

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah-masalah yang telah peneliti rumuskan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menilai apakah program telah dilaksanakan sesuai dengan landasan hukum dan keputusan pemerintah tentang program rumah sederhana di Wilayah Bekasi. Penelitian ini didasari oleh beberapa aspek dalam penilaiannya, yaitu:

1. Konteks (*context*) dalam Program Rumah Sederhana
2. Input (*Input*) dalam Program Rumah Sederhana
3. Proses (*process*) dalam Program Rumah Sederhana
4. Produk (*product*) dalam Program Rumah Sederhana

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Adapun kegiatan penelitian berada di wilayah Wilayah Bekasi, hal ini didasari peneliti bertempat tinggal di Wilayah Bekasi. Waktu pelaksanaan penelitian adalah pada April 2018 hingga Juni 2018, ruang lingkup penelitian akan mengevaluasi program rumah sederhana tapak yang dicanangkan oleh pemerintah. Hal tersebut dikarenakan perkembangan wilayah-wilayah *sub-urban* yang semakin meningkat. Wilayah Bekasi menjadi salah satu alternative terbaik para pekerja di ibukota yang belum memiliki tempat tinggal.

Keadaan Wilayah Bekasi pun semakin pesat sehingga jumlah Rumah Sederhana sudah mulai tinggi dan bergeser ke Kabupaten Bekasi. Peningkatan

ini juga yang membuat peneliti akan menilai apakah program Rumah Sederhana dari tahap perencanaan, pra-konstruksi, konstruksi dan pasca-konstruksi sudah sesuai dengan landasan hukum yang telah diatur pemerintah.

C. Metode Evaluasi

Penelitian evaluasi dilakukan oleh peneliti secara kualitatif. Kualitatif yang dimaksud adalah mengumpulkan data dan meneliti dari berbagai aspek serta mendapatkan data yang diolah kembali oleh peneliti. Metode yang digunakan dalam penelitian evaluasi ini merupakan penelitian deskriptif evaluatif, dimana data-data diperoleh secara primer, yaitu wawancara, analisa dokumen, dokumentasi secara langsung dan penyebaran kuesioner kepada subjek-subjek yang diteliti, kemudian akan diolah sehingga dapat menunjukkan hasil dari pelaksanaan atau implementasi dari adanya kebijakan pemerintah, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan Pembangunan Rumah Tapak Sejahtera, yang peneliti singkat menjadi Rumah Sederhana.

Peneliti menggunakan model evaluasi yang dikemukakan oleh Stufflebeam, yaitu model evaluasi CIPP, karena model tersebut merupakan model yang sesuai untuk melakukan evaluasi secara keseluruhan sebagai suatu sistem, dimana evaluasi dilihat dari berbagai aspek yang ada dalam program atau kebijakan tersebut, dari aspek konteks, input, proses, serta produk atau hasil yang telah dicapai. Adapun kegunaan evaluasi pada setiap aspek tersebut adalah¹:

¹ Nana Sudjana dan Ibrahim, *Penelitian dan Penilaian Pendidikan*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004) h. 246

1. Evaluasi konteks membantu dalam merencanakan keputusan, dan menganalisis kekuatan dan kelemahan dengan melihat bagaimana rasionalnya suatu program.
2. Evaluasi input menganalisis bagaimana penggunaan sumber-sumber daya yang tersedia dalam mencapai tujuan, sehingga dapat diperoleh informasi apakah dalam pelaksanaan program tersebut membutuhkan tambahan sumber daya lebih atau tidak, serta dapat membimbing dalam menentukan strategi program dalam menspesifikasikan rancangan prosedural.
3. Evaluasi proses, mengevaluasi prosedur, tata dan atau tahapan mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, serta evaluasi kegiatan dalam program untuk mencapai tujuan program tersebut.
4. Evaluasi produk atau hasil guna untuk mengevaluasi pencapaian hasil dalam penyelenggaraan program.

D. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudia ditarik kesimpulannya.² Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pemilik Rumah Tapak Sejahtera. Wilayah yang akan menjadi populasi Rumah Tapak Sejahtera adalah Wilayah Bekasi. Hal ini berkaitan dengan tempat tinggal peneliti yang masuk dalam wilayah Wilayah Bekasi. Sehingga adanya ketertarikan khusus untuk meneliti Rumah Sederhana.

² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2008), h. 80

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.³ Perusahaan konstruktor memiliki mobilitas yang tinggi, sehingga jumlah dan lokasi yang dimanfaatkan untuk membangun rumah tapak tidak seimbang antar satu wilayah dengan wilayah lain. Maka dari itu peneliti mengambil satu sampel perumahan untuk bertatap muka langsung dan menggunakan kuisisioner online.

E. Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan informasi yang didapatkan peneliti, tahun 2017 berkisar 1200 unit di Wilayah Bekasi. Adapun perhitungan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah sampel dengan menggunakan rumus Slovin, sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n = jumlah sampel

N = jumlah populasi

e^2 = ketidakpastian karena kesalahan pengambilan sampel yang ditolerir (10%)

Dengan menggunakan rumus di atas, maka dapat dihitung jumlah sampel penerima FLPP di Wilayah Bekasi yang diambil untuk penelitian ini sebesar 120 orang. Adapun hasil perhitungannya adalah sebagai berikut:

³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2008), h. 81

$$n = \frac{1200}{1 + (1200)(0,1)^2} = \frac{1200}{1 + (1200)(0,01)} = \frac{1200}{1 + 12} = \frac{1200}{13}$$

$$= 93,31 = 93 \text{ orang}$$

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain dengan cara:

1. Kuesioner atau Angket

Kuesioner atau angket adalah instrumen pengumpulan berbentuk tes yang mencakup sejumlah pernyataan tertulis yang digunakan dalam upaya memperoleh data-data sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Angket yang digunakan dalam penelitian ini berupa angket tertutup, dimana responden diberikan pilihan-pilihan yang telah ditentukan dan dapat dipilih dengan memberikan *tanda* pada jawaban atas pertanyaan atau pernyataan yang telah disediakan. Peneliti memberikan kuisisioner dengan teknik *random sampling*.

2. Pedoman Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan secara lisan oleh seorang pewawancara (*interviewer*) kepada beberapa responden yang kemudian menjawab pertanyaan tersebut secara lisan juga⁴. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan secara mendalam kepada *key informan*, yaitu DPP Real Estate, Bank Tabungan Negara dan penerima fasilitas FLPP.

⁴ Suharsimi Arikunto. *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), h.135

3. Studi Pustaka

Penelitian ini juga menggunakan studi pustaka dan dokumentasi dalam upaya memperoleh data berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya. Studi pustaka di peroleh melalui internet dan kunjungan pustaka.

G. Instrumen Evaluasi

Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatan mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi sistematis dan dipermudah⁵. Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini sebagai pedoman untuk kuesioner, wawancara dan studi dokumen yang akan digunakan sebagai analisis dalam pengelolaan data adalah sebagai berikut:

⁵ Nana Syaodih Sukmadinata. *Metode Penelitian Pendidikan*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), h.134

Tabel III.1
Instrumen CIPP

	ASPEK	INDIKATOR	KRITERIA KEBERHASILAN	SUMBER DATA	TEKNIK PENGAMBILAN DATA	ALAT INSTRUMEN	ANALISIS BUTIR SOAL	NO SOAL
CONTEXT	Latar Belakang	Latar Belakang keputusan subsidi Rumah Sederhana	Memiliki pedoman Undang-Undang yang mengatur tentang Rumah Sederhana	DPP Real Estate Indonesia	1. Wawancara 2. Analisis dokumen	- Pedoman Wawancara - <i>Recorder</i> - Buku Catatan		
	Tujuan	Tujuan Subsidi Rumah Sederhana	Adanya pedoman Undang-Undang tercapainya program Sejuta Rumah	DPP Real Estate Indonesia	1. Wawancara 2. Analisis dokumen	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		

	Kebutuhan Masyarakat	Memiliki rumah yang layak	Terpenuhinya kebutuhan papan bagi masyarakat luas	Masyarakat penerima KPR Subsidi	1. Kuisisioner 2. Wawancara	- Kuisisioner - Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		1,2,3,4,5
--	----------------------	---------------------------	---	---------------------------------	--------------------------------	--	--	-----------

	ASPEK	INDIKATOR	KRITERIA KEBERHASILAN	SUMBER DATA	TEKNIK PENGAMBI- LAN DATA	ALAT INSTRUMEN	ANALISIS BUTIR SOAL	NO SOAL
INPUT	Wilayah dan Geografis	Keadaan wilayah sesuai kriteria pemerintah	Wilayah yang akan dibangun memenuhi syarat sebagai mitra pemerintah untuk membangun rumah sederhana tapak	Pemerintah setempat, DPP Real Estate Indonesia dan Bank-Bank terkait (Studi Kasus Bank Tabungan Negara)	1. Wawancara 2. Analisis dokumen	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		
	Perusahaan Pembangun (Konstruktor)	Konstruktor Rumah Sehat Sejahtera	Konstruktor memiliki kualifikasi yang ditetapkan Pemerintah mengenai pembangun Rumah Sederhana	DPP Real Estate Indonesia	1. Wawancara 2. Analisis dokumen	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		

INPUT	Bank Penyalur FLPP	Bank menyediakan layanan KPR Subsidi	Bank telah memenuhi kualifikasi dalam menyalurkan dana KPR Subsidi	Bank Tabungan Negara	1. Wawancara 2. Analisis dokumen	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		
	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	MBR memenuhi kualifikasi	MBR melengkapi berkas administrasi sebelum pengajuan rumah subsidi	MBR	1. Kuisisioner 2. Wawancara	- Kuisisioner - Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		6

	ASPEK	INDIKATOR	KRITERIA KEBERHASILAN	SUMBER DATA	TEKNIK PENGAMBILAN DATA	ALAT INSTRUMEN	ANALISIS BUTIR SOAL	NO SOAL
PROCESS	Verifikasi Data	Terpenuhi syarat dan ketentuan penyaluran FLPP	Bank telah memverifikasi seluruh kebutuhan yang terdapat dalam Peraturan Menteri PUPR No 48 Tahun 2016	Bank Tabungan Negara, DPP REI dan MBR	1. Wawancara 2. Analisis dokumen 3. Kuisisioner	- Kuisisioner - Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		7,8,9,10, 11,12
	Penyaluran Dana FLPP	Pelaksanaan pembiayaan FLPP	Bank melakukan penyaluran Dana FLPP dan Akad Pembiayaan KPR	Bank Tabungan Negara dan DPP REI	1. Wawancara 2. Analisis dokumen	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		

PROCESS	Pembangunan Rumah Sederhana	Pembangunan Rumah Sederhana mengikuti prosedur yang ditentukan	Pembangunan telah mengikuti prosedur dalam pembangunan Rumah Sederhana	DPP Real Estate Indonesia, BTN, MBR	1. Wawancara 2. Analisis dokumen 3. Kuisisioner	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan - Kuisisioner		13,14,15, 16,17,18, 19,20,21, 22,23,
	Kelengkapan Sarana dan Prasarana	Sarana dan prasarana untuk masyarakat	Sarana dan prasarana untuk masyarakat sudah tersedia	DPP Real Estate Indonesia	1. Wawancara 2. Analisis dokumen	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		
	Hambatan	Hambatan dalam Pembangunan Rumah Sederhana	Memiliki jalan keluar untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut	<ul style="list-style-type: none"> • DPP Real Estate • Bank Tabungan Negara • MBR 	1. Wawancara 2. Kuisisioner 3. Analisis Dokumen	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		38, 39

	ASPEK	INDIKATOR	KRITERIA KEBERHASILAN	SUMBER DATA	TEKNIK PENGAMBILAN DATA	ALAT INSTRUMEN	ANALISIS BUTIR SOAL	NO SOAL
PRODUCT	Pascakonstruksi	Pembangunan Rumah Subsidi memenuhi prosedur	Rumah yang telah dibangun sudah sesuai dengan alur kerja dan prosedur Rumah Sederhana	DPP Real Estate Indonesia dan MBR	1. Wawancara 2. Analisis dokumen 3. Kuisisioner	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan - Kuisisioner		24,25,26, 27,28,29
	Hak MBR	Masyarakat penerima KPR Subsidi menempati Rumah Sederhana	Keluarga yang menempati adalah penerima KPR Subsidi	MBR	1. Kuisisioner 2. Wawancara 3. Dokumentasi	- Kuisisioner - Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		30,31,32, 33,35,37, 40
	Angsuran KPR	Masyarakat membayarkan KPR kepada Bank	Jumlah angsuran sesuai dengan prosedur penerimaan subsidi	MBR dan Bank Tabungan Negara	1. Kuisisioner 2. Wawancara 3. Analisis dokumen	- Kuisisioner - Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		36

	Dampak dan Manfaat	Secara Lingkungan Perumahan dan Tata Wilayah	Berkurangnya lingkungan kumuh dan kemudahan bagi MBR untuk memiliki rumah yang layak	MBR, BTN	1. Wawancara 2. Dokumentasi	- Pedoman Wawancara - Recorder - Buku Catatan		
--	--------------------	--	--	----------	--------------------------------	---	--	--

H. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dilaksanakan setelah data yang diperlukan melalui wawancara dan kuesioner telah tersedia. Selanjutnya akan dilakukan deskripsi singkat mengenai hasil wawancara dan dilakukan pencermatan data kuesioner pada setiap pilihan responden untuk diteliti validitas, reliabilitas, kelengkapan dan kebenaran pengisian instrumen tersebut.

Selain penggunaan hasil kuesioner dan wawancara, dalam penelitian ini juga digunakan analisis dokumen berkaitan dengan objek penelitian. Hasil analisis yang diperoleh dengan cara mencermati keterkaitan pada setiap dokumen, didasari atas teori-teori yang digunakan dalam menunjang kegiatan penelitian.

Analisis yang dilakukan dalam evaluasi program rumah sederhana, antara lain meliputi:

1. Evaluasi Konteks
 - a. Latar belakang diadakannya program rumah bagi MBR dan penyaluran dana FLPP
 - b. Tujuan diadakannya program rumah bagi MBR dan penyaluran dana FLPP
 - c. Permintaan masyarakat luas terhadap rumah sehat sederhana
2. Evaluasi Input
 - a. Kelayakan keadaan wilayah dan geografis untuk pembangunan rumah
 - b. Kualifikasi pembangun atau konstruktor sebagai pelaksana pembangunan rumah sehat sederhana
 - c. Kualifikasi bank penyalur dana FLPP

- d. Kualifikasi MBR sebagai penerima subsidi KPR
3. Evaluasi Proses
- a. Proses verifikasi yang dilakukan oleh bank pelaksana
 - b. Proses penyaluran dana FLPP dalam tahap pembangunan
 - c. Proses pembangunan yang mengikuti pedoman pembangunan
 - d. Ketersediaan dan keterjangkauan sarana, prasaran dan utilitas umum
 - e. Hambatan yang terjadi selama proses pembangunan rumah MBR dan penyaluran dana FLPP
4. Evaluasi Produk
- a. Kegiatan pascakonstruksi
 - b. Kesesuaian hak MBR sebagai penerima subsidi dan target subsidi
 - c. Melihat kesesuaian pembayaran cicilan KPR di kemudian hari
 - d. Dampak dan manfaat program subsidi pada rumah ke masyarakat luas

Selanjutnya, data yang telah terkumpul dipilih oleh peneliti untuk kemudian ditabulasi dan disajikan secara kuantitatif dengan menggunakan analisis statistik sederhana, yaitu distribusi frekuensi dan nilai rata-rata yang digunakan untuk memperoleh nilai kecenderungan banyaknya pilihan peserta serta diinterpretasikan. Selanjutnya data dianalisis menggunakan statistik sederhana dengan menggunakan perhitungan persentase sebagai berikut:

$$P = F/N \times 100\%$$

Keterangan:

P = Persentase

F = Frekuensi Jawaban

N = Jumlah Responden

Perhitungan dalam menganalisis data dilakukan dengan bantuan *Microsoft Excel 2013*. Data yang telah dihitung, kemudian disusun dan disajikan serta dikelompokkan ke dalam indikator-indikator keberhasilan program yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah mengenai rumah subsidi dan FLPP. Adapun kriteria evaluasi yang akan digunakan dalam menafsirkan hasil perolehan data adalah sebagai berikut:⁶

81% - 100%	= sangat baik
61% - 80%	= baik
41% - 60%	= cukup
21% - 40%	= kurang
0% - 20%	= sangat kurang

Selain menggunakan data yang diperoleh melalui kuesioner dengan skala Guttman. Penelitian ini juga memaparkan analisis hasil wawancara dan dokumen yang diperoleh, sehingga dapat mendeskripsikan dan mendukung data yang telah diperoleh melalui kuesioner dengan lebih jelas dan mudah untuk dipahami.

I. Variabel dan Indikator

Variabel dalam penelitian ini adalah program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Rumah dan pelaksanaan pembangunan Rumah MBR atau dapat disingkat menjadi Rumah Sederhana, dimana aspek penelitiannya diperoleh berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor

⁶ Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: PT. Gramedia, 2008), hal. 210

20/PRT/M/2014. Adapun indikator-indikator tahap pembangunan rumahnya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Berikut ini adalah kisi-kisi instrumen penelitian berdasarkan variabel dan indikator yang akan dijadikan soal kuesioner:

Tabel III.2

Kisi-kisi Instrumen Kuisiener

NO	Indikator	Sub-Indikator	Item	
			(+)	(-)
1.	Tahap Perencanaan	Adanya landasan hukum mengenai rumah sederhana	√	
2.		Adanya pedoman khusus mengenai rumah sederhana dari pemerintah terkait	√	
3.		Terdapat permintaan dari masyarakat akan rumah	√	
4.		Keadaan geografis dan wilayah Wilayah Bekasi	√	
5.		Adanya penyuluhan akan rumah sederhana	√	
6.		Persiapan administrasi	√	
7.	Tahap Pelaksanaan dan Konstruksi	Kelengkapan administrasi MBR	√	
8.		Kelengkapan administrasi konstruktor	√	
9.		Ketersediaan lahan, air dan listrik	√	
10.		Pelaksanaan pembangunan sesuai ketentuan dan perencanaan yang telah ditetapkan	√	
11.		Membangun sarana dan prasarana serta utilitas umum di sekitar rumah sederhana	√	
12.		Penyaluran dana FLPP	√	
13.		Pengawasan kepada pembangunan rumah sederhana	√	

14.	Tahap Pascakonstruksi	Pembangunan telah sesuai dengan perencanaan	√	
15.		Pemenuhan hak MBR pascakonstruksi	√	
16.		Berlakunya kegiatan pembayaran KPR	√	
17.		Terdapat program pascakonstruksi	√	
18.		Terdapat evaluasi khusus bagi Bank dan Konstruktork	√	
19.		Dampak program FLPP	√	
20.		Manfaat program FLPP	√	

Selain kisi-kisi instrumen guna melakukan survey kepada responden.

Pedoman wawancara juga Berdasarkan indikator dan kisi-kisi yang dibuat dibawah ini:

Tabel III.3

Kisi-kisi Instrumen Pedoman Wawancara

NO	INDIKATOR	KRITERIA KEBERHASILAN
1.	Latar Belakang subsidi Rumah Sederhana / FLPP	Memiliki pedoman Undang-Undang yang mengatur tentang Rumah Sederhana
2.	Tujuan penerapan subsidi Rumah Sederhana / FLPP	Adanya pedoman Undang-Undang tercapainya program Sejuta Rumah
3.	Wilayah dan Geografis	Kondisi Wilayah dan Geografis mendukung pembangunan di Wilayah Bekasi
4.	Bank Penyalur Dana FLPP	Bank yang bersangkutan memenuhi syarat sebagai mitra pemerintah untuk menyalurkan dana FLPP
5.		Bank telah memenuhi semua syarat dalam menerima KPR Subsidi
6.		Verifikasi data MBR dan Konstruktork
7.		Penyaluran FLPP
8.	Konstruktork	Pembangun atau konstruktork yang bersangkutan memenuhi syarat sebagai mitra pemerintah untuk membangun rumah sederhana

9.		Pembangun atau konstruktor mengikuti standar atau pedoman yang ditetapkan pemerintah dalam pembangunan rumah sederhana
10.	Pasca konstruksi	Masyarakat membayarkan KPR kepada Bank
11.		Jumlah angsuran sesuai dengan prosedur program FLPP
12.	Hambatan	Dampak dan Manfaat FLPP
		Hambatan yang dialami bank
		Hambatan yang dialami pembangun/konstruktor

J. Desain Perencanaan Evaluasi

Evaluasi yang akan dilakukan dalam penelitian ini memerlukan beberapa langkah yang harus ditempuh, yaitu sebagai berikut:

1. Memfokuskan evaluasi berdasarkan ruang lingkup evaluasi
2. Mendesain evaluasi menurut model evaluasi program yang digunakan
3. Mengumpulkan informasi dengan melakukan survey awal ke lokasi penelitian. Selanjutnya, informasi juga diperoleh melalui pencarian bahan-bahan ke tempat yang berkaitan dengan penelitian dan melalui tanya jawab dengan pihak-pihak terkait.
4. Membuat instrumen penelitian, mengumpulkan data dari kuesioner, wawancara, dan dokumentasi dari data yang relevan.
5. Menganalisis data berdasarkan penelitian lapangan.
6. Melaporkan dan menyimpulkan hasil.

Gambar III.1
Desain Evaluasi

