



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN FASILITAS LIKUIDITAS  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) UNTUK PEMILIKAN RUMAH  
SEJAHTERA TAPAK DI KABUPATEN BEKASI**

**SKRIPSI**

**MARTIN D R MARPAUNG  
1006817100**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA**

**DEPOK  
JUNI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN FASILITAS LIKUIDITAS  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) UNTUK PEMILIKAN RUMAH  
SEJAHTERA TAPAK DI KABUPATEN BEKASI**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi**

**MARTIN D R MARPAUNG  
1006817100**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA  
DEPOK  
JUNI 2012**

## LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Martin D.R Marpaung**

**NPM : 1006817100**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 10 Juli 2012.**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Skripsi ini diajukan oleh**

**Nama** : Martin D.R Marpaung

**NPM** : 1006817100

**Program Studi** : Administrasi Negara

**Judul Skripsi** : Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas  
Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah  
Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi


**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi pada Program Studi Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia.**

**DEWAN PENGUJI**

**Pembimbing** : Drs. Kusnar Budi, M.Bus (  )

**Penguji** : Dra. Sri Susilih, M.Si (  )

**Ketua Sidang** : Dra. Afiati Indri Wardani, M.Si (  )

**Sekretaris Sidang** : Erwin Harinurdin, S.Sos, M.SAk (  )

**Ditetapkan di** : Depok

**Tanggal** :

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

Sebagai sivitas akademis Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Martin D.R Marpaung  
NPM : 1006817100  
Program Studi : Administrasi Negara  
Departemen : Ilmu Administrasi  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia. **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

***Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi.***

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini di Universitas Indonesia berhak menyimpan, merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 10 Juli 2012.

Yang Menyatakan,



(Martin D.R Marpaung)



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI**

### **ABSTRAK**

Nama : Martin D.R Marpaung

Program Studi : Ilmu Administrasi Negara

Judul : Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana efektivitas implementasi kebijakan FLPP, yaitu untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Model analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman, yang di dalamnya terdapat proses reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah, efektivitas dari sisi tepat kebijakan, tepat pelaksanaan, tepat target, tepat lingkungan telah berjalan dengan baik. Tepat proses yang terdapat dalam implementasi kebijakan FLPP selama tahun 2011 telah berjalan dengan baik, namun ditemukan belum berjalan secara efektif pada awal tahun 2012, karena terdapat kendala dari Undang-Undang yang sulit untuk diterima oleh para pelaksana kebijakan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah diperlukan konsistensi dari pemerintah dalam menjalankan kebijakan FLPP, yaitu terkait dengan penetapan peraturan-peraturan yang diperlukan untuk kebijakan FLPP.

Kata kunci : Efektivitas, Implementasi kebijakan.



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI**

### **ABSTRACT**

Name : Martin D.R Marpaung  
Study Program : Public Administration  
Title : Effectiveness of Policy Implementation Liquidity Facility of Housing Financing (FLPP) for prosperous home site in Bekasi

The purpose of this study was to determine how the effectiveness of the implementation of FLPP policy, namely for home ownership prosperous site in Bekasi. Model analysis of the data used in this study is a qualitative data analysis by Miles and Huberman, in which there is a process of data reduction, data presentation, and drawing conclusions. The result can be drawn from this study is, the effectiveness of the policy proper, proper execution, proper target, the proper neighbor has gone well. Appropriate process contained in FLPP policy implementation in 2011 has done as well, but not run effectively on the beginning of 2012, because there are constraints of the Act that are difficult to be accepted by the policy implementers. The conclusion of this study is, consistency is necessary by the government in carrying FLPP policy, which is associated with the establishment of rules and regulations necessary for FLPP policy.

Keywords : Effectiveness, implementation of policies

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Tuhan YME penulis panjatkan karena berkat bimbingan dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi yang berjudul **Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi** ini disusun sebagai salah satu syarat kelulusan untuk mendapatkan gelar sarjana dari Program Ekstensi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, dorongan serta motivasi dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar.besarnya kepada:

1. Prof. DR. Bambang Shergi Laksmono, M.Sc selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia.
2. Drs. Asrori, MA, FLMI selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI.
3. Dra. Afiati Indri Wardani, M. Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Negara, Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI.
4. Drs. Kusnar Budi, M.Bus selaku Pembimbing Skripsi, atas semua waktu, arahan, bimbingan dan kesabaran dalam membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap staf pengajar Program Sarjana Ekstensi khususnya program studi Ilmu Administrasi Negara FISIP UI Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi yang telah banyak membantu, serta membagi ilmu dalam perkuliahan.
6. Kedua orang tua dan saudara kandung penulis yang selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat kepada penulis
7. Bapak Sri Hartoyo, Bapak Didik, Ibu Aisah Dewi, dan seluruh pegawai Kementerian Perumahan Rakyat yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berperan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini.



8. Bapak Endang Kawidjaja selaku CEO Delta Group yang tergabung sebagai anggota Apersi yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya menjadi informan bagi penulisan skripsi ini.
9. Bapak Hakiki selaku Direktur Keuangan Perumnas yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya menjadi informan bagi penulisan skripsi ini.
10. Bapak Haryono, Ibu Deri, dan seluruh pegawai Group ISPI yang tergabung sebagai anggota REI, yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya menjadi informan bagi penulisan skripsi ini.
11. Bapak Moh. Said, Bapak Nur Wahyi, dan seluruh pegawai Pemda Kabupaten Bekasi yang telah bersedia untuk menjadi informan, dan membantu penulis dalam memberikan data yang dibutuhkan untuk penelitian ini.
12. Kel. Bapak Parmono dan Ibu Kartini, Kel. Bapak Jumari dan Ibu Ari Susilowati, Kel. Bapak Yayan dan Ibu Meriana, yang telah bersedia untuk menjadi informan bagi penulisan skripsi ini.
13. Teman.teman Administrasi Negara Ekstensi angkatan 2010, terutama untuk penyeteraan 72. Terima kasih untuk kebersamaannya, baik dalam susah maupun senang selama berada di FISIP UI.
14. Suci Megawati yang telah memberikan semangat, dukungan, motivasi, dan tetap setia mendampingi penulis dalam penulisan skripsi ini.
15. Seluruh pegawai dan staf administrasi Program Ekstensi Ilmu Administrasi FISIP UI yang membantu penulis dalam pengurusan berbagai berkas yang diperlukan dalam penyelesaian skripsi ini.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan di dalam penyusunannya. Harapan dari penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang ingin melakukan penelitian serupa.

Depok, Juni 2012

Penulis

## DAFTAR ISI

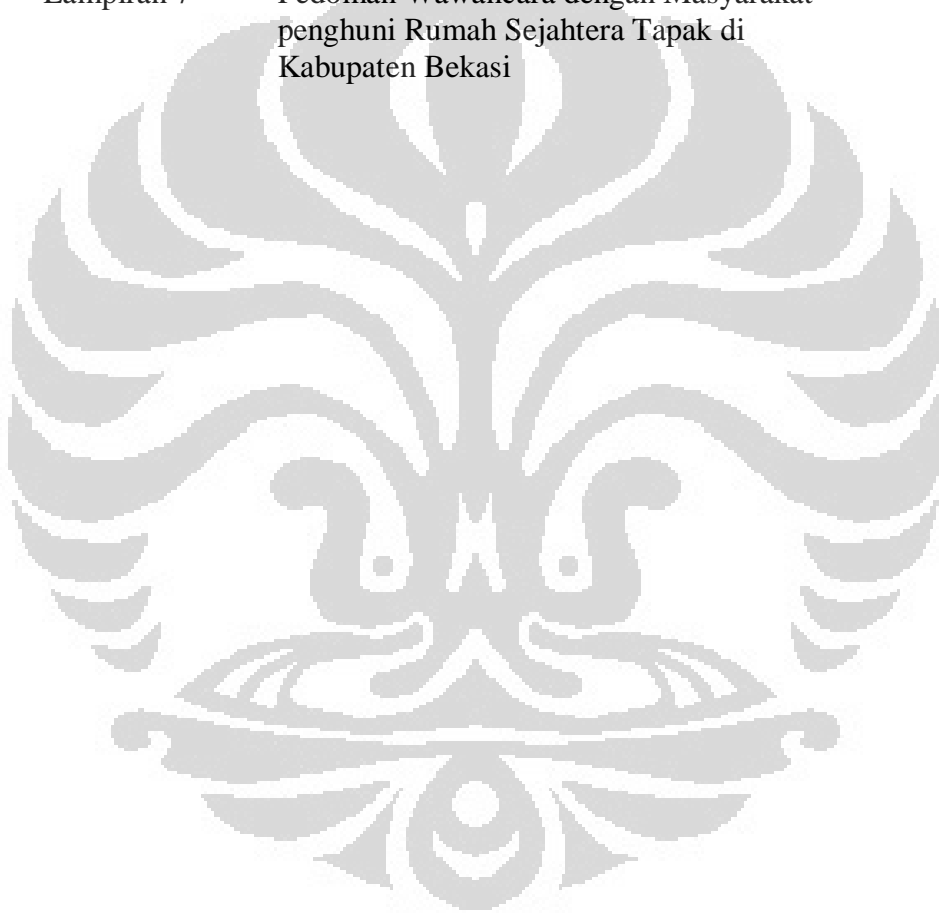
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Signifikansi Penelitian.....	10
1.5 Batasan Penelitian.....	11
1.6 Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
2.1 Penelitian Terdahulu.....	13
2.2 Kerangka Teori.....	19
2.2.1 Kebijakan Publik.....	19
2.2.2 Implementasi Kebijakan Publik.....	24
2.2.3 Efektivitas Implementasi Kebijakan.....	27
2.5 Operasionalisasi Konsep.....	33
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN.....</b>	<b>36</b>
3.1 Pendekatan Penelitian.....	36
3.2 Metode dan Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.3 Jenis Penelitian .....	37
3.4 Informan.....	38
3.5 Model Analisis Data.....	39
3.6 Proses Penelitian.....	40
3.7 Penentuan Lokasi Penelitian.....	41
3.8 Keterbatasan Penelitian.....	41
<b>BAB 4 ANALISIS EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN.....</b>	<b>42</b>
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	42
4.1.1 Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).....	42
4.1.2 Kriteria KPR FLPP Sejahtera Tapak.....	44

4.1.3 Karakteristik <i>Stakeholder</i> dalam Implementasi Kebijakan FLPP Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi.....	49
4.1.3.1 Kementerian Perumahan Rakyat.....	50
4.1.3.2 Developer.....	52
4.1.3.3 Bank Tabungan Negara.....	55
4.1.3.4 Pemerintah Kabupaten Bekasi.....	56
4.2 Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi.....	58
4.2.1 Tepat Kebijakan.....	58
4.2.2 Tepat Pelaksanaan.....	68
4.2.3 Tepat Target.....	74
4.2.4 Tepat Lingkungan.....	80
4.2.5 Tepat Proses.....	88
<b>BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>100</b>
5.1 Simpulan.....	100
5.2 Saran.....	100

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**  
**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Pedoman Wawancara dengan BLU-PPP dan  
Pembiayaan Kemenpera
- Lampiran 2 Pedoman Wawancara dengan anggota Apersi
- Lampiran 3 Pedoman Wawancara dengan anggota REI
- Lampiran 4 Pedoman Wawancara dengan Perumnas
- Lampiran 5 Pedoman Wawancara dengan BTN Cabang  
Bekasi
- Lampiran 6 Pedoman Wawancara dengan Pemda  
Kabupaten Bekasi
- Lampiran 7 Pedoman Wawancara dengan Masyarakat  
penghuni Rumah Sejahtera Tapak di  
Kabupaten Bekasi



## DAFTAR TABEL

		<b>Halaman</b>
Tabel 1.1	Simulasi Angsuran KPR Sejahtera Tapak.....	4
Tabel 1.2	Perbedaan KPR Subsidi dengan FLPP.....	5
Tabel 1.3	Realisasi KPR FLPP Rumah Tapak Periode 2011.....	6
Tabel 1.4	Rekap Provinsi Realisasi FLPP Tahun 2011.....	6
Tabel 1.5	Rekap Kabupaten Realisasi FLPP Tahun 2011.....	8
Tabel 2.6	Perbandingan penelitian terdahulu.....	18
Tabel 2.7	Matriks Matland.....	28
Tabel 2.8	Operasionalisasi Konsep dan Teknik Pengumpulan Data.....	34
Tabel 4.9	Perbandingan Implementasi Kebijakan FLPP 2010-2012.....	51
Tabel 4.10	Simulasi Perbandingan KPR Subsidi dengan Non-Subsidi.....	61
Tabel 4.11	Sampel Masyarakat Pemilik Rumah Sejahtera Tapak di Villa Mutiara Cikarang 2.....	76
Tabel 4.12	Simulasi Realisasi KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi	76
Tabel 4.13	Rencana Penyaluran FLPP 2012.....	93
Tabel 4.14	Hasil Analisis Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi.....	97

## DAFTAR GAMBAR

		<b>Halaman</b>
Gambar 2.1	Sekuensi Implementasi Kebijakan.....	25
Gambar 2.2	Sekuensi Implementasi Kebijakan.....	26
Gambar 2.3	Matriks Ambiguitas Konflik.....	27
Gambar 2.4	Model Implementasi Kebijakan.....	29
Gambar 2.5	Aktor Implementasi Kebijakan.....	30
Gambar 4.6	Struktur Kebijakan Bantuan Pembiayaan Perumahan.....	42
Gambar 4.7	Cara Mendapatkan Program FLPP.....	44
Gambar 4.8	Skema Pencairan Dana FLPP ke Bank Pelaksana.....	48
Gambar 4.9	Hubungan Antar Lembaga.....	68
Gambar 4.10	Salah satu bentuk promosi KPR FLPP di Bekasi.....	87
Gambar 4.11	Rumah Sejahtera Tapak di Villa Mutiara Cikarang 2.....	94



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Penyelenggaraan rumah dan perumahan merupakan salah satu faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat hidup manusia serta sebagai kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan merupakan tugas yang harus dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang untuk dapat memiliki rumah tinggal secara layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (UU No.1 th 2011 Pasal 19 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pengertian perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Kemudian pengertian Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No.1 th 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Selain yang dikemukakan diatas, rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan tarat hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa. Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan penyiapan generasi muda (Pasal 28 H Amandemen UUD 1945). Oleh karena itu,

pengembangan perumahan dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya bangsa Indonesia di masa depan.

Hak dasar rakyat tersebut kenyataannya pada saat ini masih belum sepenuhnya terpenuhi. Salah satu penyebabnya adalah adanya kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan (*backlog*) yang relatif masih besar. Kondisi ini terjadi antara lain karena masih kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (yang selanjutnya akan disingkat MBR) dalam memenuhi kebutuhan akan rumahnya. Pembangunan perumahan dan permukiman jika dilakukan secara benar akan memberikan kontribusi langsung terhadap peningkatan kesejahteraan dan pengentasan kemiskinan. Hal tersebut disebabkan karena pembangunan perumahan dapat mendorong pertumbuhan wilayah dan ekonomi daerah, mendukung pembangunan sosial budaya dan memberikan efek multiplier terhadap sektor lain seperti penciptaan lapangan kerja baik yang langsung maupun yang tidak langsung ([www.kemenpera.go.id](http://www.kemenpera.go.id),2010).

Pada awalnya, pemerintah menanggapi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah melalui kebijakan Kredit Pemilikan Rumah (yang selanjutnya disingkat KPR) Bersubsidi. Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.03/PERMEN/M/2007 KPR Bersubsidi adalah kredit subsidi yang diberikan oleh pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat. Tujuan KPR Bersubsidi antara lain adalah untuk memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat yang dibangun oleh pengembang. Bentuk bantuan KPR Subsidi dapat dibedakan menjadi dua yaitu kombinasi Subsidi Selisih Bunga (SSB) – *Interest Only Ballon Payment (IO-BP)* dan ; Subsidi Uang Muka (SUM).

Kebijakan KPR Bersubsidi yang telah dilaksanakan oleh pemerintah pada praktiknya dianggap memiliki kendala yang pada akhirnya melatarbelakangi terbentuknya kebijakan pembiayaan perumahan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (yang selanjutnya disingkat FLPP) / KPR FLPP. Menurut Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Deputi bidang Pembiayaan, ada beberapa faktor yang melatarbelakangi pembentukan KPR FLPP. Diantaranya adalah ([Kemenpera](http://www.kemenpera.go.id),2010) :



1. Selama ini pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menggunakan pola subsidi uang muka atau subsidi selisih bunga yang dananya berasal dari pos belanja APBN, sehingga ketika dana tersebut telah tersalurkan kepada masyarakat maka dana tersebut akan langsung habis ;
2. Seiring dengan terus meningkatnya target MBR yang perlu disubsidi, maka kebutuhan subsidi yang semakin besar pada gilirannya akan membebani APBN ;
3. Jangka waktu subsidi selisih bunga yang hanya diberikan secara terbatas (4-8 tahun pertama) selanjutnya pembiayaan mengacu pada suku bunga pasar yang relatif mahal akan mempengaruhi MBR untuk membayar angsurannya ;
4. Disamping itu, ketersediaan dana pokok untuk pembiayaan / kredit pemilikan rumah dari kalangan perbankan seringkali terbatas.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM) termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat (Peraturan Menteri Keuangan No.130 /PMK.05/2010). Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan merupakan kebijakan yang dibentuk oleh Kemenpera yang bekerja sama dengan pihak penyalur kredit (dalam hal ini perbankan) yang dapat mendukung masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli rumah secara kredit. Kebijakan FLPP merupakan kegiatan yang menggunakan mekanisme bersama antara pihak Satuan kerja (yang selanjutnya disingkat Satker) Badan Layanan Umum (yang selanjutnya disingkat BLU)-Kemenpera kepada bank pelaksana yang dibiayai secara bersama (*joint financing*). Dana FLPP dari Satker BLU-Kemenpera akan digabung (*blended*) dengan dana bank pelaksana untuk menerbitkan Kredit Konstruksi(KK) rumah sejahtera murah tapak. Kerjasama yang dilakukan antara Satker BLU-Kemenpera dengan bank pelaksana terjadi ketika bank umum melakukan sejumlah prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah (dalam hal ini Kemenpera) dari mulai mengajukan surat pernyataan minat menjadi bank pelaksana FLPP hingga menandatangani Perjanjian Kerjasama Operasional (yang selanjutnya disingkat PKO) dengan Satker BLU-Kemenpera (Permenpera No.11 tahun 2011).

Kerjasama yang dilakukan antara Satker BLU-Kemenpera dengan bank pelaksana FLPP ditujukan agar pemerintah dapat memberikan intervensi kepada bank pelaksana untuk menurunkan suku bunga KPR yang cenderung tinggi sehingga menyulitkan MBR untuk dapat memiliki rumah layak huni (Permenpera No.11 tahun 2011 Bab 1:9). Sebagai contoh, bunga KPR yang ditetapkan oleh BTN (Bank Tabungan Negara) saat ini mencapai 11,50 persen untuk KPR Platinum, dan 8,15-8,50 persen untuk KPR hasil kerjasama melalui FLPP yaitu KPR Sejahtera Tapak (www.btn.co.id,2012). Tabel berikut akan menjelaskan tentang simulasi angsuran KPR Sejahtera Tapak.

**Tabel 1.1**  
**Simulasi Angsuran KPR Sejahtera Tapak**

Porsi Dana		Bunga (%)	Angsuran (Rp)	Batas Penghasilan (Rp)	KPR		
FLPP (%)	Bank (%)				FLPP (Rp)	Bank (Rp)	Total (Rp)
61,70	38,30	8,15	482.294,00	1.466.881,00	30.850.000,00	19.150.000,00	50.000.000,00
60,67	39,33	8,25	582.159,00	1.746.477,00	36.400.000,00	23.600.000,00	60.000.000,00
59,64	40,36	8,35	683.135,00	2.049.404,00	41.750.000,00	28.250.000,00	70.000.000,00
58,00	42,00	8,50	787.792,00	2.363.375,00	46.400.000,00	33.600.000,00	80.000.000,00

Sumber : Deputi Pembiayaan Kemenpera, Desember 2010

Tidak seperti KPR pada umumnya, KPR dengan bantuan FLPP yang dibentuk oleh Kemenpera ini menawarkan bunga kredit yang relatif terjangkau dan bunga tetap (*fixed rate*) sepanjang masa kredit dengan tenor 15 tahun (bpa.kemenpera.go.id). Berdasarkan Tabel 1.1 diatas, dapat dilihat bahwa rasio dana yang diterapkan untuk membuat 1 (satu) unit rumah yang ditetapkan adalah sebesar 60:40, yaitu enam puluh persen berasal dari dana pemerintah (APBN) dan empat puluh persen merupakan modal swasta. Porsi bunga KPR yang ditetapkan berdasarkan dengan nilai rumah KPR, yaitu 8,25 persen untuk rumah senilai 50 juta, 8,25 persen untuk rumah senilai 60 juta, 8,35 persen untuk rumah senilai 70 juta, dan 8,50 persen untuk rumah senilai 80 juta.

KPR FLPP juga berbeda dengan kebijakan KPR Bersubsidi, pada KPR Bersubsidi suku bunga yang ditawarkan naik secara bertahap dan terjangkau hanya selama masa subsidi, serta biaya angsuran mengikuti suku bunga pasar yang berfluktuasi dan berpotensi terjadi kredit macet/NPL (*Non Performing*

*Loan*). Sedangkan pada KPR FLPP suku bunga yang ditawarkan tetap dan terjangkau selama masa tenor KPR. KPR FLPP jugamemiliki angsuran yang bersifat tetap sehingga tidak berpengaruh terhadap fluktuasi suku bunga pasar dan terjadinya kredit macet/NPL (Buku Saku Kemenpera, 2011 : 56).

**Tabel 1.2**  
**Perbandingan KPR Subsidi dengan FLPP**

	<b>Skim Subsidi</b>	<b>KPR FLPP</b>
Masa Subsidi	Terbatas, jangka waktu tertentu.	Sepanjang masa pinjaman.
Suku Bunga	Bunga bersubsidi dalam jangka waktu tertentu dan dilanjutkan bunga komersial (bank yang bersangkutan).	Bunga yang ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman ( <i>fixed rate</i> ).
Angsuran	Angsuran Setelah masa subsidi mengikuti bunga pasar.	Angsuran yang dibayar tetap selama masa pinjaman 15 tahun.
Dana APBN	Belanja Subsidi, merupakan dana habis (tidak kembali).	Belanja FL dalam pos pembiayaan/investasi sehingga bukan dana habis dan merupakan <i>revolving fund</i> .
Alokasi APBN	Terus menerus.	Setelah beberapa periode tertentu semakin berkurang dan terus mengecil sampai akhirnya tidak perlu ada alokasi atau ketika Tabungan Perumahan Nasional sudah melembaga.
Sumber Dana	APBN.	APBN + sumber dana lain.
Penggunaan	Hanya untuk sisi permintaan (KPR Bersubsidi).	Untuk sisi permintaan (KPR) dengan tingkat bunga terjangkau (satu digit) dengan tenor sampaidengan 15 tahun.

Sumber : Data olahan penulis dari Kemenpera, 2010

Berdasarkan tabel tersebut, dapat dilihat perbedaan antara skim KPR subsidi dengan KPR FLPP. KPR FLPP dan subsidi juga memiliki kesamaan, yaitu kebijakan berupa bantuan yang diberikan oleh pemerintah untuk pembiayaan

perumahan, sehingga dapat dikatakan bahwa KPR FLPP merupakan bentuk pembaruan KPR subsidi.

**Tabel 1.3**

**Realisasi KPR FLPP Rumah Tapak Periode 2011 (s/d 30 Desember 2011)**

<b>Bank</b>	<b>Unit</b>	<b>Nilai FLPP (Rp)</b>
BTN Konvensional	104.659	3.512.144.674.753
BTN Syariah	4.699	167.874.270.709
Bukopin	139	4.734.016.858
BNI	86	2.999.632.460
BPD Kaltim	9	260.065.500
BPD Sumut	15	615.918.300
BPD Sumut Syariah	7	324.800.000
<b>Total</b>	<b>109.614</b>	<b>3.688.953.378.580</b>

Sumber : www.kemenpera.go.id,2012

Kebijakan FLPP memang didukung oleh empat bank besar dan beberapa bank daerah dalam penyelenggaraannya. Namun demikian, mayoritas dari realisasi pencapaian FLPP (Tabel 1.3) berasal dari Bank BTN. Dalam realisasinya, pencapaian FLPP hingga saat ini terlihat lebih terkonsentrasi untuk wilayah Jawa Barat, hal ini dapat dilihat pada rekap provinsi realisasi FLPP tahun 2011 (Tabel 1.4).

**Tabel 1.4**

**Rekap Provinsi Realisasi FLPP Tahun 2011**

<b>No</b>	<b>PROVINSI</b>	<b>UNIT KPR</b>	<b>NILAI FLPP</b>
1	Bali	424	15.317.202.800
2	Bangka Belitung	137	4.258.375.165
3	Banten	13.417	432.630.293.694
4	Bengkulu	844	27.933.631.280
5	DI Yogyakarta	638	17.520.042.682
6	DKI Jakarta	477	17.300.074.000
7	Gorontalo	366	11.647.275.600
8	Jambi	2.256	71.777.883.912
9	Jawa Barat	42.116	1.430.820.132.871

No	PROVINSI	UNIT KPR	NILAI FLPP
10	Jawa Tengah	6.981	236.176.668.759
11	Jawa Timur	9.760	328.999.971.290
12	Kalimantan Barat	2.136	70.788.433.070
13	Kalimantan Selatan	5.024	168.533.389.410
14	Kalimantan Tengah	918	32.147.804.960
15	Kalimantan Timur	327	11.410.151.362
16	Kep. Riau	2.976	107.946.365.548
17	Lampung	969	30.776.118.562
18	Maluku	11	441.625.300
19	Maluku Utara	32	1.111.466.460
20	NAD	25	1.017.627.900
21	NTB	731	28.295.664.598
22	NTT	503	11.694.892.050
23	Papua	413	14.073.985.950
24	Riau	4.226	142.107.468.845
25	Sulawesi Selatan	2.838	103.948.005.150
26	Sulawesi Tengah	649	20.321.165.810
27	Sulawesi Tenggara	1.021	36.054.186.880
28	Sulawesi Utara	1.483	45.968.387.361
29	Sumatera Barat	1.196	41.253.306.820
30	Sumatera Selatan	3.074	97.500.403.223
31	Sumatera Utara	3.624	128.509.536.101
	<b>TOTAL</b>	<b>109.592</b>	<b>3.688.281.537.413</b>

Sumber : Data Olahan penulis dari BLU-PPP Kemenpera,2012

Berdasarkan data rekap provinsi realisasi tersebut, realisasi FLPP pada Provinsi Jawa Barat pada tahun 2011 tercatat sebanyak 42.116 unit, dengan nilai FLPP yang mencapai lebih dari 1,4 Triliun rupiah. Berangkat dari data pada tingkat provinsi tersebut, berikut akan dijabarkan secara lebih mendalam rekap Kabupaten realisasi FLPP di provinsi Jawa Barat (Tabel 1.4).

**Tabel 1.5**  
**Rekap Kabupaten di Jawa Barat Realisasi FLPP per 25 Juni 2011**

Kabupaten	Unit Realisasi	Nilai FLPP (Rp)
Bandung	419	12.241.709.735
Bandung Barat	30	868.885.750
Bekasi	2.642	83.882.055.162
Bogor	1.701	52.318.338.628
Ciamis	97	3.081.047.680
Cianjur	60	1.834.593.950
Garut	131	3.955.883.600
Indramayu	178	5.221.298.000
Karawang	844	26.911.146.114
Kuningan	140	4.580.289.200
Majalengka	55	1.696.358.900
Purwakarta	100	3.253.166.120
Subang	343	10.743.428.910
Sukabumi	349	11.014.254.410
Sumedang	130	3.918.875.500
Tasikmalaya	129	3.885.282.000

Sumber : Data Olahan dari BLU-PPP Kemenpera,2012

Menurut Deputi bidang Pembiayaan Kemenpera (www.kemenpera.go.id,2012), jumlah *backlog* di Jawa Barat mencapai 1.436.871 unit rumah. Hal tersebut merupakan jumlah yang sangat besar, dan memperlihatkan perbedaan yang signifikan bila dibandingkan dengan jumlah KPR FLPP yang telah terealisasi. Dari rekap realisasi FLPP per Kabupaten tersebut (Tabel 1.5), dapat dilihat bahwa mayoritas realisasi KPR FLPP merupakan wilayah Kabupaten Bekasi. Oleh karena itu, Kabupaten Bekasi merupakan wilayah yang dianggap memiliki peran penting untuk mengejar kesenjangan kebutuhan perumahan (*backlog*) terhadap provinsi Jawa Barat.

Efektivitas (*effectiveness*) berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil (akibat) yang diharapkan, atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan (Dunn, 1991). Kebijakan FLPP mulai berlangsung pada bulan maret 2010

dan masih terus berlangsung hingga saat ini. Seiring berjalannya waktu, efektivitas kebijakan FLPP seharusnya telah dapat dilihat dan dinilai, apa sajakakah faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas kebijakan ini, dan apakah kebijakan ini telah mencapai target yang diharapkan oleh pemerintah. Melihat situasi ini, maka penulis ingin mencoba untuk meneliti bagaimana efektivitas implementasi kebijakan FLPP yang dibuat oleh Kemenpera, untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di wilayah kabupaten Bekasi.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan tersebut, maka penulis ingin mengangkat tema skripsi ini dengan judul **“Efektivitas Implementasi kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi”** yang akan menjelaskan mengenai efektivitas dari implementasi kebijakan FLPP untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah tinggal di Kabupaten Bekasi.

## **1.2. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, implementasi kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan salah satu bentuk perwujudan seperti yang disebutkan dalam UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah. Pembiayaan perumahan juga merupakan bagian dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) yang dilaksanakan oleh Kemenpera dalam mengedepankan pembangunan rumah dan perumahan di Indonesia.

Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan kebijakan yang timbul atas dasar inisiatif pemerintah (Kemenpera) dalam menyediakan bantuan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah tapak. Kabupaten Bekasi merupakan salah satu wilayah yang berada di provinsi Jawa Barat, dan hingga saat ini merupakan wilayah yang menjadi realisasi terbanyak di Provinsi Jawa Barat. Berangkat dari hal tersebut, maka peneliti akan menilai, bagaimana efektivitas kebijakan FLPP khususnya untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

Berdasarkan uraian mengenai kebijakan FLPP yang juga sebagai pembaharuan dari kebijakan KPR subsidi, maka peneliti membentuk suatu pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini adalah bagaimana efektivitas implementasi kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diterapkan selama tahun 2011 di Kabupaten Bekasi.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah dan pokok permasalahan yang telah dipaparkan tersebut, tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini adalah untuk memberi gambaran efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi selama tahun 2011.

### **1.4 Signifikansi Penelitian**

Ada sejumlah perspektif yang dapat menentukan signifikansi penelitian yang akan penulis lakukan :

1. Secara akademis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi dan pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya dan kalangan akademis dalam mengembangkan wawasan terkait dengan implementasi kebijakan khususnya bidang perumahan, yakni kepada efektivitas kebijakan untuk kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan faktor – faktor yang mempengaruhi kebijakan FLPP ;
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi instansi pemerintah tentang pelaksanaan kebijakan, khususnya bagi Kementerian Perumahan Rakyat, PT Bank Tabungan Negara sebagai bank pihak penyelenggara FLPP, dan Developer terkait yang tergabung dalam REI, APERSI, Perumnas yang terkait dengan realisasi KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi.



### 1.5 Batasan Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti memberi batasan penelitian yang berfungsi untuk memudahkan dalam pencarian data, pembatasan tersebut antara lain :

1. Peneliti hanya membahas efektivitas implementasi kebijakan FLPP dari sisi ketepatan efektivitas implementasi kebijakan ;
2. Peneliti akan meneliti efektivitas implementasi kebijakan dengan melihat dari tiga sisi, yaitu Pemerintah (Kementerian Negara Perumahan Rakyat), Bank BTN sebagai bank peserta FLPP, dan *developer* yang terkait dengan pembangunan rumah FLPP di Kabupaten Bekasi;
3. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan akan dilaksanakan secara nasional. Namun demikian peneliti tidak akan membahas penyelenggaraan kebijakan FLPP secara nasional. Peneliti membatasinya dengan membahas efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi sesuai dengan data yang diperoleh oleh peneliti. Penelitian ini menggambarkan pelaksanaan program yang terjadi di Kabupaten Bekasi tidak didasarkan kepada pertimbangan khusus, namun dikarenakan untuk meneliti bagaimana efektivitas implementasi kebijakan di Kabupaten Bekasi, yang juga memiliki peran dalam mengejar akan kesenjangan kebutuhan perumahan (*backlog*) di Provinsi Jawa Barat;
4. Pihak Penyelenggara FLPP didukung oleh 4 (empat) bank besar yaitu PT Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia, Bank Rakyat Indonesia, dan Bank Mandiri. Namun demikian, peneliti hanya akan membahas penyelenggaraan FLPP yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara, dikarenakan sekitar 90% kebijakan FLPP diselenggarakan oleh Bank BTN;
5. Kebijakan FLPP didukung oleh pihak *developer* yang berfungsi sebagai penyedia unit rumah sederhana tapak. *Developer* yang akan menjadi kajian dalam penelitian ini antara lain Real Estate Indonesia (REI), Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), dan Perum Perumnas yang membangun rumah sederhana tapak di Kabupaten Bekasi.

## 1.6 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari 6 bab yang masing-masing terdiri dari:

### **BAB 1           PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis menjabarkan latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, batasan penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB 2           TINJAUAN KEPUSTAKAAN**

Pada bab ini penulis menjabarkan tinjauan pustaka serta teori dan pemikiran dari literatur yang berkaitan dengan masalah penelitian.

### **BAB 3           METODE PENELITIAN**

Pada bab ini penulis menjabarkan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian, yang terdiri dari pendekatan penelitian, jenis/tipe penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, teknik pengumpulan data, dan informan.

### **BAB 4           EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN UNTUK PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI KABUPATEN BEKASI**

Pada bab ini penulis tidak hanya menjelaskan mengenai gambaran umum objek yang diteliti, melainkan juga membahas seluruh uraian mengenai informasi dan data yang telah dikumpulkan oleh penulis yaitu tentang efektivitas implementasi kebijakan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan di Kabupaten Bekasi.

### **BAB 5           SIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini dikemukakan kesimpulan yang diperoleh berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya dan penulis memberikan beberapa saran yang dianggap perlu.

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Penelitian Terdahulu

Dalam melaksanakan penelitian yang berjudul Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Studi Kasus Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi), peneliti meninjau karya akademis berupa dua buah tesis dan satu buah skripsi yang berkaitan erat dengan efektivitas implementasi kebijakan. Sebelumnya telah dilakukan penelitian dengan variabel serupa, sehingga penelitian ini berupaya melakukan tinjauan pustaka terhadap penelitian – penelitian terdahulu mengenai efektivitas implementasi kebijakan. Berikut merupakan penelitian serupa yang menjadi tinjauan pustaka dalam penelitian.

Penelitian pertama adalah tesis yang berjudul “Evaluasi Implementasi dan Dampak Kebijakan Penyediaan Tanah Pembangunan Permukiman Transmigrasi” yang ditulis oleh Putut Edy Sasono, mahasiswa program pasca sarjana Universitas Indonesia tahun 2003. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana implementasi kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan permukiman transmigrasi ; mengetahui faktor-faktor yang menghambat penerapan kebijakan penyediaan tanah ; dan mengetahui sejauh mana dampak implementasi kebijakan tersebut terhadap timbulnya masalah legalitas tanah di Unit Permukiman Transmigrasi. Kerangka pemikiran yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan teori Wheelan dan Hunger. Indikator kinerja yang dipakai untuk keperluan evaluasi pada penelitian ini adalah indikator *outcomes*, *benefits*, dan *impacts*.

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif dipakai untuk mengumpulkan data, menyusun dan mengolahnya, serta menafsirkan hasil pengolahan data dimaksud dalam makna yang rasional berdasarkan prinsip – prinsip logika yang berguna untuk memperoleh kesimpulan yang akurat, tentang evaluasi implementasi dan dampak kebijakan penyediaan tanah permukiman transmigrasi. Pengumpulan data yang

digunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi literatur dan wawancara mendalam dengan metode deskriptif analisis kualitatif.

Hasil temuan dari penelitian ini diketahui bahwa terdapat adanya *trend* peningkatan kinerja pada saat kondisi sebelum dan kondisi setelah penerapan kebijakan, terlihat dari banyaknya lokasi transmigrasi yang didukung legalitas tanah secara *clear and clean*, mimimnya upah UPT yang mempunyai masalah legalitas tanah, meningkatkan dukungan dana program kegiatan setiap tahun anggaran serta adanya kepastian hak atas tanah para transmigran. Hasil evaluasi menunjukkan dengan diterapkannya kebijakan penyediaan tanah mempunyai manfaat dan dampak sangat besar bagi keberhasilan penyelenggaraan transmigrasi.

Penelitian kedua adalah skripsi yang berjudul “Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pengawasan KPP X Atas Pajak Pertambahan Nilai Membangun Sendiri” ditulis oleh Ulfi Rizki Ardiani mahasiswi program Ilmu Administrasi Fiskal Universitas Indonesia pada tahun 2004. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengawasan KPP “X” atas PPN membangun sendiri ; dan mengetahui faktor – faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pengawasan KPP tersebut. Penelitian ini membahas tentang faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas pengawasan dengan menggunakan teori Stoner dan Fream. Penelitian ini menggunakan empat indikator yang mempengaruhi efektivitas pengawasan organisasi yaitu Sumber Daya Manusia, Sarana dan Prasarana, Hukum, dan Masyarakat.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan metode kualitatif. Penelitian deskriptif dipakai untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menguraikan faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas pengawasan KPP “X” atas PPN membangun sendiri. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui wawancara yang dilakukan atas informan dan studi kepustakaan dengan cara mempelajari dan membaca berbagai literatur yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian ini. Konsep yang digunakan adalah konsep PPN, efektivitas, pengawasan, dan *tax law enforcement*.

Hasil temuan dari penelitian ini diketahui bahwa :

- 1) a. Pelaksanaan pengawasan KPP “X” atas pemenuhan kewajiban PPN membangun sendiri belum dapat mencapai tujuan pengawasan dalam menjamin terlaksananya kebijakan (peraturan) dengan benar.
  - b. Respon orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri atas surat himbauan masih belum seperti yang diharapkan.
- 2) a. Sumber daya Manusia masih kurang memadai dan adanya pertentangan dalam diri pribadi aparat pajak mempengaruhi secara negatif pengawasan PPN membangun sendiri.
  - b. Sarana dan prasarana yang dimiliki oleh seksi PPN dan PTLL KPP “X” sudah cukup memadai. Namun ketidakterediaan dana untuk melakukan pengawasan memungkinkan terjadinya “transaksi – transaksi” yang dilakukan antara aparat pajak dengan orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri.
  - c. Tidak adanya kepastian hukum atas pengenaan PPN membangun sendiri berakibat pada tidak efektifnya pengawasan KPP atas PPN membangun sendiri

Penelitian ketiga adalah tesis yang berjudul “Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Organisasi Biro Keuangan Pada Sekretariat Jenderal Departemen Kehakiman dan HAM RI” ditulis oleh Atikah, mahasiswi program pasca sarjana Universitas Indonesia pada tahun 2004. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis atau menguji faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas organisasi biro Keuangan Sekretariat Jenderal Departemen Kehakiman dan HAM RI. Penelitian ini membahas tentang faktor – faktor penyumbang efektivitas organisasi dengan menggunakan teori Peters dan Waterman. Penelitian ini menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas organisasi biro Keuangan Pada Sekretariat Jenderal Departemen Kehakiman dan HAM RI yang saling berpengaruh terhadap 7 faktor – faktor yang saling berpengaruh terhadap efektivitas (*7-S Framework*) yaitu : Structure (Struktur) ; Strategy (Strategi) ; Skills (Keahlian / keterampilan) ; Style (Gaya kepemimpinan) ; System (Sistem) ; Staff (Staf) ; Shared Values (Nilai bersama).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian eksplanatif dengan metode kualitatif dan kuantitatif. Penelitian eksplanatif digunakan untuk menjelaskan faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas

organisasi Biro Keuangan pada Sekretariat Jenderal Departemen Kehakiman dan Ham RI. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi studi literatur yang berasal dari membaca literatur dan berbagai sumber yang berkaitan dengan penelitian ini, serta data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara terhadap kepala Biro Keuangan dan Kuesioner dan para pegawai. Data sekunder yaitu data yang telah diolah dan tersedia dan bersumber dari Biro Keuangan Sekretariat Jenderal. Konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah konsep organisasi, efektivitas organisasi, dan faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas organisasi.

Hasil temuan dari penelitian ini diketahui bahwa :

- 1) Susunan organisasi Biro Keuangan Sekretariat Jenderal cukup falat, ramping dan sederhana, namun dalam pelaksanaan tugas operasionalnya menunjukkan kurang efektif.
- 2) Struktur organisasi Biro Keuangan Sekretariat Jenderal tidak menggunakan struktur fungsional maupun struktur produk/objek, tetapi struktur fungsional dan struktur produk/objek.
- 3) Dari tingkat efektivitas organisasi, hasil analisa dan kajian dengan menggunakan tolak ukur pencapaian tujuan baik kualitatif dan kuantitatif menunjukkan :
  - a. Dari segi penyusunan anggaran selalu menimbulkan masalah / kendala dalam menentukan anggaran untuk bahan makanan narapidana. Hal ini menunjukkan efektivitas organisasi masih kurang efektif.
  - b. Dari segi pelaksanaan anggaran dalam melaksanakan pekerjaannya kurang efektif, terlihat dari masih banyaknya pegawai yang kurang berkualitas sehingga dalam melaksanakan pekerjaan selalu ada masalah.
- 4) Model tujuh faktor kerangka kerja (7S Model Mc Kinsey), dalam penerapan ini harus dilaksanakan secara serempak, tidak boleh menekankan pada salah satu S saja, sedangkan S lainnya tidak.
- 5) Apabila 7S tersebut diterapkan secara tepat pada Biro Keuangan Sekretariat Jenderal, maka efektivitas organisasi akan berhasil mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan beberapa tinjauan terhadap penelitian terdahulu, maka peneliti akan membahas mengenai efektivitas dan faktor – faktor yang mempengaruhi

efektivitas implementasi kebijakan publik, yaitu dalam implementasi kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kabupaten Bekasi. Penelitian ini diharapkan akan dapat bermanfaat kepada para pembaca, baik secara praktis maupun akademis.



**Tabel 2.6**  
**Perbandingan Penelitian**

<b>Nama Penulis</b>	<b>Putut Edy Sasono (2003)</b>	<b>Ulfi Rizki Ardiani (2004)</b>	<b>Atikah (2004)</b>	<b>Martin D R Marpaung (2012)</b>
<b>Judul</b>	Evaluasi Implementasi dan Dampak Kebijakan Penyediaan Tanah Pembangunan Permukiman Transmigrasi.	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pengawasan KPP X Atas Pajak Pertambahan Nilai Membangun Sendiri.	Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Organisasi Biro Keuangan Pada Sekretariat Jenderal Departemen Kehakiman dan HAM.	Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi.
<b>Jenis Penelitian</b>	Tesis	Skripsi	Tesis	Skripsi
<b>Metode</b>	Kualitatif	Kualitatif	Positivis	Positivis
<b>Tujuan</b>	Untuk mengetahui sejauh mana implementasi kebijakan penyediaan tanah ; mengetahui faktor-faktor yang menghambat ; dan mengetahui dampak implementasi kebijakan tersebut.	Untuk mengetahui bagaimana pengawasan KPP “X” atas PPN membangun sendiri ; dan mengetahui faktor – faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pengawasan KPP tersebut.	Untuk menganalisis atau menguji faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas organisasi biro Keuangan Sekretariat Jenderal Departemen Kehakiman dan HAM RI.	Untuk memberi gambaran mengenai efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi selama tahun 2011.
<b>Hasil Penelitian</b>	- adanya <i>trend</i> peningkatan kinerja pada saat kondisi sebelum dan kondisi setelah penerapan kebijakan, terlihat dari banyaknya lokasi transmigrasi yang didukung legalitas tanah - Hasil evaluasi menunjukkan dengan diterapkannya kebijakan penyediaan tanah mempunyai manfaat dan dampak sangat besar bagi keberhasilan penyelenggaraan transmigrasi.	1.a) Pelaksanaan pengawasan belum dapat mencapai tujuan b) Respon orang pribadi atau badan yang bersangkutan belum seperti yang diharapkan. 2.a) SDM kurang memadai b) terdapat “transaksi-transaksi” yang dilakukan antara aparat pajak dengan orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri. c) Tidak adanya kepastian hukum pada tidak efektifnya pengawasan KPP atas PPN.	Secara keseluruhan Susunan organisasi Biro Keuangan Sekretariat Jenderal cukup ramping dan sederhana, namun pelaksanaan tugas operasionalnya kurang efektif dan dari tingkat efektivitas organisasi juga masih kurang efektif.	Seluruh tepat dalam efektivitas implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten bekasi telah berjalan dengan baik. Kendala yang ditimbulkan adalah dari tepat proses, sehingga terjadi gejala penghambat berjalannya kebijakan FLPP.



## 2.2. Kerangka Teori

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa teori yang digunakan oleh peneliti yang akan digunakan untuk analisa secara mendalam terhadap tema yang telah ditentukan. Teori yang digunakan dalam penelitian ini antara lain terdiri dari kebijakan publik, implementasi kebijakan publik, dan efektivitas implementasi kebijakan.

### 2.2.1. Kebijakan Publik

Konsep kebijakan, secara konseptual sering dikonsepsikan dengan terminologi “kebijaksanaan” sebagai konsep filsafat yang diterminologikan dengan “*wisdom*” yang berarti “cinta kebenaran”. Konsep “Kebijaksanaan” diartikan sebagai suatu “pernyataan kehendak” ; dalam bahasa politik diistilahkan sebagai “*statement of intents*” atau perumusan keinginan (Budiardjo,1972 Ali dan Alam,2012:7). Sementara itu, Pasolong (2008) memandang kebijakan sebagai “suatu rangkaian alternatif yang siap dipilih melalui analisis yang mendalam berdasarkan prinsip-prinsip tertentu. Secara umum, istilah kebijakan atau *policy* digunakan untuk menunjuk perilaku seorang aktor (misalnya seorang pejabat, suatu kelompok, maupun suatu lembaga pemerintah) atau sejumlah aktor dalam suatu bidang kegiatan tertentu (Winarno,2012:19). Kebijakan Publik, dikatakan demikian karena kepentingan yang dilayani di sini adalah kepentingan – kepentingan publik yang dinamakan *public interest*. Maka yang aktif dan bekerja dalam hal ini ada beberapa lembaga publik yang dinamakan *public institutions* (Lubis,2007:1).

Pada dasarnya, kebijakan publik menitikberatkan kepada “publik dan masalah – masalahnya”. Kebijakan publik membahas bagaimana isu – isu dan persoalan tersebut disusun (*constructed*), didefinisikan, serta bagaimana kesemua persoalan tersebut diletakkan dalam agenda kebijakan. Selain itu, kebijakan publik juga merupakan studi bagaimana, mengapa, dan apa efek dari tindakan aktif (*action*) dan pasif (*inaction*) pemerintah atau kebijakan publik adalah studi tentang “apa yang dilakukan pemerintah, mengapa pemerintah mengambil tindakan tersebut, dan apa akibat dari tindakan tersebut” (Fermana,2009:34, Parsons 2011:xi, Dewey 1927). Harold Laswell dan Abraham Kaplan mendefinisikan kebijakan sebagai “*a projected program of goals, values and practices*” (Nugroho,2006:23), sementara itu, menurut pandangan beberapa orang ahli, kebijakan publik dapat diartikan sebagai berikut :

Universitas Indonesia

1. *William N. Dunn* (2003:132) mengatakan bahwa kebijakan publik (*public policy*) : pola ketergantungan yang kompleks dari pilihan – pilihan kolektif yang saling tergantung, termasuk keputusan – keputusan untuk tidak bertindak, yang dibuat oleh badan atau kantor pemerintah.
2. *James Anderson* (2000:4) mendefinisikannya sebagai *a relative stable, purposive course of action followed by an actor or set of actors in dealing with a problem or matter of concern.*
3. *Thomas R. Dye* (1995:2), mengatakan bahwa kebijakan publik adalah “segala sesuatu yang dikerjakan pemerintah, mengapa mereka melakukan, dan hasil yang membuat sebuah kehidupan bersama tampil berbeda” (*what government do, why they do it, and what difference it makes*).
4. *Chaizi Nasucha* (2004:37), mengatakan bahwa kebijakan publik adalah kewenangan pemerintah dalam pembuatan suatu kebijakan yang digunakan ke dalam perangkat peraturan hukum. Kebijakan tersebut bertujuan untuk menyerap dinamika sosial dalam masyarakat, yang akan dijadikan acuan perumusan kebijakan agar tercipta hubungan sosial yang harmonis.
5. *Riant Nugroho* (2011:97), menyimpulkan bahwa, dengan demikian, kebijakan publik adalah sebuah fakta strategis daripada fakta politis ataupun teknis. Sebagai sebuah strategi, dalam kebijakan publik sudah terangkum preferensi – preferensi politis dari para aktor yang terlibat dalam proses kebijakan, khususnya pada proses perumusan. Sebagai sebuah strategi, kebijakan publik tidak saja bersifat positif, namun juga negatif, dalam arti pilihan keputusan selalu bersifat menerima salah satu dan menolak yang lain. Meskipun terdapat *win – win* dan sebuah tuntutan dapat diakomodasi, pada akhirnya ruang bagi *win – win* sangat terbatas sehingga kebijakan publik lebih banyak pada ranah *zero-sum-game*, yaitu menerima yang ini, dan menolak yang lain.

Dalam kaitannya dengan definisi – definisi tersebut diatas maka dapat disimpulkan beberapa karakteristik utama dari suatu definisi kebijakan publik (Agustino,2008:8).

*Pertama*, pada umumnya kebijakan publik perhatiannya ditujukan pada tindakan yang mempunyai maksud atau tujuan tertentu daripada perilaku yang berubah atau acak.

*Kedua*, kebijakan publik pada dasarnya mengandung bagian atau pola kegiatan yang dilakukan oleh pejabat pemerintah daripada keputusan yang terpisah – pisah. Misalnya, suatu kebijakan tidak hanya meliputi keputusan untuk mengeluarkan peraturan tertentu tetapi juga keputusan berikutnya yang berhubungan dengan penerapan dan pelaksanaannya.

*Ketiga*, kebijakan publik merupakan apa yang sesungguhnya dikerjakan oleh pemerintah dalam mengatur perdagangan, mengontrol inflasi, atau menawarkan perumahan rakyat, bukan apa maksud yang dikerjakan atau yang akan dikerjakan. Jika legislatif mengeluarkan suatu regulasi yang mengharuskan para pengusaha membayar tidak kurang dari upah minimum yang telah ditetapkan tetapi tidak ada yang dikerjakan untuk melaksanakan hukum tersebut, maka akibatnya tidak terjadi perubahan dalam perilaku ekonomi, sehingga dapat dikatakan bahwa kebijakan publik dalam contoh ini sungguh – sungguh merupakan suatu pengupahan yang tidak diatur perundang – undangan. Ini artinya kebijakan publik pun memperhatikan apa yang kemudian akan atau dapat terjadi setelah kebijakan itu diimplementasikan.

*Keempat*, kebijakan publik dapat berbentuk positif maupun negatif. Secara positif, kebijakan melibatkan beberapa tindakan pemerintah yang jelas dalam menangani suatu permasalahan; secara negatif, kebijakan publik dapat melibatkan suatu keputusan pejabat pemerintah untuk tidak melakukan suatu tindakan atau tidak mengerjakan apapun padahal dalam konteks tersebut keterlibatan pemerintah amat diperlukan.

Terakhir, *kelima*, kebijakan publik, paling tidak secara positif, didasarkan pada hukum dan merupakan tindakan yang bersifat memerintah. Anggota masyarakat dapat menerima sebagai sesuatu yang sah bahwa pajak haruslah dibayar, pengontrolan import harus dipatuhi, dan peraturan antimonopoli harus diikuti, bila tidak menginginkan adanya risiko didenda, hukuman penjara, atau sanksi – legal lainnya yang dapat dijatuhkan. Kebijakan publik yang bersifat memerintah kemungkinan besar mempunyai sifat yang memaksa secara sah, yang mana hal ini tidak dimiliki oleh kebijakan – kebijakan organisasi swasta.

Untuk memahami berbagai definisi kebijakan publik, Young dan Quinn, yang dikutip oleh Suharto (2010:44) menyatakan terdapat beberapa konsep kunci yang termuat dalam kebijakan publik :

- Tindakan pemerintah yang berwenang. Kebijakan publik adalah tindakan yang dibuat dan diimplementasikan oleh badan pemerintah yang memiliki kewenangan hukum, politis dan finansial untuk melakukannya.
- Sebuah reaksi terhadap kebutuhan dan masalah dunia nyata. Kebijakan publik berupaya merespon masalah atau kebutuhan konkrit yang berkembang di masyarakat.
- Seperangkat tindakan yang berorientasi pada tujuan. Kebijakan publik biasanya bukanlah sebuah keputusan tunggal, melainkan terdiri dari beberapa pilihan tindakan atau strategi yang dibuat untuk mencapai tujuan tertentu demi kepentingan orang banyak.
- Sebuah keputusan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kebijakan publik pada umumnya merupakan tindakan kolektif untuk memecahkan masalah sosial. Namun, kebijakan publik bisa juga dirumuskan berdasarkan keyakinan bahwa masalah sosial akan dapat dipecahkan oleh kerangka kebijakan yang sudah ada dan karenanya tidak memerlukan tindakan tertentu.
- Sebuah justifikasi yang dibuat oleh seorang atau beberapa orang aktor. Kebijakan publik berisi sebuah pernyataan atau justifikasi terhadap langkah – langkah atau rencana tindakan yang telah dirumuskan, bukan sebuah maksud atau janji yang belum dirumuskan. Keputusan yang telah dirumuskan dalam kebijakan publik bisa dibuat oleh sebuah badan pemerintah.

Sementara itu, menurut Anderson, dalam Winarno (2012:22) konsep kebijakan publik ini kemudian mempunyai beberapa implikasi, yakni *pertama*, titik perhatian kita dalam membicarakan kebijakan publik berorientasi pada maksud atau tujuan dan bukan perilaku secara serampangan. Kebijakan publik secara luas dalam sistem politik modern bukan sesuatu yang terjadi begitu saja melainkan direncanakan oleh aktor – aktor yang terlibat di dalam sistem politik. *Kedua*, kebijakan merupakan arah atau pola tindakan yang dilakukan oleh pejabat – pejabat pemerintah dan bukan merupakan keputusan – keputusan yang tersendiri. Suatu kebijakan mencakup tidak

hanya keputusan untuk menetapkan undang – undang mengenai suatu hal, tetapi juga keputusan – keputusan beserta dengan pelaksanaannya. *Ketiga*, kebijakan adalah apa yang sebenarnya dilakukan oleh pemerintah dalam mengatur perdagangan, mengendalikan inflasi, atau mempromosikan perumahan rakyat dan bukan apa yang diinginkan oleh pemerintah.

Studi kebijakan publik memiliki tiga manfaat penting, yakni untuk pengembangan ilmu pengetahuan, meningkatkan profesionalisme praktisi, dan untuk tujuang politik (Subarsono 2010:4, Dye 1981, Anderson, 1979).

1. Pengembangan Ilmu Pengetahuan.

Dalam konteks ini, ilmuwan dapat menempatkan kebijakan publik sebagai variabel terpengaruh (*dependent variable*), sehingga berusaha menentukan variabel pengaruhnya (*independent variable*). Studi ini berusaha mencari variabel – variabel yang dapat memengaruhi isi dari sebuah kebijakan publik. Misalnya, studi untuk mengidentifikasi faktor – faktor yang memengaruhi dikeluarkannya undang – undang anti teror di Indonesia. Sebaliknya, studi kebijakan publik dapat menempatkan kebijakan publik sebagai *independent variable*, sehingga berusaha mengidentifikasi apa dampak dari suatu kebijakan publik. Sebagai contoh studi untuk menganalisis apa dampak dari kebijakan menaikkan harga bahan bakar minyak yang dilakukan oleh pemerintah.

2. Membantu para praktisi dalam memecahkan masalah – masalah publik.

Dengan mempelajari kebijakan publik para praktisi akan memiliki dasar teoretis tentang bagaimana membuat kebijakan publik yang baik dan memperkecil kegagalan dari suatu kebijakan publik. Sehingga ke depan akan lahir kebijakan publik yang lebih berkualitas yang dapat menopang tujuan pembangunan.

3. Berguna untuk tujuan politik.

Suatu kebijakan publik yang dibuat melalui proses yang benar dengan dukungan teori yang kuat memiliki posisi yang kuat terhadap kritik dari lawan – lawan politik. Kebijakan publik tersebut dapat meyakinkan kepada lawan – lawan politik yang tadinya kurang setuju. Kebijakan publik seperti

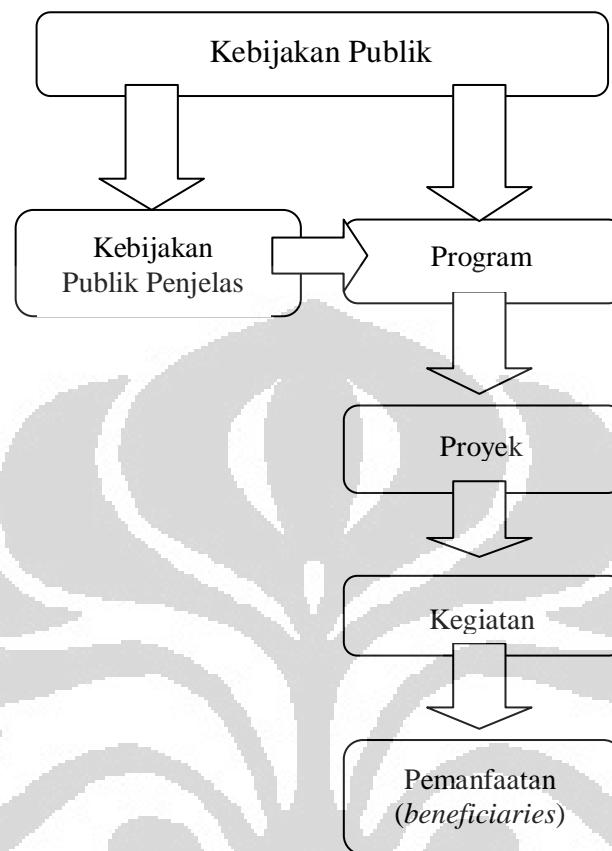
itu tidak akan mudah dicabut hanya karena alasan kepentingan sesaat dari lawan – lawan politik.

Sebagaimana telah dijabarkan tentang kebijakan publik, maka yang diperlukan adalah saat ketika kebijakan tersebut diimplementasikan. Teori yang akan dijelaskan berikut adalah teori yang berkaitan dengan implementasi kebijakan publik.

### 2.2.2. Implementasi Kebijakan Publik

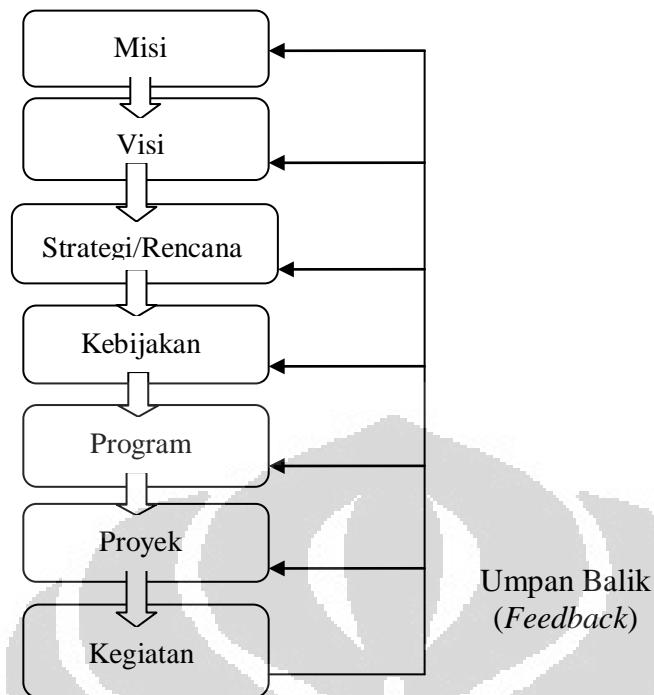
Implementasi kebijakan adalah tahap lanjut setelah kebijakan publik disahkan oleh pihak yang berwenang. Tahap implementasi merupakan tahap yang sangat penting, seperti yang diungkapkan Udoji sebagaimana dikutip oleh Wahab (2008) : *“The execution of policies is as important if not more important than policy making. Policies will remain dreams of blueprints file jackets unless they are implemented.”* Selain daripada hal tersebut, sebagaimana diungkapkan oleh Lester dan Stewart (2000) implementasi adalah sebuah tahapan yang dilakukan setelah aturan hukum ditetapkan melalui proses politik. Kalimat tersebut seolah – olah menunjukkan bahwa implementasi lebih bermakna non politik, yaitu administratif. James Anderson (1979) menyatakan bahwa implementasi kebijakan / program merupakan bagian dari *administrative process* (proses administrasi). Proses administrasi sebagaimana diistilahkan oleh Anderson, digunakan untuk menunjukkan desain atau pelaksanaan sistem administrasi yang terjadi pada setiap saat. Proses administrasi mempunyai konsekuensi terhadap pelaksanaan, isi dan dampak suatu kebijakan (Kusumanegara 2010:97).

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Tidak lebih dan tidak kurang. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut (Nugroho 2011:618). Secara umum dapat digambarkan sebagai berikut :



**Gambar 2.1 Sekuensi Implementasi Kebijakan**

Rangkaian implementasi kebijakan, dari gambar diatas, dapat dilihat dengan jelas, yaitu dimulai dari program, ke proyek, dan ke kegiatan. Model tersebut mengadaptasi mekanisme yang lazim dalam manajemen, khususnya manajemen sektor publik, sebagaimana digambarkan berikut ini.



**Gambar 2.2 Sekuensi Implementasi Kebijakan**

Misi adalah yang pertama, karena melekat pada organisasi. Misi adalah *raison d'entre*, atau alasan mengapa organisasi hadir atau eksis. Jadi, misi menentukan ke mana akan pergi, atau visi. Jika visi melekat pada organisasi, dan tidak berubah selama organisasi ada, kecuali jika organisasi dirombak atau direformasi, visi melekat pada individu yang memimpin organisasi. Setiap pemimpin organisasi harus mempunyai visi ke mana organisasi dibawa selama di bawah kepemimpinannya. Ini perlu dipahami, karena pemimpin organisasi sering kali terlalu berlebihan hingga mencanangkan visi lebih dari yang dapat dicapainya. Ini juga membuat pemimpin menjadi terlalu berobsesi atau obsesif pada apa yang dapat dicapainya, bahkan pada kekuasaan organisasi. Jika pun pemimpin hendak mencanangkan visi melebihi jabatan kepemimpinannya, ia harus menetapkan detail dari visi yang hendak dicapai pada masa kerjanya, dan menetapkan bahwa visi jangka panjang adalah visi yang digerakkan oleh capaiannya pada visi dimana ia bekerja.

Menurut Nugroho (2011:622) penjabaran visi adalah strategi atau rencana. Strategi adalah makro atau politik dari upaya pencapaian tujuan. Strategi ini dieksekusi dalam bentuk kebijakan – kebijakan, baik yang bersifat publik maupun



non publik. Jadi kebijakan publik dapat dikatakan “keputusan politik” terhadap pilihan atas strategi. Tanpa keputusan politik, strategi tinggal konsep diatas kertas. Kebijakan ini dioperasionalkan dalam bentuk program – program yang berjalan paralel dengan itu, seperti penganggaran program. Program didetailkan dalam proyek – proyek, dan implementasinya dalam bentuk “produk” baik berupa pelayanan maupun barang. Istilah produk juga sering diganti dengan “kegiatan,” namun sengaja tidak digunakan karena ada keluaran yang berupa *intangible product*, yaitu jasa, dan *tangible*, yaitu produk.

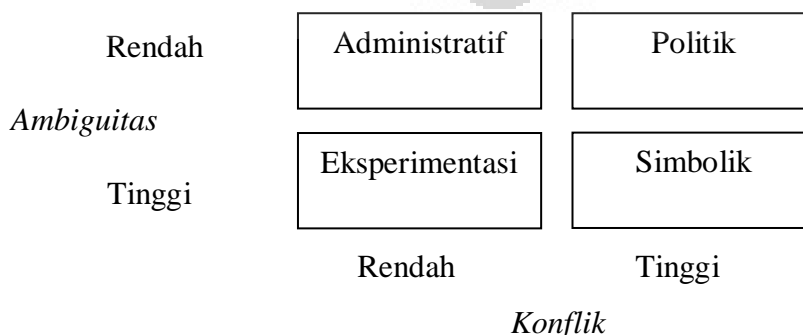
Berdasarkan pemaparan implementasi kebijakan publik yang telah disebutkan, teori yang berkaitan dalam penelitian ini adalah berkenaan dengan teori efektivitas implementasi kebijakan.

### 2.2.3. Efektivitas Implementasi Kebijakan

Makmur (2011:6) mengatakan bahwa kegiatan dilakukan secara efektif di mana dalam proses pelaksanaannya senantiasa menampakkan ketepatan antara harapan yang kita inginkan dengan hasil yang dicapai. Maka dengan demikian efektivitas dapat kita katakan sebagai ketepatan harapan, implementasi, dan hasil yang dicapai. Sedangkan kegiatan yang tidak efektif adalah kegiatan yang selalu mengalami kesenjangan antara harapan, implementasi dengan hasil yang dicapai.

Hal efektivitas kebijakan berkaitan dengan teori yang dikembangkan oleh Richard Matland (1995), yang disebut dengan Matriks Ambiguitas-Konflik yang merupakan salah satu kriteria yang digunakan untuk menentukan keefektifan suatu implementasi kebijakan, seperti yang dikatakan oleh Nugroho (2011:646).

Sebelum menentukan kriteria untuk menentukan keefektifan suatu implementasi kebijakan, salah satu model yang saya anjurkan adalah model dari Richard Matland yang disebut dengan Matriks Ambiguitas-Konflik yang dikembangkan oleh Matland (1995)



**Gambar 2.3 Matriks Ambiguitas-Konflik**

Implementasi secara administratif adalah implementasi yang dilakukan dalam keseharian operasi birokrasi pemerintahan. Kebijakan disini mempunyai ambiguitas atau kemenduaan yang rendah dan konflik yang rendah. Implementasi secara politik adalah implementasi yang perlu dilaksanakan secara politik, karena, walaupun ambiguitasnya rendah, tingkat konfliknya tinggi. Implementasi secara eksperimen dilakukan pada kebijakan yang mendua, namun tingkat konfliknya rendah. Implementasi secara simbolik dilakukan pada kebijakan yang mempunyai ambiguitas tinggi dan konflik yang tinggi. Implementasi secara simbolik dilakukan pada kebijakan yang mempunyai ambiguitas tinggi dan konflik yang tinggi.

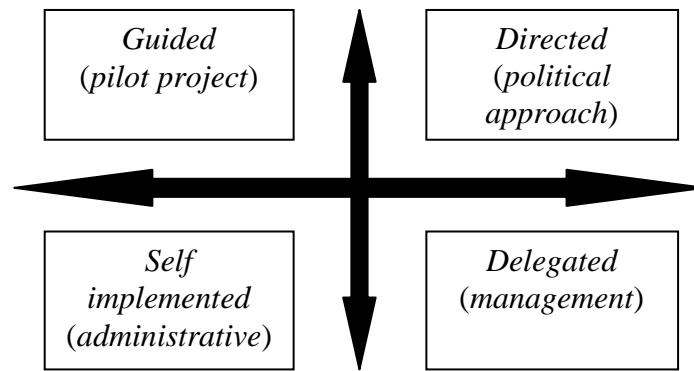
Pemikiran Matland dapat dikembangkan secara lebih rinci sebagai berikut :

**Tabel 2.7 Matriks Matland**

	<b>Low conflict</b>	<b>High conflict</b>
<b>Low ambiguity</b>	<i>Administrative Implementation</i>	<i>Political Implementation</i>
	<i>Implementation decided by resources</i> (ditentukan oleh sumber daya)	<i>Implementation decided by power</i> (ditentukan oleh kekuasaan)
	<i>Example : Smallpox eradication</i> (pemberantasan cacar)	<i>Example : Busing</i> (angkutan bis)
<b>High Ambiguity</b>	<i>Experimental eradication</i>	<i>Symbolic Implementation</i>
	<i>Implementation decided by contextual conditions</i> (ditentukan oleh kondisi kontekstual)	<i>Implementation decided by coalition strength</i> (ditentukan oleh kekuatan koalisi)
	<i>Example : Headstart</i>	<i>Example : Community action agencies</i> (tindakan komunitas lembaga)

Sumber : Nugroho (2011:647)

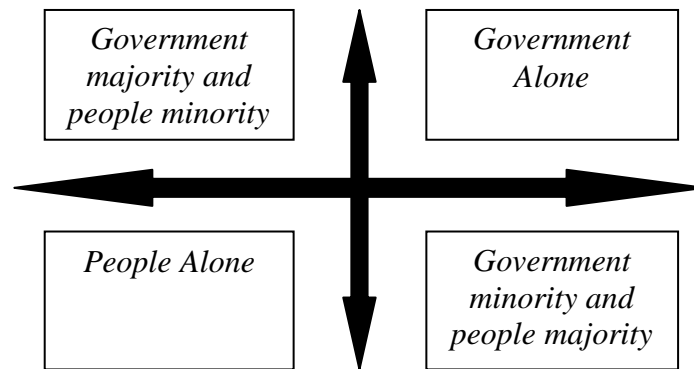
Pemikiran Matland tersebut kemudian digunakan oleh Nugroho (2011:647) untuk mengembangkannya menjadi empat pilah model implementasi kebijakan sebagai berikut :



**Gambar 2.4 Model Implementasi Kebijakan**

Kebijakan yang bersifat kritikal bagi kehidupan bersama, atau berkenaan dengan hidup-mati eksistensi suatu negara, termasuk dalam hal ini pemerintahan yang sah, dapat dilaksanakan dengan dipaksakan, sehingga masuk dalam kelompok *Directed*. Kebijakan yang berkenaan dengan pencapaian misi negara – bangsa disarankan untuk dilaksanakan dengan pendekatan manajemen, dalam arti didelegasikan kepada berbagai aktor kelembagaan yang ada pada negara bersangkutan, mulai dari lembaga negara dan pemerintahan hingga lembaga masyarakat, baik nirlaba maupun pelaba. Kebijakan yang bersifat spesifik atau khusus, atau kebijakan yang mempunyai tingkat risiko yang tinggi jika gagal, disarankan untuk diimplementasikan dengan model *Guided* dengan pendekatan *Pilot Project*. Kebijakan yang bersifat administratif dilaksanakan dengan pendekatan *self-implemented* atau mempergunakan model administratif. Masuk dalam kelompok ini adalah kebijakan – kebijakan yang berkenaan dengan pelayanan publik yang bersifat mendasar (Nugroho, 2011:648).

Selanjutnya Nugroho berpendapat bahwa yang perlu dicermati berikutnya adalah siapa aktor implementasi kebijakan. Berikut digambarkan pilihan pelaksana kebijakan.



**Gambar 2.5 Aktor Implementasi Kebijakan**

Pelaksana kebijakan senantiasa diawali dari aktor negara atau pemerintah – sebagai agensi eksekutif. Namun demikian, ada empat pilihan aktor implementasi yang sesungguhnya, yaitu :

1. Pemerintah. Meliputi kebijakan – kebijakan yang masuk dalam kategori *directed* atau berkenaan dengan eksistensi negara bangsa. Kebijakan disini disebut sebagai *existensial driven policy*. Pertahanan, keamanan, penegakan keadilan, dan sebagainya. Meskipun masyarakat dilibatkan, perannya sering kali dikategorikan sebagai perifer;.
2. Pemerintah pelaku utama, masyarakat pelaku pendamping. Kebijakan – kebijakan yang *government driven policy*. Disini termasuk pelayanan KTP dan Kartu Keluarga yang melibatkan jaringan kerja nonpemerintah di tingkat masyarakat.
3. Masyarakat pelaku utama, pemerintah pelaku pendamping. Kebijakan – kebijakan yang *societal driven policy*. Disini termasuk kegiatan pelayanan publik yang dilakukan oleh masyarakat, yang mendapat subsidi dari pemerintah. Termasuk diantaranya panti-panti sosial, yayasan kesenian, hingga sekolah-sekolah nonpemerintah.
4. Masyarakat sendiri, yang dapat disebut *people (atau private) driven policy*. Termasuk di dalamnya kebijakan pengembangan ekonomi yang dilaksanakan oleh masyarakat melalui berbagai kegiatan bisnis.

Menurut Nugroho (2011:650) berdasarkan teori implementasi kebijakan menurut Matland, berpendapat bahwa pada dasarnya ada “lima tepat” yang perlu dipenuhi dalam hal keefektifan implementasi kebijakan.

Pertama, apakah kebijakannya sendiri sudah tepat. Ketepatan kebijakan ini dinilai dari sejauh mana kebijakan yang ada telah bermuatan hal – hal yang memang memecahkan masalah yang hendak dipecahkan. Pertanyaannya adalah *how excellent is the policy*. Sisi kedua kebijakan adalah apakah kebijakan tersebut sudah dirumuskan sesuai dengan karakter masalah yang hendak dipecahkan....., sisi ketiga adalah apakah kebijakan dibuat oleh lembaga yang mempunyai kewenangan (misi kelembagaan) yang sesuai dengan karakter kebijakannya.

“Tepat” yang kedua adalah “tepat pelaksanaannya”. Aktor implementasi kebijakan tidaklah hanya pemerintah. Ada tiga lembaga yang dapat menjadi pelaksana, yaitu pemerintah, kerja sama antara pemerintah-masyarakat/swasta, atau implementasi kebijakan yang diswastakan (*privatization* atau *contracting out*). Kebijakan – kebijakan yang bersifat monopoli, seperti kartu identitas penduduk, atau mempunyai derajat politik keamanan yang tinggi, seperti pertahanan dan keamanan, sebaiknya dilaksanakan oleh pemerintah. Kebijakan yang bersifat memberdayakan masyarakat, seperti penanggulangan kemiskinan, sebaiknya diselenggarakan pemerintah bersama masyarakat. Kebijakan yang bertujuan mengarahkan kegiatan masyarakat, seperti bagaimana perusahaan harus dikelola, atau di mana pemerintah tidak efektif menyelenggarakannya sendiri, seperti pembangunan industri – industri berskala menengah dan kecil yang tidak strategis, sebaiknya diserahkan kepada masyarakat.

“Tepat” ketiga adalah “tepat target”. Ketepatan berkenaan dengan tiga hal. Pertama, apakah target yang diintervensi sesuai dengan yang direncanakan, apakah tidak ada tumpang tindih dengan intervensi lain, atau tidak bertentangan dengan intervensi kebijakan lain. Kedua, apakah targetnya dalam kondisi siap untuk diintervensi kebijakan lain, ataukah tidak. Kesiapan bukan saja dalam arti secara alami, namun juga apakah kondisi target ada dalam konflik atau harmoni, dan apakah kondisi target ada dalam kondisi mendukung atau menolak. Ketiga, apakah intervensi implementasi kebijakan bersifat baru atau memperbaiki implementasi kebijakan sebelumnya. Terlalu banyak kebijakan yang tampaknya baru namun pada prinsipnya mengulang kebijakan lama dengan hasil yang sama tidak efektifnya dengan kebijakan sebelumnya.

“Tepat” keempat adalah “tepat lingkungan”. Ada dua lingkungan yang paling menentukan, yaitu lingkungan kebijakan, yaitu interaksi di antara lembaga di antara lembaga perumus kebijakan dan pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terkait. Donald J. Calista (Nugroho, et.al., 2011,651) menyebutnya sebagai lembaga endogen, yaitu *authoritative arrangement* yang berkenaan dengan kekuatan sumber otoritas dari kebijakan, *network composition* yang berkenaan dengan komposisi jejaring dari berbagai organisasi yang terlibat dengan kebijakan, baik dari pemerintah maupun masyarakat, dan *implementation setting* yang berkenaan dengan posisi tawar – menawar antara otoritas yang mengeluarkan kebijakan dan jejaring yang berkenaan dengan implementasi kebijakan. Lingkungan kedua adalah lingkungan eksternal kebijakan yang disebut Calista variabel eksogen, yang terdiri atas *public opinion*, yaitu persepsi publik akan kebijakan dan implementasi kebijakan, *interpretive institutions* yang berkenaan dengan interpretasi lembaga – lembaga strategis dalam masyarakat, seperti media massa, kelompok penekan, dan kelompok kepentingan, dalam menginterpretasikan kebijakan dan implementasi kebijakan dan individualis, yakni individu – individu tertentu yang mampu memainkan peran penting dalam menginterpretasikan kebijakan dan implementasi kebijakan.

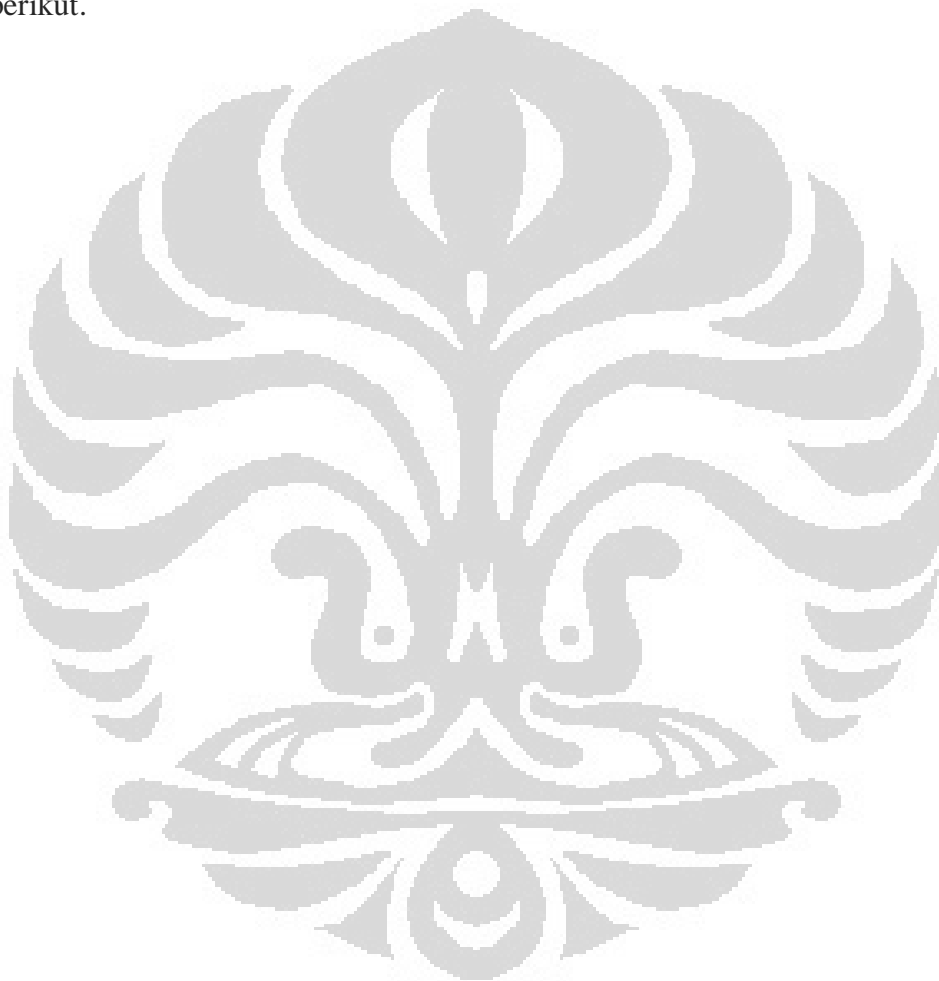
“Tepat” kelima adalah “tepat proses”. Secara umum, implementasi kebijakan publik terdiri atas tiga proses, yaitu :

1. *Policy acceptance*. Dalam hal ini publik memahami kebijakan sebagai sebuah “aturan main” yang diperlukan untuk masa depan, di sisi lain pemerintah memahami kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan.
2. *Policy adoption*. Dalam hal ini publik menerima kebijakan sebagai sebuah “aturan main” yang diperlukan untuk masa depan, di sisi lain pemerintah menerima kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan.
3. *Strategic readiness*. Dalam hal ini publik siap melaksanakan atau menjadi bagian dari kebijakan, di sisi lain birokrat *on the street* (atau birokrat pelaksana) siap menjadi pelaksana kebijakan.

Berdasarkan seluruh teori yang dijabarkan dalam penelitian ini, peneliti mencoba untuk menetapkan operasionalisasi konsep yang terkait dengan efektivitas implementasi kebijakan FLPP.

### 2.3. Operasionalisasi Konsep

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan 5 “Tepat” yang dapat mempengaruhi efektivitas implementasi kebijakan FLPP. Pemilihan 5 “Tepat” ini didasarkan pada proses implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi pada tahun 2011. Adapun 5 tepat dalam efektivitas yang menjadi kajian yang dilakukan di dalam implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi adalah sebagai berikut.



**Tabel 2.8**  
**Operasionalisasi Konsep dan Teknik Pengumpulan Data**

Konsep	Variabel	Dimensi	Kategori	Indikator	Perolehan Data atau Informasi	
					Primer	Sekunder
Kebijakan Publik	Efektivitas Implementasi Kebijakan	Tepat Kebijakan	Sudah Tepat / Belum Tepat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kesesuaian antara implementasi kebijakan dengan masalah yang ingin dipecahkan</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Kesesuaian antara kebijakan dengan lembaga yang mempunyai kewenangan (misi kelembagaan) yang sesuai dengan karakter kebijakan</li> </ul>	Wawancara mendalam	Dokumen Hasil Kajian
		Tepat Pelaksanaan	Sudah Tepat / Belum Tepat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya kerjasama antar aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan;</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya penyesuaian tugas dan kewenangan masing – masing aktor yang terlibat.</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
		Tepat Target	Sudah Tepat / Belum Tepat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kesesuaian antara target yang diintervensi dengan yang direncanakan;</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya kesiapan target yang diintervensi untuk mendukung atau menolak kebijakan;</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi implementasi kebijakan bersifat baru / memperbarui kebijakan sebelumnya.</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian



Konsep	Variabel	Dimensi	Kategori	Indikator	Perolehan Data atau Informasi	
					Data Primer	Data Sekunder
		Tepat Lingkungan	Sudah Tepat / Belum Tepat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lingkungan kebijakan, yaitu interaksi di antara lembaga – lembaga perumus kebijakan dan pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terkait;</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lingkungan eksternal kebijakan, antara lain : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Public opinion</i></li> <li>○ <i>Interpretive institutions</i></li> </ul> </li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
		Tepat Proses	Sudah Tepat / Belum Tepat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Policy acceptance</i>, yaitu publik memahami kebijakan sebagai aturan main yang diperlukan, pemerintah memahami kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan;</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Policy adoption</i>, yaitu publik menerima kebijakan sebagai sebuah aturan main yang diperlukan, pemerintah menerima kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan;</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Strategic readiness</i>, yaitu publik siap melaksanakan / menjadi bagian dari kebijakan, birokrat pelaksana siap menjadi pelaksana kebijakan.</li> </ul>	Wawancara Mendalam	Dokumen Hasil Kajian

## **BAB 3**

### **METODE PENELITIAN**

Rancangan penelitian merupakan rencana dari prosedur penelitian yang meliputi : dari asumsi luas hingga metode – metode rinci dalam pengumpulan dan analisis data (Creswell,2010:3). Dalam bab metodologi penelitian ini, peneliti akan menjabarkan semua hal yang terkait dengan metodologi yang digunakan dalam penelitian ini. Dimulai dari pendekatan yang digunakan, metode penelitian, jenis penelitian, informan, proses penelitian, penentuan lokasi penelitian, dan keterbatasan penelitian.

#### **3.1 Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan positivis. Pendekatan positivis digunakan karena dalam pendekatan positivis, peneliti menggunakan teori secara deduktif dan meletakkannya di awal proposal penelitian, dan peneliti harus obyektif dan netral dalam mengukur aspek kehidupan sosial, memeriksa bukti, dan memperhatikan penelitian lainnya (Neuman,2006:86). Pendekatan positivis yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk menggambarkan efektivitas implementasi kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yaitu untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi selama tahun 2011.

#### **3.2 Metode dan Teknik Pengumpulan Data**

Metode penelitian melibatkan berbagai macam teknik pengumpulan, analisis, serta interpretasi data yang dikemukakan peneliti dalam kerja penelitiannya (Creswell:2010:354). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, yang kemudian berkaitan dengan teknik pengumpulan data dan analisis data secara kualitatif, yaitu berupa wawancara dan studi dokumentasi (Moleong,2007:157).

### 3.2.1 Wawancara

Menurut Moleong (2007:186) wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Pengumpulan data primer pada penelitian ini dilakukan dengan wawancara mendalam terhadap individu – individu yang dinilai memiliki keahlian yang berkaitan dengan penelitian ini.

### 3.2.2 Studi Kepustakaan

Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan melalui literatur yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu melalui buku, media massa, atau internet. Studi pustaka pada buku mengacu kepada faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi.

### 3.3 Jenis Penelitian

Terdapat 4 poin yang terdapat dalam jenis penelitian (Prasetyo dan Jannah, 2005:38), yaitu berdasarkan manfaat/aplikasinya, berdasarkan tujuannya, dan berdasarkan teknik pengumpulan data, yang akan dijelaskan sebagai berikut :

#### 3.3.1 Berdasarkan Manfaat/Aplikasi

Berdasarkan manfaat/aplikasinya, penelitian ini termasuk dalam penelitian murni (*pure research/basic research*). Penelitian ini termasuk dalam penelitian murni karena penelitian ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan peneliti sendiri dan dilakukan dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan.

#### 3.3.2 Berdasarkan Tujuan

Berdasarkan tujuannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif. Penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif karena penelitian ini berusaha menggambarkan secara detail situasi dan masalah mengenai efektivitas penerapan implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi.

### 3.3.3 Berdasarkan Dimensi Waktu

Berdasarkan penggunaan waktunya, penelitian ini termasuk dalam penelitian *cross sectional*. Penelitian ini termasuk penelitian *cross sectional* karena penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan dalam waktu tertentu dan tidak akan dilakukan penelitian lain di waktu yang berbeda untuk diperbandingkan. Oleh karena itu, fokus penelitian ini adalah mendeskripsikan faktor – faktor efektivitas penerapan implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi pada waktu tertentu, dan tidak dimaksudkan untuk diperbandingkan dengan penelitian lain pada waktu yang berbeda.

### 3.3.4 Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan teknik pengumpulan data yang digunakan, peneliti memperoleh informasi, data, petunjuk, dan bahan – bahan pendukung lainnya yang berasal dari :

1. Studi Lapangan : Studi Lapangan yang dilakukan oleh peneliti menghasilkan data primer. Data primer di dalam penelitian ini diperoleh dengan melalui wawancara dan studi dokumentasi (Sekaran,b,2006:60).
2. Studi Kepustakaan : Studi Kepustakaan yang dilakukan oleh peneliti menghasilkan data sekunder. Data sekunder yang diperoleh peneliti berasal dari buku, penelitian lainnya, dan internet (Sekaran,b,2006:65).

### 3.4 Informan

Penelitian ini menggunakan jenis sampel *purposive* yang digunakan dengan menentukan kriteria khusus kepada sampel (Prasetyo dan Jannah,2005:135). Penarikan sampel dilakukan secara *purposive* karena sampel dinilai memiliki ciri tertentu, yang dapat memperkaya penelitian. Untuk memperoleh berbagai informasi yang dibutuhkan mengenai berbagai hal yang akan diteliti diperlukan beberapa informan. Informan adalah narasumber yang memberikan keterangan lewat wawancara mendalam. Oleh karena itu, informan yang terkait dengan penelitian ini antara lain adalah :

- Asisten Deputi bidang Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan Kemenpera yang mewakili Deputi bidang Pembiayaan Kemenpera, yang memiliki tugas dan kewenangan dalam perumusan kebijakan FLPP (Lampiran 1);

- Kepala Sub bidang Kerjasama Badan Layanan Umum-Pusat Pembiayaan Perumahan, yang mewakili BLU-PPP sebagai lembaga yang memiliki tugas dan wewenang di level operasional kebijakan FLPP (Lampiran 1);
- Direktur Delta Group, developer anggota Apersi yang memiliki tugas dan wewenang dalam menyediakan *supply* rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi (Lampiran 2);
- Direktur dan Staff Marketing Grup ISPI, developer anggota REI yang memiliki tugas dan wewenang dalam menyediakan *supply* rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi (Lampiran 3);
- Direktur Keuangan dan SDM Perum Perumnas yang mewakili Perumnas sebagai pihak yang memiliki tugas dan wewenang dalam menyediakan *supply* rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi (Lampiran 4);
- Kepala Divisi Kredit Bank BTN cabang Bekasi, yang mewakili bank BTN cabang Bekasi sebagai pihak penyalur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi (Lampiran 5);
- Staff Pelaksana Dinas Tata Ruang Pemda Kabupaten Bekasi, yang mewakili Pemda Kabupaten Bekasi sebagai pihak penyedia izin yang terkait dengan pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi (Lampiran 6);
- Debitur KPR Sejahtera Tapak di perumahan Villa Mutiara Cikarang 2 sebanyak 3 orang, sebagai sampel masyarakat yang telah memperoleh rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi (Lampiran 7);

### 3.5 Model Analisis Data

Model analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman. Miles dan Huberman (Prastowo, 2011:242) berpendapat bahwa untuk memproses analisis data dapat melalui tiga proses, yaitu reduksi data, penyajian data, dan menarik kesimpulan (verifikasi).

#### 3.5.1 Reduksi Data

Reduksi data merupakan suatu proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan – catatan tertulis di lapangan. Oleh karena itu, pada penelitian ini peneliti akan melakukan reduksi data, yaitu data hasil wawancara dan studi dokumentasi

yang diolah untuk membuat ringkasan, mengode, dan menelusur tema yang terkait dengan penelitian ini.

### **3.5.2 Penyajian Data**

Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Selain itu, penyajian data merupakan suatu cara yang utama bagi analisis kualitatif yang valid. Pada penelitian ini, peneliti akan menyajikan data yaitu data berupa teks naratif, grafik, jaringan, bagan, dan lain sebagainya yang dirancang untuk menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih.

### **3.5.3 Kesimpulan/Verifikasi**

Setelah melakukan reduksi data dan penyajian data, maka yang dilakukan selanjutnya oleh peneliti adalah membuat suatu kesimpulan yang terkait dengan tema penelitian ini. Kesimpulan yang dihasilkan merupakan suatu kesimpulan yang berdasarkan dengan pengumpulan data, reduksi data, dan penyajian data dan membandingkan dengan teori yang digunakan dalam penelitian ini.

### **3.6 Proses Penelitian**

Proses penelitian ini dilakukan dengan menemukan terlebih dahulu fokus masalah yang dimulai dari pengumpulan berbagai informasi yang terkait dengan implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi. Dalam menyusun kerangka teori, peneliti melakukan studi kepustakaan yang berguna untuk menemukan kesesuaian teori dengan konsep yang terkait dengan tema penelitian. Selain itu, pemakaian metode penelitian dipilih berdasarkan pengembangan teori dan konsep yang ditemukan yang disesuaikan dengan studi kepustakaan mengenai metode penelitian. Pada tahap analisis data/hasil, peneliti melakukan kategorisasi berbagai macam data, baik data primer maupun sekunder, kemudian menganalisis data temuan tersebut berdasarkan operasionalisasi konsep yang dibuat. Kemudian pada tahap pengambilan kesimpulan peneliti menyimpulkan jawaban atas pertanyaan yang diajukan dalam pokok masalah dengan memberikan sejumlah saran.

### 3.7 Penentuan Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian (*Site*) penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bekasi. Dipilihnya daerah tersebut sebagai *site* dari lokasi penelitian adalah karena data mengenai realisasi di Kabupaten Bekasi cukup besar bila dibandingkan dengan Kabupaten lainnya, sehingga akan lebih memudahkan peneliti untuk melakukan penelitian. Berdasarkan hal tersebut, maka Kabupaten Bekasi menjadi *site* penelitian ini yang digunakan sebagai studi kasus untuk menjelaskan faktor – faktor yang mempengaruhi efektivitas implementasi kebijakan FLPP.

### 3.8 Keterbatasan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, terdapat sejumlah keterbatasan dalam pelaksanaannya. Keterbatasan dari penelitian ini antara lain :

1. Data realisasi KPR Sejahtera Tapak yang terkait dengan penelitian ini hanya dapat diperoleh dari BLU-PPP Kemenpera, tidak dapat diperoleh dari pihak developer ataupun bank BTN cabang Bekasi, karena adanya keterbatasan dari pihak tersebut untuk memberikan data perusahaan.
2. Data *backlog* yang didapat oleh peneliti hanya berdasarkan *backlog* ditingkat Provinsi, tidak mencapai tingkat Kabupaten.
3. Data mengenai NPL dan kredit macet yang terjadi selama tahun 2011 tidak dapat diperoleh peneliti, dikarenakan data tersebut merupakan data internal BTN, dan untuk wilayah Kabupaten Bekasi tidak hanya ditangani oleh 1 kantor cabang, melainkan terdapat 4 kantor cabang Bank BTN yang menangani wilayah tersebut.
4. Masyarakat yang menjadi informan bagi peneliti tidak akan mewakili jumlah populasi yang ada di Kabupaten Bekasi, dikarenakan banyaknya jumlah populasi yang ada. Selain hal tersebut, sampel yang diambil oleh peneliti adalah MBR yang memperoleh rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi pada tahun 2011, sehingga sampel yang diperoleh juga memiliki letak yang menyebar, dan sulit untuk dijangkau secara menyeluruh.

## **BAB 4**

### **ANALISIS EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) UNTUK PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DI KABUPATEN BEKASI**

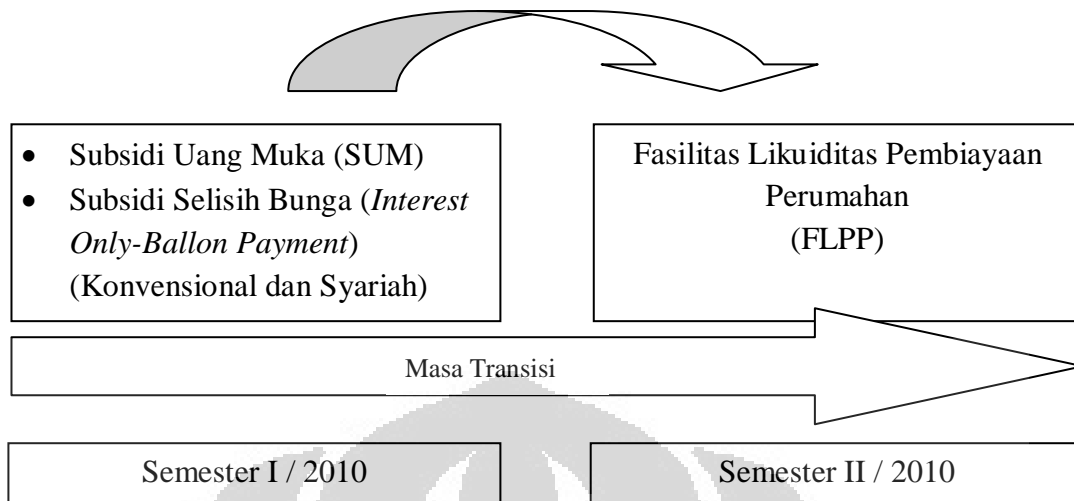
#### **4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

Pada penelitian ini, objek penelitian yang dibahas adalah mengenai implementasi kebijakan FLPP untuk kepemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan hal tersebut, peneliti akan menguraikan beberapa hal yang terkait dengan gambaran objek penelitian ini. Gambaran umum objek penelitian ini antara lain terdiri dari (1) Kebijakan Fasilitas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ; (2) Kriteria KPR FLPP Sejahtera Tapak ; dan (3) Karakteristik *Stakeholder* dalam Implementasi Kebijakan FLPP Untuk Kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi.

##### **4.1.1 Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)**

Bagaimana untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan merupakan sebuah dilema yang dihadapi oleh industri perumahan, pemerintah, dan orang-orang yang membutuhkan rumah itu sendiri (Untermann dan Small, 1983:2). Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan merupakan kebijakan di bidang perumahan, yaitu kebijakan yang digunakan untuk memfasilitasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM) yang pengelolaannya dilakukan oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Implementasi kebijakan FLPP merupakan kebijakan yang dibentuk pada bulan Maret 2010, yang merupakan wujud pembaharuan dari sistem Subsidi Uang Muka (SUM) dan *Interest Only-Ballon Payment* (IO-BP) yang beralih menjadi skema fasilitas likuiditas.





**Gambar 4.6 Struktur Kebijakan Bantuan Pembiayaan Perumahan**

Sumber : Data Olahan dari Deputi Pembiayaan, 2012

Tujuan dari implementasi kebijakan FLPP antara lain untuk memberikan bunga yang tetap dan terjangkau sepanjang masa pinjaman kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM). Tujuan dari kebijakan FLPP ini memiliki latar belakang dalam implementasinya, latar belakang tersebut antara lain (Data dari Asisten Deputi Pola Pembiayaan Perumahan, 2010) :

1. Kemampuan/Daya Beli Masyarakat masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan/pendapatan setiap tahunnya tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi per tahun;
2. Suku bunga yang dikenakan pada masyarakat masih cukup tinggi (regim suku bunga tinggi);
3. Optimalisasi dan efisiensi pemanfaatan dana APBN dengan keterbatasan keuangan negara;
4. Pemupukan Dana Perumahan dalam jangka panjang;
5. Daya tarik bagi Sumber Dana lain untuk berperan dalam Pembiayaan Perumahan (integrasi sumber-sumber pembiayaan).

Implementasi kebijakan FLPP memiliki sistem yang berbeda dengan skema sebelumnya. Karena sistem ini menggunakan *snowball effect*, dimana dana APBN yang dialokasikan tidak akan langsung terpakai habis, melainkan akan masuk

kembali ke Tabungan Perumahan, yang akan kembali diolah oleh Kemenpera untuk disalurkan kembali dalam kebijakan FLPP.

*“Pak Suharso itu kan berhasil mengeluarkan sistem FLPP, dimana dana itu tidak diberikan habis, tidak berupa subsidi yang menguap, nah ini diberikan subsidi tapi memelihara sustainability, jadi bergulir terus sampai target setelah 5 tahun, mungkin bisa membiayai hingga ratusan ribu atau sejuta unit rumah sejahtera tapak.”* (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, anggota Apersi)

Dalam implementasi kebijakan FLPP, MBR sebagai target sasaran pemerintah dapat memperoleh Rumah Sejahtera Tapak dengan cara datang ke pengembang yang membangun RST (Rumah Sejahtera Tapak), atau datang ke bank penyelenggara FLPP terlebih dahulu. Namun demikian, pada umumnya masyarakat dapat langsung datang kepada pengembang, untuk mendapatkan informasi lebih lanjut mengenai RST yang diinginkan. Berikut skema untuk memperoleh FLPP.



**Gambar 4.7 Cara Mendapatkan Program FLPP**

Sumber : BLU-PPP Kemenpera,2012

#### 4.1.2 Kriteria KPR FLPP Sejahtera Tapak

Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) memiliki ketentuan-ketentuan tertentu, dalam pelaksanaannya. Ketentuan tersebut meliputi 2 ketentuan, yang pertama yaitu ketentuan teknis, yang meliputi ketentuan luas lantai/bangunan yang harus dipenuhi dalam penyelenggaraan FLPP ; serta yang kedua, ketentuan pembiayaan, meliputi penetapan bunga KPR, batas harga per unit

rumah yang di subsidiakan, harga rumah maksimum yang tidak dikenakan PPN, dan aliran dana yang bergulir dari Pemerintah.

Pertama, ketentuan teknis bangunan yang menetapkan bahwa, luas lantai minimum untuk unit Rumah Sejahtera Tapak adalah 36 meter persegi (UU No.1 Tahun 2011, Pasal 22 ayat 3). Ketentuan tersebut merupakan sebuah syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang/developer yang memiliki tugas dan kewenangan untuk membangun Rumah Sejahtera Tapak. Ketentuan mengenai luas lantai dalam UU tersebut juga memiliki alasan khusus dalam pembentukannya. Alasan dari penetapan Rumah Sejahtera Tapak yang diharuskan memiliki luas lantai sebesar 36 meter persegi, tercantum dalam Pasal 24 UU No. 1 Tahun 2011 yang berbunyi bahwa perencanaan rumah dan perumahan dilakukan untuk :

1. Menciptakan rumah yang layak huni
2. Mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah ; dan
3. Meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Ketentuan Luas lantai untuk rumah sederhana ini, juga terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.31 Tahun 2011, tentang perubahan PMK No.36/PMK.03/2007 Pasal 2 ayat 1 poin (a) yaitu bahwa luas bangunan tidak melebihi 36 meter persegi. Artinya, dalam membangun Rumah Sejahtera Tapak, developer sebagai pihak yang membangun diwajibkan untuk mematuhi peraturan tersebut, agar kebijakan FLPP dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Kedua, adalah ketentuan mengenai pembiayaan, yang meliputi penetapan bunga KPR, batas harga per unit rumah yang di subsidiakan, harga rumah maksimum yang tidak dikenakan PPN, dan aliran dana yang bergulir dari Pemerintah. Dalam menetapkan suku bunga KPR yang ditetapkan, dana yang digunakan merupakan dana dari *joint financing* antara pihak pemerintah (Kemenpera) dengan dana dari pihak bank pelaksana (Permenpera No.11 Tahun 2011). Berdasarkan ketentuan dalam Permenpera No.11 Tahun 2011 tersebut, maka timbulah intervensi pemerintah kepada pihak bank pelaksana FLPP, untuk dapat menurunkan suku bunga, karena kebijakan FLPP merupakan kebijakan yang dibiayai bersama. Sehingga dalam peraturan tersebut ditetapkan bahwa terdapat 4 besaran bunga yang digunakan pada kebijakan tahun 2011, yaitu 8,15%, 8,25%, 8,35%, dan 8,5% untuk Rumah Sejahtera

Tapak (Permenpera No.14 Tahun 2010). Seperti pernyataan yang dikemukakan oleh Bapak Didik, Asisten Deputi bidang Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan :

*“Ya kan gini, disini kan ada uang bank ditambah dengan uang pemerintah, jadi dari perhitungan tersebut, bunga nya dibagi 2, karena dana yang digunakan juga merupakan dana gabungan antara dana BLU sama dana bank, sehingga bunga yang ditetapkan bisa jadi 7,25%.”*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat ditemukan bahwa terdapat perbedaan bunga yang ditetapkan antara kebijakan yang berjalan tahun 2011 dengan tahun 2012, penerapan bunga sebesar 7,25% seperti yang didapat dari hasil wawancara tersebut merupakan ketentuan yang digunakan mulai tahun 2012. Perbedaan dalam kebijakan tersebut, turut mengganti sistem proporsi dana yang digunakan. Bila pada tahun 2010-2011 menggunakan proporsi dana 60% BLU dan 40% bank pelaksana, maka pada tahun 2012 diterapkan proporsi dana 50% BLU dan 50% bank pelaksana, atau dapat dikatakan baik pihak BLU dan bank pelaksana menanggung proporsi yang sama (Permenpera No.14 Tahun 2010 Pasal 9 ayat 5) :

*“Ya jadi gini, semua itu kita berpikir tentang penyempurnaan. Bagaimana kalo kita exercise kalo porsi dananya 50% kita dan 50% bank, ehh ternyata bisa, dan bank mau, yasudah, kita bisa jadi lebih untung”* (wawancara dengan bapak Didik, Asisten Deputi bidang Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Batas harga per unit rumah yang disubsidikan, atau yang termasuk dalam kebijakan FLPP juga turut dibatasi. Untuk tahun 2011, ketentuan yang digunakan adalah antara rumah seharga 50-80 juta rupiah (Permenpera No.14 Tahun 2010), dan pada tahun 2012, harga maksimum untuk wilayah Jabotabek dinaikkan hingga 95 juta, dengan asumsi karena harga tanah di wilayah sekitar DKI Jakarta sudah tidak memungkinkan untuk membangun dengan harga 50-80 juta rupiah (Permenpera No.7 Tahun 2012 Pasal 6 ayat 1a).

*“Dari sisi kebijakan, misalnya, ‘kebijakannya gak applicable nih pak, ketentuannya harga jual maksimal rumahnya (rumah tapak sejahtera) 70 juta, di Bekasi gak sanggup untuk bikin rumah harga segitu’, nah itu juga dievaluasi, jadi ketentuannya diganti, jadi maksimum 95 juta.”* (wawancara dengan bapak Didik, Asisten Deputi bidang Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Dalam memfasilitasi kebijakan FLPP, Kementerian Keuangan sebagai instansi yang menyediakan dana untuk kebijakan FLPP turut memberikan ketentuan

mengenai pembatasan harga rumah yang tidak dikenakan PPN. Jumlah besaran harga Rumah Sejahtera Tapak yang tidak dikenakan PPN adalah rumah yang memiliki harga tidak melebihi harga 70 juta rupiah (PMK No.31 Tahun 2011). Dengan diterbitkannya peraturan ini, maka untuk Rumah Sejahtera Tapak yang memiliki harga lebih daripada 70 juta akan dikenakan PPN sebesar 10%.

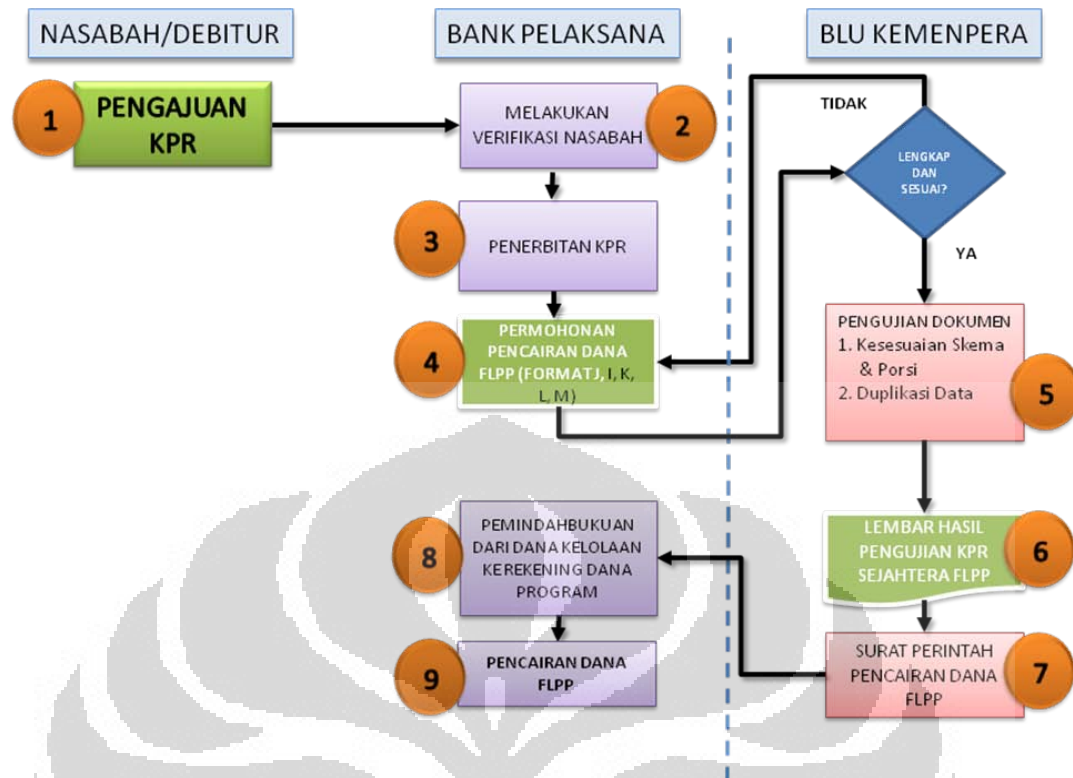
Berdasarkan hal yang telah dikemukakan tersebut, dapat dilihat bahwa kebijakan FLPP telah mengalami penyesuaian-penyesuaian dalam pelaksanaannya. Penyesuaian tersebut direalisasikan dalam bentuk UU (terkait dengan minimum luas lantai), Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (terkait dengan ketentuan bunga KPR, dan batas harga RST), dan Peraturan Menteri Keuangan (terkait dengan maksimum luas bangunan).

**Tabel 4.9**  
**Perbandingan Implementasi Kebijakan FLPP 2010 - 2012**

<b>Ketentuan</b>	<b>2010 – 2011</b>	<b>2012</b>
Luas lantai / bangunan 36m <sup>2</sup>	Sudah ditetapkan melalui UU No.1 Tahun 2011, namun diberikan masa transisi selama 1 tahun.	Telah diberlakukan sepenuhnya
Bunga KPR	Antara 8,15% - 8,5%	7,25%
Batas harga RST yang di subsidi	50 juta – 80 juta rupiah	95 juta rupiah untuk wilayah Jabotabek
Harga maksimum rumah tidak kena PPN	≤ 70 juta rupiah	≤ 70 juta rupiah

Sumber : Data olahan penulis

Dalam implementasi kebijakan FLPP, terdapat aliran dana untuk membiayai kebijakan. Terdapat 3 sumber dana yang digunakan untuk penyelenggaraan dan permukiman. Yang pertama adalah anggaran pendapatan dan belanja negara; anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (UU No.1 Tahun 2011 Pasal 119 ayat 1). Dana yang berasal dari ketiga sumber tersebut, kemudian disalurkan oleh Kemenpera melalui BLU-PPP kepada bank penyelenggara FLPP yang telah PKO. Berikut ini adalah skema proses pencairan dana FLPP ke bank pelaksana.



**Gambar 4.8 Skema Proses Pencairan Dana FLPP ke Bank Pelaksana**

Sumber : BLU-PPP Kemenpera,2012

Skema proses pencairan dana FLPP ke bank pelaksana tersebut merupakan skema yang dibentuk oleh Kemenpera. Aliran dana tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Nasabah mengajukan KPR kepada bank pelaksana.
2. Pihak Bank Pelaksana melakukan verifikasi terhadap pengajuan KPR dari nasabah (termasuk ketepatan sasaran)
3. Atas dasar verifikasi tersebut maka bank pelaksana menerbitkan KPR sampai dengan Akad Kredit (Akad Pembiayaan).
4. Bank Pelaksana mengajukan Dokumen Permohonan Pencairan kepada BLU PPP berupa:
  - a. Surat Permohonan Pencairan Dana (Format K)
  - b. Surat Pernyataan Verifikasi (Format J),
  - c. Daftar Rekap Debitur/Nasabah KPR Sejahtera (Format I),
  - d. Surat Tanda Terima Uang (Format L) dilampiri Jadwal Angsuran Pembayaran (Format M)

5. BLU Kemenpera melakukan pengujian dokumen permohonan pencairan FLPP meliputi:
  - a. Kelengkapan dan Kesesuaian Dokumen Permohonan Pencairan Dana (sesuai poin 4)
  - b. Kesesuaian Skema dan Porsi Pinjaman
  - c. Duplikasi Data nasabah
6. Berdasarkan hasil pengujian yang dilakukan, diterbitkan Lembar Hasil Pengujian (Format N) KPR Sejahtera FLPP yang berisi informasi jumlah data yang sesuai dan tidak sesuai
7. Pemimpin BLU Kemenpera menerbitkan surat perintah pencairan dana dari rekening pengelolaan kas ke rekening dana kelolaan pada Bank Pelaksana yang selanjutnya dipindahkan ke rekening dana program.
8. Bank Pelaksana melakukan pemindahbukuan dari dana kelolaan ke dana program
9. Bank Pelaksana melakukan pencairan dana FLPP.

#### **4.1.3 Karakteristik *Stakeholder* dalam Implementasi Kebijakan FLPP Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi**

Kebijakan FLPP merupakan kebijakan yang dibuat oleh pemerintah, yaitu Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera). Divisi yang terkait dengan pembuatan kebijakan tersebut adalah Deputi bidang Pembiayaan Kemenpera, dan Badan Layanan Umum – Pusat Pembiayaan Perumahan (BLU-PPP) Kemenpera sebagai divisi terkait dengan operasional FLPP.

Setiap kebijakan dilaksanakan dengan mengerahkan sumber daya publik (Wibawa,2011:1). Adapun aktor kebijakan yang terkait dengan efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi antara lain :

1. Developer perumahan, yang meliputi Real Estate Indonesia (REI), Asosiasi Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), dan Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas).
2. Bank Tabungan Negara cabang Bekasi.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi

Dalam pelaksanaannya, aktor – aktor yang terkait dengan kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi memiliki tugas dan kewenangan masing – masing. Pembagian tugas dan wewenang tersebut didasarkan kepada sifat dan karakteristik dari masing – masing aktor yang memang memiliki keahlian dalam bidang tertentu. Karakteristik dari setiap aktor – aktor tersebut antara lain sebagai berikut.

#### **4.1.2.1 Kementerian Perumahan Rakyat**

Kementerian Perumahan Rakyat adalah unsur pelaksana Pemerintah yang dipimpin oleh Menteri Perumahan Rakyat yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada presiden (Keppres No.187/M tahun 2004). Tugas yang dilakukan oleh Kementerian Perumahan Rakyat adalah membantu Presiden dalam merumuskan kebijakan dan koordinasi di bidang perumahan rakyat. Dalam melaksanakan tugas tersebut, sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2009 tentang pembentukan dan organisasi kementerian negara, Kemenpera menyelenggarakan fungsi :

1. Perumusan dan penetapan kebijakan di bidang perumahan rakyat;
2. Koordinasi dan sinkronisasi pelaksanaan kebijakan di bidang perumahan rakyat;
3. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Perumahan Rakyat;
4. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Perumahan Rakyat; dan
5. Penyelenggaraan fungsi operasional kebijakan penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan perumahan sebagai bagian dari permukiman termasuk penyediaan rumah susun dan penyediaan prasarana dan sarana lingkungannya sesuai dengan undang-undang di bidang perumahan dan permukiman, dan rumah susun.

Kelima fungsi tersebut dilaksanakan oleh empat Deputi, Sekretariat, Inspektorat Kementerian Negara, dan para Staf Ahli. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Kemenpera juga memiliki visi yaitu Setiap keluarga Indonesia memiliki rumah yang layak huni. Visi tersebut didukung oleh misi Kemenpera pada periode 2010-2014 yaitu sebagai berikut :



1. Meningkatkan iklim yang kondusif dan koordinasi pelaksanaan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman.
2. Meningkatkan ketersediaan rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman serta didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas yang memadai.
3. Mengembangkan sistem pembiayaan perumahan jangka panjang yang efisien, akuntabel dan berkelanjutan.
4. Meningkatkan pendayagunaan sumberdaya perumahan dan permukiman secara optimal.
5. Meningkatkan peran pemerintah daerah dan pemangku kepentingan lainnya dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Dalam hal efektivitas implementasi kebijakan FLPP, Kementerian Perumahan Rakyat melibatkan Deputy Pembiayaan dan Badan Layanan Umum – Pusat Pembiayaan Perumahan. Kedua aktor tersebut memiliki fungsi dan perannya masing – masing dalam implementasi kebijakan FLPP.

#### **A. Badan Layanan Umum – Pusat Pembiayaan Perumahan (BLU-PPP) Kemenpera**

Badan Layanan Umum adalah instansi di lingkungan pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas. Berdasarkan pengertian tersebut, maka yang dimaksud dengan Badan Layanan Umum - Pusat Pembiayaan Perumahan merupakan badan yang berada dalam struktur organisasi Kemenpera, yang memiliki tugas untuk melaksanakan operasionalisasi kebijakan pembiayaan perumahan.

Tugas pokok BLU-PPP dalam rangka pelaksanaan kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah menggalang, mengelola, dan menyalurkan dana pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan tujuan meningkatkan akses kepada sumber pembiayaan. Adapun fungsi dari BLU-PPP antara lain :

1. Pelaksanaan administrasi pusat;
2. Pelaksanaan pengelolaan keuangan;
3. Pelaksanaan fasilitasi layanan pemasaran dan kerja sama;
4. Pelaksanaan fasilitasi layanan pembiayaan perumahan.

Peran BLU-PPP dalam kebijakan FLPP lebih berfokus kepada kegiatan operasional kebijakan FLPP seperti misalnya menyelenggarakan hubungan dengan developer (REI, APERSI, dan Perumnas) dan dengan Bank BTN sebagai salah satu bank penyelenggara kebijakan FLPP.

### **B. Deputi bidang Pembiayaan**

Deputi bidang Pembiayaan merupakan divisi dalam Kementerian Perumahan Rakyat yang bertugas untuk menyiapkan perumusan kebijakan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan di bidang pembiayaan (Perpres 24 Tahun 2010 pasal 678). Fungsi yang terkait dengan Deputi bidang Pembiayaan adalah :

1. Penyiapan perumusan kebijakan di bidang pembiayaan perumahan rakyat;
2. Koordinasi pelaksanaan kebijakan di bidang pembiayaan perumahan rakyat;
3. Pemantauan, analisis, evaluasi, dan pelaporan tentang masalah atau kegiatan sesuai dengan bidang pembiayaan perumahan rakyat;
4. Pelaksanaan hubungan kerja di bidang teknis dengan Kementerian Koordinator, Kementerian Negara lain, Departemen, LPND, dan lembaga lain yang terkait;
5. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Menteri Negara sesuai dengan bidang bidangnya.

Deputi bidang Pembiayaan merupakan perumus kebijakan FLPP yang menggantikan kebijakan sebelumnya, yaitu KPR Bersubsidi. Kebijakan ini dapat dikatakan sebagai skema pembaharuan kebijakan, dari skema subsidi langsung menjadi skema fasilitas likuiditas.

#### **4.1.2.2 Developer**

Kebijakan FLPP merupakan kebijakan di bidang perumahan yang ditujukan untuk membantu MBR untuk memiliki rumah sejahtera. Dalam penelitian ini, peneliti membahas mengenai pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

Pemerintah melalui Kemenpera memiliki kewenangan untuk membuat kebijakan di bidang pembiayaan perumahan, namun demikian, Kemenpera tidak dapat berperan penuh dalam membuat rumah (melakukan pembangunan/konstruksi rumah). Berdasarkan hal tersebut, maka pemerintah melalui Kemenpera mengajak sejumlah developer dengan tujuan membantu peran pemerintah dalam memberikan *supply* rumah sejahtera tapak kepada masyarakat, khususnya kepada masyarakat di Kabupaten Bekasi.

Dalam implementasi kebijakan FLPP, terdapat tiga perusahaan / perkumpulan developer yang menjadi pelaksana pembangunan rumah tapak sejahtera, yaitu meliputi Real Estate Indonesia (REI), Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), dan Perum Perumnas.

#### **A. Real Estat Indonesia (REI)**

Persatuan perusahaan Real Estat Indonesia (REI) didirikan pada tanggal 11 Februari 1972 di Jakarta. Jauh dibandingkan dengan 25 tahun silam, pada saat ini REI telah beranggotakan ribuan pengembang besar-kecil di seluruh nusantara telah berhasil tampil secara terampil - termasuk sebagai mitra pemerintah dalam pembangunan perumahan di Indonesia.

Kepengurusan REI pada awal tahun 1972, dipimpin oleh Ir. Ciputra dari *PT. Pembangunan Jaya*. Bahu membahu dengan Drs. JP Darussalam (*Yayasan Perumahan Pulo Mas*) sebagai Wakil Ketua, Eric FH Samola, SH. (*Otorita Pembangunan Proyek Senen*) dan Ir. Shafrin Manti (*Badan Pelaksana Otorita Pluit*) sebagai Sekretaris dan Wakil Bendahara David Solaiman, SH. (*PT. Multi Land*), ditambah para anggota: Abubakar Bahfen (*Fa Harco*), Ir. Aditomo (*Proyek Cempaka Putih*), Soekardjo Hardjosoewirjo, SH (*Proyek Ancol*), dan T. Sudjati (*PT Jakarta Housing*).

Dalam implementasi kebijakan FLPP, REI memiliki peran penting dalam membantu pemerintah mewujudkan rumah sejahtera tapak untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, khususnya di Kabupaten Bekasi.

## **B. Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI)**

Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) didirikan pada tanggal 10 November 1998 di Jakarta atas dasar kesamaan visi para pengembang yang bidang usahanya sejenis dalam usaha pengembangan perumahan sederhana/sangat sederhana, dan kemudian menjadikan organisasi sebagai sarana untuk penyaluran aspirasi dan memperjuangkan kepentingan para pengembang menengah dan kecil agar mendapat perhatian yang proposional dari Pemerintah (<http://new.apersi.or.id/profile>, 2012).

Berlandaskan kepada visi tersebut para pengembang perumahan dan permukiman berkewajiban untuk memberikan kontribusi nyata kepada masyarakat, bangsa dan negara melalui proses pembangunan perumahan dan permukiman yang sehat, layak huni khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

## **C. Perum Perumnas**

PERUMNAS adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pionier dalam penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Melalui konsep pengembangan skala besar, Perumnas berhasil memberikan kontribusi signifikan dalam pembentukan kawasan permukiman dan kota-kota baru yang tersebar di seluruh Indonesia. Sebagai BUMN pengembang dengan jangkauan usaha nasional, Perumnas mempunyai 7 Wilayah usaha Regional I sampai dengan VII dan Regional Rusunawa. Helvetia Medan, Ilir Barat Palembang, Banyumanik Semarang, Tamalanrea Makasar, Dukuh Menanggal Surabaya, Antapani Bandung adalah contoh permukiman skala besar yang pembangunannya dirintis Perumnas. Kawasan Permukiman tersebut kini telah berkembang menjadi "Kota Baru" yang

Universitas Indonesia

prospektif. Selain itu, Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi juga merupakan "Kota Baru" yang dirintis Perumnas dan kini berkembang pesat menjadi kawasan strategis yang berfungsi sebagai penyangga ibukota.

Visi Perumnas adalah menjadi pelaku utama penyedia perumahan dan permukiman di Indonesia. Untuk mencapai visi tersebut, Perumnas memiliki misi dalam menjalankan tugasnya, yaitu :

1. Menyediakan perumahan dan permukiman yang berkualitas dan bernilai bagi masyarakat.
2. Memberikan kepuasan pelanggan secara berkesinambungan melalui layanan prima.
3. Mengembangkan dan memberdayakan profesionalisme serta meningkatkan kesejahteraan karyawan.
4. Menerapkan manajemen perusahaan yang efisien dan efektif.
5. Mengoptimalkan sinergi dengan Pemerintah, BUMN dan instansi lain.

#### **4.1.2.3 Bank Tabungan Negara**

Bank BTN didirikan pada tahun 1897 dengan nama Postpaar Bank. Tugas pertama Kantor Tabungan Pos adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan Oeang Republik Indonesia (ORI). Kegiatan tersebut terus berlanjut sehingga pada tahun 1963 terdapat perubahan nama dari Kantor Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara. Bank BTN mulai berkiprah dalam produk KPR mulai tahun 1974 dan realisasi KPR pertama kali yaitu pada tahun 1976. Dengan pengalaman – pengalaman tersebut, Bank BTN telah menjadi salah satu bank yang memajukan produk KPR dan berperan serta dalam membantu masyarakat Indonesia untuk memperoleh rumah dengan cara kredit.

Visi Bank BTN adalah menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan. Untuk mencapai visi tersebut, maka Bank BTN memiliki misi dalam menjalankan tugasnya, yaitu :

1. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.

3. Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
4. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Implementasi kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan merupakan kegiatan pembiayaan perumahan. Dalam hal ini, pemerintah turut melibatkan peran Bank BTN sebagai lembaga keuangan yang bertugas untuk menyalurkan kredit kepada MBR melalui KPR Sejahtera Tapak. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan Bank BTN sebagai salah satu aktor yang terkait dengan judul penelitian ini, dikarenakan 90 persen realisasi FLPP menggunakan peran Bank BTN.

#### **4.1.3.4 Pemerintah Kabupaten Bekasi**

Kabupaten Bekasi merupakan wilayah gabungan dari sejumlah kecamatan dalam Provinsi Jawa Barat. Kabupaten ini berada tepat di sebelah timur Jakarta, berbatasan dengan Kota Bekasi dan Provinsi DKI Jakarta di barat, Laut Jawa di barat dan utara, Kabupaten Karawang di timur, serta Kabupaten Bogor di selatan. Kabupaten Bekasi terdiri atas 23 kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah desa dan kelurahan (www.bekasikab.go.id,2012).

Pemerintah Kabupaten memiliki visi dan misi dalam periode 2005-2025, visi Kabupaten Bekasi adalah “Masyarakat agamis, yang unggul dalam bidang industri, perdagangan, pertanian, dan pariwisata”. Untuk mewujudkan visi tersebut, Kabupaten Bekasi memiliki sejumlah misi dalam pemerintahannya, yaitu :

1. Meningkatkan peran serta dan pembinaan institusi keagamaan dalam pembangunan di segala bidang.
2. Mewujudkan Masyarakat Kabupaten Bekasi yang dapat memenuhi seluruh kehidupan dasar hidupnya secara layak
3. Meningkatkan daya saing daerah untuk menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi di tingkat lokal, tingkat nasional dan global dalam bidang industri,

perdagangan, pertanian dan pariwisata dengan pemerataan pembangunan yang berkeadilan.

4. Mewujudkan Tata Ruang Infrastruktur wilayah yang handal dan terintegrasi serta lingkungan hidup yang asri dan berkelanjutan.
5. Mewujudkan tata kelola Pemerintah yang baik dengan dukungan Sumber Daya Manusia yang berkualitas memiliki Etos Kerja Produktifitas yang tinggi.
6. Mewujudkan Supremasi Hukum dan Ketertiban yang Berkeadilan.
7. Mengembangkan Prasarana dan Sarana Publik secara terpadu dan penuh inovasi yang berorientasi kepada kepuasan masyarakat secara adil dan merata.

Dalam penelitian ini, peneliti mengambil *site* penelitian di Kabupaten Bekasi. Penentuan *site* penelitian di Kabupaten Bekasi dikarenakan menurut data realisasi yang diperoleh oleh peneliti, Kabupaten Bekasi merupakan daerah realisasi terbanyak dalam hal KPR Sejahtera Tapak. Berlandaskan hal tersebut, maka Kabupaten Bekasi dapat dianggap sebagai wilayah yang memiliki peran penting dalam membantu pemerintah (Kemenpera) dalam mensukseskan implementasi kebijakan FLPP dan untuk mengejar kesenjangan kebutuhan perumahan (*backlog*) yang terdapat di Provinsi Jawa Barat.

Untuk pembangunan rumah sejahtera tapak, Kabupaten Bekasi memiliki peran dalam hal perizinan. Perizinan ini diperlukan oleh pihak developer untuk melakukan pembangunan rumah / perumahan di wilayah Kabupaten Bekasi. Dengan demikian, pemerintah Kabupaten Bekasi memiliki peran penting dalam hal membantu perizinan yang dapat mempengaruhi efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

Setelah mengetahui aktor – aktor yang berperan penting dalam implementasi kebijakan FLPP, diperlukan informasi dari masyarakat mengenai dampak kebijakan yang dirasakan, khususnya masyarakat yang telah mendapat realisasi KPR dan telah menempati rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Masyarakat turut berperan menjadi informan yang diperlukan oleh peneliti, karena kebijakan yang dibentuk oleh pemerintah, adalah peruntukkan untuk masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, maka hal penunjang dari efektivitas implementasi kebijakan di Kabupaten Bekasi

adalah bagaimana tanggapan masyarakat yang telah merasakan langsung peran implementasi kebijakan FLPP melalui rumah sejahtera tapak bagi kehidupan mereka.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut, maka peneliti akan mencoba untuk menganalisis, bagaimana efektivitas implementasi kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi. Analisis yang dilakukan oleh peneliti adalah berdasarkan teori yang digunakan oleh Nugroho (2011:650), mengenai efektivitas “tepat” dari implementasi kebijakan.

#### **4.2 Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi**

Implementasi kebijakan FLPP merupakan upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk memfasilitasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah sejahtera tapak. Upaya ini merupakan wujud tindakan dari UU no. 1 tahun 2011 pasal 19 yang menyebutkan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan merupakan tugas yang harus dilakukan oleh pemerintah.

Dalam menjamin terlaksananya efektivitas implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi, peneliti akan menganalisa dengan menggunakan teori sebagai landasan utama. Teori yang digunakan adalah teori lima tepat yang akan diperbandingkan dengan menjelaskan praktik implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi, apakah kebijakan telah berjalan dengan efektif pada tahun 2011.

##### **4.2.1 Tepat Kebijakan**

Dalam penelitian ini, dimensi pertama yang digunakan untuk menentukan efektivitas implementasi kebijakan adalah Tepat Kebijakan. Terdapat 2 indikator yang digunakan pada tepat kebijakan, yaitu:

1. Terdapat kesesuaian antara implementasi kebijakan dengan masalah yang ingin dipecahkan, dan ;
2. Kesesuaian antara kebijakan dengan lembaga yang mempunyai kewenangan (misi kelembagaan) yang sesuai dengan karakter kebijakan.



Pertama, kesesuaian antara implementasi kebijakan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Dalam implementasi kebijakan ini, terdapat beberapa masalah yang ingin dipecahkan, yaitu (1) membantu MBR untuk memperoleh rumah, dan (2) mengejar *backlog* perumahan. Secara umum, implementasi kebijakan FLPP telah berjalan sesuai dengan masalah yang ingin dipecahkan.

Masalah yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah (1) membantu MBR dalam memperoleh rumah. Kewenangan yang dikeluarkan Kemenpera untuk memfasilitasi MBR adalah melalui ketentuan-ketentuan kebijakan FLPP yang ditetapkan. Ketentuan tersebut adalah dengan adanya kebijakan FLPP ini, pemerintah dapat menurunkan suku bunga KPR, sehingga dapat menekan jumlah angsuran yang akan dibebankan kepada konsumen.

*“Nah, dari sisi demand, misalnya ada pemikiran masyarakat, ohhh untuk saat ini keadaan ekonomi lagi seret’ nih, jadi kapan-kapan aja belinya, akhirnya jadi tertunda, ohhh uang mukanya (untuk KPR) saya belum punya, tertunda lagi. Wahh, bunganya mahal, tertunda lagi. Nah... disinilah kita punya peran, bagaimana kita buat bunga dapat turun, dan cicilan KPR juga bisa murah.”* (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Berdasarkan wawancara tersebut, dapat dilihat bahwa terdapat peran yang diberikan Kemenpera dalam implementasi kebijakan FLPP yang bertujuan untuk membantu MBR untuk memiliki rumah sejahtera tapak. Senada dengan pernyataan tersebut, pada tingkat operasional (BLU-PPP) Kemenpera bahwa implementasi kebijakan FLPP merupakan wujud apresiasi yang diberikan oleh pemerintah dalam membantu MBR untuk memiliki rumah sejahtera tapak.

*“Ehmm, kita pernah memberikan KPR Subsidi ke masyarakat, mereka sangat senang dengan ketentuan yang ada, yaitu Subsidi Uang Muka dan Subsidi bunga pada kelompok sasaran, ada yang 4 tahun dan ada yang 8 tahun. Ehhh..setelah beralih ke FLPP, 15 tahun (cicilan tetap), jadi masyarakat itu seakan-akan seperti dibantu, jadi baik subsidi atau FLPP ya seneng-seneng aja gitu loh...”* (Wawancara dengan Ibu Dewi, Kepala Sub Bidang Kerjasama, BLU-PPP, Kemenpera)

Dua pernyataan tersebut menggambarkan peran yang diberikan oleh Kemenpera dalam membantu MBR untuk pemilikan Rumah Sejahtera Tapak, khususnya untuk masyarakat Kabupaten Bekasi. Dengan adanya kebijakan ini, masyarakat pun dapat terbantu, karena bila tidak dibantu oleh pemerintah, maka

MBR dan akan kesulitan untuk memiliki rumah sendiri. Peran pemerintah tersebut telah sesuai dengan tujuan untuk membantu MBR dalam memiliki Rumah sejahtera Tapak, karena dana FLPP merupakan dana yang digunakan untuk mendukung program bantuan fasilitas likuiditas perumahan, untuk membantu MBR untuk memiliki rumah sejahtera tapak (Permenpera no.14 Tahun 2010, Pasal 3 dan Pasal 4)

Dalam memenuhi *supply* akan rumah Rumah Sejahtera Tapak, pihak developer merupakan lembaga strategis karena bertugas untuk membangun rumah sejahtera tapak, seperti yang telah ditentukan oleh pemerintah. Kesesuaian tersebut dapat dilihat dengan peran developer yang telah membangun rumah sejahtera tapak, yang telah dapat memfasilitasi MBR untuk memiliki rumah sendiri.

*“Kalo masyarakat yang sudah dapat RST sih pada senang rata-rata, RST kan rumah paling murah, tidak bisa lebih rendah lagi harganya, karena itu sudah yang paling murah.”* (Wawancara dengan Endang Kawidjaja, Anggota Apersi)

Masyarakat Kabupaten Bekasi yang telah menerima kebijakan FLPP melalui KPR Sejahtera Tapak sangat terbantu dalam upaya pemenuhan keinginan mereka dalam memiliki rumah. Karena tanpa adanya peran pemerintah dalam membantu MBR melalui kebijakan FLPP, MBR akan sangat sulit untuk memperoleh rumah dengan mengandalkan kemampuan mereka sendiri.

*“Iya sangat membantu, apalagi kan itu cicilannya kan sama terus ya mas sampe rumahnya lunas, semoga sih beneran kaya gitu, gak ada perubahan cicilan lah yang harus kita bayar.”* (Wawancara dengan Ibu Kartini, debitur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi)

*“Terbantu sekali lah mas, lagian kalo sekarang itu kalo gak salah kan cicilannya tetep terus kan ya? Jadi sampe abis cicilan cicilannya gak berubah.”* (Wawancara dengan Ibu Ari Susilowati, debitur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi)

*“Terbantu lah mas, kalo kita beli rumah gak ada subsidi, saya sama suami juga gak tau kapan bisa belinya? Orang penghasilan juga masih gimana ya.. katakanlah ngepas-pasan gitu mas.”* (Wawancara dengan Ibu Meriana, debitur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi)

Ketiga masyarakat yang menjadi debitur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten tersebut merupakan bukti dari salah satu keberhasilan Kemenpera dalam membantu MBR untuk dapat memiliki rumah melalui kebijakan FLPP untuk pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi pada tahun 2011. Dengan adanya kebijakan

FLPP, MBR akan sangat terbantu untuk dapat memiliki rumah, walaupun dengan keadaan mau tidak mau, namun kebutuhan akan rumah merupakan hal yang mutlak, dan memang dibutuhkan oleh MBR, bila dibandingkan dengan mereka menyewa rumah, seperti rumah kontrakan, ataupun kost.

*“Yaaa..sangat membantu. Artinya, skim FLPP ini memang sangat membantu MBR, mereka ya mau tidak mau, begini saja, mohon maaf sebelumnya, orang-orang pekerja pabrik seperti di Cikarang, Tambun, Cibitung, pekerja UMR itu, dengan adanya FLPP ini mereka terbantu, karena apa? Daripada di ngontrak, kos? Lebih bagus dia cicil rumah murah, dia bisa punya rumah, itu pikirannya dia.”* (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit Bank Tabungan Negara Cabang Bekasi)

Dari hasil wawancara-wawancara tersebut dapat dilihat bahwa dengan peran yang dimiliki pemerintah melalui kebijakan FLPP, hal tersebut dapat membantu MBR untuk memiliki Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi, karena memang ketentuan tersebut memiliki harga rumah yang sangat murah. Untuk dapat mengetahui bagaimana peran kebijakan FLPP dapat membantu MBR untuk pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi, dapat dilihat melalui contoh perbandingan antara rumah yang non subsidi, dengan rumah subsidi hasil dari kebijakan FLPP, kedua jenis rumah tersebut berada di perumahan yang sama, yaitu Villa Mutiara Cikarang 2, Kabupaten Bekasi.

**Tabel 4.10**

**Simulasi Perbandingan KPR Subsidi dengan Non Subsidi**

Villa Mutiara Cikarang 2	KPR	
	Non Subsidi*	Subsidi (FLPP) 2011
Harga Rumah	Rp 104.610.000	Rp 60.000.000
Tipe	23/60	23/60
Masa Kredit	15 Tahun	15 Tahun
Angsuran	Rp 1.279.938**	± Rp 600.000

\* : Data dari <http://grupispi.com/produk.php?id=259>

\*\* : Simulasi KPR dari grupispi.com

Sumber : Data Olahan Penulis berdasarkan survey

Dari simulasi perbandingan KPR tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan harga rumah dan harga angsuran yang dikenakan kepada debitur, dengan lokasi perumahan yang sama, tipe yang sama, dan masa kredit yang sama. Cicilan

yang dibayar oleh debitur pun berbeda, debitur KPR Non-Subsidi membayarkan angsuran yang mengikuti suku bunga pasar, sedangkan KPR dengan skim FLPP memiliki cicilan yang rendah, dan bersifat tetap sepanjang tenor 15 tahun masa pinjaman. Berdasarkan masalah pertama yang ingin dicapai, yaitu membantu MBR untuk memiliki rumah, maka tujuan tersebut telah tercapai dengan baik.

Masalah berikutnya yang ingin dicapai dalam implementasi kebijakan FLPP adalah (2) untuk mengejar *backlog* perumahan. Kesenjangan kebutuhan perumahan (*backlog*) yang terjadi merupakan sebuah asumsi, bahwa seorang masyarakat yang telah dewasa dan berkeluarga, membutuhkan rumah pribadi.

*“Jadi kan backlog itu gini, ada kebutuhan secara angka, yang maksudnya gini, kalo orang dewasa, setelah kawin, itu asumsinya punya rumah sendiri. Itu yang dikatakan salah satunya backlog. Jadi kan tidak ada juga orang yang sudah menikah, terus tinggal dijalan? Semuanya ilang kerumah kok.”* (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Secara keseluruhan, kebijakan FLPP belum dapat menyeimbangkan *backlog* yang ada di Indonesia. Berdasarkan data yang diberikan oleh pihak BLU-PPP Kemenpera, hasil realisasi unit KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi hingga akhir 2011 telah mencapai 20.840 unit, dengan realisasi secara nasional sebanyak 117.551 unit atau sekitar 18 persen dari realisasi secara nasional. Peran Kabupaten Bekasi dalam mengejar *backlog* di Provinsi Jawa barat memang terlihat dari tingginya hasil realisasi unit Rumah Sejahtera Tapak pada tahun 2011. Dalam praktiknya, tidak ada sistem alokasi khusus untuk pembangunan Rumah Sejahtera Tapak dalam kebijakan FLPP, karena memang sasaran pembangunan Rumah Sejahtera Tapak tidak didasarkan kekhususan suatu wilayah namun lebih kepada kesiapan daerah untuk menjalankan kebijakan FLPP.

*“Jadi tidak ada sistem alokasi yang khusus. Silahkan yang telah siap lebih dulu, akan kita layani, begitu, karena kita yakin betul, angka itu masih diangka aman (backlog)”.* (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Hal tersebut senada dengan pendapat pak Endang Kawidjaja, yang turut mengatakan bahwa *backlog* tersebut tidak secara langsung menjadi latar belakang untuk pembangunan Rumah Sejahtera Tapak di wilayah tertentu seperti pada halnya Kabupaten Bekasi. Keterkaitan antara pembangunan perumahan FLPP di sebuah

wilayah, turut berhubungan dengan adanya *demand* yang tinggi dari masyarakat di sebuah daerah.

*“Yaa.. tidak langsung berdasarkan itu. Tapi, ada hubungannya biasanya. Backlog terbesar di Jawa Barat, produksi terbesar untuk Apersi juga di Jawa Barat, mungkin sekitar 20 ribu unit. Berarti ‘sepertiga daripada produksi nasional. Jawa Barat masih termasuk Banten yah biasanya kita membangunnya.....Kita lebih tergantung kepada demand. Makanya sebenarnya yang penting itu demand yang diperhatikan. Kalo ada demand, pasti supply ‘ngikut. Jadi demand nya yang perlu.”* (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, anggota Apersi)

Dengan adanya *backlog* yang besar, didukung dengan *demand* yang tinggi, merupakan salah satu pendorong yang dapat membantu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan di suatu daerah. Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat dilihat bahwa apabila semakin tinggi angka kesenjangan kebutuhan perumahan (*backlog*) di suatu daerah, keinginan untuk memiliki rumah di daerah tersebut akan semakin tinggi, dari tingkat keinginan untuk memiliki rumah yang tinggi, maka permintaan akan Rumah Sejahtera Tapak di suatu daerah akan semakin meningkat. Tingginya jumlah permintaan itulah yang akhirnya dapat mendorong keinginan pihak developer untuk membangun perumahan Rumah Sejahtera Tapak, yang pada akhirnya juga turut membantu untuk mengejar *backlog* di suatu daerah.

*“Pembangunan FLPP itu juga kan berguna untuk mengejar backlog perumahan di Kabupaten Bekasi. Jadi dengan adanya kebijakan ini, MBR dapat memiliki rumah sendiri, dan otomatis juga akan membantu kesenjangan kebutuhan rumah atau yang disebut backlog itu. Kira-kira seperti itu.”* (Wawancara dengan Bapak Nur Wahyi, Pelaksana Dinas Tata Ruang dan Permukiman, Pemda Kabupaten Bekasi)

Berdasarkan masalah kedua yang ingin dicapai, yaitu untuk mengejar *backlog* perumahan, selama tahun 2011 Kabupaten Bekasi telah memberikan peran yang sangat baik dalam implementasi kebijakan FLPP. Namun peran tersebut tidak dapat menutupi tingginya kesenjangan kebutuhan perumahan secara Nasional (*backlog*) karena memang tingginya *backlog*, yang menyebabkan tingginya permintaan (*demand*) tidak dapat diimbangi oleh sisi *supply* yang diberikan oleh pihak developer.

*“Bekasi itu penyangga Jakarta, kota metropolitan (Jakarta) itu tidak bisa menyangga kebutuhan perumahan. Sebagai contoh, target 1 juta unit rumah, itu hanya terbangun 200 ribu, itu pun 90% dari BTN kan? Jadi antara supply dan demand itu menyimpang. Apa yang menyebabkan? Di Indonesia ini belum*

Universitas Indonesia

*ada bank tanah, untuk minjam lahan itu susah, Pemerintah sebagai regulator, tidak bisa menyediakan tanah murah, sehingga apa? Antara supply dan demand tidak bisa meng'cover. Berapa kebutuhan untuk pekerja-pekerja MBR? Dengan supply yang diberikan oleh bank dan developer? Itu **TIDAK SEIMBANG.***" (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff BTN Cabang Bekasi)

Ketidakseimbangan yang terjadi antara supply dan demand yang ada dalam implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi juga didasari oleh tingginya harga tanah di Kabupaten Bekasi. Senada dengan pernyataan Bapak Hakiki (Perumnas), bahwa tingginya harga tanah di Kabupaten Bekasi turut menyulitkan

*"Ehh..begini dik, sampai saat ini Perumnas belum ada proyek rumah sejahtera tapak untuk wilayah Bekasi, karena harga perolehan tanah disana itu sudah semakin mahal, artinya apa? Rumah sederhana tapak itu kan rumah murah bersubsidi yang biaya produksinya juga relatif murah, jadi, kalo ada program Perumnas untuk proyek rumah sejahtera tapak di wilayah Bekasi, maka Perumnas harus mencari alternatif lokasi lain yang harga perolehan tanahnya masih di kisaran 50 ribu per meter persegi"* (Wawancara dengan Bapak Hakiki, Direktur Keuangan dan SDM, Perumnas)

Tingginya harga tanah di Kabupaten Bekasi yang menyebabkan keterbatasan kemampuan developer dalam membangun perumahan FLPP di Kabupaten Bekasi, merupakan salah satu alasan mengapa *supply* tidak dapat mengimbangi *demand* yang tinggi. Berdasarkan hal tersebut, maka implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi tidak dapat mengejar *backlog* yang ada, baik di provinsi Jawa Barat, ataupun secara nasional.

*"Gak bisa memang. Untuk itu, pemerintah sebagai regulator, harus bisa membantu perijinan agar lebih mudah, berikan harga tanah murah, kalo tidak begitu, ya itu yang menyebabkan antara supply dan demand tidak seimbang."* (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff bank BTN cabang Bekasi)

Untuk mencapai tujuan dalam mengejar *backlog* yang ada di Provinsi Jawa Barat, pemerintah sebagai regulator harus dapat lebih membantu dalam kemudahan perijinan, yang dapat membantu menekan harga rumah KPR Sejahtera Tapak, agar supply yang ada dapat semakin dioptimalkan, hingga dapat menyeimbangkan *demand* yang ada.

Berdasarkan hasil analisis terhadap kedua masalah yang ingin dipecahkan oleh kebijakan FLPP, dapat dilihat bahwa (1) peran pemerintah dalam membantu

MBR memiliki rumah telah berjalan dengan baik, khususnya untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi ; (2) peran kebijakan FLPP dalam hal pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi memang telah berjalan dengan baik, dilihat dari hasil realisasi yang tinggi, namun tidak dapat mengimbangi tingginya backlog yang ada, baik di tingkat Provinsi, ataupun di tingkat Nasional.

Kedua, adalah kesesuaian antara kebijakan dengan lembaga yang mempunyai kewenangan (misi kelembagaan) yang sesuai dengan karakter kebijakan. Kewenangan yang dimiliki oleh seluruh aktor yang ada terbagi menurut setiap peran yang diberikan oleh para perumus kebijakan, dan pelaksana kebijakan dalam kebijakan FLPP.

Deputi bidang Pembiayaan Kemenpera merupakan perumus kebijakan FLPP. Kebijakan FLPP ini dirumuskan sesuai dengan tugas dan kewenangan yang dimiliki oleh Deputi bidang Pembiayaan, yaitu untuk mengembangkan kebijakan di bidang pembiayaan perumahan.

*“Ya..itu juga salah satu tugas dan fungsi deputi pembiayaan, jadi, untuk melakukan tugas evaluasi, terdapat Asdep (Asisten Deputi) evaluasi, yang tugasnya....ya untuk itu, untuk evaluasi kebijakan.”* (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep bidang Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera).

Dengan kewenangan untuk merumuskan kebijakan, maka implementasi kebijakan FLPP akan dilakukan oleh lembaga yang berada di level operasional. Lembaga Kemenpera yang berada di level operasional tersebut adalah Badan Layanan Umum-Pusat Pembiayaan Perumahan.

*“Ehmm..begini, BLU itu tugasnya lebih berperan sebagai operasionalisasi kebijakan, jadi ya tugasnya itu operasionalisasi kebijakan penyediaan rumah, dan pengembangan lingkungan sebagai bagian dari permukiman, yang di dalamnya termasuk penyediaan rumah susun, dan penyediaan prasarana dan sarana lingkungannya yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh unit kerja yang berbentuk pusat.”* (Wawancara dengan Ibu Dewi, Kepala Sub bidang Kerjasama, BLU-PPP, Kemenpera)

Dari sisi pemerintah, yaitu Kemenpera sebagai aktor utama, telah terdapat pembagian tugas dan kewenangan dalam implementasi kebijakan FLPP. Dalam implementasi kebijakan FLPP, Deputi bidang Pembiayaan memiliki peran sebagai pihak yang melakukan koordinasi dengan aktor kebijakan yang juga ikut berperan dalam implementasi kebijakan FLPP. Sedangkan BLU-PPP memiliki peran sebagai pihak yang melakukan kerja sama di level operasional kebijakan.

Universitas Indonesia

*“Sepanjang itu sesuai dengan aturan yang ada... ya itu sudah terlaksana, kita di BLU ini kan diikat dengan PKO, kalo MOU itu di level deputi, begitu di tingkat operasional, menjadi PKO atau Perjanjian Kerjasama Operasional.”* (Wawancara dengan Ibu Dewi, Kepala Sub bidang Kerjasama, BLU-PPP, Kemenpera)

Peran yang dimiliki oleh Deputi bidang Pembiayaan dan BLU-PPP Kemenpera melalui MoU (Memorandum of Understanding) dan PKO (Perjanjian Kerjasama Operasional) adalah sebagai lembaga yang ikut mengawasi pelaksanaan kebijakan FLPP, khususnya bank BTN Cabang Bekasi, developer yang tergabung dalam REI dan Apersi, dengan peran serta Pemda Kabupaten Bekasi yang ikut menjamin terlaksananya implementasi kebijakan FLPP, untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

*“Kerja samanya ya paling dari FGB (Focus Group Discussion), biasanya sebelum menyalurkan kebijakan ada pertemuan dalam bentuk FGB, atau seminar untuk mencapai kesepakatan. Seperti UU itu kita juga diundang, sebelum diterbitkan.”* (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, Anggota Apersi)

Kerjasama yang dilakukan oleh Kemenpera kepada pihak bank pelaksana dan pihak developer akan menghasilkan kesepakatan antar pelaksana, sehingga implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi dapat berjalan dengan baik. Peran yang dilakukan oleh Developer antara lain adalah menyediakan supply rumah sejahtera tapak, melakukan penjualan rumah, dan peran bank BTN Cabang Bekasi adalah menyalurkan KPR Sejahtera Tapak kepada MBR.

Pembagian tugas antara bank BTN Cabang Bekasi dengan developer pada praktiknya sering di salah artikan oleh masyarakat tertentu. Misalnya saat terjadi keluhan, debitur yang mengalami rasa kurang puas dengan rumah sejahtera yang diterima terkadang mengajukan komplain kepada pihak bank, yang pada hakikatnya tidak menjual rumah, melainkan hanya sebagai penyalur kredit.

*“Saya selalu tekankan kepada calon debitur, kita ini (BTN) tidak jualan rumah, kita itu penyalur kredit. Jadi kalo memang kurang berkenan mengenai rumahnya, banyak keluhan, tidak usah beli rumah subsidi, silahkan beli di Summarecon (salah satu nama perumahan) yang tidak banjir, yang memang harganya juga mahal, cicilan bisa sampai 6 juta, Uang Muka sampai 125 juta, kalo emang mau ya silahkan beli disitu, jangan ambil FLPP. Saya sudah sering bilang mas, sebelum akad (KPR) jangan tanda tangan bila tidak yakin, kalo anda sudah tanda tangan, berarti keuntungan dan kerugian sudah anda*



*tanggung masing-masing.*” (Wawancara dengan bapak X, Kepala Divisi Kredit, Bank BTN Cabang Bekasi)

Kekeliruan tersebut terjadi dikarenakan masyarakat kurang selektif dalam membandingkan rumah yang diinginkan. Dalam memilih rumah sejahtera tapak, konsumen dibebaskan untuk memilih lokasi rumah yang diinginkan, dan juga bebas untuk memilih developer mana pun yang diinginkan. apabila telah yakin untuk membeli rumah sejahtera tapak di suatu lokasi, maka barulah konsumen dapat melanjutkan proses pembelian rumah kepada pihak developer yang terkait, dan selanjutnya menunggu pihak bank BTN Bekasi memproses permohonan kredit dari konsumen tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara-wawancara tersebut, dapat dilihat bahwa penerapan kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi telah dijalankan oleh lembaga yang memiliki kewenangan yang sesuai dengan karakter kebijakan, yaitu Kemenpera sebagai perumus kebijakan dan ikut berperan di level operasional, developer yang tergabung dalam REI dan Apersi yang memang memiliki corp business di bidang properti, dan bank BTN cabang Bekasi yang memang menjadi bank sebagai pihak penyalur KPR Sejahtera Tapak terbanyak selama tahun 2011.

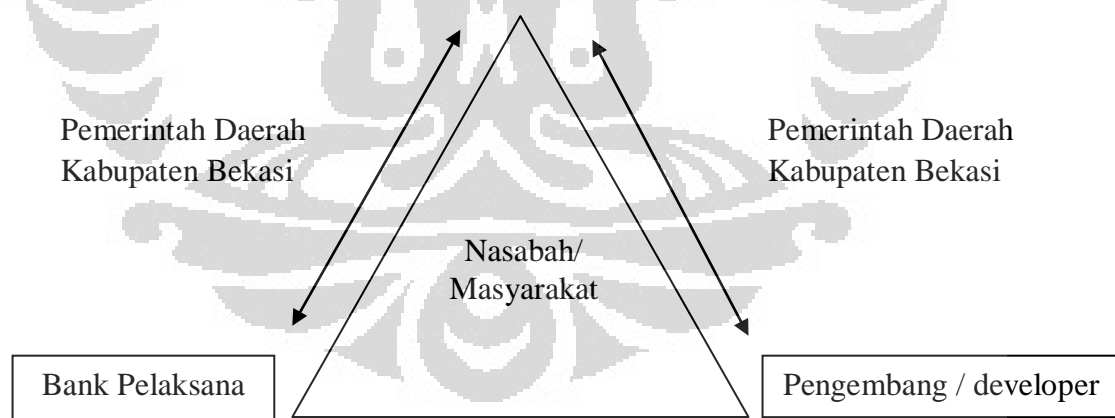
Kedua indikator yang mengacu kepada tepat kebijakan mengenai efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi telah terpenuhi. Selain daripada itu, terdapat sedikit ketidak pastian dari peran FLPP sebagai kebijakan untuk mengejar kesenjangan kebutuhan perumahan (*backlog*) yang ada, baik di provinsi Jawa Barat, ataupun secara nasional. Karena dari realisasi yang ada, jumlah tersebut tidak seimbang dengan jumlah backlog yang tinggi, ditambah dengan ketidak seimbangan antara *supply* dengan *demand* yang ada di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan hal tersebut, maka untuk membantu peningkatan *supply* rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, diperlukan peran serta pemerintah pusat, yaitu Kemenpera melalui Kemendagri untuk mendorong Pemda Kabupaten Bekasi dalam kemudahan perijinan. Melalui kemudahan perijinan tersebut, *supply* rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat lebih menyeimbangkan *demand* dari rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

#### 4.2.2 Tepat Pelaksanaan

Dimensi kedua yang digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi adalah tepat pelaksanaan. Terdapat 2 indikator yang digunakan pada tepat pelaksanaan, yaitu :

1. Adanya kerjasama antar aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan;
2. Adanya penyesuaian tugas dan kewenangan masing-masing aktor yang terlibat.

Pertama, adanya kerjasama antar aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan. Kerjasama antar aktor dalam implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi terdiri dari kerjasama yang terjadi antara pihak Kemenpera, dengan pelaksana kebijakan yaitu bank BTN cabang Bekasi dan developer yang menjadi anggota REI dan Apersi. Kerjasama yang terjadi dalam implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera di Kabupaten Bekasi terkait dengan tiga hal, yaitu (1) kerjasama antara Kemenpera dengan bank BTN, (2) kerjasama antara Kemenpera dengan REI dan Apersi, dan (3) kerjasama antara developer yang tergabung dalam REI atau Apersi dengan bank BTN cabang Bekasi.



**Gambar 4.9 Hubungan antar lembaga**

Sumber : Data Olahan dari BLU-PPP Kemenpera, 2012

Peran yang dimiliki oleh BLU-PPP tersebut merupakan wujud pelaksana kebijakan dari Deputy bidang Pembiayaan Kemenpera sebagai pembuat kebijakan. Dalam wujud pelaksanaan tersebut, BLU-PPP mengandalkan peran Bank BTN

sebagai bank pelaksana yang menyalurkan KPR sejahtera tapak kepada masyarakat, dan pihak developer sebagai pihak yang membangun perumahan sejahtera tapak.

Kerjasama yang terjadi antar lembaga tersebut, terdiri dari level kebijakan, dan level operasional. Level kebijakan yang terjadi di antara lembaga tersebut merupakan hasil dari MoU (*Memorandum of Understanding*) antar lembaga, yang akan menghasilkan PKO (Perjanjian Kersama Operasional) saat kebijakan berjalan / di implementasikan.

*Sepanjang itu sesuai dengan aturan yang ada.... ya itu sudah terlaksana, kita di BLU ini kan diikat dengan PKO, kalo MOU itu di level deputi, begitu di tingkat operasional, menjadi PKO atau Perjanjian Kerjasama Operasional.* (Wawancara dengan Ibu Dewi, Kepala Sub bidang Kerjasama BLU-PPP Kemenpera)

Bentuk kerjasama yang pertama adalah (1) kerjasama antara Kemenpera dengan bank BTN terkait dengan perumusan kebijakan mengenai penetapan suku bunga KPR FLPP, dan proporsi joint financing antara dana pemerintah yang digunakan untuk membiayai pembangunan perumahan rumah sejahtera tapak. Dalam penetapan suku bunga KPR FLPP, dilakukan pertemuan dengan bank pelaksana (bank BTN) yang kemudian ditemukan kesepakatan antara pihak Kemenpera dengan bank pelaksana untuk suku bunga KPR FLPP.

*“Ya kan gini, disini kan ada uang bank ditambah dengan uang pemerintah, jadi dari perhitungan tersebut, bunganya dibagi 2, karena dana yang digunakan juga merupakan dana gabungan antara dana BLU sama dana bank, sehingga bunga yang ditetapkan bisa jadi 7,25%. Kira – kira cara ngitung kasarnya begitu. Nah berikutnya kan ketentuan itu penghasilan maksimum 3,5juta, kalo sepertiganya, yah sekitar 1,167 juta. Jadi kemampuan mereka untuk membayar angsuran sekitar 1,167 juta. Jadi angsuran KPR itu ditetapkan tetap, selama masa tenor, dan harus lebih kecil dari 1,167juta agar lebih memudahkan MBR yang ingin mendapatkan rumah FLPP.”* (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Dalam pencapaian kesepakatan untuk penetapan bunga KPR FLPP tersebut sangat sulit untuk dilakukan, karena banyak perhitungan-perhitungan yang menjadi pertimbangan pihak bank BTN sebagai penyalur kredit dalam kebijakan FLPP. Pertimbangan-pertimbangan tersebut mengacu terhadap ketentuan untung-rugi yang mungkin didapatkan oleh bank BTN sebagai penyalur kredit, khususnya bank BTN cabang Bekasi.

*“Sepanjang pemerintah menentukan itu, cash flow antara kebutuhan dana kita saving dan kredit seimbang, ya kita setuju aja. Sebagai contoh, bunga deposito kita itu kan sekarang 6-7%, bagaimana mungkin bunga kredit malah 6%, seperti yang dulu pernah diminta oleh Kemenpera. Patokan kredit itu adalah 2% diatas bunga saving. Jadi gak mungkin kan? Itu belum biaya untuk tabungan, biaya overhead itu kan ada biaya promosi, dll. Kebijakan itu memang pro rakyat, tapi kalo memang rakyatnya sendiri sudah tidak keberatan dengan kisaran bunga 8%, ya sudah jalankan saja, bukan begitu?”* (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff bank BTN cabang Bekasi)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dilihat, bahwa dalam penetapan suku bunga KPR FLPP, bank BTN sebagai bank pelaksana kebijakan FLPP juga tetap harus mempertahankan konsistensinya dalam menjalankan bisnis perbankan. Selain daripada penetapan suku bunga KPR FLPP, kerjasama yang dilakukan antara Kemenpera dengan bank BTN adalah mengenai porsi dana antara pemerintah dengan pihak bank pelaksana atau yang disebut dengan porsi dana *joint financing*. Porsi dana yang digunakan pada tahun 2011 adalah 60 persen dana BLU, dan 40 persen dana bank pelaksana, yang kemudian berubah menjadi 50 persen dana BLU, dan 50 persen dana bank pelaksana.

*“Ya jadi gini, semua itu kita berpikir tentang penyempurnaan. Bagaimana kalo kita exercise kalo porsi dananya 50% kita dan 50% bank, ehh ternyata bisa, dan bank mau, yasudah, kita bisa jadi lebih untung.”* (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Bentuk kerjasama yang terjadi antara pihak Kemenpera dengan bank BTN dalam penetapan suku bunga KPR FLPP dan porsi dana yang digunakan telah berjalan dengan baik, karena telah ada kesepakatan yang terjadi, sehingga kebijakan FLPP khususnya untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi telah berjalan dengan baik.

Bentuk kerjasama selanjutnya adalah (2) kerjasama antara Kemenpera dengan REI dan Apersi. Bentuk kerjasama antara Kemenpera dengan REI dan Apersi terkait dengan kondisi fisik rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi yang diperuntukkan bagi MBR, dan batasan harga maksimum rumah sejahtera tapak, dan batasan maksimum harga rumah sejahtera tapak yang tidak dikenakan PPN.

Bentuk kerjasama yang terjadi antara Kemenpera dengan pihak REI atau Apersi adalah melalui hasil pertemuan sebelum perumusan kebijakan, yang memang

berdasarkan kesimpulan dari *input* yang diberikan oleh pihak REI dan Apersi kepada Kemenpera tentang ketentuan fisik rumah sejahtera tapak untuk Kabupaten Bekasi.

*“Mensepakatinya ya? Kalo REI itu kan pasti ada usulan dari anggota-anggotanya, kalo usulan pemerintah sesuai dengan pokok pikiran REI, pasti REI akan mensupport. Jadi antar anggota REI pasti ada usulan-usulan juga. Jadi bagaimana input nya, pasti nanti ada kesimpulan yang akan diusulkan ke Kemenpera juga.”* (Wawancara dengan Ibu Deri, anggota REI)

Kerjasama yang telah terjadi pada tahun 2011 adalah adanya ketentuan fisik bangunan rumah sejahtera tapak melalui UU No.1 Tahun 2011, yaitu batasan luas lantai sebesar 36m<sup>2</sup>. Undang-undang tersebut telah disahkan pada awal 2011, namun baru diberlakukan pada awal tahun 2012.

*“...sudah ada sebetulnya, lahirnya UU No.1 kan 16 atau 17 Januari 2011, itu berlaku 17 Januari 2012, tapi waktu itu pak Suharso (Menpera saat itu) secara tidak langsung sudah commit sama kita-kita. Bahwa diberikan lagi kelonggaran 2 minggu sehingga 31 Januari 2012.”* (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, anggota Apersi)

Masa transisi yang diberikan oleh Menpera pada tahun 2011 mengenai ketentuan belum diberlakukannya UU No.1 Tahun 2011 mengenai batasan luas lantai minimum turut membantu pihak developer dalam memberikan supply rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Hal tersebut senada dengan hasil wawancara berikut ini.

*“Mengenai dimensi, jadi sebelumnya ini, kan luas bangunan itu tidak diatur, yang diatur kan harganya. Harga KPR ini kan tadinya (tahun 2011) maksimum KPR 80 juta. Itu berarti disekitar Jabotabek masih ada supply nya.”* (Wawancara dengan Bapak Haryono, anggota REI)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, telah dapat dilihat bahwa pelaksanaan kebijakan FLPP, khususnya untuk pembangunan perumahan sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi pada tahun 2011 belum mengacu pada UU No.1 Tahun 2011. Dengan tidak mengacu pada UU No.1 Tahun 2011 tersebut, kerjasama antara Kemenpera dengan REI dan Apersi dalam kebijakan FLPP pada tahun 2011 untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat berjalan dengan baik dan dengan hasil realisasi yang cukup tinggi, yaitu mencapai 20.840 unit.

Bentuk kerjasama berikutnya adalah (3) kerjasama antara developer yang tergabung dalam REI dan Apersi, dengan bank BTN cabang Bekasi. Kerjasama yang terjadi antara pihak developer dengan bank BTN cabang Bekasi antara lain

Universitas Indonesia

adalah pemberian kredit kepada calon debitur yang membeli rumah sejahtera tapak melalui developer yang membangun perumahan sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

*“Kan dengan akte jual beli, sertifikat besar kita dengan akte jual beli itu di cuplik jadi sertifikat kecil untuk individu, yang dijadikan jaminan ke bank kan, yang jadi agunan bank. Nah proses mencuplik ini atau yang namanya *splitcing*...”* (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, anggota Apersi)

Peran developer sebagai pihak penyedia supply rumah sejahtera tapak, diimbangi dengan peran yang dilakukan oleh pihak bank BTN cabang Bekasi sebagai penyalur KPR Sejahtera Tapak kepada pihak debitur. Bentuk kerjasama yang terjadi dapat dilihat dalam wawancara berikut ini.

*“Jadi, untuk pertama, sertifikat itu induk atas nama developer, biasanya hak guna bangunan. Setelah akad kredit, berdasarkan akta jual beli yang di tanda tangan pada saat akad, maka developer akan mengurus sertifikat *splitcing*, itu 6 bulan sampai 12 bulan, itulah yang diserahkan kepada bank, sampai dengan kredit lunas. Setelah lunas, barulah kita menyerahkan sertifikat+IMB. Seluruh rumah BTN, **HARUS ADA** sertifikat+IMB, itu syarat mutlak. Dari induk atas nama developer, di *splitcing* atas nama masing-masing (debitur).”* (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff bank BTN Cabang Bekasi)

Berdasarkan dua sumber wawancara dengan tersebut, dapat dilihat bahwa kerjasama yang terjadi antara pihak developer dengan bank BTN cabang Bekasi adalah melalui proses permohonan kredit debitur yang membeli rumah sejahtera tapak kepada developer. Bentuk kerjasama yang terjadi adalah adanya sertifikat dan IMB yang diserahkan kepada pihak bank sebagai agunan KPR debitur yang bersangkutan.

Dengan melihat bentuk kerjasama yang ada dari aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan tersebut, indikator pertama mengenai adanya kerjasama antar aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan telah berjalan dengan baik. Adanya kerjasama dari pihak Kemenpera, bank BTN cabang Bekasi, dan dengan developer yang tergabung dalam REI dan Apersi menggambarkan bahwa Kemenpera (melalui BLU) bermitra strategis dengan pelaksana kebijakan FLPP, yaitu bank pelaksana (bank BTN cabang Bekasi), dan dengan pihak developer yang membangun perumahan FLPP di Kabupaten Bekasi.

Indikator kedua dalam dimensi tepat pelaksanaan, adalah adanya penyesuaian tugas dan kewenangan masing-masing aktor yang terlibat. Bentuk kerjasama yang terjadi antar aktor pelaksana implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi telah menggambarkan bagaimana tugas dan kewenangan aktor pelaksana yang terlibat, yaitu antara Kemenpera, bank BTN cabang Bekasi, dan dengan developer (REI / Apersi).

Dalam implementasi kebijakan FLPP, kemenpera memiliki tugas dan kewenangan di dua level, yaitu level perumus dan pengontrol kebijakan yang terdapat pada tugas dan kewenangan deputi pembiayaan, dan level operasional yang terdapat pada tugas dan kewenangan Badan Layanan Umum-Pusat Pembiayaan Perumahan (BLU-PPP). Sementara itu, hubungan strategis yang telah digambarkan pada bentuk kerjasama yang terjadi juga turut menggambarkan pembagian tugas dan wewenang yang dilakukan oleh pelaksana kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi. Pertama yaitu pihak developer yang membangun rumah sejahtera tapak, memiliki kewajiban untuk membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dengan ketentuan fisik yang sesuai dengan kelompok sasaran yang ditetapkan dalam kebijakan FLPP, yaitu dengan nilai KPR sebesar 50 hingga 80 juta rupiah. Kedua yaitu pihak bank BTN cabang Bekasi sebagai penyalur kredit, diharuskan untuk memberikan suku bunga kredit sesuai dengan kelompok sasaran yang turut terdapat pada Permenpera No.14 Tahun 2010 (Pasal 5).

Dengan melihat penyesuaian tugas dan wewenang masing-masing aktor yang terlibat, Kemenpera sebagai perumus kebijakan memiliki peran strategis dengan bank pelaksana yaitu bank BTN cabang Bekasi dan developer yang membangun perumahan sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Penyesuaian tugas dan wewenang dari setiap aktor tersebut telah diatur oleh Kemenpera sebagai lembaga perumus dan pengontrol kebijakan FLPP, sehingga Kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi pada tahun 2011 telah sesuai menurut peraturan yang ada, dan dapat berjalan dengan baik.

Kedua indikator dari tepat pelaksanaan dari efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi telah berjalan dengan baik. Kerjasama antar aktor, dan penyesuaian tugas dan kewenangan

antar aktor kebijakan telah terlaksana dengan baik, sehingga kebijakan FLPP pada tahun 2011 dapat berjalan dengan baik, dengan hasil realisasi yang cukup tinggi.

#### 4.2.3 Tepat Target

Dimensi ketiga yang mengukur efektivitas implementasi kebijakan yang digunakan dalam penelitian ini adalah tepat target. Terdapat tiga indikator yang digunakan pada dimensi tepat target, yaitu :

1. Kesesuaian antara target yang diintervensi dengan yang direncanakan;
2. Adanya kesiapan target yang diintervensi untuk mendukung atau menolak kebijakan;
3. Kondisi implementasi kebijakan bersifat baru / memperbarui kebijakan sebelumnya.

Pertama, kesesuaian antara target yang diintervensi dengan yang direncanakan. Dalam implementasi kebijakan FLPP, khususnya kelompok sasaran untuk KPR Sejahtera Tapak adalah MBR (Permenpera No.14 Tahun 2010, pasal 4 ayat 2). Kelompok sasaran yang dimaksud dengan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) tersebut juga diwajibkan untuk memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan SPT (Surat Pemberitahuan) Tahunan PPh orang pribadi (Pasal 4 ayat 4), namun bila MBR yang dimaksudkan tersebut tidak memiliki NPWP dan SPT Tahunan, mendapat pengecualian dalam mengajukan persyaratannya (Pasal 4 ayat 5). Penentuan target masyarakat oleh pemerintah tersebut, menjadi dasar pada persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh rumah sejahtera tapak, baik persyaratan dari sisi bank BTN cabang Bekasi, maupun dari pihak developer.

Persyaratan yang diharuskan oleh bank BTN pada umumnya, yang digunakan untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi antara lain sebagai berikut ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)) :

1. Memenuhi kriteria Kelompok Sasaran
2. Belum pernah memiliki rumah/hunian;
3. Belum pernah menerima subsidi perumahan;
4. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bila penghasilan calon debitur lebih besar daripada Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP).



NPWP baru yang belum memiliki kewajiban pelaporan pajak, debitur diwajibkan menyerahkan SPT kepada Bank setelah SPT ada

5. Memiliki penghasilan pokok maksimal Rp. 2.5 juta per bulan untuk KPR Sejahtera Tapak dan maksimal Rp. 4.5 juta untuk KPR Sejahtera susun

Selain daripada yang ditentukan oleh bank BTN sebagai bank pelaksana FLPP, terdapat syarat yang diharuskan oleh calon debitur untuk dapat memperoleh KPR sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Berikut adalah salah satu contoh persyaratan untuk mengajukan KPR, yang dibentuk oleh Group ISPI, yang termasuk dalam anggota REI ([www.grupsipi.com](http://www.grupsipi.com)) :

1. Pas photo
2. Copy KTP Pemohon + Suami/Istri
3. Copy Surat Nikah
4. Copy Kartu Keluarga
5. Copy Rek. Tabungan 3 bulan terakhir
6. Slip Gaji Bulan Terakhir
7. Copy SK Pengangkatan / Asli surat keterangan kerja
8. Copy SPT PPH 21 / NPWP untuk pinjaman diatas Rp 50 juta
9. Mengisi Formulir aplikasi KPR

Catatan:

- a. Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah
- b. Masa kerja minimal 1 tahun
- c. Penghasilan minimal 4 x dari angsuran
- d. Untuk Pengajuan KPR sederhana, debitur belum memiliki rumah
- e. Data tersebut maksimal dikumpulkan 2 minggu dari hari booking

Berdasarkan persyaratan yang dibentuk oleh pemerintah, bank, dan developer tersebut, target masyarakat yang diperkenankan untuk memperoleh kebijakan FLPP, khususnya untuk pemilikan rumah sejahtera tapak telah dibentuk dan disepakati oleh aktor pelaksana kebijakan. Adapun kesesuaian antara target MBR yang diintervensi dengan keadaan yang sebenarnya dapat dilihat dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada masyarakat yang telah memperoleh rumah sejahtera tapak di

Kabupaten Bekasi, tepatnya di perumahan Villa Mutiara Cikarang, Kabupaten Bekasi.

**Tabel 4.11**  
**Sampel Masyarakat Pemilik Rumah Sejahtera Tapak di Villa Mutiara**  
**Cikarang Dua**

<b>Nama Debitur</b>	Parmono – Kartini	Jumari – A.Susilowati	Yayan – Meriana
<b>Penghasilan (Rp)</b>	1,8 juta – 3 juta	1,5 juta – 3 juta	3 juta (Insentif)
<b>Harga KPR</b>	62 juta	60 juta	61 juta
<b>Uang Muka (Rp)</b>	3,5 juta	5,5 juta	3 juta
<b>Harga Rumah (Rp)</b>	65,5 juta	65,5 juta	64 juta
<b>Masa Kredit</b>	15 tahun	10 tahun	15 tahun
<b>Kendala dalam memenuhi persyaratan</b>	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada

Sumber : Data olahan penulis dari hasil wawancara

Berdasarkan data yang didapat oleh peneliti, pemenuhan kriteria dari MBR yang telah memiliki rumah sejahtera tapak tersebut telah sesuai dengan apa yang direncanakan dalam implementasi kebijakan FLPP. Selain daripada kesesuaian dari hasil wawancara tersebut, peneliti akan mencoba untuk melihat bagaimana kesesuaian antara target MBR yang direncanakan pemerintah dengan hasil realisasi.

**Tabel 4.12**  
**Simulasi Realisasi KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi**

<b>Nama</b>	<b>Penghasilan /bulan (Rp)</b>	<b>Harga Rumah (Rp)</b>	<b>Masa Kredit</b>	<b>KPR Rate</b>	<b>LB/L T</b>	<b>Bulan Akad</b>
Sanudin Bin Karji	2.200.000	63.580.000	15 tahun	8,15 %	29/72	Mei 2011
Mulyono	2.250.000	63.580.000	15 tahun	8,15%	29/72	Mei 2011
Adhehan Sihaloho	1.500.000	60.700.000	15 tahun	8,15%	29/72	Mei 2011
Saiman	2.000.000	63.580.000	15 tahun	8,25%	29/72	Mei 2011
Zaenal Abidin	2.200.000	63.580.000	15 tahun	8,25%	29/72	Mei 2011
Nurjaman	1.800.000	65.000.000	15 tahun	8,25%	29/72	Mei 2011
Fitri Laila	2.500.000	69.840.000	15 tahun	8,35%	27/60	Mei 2011
Saodah	2.200.000	69.840.000	15 tahun	8,35%	22/60	Maret 2011
Muhamad Yusuf	2.095.200	69.840.000	15 tahun	8,35%	22/60	Maret 2011

Sumber : Data Olahan Penulis dari BLU-PPP, Kemenpera, 2012

Dari data realisasi debitur kredit yang diperoleh tersebut, dapat dilihat bahwa sasaran MBR yang diintervensi oleh pemerintah juga telah sesuai dengan yang direncanakan sebelumnya. Terdapat batasan penghasilan, harga rumah, dan bunga KPR seperti yang direncanakan dalam Permenpera No.14 Tahun 2010.

Universitas Indonesia

Kedua, adanya kesiapan target yang diintervensi untuk mendukung atau menolak kebijakan. MBR yang telah mendapatkan KPR selama tahun 2011 terlihat siap dengan kebijakan FLPP, baik dari ketentuan KPR Sejahter Tapak yang ada, ataupun dari persyaratan yang harus mereka penuhi.

*“Kalo kita sih ngikutin syaratnya aja mas, syaratnya gimana, ya kita ngikut aja, tapi waktu itu juga saya tidak ada masalah untuk ngikutin syaratnya.....Saya sama suami sih siap-siap aja, soalnya kalo kita nunggu-nunggu lagi, takutnya kan nanti berubah lagi kebijakannya, takutnya juga kalo ditunggu-tunggu harga rumah itu kan juga naik terus mas.”* (Wawancara dengan Ibu Kartini, Penghuni RST)

*“Lancar-lancar aja sih mas, gak ada kendala apa-apa, ya kalo kita mah ngikutin aja kaya gimana prosedurnya.....Modal nekat aja mas kalo saya sama suami, emang sih kalo dibanding dulu waktu ngontrak, sekarang tuh kita lebih susah buat nabung-nabung, soalnya kan cicilan saya lebih mahal daripada dulu ngontrak. Tapi kalo nunggu siap, ya bisa gak siap-siap mas, namanya juga kebutuhan.”* (Wawancara dengan Ibu Ari Susilowati, Penghuni RST)

*“Tidak ada, ya gimana caranya kita harus penuhi syarat-syaratnya, ya kita usahain lah mas, gimana juga kan buat kebutuhan.....Sudah siap dari awal mas, karena emang kita kan udah rencana mau punya rumah, cuma emang kita nunggu dulu. Dulu sempet mau kredit rumah, cuma dulu itu kalo gak salah kan subsidiya cuma 2 tahun aja kan ya? Terus tahun ketiga udah naik cicilannya, makanya waktu itu gak jadi. Terus pas kemarin ngeliat kebijakannya begini, ya kita langsung siap buat beli rumah.”* (Wawancara dengan Ibu Meriana, Penghuni RST)

Berdasarkan wawancara dari ketiga debitur tersebut, memiliki rumah sendiri merupakan alasan yang melatarbelakangi kesiapan MBR untuk memiliki rumah. Dengan adanya ketentuan kebijakan FLPP saat ini, masyarakat tersebut siap untuk menerima kebijakan, karena memiliki rumah adalah suatu kebutuhan yang diinginkan oleh para MBR. Bila tidak ada campur tangan pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan, maka kebutuhan MBR dalam memiliki rumah dapat sulit untuk tercapai.

Ketiga, Kondisi implementasi kebijakan bersifat baru / memperbarui kebijakan sebelumnya Indikator ini lebih menekankan kepada kondisi kebijakan FLPP, sebagai kebijakan yang menggantikan kebijakan KPR Subsidi yang terdahulu, yang menggunakan sistem Subsidi Uang Muka dan *Interest Only-Ballon Payment* (IO-BP). Pembaharuan kebijakan yang dilakukan oleh kebijakan FLPP ini

diharapkan dapat (1) Meringankan beban APBN ; dan (2) Memperkecil kemungkinan terjadinya NPL (*Non Performing Loan*) atau kredit macet.

Tujuan dari kebijakan pembaharuan kebijakan mengenai pembiayaan perumahan yang dilakukan oleh kemenpera adalah untuk (1) meringankan beban APBN. Pada praktiknya, kebijakan FLPP telah berhasil untuk menggunakan sistem pengalokasian “dana kembali” pada APBN. KPR dengan sistem Subsidi Uang Muka atau IO-BP, menggunakan sistem subsidi langsung untuk membiayai kebijakan, sehingga dana yang digunakan akan langsung habis, sementara kebijakan FLPP menggunakan sistem subsidi yang sistemnya bersifat pinjaman, yang diberikan oleh BLU (Kemenpera) kepada pihak bank pelaksana, dalam hal ini adalah bank BTN cabang Bekasi.

*“Ya jadi gini, kalo akad kredit (KPR) ada uang mukanya dulu, dan tiap bulannya kan debitur mengangsur, angsurannya itu terdiri dari pokok dan bunga pinjaman, pokok pinjaman yang dikembalikan itu porsinya 50% ke kita dan 50% ke bank, bunganya kita hanya minta 0,5% (bunyi HP dan pak Didik meminta waktu untuk telepon)..... nah kita lanjutkan, jadi memang tetap sesuai porsi, katakanlah maksimum angsuran 1,167juta, nah dari angka tersebut akan dibagi 2, trus bunganya kita 0,5% dan selebihnya akan masuk ke bank. Nah dana tersebut akan masuk lagi ke BLU, yang kemudian akan dipergunakan lagi untuk kegiatan selanjutnya.”* (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)

Pengembalian yang masuk kepada BLU berasal dari angsuran yang dibayarkan oleh debitur setiap bulannya, karena terdapat porsi dana gabungan antara dana BLU dengan dana bank pelaksana. Porsi yang digunakan sebesar 50% BLU dan 50% bank tersebut merupakan porsi dana yang digunakan pada tahun 2012 hingga saat ini. Pada tahun 2011, porsi yang digunakan adalah 60% dana BLU, dan 40% dana bank pelaksana. Dengan pengembalian pokok pinjaman sebesar 50% kepada BLU tersebut, maka dana pengembalian tersebut langsung masuk kedalam BLU (tabungan perumahan) dan akan digunakan kembali untuk pembiayaan kebijakan FLPP selanjutnya. Dengan penggunaan sistem tersebut, dan semakin banyaknya pengembalian dana yang diterima oleh BLU, maka kebijakan FLPP dapat semakin meringankan APBN.

Tujuan dari implementasi kebijakan FLPP sebagai pembaharuan kebijakan sebelumnya yaitu (2) untuk memperkecil kemungkinan terjadinya NPL (*Non Performing Loan*) atau kredit macet. Menurut keterangan yang diberikan oleh

Bapak X, staff bank BTN cabang Bekasi, kemungkinan terjadinya NPL atau kredit macet yang ditemukan pada umumnya bukan disebabkan oleh ketidak sanggupannya debitur dalam membayar cicilan, baik saat implementasi kebijakan KPR Subsidi dengan IO-BP, ataupun dengan sistem FLPP.

*“NPL kita dibawah 5, sudah termasuk bagus, posisi kemarin itu 3,67. Itu dibawah 5. Kan batas dari BI itu kan NPL tidak boleh lebih dari 5, dan kita sudah terekam ada dibawah 5.”*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dilihat bahwa implementasi kebijakan FLPP melalui KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi memiliki nilai NPL yang tidak melebihi dari yang disarankan oleh BI (Bank Indonesia). Kabupaten Bekasi sebagai wilayah realisasi FLPP terbanyak memiliki nilai NPL yang masih terkendali, sedangkan kredit macet yang terjadi memiliki kemungkinan yang tidak disebabkan dari faktor ekonomi.

*“Ya adalah, tapi kredit macet itu kan banyak sebabnya, misalnya dia (debitur) di PHK, ya dia ada masalah rumah tangga, atau misalnya istrinya sakit-sakitan, itu kan diluar jangkauan. Tapi yang paling dominan itu masalahnya biasanya karena PHK secara sepihak, atau masalah rumah tangga. Tapi sebab secara ekonomi, sangat hampir tidak mungkin. Kenapa? Mengangsur motor aja sanggup kok, apalagi rumah? Jadi sebab yang paling mungkin itu kalo dia PHK, ada masalah rumah tangga, atau yang mungkin lagi biasanya kalo dia kecelakaan. Kalo macet dari segi ekonomi, untuk saat ini sudah **tipis sekali**.”* (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff bank BTN cabang Bekasi)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat dilihat bahwa terjadinya NPL atau kredit macet, lebih banyak disebabkan oleh sebab kondisi debitur yang sifatnya di luar dugaan, seperti misalnya di PHK secara sepihak, masalah rumah tangga, atau mengalami kecelekaan, yang memungkinkan debitur tersebut mengalami gagal bayar dalam mengangsur KPR Sejahtera Tapak. Selain daripada itu, kendala yang ditimbulkan karena segi ekonomi sangat jarang terjadi, karena sifat angsuran KPR yang dibiayai oleh FLPP juga bersifat tetap.

Dalam dimensi tepat target ini, keseluruhan indikator yang meliputi kesesuaian antara target yang diintervensi dengan yang direncanakan ; adanya kesiapan target yang diintervensi untuk mendukung atau menolak kebijakan ; dan kondisi implementasi kebijakan yang bersifat baru / memperbarui kebijakan sebelumnya telah berjalan dengan baik dan telah terpenuhi. Selain daripada itu,

tujuan dari memperkecil peluang terjadinya NPL yang ada, pada praktik kebijakan KPR Subsidi yang lama dengan skim FLPP tidak menunjukkan perbedaan yang cukup besar, karena penyebab terjadinya gagal bayar yang menimbulkan kredit macet adalah masalah yang bersifat di luar dugaan, bukan karena dari segi ekonomi.

#### 4.2.4 Tepat Lingkungan

Dimensi ke empat yang mengukur efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi adalah tepat lingkungan. Terdapat dua indikator yang digunakan pada dimensi tepat lingkungan, yaitu :

1. Lingkungan Kebijakan, yaitu interaksi di antara lembaga-lembaga perumus kebijakan dan pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terkait;
2. Lingkungan eksternal kebijakan, antara lain :
  - a. *Public opinion*;
  - b. *Interpretive Institutions*.

Pertama, interaksi di antara lembaga-lembaga perumus kebijakan dan pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terkait. Interaksi antara lembaga-lembaga terkait yang terjadi dalam implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dalam hal tepat lingkungan ini adalah, adanya peran institusi yang turut memegang peran penting dalam implementasi kebijakan FLPP.

Selain daripada hubungan lembaga strategis yang terjadi antara pihak BLU (Kemenpera) dengan developer dan bank BTN cabang Bekasi, peran institusi terkait lainnya antara lain adalah peran serta Pemda Kabupaten Bekasi. Interaksi yang terjadi adalah peran developer yang terikat kerjasama dengan BLU melalui Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO), memiliki tugas dan wewenang untuk memberikan *supply* rumah sejahtera tapak. Dalam hal pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, developer yang tergabung dalam REI atau Apersi tersebut memiliki kewajiban untuk memiliki izin-izin yang dibutuhkan oleh developer untuk mendirikan perumahan FLPP di Kabupaten Bekasi.

*“Syaratnya ada bermacam-macam, bisa diliat di Perda No.12 Tahun 2011, itu terkait dengan syarat-syarat untuk membangun rumah. Kalo untuk keluhan itu..begini ya dik, kalo dari sisi developer itu kan pasti ada aja yang*

*mengeluhan, mungkin terlalu banyak perijinan, atau yang lain-lain. Tapi disini kan saya sebagai pelaksana kebijakan dari sisi Pemda Kabupaten Bekasi, jadi apa pun ketentuan yang diajukan, ya saya harus menegakkan peraturan yang sudah ada.”* (Wawancara dengan Bapak Nur Wahyi, Pelaksana Dinas Tata Ruang dan Permukiman, Pemda Kabupaten Bekasi)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, persyaratan yang harus dipenuhi oleh developer kepada Pemda Kabupaten Bekasi yang terkait dengan perizinan tersebut telah diatur dalam Perda Kabupaten Bekasi No.12 Tahun 2011. Berdasarkan Perda tersebut, perizinan yang dibutuhkan oleh developer antara lain adalah izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT), dan izin mendirikan bangunan (Pasal 55) :

1. Izin prinsip sebagaimana dimaksud oleh pasal 55 adalah persetujuan pendahuluan, yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk menanamkan modal atau mengembangkan kegiatan atau pembangunan di wilayah kabupaten, yang sesuai dengan arahan kebijakan dan alokasi penataan ruang dan wilayah (Pasal 57 ayat 1).
2. Izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 adalah izin yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk memperoleh tanah/pemindahan hak atas tanah/menggunakan tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal (Pasal 58 ayat 1).
3. Izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT) seperti yang dimaksudkan dalam pasal 55 adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan kriteria batasan luas tanah yang telah diperolehnya (Pasal 59 ayat 1).
4. Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 adalah izin yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis (Pasal 60 ayat 1).

Dalam memberikan dukungan terhadap implementasi kebijakan FLPP, khususnya untuk pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, Pemda Kabupaten Bekasi telah memberikan dukungan, yaitu melalui ketentuan bebas retribusi untuk rumah dengan ketentuan tipe 36 dan luas tanah tidak melebihi 72m<sup>2</sup>.

*“Hemm.. Jadi gini ya dik, keberpihakan, Pemda Kabupaten Bekasi terhadap MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) sudah ada, yaitu ketentuan bebas*

Universitas Indonesia

*retribusi untuk bangunan tipe 36 dengan luas tanah sampai dengan 72m<sup>2</sup>. Diluar daripada itu, seluruh perijinan yang harus dipenuhi harus dipatuhi sesuai dengan ketentuan yang ada.” (Wawancara dengan Bapak Nur Wahyi, Pelaksana Dinas Tata Ruang dan Permukiman, Pemda Kabupaten Bekasi.*

Ketentuan tersebut juga merupakan salah satu wujud dari Perda Kabupaten Bekasi, yaitu Perda No,12 Tahun 2012, yaitu mengenai keringanan pajak atau retribusi, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan penyertaan modal (Pasal 62 ayat 1a). Selain daripada ketentuan bebas retribusi tersebut, tidak ada wujud bantuan lain, seperti kemudahan prosedur perijinan, ataupun pembebasan harga perijinan yang dibutuhkan untuk membangun perumahan sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

*“Ya...kita tidak bisa memberikan kelonggaran, tapi tindakan kita itu ya menertibkan melalui ketentuan. Gimana cara menertibkannya? Kita punya tim untuk melakukan pengawasan-pengawasan seperti itu, yaitu melalui Satpol-PP.” (Wawancara dengan Bapak Nur Wahyi, Pelaksana Dinas Tata Ruang dan Permukiman, Pemda Kabupaten Bekasi)*

Pada umumnya interaksi yang terjadi antara developer dengan Pemda Kabupaten Bekasi, ataupun dengan daerah lain di Indonesia, tidak memiliki kendala yang berlebihan dalam pelaksanaan kebijakan FLPP. Selain daripada hal tersebut, dalam implementasi kebijakan FLPP, setiap daerah di Indonesia tidak memiliki keseragaman dalam hal waktu atau biaya yang dibutuhkan untuk perijinan.

*“Yang paling banyak kendala itu di Agraria (BPN) kalo pemda masih okelah, walau kadang-kadang masih ada yang suka tidak masuk akal. Contoh, kalo di daerah Jawa Barat itu kan ijin 3000/meter, tapi bisa di daerah Semarang, yang sebenarnya bisa lebih murah, itu bisa 24000/meter, itu untuk RST. Trus misal di Bogor, splitcing nya itu, makan waktu 1 tahun lebih. Kan dengan akte jual beli, sertifikat besar kita dengan akte jual beli itu di cuplik jadi sertifikat kecil untuk individu, yang dijadikan jaminan ke bank kan, yang jadi agunan bank. Nah proses mencuplik ini atau yang namanya splitcing, itu bisa makan waktu 1 tahun. Padahal di tempat lain ada yang Cuma 20 hari, seperti di Karawang, Bekasi juga lumayan cepet, bisa 40 hari. Tapi kalo di Bogor, bisa sampai 400 hari. Tapi di Bogor, 3 minggu itu cukup untuk keluar ijin membangun, haha..” (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, anggota Apersi)*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, memiliki tingkat kemudahan yang lebih baik bila dibandingkan dengan wilayah lain di Indonesia, dengan biaya untuk perizinan sekitar 3000/meter persegi, sementara proses *splitcing* dapat dilakukan dalam waktu sampai dengan 40



hari. Proses perijinan tersebut, pada praktiknya dinilai oleh pihak developer belum cukup untuk membantu MBR, karena biaya perijinan tersebut akan dibebankan oleh pihak developer kepada debitur.

Dalam hal tepat lingkungan, yaitu mengenai interaksi diantara lembaga perumus kebijakan dengan pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terkait telah berjalan dengan baik. Selain daripada itu, diperlukan peran serta pemerintah pusat (Kemenpera) untuk ikut membantu developer dalam mendapatkan kemudahan perijinan, yaitu dapat dilakukan dengan cara menggunakan bantuan Kementerian Dalam Negeri, karena memang otoritas untuk ketingkat pemerintah daerah dapat diatur melalui kementerian dalam negeri.

*“Iya, upayanya kita nanti koordinasikan dengan kementerian dalam negeri terkait dengan pemda, BPN, cuma yang belum itu kementerian dalam negeri kalo gak salah.” (Wawancara dengan Bapak Didik, Asdep Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan, Kemenpera)*

Koordinasi dengan Kemendagri untuk kemudahan perijinan dalam pembangunan rumah sejahtera tapak yang diperlukan oleh developer idealnya sangat diperlukan. Hal tersebut senada dengan pernyataan dari hasil wawancara berikut ini.

*“Ya itu tadi, harga. Gini loh, harga rumah itu kan ada komponen biaya, ada harga tanah waktu beli dan harga bangunan. Kalo harga tanahnya sudah tinggi, gimana bisa bikin rumah murah? Gitu loh. Kedua, kalo harganya kena PPN, yang akhirnya bayar mahal kan akhirnya masyarakatnya. Kalo harganya mengikuti ketentuan, akhirnya kan gak bisa pakai skema FLPP, jadi siapa yang mau bangun (RST)? Trus pajak yang tadi, BPN, BPHTB, trus yang Bekasi mahal bikin perijinan, ada ijin lokasi, belum site plan, pen’sertifikatan, ada IMB, dsb.” (Wawancara dengan Bapak Haryono, anggota REI)*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, apabila dilakukan koordinasi dengan kementerian dalam negeri kepada Pemda Kabupaten Bekasi, dan kemudahan perijinan dapat dilakukan, maka pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat berjalan dengan lebih baik, yang artinya *supply* yang diberikan oleh developer dapat lebih optimal. Selain daripada hal tersebut, apabila dilakukan pembebasan izin atau pengurangan biaya perijinan, maka beban yang ditanggung oleh debitur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi dapat lebih berkurang.

Kedua, lingkungan eksternal kebijakan, yang terdiri dari (1) *public opinion* ; dan (2) *interpretive institutions*. Lingkungan eksternal kebijakan yang mencakup

*public opinion* adalah adanya opini publik mengenai implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

Opini publik masyarakat yang telah mendapatkan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, pada umumnya senang terhadap kebijakan yang dikeluarkan oleh Kemenpera, khususnya selama kebijakan FLPP tahun 2011. Kebijakan FLPP dapat sangat membantu untuk meningkatkan taraf hidup MBR yang sebelumnya sulit untuk memiliki rumah, menjadi mudah untuk memiliki rumah.

*“Mereka senang sih, mereka senang sudah dapat rumah, karena mereka biasanya kan ngontrak, pindah sana sini, kita sudah pernah survey, dan mereka memang senang dengan rumah yang mereka terima. Bagian dalam rumah mereka pun sudah di renovasi, sudah dibuat bagus, di jaga. Dari situ kita bilang bahwa mereka benar-benar suka, karena itu kan rumah pertama mereka, mereka memiliki sesuatu yang benar-benar akan menjadi milik mereka. Dan biasanya perumahan yang kita bangun rumah sederhana itu di huni semua, beda dengan rumah komersial yang kita bangun, kadang ada yang sudah terima kunci, namun tidak dihuni.”* (Wawancara dengan Ibu Deri, anggota REI)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat dilihat bahwa MBR yang menjadi target intervensi kebijakan FLPP, khususnya yang telah mendapatkan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi merasa senang dengan kebijakan FLPP. Kebijakan FLPP melalui rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi secara langsung mempengaruhi keinginan MBR dalam memiliki rumah, hal ini dikarenakan memang persepsi dan keinginan masyarakat untuk dapat memperoleh KPR dengan cicilan yang murah dan *flat*, tetap selama masa pinjaman, dan tetap sepanjang tahun. Untuk mendapatkan opini publik dari masyarakat yang telah memperoleh kebijakan FLPP ini, peneliti telah mendapatkan keterangan dari sejumlah masyarakat yang telah memperoleh rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

*“Cukup nyaman, sangat membantu lah mas, sebelum ini kan saya ngontrak. Ya bedalah rasanya tinggal ngontrak dengan punya rumah sendiri. Lebih apa ya? Kalo rumah sendiri itu lebih tenang, soalnya rumahnya juga kan rumah kita, gitu.*

*Kalo listrik, adanya itu 3 bulan abis saya sama suami dapet kunci, bagus-bagus aja sih selama ini, jarang banget mati-mati. Kalo air, kita pake PAM, tapi kalo buat minum kita beli lagi mas, soalnya air PAM disini kurang bersih, jadi paling buat nyuci aja. Kalo saluran maksudnya got gitu ya? Ya kita udah bagus kok, paling suka rada banjir gitu depan rumah, tapi pas ujan aja, ujan abis juga udah engga.”* (Wawancara dengan Ibu Kartini, penghuni RST Villa Mutiara Cikarang)

*“Nyaman aja sih mas, kurangnya ya paling waktu dulu pas beli, rumahnya belum rapih, kan kita ngecat sendiri, terus juga ini gak ada pager nya, jadi rasanya kaya gak aman aja mas, soalnya suka ada kejadian motor ilang gitu di sini.. dulu maunya yang pake pager, tapi yah katanya itu stok-nya, terbatas, jadi ya kita pilih yang ini. Dibanding saya ambil ditempat lain itu ada mas, rumahnya bagus, dalemnya udah di cat, tapi jalannya belum beton kaya gini, masih kaya tanah gitu..”* (Wawancara dengan Ibu Ari Susilowati, penghuni RST Villa Mutiara Cikarang)

*“Cukup nyaman sih kalo saya sama suami. Cuma yang saya suka ngeluh sama suami, rumahnya jauh dari depannya mas, jadi kalo mau kemana-kemana juga jauh itu. Hehe.. tapi ya mau gimana, yang penting bisa punya rumah sendiri lah.”* (Wawancara dengan Ibu Meriana, penghuni RST Villa Mutiara Cikarang)

Dari hasil yang diperoleh peneliti, opini dari masyarakat tersebut merupakan sebuah respon positif bagi implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi. Masyarakat tersebut merasa puas dengan kebijakan yang ada, karena dengan kebijakan FLPP yang ada, masyarakat khususnya MBR dapat memperoleh kemudahan untuk memiliki rumah tinggal.

Peran lembaga strategis di masyarakat atau yang dimaksud dengan (2) *interpretive institutions* adalah pihak bank dan developer sebagai institusi yang berinteraksi langsung dengan masyarakat. Developer sebagai pihak penyedia *supply* rumah sejahtera tapak bekerjasama dengan bank BTN cabang Bekasi dalam hal penyaluran KPR Sejahtera Tapak kepada masyarakat.

*“Ehhh, begini, peran lembaga strategisnya itu, diatur dalam hubungan strategis antar lembaga yang terkait, dengan kebijakan FLPP, yaitu ada BLU, bank, dengan developer, ketiga lembaga strategis ini, yang melakukan sosialisasi, kemudian penyampaian informasi kepada MBR. Kalo maksudnya lembaga strategisnya itu seperti LSM, itu tidak ada.”* (Wawancara dengan Ibu Dewi, Kepala Sub Bidang Kerjasama, BLU-PPP, Kemenpera)

Lembaga strategis yang terdapat dalam implementasi kebijakan FLPP dapat dilihat dalam hubungan strategis antar lembaga dalam kebijakan FLPP. Hubungan strategis tersebut melibatkan peran bank BTN cabang Bekasi dan asosiasi developer seperti REI dan Apersi, yang membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

*“Ya kita ini lembaga strategis di masyarakatnya, kalo promosi dari kita ya kita lakukan Buyer get Buyer, jadi orang yang sudah tinggal di RST kita, kita kasih insentif untuk mengundang orang lain, keluarganya atau siapa.”* (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, anggota Apersi)

Universitas Indonesia

Keaktifan peran developer sebagai penyedia supply rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi merupakan faktor pendukung yang berfungsi untuk menyampaikan informasi kepada MBR terkait dengan perumahan sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Keaktifan tersebut dapat terlihat dari peran developer dalam mempromosikan rumah sejahtera tapak yang mereka dirikan melalui spanduk, brosur, dan melalui kantor pemasaran dari perumahan yang bersangkutan.

*“Lembaga strategisnya ya REI dan Apersi misalnya, Kalo lembaga seperti Apersi dan REI itu pasti sangat membantu lah ya, karena dia yang tau seluk-beluk KPR... lembaga strategis itu bukan LSM loh ya, kalo LSM itu lembaga yang dibutuhkan oleh owner, tapi ini kalo REI dan Apersi ngga, karena mereka mitra bank BTN.”* (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff bank BTN cabang Bekasi.)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat dilihat bahwa peran *interpretive institutions* atau lembaga strategis di masyarakat dalam implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi adalah peran yang diberikan oleh pihak operasional Kemenpera (BLU-PPP), bank BTN cabang Bekasi, dan dengan lembaga persatuan developer, yaitu REI dan Apersi. Peran yang diberikan oleh bank BTN cabang Bekasi dan developer yang menyediakan supply rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi merupakan peran yang sangat penting di masyarakat. Karena dalam implementasi kebijakan FLPP, developer dan bank BTN cabang Bekasi merupakan pihak yang berkomunikasi langsung kepada masyarakat, dan berperan sebagai lembaga strategis (*Interpretive institutions*) di masyarakat.



**Gambar 4.10** Salah satu bentuk promosi KPR FLPP di Bekasi

Sumber : Gambar pribadi peneliti, 2012

Gambar tersebut merupakan salah satu bentuk promosi yang digunakan agar MBR dapat mengetahui implementasi kebijakan FLPP melalui Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi. Bentuk dari promosi seperti spanduk, brosur, ataupun billboard seperti yang terdapat dalam gambar tersebut merupakan salah satu sumber informasi yang berguna bagi masyarakat, dan hal tersebut menunjukkan adanya peran lembaga strategis (*interpretive institutions*) di masyarakat Kabupaten Bekasi, agar masyarakat dapat lebih mengetahui, dan ikut berpartisipasi dalam kebijakan.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada dimensi tepat lingkungan, pada tahun 2011 kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi telah berjalan dengan baik. Interaksi yang terjadi antara Pemda Kabupaten Bekasi terkait perizinan, dapat berjalan dengan baik, sehingga realisasi rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat mencapai hasil yang tinggi bila dibandingkan dengan daerah lain di Indonesia. Selain daripada hal tersebut, apabila terdapat kemudahan perijinan untuk pembangunan perumahan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, maka *supply* rumah yang diberikan oleh pihak developer dapat lebih optimal. *Public opinion* di masyarakat juga sangat baik, respon yang ditimbulkan masyarakat Kabupaten Bekasi dari kebijakan FLPP adalah respon positif. Peran *Interpretive institutions* yang diberikan oleh pihak bank BTN cabang Bekasi dan developer yang membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi juga telah berjalan dengan baik.

Universitas Indonesia

Pemberian informasi kepada masyarakat mengenai rumah sejahtera tapak di Kabupaten juga telah dilakukan oleh pihak developer melalui spanduk, *billboard*, dsb.

#### 4.2.5 Tepat Proses

Dalam penelitian ini, dimensi kelima yang digunakan untuk menentukan efektivitas implementasi kebijakan adalah dimensi tepat proses. Terdapat tiga indikator yang digunakan untuk menganalisis efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, yaitu :

1. *Policy acceptance*, yaitu publik memahami kebijakan sebagai aturan main yang diperlukan, pemerintah memahami kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan;
2. *Policy adoption*, yaitu publik menerima kebijakan sebagai sebuah aturan main yang diperlukan, pemerintah menerima kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan;
3. *Strategic readiness*, yaitu publik siap melaksanakan / menjadi bagian dari kebijakan, birokrat pelaksana siap menjadi pelaksana kebijakan.

Pertama, *policy acceptance* yaitu publik memahami kebijakan sebagai aturan main yang diperlukan, pemerintah memahami kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan. Pada periode tahun 2011, implementasi kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak belum didasarkan pada peraturan UU No.1 Tahun 2011 mengenai luas lantai minimum untuk rumah sejahtera tapak sebesar tipe 36, dan menggunakan kelompok sasaran yang ditetapkan oleh Permenpera No.14 Tahun 2010.

*“Ya kita bilang tipe 36 itu susah, saya memang tidak dalam tim yang dikirim sebagai perwakilan Apersi untuk mengawal UU No.1, itu dari teman sana, yang dari Litbang, dia yang kita kirim. Dan dia melaporkan sudah aman gitu, gejalanya pemerintah tidak akan memasukkan angka, tapi ternyata keluar kan. Pak Suharso sebetulnya masih mau berdialog dan memberikan masa transisi 1 tahun, dan ketentuan kebijakan bisa dipakai luas lantai, bukan luas bangunan. Karena bunyi UU itu luas lantai, berarti seperti teras rumah itu juga dihitung luas lantai. Tapi, teras itu harus punya atap. Pertanyaannya, teras itu harus punya sisi gak? Kalo punya 2 sisi masih tanda tanya, tapi kalo punya sisi ya luas bangunan kan namanya? Hehe.. Tapi pak Suharso dulu sudah oke, tidak apa-apa pakai ketentuan begitu. Jadi kalo di kita (Apersi) pakai istilah TL*

Universitas Indonesia

*(Teras Luas), jadi nanti keterangannya luas bangunan itu 36 meter<sup>2</sup> dikasih kode TL, luas bangunannya sih bisa 27, plus 9 meter teras misalnya di belakang rumah, jadi itu bisa untuk tempat makan, dapur, dll.” (Wawancara dengan Bapak Endang Kawidjaja, anggota Apersi)*

Berdasarkan wawancara tersebut, Implementasi kebijakan FLPP pada tahun 2011 telah mendapatkan masa transisi selama satu tahun, sehingga pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi juga dapat turut berjalan dengan baik dan mendapatkan hasil realisasi yang tinggi. Selain daripada hal tersebut, penggunaan tipe 36 yang disyaratkan dalam UU No.1 Tahun 2011 tersebut masih diberatkan oleh pihak developer (developer REI ataupun Apersi), bank BTN Cabang Bekasi, dan MBR yang menjadi target intervensi pemerintah.

*“Hemm... kita ini kan selalu ada dialog, antara REI, Kemenpera, dengan bank selalu ada dialog. Kalo ada tidak sesuai seperti ini juga kita komunikasikan, cuman kan yang bikin kebijakan itu ada di tangan pemerintah, kan begitu. Kita usul misalnya dibikin rumahnya jangan tipe 36, tapi bikin rumah tumbuh, tipe 22, IMB nya bikin tipe 36, luas tanahnya 60/70. Tapi itu gak disetujui... Untuk tahap pertama ya pasti mencukupi. Karena asalnya dia kan juga belum punya rumah, kalo misalnya dia baru kerja, income nya juga kan... mohon maaf nih, pasti gak banyak. Yang beli itu kan bisa aja operator, atau pekerja pabrik semacam itu. Mungkin juga rumah itu dekat dengan tempat dia bekerja? Makanya mereka minat untuk membeli KPR RST ini. Ada juga mungkin yang kerja di Sudirman, atau di Bekasi mungkin, tapi kan mau tidak mau, mau punya rumah gimana caranya? Pada intinya itu kan sebetulnya sudah mencukupi, jadi tidak harus tipe 36. Memang sih, kalo teoritisnya itu lebih enak tipe 36, dengan asumsi 1 orang punya 9 meter persegi, 4 orang dalam 1 keluarga, memang itu ideal. Kalo memang ada batasan tertentu dari MBR itu, ya misalnya penghasilannya belum cukup, jadi sebetulnya ya tipe 22 juga sudah mensejahterakan mereka, bukan begitu?” (Wawancara dengan Bapak Haryono, anggota REI)*

Senada dengan pendapat dari hasil wawancara dengan bapak Haryono tersebut, bank BTN cabang Bekasi juga menyayangkan ketentuan dari UU No.1 Tahun 2011 mengenai luas lantai minimum 36m<sup>2</sup>. Ketentuan tersebut kurang sesuai dengan permintaan MBR di Kabupaten Bekasi, yang pada hakikatnya hanya mampu untuk membayar uang muka dan angsuran KPR Sejahtera Tapak di bawah tipe 36.

*“Satu hal yang saya tekankan lagi, seharusnya yang dibutuhkan masyarakat itu bukan tipe besarnya (tipe 36). Tipe tumbuh itu lebih cocok untuk MBR di Kabupaten Bekasi. Seperti karyawan biasa, buruh, operator, penghasilan mereka itu minim sekali. Sehingga menurut saya tipe besar itu belum cocok bila diperuntukkan kepada MBR di Kabupaten Bekasi. Kalo mereka dikasih rumah tipe 22,21,26, yang bisa dikembangkan secara bertahap, dengan luas*

*tanah misalnya 60 atau 70 meter persegi, itu kan bisa bertahap. Itu yang dibutuhkan oleh masyarakat. Bukan rumah dengan tipe besar (36) tapi tidak terjangkau. Kenapa tidak terjangkau? Developer itu kan kalo harga rumahnya tinggi, pasti uang mukanya juga tinggi. Sedangkan MBR itu tidak mampu menyediakan uang muka yang besar itu, sehingga program sulit berjalan. Jadi lebih baik ambil yang tipe 21, tapi tumbuh dengan tipe tanah 60 atau 70 meter persegi. Saya sudah kerja selama 25 tahun di BTN, saya sudah tahu bener, apa kebutuhan rumah untuk kalangan MBR, di Kabupaten Bekasi khususnya. Dia tidak mementingkan rumah yang nyaman dari awal kredit, tapi dia akan bangun secara bertahap. Setiap tahun dia dapat bonus, dia bangun kamar, dll, begitu.” (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff bank BTN cabang Bekasi)*

Dengan adanya ketentuan luas lantai  $36m^2$  yang tertulis dalam UU No.1 Tahun 2011, keadaan tersebut dinilai tidak cocok dengan *demand* yang ada dengan MBR di Kabupaten Bekasi. Keinginan MBR di Kabupaten Bekasi memang tidak mengisyaratkan rumah dengan ketentuan luas lantai sebesar  $36m^2$ , namun yang diinginkan adalah tipe bertumbuh yang dapat dikembangkan sesuai dengan keadaan dan tingkat kemampuan para debitur KPR Sejahtera Tapak tersebut.

*“Yah kan nyesuaiin sama pendapatan suami mas, hehehe.. kalo kita mampunya segini, ya gapapa, toh nanti juga boleh kita bikin sendiri, saya lebih seneng juga yang kaya gini, kalo yang lebih gede itu gak bisa diapa-apa lagi, tanahnya juga kan udah lebih banyak yang ke pake.” (Wawancara dengan Ibu Kartini, penghuni RST di Kabupaten Bekasi)*

*“Harganya itu mas, terlalu tinggi. Ya penghasilan kita juga gak cukup buat bayarnya, lagian gapapa lah yang kaya gini (tipe 23), kan kalo saya udah punya tabungan, nanti bisa ditambah-tambahin dikit-dikit rumahnya. Kaya ini aja nih (sambil menunjuk bagian depan rumahnya yang ditambah teras dan garasi yang terbuat dari semen), ini saya sama suami bikin sendiri, bagian belakang rumah juga udah ditambahin, jadi lebih lega kedalem.” (Wawancara dengan Ibu Ari Susilowati, penghuni RST di Kabupaten Bekasi)*

*“Karena penghasilan mas, penghasilan suami saya kan cukupnya buat bayar yang segini (tipe 23), lagian kalo begini kan enak, kaya itu mas (menunjuk bagian dalam rumahnya), itu saya sama suami bikin sendiri, tadinya kan cuma sampe tembok sini (tembok ruang tamu) kesitunya lagi gak ada atapnya, terus ditambahin sendiri.” (Wawancara dengan Ibu Meriana, penghuni RST di Kabupaten Bekasi)*

Dari hasil wawancara-wawancara tersebut, dapat dilihat bahwa pada tahun 2011 sebelum diberlakukannya peraturan tipe 36 oleh UU No.1 Tahun 2011, masyarakat dapat memahami, dan pemerintah dapat memahami keadaan yang dibutuhkan untuk pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

Universitas Indonesia



Masyarakat memahami bahwa sulitnya keadaan ekonomi yang mereka dapatkan, turut berpengaruh terhadap rumah yang mereka mampu untuk peroleh, yaitu rumah dengan tipe dibawah tipe 36. Hal tersebut mempengaruhi developer untuk memenuhi *demand* yang ada di Kabupaten Bekasi, karena *supply* yang dihasilkan oleh developer akan saling terkait dengan *demand* yang ada di masyarakat.

*“Iya itu karena pasar...(HP berbunyi dan informan mengangkat telepon)...iya jadi itu karena pasar, dengan misalnya tipe 36, memang betul dari segi ideal luas bangunan yang sehat ya minimal tipe 36, kenapa dikatakan ideal? Misalkan dengan luas tanah 60, tipe rumah 21, bila mereka belum punya anak itu mungkin akan cukup, tapi saat mereka punya anak mereka akan menambah kamar, menambah dapur mungkin, kalo dari segi idealnya 1 keluarga (4 orang) memang tipe 36. Tapi kalo di pasar kita itu, pasar kita hanya mampu dibawah tipe 36, dan itu disukai, bukan karena tidak menyukai rumah tipe 36, tapi juga kepada keterbatasan biaya, penghasilan mereka. Di sisi lain, dibuat tipe 36 pun banyak masyarakat yang senang, apalagi yang diluar Jawa (Pulau Jawa), dibawah tipe 36 itu tidak begitu diminati. Jadi semuanya tergantung pasar di tempat.”* (Wawancara dengan Ibu Dewi, Kepala Sub bidang Kerjasama BLU-PPP, Kemenpera)

Indikator pertama mengenai *policy acceptance*, pemerintah idealnya dapat lebih memahami dengan apa yang sudah dialami oleh kebijakan FLPP selama tahun 2011, yaitu dengan keinginan MBR terhadap pasar yang ada di Kabupaten Bekasi. Apabila MBR di Kabupaten Bekasi memang lebih memilih KPR Sejahtera Tapak dengan ketentuan dibawah tipe 36, maka UU No.1 butuh dikaji ulang dalam penerapannya.

Kedua adalah *policy adoption*, yaitu publik menerima kebijakan sebagai sebuah aturan main yang diperlukan, pemerintah menerima kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan. Implementasi kebijakan FLPP pada tahun 2011, secara umum telah dapat diterima oleh MBR di Kabupaten Bekasi, karena dengan ketentuan yang ada, dan belum diberlakukannya luas lantai minimum 36m<sup>2</sup> yang tercantum pada UU No.1 Tahun 2011 tidak menyulitkan MBR untuk membayar uang muka KPR, ataupun angsuran tiap bulan yang menjadi kewajiban debitur KPR Sejahtera Tapak.

Selain daripada hal tersebut, pada tahun 2011 sudah terjadi perbedaan keseragaman dari peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Permenpera No.14 Tahun 2010 menyebutkan bahwa kelompok sasaran bagi KPR Sejahtera Tapak adalah dengan ketentuan nilai KPR sebesar 50 juta hingga 80 juta rupiah, sedangkan

pada PMK No.31 Tahun 2011 disebutkan bahwa luas bangunan yang tidak dikenakan PPN adalah dengan ketentuan luas bangunan maksimum tipe 36m<sup>2</sup>, dan harga jual tidak melebihi 70 juta rupiah.

Berdasarkan ketentuan tersebut, MBR di Kabupaten Bekasi akan sulit untuk menerima kebijakan tersebut, karena tidak seragamnya pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah. Sebagai contoh, apabila harga maksimum KPR 80 juta, kewajiban debitur untuk membayar uang muka adalah sebesar 8 juta, yaitu 10 persen dari harga 80 juta tersebut (Permenpera No.14 Tahun 2010 Pasal 5 poin f). Dengan adanya peraturan tersebut, maka harga jual yang dibebankan kepada debitur adalah sebesar 88 juta, yang artinya debitur tersebut dikenakan biaya PPN atas rumah tersebut sebesar 10 persen.

$$\begin{aligned} \text{Harga KPR} &= 80.000.000 \\ \text{Uang Muka} &= \underline{8.000.000 (10\% \times 80.000.000) +} \\ \text{Harga Rumah} &= 88.000.000 \text{ (**TIDAK BEBAS PPN**)} \end{aligned}$$

Contoh ilustrasi tersebut memperlihatkan bahwa masih terdapatnya peraturan yang memberatkan MBR di Kabupaten Bekasi. Selain dari harga tanah yang sudah cukup tinggi, seharusnya terdapat keseragaman peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah, agar kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat lebih diterima oleh masyarakat.

Indikator kedua dalam tepat proses mengenai *policy adoption*, yaitu publik menerima kebijakan sebagai sebuah aturan main yang diperlukan, pemerintah menerima kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan pada tahun 2011 telah berjalan dengan baik. Masyarakat dapat menerima kebijakan tersebut karena pemerintah belum menetapkan ketentuan luas lantai 36m<sup>2</sup>, hingga pembangunan rumah dibawah 36m<sup>2</sup> yang diinginkan oleh MBR di Kabupaten Bekasi juga masih dapat memungkinkan, dan memang cocok dengan *demand* MBR di Kabupaten Bekasi. Selain daripada hal tersebut, diperlukan koordinasi lebih lanjut mengenai penetapan rumah yang dikenakan PPN, karena idealnya kebijakan FLPP adalah kebijakan yang sifatnya untuk kepentingan rakyat, dan seharusnya ketentuan bebas PPN dapat disesuaikan sesuai dengan ketentuan Permenpera yang berlaku.

Ketiga, adanya *strategic readiness* yaitu publik siap melaksanakan / menjadi bagian dari kebijakan, birokrat pelaksana siap menjadi pelaksana kebijakan. Implementasi kebijakan pada tahun 2011 telah berjalan dengan baik, karena birokrat pelaksana yang terkait dengan bank BTN cabang Bekasi telah siap untuk melakukan kebijakan, dan developer juga dapat membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten bekasi.

**“Kalo yang sekarang ini ya tidak siap. Karena apa? Kebijakan yang berlaku sekarang kan uang mukanya gede, developer juga gak mau bangun. Tapi kalo bicara tahun 2011, sangat bagus. Bukan karena masyarakat siap atau tidak siap ya, tapi karena developer yang siap untuk itu semua, karena dia yang bangun (RST), dia yang jual rumah, dan dia yang punya tanah.”** (Wawancara dengan Bapak X, Kepala Divisi Kredit, Staff bank BTN cabang Bekasi)

Kesiapan dari masyarakat dan birokrat pelaksana tersebut tidak terlepas dari masa transisi yang diberikan oleh Kemenpera dalam menjalankan kebijakan FLPP selama tahun 2011. Masa transisi tersebut diberikan pada ketentuan UU No.1 Tahun 2011 mengenai luas lantai  $36\text{m}^2$  yang diharuskan untuk pembangunan rumah sejahtera tapak. Dengan masa transisi tersebut, developer dapat membangun pembangunan rumah FLPP yang memang sesuai dengan kemampuan MBR di Kabupaten Bekasi.

Selain daripada hal tersebut, apabila kebijakan FLPP tetap berpedoman terhadap luas lantai rumah sebesar  $36\text{m}^2$  (UU No.1 Tahun 2011), maka kebijakan akan sulit untuk dijalankan oleh seluruh aktor kebijakan, yang dapat mengakibatkan adanya penghentian dan penurunan target realisasi pada tahun berikutnya.

**Tabel 4.13**

**Rencana Penyaluran FLPP Tahun 2012 (Status : 10 Mei 2012)**

No.	Bulan	Rencana Penerbitan RST (Unit)
1	Januari	-
2	Februari	-
3	Maret	-
4	April	2.607
5	Mei	3.879
6	Juni	3.880
7	Juli	3.880
8	Agustus	2.584
9	September	3.881
10	Oktober	3.881

No.	Bulan	Rencana Penerbitan RST (Unit)
11	November	3.881
12	Desember	3.527
<b>Total</b>		<b>32.000</b>

Sumber : BLU-PPP Kemenpera,2012

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa, ketentuan luas lantai yang ditetapkan dalam UU No.1 Tahun 2011 dapat memberatkan seluruh aktor kebijakan, dan kurang sinergi dengan PMK No.31 Tahun 2011 mengenai ketentuan rumah yang bebas PPN. Tingginya dana yang dibutuhkan untuk membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi menyebabkan sulitnya membuat rumah tipe 36, dengan berdasarkan ketentuan yang berlaku.



**Gambar 4.11 Rumah Sejahtera Tapak Villa Mutiara Cikarang 2**

Sumber : Gambar Pribadi Peneliti,2012

Pada gambar tersebut dapat dilihat bahwa masih terdapatnya rumah sejahtera tapak dibawah tipe 36 yang telah dibangun di perumahan Villa Mutiara Cikarang, Kabupaten Bekasi yang tidak bisa disalurkan melalui KPR Sejahtera Tapak oleh pihak bank BTN cabang Bekasi. Dengan diberlakukannya ketentuan luas lantai  $36m^2$  yang terdapat dalam UU No.1 Tahun 2011 pada Januari 2012 maka secara otomatis rumah sejahtera tapak yang memiliki tipe dibawah  $36m^2$  tidak dapat di akad kredit, dan kebijakan FLPP pada awal tahun 2012 tidak dapat dilakukan.

Selain daripada terjadinya penghentian dan penurunan target realisasi kebijakan FLPP pada tahun 2012, unsur *strategic readiness* atau kesiapan masyarakat untuk menjadi bagian dari kebijakan pada tahun 2011 sudah terpenuhi, dan birokrat pelaksana siap untuk melaksanakan kebijakan. Hal tersebut tidak terlepas dari adanya masa transisi yang diberikan oleh Kemenpera selama satu tahun,

Universitas Indonesia

sehingga pada tahun 2011 kesiapan masyarakat dan aktor pelaksana dapat terlaksana dengan baik.

Unsur tepat proses yang terdiri dari *policy acceptance*, *policy adoption*, dan *strategic readiness* memiliki hubungan yang saling terkait. Hubungan yang saling terkait tersebut disebabkan karena kebijakan FLPP ini memang diatur dalam berbagai peraturan seperti UU No.1 Tahun 2011, Permenpera No.14 Tahun 2010, Permenpera No.11 Tahun 2011, dan PMK No.31 Tahun 2011.

Dari seluruh peraturan tersebut, terdapat satu peraturan yang dinilai sangat krusial dalam pelaksanaannya, yaitu UU No.1 Tahun 2011, tentang ketentuan luas lantai minimum  $36m^2$ . Setiap aktor dalam implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi mengeluhkan UU tersebut, dikarenakan banyak terdapat ketidak siapan dari setiap sektor bila UU tersebut dijalankan. Selain daripada hal tersebut, Kemenpera juga telah mengeluarkan peraturan baru untuk mensiasati harga tanah di Kabupaten Bekasi yang tidak memungkinkan untuk membangun rumah tipe 36 dengan menggunakan kelompok sasaran 50 juta hingga 80 juta (Permenpera No.14 Tahun 2010). Untuk wilayah Jabodetabek, harga rumah maksimum KPR Sejahtera Tapak menjadi 95 juta (Permenpera No.7 Tahun 2012 Pasal 1(a) poin d). Perubahan harga maksimum tersebut, masih belum diikuti dengan perubahan mengenai harga rumah yang dikenakan PPN. Ketentuan tersebut masih berpedoman kepada PMK No.31 Tahun 2011 yang disebutkan bahwa rumah yang bebas PPN harus memiliki ketentuan luas bangunan maksimum  $36m^2$ , dan harga jual tidak melebihi 70 juta rupiah.

Selain daripada hal tersebut, pada praktiknya kebijakan UU No.1 Tahun 2011 mengenai luas lantai minimum yang digunakan seluas  $36m^2$  dinilai sulit untuk diserap untuk MBR di Kabupaten Bekasi. Rumah dengan ketentuan  $36m^2$  memang dinilai sebagai rumah yang layak huni, kendati demikian ketentuan tersebut menyulitkan MBR di Kabupaten Bekasi dikarenakan rumah sejahtera tapak dengan tipe  $36m^2$  memiliki harga jual yang tinggi, tidak sesuai dengan ketentuan bebas PPN dalam PMK No.31 Tahun 2011, dan dengan harga yang tinggi tersebut, MBR di Kabupaten Bekasi juga akan dibebankan dengan uang muka dan biaya angsuran yang menjadi kewajiban debitur KPR Sejahtera Tapak akan menjadi lebih besar bila dibandingkan dengan tipe rumah dibawah  $36m^2$ .

Tidak seragamnya peraturan-peraturan yang dibentuk oleh pemerintah memperlihatkan ketidak seriusan pemerintah dalam menjalankan implementasi kebijakan FLPP. Sifat kebijakan menjadi terlihat eksperimental, yaitu perubahan-perubahan kebijakan, yang menyebabkan implementasi kebijakan FLPP menjadi terhambat pada awal tahun 2012. Keseragaman antar organisasi pemerintah dalam membentuk peraturan terkait dengan implementasi kebijakan FLPP sangat diperlukan. Hal tersebut mencakup tentang penetapan luas minimum 36m<sup>2</sup> yang terdapat dalam UU No.1 Tahun 2011, luas maksimum KPR Sejahtera Tapak dan harga jual yang tidak melebihi 70 juta rupiah dalam PMK No.31 Tahun 2011. Apabila pemerintah tetap mempertahankan ketentuan yang terdapat dalam UU No.1 Tahun 2011 mengenai luas lantai minimum 36m<sup>2</sup>, hal tersebut dapat dilakukan dengan diikuti penyesuaian terhadap peraturan-peraturan lainnya seperti kelompok sasaran kebijakan FLPP yang berubah menjadi 95 juta (Permenpera No.7 Tahun 2012), dan penyesuaian batas harga jual rumah bebas PPN (PMK No.31 Tahun 2011). Kendati demikian, penyesuaian peraturan yang dilakukan tidak akan cukup membantu MBR Kabupaten Bekasi untuk memperoleh rumah sejahtera tapak, karena dengan ketentuan rumah tipe 36, akan meningkatkan jumlah uang muka dan angsuran yang dibebankan kepada debitur, dan ketentuan tersebut dapat semakin memberatkan debitur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi dalam memperoleh rumah sejahtera tapak.

Berdasarkan seluruh analisa tepat proses yang terdiri dari *policy acceptance*, *policy adoption*, dan *strategic readiness*, pada tahun 2011 telah berjalan dengan baik. Ketiga indikator tersebut dapat berjalan dengan baik karena seluruh aktor kebijakan yang terkait dengan bank BTN cabang Bekasi dan developer yang membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi tidak terkendala dengan peraturan UU No.1 Tahun 2011. Apabila peraturan tersebut dijalankan, maka kebijakan akan sulit dilakukan, dan dapat dilihat dari periode Januari – Maret 2012, yang pada saat itu kebijakan terhenti karena diperlukan penyesuaian lebih lanjut akan peraturan yang ada.

**Tabel 4.14**

**Hasil Analisis Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi**

No.	Dimensi	Indikator	Kategori	Hasil Analisis
1	Tepat Kebijakan	Kesesuaian antara implementasi kebijakan dengan masalah yang ingin dipecahkan	Sudah Tepat	(1) Peran pemerintah dalam membantu MBR memiliki rumah telah berjalan dengan baik, khususnya untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi ; (2) Peran kebijakan FLPP dalam hal pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi memang telah berjalan dengan baik, dilihat dari hasil realisasi yang tinggi, namun tidak dapat mengimbangi tingginya <i>backlog</i> yang ada, baik di tingkat Provinsi, ataupun di tingkat Nasional
		Kesesuaian antara kebijakan dengan lembaga yang mempunyai kewenangan (misi kelembagaan) yang sesuai dengan karakter kebijakan	Sudah Tepat	Penerapan kebijakan FLPP untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi telah dijalankan oleh lembaga yang memiliki kewenangan yang sesuai dengan karakter kebijakan
2	Tepat Pelaksanaan	Adanya kerjasama antar aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan;	Sudah Tepat	Adanya kerjasama dari pihak Kemenpera, bank BTN cabang Bekasi, dan dengan developer yang tergabung dalam REI dan Apersi menggambarkan bahwa Kemenpera (melalui BLU) bermitra strategis dengan pelaksana kebijakan FLPP, yaitu bank pelaksana (bank BTN cabang Bekasi), dan dengan pihak developer yang membangun perumahan FLPP di Kabupaten Bekasi.
		Adanya penyesuaian tugas dan kewenangan masing – masing aktor yang terlibat.	Sudah Tepat	Penyesuaian tugas dan kewenangan antar aktor kebijakan telah terlaksana dengan baik, sehingga kebijakan FLPP pada tahun 2011 dapat berjalan dengan baik, dengan hasil realisasi yang cukup tinggi

No.	Dimensi	Indikator	Kategori	Hasil Analisis
3	Tepat Target	Kesesuaian antara target yang diintervensi dengan yang direncanakan;	Sudah Tepat	Sasaran MBR yang diintervensi oleh pemerintah juga telah sesuai dengan yang direncanakan sebelumnya. Terdapat batasan penghasilan, harga rumah, dan bunga KPR seperti yang direncanakan dalam Permenpera No.14 Tahun 2010
		Adanya kesiapan target yang diintervensi untuk mendukung atau menolak kebijakan;	Sudah Tepat	Dengan adanya ketentuan kebijakan FLPP saat ini, masyarakat tersebut siap untuk menerima kebijakan, karena memiliki rumah adalah suatu kebutuhan yang diinginkan oleh para MBR.
		Kondisi implementasi kebijakan bersifat baru / memperbarui kebijakan sebelumnya.	Sudah Tepat	1. Dengan pengembalian pokok pinjaman yang diangsur oleh debitur, 60% dana tersebut akan kembali kepada pihak BLU, dan digunakan untuk kebijakan FLPP selanjutnya. Dengan sistem tersebut, maka kebijakan FLPP akan lebih meringankan beban APBN bila dibandingkan dengan kebijakan sebelumnya. 2. Kendala yang ditimbulkan karena segi ekonomi sangat jarang terjadi, karena sifat angsuran KPR yang dibiayai oleh FLPP juga bersifat tetap.
4	Tepat Lingkungan	Lingkungan kebijakan, yaitu interaksi di antara lembaga – lembaga perumus kebijakan dan pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terkait;	Sudah Tepat	Interaksi diantara lembaga perumus kebijakan dengan pelaksana kebijakan dengan lembaga lain yang terkait telah berjalan dengan baik, namun masih diperlukan peran serta pemerintah pusat (Kemenpera) untuk ikut membantu developer dalam mendapatkan kemudahan perijinan untuk pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, agar beban yang ditanggung oleh debitur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi dapat lebih berkurang.
		Lingkungan eksternal kebijakan, antara lain : <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Public opinion</i></li> <li>o <i>Interpretive institutions</i></li> </ul>	Sudah Tepat	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Masyarakat Kabupaten Bekasi merasa puas dengan kebijakan yang ada, karena dengan kebijakan FLPP yang ada, masyarakat khususnya MBR dapat memperoleh kemudahan untuk memiliki rumah tinggal.</li> <li>o Peran bank BTN cabang Bekasi dan developer yang menyediakan supply rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi merupakan peran yang penting di masyarakat. Karena dalam implementasi kebijakan FLPP, developer dan bank BTN cabang Bekasi merupakan pihak yang berkomunikasi langsung kepada masyarakat, dan berperan sebagai lembaga strategis di masyarakat.</li> </ul>



No.	Dimensi	Indikator	Kategori	Hasil Analisis
5	Tepat Proses	<i>Policy acceptance</i> , yaitu publik memahami kebijakan sebagai aturan main yang diperlukan, pemerintah memahami kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan	Sudah Tepat	Masyarakat dapat memahami, dan pemerintah dapat memahami keadaan yang dibutuhkan untuk pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi. Namun idealnya pemerintah dapat lebih memahami dengan apa yang sudah dialami oleh kebijakan FLPP selama tahun 2011, yaitu dengan keinginan MBR terhadap pasar yang ada di Kabupaten Bekasi.
		<i>Policy adoption</i> , yaitu publik menerima kebijakan sebagai sebuah aturan main yang diperlukan, pemerintah menerima kebijakan sebagai tugas yang harus dilaksanakan	Sudah Tepat	Masyarakat dapat menerima kebijakan FLPP pada tahun 2011 karena pemerintah belum menetapkan ketentuan luas lantai 36m <sup>2</sup> , hingga pembangunan rumah dibawah 36m <sup>2</sup> yang diinginkan oleh MBR di Kabupaten Bekasi juga masih dapat memungkinkan, dan memang cocok dengan <i>demand</i> MBR di Kabupaten Bekasi. Sementara pemerintah masih tetap berpedoman terhadap UU No.1 Tahun 2011 mengenai ketentuan luas lantai 36m <sup>2</sup> .
		<i>Strategic readiness</i> , yaitu publik siap melaksanakan / menjadi bagian dari kebijakan, birokrat pelaksana siap menjadi pelaksana kebijakan.	Sudah Tepat	Kesiapan masyarakat untuk menjadi bagian dari kebijakan pada tahun 2011 sudah terpenuhi, dan birokrat pelaksana siap untuk melaksanakan kebijakan. Hal tersebut tidak terlepas dari adanya masa transisi yang diberikan oleh Kemenpera selama satu tahun, sehingga pada tahun 2011 kesiapan masyarakat dan aktor pelaksana dapat terlaksana dengan baik. Selain hal tersebut, dibutuhkan konsistensi pemerintah dalam menjalankan kebijakan FLPP. Khususnya penerapan luas lantai minimum 36m <sup>2</sup> pada UU No.1 Tahun 2011. Peraturan tersebut dinilai sulit diserap oleh MBR di Kabupaten Bekasi, dan tidak sesuai dengan tujuan implementasi kebijakan FLPP, yaitu untuk memudahkan MBR untuk memperoleh rumah sejahtera tapak.

## **BAB 5**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan seluruh hasil analisis yang telah dilakukan, efektivitas implementasi kebijakan FLPP pada tahun 2011 telah berjalan dengan baik. Selain daripada hal tersebut, terdapat beberapa kendala yang ditemukan yaitu :

- Implementasi kebijakan FLPP belum dapat mengimbangi kesenjangan kebutuhan perumahan (*backlog*).
- Tidak sesuai penerapan UU No.1 Tahun 2011 mengenai luas lantai minimum dengan *demand* yang ada di Kabupaten Bekasi.
- Kelompok sasaran harga rumah sejahtera tapak yang ditetapkan dalam Permenpera kurang relevan dengan peraturan rumah bebas PPN.

#### **5.2 Saran**

Berdasarkan simpulan tersebut, maka saran yang diberikan penulis antara lain sebagai berikut :

- Diperlukan kemudahan perijinan kepada pihak developer untuk pembangunan perumahan sejahtera tapak, dengan adanya kemudahan perijinan maka *supply* rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat lebih optimal.
- Diperlukan penyesuaian peraturan mengenai implementasi kebijakan FLPP yang tercantum dalam Undang-Undang, agar sejalan dengan kebutuhan dan kemampuan MBR di Kabupaten Bekasi.
- Diperlukan penyesuaian antara harga rumah bebas PPN dengan harga rumah kelompok sasaran kebijakan FLPP, agar seluruh kelompok sasaran rumah sejahtera tapak dapat bebas PPN dan semakin memudahkan MBR di Kabupaten Bekasi untuk memperoleh rumah sejahtera tapak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Ali, H Faried, dan Andi Syamsu Alam, (2012), *Studi Kebijakan Pemerintah*, Refika Aditama, Bandung.
- Agustino, Leo, (2008), *Dasar – Dasar Kebijakan Publik*, Alfabeta, Bandung.
- Anderson, James E., (2000), *Public Policy Making*, Houghton Mifflin, Boston.
- Creswell, John W., (2010), *Research Design : Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Dunn, William N., (2003), *Analisis Kebijakan publik*, Edisi Kedua, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Dye, Thomas R., (1995), *Understanding Public Policy*, Prentice Hall, New Jersey.
- Fermana, Surya, (2009), *Kebijakan Publik Sebuah Tinjauan Filosofis*, AR-RUZZ Media, Yogyakarta.
- Indiahono, Dwiyanto, (2009), *Kebijakan Publik Berbasis Dynamic Policy Analysis*, Gava Media, Yogyakarta
- Kusumanegara, Solahuddin, (2010), *Model dan Aktor Dalam Proses Kebijakan Publik*, Gava Media, Yogyakarta.
- Lubis, M Solly, (2007), *Kebijakan Publik*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Mahsun, Mohammad, (2006), *Pengukuran Kinerja Sektor Publik*, Edisi Pertama, BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta.
- Makmur, (2011), *Efektivitas Kebijakan Lembaga Pengawasan*, Refika Aditama, Bandung.
- Moleong, Lexy J., (2007), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nasucha, Chaizi, (2004), *Reformasi Administrasi Publik*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Neuman, William Lawrence, (2006), *Social Research Methods : Qualitative and Quantitative Approaches*, Pearson Education, USA.
- Nugroho, Riant, (2011), *Public Policy : Dinamika Kebijakan – Analisis Kebijakan – Manajemen Kebijakan*, Elex Media Komputindo, Jakarta.

- Nugroho, Riant, (2006), *Kebijakan Publik untuk Negara-Negara Berkembang*, Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Parsons, Wayne, (2011), *Public Policy : Pengantar Teori dan Praktis Analisis Kebijakan*, Kencana, Jakarta.
- Pasolong, Harbani, (2008), *Teori Administrasi Publik*, ALFABETA, Bandung
- Prasetyo, Bambang, dan Lina Miftahul Jannah, (2005), *Metode Penelitian Kuantitatif*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Prastowo, Andi, (2011), *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, AR-RUZZ Media, Yogyakarta.
- Sekaran (a), Uma, (2006), *Research Methods for Business – Metodologi Penelitian Untuk Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta.
- Sekaran (b), Uma, (2006), *Research Methods for Business – Metodologi Penelitian Untuk Bisnis*, Buku 2, Salemba Empat, Jakarta.
- Soedjadi, F.X., (1993), *Analisis Manajemen Modern*, Haji Masagung, Jakarta.
- Subarsono, AG., (2010), *Analisis Kebijakan Publik, Konsep, Teori, dan Aplikasi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Suharto, Edi, (2010), *Analisis kebijakan Publik*, Alfabeta, Bandung.
- Untermann, Richard, dan Robert Small, (1986), *Perencanaan Tapak Untuk Perumahan*, Intermatra, Bandung.
- Wahab, Solichin Abdul, (2008), *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, Universitas Muhammadiyah Malang Press, Malang.
- Wibawa, Samodra, (2011), *Politik Perumusan Kebijakan Publik*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Winarno, Budi, (2012), *Kebijakan Publik : Teori, Proses, dan Studi Kasus*, CAPS, Yogyakarta.

**Skripsi/Tesis/Jurnal/Penelitian Lain :**

- Ardiani, Ulfi Rizki, (2004), *Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pengawasan KPP X Atas Pajak Pertambahan Nilai Membangun Sendiri*, Skripsi, Universitas Indonesia.

Atikah, (2004), *Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Organisasi Biro Keuangan Pada Sekretariat Jenderal Departemen Kehakiman dan HAM RI*, Tesis, Universitas Indonesia.

Santoso, Putut Edy, (2003), *Evaluasi Implementasi dan Dampak Kebijakan Penyediaan Tanah Pembangunan Permukiman Transmigrasi*, Tesis, Universitas Indonesia.

Dini, Vita Sophia, (2009), *Implementasi Kebijakan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan (Studi Tentang Program 1000 Menara Oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat)*, Skripsi, Universitas Indonesia.

#### **Peraturan UU dan Peraturan lain :**

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

\_\_\_\_\_, Undang-Undang Dasar Pasal 28H Amandemen Undang-Undang Dasar 1945.

Kementerian Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130 / PMK.05 tahun 2010

Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 3 Peraturan Menteri/M 2007.

\_\_\_\_\_, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 tahun 2011

Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Buku Saku Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 2011.

#### **Website :**

Bank Tabungan Negara

<http://www.btn.co.id/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx> ; diakses pada Hari Minggu, 28/05/2012 pukul 20.05.

<http://www.btn.co.id/Tentang-Kami/Sejarah-Bank-BTN.aspx> ; diakses pada Hari Minggu, 28/05/2012 pukul 20.22

<http://www.btn.co.id/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/KPR-Bersubsidi.aspx> ; diakses pada Hari Jumat, 15/06/2012 pukul 21.30

Deputi bidang Pembiayaan, Kementerian Perumahan Rakyat

[http://pembiayaan.kemenpera.go.id/images/info/1326776398.99\\_30-desember-2011.gif](http://pembiayaan.kemenpera.go.id/images/info/1326776398.99_30-desember-2011.gif) ; diakses pada Hari Selasa, 10/04/2012 pukul 22.10.

Universitas Indonesia

[http://pembiayaan.kemenpera.go.id/images/info/1326789855.2\\_lokasi.jpg](http://pembiayaan.kemenpera.go.id/images/info/1326789855.2_lokasi.jpg) ; diakses pada Hari Selasa, 10/04/2012 pukul 22.14.

Pemerintah Kabupaten Bekasi

<http://www.bekasikab.go.id/www/html/3tno.php> ; diakses pada Hari Minggu, 28/05/2012 pukul 22.15

Kementerian Perumahan Rakyat

[http://www.kemenpera.go.id/?op=profil&act=index&profil\\_id=1](http://www.kemenpera.go.id/?op=profil&act=index&profil_id=1) ; diakses pada Hari Selasa, 10/04/2012 pukul 22.00.

Perumnas

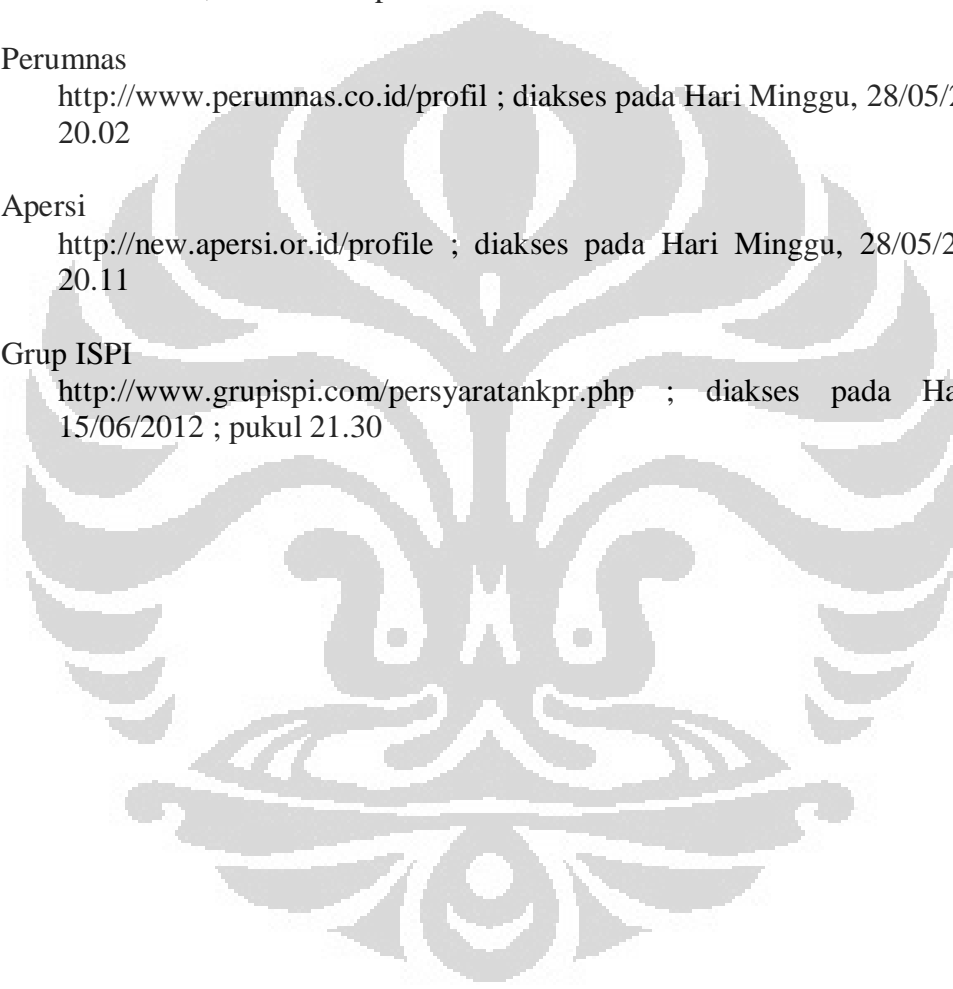
<http://www.perumnas.co.id/profil> ; diakses pada Hari Minggu, 28/05/2012 pukul 20.02

Apersi

<http://new.apersi.or.id/profile> ; diakses pada Hari Minggu, 28/05/2012 pukul 20.11

Grup ISPI

<http://www.grupispi.com/persyaratankpr.php> ; diakses pada Hari Jumat, 15/06/2012 ; pukul 21.30



**Pedoman wawancara dengan Deputi bidang Pembiayaan Kemenpera  
(Asisten Deputi bidang Fasilitasi dan Inovasi Pembiayaan Kemenpera)**

**Tepat Kebijakan**

1. Deputi bidang Pembiayaan ini berfungsi sebagai apa di dalam kebijakan FLPP ini, selain tentu saja sebagai perumus kebijakan? Dan apakah tugas dan wewenang tersebut telah berjalan dengan semestinya?
2. Sistem penganggaran / pembiayaan yang direalisasi pada tahun 2011 itu sudah sesuai dengan yang direncanakan atau belum? Dan jumlah dana yang dianggarkan itu dihitung dan didapat berdasarkan apa?
3. Bagaimanakah sistem FLPP dapat berperan untuk membantu MBR di Kabupaten Bekasi dalam memperoleh rumah sejahtera tapak?

**Tepat Pelaksanaan**

4. Dengan dana yang dianggarkan selama periode tahun 2011, sebenarnya cukup atau tidak untuk tujuan yang direncanakan, yaitu mengejar backlog perumahan? Dan bagaimana dengan wilayah Kabupaten Bekasi bila menurut anda? Apakah proporsi dana yang dianggarkan sudah sesuai dengan kebutuhan perumahan?
5. Bagaimanakah kerjasama yang telah terjadi antara Kemenpera dengan aktor lain yang terkait dalam implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi?
6. Dana anggaran untuk kebijakan FLPP merupakan joint financing, seperti apa joint financing yang terjadi? Dan bagaimanakah proporsi tersebut dapat membantu MBR dalam memiliki rumah sejahtera tapak?

**Tepat Target**

7. Terkait dengan penetapan harga rumah dan bunga KPR sejahtera tapak, bagaimana perancangan yang dilakukan sehingga bisa menetapkan besar angsuran sebesar 70 juta dan bunga sebesar 7,25%?
8. Dana anggaran yang dimiliki pemerintah untuk membiayai kebijakan berasal dari APBN. Bagaimana kesepakatan yang terjadi antara pihak kemenpera dengan kementerian keuangan sebagai lembaga yang menyetujui jumlah anggaran untuk kebijakan FLPP? Dan bagaimanakah hasil evaluasi pada tahun 2011? Apakah realisasinya sesuai dengan yang direncanakan?

9. Kebijakan FLPP ini dibuat pada awalnya juga untuk meringankan beban APBN, yaitu bila dibandingkan dengan KPR Bersubsidi, bagaimana sejauh ini target tersebut telah berhasil dicapai?

#### **Tepat Lingkungan**

10. Bagaimanakah perbandingan efektivitas pengelolaan dana antara KPR subsidi dengan kebijakan FLPP selama tahun 2011?
11. Adakah pembagian anggaran secara wilayah? Bila ada, sampai ditingkat apa pembagian anggaran tersebut? Bagaimana dengan Kabupaten Bekasi?

#### **Tepat Proses**

12. Bagaimanakah kewenangan yang dimiliki oleh deputi bidang pembiayaan sebagai perumus kebijakan dapat mengatur seluruh aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan FLPP? Dengan cara apa? Apa sajakah UU atau peraturan terkait?
13. Apakah harapan yang belum tercapai pada implementasi kebijakan FLPP pada saat ini? Dan upaya apa yang dapat dilakukan agar harapan tersebut dapat tercapai?

#### **Pedoman wawancara dengan BLU-PPP Kemenpera**

(Kepala Sub bidang Kerjasama Badan Layanan Umum-Pusat Pembiayaan Perumahan)

#### **Tepat Kebijakan**

1. BLU-PPP merupakan badan yang berfungsi sebagai apa dalam Kemenpera? Apa yang membedakan BLU-PPP dengan divisi – divisi lain yang ada di Kemenpera? Dan apakah tugas dan kewenangan BLU-PPP telah terlaksana dengan semestinya?
2. Terkait dengan proses masyarakat dalam mendapatkan KPR sejahtera tapak, bagaimana proses yang harus dimulai oleh masyarakat dari awal hingga akad kredit dengan Bank?

#### **Tepat Pelaksanaan**

3. Bagaimanakah hubungan antar lembaga yang terjadi, yaitu antara BLU-PPP dengan developer, Bank BTN sebagai penyalur kredit, pemerintah daerah, dan dengan masyarakat sebagai targetnya? Apakah dengan peraturan kebijakan yang telah ditetapkan, dapat diterima dengan baik oleh masyarakat?
4. Bagaimanakah pelaksanaan kebijakan FLPP yang terjadi selama tahun 2011, apakah telah sesuai dengan yang diharapkan? Baik itu dari segi anggaran yang diturunkan, pencapaian target, dan apakah kira – kira telah memuaskan masyarakat?



5. Bagaimanakah mengenai pembagian tugas dan wewenang antar aktor dari kebijakan FLPP? Terkait dengan developer, bank BTN sebagai penyalur kredit, pemerintah daerah, apakah seluruh tugas dan kewenangannya telah berjalan dengan baik?

#### **Tepat Target**

6. Terdapat berbagai macam syarat yang ditetapkan oleh Kemenpera agar hanya masyarakat tertentu yang dapat memperoleh kebijakan tersebut. Penentuan syarat tsb dibuat berdasarkan apa? Mengikuti ketentuan KPR subsidi atau?
7. BLU-PPP merupakan badan layanan terkait dengan implementasi kebijakan FLPP. Bagaimana cara yang dilakukan oleh BLU-PPP agar masyarakat dapat mengetahui kebijakan ini? Terutama untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

#### **Tepat Lingkungan**

8. Bagaimanakah komposisi jejaring antara setiap aktor yang terkait dengan implementasi kebijakan FLPP? Adakah keluhan atau sikap yang terlihat kurang mendukung kebijakan dari aktor tersebut?
9. Bagaimanakah pendapat publik yang didapat oleh BLU-PPP mengenai implementasi kebijakan FLPP? Bagaimana mengenai KPR Sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?

#### **Tepat Proses**

10. Bagaimanakah cara yang dilakukan oleh BLU-PPP agar masyarakat dapat memahami, menerima, dan menjadi bagian dari implementasi kebijakan FLPP? Khususnya masyarakat di Kabupaten Bekasi.
11. Adakah peran lembaga strategis di masyarakat dalam menginterpretasikan implementasi kebijakan FLPP? Khususnya di Kabupaten Bekasi.
12. Bagaimanakah cara yang dilakukan oleh BLU-PPP agar dapat memonitoring kegiatan yang dilakukan oleh developer, Bank BTN, dan Pemda Kabupaten Bekasi dalam merealisasikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?
13. Bagaimanakah harapan yang belum tercapai pada implementasi kebijakan FLPP, khususnya bagi pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi? Dan upaya apa yang dapat dilakukan agar harapan tersebut dapat tercapai?

**Pedoman Wawancara dengan Anggota Apersi  
(Direktur Delta Group – Anggota Apersi)**

**Tepat Kebijakan**

1. Peran yang diberikan oleh Apersi ini adalah untuk membantu Kemenpera dalam kebijakan FLPP. Bagaimana peran yang dapat diberikan oleh apersi sejauh ini? Apakah realisasi yang dicapai telah memenuhi target?
2. Upaya apa yang dilakukan agar realisasi dalam membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat mencapai target secara optimal?

**Tepat Pelaksanaan**

3. Bagaimanakah kerjasama yang terjalin antara Apersi dengan Kemenpera terkait dengan pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, bank BTN cabang Bekasi dan Pemkab Bekasi? Bagaimana dengan kesepakatan yang sudah ada? Apakah telah berjalan dengan baik?
4. Bagaimanakah Apersi dapat mensepakati peraturan yang ditetapkan oleh Kemenpera dan pertimbangan apa yang membuat apersi mau mensepakati peraturan-peraturan tersebut?

**Tepat Target**

5. Bagaimanakah supply rumah yang terealisasi dapat memenuhi seluruh permintaan masyarakat kabupaten Bekasi? Apakah permintaan yang ada dapat seluruhnya terpenuhi?
6. Apakah dengan supply yang dibuat oleh apersi dapat membantu MBR di Kabupaten Bekasi untuk memiliki rumah sejahtera tapak? Adakah yang kira-kira memberatkan konsumen?

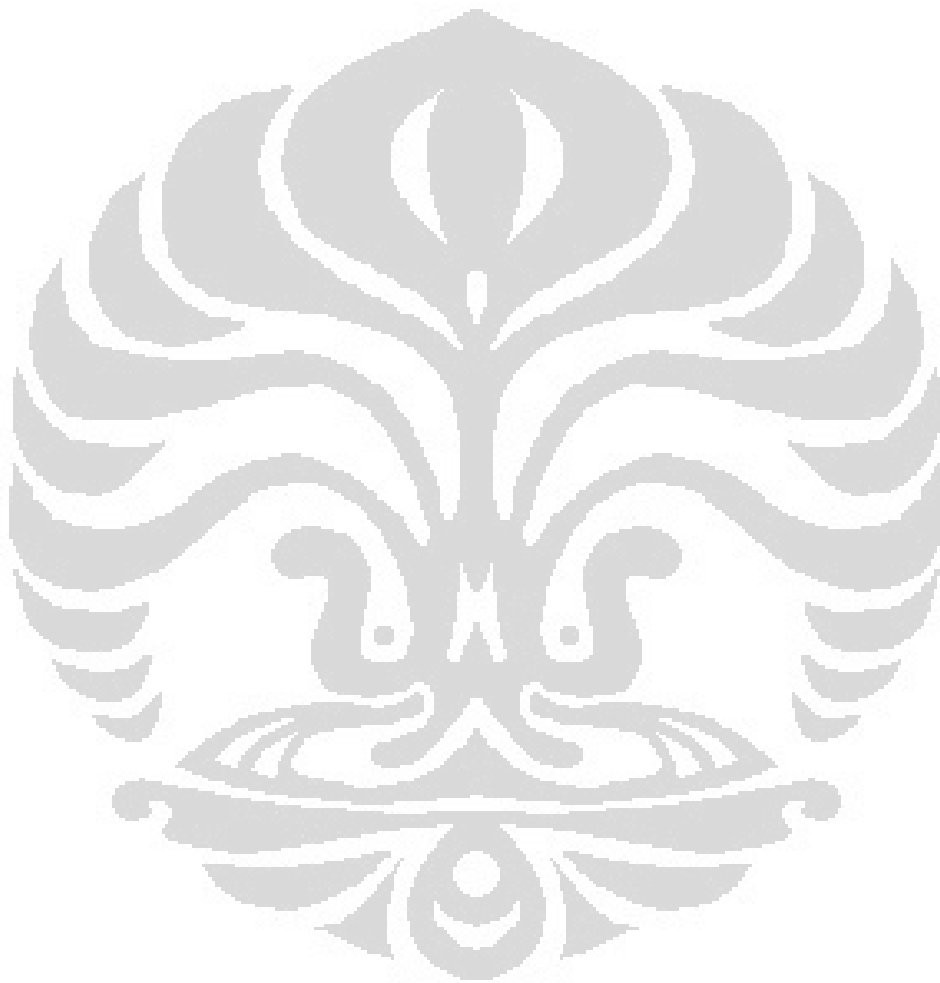
**Tepat Lingkungan**

7. Bagaimanakah komposisi jejaring antara apersi dengan aktor lain yang terkait? Apa saja kira-kira kendala yang ditemukan?
8. Kebijakan FLPP merupakan kebijakan sosial (membantu MBR). Bagaimanakah upaya yang dilakukan oleh apersi, untuk tetap mendapatkan keuntungan dari kebijakan FLPP? Terutama untuk KPR sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.
9. Adakah peran lembaga masyarakat dalam membantu apersi untuk melakukan promosi mengenai kebijakan FLPP? Terkait dengan pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

10. Bagaimanakah tanggapan masyarakat di Kabupaten Bekasi yang diperoleh oleh apersi, terkait dengan pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?

**Tepat Proses**

11. Bagaimakah konsistensi yang dilakukan oleh Apersi dalam mencapai target dalam memenuhi supply rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?
12. Adakah harapan kedepan yang dimiliki oleh apersi terkait dengan implementasi kebijakan FLPP, terutama untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?



**Pedoman Wawancara dengan Anggota Real Estate Indonesia  
(Direktur dan Staff Marketing ISPI Group – Anggota REI)**

**Tepat Kebijakan**

1. Peran yang diberikan oleh REI ini adalah untuk membantu Kemenpera dalam kebijakan FLPP, yaitu dalam penyediaan *supply* rumah sejahtera tapak. Bagaimana peran yang dapat diberikan oleh REI sejauh ini? Apakah realisasi yang dicapai telah memenuhi target?
2. Adakah target yang ditetapkan ditingkat daerah? Atau hanya secara nasional saja? Upaya apa yang dilakukan agar realisasi dalam membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat mencapai target secara optimal?

**Tepat Pelaksanaan**

3. Bagaimanakah kerjasama yang terjalin antara REI dengan Kemenpera terkait dengan pembangunan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi, bank BTN cabang Bekasi dan Pemkab Bekasi? Bagaimana dengan kesepakatan yang sudah ada? Apakah telah berjalan dengan baik?
4. Bagaimanakah REI dapat mensepakati peraturan yang ditetapkan oleh Kemenpera dan pertimbangan apa yang membuat REI mau mensepakati peraturan-peraturan tersebut?

**Tepat Target**

5. Bagaimanakah *supply* rumah yang terealisasi dapat memenuhi seluruh permintaan masyarakat kabupaten Bekasi? Apakah permintaan yang ada dapat seluruhnya terpenuhi?
6. Apakah dengan *supply* yang dibuat oleh REI dapat membantu MBR di Kabupaten Bekasi untuk memiliki rumah sejahtera tapak? Adakah yang kira-kira memberatkan konsumen?

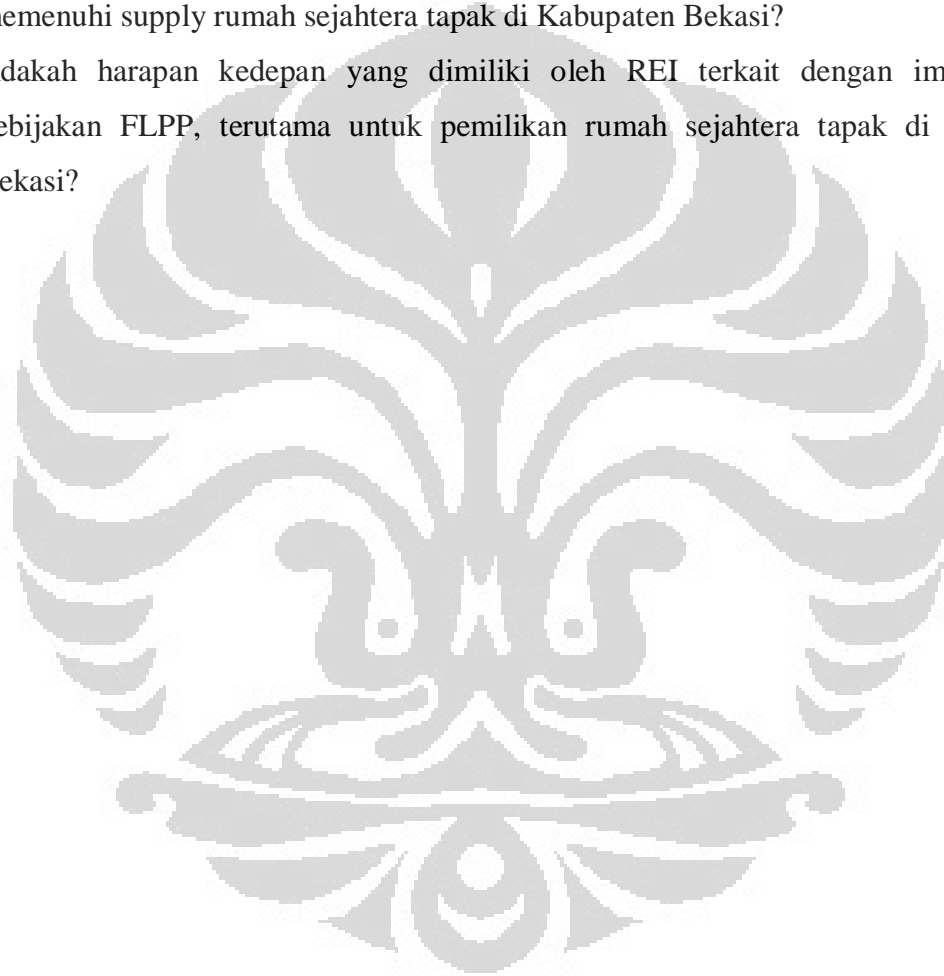
**Tepat Lingkungan**

7. Bagaimanakah komposisi jejaring antara REI dengan aktor lain yang terkait? Apa saja kira-kira kendala yang ditemukan?
8. Kebijakan FLPP merupakan kebijakan sosial (membantu MBR). Bagaimanakah upaya yang dilakukan oleh REI, untuk tetap mendapatkan keuntungan dari kebijakan FLPP? Terutama untuk KPR sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

9. Adakah peran lembaga masyarakat dalam membantu REI untuk melakukan promosi mengenai kebijakan FLPP? Bila tidak ada, bagaimana cara REI untuk melakukan promosi mengenai kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi? Terkait dengan pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.
10. Bagaimanakah tanggapan masyarakat di Kabupaten Bekasi yang diperoleh oleh REI, terkait dengan pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?

**Tepat Proses**

11. Bagaimakah konsistensi yang dilakukan oleh REI dalam mencapai target dalam memenuhi supply rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?
12. Adakah harapan kedepan yang dimiliki oleh REI terkait dengan implementasi kebijakan FLPP, terutama untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?



**Pedoman Wawancara dengan Perum Perumnas  
(Direktur Keuangan dan SDM Perum Perumnas)**

**Tepat Kebijakan**

1. Peran yang diberikan oleh Perumnas ini adalah untuk membantu Kemenpera dalam kebijakan FLPP. Bagaimana peran yang dapat diberikan oleh perumnas sejauh ini? Apakah realisasi yang dicapai telah memenuhi target?
2. Upaya apa yang dilakukan agar realisasi dalam membangun rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi dapat mencapai target secara optimal?

**Tepat Pelaksanaan**

3. Bagaimanakah kerjasama yang terjalin antara perumnas dengan Kemenpera, bank BTN cabang Bekasi dan Pemkab Bekasi? Bagaimana dengan kesepakatan yang sudah ada? Apakah telah berjalan dengan baik?
4. Bagaimanakah perumnas dapat mensepakati peraturan yang ditetapkan oleh Kemenpera dan pertimbangan apa yang membuat perumnas mau mensepakati peraturan-peraturan tersebut?

**Tepat Target**

5. Bagaimanakah supply rumah yang terealisasi dapat memenuhi seluruh permintaan masyarakat kabupaten Bekasi? Apakah permintaan yang ada dapat seluruhnya terpenuhi?
6. Apakah dengan supply yang dibuat oleh perumnas dapat membantu MBR di Kabupaten Bekasi untuk memiliki rumah sejahtera tapak? Adakah yang kira-kira memberatkan konsumen?

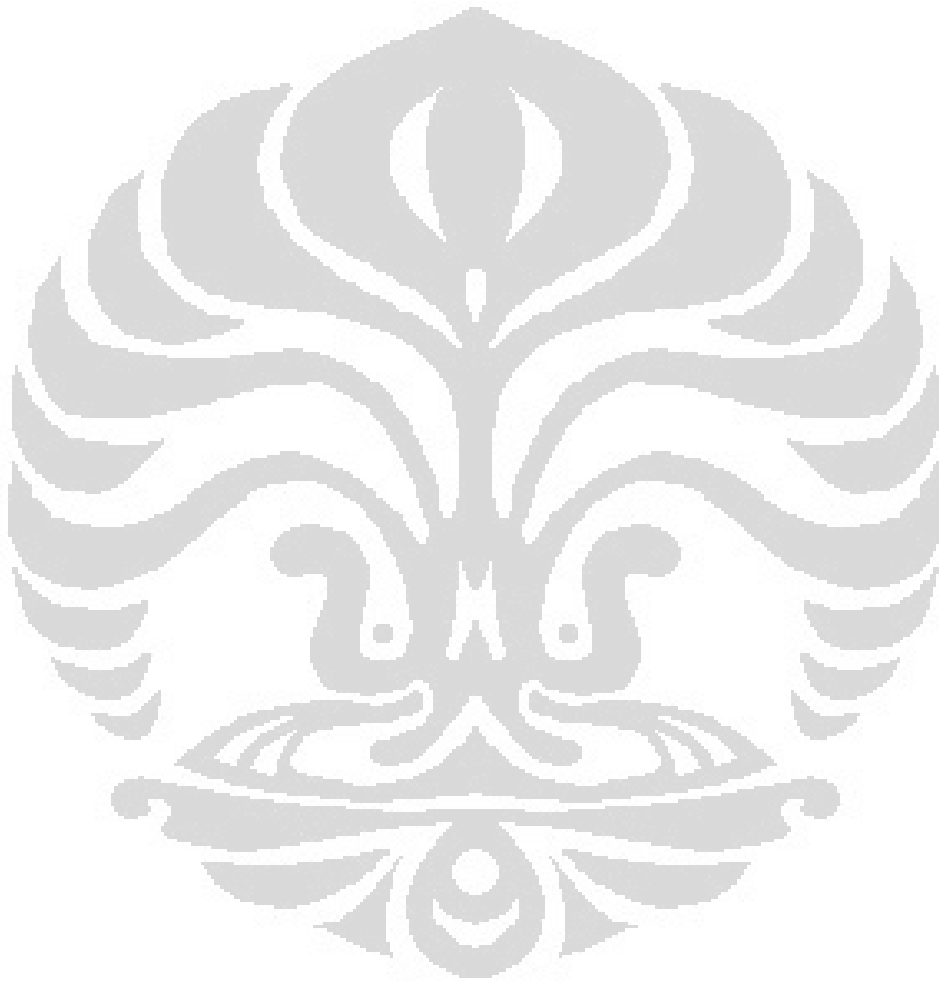
**Tepat Lingkungan**

7. Bagaimanakah komposisi jejaring antara perumnas dengan aktor lain yang terkait? Apa saja kira-kira kendala yang ditemukan?
8. Kebijakan FLPP merupakan kebijakan sosial (membantu MBR). Bagaimanakah upaya yang dilakukan oleh perumnas, untuk tetap mendapatkan keuntungan dari kebijakan FLPP? Terutama untuk KPR sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.
9. Adakah peran lembaga strategis di masyarakat dalam membantu perumnas untuk melakukan promosi mengenai kebijakan FLPP? Terkait dengan pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi.

10. Bagaimanakah tanggapan masyarakat di Kabupaten Bekasi yang diperoleh oleh perumnas, terkait dengan pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?

**Tepat Proses**

11. Bagaimakah konsistensi yang dilakukan oleh Kemenpera dalam mencapai target dalam memenuhi supply rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?
12. Adakah harapan kedepan yang dimiliki oleh perumnas terkait dengan implementasi kebijakan FLPP, terutama untuk pemilikan rumah sejahtera tapak di Kabupaten Bekasi?



**Pedoman Wawancara dengan Staff BTN Cabang Bekasi  
(Kepala Divisi Kredit Bank BTN Cabang Bekasi)**

**Tepat Kebijakan**

1. Bank BTN itu termasuk bank dengan penyaluran KPR Sejahtera Tapak terbanyak pada tahun 2011. Apa sajakah kewenangan yang diberikan oleh Kemenpera kepada Bank BTN? Dan bagaimana BTN cabang Bekasi dapat melaksanakan kewenangan tersebut dengan baik?
2. Apakah penyaluran KPR Sejahtera Tapak (*supply*) di Kabupaten Bekasi dapat menyeimbangkan kebutuhan perumahan / permintaan (*demand*) yang ada? Dan bagaimana program tersebut dapat membantu MBR dalam memiliki Rumah Sejahtera Tapak? Apakah masih terdapat persyaratan yang sulit dipenuhi oleh calon debitur yang mengajukan kredit selama tahun 2011?

**Tepat Pelaksanaan**

3. Bagaimana kerja sama yang terjalin antara BTN cabang Bekasi dengan pihak pengembang dalam menyediakan *supply* Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi? Adakah kendala yang ditemukan?
4. Bagaimana penyesuaian antara tugas dan wewenang yang dilakukan antara BTN Cabang Bekasi dengan developer? Selain dengan fungsi utama, yaitu BTN sebagai penyalur kredit, dan developer sebagai pembangun Rumah Sejahtera Tapak?

**Tepat Target**

5. Apakah masyarakat yang telah memperoleh KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi selama ini telah memenuhi seluruh persyaratan yang dibutuhkan?
6. Bagaimana tanggapan masyarakat Kabupaten Bekasi mengenai KPR Sejahtera Tapak yang telah ada? Apakah masyarakat yang membutuhkan tersebut siap untuk menerima kebijakan yang telah ditetapkan? Apakah ada hal yang memberatkan debitur?
7. Bagaimanakah perbedaan antara KPR skim subsidi yang lama, dengan kebijakan FLPP melalui KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi? Manakah kira-kira yang lebih di senangi oleh masyarakat?



8. Bagaimanakah perbandingan NPL (*Non Performing Loan*) yang terjadi pada tahun 2011 dengan KPR Subsidi? Adakah hasil yang lebih baik?

#### **Tepat Lingkungan**

9. Bagaimanakah komposisi jejaring antara masyarakat Kabupaten Bekasi, dengan BTN Cabang Bekasi, dan dengan developer (REI, APERSI, Perumnas)? Adakah kira-kira tumpang tindih tugas dan kewenangan seperti proses analisis calon debitur KPR Sejahtera Tapak (RST), atau proses penjualan unit KPR RST, atau kegiatan promosi yang dilakukan?
10. Bagaimanakah wewenang yang dapat dijalankan oleh pihak BTN Cabang Bekasi dalam menyalurkan KPR Sejahtera Tapak di kabupaten Bekasi, untuk tetap dapat memperoleh keuntungan, namun tetap berpedoman terhadap aturan kebijakan FLPP yang ditetapkan oleh Kemenpera?
11. Adakah peran lembaga strategis di masyarakat yang ikut berperan dalam penyaluran KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi?

#### **Tepat Proses**

12. Bagaimanakah kesiapan Bank BTN cabang Bekasi sebagai penyalur KPR Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi (*strategic readiness*) ? Dan apakah masyarakat yang selama ini mengajukan kredit telah siap menerima kebijakan yang ada?

**Pedoman Wawancara dengan Pemerintah Kabupaten Bekasi  
(Staff Pelaksana Dinas Tata Ruang Pemda Kabupaten Bekasi)**

**Tepat Kebijakan**

1. Bagaimana peran yang dilakukan oleh Pemkab Bekasi dalam membantu program FLPP? Alasan apa yang bisa mendorong Kabupaten Bekasi dapat mencapai realisasi yang cukup tinggi dalam penyelenggaraan FLPP?
2. Adakah kendala yang ditemukan dalam upaya membantu Developer dalam pemberian ijin?
3. Apa saja syarat yang dibutuhkan oleh Developer yang perlu diajukan ke Pemda Kabupaten Bekasi untuk dapat membangun Rumah Sejahtera Tapak? Apakah dari persyaratan tersebut ada yg menjadi keluhan bagi developer?

**Tepat Pelaksanaan**

4. Bagaimana kerja sama yang terjadi antara Pemkab Bekasi dengan developer yang membangun perumahan FLPP di Kabupaten Bekasi? Adakah sosialisasi atau semacamnya?
5. Dalam pemberian ijin membangun (IMB) atau ijin konstruksi kepada developer, adakah upaya Pemkab Bekasi untuk mempermudah? Terkait dengan bebas biaya, atau pengurangan biaya, atau percepatan proses?
6. Adakah kelonggaran yang diberikan oleh Pemkab Bekasi terkait dengan pemberian ijin kepada developer?

**Tepat Target**

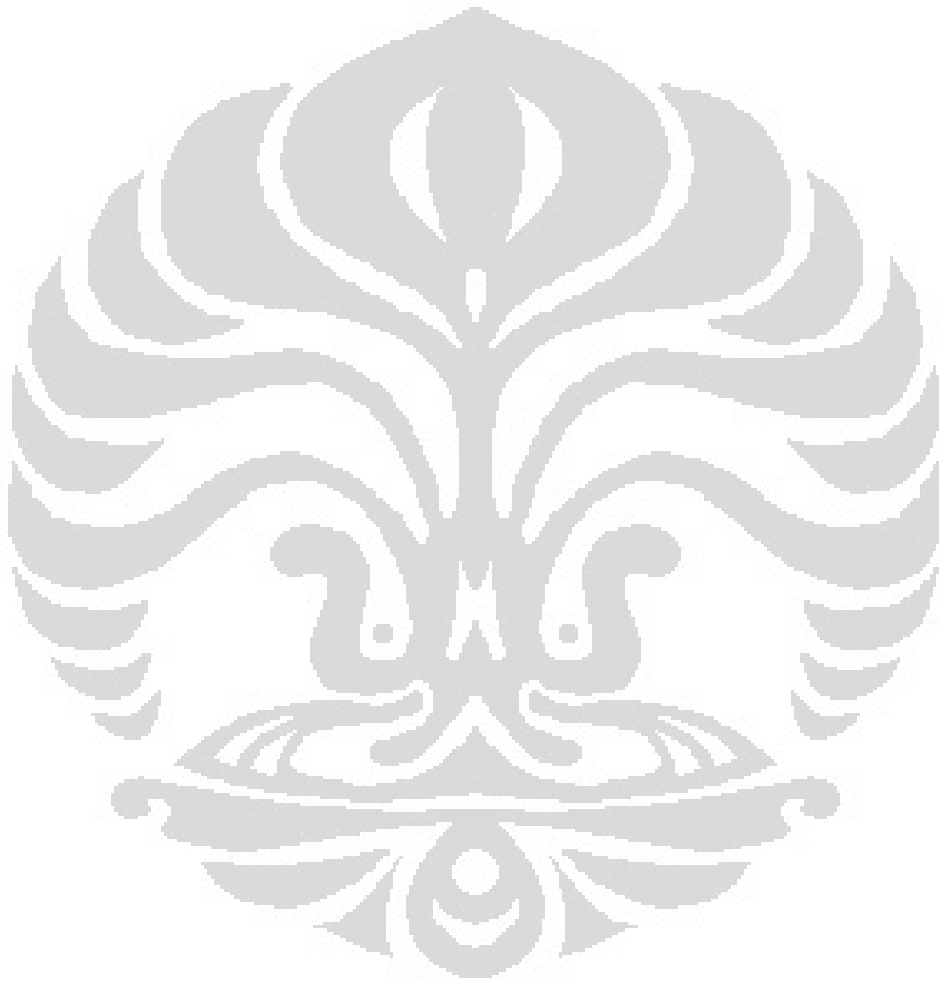
7. Adakah perbedaan pelayanan yang diberikan oleh Pemkab Bekasi saat kebijakan KPR Subsidi yang lama dengan KPR RST / FLPP?
8. Menurut pandangan Pemkab Bekasi, bagaimanakah kesiapan masyarakat Kabupaten Bekasi dalam menerima kebijakan FLPP?

**Tepat Lingkungan**

9. Adakah sosialisasi dari Kemenpera / dari Kemenpera melalui Kemendagri kepada Pemkab Bekasi, untuk mempermudah terlaksananya program KPR RST / FLPP di Kabupaten Bekasi?
10. Bagaimanakah tanggapan masyarakat Kabupaten Bekasi mengenai kebijakan FLPP yang mungkin diterima oleh Pemkab Bekasi?

### **Tepat Proses**

11. Adakah peran lembaga strategis di masyarakat yang ikut mensukseskan implementasi kebijakan FLPP di Kabupaten Bekasi?
12. Bagaimanakah peran Pemkab Bekasi dalam memberikan ijin yang terkait dengan kebijakan FLPP selama tahun 2011, mengingat ketentuan yang terdapat dalam UU No.1 Tahun 2011 sudah ditetapkan, namun masih diberi kelonggaran. Bagaimana Pemkab Bekasi menanggapi hal tersebut?



**Pedoman Wawancara dengan Masyarakat Kabupaten Bekasi yang telah memiliki Rumah Sejahtera Tapak**

**(Sampel kepada 3 Debitur di Perumahan Villa Mutiara Cikarang 2)**

**Pertanyaan Umum**

1. Siapa nama bpk/ibu/saudara/i?
2. Apa pekerjaan anda?
3. Pendapatan yang diperoleh, berupa harian, mingguan, atau bulanan? Berapa jumlahnya?
4. Sebelum tinggal dirumah ini, anda tinggal dimana?
5. Apakah sebelumnya pernah kredit rumah subsidi?
6. Tipe rumah berapa yang anda tempati saat ini?

**Tepat Kebijakan**

7. Bagaimana rumah yang telah ditempati? Cukup nyaman atau tidak?
8. Apakah rumah ini sesuai dengan harapan anda?
9. Dengan adanya kebijakan pemerintah, apa anda merasa terbantu?

**Tepat Pelaksanaan**

10. Upaya apa yang dilakukan untuk memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank dan developer?
11. Adakah persyaratan yang memberatkan bagi anda?
12. Darimana bisa memperoleh info mengenai KPR ini?

**Tepat Target**

13. Hal apa yang dipertimbangkan oleh anda untuk mau membeli KPR ini?
14. Bagaimanakah kesiapan anda saat menerima program ini?

**Tepat Lingkungan**

15. Bagaimana pendapat anda mengenai kebijakan ini?
16. Bagaimana pendapat anda mengenai developer yang ada pilih? Apakah cukup memuaskan?

### **Tepat Proses**

17. Mengapa anda tidak mengambil KPR yang lebih besar seperti tipe 36? Bisa berikan alasan?
18. Adakah harapan anda untuk kebijakan pemerintah kedepannya dalam KPR subsidi?



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. DATA PRIBADI

Nama : Martin David Rimbun Marpaung  
 Kelahiran : Jakarta, 27 Juli 1989  
 Alamat : Jl. Wijaya Kusuma Raya No.244-245, Depok 16432.  
 Telepon / E-mail : 0217773693 / marpaungmartin89@yahoo.com  
 Jenis Kelamin : Laki-Laki  
 Status : Belum Menikah  
 Agama : Kristen Protestan  
 Kewarganegaraan : Indonesia

### B. PENDIDIKAN FORMAL

- Tahun 2010-2012 S1 Ekstensi Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial  
Ilmu Politik Universitas Indonesia
- Tahun 2007-2010 D3 Administrasi Keuangan dan Perbankan Fakultas  
Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Indonesia
- Tahun 2004-2007 SMA Mardi Yuana Depok
- Tahun 2001-2004 SMP Mardi Yuana Depok
- Tahun 1995-2001 SD Santa Theresia Depok

### C. PENDIDIKAN INFORMAL

- Tahun 2006-2007 Pendidikan Belajar Prosus Inten Fatmawati
- Tahun 2004-2006 Pendidikan Bahasa Inggris LBPP LIA
- Tahun 2001-2007 Pendidikan Gitar Klasik Yamaha Musik Indonesia

### D. Prestasi

- Tahun 2008 Juara 2 Festival Band PGIS Kota Depok
- Tahun 2008 *Best Guitarist* Festival Band PGIS Kota Depok