dimiliki. Tahap proses ditentukan oleh kemampuan organisasi untuk memanfaatkan sumber daya yang dimiliki, manajemen dan penggunaan teknologi agar dapat menghasilkan nilai. Sedangkan tahap dampak ditentukan dari tahap – tahap sebelumnya, dimana apabila tahap-tahap sebelumnya dikatakan berhasil maka akan menghasilkan dampak yang positif.

2.3.2 Indikator Efektifitas Program FLPP

Efektivitas kebijakan subsidi rumah melalui program FLPP merupakan keefektifan kebijakan pemerintah bagi masyarakat miskin melalui pemberian subsidi agar dapat memenuhi kebutuhan dasar (primer) yakni permukiman guna meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Dalam hal ini alat untuk mengukur keefektifan kebijakan subsidi rumah melalui program FLPP dapat dilihat dari beberapa indikator:

Tabel 2.1 Indikator Efektifitas Program FLPP

Efektifitas Program FLPP	Indikator
1. Tahap Input	<p>Ketepatan sasaran program: sasaran FLPP adalah MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sosialisasi pemerintah tentang program FLPP. - Promosi oleh pihak pengembang sudah tepat sasaran.
2. Tahap Proses	<p>Proses yang dilalui oleh MBR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kemudahan syarat. - Bunga yang diberikan sesuai. - Kemudahan alur / prosedur perbankan. - Keinginan dalam membeli rumah.
3. Tahap Output	<p>Kondisi Fisik Bangunan yang dihasilkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kondisi rumah layak huni. - Atap, lantai dan dinding. - Jaringan distribusi air bersih. - Jaringan listrik. - Jalan dilingkungan perumahan. - Saluran air/drainase.
4. Tahap Dampak	<p>Tercapainya tujuan program FLPP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memberikan rasa nyaman dan aman. - Meningkatkan kesejahteraan. - Meringankan beban untuk memiliki rumah. - Ketepatan sasaran.

2.4 Penelitian Terdahulu

2.4.1 Jurnal Internasional

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

1. Judul	Are Housing First Programs Effective? A Research Note
Penulis	Danielle Groton, <i>Florida State University</i>
Tujuan Penelitian	This paper briefly reviews studies comparing the effectiveness of various Housing First programs.
Variabel Penelitian	Homelessness, Housing First, Continuum of Care, chronic homelessness
Metode Penelitian	Description Analysis
Hasil	The results favored Housing First programs over Continuum of Care programs for housing retention. Substance use and mental health outcomes generally stayed constant regardless of program type. While Housing First does appear to show strong promise, the methodological flaws in the studies reviewed, including strong research affiliation with the Housing First agencies being evaluated, calls for more rigorous studies to be completed by more objective investigators.
2. Judul	Effectiveness of the Housing Policy: A Comparative Analysis
Penulis	Valerii O. Omelchuk ¹
Tujuan Penelitian	Given the lack of the scientific papers devoted quantitative assessments of housing policy, the main purpose of the given article is developing of approach for the numerical estimation the housing policy effectiveness considering the complexity and variety tools which are simultaneously used by the government to solve the housing problem.
Variabel Penelitian	Effectiveness of the Housing Policy, Housing Problem, Housing Affordability, Mortgage, Social Housing.
Metode Penelitian	Description Analysis
Hasil	Proposed four-level model of the state housing policy allows maximally consider the complexity and ambiguity of the problems which must be solved in housing sphere and

	takes into account market development (economic efficiency) and performance of the government non-market tools (social efficiency). Using this approach, the effectiveness in 2015 only 14.29% (maximal value 100%) and decreasing trend of the housing policy in Ukraine within 2011-2015 have been received (the effectiveness was 35.7%). The main problems in housing policy in Ukraine were determined as increasing the gap between building activities and possibilities to use of the market and non-market tools to solve housing problems by citizens. Basing on received results concluded that housing policy in the UK has the higher effectiveness than in Ukraine.
3. Judul	Planning, Policy and Performance: An Evaluation of the Effectiveness of the Social Housing Policy of Oman
Penulis	Noura Khalifa Marzouq Al Nasiri
Tujuan Penelitian	to evaluate the effectiveness of the social housing policy in achieving its objectives.
Variabel Penelitian	The primary data included survey questionnaires, interviews with policy makers, and site visits. A total of 330 face to face questionnaires were conducted with randomly selected household heads living in social housing.
Metode Penelitian	A mixed methods approach, including both primary and secondary data with qualitative and quantitative methods, was employed in this research.
Hasil	The study found that more social housing units were classified as less adequate than were seen to be more adequate. Indicators of accessibility, living space, and the structural condition of the house contributed negatively to both assessments of adequacy, whereas indicators of location and services contributed positively to both the objective and subjective adequacy ratings. Therefore, greater attention needs to be given in the programs to the physical features of the units themselves.
4. Judul	Efficiency And Effectiveness Of Housing Policies In The Central And Eastern Europe Countries
Penulis	Martin Lux
Tujuan Penelitian	to describe briefly the state housing policy

	approaches in the six selected CEE countries and to detect through the country comparison at least some of factors that may influence the degree of their efficiency and effectiveness.
Variabel Penelitian	The author set a list of indicators used for an evaluation of efficiency and effectiveness of both supply and demand side housing subsidies. Based on such criteria, Poland is viewed as the only country with a relatively high level of efficiency/effectiveness of demand- and supply-side subsidies.
Metode Penelitian	Description Analysis
Hasil	<ul style="list-style-type: none"> - The most effective/efficient subsidies were implemented in a country where general policy orientated towards the rental model (limited public housing privatization) was combined with decentralization/deregulation in the rental sector of housing (Poland). - The least effective/efficient subsidies appeared in a country, where policy orientated towards the rental model was combined with a low level of decentralization/deregulation in the rental sector (the Czech Republic).

2.4.2 Tesis dan Skripsi

1. Judul	Keefektifan kebijakan pemberian subsidi KPR/BTN serta sarana dan prasarana permukiman di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang.
Penulis	Dewi Wulandari Marchat, 2011
Tujuan Penelitian	<ul style="list-style-type: none"> a. Mengetahui mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading. b. Mengetahui kondisi sarana dan prasarana serta besarnya efektifitas pemberian subsidi KPR/BTN.
Variabel Penelitian	Mekanisme pemberian subsidi KPR/BTN, kondisi sarana prasarana serta ketepatan sasaran dan tujuan.
Metode Penelitian	Deskriptif Persentase.
Hasil	<ul style="list-style-type: none"> a. Mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. b. Jaringan jalan yang sebagian besar dalam kondisi tidak baik. c. Pemberian subsidi KPR/BTN yang tepat

	asaran dan tujuan.
2. Judul	Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi BTN syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
Penulis	Anis Khaerunnisa, 2016
Tujuan Penelitian	a. Mengetahui prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi. b. Mengetahui besarnya persentase efektivitas penyaluran pembiayaan KPR subsidi pada BTN syariah dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
Variabel Penelitian	BTN Syariah Cabang Tangerang.
Metode Penelitian	Penelitian kuantitatif.
Hasil	a. Prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Cabang Tangerang telah sesuai dengan <i>Standart Operasional Prosedur (SOP)</i> yang sudah ditetapkan BTN Syariah. b. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan metode <i>Artificial Neuron Networ (ANN)</i> penyaluran Pembiayaan KPR subsidi sudah efektif dengan tingkat efektivitas 0,8773 atau sebesar 87,73%.
3. Judul	Efektifitas penerapan sistem penyaluran kredit pemilikan rumah subsidi pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta.
Penulis	Yasmine, 2010.
Tujuan Penelitian	Efektifitas penerapan sistem penyaluran kredit kepemilikan rumah subsidi pada Bank BTN Cabang Surakarta dalam rangka memperoleh keluaran (output) yang sesuai dengan di harapkan.
Variabel Penelitian	Tahap Input, Proses dan Output.
Metode Penelitian	Deskriptif Kualitatif.
Hasil	Ditemukan nya permasalahan – permasalahan yang muncul pada tahap input dan proses sistem yang diakibatkan oleh kurang optimal nya penerapan sistem penyaluran kredit rumah bersubsidi pada Bank BTN cabang Surakarta, sehingga output yang dihasilkan belum terpenuhi yaitu belum tercapainya layanan kredit sebesar 151 tahun 2008 – 2010.
4. Judul	Analisis efektivitas program kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi serta dampak sosial ekonomi bagi Masyarakat (Studi Kasus

	Perumnas Bumi Guwosari di Kabupaten Bantul)
Penulis	Rohna Fatimah,2017
Tujuan Penelitian	Tingkat efektivitas serta dampak sosial ekonomi dari program KPR Subsidi di Perumnas Bumi Guwosari.
Variabel Penelitian	Penerima KPR Subsidi tahun 2013 di Perumnas Bumi Guwosari Kabupaten Bantul.
Metode Penelitian	Alat analisis yang digunakan adalah analisis efektivitas dan metode analisis statistik deskriptif.
Hasil	Hasil menunjukkan bahwa tingkat pencapaian efektivitas untuk ketepatan sasaran program KPR Subsidi dengan bantuan FLPP (91,01%) dan variabel <i>process</i> (81,61%) dinilai sangat efektif. Variabel <i>input</i> (67,13%) dan variabel <i>output</i> (66,59%) dinilai cukup efektif. Sedangkan untuk tingkat penghunian dinilai tidak efektif dengan pencapaian rasio 58,94%. Sementara itu program KPR Subsidi memberikan dampak bagi masyarakat baik itu positif maupun dampak negatif pada aspek sosial ekonomi.
5. Judul	Efektifitas program perumahan bersubsidi pada bank tabungan negara syariah Cabang Surakarta.
Penulis	Gilang Ramadhan,2017
Tujuan Penelitian	Tujuan penelitian ini untuk mengetahui efektifitas program perumahan bersubsidi pada BTN Syariah Cabang Surakarta.
Variabel Penelitian	Populasi dalam penelitian ini adalah nasabah BTN Syariah Cabang Surakarta sebanyak 710 nasabah.
Metode Penelitian	Penelitian ini menggunakan deskriptif pendekatan kuantitatif.
Hasil	Berdasarkan hasil penelitian dari pengujian validitas, reliabilitas dan kriteria efektifitas didapatkan di masing-masing instrumen variabel efektifitas dengan indikator ketersediaan sumber daya dan kemudahan menunjukkan hasil efektif sedangkan ketepatan sasaran dan keterjangkauan menunjukkan hasil cukup efektif. Dapat disimpulkan efektifitas program perumahan bersubsidi secara keseluruhan

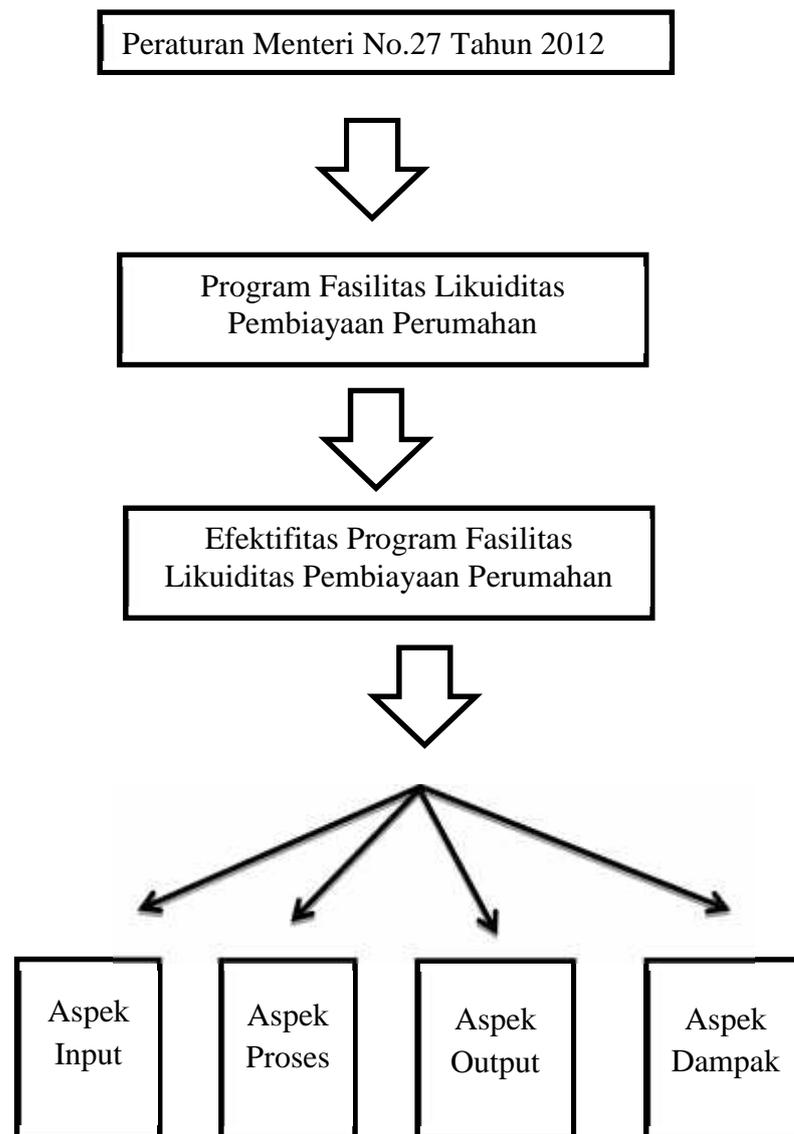
yakni 49,6% menunjukkan hasil cukup efektif. Hasil penelitian ini mencerminkan bahwa masih terdapat hal yang harus dibenahi dalam program perumahan bersubsidi dengan pembiayaan murabahah dan pengoptimalan peran peran perbankan di BTN Syariah Cabang Surakarta

2.4.3 Jurnal Nasional

1. Judul	Efektivitas regulasi perumahan di indonesia dalam mendukung penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
Penulis	Bramantyo,2012.
Tujuan Penelitian	Mengetahui efektivitas regulasi perumahan yang ada dalam mendukung penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR.
Variabel Penelitian	Regulasi, Perumahan, Penyediaan rumah, Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
Metode Penelitian	Metode yang digunakan adalah <i>content analysis</i> dengan pendekatan kualitatif
Hasil	Regulasi perumahan yang ada telah cukup efektif untuk mendukung penyediaan rumah bagi MBR, namun masih memiliki beberapa kelemahan terkait standar batasan MBR dan standar harga rumah umum.
2. Judul	Analisis prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) sejahtera tapak program fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP)
Penulis	Hendry Wahyudi dan Mohammad Rofiudin
Tujuan Penelitian	Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu niversitas Brawijaya Malang.
Variabel Penelitian	PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang, prosedur penyaluran kredit perumahan kepada masyarakat, dan data nasabah yang mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR),program FLPP
Metode Penelitian	Analisis Deskriptif
Hasil	Kelebihan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang lebih banyak daripada kekurangannya menarik Masyarakat Berpenghasilan Rendah

(MBR) yaitu maksimal Rp 4.000.000,00 untuk mengajukan kredit perumahan. Kelebihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dilihat dari suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit, uang muka mulai dari 1%, angsuran ringan, biaya-biaya ringan dan realisasi kredit yang tergolong cepat serta jangka waktu kredit yang mencapai 20 tahun.

2.5 Kerangka Pikir



Gambar 2.3 Kerangka Pikir Penelitian

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Objek dan Subjek Penelitian

3.1.1 Objek Penelitian

Objek penelitian adalah Suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk di pelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2009). Pendapat lain, Objek penelitian adalah karakteristik tertentu yang mempunyai nilai, skor atau ukuran yang berbeda untuk unit atau individu yang berbeda atau merupakan konsep yang diberi lebih dari satu nilai (Made, 2006). Objek dalam penelitian ini adalah Efektifitas program FLPP di Kabupaten Lampung Selatan dilihat dari aspek input, aspek proses, aspek output dan aspek dampak .

3.1.2 Subjek Penelitian

Subjek penelitian atau responden adalah orang yang diminta untuk memberikan keterangan tentang suatu fakta atau pendapat (Arikunto,2006). Menurut pendapat lain subjek penelitian sebagai informan, yang artinya orang pada latar penelitian yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian (Moleong,2010) .

Berdasarkan pengertian tersebut peneliti menentukan subjek penelitian dalam penelitian ini adalah masyarakat penerima bantuan subsidi perumahan melalui program FLPP di Kabupaten Lampung Selatan.

3.2 Instrumen dan Uji Instrumen Penelitian

3.2.1 Instrumen Penelitian

Instrumen dalam penelitian ini berbentuk kuesioner dengan skala *Likert*. Skala *Likert* dalam penelitian ini digunakan untuk mengukur persepsi masyarakat penerima bantuan subsidi perumahan terhadap efektivitas proses bantuan subsidi perumahan melalui program FLPP salah satunya dari pilihan sangat setuju – setuju – netral - tidak setuju - sangat tidak setuju dan jawaban responden diberi skor dari rentang 5 sampai 1. Lima jenjang instrument pengukuran dapat dilihat seperti tabel dibawah ini :

Tabel 3.1 Skala pengukuran penelitian

	Skor
Sangat setuju (kondisi yang sangat diharapkan/terbaik)	5
Setuju (kondisi yang diharapkan baik)	4
Netral (kondisi yang kurang diharapkan)	3
Tidak setuju (kondisi yang tidak diharapkan)	2
Sangat tidak setuju (kondisi yang sangat tidak diharapkan)	1

Kuesioner digunakan dalam wawancara tatap muka dengan responden untuk menghasilkan jawaban yang objektif, karena dikhawatirkan responden sulit memahami maksud pertanyaan apabila kuesioner disebar.

Berikut peneliti uraikan kisi-kisi instrumen penelitian untuk mendapat gambaran pertanyaan atau pernyataan yang nanti akan digunakan dalam kuesioner.

Tabel 3.2 Kisi – Kisi Instrumen Penelitian

Efektifitas Program FLPP	Indikator
a. Tahap Input	Ketepatan sasaran program: sasaran FLPP adalah MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) : <ul style="list-style-type: none"> - Sosialisasi pemerintah tentang program FLPP. - Promosi oleh pihak pengembang sudah tepat sasaran.
b. Tahap Proses	Proses yang dilalui oleh MBR : <ul style="list-style-type: none"> - Kemudahan syarat. - Bunga yang diberikan sesuai. - Kemudahan alur / prosedur perbankan. - Keinginan dan kemampuan dalam membeli rumah.
c. Tahap Output	Kondisi Fisik Bangunan yang dihasilkan: <ul style="list-style-type: none"> - Kondisi rumah layak huni. - Atap,lantai dan dinding. - Jaringan distribusi air bersih. - Jaringan listrik. - Jalan dilingkungan perumahan. - Saluran air/drainase.
d. Tahap Dampak	Tercapainya tujuan program FLPP : <ul style="list-style-type: none"> - Memberikan rasa nyaman dan aman. - Meningkatkan kesejahteraan. - Meringankan beban ekonomi. - Ketepatan sasaran program tersebut.

3.2.2 Pengubahan Skala Ordinal Menjadi Skala Interval

Menurut tingkatannya, data secara beruntut dari skala terendah ke tertinggi adalah data nominal, ordinal, interval dan rasio. Dalam penggunaan analisis, minimal skala yang digunakan adalah skala interval. Sedangkan bila dari data penelitian diperoleh data yang memberikan skala pengukuran ordinal (kebanyakan dalam kasus-kasus sosial), sehingga agar analisis tersebut dapat dilanjutkan maka skala ordinal harus dinaikkan (ditransformasikan) ke dalam skala interval yang

menggunakan *Method Successive Interval* (MSI) dari departement *Statistik Universitas Padjajaran* yaitu suatu metode yang digunakan untuk menaikkan atau mengubah tingkat pengukuran dari data ordinal menjadi interval (Al Rasyid, 1993).

Prosedur kerja yang harus dilakukan untuk merubah data dengan skala ordinal menjadi skala interval dapat menggunakan komputerisasi program Ms. Excel dengan tahapan sebagai berikut : (Al Rasyid, 1993).

- Menginstal aplikasi tambahan pada Ms.excel agar dapat mengoperasikan MSI
- Klik file stat97.xla lalu klik enable macro
- Buka file hasil data kuesioner yang telah diinput pada Ms.Excel atau SPSS
- Pilih menu AddIn Statistic Successive Interval pilih Yes
- Pada saat kursor berada di Data Range, blok seluruh data nilai
- Kemudian pindah ke cell Output
- Klik di kolom baru untuk membuat hasil output
- Pilih next Finish

Setelah pengoperasian selesai, maka data telah bertransformasi dari data ordinal ke data interval.

3.2.3 Uji Instrumen Penelitian

Setelah kuesioner dibuat, selanjutnya akan dilakukan uji validitas dan reliabilitas instrumen.

a. Uji Validitas Instrumen

Uji validitas instrumen dilakukan untuk menunjukkan keabsahan dari instrumen yang akan dipakai pada penelitian. Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat kevalidan dan kesahihan suatu instrumen (Arikunto, 2006).

Rumus yang digunakan untuk mengukur validitas instrumen adalah Korelasi *Pearson Product Moment* (Arikunto, 2005) :

$$r_{xy} = \frac{n\sum X_i Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{\sqrt{\{n\sum X_i^2 - (\sum X_i)^2\} \{n\sum Y_i^2 - (\sum Y_i)^2\}}}$$

Keterangan:

r_{xy} : Koefisien korelasi butir

n : Jumlah responden uji coba

X_i : Jumlah skor dalam sebaran X

Y_i : Jumlah skor dalam sebaran Y

Keputusan pengujian validitas instrumen adalah :

1. Item pernyataan dikatakan valid apabila $r_{hitung} > r_{tabel}$, pada tingkat = 5%
2. Item pernyataan dikatakan tidak valid apabila $r_{hitung} < r_{tabel}$, pada tingkat = 5%

b. Uji Realibilitas Instrumen

Uji reliabilitas dilakukan untuk mengetahui ketetapan suatu instrumen (alat ukur) didalam mengukur gejala yang sama walaupun dalam waktu yang berbeda. Reliabilitas instrumen yaitu suatu instrumen yang bila digunakan beberapa kali untuk mengukur objek yang sama, maka akan menghasilkan data yang sama (Sugiyono, 2005). Hasil pengukuran yang memiliki tingkat reliabilitas yang tinggi akan mampu memberikan hasil yang terpercaya. Tinggi rendahnya reliabilitas instrumen ditunjukkan oleh suatu angka yang disebut koefisien reliabilitas. Jika suatu instrumen dipakai dua kali untuk mengukur gejala yang sama dan hasil pengukurannya yang diperoleh konsisten, instrumen itu reliabel. Untuk menguji reliabilitas instrumen dalam penelitian ini, menggunakan koefisien reliabilitas *Alfa Cronbach* (Arikunto, 2005:239)

$$r_{11} = \left(\frac{k}{k-1} \right) \left(1 - \frac{\sum \sigma_b^2}{\sigma_t^2} \right)$$

Keterangan :

- r_{11} : reliabilitas instrumen
- k : banyaknya butir pernyataan
- $\sum \sigma_b^2$: jumlah varians butir
- σ_t^2 : varians total

Hasil perhitungan dibandingkan dengan pada $\alpha = 5\%$ dengan kriteria kelayakan jika $r_{11} > r_{tabel}$ dinyatakan reliabel, dan jika $r_{11} < r_{tabel}$ maka dinyatakan tidak reliabel.

3.3 Jenis Data

3.3.1 Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber primer yaitu sumber asli atau informan yang memuat informasi atau data tersebut (Arifin, 1995). Data primer dapat diperoleh melalui angket, observasi, maupun wawancara (*interview*). Data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu hasil kuisisioner yang telah dibagikan kepada masyarakat yang menerima bantuan subsidi perumahan melalui program FLPP di Kabupaten Lampung Selatan. Data ini diambil dalam kurun waktu Juli – Agustus 2018 di Kabupaten Lampung Selatan.

3.3.2 Data Sekunder

Menurut Azwar (1998:91) data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber yang bukan memuat asli informasi dari data tersebut. Data sekunder diperoleh melalui pihak-pihak lain secara tidak langsung diperoleh penelitian dari objek penelitian. Data sekunder biasanya didapat dari data dokumentasi, data lapangan dan arsip-arsip yang dianggap penting. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

Tabel 3.3 Data sekunder penelitian

No.	Jenis Data	Sumber
1.	Jumlah Penduduk Provinsi Lampung	BPS Provinsi Lampung
2.	Jumlah Developer di Provinsi Lampung	REI Provinsi Lampung

3.4 Teknik Pengumpulan Data

3.4.1 Angket/*Kuesioner wawancara*

Angket merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya (Sugiyono, 2005:135). Metode angket ini digunakan untuk

mengumpulkan data dari responden mengenai efektifitas program FLPP rumah bersubsidi di Kabupaten Lampung Selatan., namun dalam penelitian ini peneliti mendampingi langsung dalam pengisian angket/kuesioner.

3.4.2 Dokumentasi

Menurut Sukmadinata (2007:221) dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar maupun elektronik. Dokumen yang dihimpun dipilih sesuai dengan tujuan dan fokus masalah. Dokumentasi tidak sekedar mengumpulkan dan menuliskan laporan dalam bentuk kutipan-kutipan sejumlah dokumen, tetapi juga menganalisis, membandingkan dan memadukan sehingga kajiannya sistematis. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data mengenai situasi di berbagai perumahan bersubsidi di Kabupaten Lampung Selatan.

3.5 Metode Analisis

3.5.1 Analisis Deskriptif

Analisis Data Deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi . Dalam statistik deskriptif antara lain adalah penyajian data melalui tabel, grafik, diagram lingkaran, pictogram, perhitungan modus, median, mean, perhitungan desil, persentil, perhitungan penyebaran data melalui perhitungan rata - rata dan standar deviasi, perhitungan persentase (Sugiyono, 2009). Dimana dalam penelitian ini analisis deskriptif yang digunakan yaitu memeberikan gambaran umum dari sampel perumahan yang ada serta bagaimana

kondisi nyata terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dengan menggunakan beberapa sampel perumahan yang ada.

3.5.2 Analisis Kuantitatif

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah analisis kuantitatif dan deskriptif. Alat analisisnya berupa metode statistik dan ekonometrik. Ekonometrika didefinisikan sebagai analisis kuantitatif dari fenomena yang sebenarnya yang didasarkan pada pengembangan yang bersamaan dengan teori dan pengamatan dihubungkan dengan metode inferensi yang sesuai (Gujarati, 2003).

3.5.3 Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada kurun waktu Juli - Agustus 2018 yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung dengan beberapa alasan, yaitu: Kabupaten Lampung Selatan adalah salah satu kabupaten yang memiliki unit perumahan bersubsidi terbanyak, atau dapat dikatakan beberapa developer lebih fokus membangun di kabupaten Lampung Selatan.

3.6 Definisi Operasional

Definisi operasional variabel penelitian merupakan penjelasan dari masing – masing variabel yang digunakan dalam penelitian terhadap indikator - indikator yang membentuknya. Definisi operasional penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 3.4 Definisi Operasional Penelitian

Jenis Variabel	Definisi	Indikator	Skala
1. Efektifitas Input	Input Program FLPP yaitu memberikan	- Sosialisasi pembiayaan KPR Subsidi melalui	Skala Likert

Lanjutan Tabel 3.4

	bantuan kredit / pembiayaan kepemilikan rumahsederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah.	program FLPP. - Pengalokasian promisi terkait subsidi pembiayaan perumahan dari pemerintah kepada masyarakat yang membutuhkan.	
2. Efektifitas Proses	Efektivitas proses Program FLPP adalah segala langkah yang dilakukan agar Program FLPP terlaksana sesuai pedoman umum yang telah ditetapkan.	- Kemudahan dalam persyaratan dan prosedur. - Bunga yang diterima sesuai dengan ketentuan. - Kemudahan dalam sistem pembiayaan perbankan. - Memiliki kemauan dan kemampuan untuk melakukan pembelian rumah dengan program FLPP.	Skala Likert
3. Efektifitas Output	Efektivitas output Program FLPP adalah tercapainya standar hidup layak untuk masyarakat berpenghasilan rendah.	- Rumah yang sesuai standar lingkungan layak huni. - Atap, lantai dan dinding telah memenuhi standar rumah bersubsidi. - Jaringan distribusi air bersih telah memnuhi standar rumah bersubsidi. - Jaringan listrik telah memnuhi standar rumah bersubsidi. - Jalan lingkungan telah memnuhi standar rumah bersubsidi. - Saluran air/drainase	Skala Likert

Lanjutan Tabel 3.4

		lingkungan telah memenuhi standar rumah bersubsidi.	
4. Efektifitas Dampak	Efektivitas dampak Program FLPP adalah pengaruh yang mendatangkan akibat baik positif maupun negatif, dari Subsidi dengan bantuan program FLPP.	<ul style="list-style-type: none"> - Memberikan rasa nyaman dan aman dalam menempati hunian/rumah. - Meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mengurangi angka kemiskinan. - Meringankan beban ekonomi masyarakat dalam memiliki hunian/rumah. - Keberhasilan program FLPP ini sudah tepat sasaran. 	Skala Likert

3.7 Populasi dan Sampel

3.7.1 Polulasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2009). Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang mengambil perumahan bersubsidi di Kabupaten Lampung Selatan. Hal yang mendasari pemilihan populasi di Lampung Selatan karena pada Tabel 3.5 Kabupaten Lampung Selatan memiliki jumlah pembangunan unit terbanyak di Provinsi Lampung.

Sehingga dapat dibuat populasi untuk Kabupaten Lampung Selatan sebanyak 2.887 Unit. Berikut daftar populasi untuk Kabupaten Lampung Selatan

Tabel 3.5 Populasi Penelitian Kabupaten Lampung Selatan

No.	Developer	Perumahan	Jumlah
1.	PT.Pualam Tunggal Sakti	Perumahan Permata Asri	300 Unit
		Perumahan Permata Asri II	200 Unit
2.	PT. Dwi Putri Sentosa	Perumahan Intan Permai	100 Unit
3.	PT. Golden Hong Makmur	Perumahan Kalianda	100 Unit
		Residence	
4.	PT. Lampung Utama Construksindo	Sidomulyo Residence	75 Unit
5.	CV. Waringin Jaya Perdana	Perum Al Amin Jati Estate	175 Unit
6.	PT. Berkah Sahabat Sumbay	Perumahan Sohibalina	145 Unit
7.	PT. Putri Tunggal Perdana	Perumahan Lamban Lamondo	191 Unit
8.	PT. Adjie Bangun Properti	Perumahan Inara	313 Unit
		Perumahan Safira 2	187 Unit
		Sumbersari	179 Unit
9.	PT. Agung Jaya Permai	Pesona Natar Residence	436 Unit
10.	PT. Mitra Saburai Properti	Griya Anugrah 2	10 Unit
		Griya Anugrah 3	42 Unit
		Griya Anugrah 4	105 Unit
		Sapo Damai Lestari	99 Unit
11.	PT. Alfarizi Yahsan Mandiri	Bumi Indah Permai	78 Unit
12.	PT.Melana Andespal Properti	Perumahan Sitara Residence	70 Unit
13.	PT. Surya Sakti Bangun Mandiri	Sabah Balau Residence	57 Unit
		Serambi Sumatera Residence	25 Unit
JUMLAH			2.887 Unit

Sumber: Operator REI Provinsi Lampung, 2017 (data diolah)

3.7.2 Sampel

Menurut Sugiyono (2005:73) sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu. Apa yang dipelajari dari sampel itu, kesimpulannya akan diberlakukan untuk populasi. Untuk itu sampel yang diambil dari populasi harus representatif. Selain itu sampel merupakan contoh atau himpunan bagian

dari suatu populasi yang dianggap mewakili populasi tersebut sehingga informasi apa pun yang dihasilkan oleh sampel ini bisa dianggap mewakili keseluruhan populasi (Malhotra dalam Umar Husein, 2003).

Dapat dilihat dari tabel populasi diatas di Kabupaten Lampung selatan ada 13 developer perumahan bersubsidi dengan jumlah unit sebanyak 2.887 Unit, maka dari itu untuk memeperkecil populasi penelitian dari ke 13 developer diambil 2 developer yang memiliki jumlah pembangunan unit tertinggi yaitu PT.Pualam Tunggal Sakti dan PT. Adjie Bangun Properti, lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 3.6 Populasi Penelitian

No.	Developer	Perumahan	Jumlah
1.	PT.Pualam Tunggal Sakti	Perumahan Permata Asri	300 Unit
		Perumahan Permata Asri II	200 Unit
2.	PT. Adjie Bangun Properti	Perumahan Inara	313 Unit
		Perumahan Safira 2	187 Unit
		Sumbersari	179 Unit
JUMLAH			1.179 Unit

Sumber: Operator REI Provinsi Lampung, 2017 (data diolah)

Teknik *sampling* (teknik pengambilan sampel) dalam penelitian ini adalah *Stratified Random Sampling*. *Stratified Random Sampling* adalah teknik pengambilan sampel berdasarkan suatu tingkatan tertentu. (Sugiyono,2005:77).

1. Penarikan Sampel

Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan *Stratified Random Sampling*. Jumlah populasi perumahan bersubsidi untuk dua developer di Lampung Selatan sebanyak 1.179 unit,

Namun karena untuk Maka untuk menentukan sampel menggunakan Rumus Slovin. Rumus Slovin yang digunakan sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Keterangan :

n = Jumlah Sampel

N = Populasi

e = Tingkat Kesalahan/ketidakteitian karena kesalahan pengambilan sampel

Berikut hasil perhitungan besarnya sampel dalam penelitian ini

$$n = \frac{1.179}{1+(1.179)(0,1)^2}$$

$$n = \frac{1.179}{12.79}$$

$$n = 92,18 \text{ Unit}$$

$$n = 92 \text{ Unit}$$

Dalam pengambilan sampel, peneliti mengklasifikasikan berdasarkan lokasi perumahan yang dalam hal ini ada lima lokasi perumahan bersubsidi dari dua developer yang ada di Kabupaten Lampung Selatan .

1. Perumahan Permata Asri dengan jumlah sampel sebanyak 23 rumah yang didapat dari :

$$\frac{\text{Jumlah Unit Perumahan}}{\text{Jumlah Populasi}} \times 92$$

$\frac{300}{1179} \times 92 = 23$, kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

2. Perumahan Permata Asri II dengan jumlah sampel sebanyak 16 rumah yang didapat dari :

$$\frac{\text{Jumlah Unit Perumahan}}{\text{Jumlah Populasi}} \times 92$$

$\frac{200}{1179} \times 92 = 16$, kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

3. Perum Inara dengan jumlah sampel sebanyak 24 rumah yang didapat dari :

$$\frac{\text{Jumlah Unit Perumahan}}{\text{Jumlah Populasi}} \times 92$$

$\frac{313}{1179} \times 92 = 24$, kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

4. Perumahan Safira II dengan jumlah sampel sebanyak 15 rumah yang didapat dari :

$$\frac{\text{Jumlah Unit Perumahan}}{\text{Jumlah Populasi}} \times 92$$

$\frac{187}{1179} \times 92 = 15$, kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

5. Sumber Sari dengan jumlah sampel sebanyak 14 rumah yang didapat dari :

$$\frac{\text{Jumlah Unit Perumahan}}{\text{Jumlah Populasi}} \times 92$$

$\frac{179}{1179} \times 92 = 14$, kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

Jumlah dan Sebaran Sampel pada lima lokasi perumahan

Tabel 3.7 Jumlah Sebaran Sampel

No.	Nama Perumahan	Jumlah Sampel
1.	Perumahan Permata Asri	23 Unit
2.	Perumahan Permata Asri II	16 Unit
3.	Perum Inara	24 Unit
4.	Perum Safira 2	15 Unit
5.	Sumber Sari	14 Unit
	JUMLAH	92 Unit

3.8 Metode Pengolahan dan Teknik Analisis Data

3.8.1 Metode Pengolahan Data

Setelah data dikumpulkan maka tahap selanjutnya adalah pengolahan data, yang terdiri dari tahap:

a. *Editing data*. *Editing data* dalam penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti kembali data yang terkumpul dari penyebaran kuesioner. Langkah tersebut dilakukan untuk mengetahui apakah data yang terkumpul sudah cukup baik. Pemeriksaan data atau *editing* dilakukan terhadap jawaban yang telah ada dalam kuesioner dengan memperhatikan hal-hal meliputi: kelengkapan pengisian identitas responden, kelengkapan jawaban, serta kesesuaian antar jawaban. Dari hasil *editing data* diketahui seluruh kuesioner sudah terjawab.

b. *Tabulating data*. *Tabulating data* yaitu memasukkan jawaban responden hasil pereolehan kuesioner yang telah diberi skor ke dalam tabel untuk selanjutnya dianalisis guna menentukan tingkat efektivitas kebijakan rumah bersubsidi melalui Program FLPP dilihat dari 4 aspek yaitu input, proses, output dan dampak program.

3.8.2 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kuantitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a) Untuk efektivitas variabel – variabel penelitian rumah bersubsidi melalui Program FLPP didapat dari hasil skoring kuesioner yang hasilnya nanti akan disajikan seperti pada Tabel 3.8 :

Tabel 3.8 Jawaban Responden Untuk Masing – Masing Variabel

Responden	Item Pernyataan							Skor
	1	2	3	16	
1								
2								
3								
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								
.....								
92								
Total Skor								

Setelah mendapatkan skor pada masing - masing pertanyaan di tiap variabel penelitian maka untuk melihat tingkat efektivitasnya dilakukan dengan menggunakan persentase pencapaian, yaitu dengan membandingkan total skor riil dengan total skor yang diharapkan, seperti rumus dibawah ini :

$$\text{Persentase Efektivitas} = \frac{\text{Skor hasil penelitian}}{\text{skor harapan}} \times 100\%$$

Dimana:

Skor Harapan = Responden x Skor Tertinggi x Jumlah Item.

Skor riil = Frekuensi Jawaban Responden x Skor Nilai Jawaban.

Skor harapan dari penelitian ini adalah sebesar 5 perbutir pertanyaan yang berarti sangat efektif. Secara singkat untuk mencari nilai skor harapan dapat digunakan rumus :

Skor harapan = Skor Nilai Jawaban x Jumlah Responden ,

Dimana nilai skor harapan untuk penelitin ini yaitu sebesar :

$$\begin{aligned} \text{Skor harapan} &= 5 \times 92 \\ &= 460 \end{aligned}$$

Menentukan predikat untuk efektivitas Program FLPP, dimana standar ukuran efektifitas menurut Litbang Depdagri untuk melihat tingkat pencapaian efektivitas, sebagai berikut:

Tabel 3.9 Standar Pengukuran Efektifitas

Rasio Efektifitas	Tingkat Capaian
Diatas 80%	Sangat Efektif
60% - 79,99%	Cukup Efektif
40% - 59,99%	Tidak Efektif
Dibawah 40%	Sangat Tidak Efektif

Sumber : Litbang Depdagri, 1991

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang analisis efektifitas program FLPP di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2018 dilihat dari empat variabel, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Persentase efektifitas program KPR bersubsidi dengan bantuan program FLPP secara keseluruhan kepada masyarakat di perumahan bersubsidi di Lampung Selatan Tahun 2018 , dinilai cukup efektif. Sementara dari empat variabel yang diteliti variabel yang dinilai paling efektif yaitu variabel input , dimana variabel input ini terdiri dari dua indikator yaitu sosialisasi serta promosi yang dilakukan pemerintah maupun yang dilakukan oleh pihak pengembang perumahan.

5.2 Saran

Adapun saran untuk para stakeholder agar kedepan nya program FLPP serta penelitian ini lebih baik lagi, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bagi pelaksana program FLPP baik pemerintah maupun developer / pengembang perumahan diharapkan dapat meningkatkan lagi jumlah dari rumah subsidi yang akan dibangun, mengingat permintaan akan rumah bersubsidi ini

semakin meningkat. Tak hanya itu para stakeholder diharapkan tetap menjaga mutu dan kualitas dar rumah tersebut, akan lebih baik pula apabila fasilitas umum dari perumahan tersebut ditambah agar memudahkan para konsumen penerima bantuan dalam menjalani kegiatan sehari – hari.

2. Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan kedepannya para peneliti lebih diperluas lagi lingkup wilayah penelitian , sehingga dapat di bandingkan hasil analisis efektifitas program FLPP ini dengan wilayah lain. Para peneliti selanjutnya juga diharapkan dapat menambah indikator penelitian dari keempat variabel tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim. 2001. *Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: UPP-AMP YKPN.
- Al-Rayid , Harun. 1993. *Tekhnik Penarikan Sampel*. Bandung. Universitas Padjadjaran.
- Anis Khaerunnisa. 2016. Efektifitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi BTN syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Arikunto S. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, Ed Revisi VI*. Jakarta. Penerbit PT Rineka Cipta.
- Azwar, Saifuddin. 1998. *Metode Penelitian, Edisi I, Cetakan I*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Badan Pusat Statistik. Jumlah Penduduk Kabupaten/ Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013-2016.
- _____. Rumah Tangga Kabupaten/ Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013-2016.
- Baron, R. A. & Byrne, D. (1996). *Social psychology: 8th edition*. Massachusetts: Allyn & Bacon.
- Barret, G. V. dan Blair, J.P. (1998) *Real Estate Market and Feasibility Studies*. New York: Van Nortrand Reinhold
- Bramantyo. 2012. Efektifitas regulasi perumahan di Indonesia dalam mendukung penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- Danielle Groton. 2013. Are housing first programs Effective ? A research note.
- Dewi Wulandari Marchat. 2011. Keefektifan kebijakan pemerian subsidi KPR/BTN serta sarana dan prasarana permukiman di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang.
- Djarwanto, PS. dan Pangestu Subagyo. 2000. *Statistik Induktif*. Edisi 4. Yogyakarta : BPFE.

- Gilang Ramadhan. 2017. Efektifitas program perumahan bersubsidi pada bank tabungan negara syariah cabang Surakarta.
- Gujarati, Damodar. 2003. *Ekonometri Dasar. Terjemahan Sumarno Zain*. Jakarta. Erlangga.
- Hendry Wahyudi dan Mohammad Rofiudin. 2016. Analisis prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) sejahtera tapak program fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP).
- <https://www.lampung1.com/2017/11/pemprov-lampung-ajak-rei-percepat-penyediaan-rumah-rakyat/> (16 November 2017)
- _____. www.suara.com/bisnis/2017/12/20/152523/pupr-garap-ratusan-ribu-rumah-subsidi-tahun-2018 (04 Februari 2019)
- _____. www.wartaekonomi.co.id/read193484/perumnas-lampung-terus-kejar-target-sejuta-rumah.html (02 September 2018)
- I Made Wirartha (2006:39) Wirartha, I Made. 2006. *Metode Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Jones, Charles O, 1994. *Pengantar Kebijakan Publik (Public Policy)*, Diterjemahkan oleh Ricky Istamto, Rajawali Pers. Jakarta
- Martin Lux. 2016. Efficiency and effectiveness of housing policies in the central and eastern Europe countries.
- Moleong, L. J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung. Remaja Rosdakarya.
- Noura Khalifa Marzouq Al Nasiri. 2015. Planning, policy and performance : An evaluation of the effectiveness of the social housing policy of Oman.
- Peraturan Menteri No. 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Melalui Kredit / Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.
- Peraturan Menetri No. 21 Tahun 2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menetri No. 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
- Publikasi lampung dalam angka_. *Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan Sendiri/Sewa Kabupaten/ Kota di Provinsi Lampung Tahun 2013-2016*.

- REI (Real Estate Indonesia). Provinsi Lampung, 2017.
- Rohna Fatimah. 2017. Analisis efektifitas program kredit pemilikan rumah KPR subsidi serta dampak sosial ekonomi bagi masyarakat.
- Sastra.M, Suparno. 2006. Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Singgih Santoso. 2000. *Latihan SPSS Statistik Parmetik*. Jakarta. Gramedia,
- Sugiono. 2005. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung. Alfabeta.
- _____. 2009. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung. Alfabeta.
- Sujarweni, V. Wiratna. 2012. *Statistika untuk Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sukmadinata Nana Syaodih. 2007. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung. Remaja Rosda Karya.
- Suparno dan Muhammad Yunus. 2006. *Keterampilan Dasar Menulis*. Jakarta. Universitas Terbuka.
- Tim Litbang Depdagri –Fisipol UGM Tahun 1991 Tentang Skala Pengukuran Efektifitas.
- Turner, John F. 1976. *Housing By People – Towards Autonomy In Building Environments*. London: Marion Boyars Publishers Ltd
- Umar, Husein. 2003. *Manajemen, Metode, Kasus*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman.
- Undang – Undang Nomor 64 tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat.
- Valerii Omelchuk. 2018. Effectiveness of the housing policy : A comparative analysis.
- Yasmine. 2010. Efektifitas penerapan system penyaluran kredit pemilikan rumah subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta.