

**MODEL KOLABORASI STRATEGIS *STAKEHOLDERS*
DALAM MENDUKUNG PEMBANGUNAN
PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

R MAHELAN PRABANTARIKSO



**SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2018**

PERNYATAAN MENGENAI DISERTASI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA*

Dengan ini saya menyatakan bahwa disertasi berjudul Model Kolaborasi Strategis *Stakeholders* dalam Mendukung Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah benar karya saya dengan arahan dari komisi pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang telah diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir disertasi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Juli 2018

R Mahelan Prabantarikso
NIM P066140713.10DM

* Pelimpahan hak cipta atas karya tulis dari penelitian kerja sama dengan pihak luar IPB harus didasarkan pada perjanjian kerja sama yang terkait.

RINGKASAN

R MAHELAN PRABANTARIKSO. Model Kolaborasi Strategis *Stakeholders* dalam Mendukung Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dibimbing oleh IDQAN FAHMI, ANAS MIFTAH FAUZI, dan NUNUNG NURYARTONO.

Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman (pertimbangan point b) menyatakan dengan jelas bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang berkelanjutan (*sustainable*). Usaha mewujudkan hal tersebut tidak mudah. Pemerintah telah melakukan berbagai upaya, seperti memfasilitasi pelibatan masyarakat untuk meningkatkan kualitas huniannya secara swadaya dengan dukungan skema program bantuan stimulan perumahan swadaya (BSPS), membuka akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk menjangkau harga rumah di pasar perumahan dengan skema bantuan uang muka (BUM) dan pengurangan bunga pinjaman dengan skema kredit pemilikan rumah (KPR) fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP).

Meskipun skema-skema yang telah dikembangkan tersebut telah dapat membuka akses bagi MBR untuk keluarga yang tergolong miskin (*the poor*) melalui program bantuan stimulan BSPS dan MBR yang tergolong *bankable* melalui FLPP, akan tetapi masih ada segmen masyarakat yang tergolong miskin tidak bisa mengakses program tersebut karena misalnya tidak memiliki lahan atau MBR yang tergolong *non bankable* dan banyak lagi isu-isu dan tantangan pembangunan yang begitu kompleks. Penelitian yang diusulkan ini bertujuan mengembangkan suatu skema alternatif untuk mengisi kesenjangan (*gap*) dari skema yang telah ada tersebut yaitu melalui pendekatan kolaborasi strategis antara Dunia Usaha atau Bisnis (*Business*) Pemerintah (*Government*), Akademisi (*Academic*), Komunitas (*Community*), dan Lembaga Swadaya Masyarakat (*Non Governmental Organization*) dalam mendukung pembangunan perumahan berbasis komunitas yang diperuntukkan bagi MBR.

Mengingat permasalahan pembangunan perumahan yang kompleks dan dinamis dan bersifat multi aspek dan multi *stakeholders* ini maka penelitian ini telah dilakukan dengan pendekatan penelitian campuran kualitatif dan kuantitatif (*mix methods*) melalui strategi transformasi sekuensial dengan mengambil satu kasus (*case study research*) pada salah satu kota/kabupaten di Indonesia (Kabupaten Bandung, Jawa Barat). Metode observasi non partisipatoris yang dikombinasikan dengan wawancara dan studi literatur digunakan dalam pendekatan kualitatif manakala survei dengan instrumen kuesioner digunakan untuk dalam pendekatan kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung sekalipun telah diupayakan oleh berbagai pihak, termasuk inisiasi kolaborasi dari para *stakeholders*, namun masih berada dalam kategori 'buruk' atau *less sustainable* dengan skor 2.57378. Hanya faktor legal dan regulasi yang berada dalam kategori baik atau *sustainable*. Dalam menjawab persoalan itu, masing-masing elemen *stakeholders* diidentifikasi gambaran socio demografi masing-masing untuk dapat diidentifikasi persepsi

mereka terhadap pembangunan perumahan berkelanjutan. Sebagai contoh di antaranya bagaimana masyarakat memiliki harapan yang tinggi atas terpenuhinya kriteria pembangunan perumahan namun pada saat yang sama kesanggupan ekonomi dalam hal harga hunian terbatas. Demikian pula uraian lainnya mengenai profil *stakeholders* lainnya yang diuraikan secara deskriptif dalam bab 4 dan 5.

Secara keseluruhan, persepsi *stakeholders* terhadap pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR menghasilkan urutan penilaian secara berturut-turut dari sisi faktor yang dinilai telah terwujud dalam kenyataan atau berkinerja terbaik ke yang masih belum terpenuhi secara optimal, yaitu: (1) aspek legal dan prosedur, (2) peran pemerintah, (3) peran swasta, (4) kriteria perumahan berkelanjutan, (5) peran LSM dan (6) peran akademisi. Kesenjangan persepsi masih terjadi antara *stakeholder* pengusaha (bisnis) dengan pemerintah, masyarakat, akademisi dan LSM. Penelitian juga menunjukkan bahwa untuk setiap faktor tersebut terdapat persepsi yang menggambarkan adanya kesenjangan antara apa yang dinilai penting untuk terpenuhi (*importance*) dan apa yang telah tercapai dalam kenyataan (*performance*), sebagaimana yang diuraikan dalam analisis deskriptif dengan tabel dan peta *importance performance analysis* (IPA) maupun analisis statistik inferensial dengan *multivariate analysis of variance* (MANOVA) dan *analysis of variance* (ANOVA) dalam bab 6 dan 7.

Upaya untuk menghilangkan kesenjangan persepsi dalam pembangunan perumahan berkelanjutan perlu dilakukan untuk dapat mengurangi *housing backlog* dan juga perbaikan kualitas pada pembangunan perumahan agar berkelanjutan. Hasil penelitian telah merumuskan tiga model yaitu model hipotetik, model analitik dan model implementasi dari kolaborasi *stakeholders* dalam rangka mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR dapat digunakan untuk menyelesaikan persoalan perumahan bagi MBR. Namun berdasarkan hasil pengujian statistik, peneliti juga menyimpulkan bahwa terdapat kesenjangan persepsi antar *stakeholders* dalam mengimplementasikan kolaborasi strategis *stakeholders* dalam rangka pembangunan perumahan berkelanjutan tersebut. Kesenjangan persepsi tersebut secara spesifik terjadi antara *stakeholders* pengusaha dengan semua *stakeholders*. Pemerintah dalam hal ini dapat berperan menjadi *stakeholder* yang memfasilitasi bagaimana model kolaborasi *stakeholders* dalam rangka pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, penelitian juga menghasilkan model analitik dan model implementasi kolaborasi *stakeholders* untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

Terakhir, dirumuskan model penilaian pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing development indeks*) dan pengukuran angka penilaian pembangunan perumahan berkelanjutan (skor SHDI) yang dapat dilakukan untuk menilai sebuah program pembangunan perumahan bagi MBR, dalam konteks pemenuhan faktor-faktor keberlanjutannya (*sustainability*). Model ini dapat digunakan oleh para pemangku kebijakan maupun para praktisi pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

Kata kunci: masyarakat berpenghasilan rendah, model kolaborasi strategis, pembangunan perumahan berkelanjutan, skor penilaian pembangunan perumahan berkelanjutan, *stakeholders*.

SUMMARY

R MAHELAN PRABANTARIKSO. The Model of Stakeholders Strategic Collaboration to Support Community-Based Sustainable Housing Development for Low-Income Communities. Supervised by IDQAN FAHMI, ANAS MIFTAH FAUZI and NUNUNG NURYARTONO.

Indonesian Law No. 1 of Year 2011 on housing and settlement region (considerations point b) made it clear that the state is responsible for protecting all Indonesian citizens through the implementation of housing and residential areas so that people can live and inhabit a sustainable home. To achieve this goal is not easy, the government has made various efforts such as facilitating community involvement to improve the quality of their housing independently with the support of the scheme aid stimulants housing governmental (BSPS), open access to low-income communities (MBR) for reach house prices in the housing market with down payment assistance scheme (BUM) and reduction mortgage lending scheme housing finance liquidity facility (FLPP).

Although the schemes that have been developed have been able to open up access to the MBR to families who are poor (the poor) through BSPS and MBR are classified as bankable through FLPP, but there are still segments of society who are poor can not access the program because, for example MBR has no access to land or who are categorized as non bankable and many more issues and development challenges are so complex. The proposed research aims to develop an alternative scheme to fill the gaps of schemes that already exist such that through the approach of a strategic collaboration between the business, government, academic, community, and *non governmental organizations* in supporting the development of community-based housing reserved for MBR.

Given the problems of construction of residential complex and dynamic and multi aspect and multi stakeholders is thus likely to be conducted by the research approach follow a mixed methods approach with a sequence transformation strategy in data collection. A combination of non-participative observation with in depth interview and literature study will be used in qualitative part and survey of questionnaire will be conducted as a quantitative part of the research in one of the cities/regencies in Indonesia (District Bandung, West Java). Expected outcomes are the Strategic Collaboration Model for Community-based Sustainable Housing Development Program for the MBR. Beside that the formulation of policies for the government associated with the model of strategic collaboration are also expected too in this study.

The results of this research reveals that in general, Sustainable Housing in Bandung district is categorises as 'bad' or 'less sustainable' with a SHDI Score of 2.57378. It means that further investigation is needed to identify the problems within stakeholder in supporting sustainable housing development. Therefore, socio-demographic characteristics of each stakeholders are identified, and followed by provides explanation that supports their perception towards sustainable housing development. For instance, while the community has high expectation for the fulfillment of sustainable housing development criteria, however, their economic ability to buy the house are limited. Similarly, other characteristics of the

stakeholder are also explaining their perception towards sustainable housing development, as it is described descriptively in chapters 4 and 5.

In terms of overall perception, stakeholders' perceptions towards Sustainable Housing Development for low-income communities resulted in a sequence perception of the fulfillment of their expectation. They are consecutively as follows: (1) legal aspects and procedures, (2) the role of government, (3) private role, (4) sustainable housing criteria, (5) role of NGOs and (6) role of academics. In detail, the results of this dissertation research shown that, for each of these factors, there are perception gaps which describe a gap between what is considered to be importance and what has been achieved (performance), as described through descriptive analysis by using table and *importance performance analysis* (IPA) maps as well as inferential statistics by *multivariate analysis of variance* (MANOVA) and *analysis of variance* (ANOVA) in chapters 6 and 7.

This research has also resulted a proposed model of Strategic Stakeholders' Collaboration for Sustainable Housing Development, which is based on the empirical result. There are three collaborative model resulted from this research: hypothetic model, analytical model, and implementative model of sustainable housing for low income communities. The model suggests that stakeholders' collaboration is needed to support sustainable housing development, as long as the perceptions' gap among stakeholders are diminished. In this research, the gaps are existing between business sectors with all of stakeholders. Government has an important role to alleviate these gaps in order to functionalise the stakeholders' collaboration.

Finally, this research also propose a sustainable housing development index model and sustainable housing development index (SHDI score), which can be undertaken to assess a sustainable housing development project, particularly in the context of the fulfillment of its sustainability factors. The model can be used by policy makers as well as practitioners to implement sustainable housing development for low-income communities in Indonesia.

Keywords: low income communities, stakeholders, strategic collaboration model, sustainable housing development, sustainable housing development rating.

© Hak Cipta Milik IPB, Tahun 2018
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah; dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

**MODEL KOLABORASI STRATEGIS *STAKEHOLDERS*
DALAM MENDUKUNG PEMBANGUNAN
PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI
MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH**

R MAHELAN PRABANTARIKSO

Disertasi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Doktor
pada
Program Studi Manajemen dan Bisnis

**SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2018**

Penguji pada Ujian Tertutup :

Komisi Komisis Pembimbing	: Dr Ir Idqan Fahmi, MEc
Komisi Pembimbing I	: Prof Dr Ir Anas Miftah Fauzi, MEng
Komisi Pembimbing II	: Dr Ir Nunung Nuryartono, MSi
Penguji Luar Komisi I	: Dr Ing Asnawi Manaf ST
Penguji Luar Komisi II	: Dr Syamsul Hidayat Pasaribu, SE MSi
Ketua Program Studi MB	: Dr Ir Lilik Noor Yuliaty, MFSA
Pimpinan Sidang	: Dr Ir Eka Intan Kumala Putri, MS
Hari dan Tanggal	: Kamis, 7 Juni 2018
Tempat	: Kampus SB IPB Bogor

Sidang Promosi Terbuka:

Komisi Komisis Pembimbing	: Dr Ir Idqan Fahmi, MEc
Komisi Pembimbing I	: Prof Dr Ir Anas Miftah Fauzi, MEng
Komisi Pembimbing II	: Dr Ir Nunung Nuryartono, MSi
Komisi Luar I	: Dr Ing Asnawi Manaf ST
Komisi Luar II	: Dr Syamsul Hidayat Pasaribu, SE MSi
Komisi Luar III	: Dr Ir Harianto, MS
Ketua Program Studi MB	: Prof Dr M Syamsul Maarif, MEng
Pimpinan Sidang	: Dr Nimmi Zulbainarni, SPi, MSi
Hari dan Tanggal	: Selasa, 3 Juli 2018
Tempat	: Kampus SB IPB Bogor

Judul Disertasi : Model Kolaborasi Strategis *Stakeholders* dalam Mendukung Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
Nama : R Mahelan Prabantarikso
NIM : P066140713.10DM

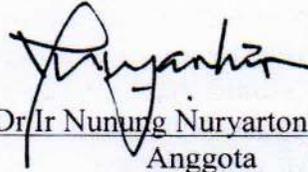
Disetujui oleh
Komisi Pembimbing



Dr Ir Idqan Fahmi, MEd
Ketua



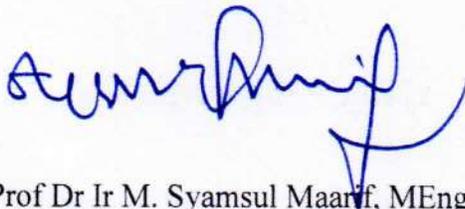
Prof Dr Ir Anas Miftah Fauzi, MEng
Anggota



Dr Ir Nunung Nuryartono, MS
Anggota

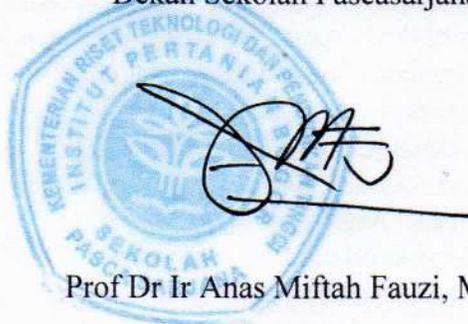
Diketahui oleh

Ketua Program Studi
Manajemen dan Bisnis



Prof Dr Ir M. Syamsul Maarif, MEng

Dekan Sekolah Pascasarjana



Prof Dr Ir Anas Miftah Fauzi, MEng

Tanggal Ujian Tertutup : 7 Juni 2018

Tanggal Lulus:

Tanggal Sidang Promosi Terbuka : 3 Juli 2018

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Alloh Subhanahu Wa Ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga usulan disertasi ini berhasil selesai. Tema yang dipilih dalam penelitian adalah mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan, dengan judul Model Kolaborasi Strategis *Stakeholders* dalam Mendukung Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Tempat penelitian dilakukan di Kabupaten Bandung, Jawa Barat.

Terima kasih penulis pertama, ucapkan kepada Bapak Dr Ir Idqan Fahmi, MEd selaku Ketua Komisi Pembimbing yang telah mengarahkan dan mengingatkan penulis secara bijak, cermat, dan selalu memberi semangat dalam menyelesaikan disertasi ini. Kedua kepada, Prof Dr Ir Anas Miftah Fauzi, MEng selaku anggota komisi pembimbing dan Dekan Sekolah Pascasarjana IPB yang dengan sabar memberikan masukan dan membuka wawasan berfikir, dan kepada Dr Ir Nunung Nuryartono, MS selaku anggota komisi pembimbing yang selalu mengkritisi, memberi arahan dan masukan setiap aspek terkait strategi perusahaan.

Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada:

1. Pimpinan MB-IPB khususnya Prof Dr Ir M Syamsul Maarif, MEng selaku Ketua Program Studi Doktor Manajemen dan Bisnis, dosen penguji dan para staf pengajar MB-IPB yang telah memberi masukan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan disertasi ini.
2. Pemerintah Kabupaten Bandung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan program doktoral di IPB.
3. Para pakar perumahan sebagai narasumber bidang perumahan, *developer*, asosiasi pengembang, yang banyak memberikan masukan dan data-data sekunder yang dipergunakan penulis untuk melengkapi penulisan disertasi ini.
4. Ibunda Hajah Sri Wahyuni, Almarhum Ayahanda R Sudrajat Martojoewono SH, Istri tercinta Nuning Trihadmini, SE, MEd dan anak-anakku tercinta R Muhammad Ciptaning Hanif dan Rr Felisa Prabaning Lathifah atas segala do'a, dan kesabaran waktu yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di DMB-IPB.
5. Rekan-rekan DMB 10 dan Bank BTN tempat penulis bekerja, yang banyak memberikan motivasi dan semangat serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah berkontribusi hingga penulis bisa menyelesaikan penulisan disertasi ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini tidak akan terlepas dari keterbatasan dan kekurangan, oleh karenanya kritik, saran dan pendapat yang berbeda sangat mungkin muncul untuk melengkapi hasil penelitian ini. Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi para peneliti, pemilik perusahaan batik, pemerintah selaku pangambil kebijakan dan pihak terkait lainnya.

Bogor, Juli 2018
R Mahelan Prabantarikso

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
1. PENDAHULUAN	1
Latar Belakang	1
Perumusan Masalah	11
Tujuan Penelitian	13
Manfaat Penelitian	14
Kebaruan Penelitian	15
Ruang Lingkup Penelitian	15
2. TINJAUAN PUSTAKA	16
Teori Pembangunan Berkelanjutan dan Perumahan Berkelanjutan	16
Teori <i>Stakeholders</i> dan Model-model <i>Stakeholders</i>	25
Kolaborasi Strategis Antar <i>Stakeholders</i>	34
Penelitian Sebelumnya	41
Kerangka Pemikiran	47
Kerangka Konseptual dan Model Penelitian	48
3. METODE PENELITIAN	50
Lokasi dan Waktu Penelitian	50
Tipe Penelitian	53
Pendekatan dan Alur Penelitian	53
Instrumen dan Data Penelitian	62
Teknik Analisis Data dan Penarikan Kesimpulan	67
4. PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KABUPATEN BANDUNG	70
Kabupaten Bandung sebagai Daerah Penelitian	71
Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR di Kabupaten Bandung	72
Karakteristik MBR di Kabupaten Bandung	77
5. ANALISIS <i>STAKEHOLDERS</i> PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI KABUPATEN BANDUNG	78
<i>Stakeholders</i> Masyarakat : Gambaran Umum Responden MBR di Kabupaten Bandung	78
<i>Stakeholders</i> Pemerintah : Karakteristik Responden Pemerintah Kabupaten Bandung terkait dengan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan	79
<i>Stakeholders</i> Pengusaha : Karakteristik Responden Pengembang dan Lembaga Penyedia Pembiayaan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR	82

<i>Stakeholders</i> Akademisi : Karakteristik Responden Akademisi yang memiliki perhatian pada pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	84
<i>Stakeholders</i> LSM : Karakteristik Responden Lembaga Swadaya Masyarakat yang Berkepentingan dengan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	87
Karakteristik Umum Responden dari Berbagai <i>stakeholders</i> di Kabupaten Bandung	89
Karakteristik Sosio Demografi Responden MBR di Kabupaten Bandung	93
Karakteristik Kebutuhan Hunian dari MBR di Kabupaten Bandung	95
6. PERSEPSI <i>STAKEHOLDERS</i> TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH	104
Kriteria dan Pengujian Instrument Persepsi <i>Stakeholders</i> terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR	104
Hasil Pengujian Validitas dan Reliabilitas Instrumen Penelitian	105
7. MODEL KOLABORASI <i>STAKEHOLDERS</i> DALAM MENDUKUNG PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH	140
<i>Sustainable Housing Development Index</i> (SHDI)	140
Model Kolaborasi <i>Stakholders</i> untuk Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR	149
8. SIMPULAN DAN SARAN	159
Simpulan Penelitian Mengenai Model Kolaborasi Strategis Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR	159
Implikasi Kebijakan Penelitian	161
Saran dan Rekomendasi Penelitian mengenai Model Kolaborasi Strategis Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR	162
9. DAFTAR PUSTAKA	164
10. RIWAYAT HIDUP	259

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Karakteristik masyarakat yang belum memiliki rumah tinggal berdasarkan kelompok pendapatan	4
Tabel 1.2	Realisasi sasaran RPJMN 2010 – 2014	5
Tabel 2.1	Kriteria <i>sustainable housing</i>	22
Tabel 2.2	Kriteria kelompok sasaran MBR	24
Tabel 2.3	Perbandingan antara perencanaan kolaboratif dan kemitraan	35
Tabel 3.1	Indeks gini daerah – daerah di provinsi Jawa Barat	51
Tabel 3.2	<i>Backlog</i> perumahan di Kabupaten Bandung dan Bandung Raya 2010	52
Tabel 3.3	Perkiraan <i>backlog</i> perumahan di Kabupaten Bandung dan sekitarnya	53
Tabel 3.4	Analisis matriks <i>sustainability housing development indeks</i> (SHDI)	65
Tabel 3.5	Skor SHDI dan kriteria penilaian SHDI	68
Tabel 3.6	Operasionalisasi instrument penelitian	65
Tabel 3.7	Pendekatan analisis penelitian	69
Tabel 4.1	Pemanfaatan ruang di Kabupaten Bandung	74
Tabel 4.2	Jumlah pemukiman dan kelayakan huni Kabupaten Bandung 2006 – 2010	81
Tabel 5.1	Unsur pemerintah/DPRD Kabupaten Bandung yang diwawancara	82
Tabel 5.2	Responden pengembang di Kabupaten Bandung	83
Tabel 5.3	Responden lembaga pembiayaan di Kabupaten Bandung	84
Tabel 5.4	Rincian akademisi yang diwawancara dalam kajian	86
Tabel 5.5	Spesialisasi keilmuan akademisi	86
Tabel 5.6	Daftar LSM yang menjadi responden	88
Tabel 5.7	Jenis kelamin responden	89
Tabel 5.8	Karakteristik usia responden	90
Tabel 5.9	Karakteristik agama responden	91
Tabel 5.10	Karakteristik tingkat pendidikan responden	92
Tabel 5.11	Karakteristik status perkawinan responden	92
Tabel 5.12	Karakteristik domisili responden	93
Tabel 5.13	Pendapatan dan pekerjaan responden MBR	94
Tabel 5.14	Pengeluaran responden MBR	94
Tabel 5.15	Status rumah yang ditinggali MBR di Kabupaten Bandung	96
Tabel 5.16	Bank yang dipilih responden MBR untuk bermitra	96
Tabel 5.17	Kesanggupan harga rumah berdasarkan pendapatan	97
Tabel 5.18	Kesanggupan uang muka berdasarkan pendapatan	99
Tabel 5.19	Kesanggupan mengangsur rumah berdasarkan pendapatan	99
Tabel 5.20	Rumah ideal yang diharapkan dihuni/dimiliki	100

Tabel 5.21	Jumlah ruang kamar dan kamar mandi berdasarkan jumlah anggota keluarga	100 101
Tabel 5.22	Jarak rumah ke tempat kerja dan sekolah	102
Tabel 5.23	Jarak rumah ke pasar dan rumah sakit/klinik	103
Tabel 5.24	Gambaran umum MBR di Kabupaten Bandung	
Tabel 6.1	Pengujian validitas untuk faktor <i>sustainability housing criteria</i>	105 106
Tabel 6.2	Pengujian validitas untuk faktor aspek legal dan prosedur	106
Tabel 6.3	Pengujian validitas untuk faktor peran pemerintah	107
Tabel 6.4	Pengujian validitas untuk faktor peran swasta/pengusaha	108
Tabel 6.5	Pengujian validitas untuk faktor peran akademisi	108
Tabel 6.6	Pengujian validitas untuk faktor peran LSM	109
Tabel 6.7	Pengujian reliabilitas instrumen	
Tabel 6.8	Persepsi pengusaha atas perumahan berkelanjutan bagi MBR	110
Tabel 6.9	Persepsi pemerintah atas perumahan berkelanjutan bagi MBR	111
Tabel 6.10	Persepsi akademisi atas perumahan berkelanjutan bagi MBR	113
Tabel 6.11	Persepsi masyarakat atas perumahan berkelanjutan bagi MBR	114 116
Tabel 6.12	Persepsi LSM atas perumahan berkelanjutan bagi MBR	
Tabel 6.13	Persepsi keseluruhan <i>stakeholders</i> atas perumahan berkelanjutan bagi MBR	117
Tabel 6.14	Persepsi <i>stakeholders</i> atas kriteria perumahan berkelanjutan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	119
Tabel 6.15	Persepsi <i>stakeholders</i> atas aspek legal dan prosedur dari perumahan	123
Tabel 6.16	Persepsi <i>stakeholders</i> atas peran pemerintah dari pembangunan perumahan	125
Tabel 6.17	Persepsi <i>stakeholders</i> atas peran swasta/pengusaha/bisnis	127
Tabel 6.18	Persepsi <i>stakeholders</i> atas peran akademisi dari perumahan berkelanjutan	129
Tabel 6.19	Persepsi <i>stakeholders</i> atas peran LSM dari perumahan berkelanjutan	131
Tabel 6.20	Kesenjangan persepsi <i>stakeholders</i> (keseluruhan) atas kinerja pembangunan	134
Tabel 6.21	Hasil pengujian keseluruhan elemen stakeholders dengan MANOVA	135
Tabel 6.22	Hasil pengujian ANOVA untuk perbedaan persepsi antar stakeholders	136
Tabel 7.1	Perhitungan rata-rata total untuk pembobotan faktor pembangunan	141
Tabel 7.2	Pembobotan faktor-faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	141 142
Tabel 7.3	Model <i>Sustainable Housing Development Index</i>	143

Tabel 7.4	Skor penilaian persepsi <i>stakeholders</i> terhadap kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan	144
Tabel 7.5	Skor penilaian persepsi <i>stakeholders</i> terhadap aspek legal dan prosedur	145
Tabel 7.6	Skor penilaian persepsi <i>stakeholders</i> terhadap faktor peran pemerintah	146
Tabel 7.7	Skor penilaian persepsi <i>stakeholders</i> terhadap faktor peran bisnis	147
Tabel 7.8	Skor penilaian persepsi <i>stakeholders</i> terhadap faktor peran akademisi	148
Tabel 7.9	Skor penilaian persepsi <i>stakeholders</i> terhadap faktor peran LSM	149
Tabel 7.10	Perhitungan skor SHDI untuk Kabupaten Bandung	
Tabel 7.11	Pembagian peran pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	156

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Masyarakat yang belum memiliki rumah di Indonesia pada tahun 2010 dan 2015	3
Gambar 2.1	Interaksi faktor dalam pembangunan berkelanjutan	18
Gambar 2.2	Konsep pemukiman berkelanjutan	21
Gambar 2.3	<i>Dual-helix</i> atau <i>business-government dyad</i>	29
Gambar 2.4	Model triangulasi <i>triple-helix</i>	30
Gambar 2.5	Model <i>quadruple-helix</i>	32
Gambar 2.6	Model <i>penta-helix</i>	33
Gambar 2.7	Kontinum keterlibatan	35
Gambar 2.8	Level minimum partisipasi masyarakat dalam metode berbasis komunitas	37
Gambar 2.9	Kolaborasi strategis untuk perumahan berkelanjutan Antara bisnis, pemerintah, akademisi, masyarakat & LSM	39
Gambar 2.10	<i>Platform</i> kolaborasi strategis dalam rangka penanganan pemukiman kumuh	40
Gambar 2.11	Hubungan kemitraan ABCG dalam pembangunan perumahan di kabupaten Kendal	41
Gambar 2.12	Kerangka konseptual penelitian	49
Gambar 3.1	Sebaran geografis rasio gini Kabupaten Bandung	50
Gambar 3.2	Bagan persepsi dari model analitik <i>pentahelix</i> yang berkaitan dengan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	57
Gambar 3.3	<i>Perceptual map on sustainable housing</i>	60
Gambar 3.4	Tahapan pelaksanaan penelitian	63

Gambar 5.1	Preferensi responden MBR mengenai Bank untuk bermitra	97 111
Gambar 6.1	Peta persepsi pengusaha atas perumahan bagi MBR	112
Gambar 6.2	Peta persepsi pemerintah atas perumahan bagi MBR	113
Gambar 6.3	Peta persepsi akademisi atas perumahan bagi MBR	115
Gambar 6.4	Peta persepsi masyarakat atas perumahan bagi MBR	117
Gambar 6.5	Peta persepsi LSM atas perumahan bagi MBR	118
Gambar 6.6	Peta persepsi <i>stakeholders</i> atas perumahan bagi MBR	
Gambar 6.7	Peta persepsi <i>stakeholders</i> atas kriteria perumahan berkelanjutan dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	121 124
Gambar 6.8	Peta persepsi <i>stakeholders</i> atas aspek legal dan prosedur dari perumahan	126
Gambar 6.9	Peta persepsi <i>stakeholders</i> atas peran pemerintah dari perumahan berkelanjutan bagi MBR	
Gambar 6.10	Peta persepsi <i>stakeholders</i> atas peran swasta /pengusaha dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	128
Gambar 6.11	Peta persepsi <i>stakeholders</i> atas peran akademisi dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	130
Gambar 6.12	Peta persepsi <i>stakeholders</i> atas peran LSM dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	132
Gambar 6.13	Model hipotetik kolaborasi <i>stakeholders</i> untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	139
Gambar 7.1	Model kolaborasi <i>stakeholders</i> untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	151
Gambar 7.2	Hubungan kolaborasi <i>stakeholders</i> untuk pembangunan perumahan	155
Gambar 7.3	Implementasi model kolaborasi <i>stakeholders</i> untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR	158

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Panduan Kuesioner	176
Lampiran 2	Kuesioner A	181
Lampiran 3	Kuesioner B	193
Lampiran 4	Kuesioner C	211
Lampiran 5	Kuesioner G	227
Lampiran 6	Kuesioner Plus	241
Lampiran 7	Hasil Analisis ANOVA antar <i>Stakeholders</i>	245
Lampiran 8	Tabel Skor <i>Sustainable Housing Development Index</i> (SHDI) Kabupaten Bandung	258

1 PENDAHULUAN

Latar Belakang

Konsep pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing development*) belum begitu populer di Indonesia, baik secara konsep maupun implementasi. Pembangunan perumahan (*housing development*) masih jarang menggunakan istilah “berkelanjutan (*sustainable*)” karena memiliki tantangan tersendiri dalam penerapannya (Li & Zhao, 2011). Selain itu, konsep berkelanjutan cenderung dipergunakan dalam lingkungan terbatas di dunia akademik, khususnya dalam wacana mengenai pembangunan (*development*). Dalam wacana tersebut, konsep pembangunan berkelanjutan didefinisikan sebagai “pembangunan yang berorientasi pada pemenuhan kebutuhan masyarakat saat ini tanpa mengabaikan pemenuhan kebutuhan generasi yang akan datang (*development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs*)”. Definisi tersebut mulai diperkenalkan dan dipopulerkan dalam laporan *The World Commission of Environment and Development (Brundtland Commission)* yang berjudul *Our Common Future* pada tahun 1987 dan menjadi pendorong lahirnya Agenda 21 dalam *The Earth Summit* pada tahun 1992 yang diselenggarakan oleh *The UN Conference on Environment and Development*. Salah satu butir kesepakatan bahwa pembangunan di bidang sosial dan ekonomi merupakan dorongan untuk mempromosikan konsep pembangunan berkelanjutan bagi kehidupan manusia, yang terdiri atas: 1) penyediaan permukiman yang memadai bagi seluruh manusia, 2) peningkatan pengelolaan pemenuhan kebutuhan manusia, 3) mempromosikan penggunaan dan pengelolaan lahan secara berkelanjutan, 4) mempromosikan pendekatan terintegrasi untuk infrastruktur lingkungan yang meliputi infrastruktur air, sanitasi, pengatusan dan pengelolaan limbah, 5) mempromosikan pemenuhan kebutuhan manusia dalam bidang *sustainable energy dan transport systems*, 6) mempromosikan pemenuhan kebutuhan manusia dalam perencanaan dan pengelolaan yang berkelanjutan di area rawan bencana, 7) mempromosikan aktivitas industri konstruksi yang berkelanjutan, serta 8) mempromosikan pembangunan di bidang SDM dan pembangunan kapasitas dalam pemenuhan kebutuhan manusia.

Konsep perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) merupakan konsep perumahan yang mempertimbangkan tidak hanya aspek ekonomis (*economically affordable*), namun juga aspek sosial (*socially accessible*) dan aspek lingkungan (*ecologically responsible*). Riset terdahulu telah dilakukan, misalnya Larasati (2006) yang mengevaluasi beberapa program-program perumahan yang didukung oleh pemerintah dengan menggunakan pendekatan *sustainable housing*, serta Hilman (2008) yang menawarkan model perumahan berkelanjutan dengan mengambil kasus perumahan di Gedebage Bandung. Wacana pembangunan perumahan berkelanjutan kurang berkembang, kalah dengan wacana persoalan *backlog* perumahan.

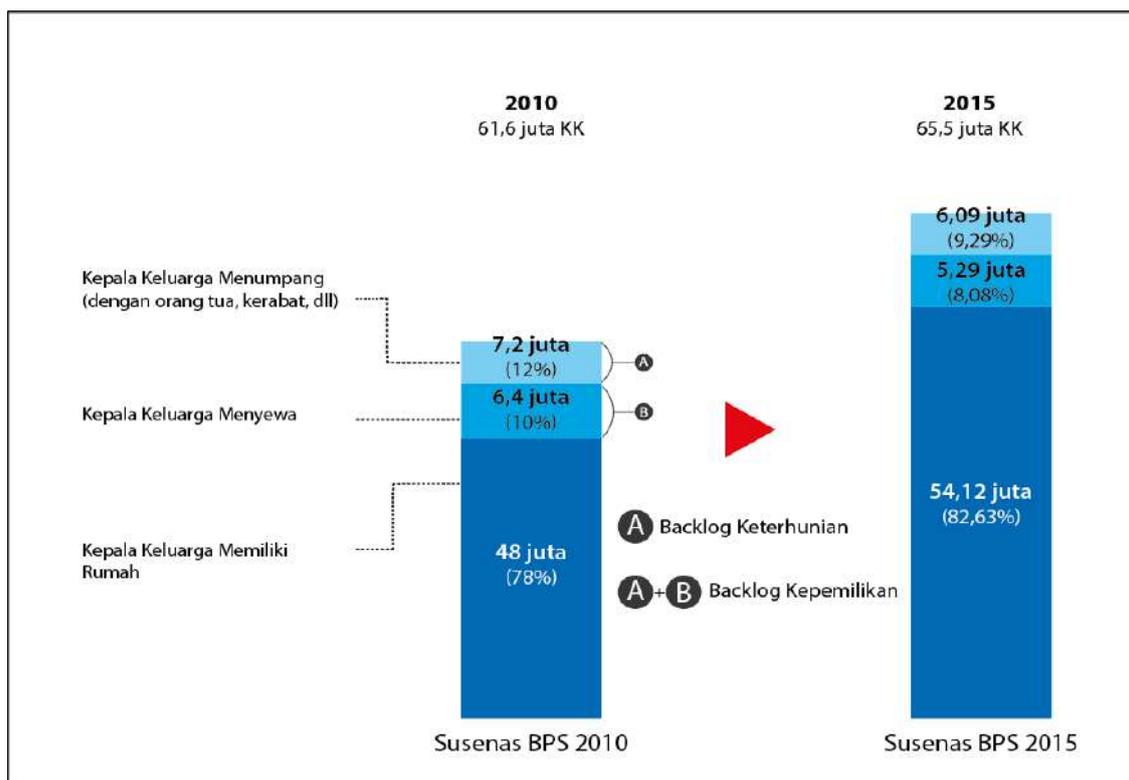
Sekali pun konsep perumahan berkelanjutan belum begitu banyak dipergunakan, bukan berarti konsep perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) tidak penting. Merujuk kepada pendapat Kirmanto (2005) mengenai persoalan pembangunan perumahan di Indonesia, terdapat 5 permasalahan perumahan yang dihadapi masyarakat

Indonesia saat ini, yaitu 1) alokasi tanah dan tata ruang yang kurang tepat dengan peruntukannya, 2) ketimpangan dalam pembangunan dan pelayanan infrastruktur, ketimpangan pembangunan dan pelayanan di perkotaan, dan juga ketimpangan dalam pembangunan perumahan, 3) konflik kepentingan dalam penentuan lokasi perumahan, 4) masalah lingkungan dan eksploitasi sumber daya alam, dan 5) komunitas lokal yang tersisih, dimana orientasi pembangunan terfokus pada kelompok masyarakat yang mampu dan menguntungkan.

Kelima persoalan tersebut di atas sebenarnya mengandung tidak hanya persoalan ekonomi yang menyangkut ketidakmampuan masyarakat untuk memperoleh hunian, namun juga persoalan yang menyangkut persoalan lingkungan (persoalan pertama dan keempat) dan persoalan sosial (persoalan kedua, ketiga, dan kelima). Meski penerapannya masih kurang, kebijakan-kebijakan pemerintah justru telah berupaya mengatasi persoalan-persoalan tersebut selama ini. Kebijakan perumahan dan permukiman Indonesia tahun 2000-2020 antara lain menyebutkan bahwa lokasi perumahan dikembangkan dengan memperhatikan jumlah penduduk dan tingkat penyebarannya, tata guna tanah dan peruntukannya, kesehatan lingkungan, ketersediaan fasilitas sosial, serta keserasian dengan lingkungan (Kantor Menteri Perumahan Rakyat 1999 dalam Hilman 2008). Kebijakan yang mendukung *sustainable housing* ini sejalan dengan kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Kementerian Lingkungan Hidup sejak tahun 1997 melalui Konsep Pembangunan Berkelanjutan dalam Agenda 21 Indonesia dalam mana perumahan dan permukiman di masa depan harus menjadi bagian penciptaan iklim kehidupan yang sehat secara lingkungan, ekonomi, sosial-budaya, dan politik, yang dapat menjadi sarana pembinaan generasi muda, dan sekaligus mendukung peningkatan kualitas kehidupan masyarakat dari semua lapisan. Permukiman bukan sarana pendorong terciptanya kesenjangan kelas yang berpotensi untuk memperlebar kesenjangan diantara masyarakat, sebaliknya permukiman harus dapat memperkuat kesetaraan manusia dan rasa kesatuan bangsa. Keterpaduan sosial dan kelestarian sumber daya alam, oleh karena itu, akan menjadi landasan pokok dalam bertindak (Kementerian Lingkungan Hidup, 1997).

Penggunaan konsep berkelanjutan dalam perumahan menjadi semakin populer setelah Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) meluncurkan *Sustainable Development Goals (SDGs)* pada akhir tahun 2015, menggantikan *Millennium Development Goals (MDGs)* yang berakhir pada tahun tersebut setelah selama 15 tahun mengupayakan pencapaian target pembangunan bersama negara-negara di seluruh dunia. Sektor perumahan merupakan salah satu persoalan krusial yang menyangkut kesehatan dan kesejahteraan masyarakat. Sebagaimana dikemukakan oleh Ilesanmi dan Ogunshakin (2010): "*housing is one of the fundamental necessities of mankind, which has a major impact on health and well-being*".

Salah satu faktor penyebab konsep berkelanjutan (*sustainability*) dalam pembangunan perumahan tidak begitu populer adalah *backlog* perumahan Indonesia yang masih tinggi. Pemerintah maupun swasta, pada akhirnya, lebih memprioritaskan aspek ekonomi dibandingkan dengan aspek-aspek lain dalam konsep pembangunan berkelanjutan. Penyediaan perumahan yang terjangkau oleh daya beli masyarakat menjadi pertimbangan. Gambar 1.1 menunjukkan data terkait masyarakat yang belum memiliki rumah di Indonesia pada tahun 2010 dan 2015.



Sumber: Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) BPS

Gambar 1.1 Masyarakat yang belum memiliki rumah di Indonesia pada tahun 2010 dan 2015

Gambar 1.1 menunjukkan bahwa jumlah *backlog* perumahan di Indonesia menurut data susenas badan pusat statistik (BPS) terlihat berkurang. *Backlog* tercatat sebanyak 11.38 juta kepala keluarga (KK) pada tahun 2015, lebih sedikit dibandingkan dengan tahun 2010 yang sebanyak 13.6 juta kepala keluarga. Meski begitu, jumlah *backlog* tersebut masih cukup besar jika mempertimbangkan kapasitas bangun perusahaan pengembang perumahan nasional yang sekitar 250 ribu hingga 400 ribu unit per tahun. Dengan asumsi tidak ada pertumbuhan jumlah kepala keluarga, Indonesia memerlukan waktu sedikitnya 28 tahun untuk menyelesaikan *backlog* tersebut.

Lebih jauh, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan kelompok masyarakat terbanyak yang belum mampu memiliki hunian. Tabel 1.1 menunjukkan, sebanyak 10.59 juta kepala keluarga atau 93% dari total *backlog* perumahan, adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan maksimal Rp7 juta per bulan. Dari jumlah tersebut, sebanyak 6.83 juta KK atau 60% dari total *backlog* adalah kelompok MBR yang berprofesi di sektor informal dengan penghasilan maksimal sebesar Rp3.1 juta per bulannya.

Pemerintah telah menerbitkan berbagai kebijakan dan program untuk mengurangi persoalan *backlog* perumahan tersebut. Hal ini dilakukan untuk memenuhi amanah konstitusi Undang-undang Dasar 1945 yang dijabarkan dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (pertimbangan poin b) yang

menyebutkan bahwa negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau.

Tabel 1.1 Karakteristik masyarakat yang belum memiliki rumah tinggal berdasarkan kelompok pendapatan

Desil Keluar-ga	Peng-hasilan bulanan keluarga (Rp juta)	Pe-ngelu-aran bu-lanan kelu-arga (Rp juta)	Per-sentase peng-hasil-an yang dita-bung (%)	Dana untuk inves-tasi per-u-mahan (Rp juta)	Jumlah <i>backlog</i> kepe-milikan (juta unit)	Jumlah <i>backlog</i> keter-hunian (juta unit)	Segmen Perban-kan
Desil 1	1.2	1.2	0	0.2	6.83	3.66	MBR Informal 60%
Desil 2	1.8	1.4	21	0.5			
Desil 3	2.1	1.6	24	0.6			
Desil 4	2.6	1.8	30	1.0			
Desil 5	3.1	2.1	34	1.2	3.76	2.01	MBR Formal 33%
Desil 6	3.6	2.3	34	1.5			
Desil 7	4.2	2.7	36	1.8			
Desil 8	5.2	3.2	39	2.4			
Desil 9	7.0	4.3	39	3.2	0.80	0.43	Komer-sial 7%
Desil10	13.9	8.2	41	6.6			
Rata-rata	4.5	2.9	30	1.9	11.38	6.09	

Sumber: BPS/World Bank

Program-program yang telah dijalankan pemerintah secara garis besar dapat terbagi menjadi 3 jenis program, yaitu : (a) *re-settlement*, yaitu program pembenahan kualitas rumah yang sudah ada namun tidak layak, (b) *urban development*, program penataan perumahan yang sudah ada, khususnya di wilayah perkotaan sehingga selaras dengan tata kota dan rencana tata ruang, dan (c) *housing development*, yaitu program penyediaan rumah baru bagi masyarakat yang belum memiliki rumah, khususnya di wilayah pinggiran perkotaan (*sub-urban*) dan pedesaan yang masih memiliki lahan-lahan untuk pembangunan perumahan.

Program pembangunan perumahan mulai dilakukan secara masif pada era Pemerintahan Joko Widodo-Jusuf Kalla. Pemerintah telah meningkatkan peran dan tugas pembangunan perumahan dari tingkat departemen menjadi kementerian. Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah yang sebelumnya berada di bawah Kementerian

Pekerjaan Umum ditingkatkan perannya dan dilebur menjadi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR). Presiden Joko Widodo meluncurkan program “Sejuta Rumah Untuk Rakyat” pada 29 April 2015 sebagai upaya akselerasi pengurangan *backlog*. Pemerintah telah meningkatkan alokasi anggaran untuk mendukung program tersebut. Alokasi anggaran Kementerian PUPR untuk perumahan dalam RAPBN 2016 mencapai sekitar Rp6 triliun dari total anggaran kementerian sebesar Rp103.8 triliun. Anggaran tersebut belum termasuk anggaran untuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebesar Rp9.3 triliun dan Rp2.3 triliun untuk anggaran Subsidi Selisih Bunga (SSB). Pemerintah juga mendorong pihak swasta dan masyarakat terkait untuk mendorong terwujudnya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR ini. Hal ini dikarenakan yang mampu disediakan pemerintah hanyalah sekitar 10% dari total *backlog* perumahan bagi MBR saat ini .

Beberapa program yang diluncurkan pemerintah seperti program bantuan stimulan perumahan swadaya (BSPS) sebenarnya dapat dinilai cukup efektif untuk membantu masyarakat kurang mampu untuk meningkatkan kualitas huniannya, namun demikian program ini lebih tepat ditujukan bagi segmen masyarakat yang tergolong “sangat miskin” (*the poorest*) atau “tidak berdaya” yang telah memiliki rumah tinggal namun tergolong tidak layak huni dan hanya menasar program *re-settlement* dari masyarakat berpenghasilan rendah (Manaf, 2011a). Dalam program *housing development*, program sejuta rumah yang didukung oleh skema bantuan uang muka (BUM) dan pengurangan bunga pinjaman dengan skema KPR FLPP juga telah dapat menjadi alternatif akses masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah layak huni, akan tetapi mekanisme pasar konvensional yang diterapkan di dalam program ini baru mampu membuka akses masyarakat yang dinilai “*bankable*” terutama yang berpenghasilan tetap. Sementara segmen masyarakat yang tergolong “*nonbankable*” belum dapat tersentuh melalui program ini, sebagaimana kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian Manaf (2013). Hasil penelitian ini juga dapat terlihat dari realisasi program pemerintah untuk pembangunan perumahan dalam rencana pembangunan jangka menengah nasional (RPJMN) 2010-2014 sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 1.2. Dari total target KPR dengan skema FLPP untuk program perumahan sebanyak 1 350 000 unit, hanya 398 981 unit atau 29.55% yang terealisasi.

Tabel 1.2 Realisasi sasaran RPJMN 2010-2014 dalam unit

Jenis Kredit Program	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Target RPJMN 2011-2014	210 000	250 000	290 000	300 000	300 000	1 350 000
Total Realisasi KPR KPR FLPP yang belum terfasilitasi	92 431	114 201	64 785	102 714	24 850	398 981
	117 569	135 799	225 215	197 286	275 150	951 019

Sumber: Kementerian Perumahan, diolah dari Biro APBN tentang Pembangunan Perumahan

Data Tabel 1.2 menunjukkan bahwa pembiayaan FLPP yang menasar kelompok MBR yang berprofesi formal pun masih banyak yang belum terfasilitasi, terlebih sektor informal yang kebanyakan kondisinya *unbankable* sebagaimana riset yang dihasilkan oleh Manaf (2013). Hal ini menunjukkan bahwa sekalipun inisiatif-inisiatif tersebut telah dilakukan, kebutuhan akan adanya perumahan yang layak masih tetap diperlukan karena pada kenyataannya *backlog* perumahan, terutama bagi MBR belum berkurang secara signifikan, bahkan sebaliknya yaitu menjadi bertambah. Didasarkan hal ini, pemerintah melalui RPJMN 2015-2019 telah menargetkan setidaknya 4 program utama terkait dengan pembangunan perumahan bagi MBR yaitu: 1) pembangunan perumahan bagi 40% MBR yang terbawah, 2) perencanaan partisipatif yang kolaboratif antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat dalam pembangunan MBR, 3) pembangunan MBR yang menjangkau kelompok masyarakat yang bekerja di sektor informal, dan 4) pembangunan MBR yang memiliki daya ungkit yang besar.

Alasan lain mengapa evaluasi atas program pembangunan perumahan perlu dilakukan terkait dengan terdapat kenyataan perumahan kosong atau *unoccupied housing* yang pada awalnya dibangun untuk masyarakat, namun karena faktor-faktor tertentu, diantaranya akses sosial ekonomi yang terbatas, maka masyarakat tidak tinggal di perumahan yang telah disediakan. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Prabantari et al. (2018), jumlah unit rumah yang kosong atau tidak ditinggali di Propinsi Jawa Barat melebihi 700 000 unit (tahun 2001), padahal pada saat yang sama terdapat masyarakat yang tidak memiliki rumah. Hal ini mendorong perlunya evaluasi atas program pembangunan perumahan yang selama ini dijalankan.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa fokus pemerintahan untuk mendorong pengurangan *backlog* perumahan dengan mempertimbangkan aspek ekonomi saja ternyata tidak cukup kuat mengimbangi pertumbuhan jumlah kepala keluarga (KK) sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 1.1 di awal uraian pada bab ini. Pertambahan KK sebanyak 3.9 juta dari tahun 2010 hingga 2015 hanya dapat diimbangi dengan pengurangan *backlog* sebanyak 2.22 juta saja. Perlu ditempuh upaya-upaya lain yang dapat mendorong pengurangan *backlog* yang lebih besar dari pertambahan KK sehingga penyediaan rumah terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah bisa terselesaikan. Jika melihat karakteristik demografi dari 60% MBR yang belum memiliki rumah, terutama dari sisi pendapatan dan profesi di sektor informal, maka pendekatan lain selain faktor ekonomi sangat diperlukan karena karakteristik informal tidak cukup hanya didekati dengan solusi ekonomi.

Kebijakan penyediaan rumah tidak mencapai sasaran perbaikan standar hidup layak. Kasus relokasi warga Kampung Pulo, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta bisa menjadi contoh bahwa aspek ekonomi saja tidak cukup dalam pembangunan perumahan. Tingkat kesejahteraan warga justru menurun karena kehilangan mata pencaharian. Jauh sebelumnya, Antariksa (1985) sebenarnya telah menguraikan pelbagai pengalaman yang telah terjadi di berbagai negara terkait dengan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah namun tidak memerhatikan aspek keberlanjutannya.

Kondisi tersebut di atas bukanlah kondisi yang diinginkan jika dikaitkan dengan pengurangan *backlog* perumahan di masyarakat. Perumahan yang dibutuhkan oleh masyarakat tentunya juga perumahan yang memberikan rasa aman sekaligus memelihara kehidupan dan penghidupan mereka. Perumahan tidak hanya perlu memenuhi aspek ekonomis (*affordable*) namun juga memenuhi aspek sosial (*sociable*) dan lingkungan

(*ecological*). Mempertimbangkan uraian di atas, identifikasi persoalan perumahan sebagaimana yang dikemukakan oleh Kirmanto (2005) menjadi sangat relevan dan pendekatan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) menjadi penting untuk kembali dikemukakan. Persoalan pembangunan perumahan tidak hanya menyangkut aspek ekonomi, namun juga menyangkut persoalan sosial dan juga lingkungan. Tidak mengherankan sekiranya dalam Agenda 21 Indonesia-Strategi Nasional untuk Pembangunan Berkelanjutan, Kementerian Lingkungan Hidup sejak tahun 1997 telah mengemukakan bahwa permukiman merupakan suatu kesinambungan ruang kehidupan dari seluruh unsurnya, baik yang alami maupun nonalami, yang saling mendukung dan melindungi, secara fisik, sosial dan budaya. Keanekaragaman kondisi sosio-budaya, sosio-ekonomi dan fisik serta dinamika perubahannya, akan menjadi dasar pertimbangan utama pengelolaan dan pengembangan permukiman, tidak untuk memisah-misahkannya, melainkan untuk saling berpadu-paduan secara sosial maupun fungsional, agar semua orang dapat hidup lebih sejahtera dan saling menghormati, mempunyai akses terhadap prasarana dasar dan pelayanan permukiman yang sesuai secara berkelayakan, dan mampu memelihara serta meningkatkan kualitas lingkungannya (Kantor Kementerian Lingkungan Hidup, 1997).

Prinsip pemerintah juga mengadaptasi gagasan dari Prinsip ke-5 dari Deklarasi Konferensi PBB untuk *Human Environment*, yaitu “*Planning must be applied to human settlements and urbanization with a view to avoiding adverse effects on the environment and obtaining maximum social, economic and environmental benefits for all*” (UNEP, 1997). Demikian pula halnya dengan Uni Eropa yang menggarisbawahi pentingnya penyelesaian persoalan perumahan melalui pendekatan *sustainable housing*, yaitu *housing* harus melibatkan perspektif konstruksi (*material durability*), faktor sosial dan ekonomi (*affordability & psychological impacts*), dan *eco-efficiency* (di antaranya penggunaan yang efisien atas sumber daya yang *non-renewable*).

Riset-riset mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan telah banyak dilakukan. Di antaranya adalah penelitian oleh Winston & Eastaway (2008) dan Mulliner & Maliene (2011, 2015). Winston & Eastaway menguraikan secara panjang lebar mengenai konsep pembangunan perumahan berkelanjutan sementara Mulliner & Maliene (2011, 2015) menguraikan kriteria-kriteria perumahan berkelanjutan yang tidak hanya mencakup aspek keterjangkauan (*affordability*), namun juga mempertimbangkan aspek generasi yang datang baik secara sosial maupun lingkungan. Penelitian lanjutan yang dilakukan Prochorskaite & Maliene (2013) dengan mengambil kasus di Inggris membuktikan bahwa pembangunan perumahan berkelanjutan berpengaruh signifikan terhadap kesehatan dan kesejahteraan masyarakat.

Di Indonesia, penelitian pembangunan perumahan berkelanjutan antara lain dilakukan oleh Larasati (2006) dan Hilman (2008). Meskipun demikian, penelitian keduanya masih memfokuskan pada evaluasi program pembangunan perumahan berkelanjutan yang telah lalu dan pada model penentuan lokasi perumahan yang dapat mempergunakan konsep keberlanjutan. Dalam penelitiannya, Larasati membandingkan program-program pembangunan perumahan berkelanjutan yang telah coba dijalankan di Indonesia, yaitu *kampung improvement program* (KIP) yang didukung oleh Bank Dunia sejak 1970, program *eco-house* yang digagas oleh Institut Teknologi Surabaya (sehingga dikenal dengan *ITS Eco-House*) yang dijalankan sejak tahun 1996 dengan dukungan Kementerian Pekerjaan Umum dan *Infrastructure Development Institute* (IFI) Jepang,

Program *Eco-House* sejak tahun 1990 oleh Pusat Penelitian Lingkungan Hidup (PPLH) Seloliman di Jawa Timur yang antara lain didukung The World Wild Wide Fund (WWF), serta Program Kampung Banjarsari (*Banjarsari Village*) sejak tahun 1970 di Cilandak Jakarta yang diinisiasi oleh Kelompok Wanita Tani, sebuah kelompok swadaya masyarakat. Model permukiman ini bahkan dijadikan UNESCO sebagai percontohan pada tahun 1996. Setelah mengevaluasi keempat program perumahan berkelanjutan tersebut, Larasati (2006) menyimpulkan beberapa hal terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan: (a) implementasi konsep keberlanjutan (*sustainability*) dalam pembangunan permukiman dapat meningkatkan dan memelihara kualitas kondisi lingkungan sekitar. Hal ini terutama terlihat dalam kasus *eco-house* di PPLH Seloliman dimana perumahan dibangun dengan konsep keberlanjutan, (b) keterlibatan pelbagai pihak, khususnya masyarakat dalam membangun perumahan mereka, dinilai efektif terutama terkait dengan pemeliharaan lingkungan di sekitar perumahan. Untuk konteks Kampung *Improvement Program* (KIP), faktor masyarakat sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan program, (c) keputusan dan keterlibatan pembangunan perumahan yang melibatkan masyarakat lokal mampu memotivasi dan menginisiasi terwujudnya perumahan berkelanjutan sebagaimana yang ditunjukkan dalam kasus Kampung Banjarsari.

Salah satu hasil penting dari penelitian tersebut adalah bahwa implementasi pembangunan berkelanjutan di Indonesia perlu mempertimbangkan keragaman kondisi sosial budaya di daerah tempat pembangunan perumahan berkelanjutan itu dilaksanakan. Hal ini dikarenakan bahwa kondisi lingkungan dan sosial di setiap daerah tidak persis sama, sehingga kriteria-kriteria ekonomi, sosial dan lingkungan dari konsep berkelanjutan perlu diadaptasi sesuai dengan kondisi daerah dan masyarakatnya. Tidak heran jika terkait dengan penelitian-penelitian terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan, juga dikenal pendekatan perumahan berbasis komunitas (*community based housing*) sebagaimana penelitian yang telah dilakukan oleh Winston & Eastaway (2008), ACHR (2011), Manaf (2011b, 2013) maupun Ophiyandri *et al.* (2015).

Riset-riset lain menunjukkan bahwa pembangunan perumahan berkelanjutan juga memberikan dampak positif terhadap kesehatan dan kesejahteraan (Prochorskaite & Maliene, 2013). Pembangunan perumahan berkelanjutan juga tidak selalu berkonsekuensi pada pembiayaan yang mahal untuk mewujudkannya. Riset yang dilakukan oleh Turcotte & Geiser (2010) memberikan skema *financial viability* bagi *sustainable housing* agar memungkinkan diwujudkan bagi *low income people* dengan melakukan *cross supported financial scheme* dengan perumahan bagi kelompok pendapatan tinggi. Guna mewujudkannya memerlukan adanya pengertian dan kolaborasi *multi stakeholders*. Larasati (2006) justru menunjukkan bahwa perumahan berkelanjutan dapat dibangun dengan biaya yang rendah dan mampu menghemat penggunaan energi yang terkait dengan sistem ventilasi dan pengaturan suhu ruangan.

Jika memang fokus pembangunan perumahan memerlukan pendekatan berkelanjutan, pertanyaannya adalah mengapa kemudian realisasi perumahan berkelanjutan ini terkendala?. Salah satu faktor penghambatnya adalah adanya kecenderungan pandangan atau persepsi, khususnya dari Pengembang, bahwa pembangunan perumahan berkelanjutan berkonotasi mahal, dikarenakan ada biaya-biaya sosial dan lingkungan yang harus diperhitungkan. Hal ini menyebabkan perumahan berkelanjutan menjadi tantangan tersendiri bagi para Pengembang (Li & Zhao, 2011).

Selain itu, pembangunan perumahan berkelanjutan hanya dapat diwujudkan sekiranya terdapat keterlibatan dari pelbagai pihak terkait untuk dapat menjalankannya (Timmer & Kate, 2006). Leeuwen (2004) memberikan gambaran bagaimana sektor publik dan privat perlu melakukan kemitraan atau kolaborasi dalam hal penyediaan rumah inovatif dengan basis perumahan berkelanjutan bagi masyarakat marjinal. Dalam terminologi ekonomi, kolaborasi ini dinamakan sebagai *Public Private Partnership* (Sundaram *et al.*, 2016). Clarke & Fuller (2010) menamakan kolaborasi ini sebagai *cross-sector social partnership* (CSSP). Dalam teori manajemen, kolaborasi strategis ini terkait dengan kolaborasi antar *stakeholders*, dimana model kolaborasi *stakeholders* sendiri terdapat beberapa jenis, yaitu *dual-helix*, yaitu kolaborasi antara pemerintah (*Government/G*) dan dunia usaha (*Business/B*). Terdapat juga kolaborasi *stakeholders* yang dilakukan oleh pemerintah (G), dunia usaha (B) dan akademisi (A) yang dinamakan dengan model *tri-helix*. Ada juga model kolaborasi *stakeholders* yang dinamakan *quadruple-helix*, yang melibatkan pemerintah (G), dunia usaha (B), akademisi dan masyarakat (*Community/C*), serta yang terkini adalah kolaborasi *stakeholders penta-helix* yang menambahkan peran *stakeholders* media atau lembaga swadaya masyarakat ke dalam model *quadruple-helix* (Tonkovic *et al.*, 2015).

Riset-riset terdahulu telah berusaha mengkaji kolaborasi *stakeholders* dalam mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan. Di antaranya adalah riset yang dilakukan oleh Prajitno (1997) yang melakukan kajian mengenai kolaborasi yang dapat dikategorikan sebagai kolaborasi *dual-helix* antara pemerintah (G) dan swasta atau dunia usaha (B). Riset ini berhasil menunjukkan pelbagai pertimbangan dari aspek finansial, legal, hingga ekologis yang perlu dipertimbangkan dalam pengadaan rumah bagi rakyat, khususnya di kota-kota kecil. Penelitian lain dilakukan oleh Ajayi (2012) yang juga mengkaji kolaborasi *dual-helix* antara masyarakat (C) dan pemerintah (G) dalam penyediaan rumah berkelanjutan di Afrika. Battams & Baum (2010) mengkaji kolaborasi antara akademisi (A) dan pemerintah (G) dalam *sustainable housing*, terutama dalam hal kebijakan apa saja yang harus dipertimbangkan dalam penyediaan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat yang tidak mampu. Di dalam konteks Indonesia, Manaf (2013) telah melakukan penelitian yang dapat dikategorikan sebagai kolaborasi *triple-helix* antara pemerintah (G), dunia usaha (B), dan masyarakat (C) dengan menggunakan studi kasus di desa Kutoharjo, Kabupaten Kendal. Riset ini menunjukkan bahwa keterlibatan masyarakat penting dalam mempertimbangkan aspek lingkungan dalam penyediaan perumahan yang berkelanjutan, yang tengah disediakan oleh pemerintah dan swasta atau dunia usaha. ACHR (2011) memberikan laporan empiris peranan lembaga swadaya masyarakat dalam proses kolaborasi strategis untuk perumahan berkelanjutan. Laporan ini menunjukkan contoh kasus di Filipina, Fiji, Thailand, Vietnam dan Srilangka. Keterlibatan LSM, masyarakat, dan pemerintah mendorong terwujudnya perumahan berkelanjutan dari kolaborasi pelbagai *stakeholders*, khususnya pemerintah (G), masyarakat (C), dan lembaga swadaya masyarakat/LSM (*Non-Government Organization/NGO*).

Di dalam konteks Indonesia, kehadiran LSM yang berupaya mendampingi masyarakat untuk menyuarakan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam hal ketersediaan perumahan berkelanjutan sangat diperlukan. Seringkali masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak dapat menyuarakan hak-hak mereka sekalipun dilindungi oleh undang-undang. Dalam hal ini peran LSM juga dibutuhkan,

Koesnadi (2004) dalam Tompunu (2001) menegaskan pentingnya peran LSM dalam upaya perbaikan lingkungan perumahan dan permukiman. Di Indonesia, beberapa LSM yang berkecimpung dalam pembangunan perumahan antara lain *Indonesia Property Watch* (IPW) telah mendesak pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai perumahan tidak hanya menyerahkan penyediaannya pada pihak swasta. Pihak pendamping masyarakat ini selain berfungsi untuk menyuarakan kebutuhan masyarakat kepada pemerintah juga dapat membantu memberikan pendampingan kepada masyarakat agar rumah hunian mereka dapat memenuhi kriteria layak sekaligus sehat, baik secara teknis-planologis, ekonomis, maupun ekologis. Tidak seluruh riset kolaborasi menghasilkan kesimpulan yang menggembirakan. Di antaranya adalah riset kolaborasi berjenis *quadrupe-helix* antara pemerintah (G), Swasta (B), Masyarakat (C), dan LSM (NGO), yang dilakukan oleh Manaf (2009) dengan menggunakan kasus di daerah Semarang, dengan melibatkan dua kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sektor informal di daerah Puduk Payung dan kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sektor formal di daerah Banget Ayu. Hasil riset menunjukkan bahwa program di kelompok MBR sektor informal cenderung gagal jika dibandingkan dengan MBR di sektor formal. Salah satu faktor penentunya adalah peran pemerintah yang berbeda di kedua tempat. Riset ini sekalipun hasilnya tidak menggembirakan justru semakin menunjukkan bahwa peran kolaborasi *stakeholders* sangat diperlukan dan masing-masing elemen dalam kolaborasi tersebut perlu menjalankan perannya sesuai dengan harapan yang dirumuskan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan. Namun demikian, riset tersebut juga menunjukkan bahwa karakteristik pemerintahan yang berbeda di dua daerah yang berbeda menentukan efektivitas program perumahan bagi MBR.

Kementrian PPN/Bapenas mencatat beberapa persoalan yang menghambat program penanganan perumahan berkelanjutan ini. Persoalan-persoalan tersebut adalah adanya *mismatch* dalam pengadaan hunian layak untuk MBR, kurangnya sinergi antar institusi pemerintah dalam perumusan kebijakan pengadaan hunian layak untuk MBR, belum adanya kebijakan pemerintah yang benar-benar mendukung pertumbuhan hunian layak untuk MBR, dan belum adanya sistem administrasi kependudukan dengan nomor identitas tunggal untuk memudahkan mekanisme transaksi pengadaan perumahan bagi MBR. Sebagaimana diprioritaskan dalam program Kementrian PPN/Bapenas sendiri, maka kolaborasi menjadi salah satu langkah penyelesaian pengadaan perumahan berkelanjutan bagi MBR (Timmer & Kate, 2006). Masalah-masalah yang terkait dengan *mismatch*, kurangnya sinergi, dan lain-lain juga bisa disebabkan oleh adanya faktor perbedaan persepsi antar pihak yang bertanggungjawab dalam pelaksanaan program perumahan berkelanjutan. Dan perbedaan persepsi juga dapat disebabkan oleh perbedaan faktor sosio-demografis yang melingkupinya. Makinde (2014) misalnya menyebutkan bahwa faktor sosial budaya menentukan ekspektasi sekaligus tingkat kepuasan masyarakat yang menghuni suatu perumahan. Khusus terkait dengan relasi antar kondisi sosio demografi dan persepsi masyarakat, riset yang dilakukan oleh Esu, BB (2015) membuktikan pentingnya memahami kondisi sosio demografis untuk memahami persepsi masyarakat. Sesuai konteks perumahan berkelanjutan, penelitian lanjutan diperlukan untuk menganalisis faktor sosio-demografis maupun sosial budaya tersebut.

Penelitian lain yang dilakukan di antaranya oleh Brinkerhoff (2002), Babiak & Thibault (2009), Bendell *et al.* (2010), Clark & Fuller (2010), Dahan *et al.* (2010) serta Manaf (2009, 2011a, 2011b, 2013) semakin menegaskan pentingnya kolaborasi strategis dari *stakeholders*

pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat. Namun demikian, hingga kini penelitian yang mengkaji kolaborasi kelima elemen *stakeholders* pemerintah (G), dunia usaha/swasta (B), Akademisi (A), masyarakat (C), dan Lembaga Swadaya Masyarakat (NGO) secara keseluruhan dengan pendekatan *penta-helix* masih terbatas jika tidak dapat dikatakan belum ada untuk konteks perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) di Indonesia. Penelitian Larasati (2006) dan Hilman (2008) sekalipun mengkaji mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia, namun penelitian mereka belum mengevaluasi pentingnya kolaborasi *stakeholders* dan identifikasi setiap elemen *stakeholders* tersebut untuk mewujudkan perumahan berkelanjutan. Contoh penerapan pembangunan perumahan berkelanjutan yang berbasis kolaborasi strategis *penta-helix* dengan model *stakeholders* atau BGAC⁺ atau plusnya adalah NGO, sementara ini baru ada di negara lain seperti Filipina, Fiji, Thailand, Vietnam dan Srilangka (ACHR, 2011). Penelitian ilmiah yang merumuskan pentingnya model kolaborasi *stakeholders* bagi perumahan berkelanjutan di Indonesia, khususnya dalam rangka pelaksanaan program pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dikatakan belum ada.

Berdasarkan latar belakang di atas, Penelitian ini bermaksud untuk mengidentifikasi lebih lanjut mengenai kolaborasi strategis yang menggunakan pendekatan *penta-helix* atau 5 elemen *stakeholders* bagi pembangunan perumahan berkelanjutan, yang terdiri atas Dunia Usaha, termasuk pengembang dan penyedia kredit (B), Pemerintah (G), Akademisi (A), Masyarakat (C), dan Lembaga Swadaya Masyarakat dan Media (NGO atau Plus) sehingga disingkat BGAC Plus atau BGAC⁺. Kolaborasi yang bersifat strategis ini akan menentukan terpenuhinya kebutuhan perumahan bagi MBR. Keterpenuhan perumahan tersebut tidak hanya dari segi kepemilikan atau tidaknya, namun juga keterpenuhan konsep perumahan yang layak dan terjangkau dengan mempertimbangkan pelbagai faktor teknis, sosiologis, ekologis, maupun ekonomis. Di sini dapat dipahami bahwa bukan sekedar *housing* saja yang berusaha untuk dipenuhi, namun juga *sustainable housing* atau aspek keberlanjutannya dari perumahan, atau dengan kata lain unsur-unsur kebutuhan sosial dan lingkungan, selain faktor ekonomis harus dipertimbangkan.

Perumusan Masalah

Konsep perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) merupakan konsep perumahan yang mengakomodasi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Konsep ini bisa menjadi solusi dalam pelaksanaan program *housing development*. Konsep perumahan berkelanjutan tidak hanya mempertimbangkan aspek ekonomis (*affordable*) saja, namun juga dari aspek sosial (*sociable*) dan juga lingkungan (*ecological*) atau secara ringkas aspek keberlanjutan (*sustainable*). Pemenuhan aspek-aspek tersebut akan dapat membantu MBR dalam memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman sekaligus juga memelihara kehidupan dan penghidupan mereka.

Konsep ini telah menjadi bagian kebijakan pemerintah Indonesia dalam pembangunan perumahan sejak tahun 1997. Meski begitu, *backlog* perumahan yang masih tinggi terutama bagi MBR, menyebabkan pembangunan perumahan masih memprioritaskan aspek ekonomi daripada aspek lain dari keberlanjutan, yaitu aspek sosial dan lingkungan. Perhatian utama pada penurunan *backlog* perumahan dari sisi ekonomi

saja ternyata tidak menjamin terjadinya penurunan angka backlog perumahan jika dibandingkan dengan pertumbuhan jumlah rumah tangga (*households*). Kenyataan tersebut menunjukkan perlu adanya pendekatan yang menyeluruh, selain pendekatan ekonomi, dalam pembangunan perumahan. Di sinilah, konsep pembangunan perumahan berkelanjutan perlu kembali dikemukakan sebagai solusi bagi persoalan perumahan di Indonesia.

Penelitian-penelitian terdahulu menyimpulkan bahwa kolaborasi strategis antar elemen *stakeholders* diperlukan untuk mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia. Pada dasarnya penelitian mengenai pentingnya implementasi konsep perumahan berkelanjutan juga telah banyak dilakukan, namun penelitian yang merumuskan strategi kolaborasi keseluruhan *stakeholders* dengan pendekatan kolaborasi *penta-helix* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan belum pernah dilakukan. Penelitian-penelitian sebelumnya lebih menunjukkan kolaborasi antar elemen *stakeholders* secara parsial dari beberapa elemen *stakeholders* yang dimaksud. Perbedaan persepsi antar elemen *stakeholders* dalam model *penta-helix* di perumahan berkelanjutan tentunya perlu diidentifikasi agar kolaborasi dapat dilakukan secara efektif. Disamping hal tersebut, agar perbedaan persepsi dapat diidentifikasi dengan baik, maka karakteristik sosio demografis maupun sosial budaya dari masing-masing elemen dalam *stakeholders* tersebut perlu juga diidentifikasi sebagaimana riset yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya.

Pendekatan penelitian yang dilakukan terkait dengan aspek fisik dari perumahan berbasis komunitas dan aspek nonfisik (persepsi mengenai kebutuhan masyarakat) idealnya dilakukan dengan menggabungkan pendekatan penelitian yang menyeluruh, meliputi analisis terhadap data-data yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Pendekatan penelitian yang menyeluruh ini akan membantu mengurai persoalan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR sekaligus juga memberikan pendekatan baru dalam penyelesaian masalahnya dengan melibatkan seluruh aspek yang mempengaruhinya. Hasil dari penelitian yang menyeluruh diharapkan dapat menjadi model baru dalam penyelesaian persoalan pembangunan perumahan berkelanjutan terutama MBR, sekaligus berkontribusi terhadap penurunan tingkat backlog perumahan secara keseluruhan di Indonesia.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut

1. Bagaimanakah gambaran kebijakan dan program pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Bandung?.
2. Bagaimanakah karakteristik sosio-demografis dari masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi sasaran pembangunan perumahan berkelanjutan?.
3. Bagaimanakah karakteristik sosio-demografis dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan?.
4. Bagaimana gambaran dan perbedaan persepsi dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan?.

5. Faktor-faktor apakah yang menjadi perhatian utama sekaligus kendala dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan?.
6. Bagaimanakah model kolaborasi strategis antara pihak *stakeholders* pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat yang dapat dirumuskan untuk mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan?.

Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan yang ingin dicapai dari penelitian yang diusulkan ini adalah untuk memperoleh suatu model kolaborasi strategis *stakeholders* dengan menggunakan pendekatan *penta-helix* antar elemen *stakeholders* yaitu Pengusaha (Business/B), Pemerintah (Government/G), Akademisi (Academician/A), Masyarakat (Community/C), dan Lembaga Swadaya Masyarakat (+/Plus) atau dapat disingkat dengan model BGAC⁺ (merujuk pada perkembangan paradigma teoritis) dalam mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan untuk merespon persoalan pembangunan perumahan bagi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang merupakan mayoritas kelompok masyarakat yang termasuk ke dalam *backlog* perumahan. Dengan kompleksitas permasalahan perumahan yang ada, penelitian ini memiliki tujuan spesifik yang ingin dicapai sebagai berikut:

1. Menguraikan gambaran kebijakan dan program pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Bandung.
2. Menganalisis karakteristik sosio-demografis dari MBR yang menjadi sasaran pembangunan perumahan berkelanjutan.
3. Menganalisis karakteristik sosio-demografis dari masing-masing elemen *stakeholders* pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan.
4. Menganalisis gambaran dan kesenjangan persepsi dari masing-masing elemen *stakeholders*, dari pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat, sehingga dapat dirumuskan faktor-faktor yang menjadi perhatian utama mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan.
5. Menganalisis faktor-faktor yang menjadi perhatian utama sekaligus kendala dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan.
6. Merumuskan model kolaborasi strategis antara pihak *stakeholders* pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat (MBR) dan lembaga swadaya masyarakat yang dapat dirumuskan untuk mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan.

Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai kolaborasi strategis *stakeholders* dalam mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan, khususnya bagi MBR ini sangat penting atas dasar beberapa alasan. **Alasan pertama**, menyangkut alasan kebermanfaatan ilmu bagi penyelesaian persoalan di masyarakat. *Backlog* perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan persoalan penting yang membutuhkan solusi menyeluruh berjangka panjang. Berbagai upaya telah dilakukan untuk mencari jalan keluar penyelesaian penurunan *backlog* perumahan tersebut. Namun demikian, solusi yang dilakukan masih didominasi oleh faktor ekonomis (*affordability*) dibandingkan dengan faktor sosial dan lingkungan, disisi lain kedua faktor terakhir sangat menentukan bagi aspek keberlanjutan dari pembangunan perumahan.

Alasan kedua, karena pembangunan perumahan berkelanjutan sekaligus penyelesaian persoalan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat merupakan amanat undang-undang, yaitu Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (Amandemen IV Pasal 28 H Ayat 1), Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Lingkungan Permukiman, dan juga Agenda Pembangunan Berkelanjutan dari Pemerintah Republik Indonesia tahun 1999. Bagian latar belakang di atas telah menjelaskan bahwa pembangunan perumahan berkelanjutan tidak dapat diabaikan bagi penyelesaian persoalan perumahan dalam jangka panjang.

Alasan ketiga, menyangkut pentingnya pendekatan yang berbeda dalam penyelesaian persoalan pembangunan dengan merujuk pada *academic paper* dan *policy paper* berdasarkan pada hasil-hasil penelitian yang mutakhir. Dalam hal penyelesaian persoalan *backlog* perumahan bagi MBR, memerlukan pendekatan pembangunan perumahan berkelanjutan, dan tidak hanya sekedar memfokuskan pada faktor ekonomi saja. Konsekuensinya, terwujudnya pembangunan perumahan berkelanjutan menjadi ukuran keberhasilan penyelesaian persoalan pembangunan di sektor perumahan. Kolaborasi strategis menjadi salah satu faktor penentu keberhasilan pembangunan perumahan berkelanjutan (Timmer & Kate 2006).

Alasan lain yang dapat dikemukakan adalah bahwa konsep pembangunan perumahan yang berkelanjutan (*sustainable*) sendiri memiliki perbedaan perspektif secara keilmuan sebagaimana yang dikemukakan oleh Winston & Eastaway (2007) dan juga Mulliner & Maliene (2011, 2015), terutama dari pertimbangan ekonomi-finansial dengan lingkungan dan persoalan sosial. Perbedaan perspektif ini yang diduga menyebabkan adanya perbedaan pandangan dari beberapa *stakeholders* (pemerintah, swasta, masyarakat, akademisi, dan lembaga swadaya masyarakat) dalam melihat prioritas faktor yang harus didahulukan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat, khususnya MBR. Kajian mengenai perbedaan perspektif ini, oleh karena itu sangat perlu dilakukan untuk memperoleh gambaran kesenjangan perspektif sekaligus juga untuk merumuskan model kolaborasi strategis yang diperlukan untuk mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan yang dimaksud. Penelitian ini berusaha untuk merumuskan model kolaborasi strategis yang dapat berbasis studi kasus, untuk dapat digunakan untuk program pembangunan perumahan berkelanjutan, khususnya bagi MBR.

Kebaruan Penelitian

Penelitian yang dilakukan memiliki sisi kebaruan (*novelty*) dari beberapa hal berikut ini:

1. Penelitian dilakukan menggunakan pendekatan interdisiplin yang memadukan pandangan teoritis mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan dengan kolaborasi strategis *stakeholders* yang menggunakan model-model *stakeholders* yang ada, khususnya penerapan model *stakeholders penta-helix* untuk pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing development*).
2. Kerangka teoritis dari penelitian terdahulu yang digunakan untuk konsep kolaborasi strategis dalam pembangunan dengan menggunakan model *stakeholders*, yang terbanyak baru sampai pada tahap 4 entitas atau jika menggunakan model *stakeholders* baru sampai pada tahap model *quadruple-helix*. Penelitian ini menggunakan 1 entitas tambahan sehingga menjadi 5 unsur dalam model *stakeholders* yang ada, yaitu menggunakan pendekatan *penta-helix* yang diadaptasi untuk sektor perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Penelitian ini menghasilkan rumusan model kolaborasi strategis berbasis data empiris, yang diharapkan dapat memberikan *value added* bagi seluruh pihak yang mengupayakan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga model yang dirumuskan dalam jangka panjang diharapkan dapat berkontribusi pada penurunan *backlog* perumahan di Indonesia sekaligus mendukung pelaksanaan program pembangunan perumahan berkelanjutan.
4. Penelitian menghasilkan *rating table* dan skor *sustainable housing development rating* (SHDI) sebagai alat ukur pembangunan perumahan berkelanjutan, yang dibangun berdasarkan prioritas responden atas persepsi mereka terhadap *sustainable housing* yang diteliti dalam penelitian ini. Hasil ini dapat dijadikan panduan dalam memahami faktor-faktor apa saja yang dinilai penting oleh setiap *stakeholders* sehingga dapat dijadikan panduan bagi pengambilan keputusan maupun kebijakan, termasuk untuk melakukan penilaian program pembangunan perumahan.

Ruang Lingkup Penelitian

Sekalipun tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk merumuskan model kolaborasi strategis untuk mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR, namun ruang lingkup penelitian dibatasi pada daerah penelitian yang menjadi perhatian utama dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Masih tingginya masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki perumahan yang memenuhi unsur ekonomis, sosial dan ekologis (berkelanjutan).
2. Seiring dengan keadaan pada butir pertama, daerah penelitian yang diambil memiliki tingkat *backlog* yang tinggi dan sebagai sasaran pemerintah untuk pembangunan perumahan berkelanjutan.
3. Daerah penelitian tersebut memiliki keseluruhan entitas *stakeholders* yang terkait dengan penyediaan perumahan berkelanjutan. Dalam hal ini terdapat unit analisis yang

mewakili unsur pengusaha (pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, masyarakat, akademisi, dan lembaga swadaya masyarakat.

4. Daerah penelitian yang diseleksi memungkinkan untuk diteliti dalam periode penelitian yang telah dilaksanakan dari bulan Juni hingga Agustus 2017, baik dari sisi administratif birokrasi, maupun dari sisi dukungan dana dan waktu penelitian.

Atas dasar pertimbangan faktor-faktor tersebut, peneliti menjadikan Kabupaten Bandung sebagai lokasi penelitian yang dilakukan, berdasarkan studi pendahuluan yang telah dilakukan. Rincian mengenai lokasi penelitian diuraikan pada bab 3 dari disertasi ini.

2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan dijelaskan hasil dari kajian pustaka deduktif dan induktif. Kajian deduktif mendeskripsikan berbagai teori, konsep, pandangan dari para peneliti dan pakar tentang dinamika sektor pembangunan di sektor perumahan yang menggunakan pendekatan pembangunan berkelanjutan. Kajian induktif akan mendeskripsikan hasil-hasil penelitian terdahulu. Berbagai penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian juga diuraikan dan dibahas, sehingga dapat diketahui posisi penelitian serta keterbaruan yang terjadi antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang telah dilakukan. Pada bagian akhir, dilakukan sintesis dari berbagai teori dan penelitian terdahulu sehingga memperjelas konsep-konsep dan teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini. Berdasarkan hasil sintesis tersebut, disusunlah kerangka pemikiran konseptual dari penelitian ini.

Teori Pembangunan Berkelanjutan dan Perumahan Berkelanjutan

Konsep Dasar Pembangunan

Allen (2000) mendefinisikan pembangunan sebagai sebuah cabang ilmu sosial yang bersifat multidisiplin yang memberikan perhatian utama terhadap negara-negara berkembang, baik dari faktor sosial dan ekonomi maupun berbagai hal yang terkait dengan masyarakat dan kawasan di negara-negara berkembang. Senada dengan Allen, Todaro (2000) mendefinisikan pembangunan sebagai sebuah proses multidimensi yang mencakup pelbagai perubahan mendasar dan struktur sosial, mencakup sikap yang terdapat di masyarakat, hingga mencakup institusi-institusi nasional yang diperuntukkan untuk mengejar percepatan pertumbuhan ekonomi, penanganan ketimpangan pendapatan dalam masyarakat, serta pengentasan kemiskinan.

Terdapat pelbagai pendekatan dalam merumuskan teori pembangunan sebagaimana yang ditulis oleh Peet & Hartwick (1999). Perbedaan teori pembangunan pada dasarnya berbeda dalam memandang subjek dan objek yang dijadikan tujuan dalam pembangunan, relasi sosial dalam masyarakat, peran kekuasaan dalam pembangunan, peran gender

dalam pembangunan hingga cara pandang terhadap pemanfaatan ilmu dan teknologi dalam pembangunan. Sekalipun dinamika mengenai pandangan terhadap pembangunan itu sangat beragam, hampir keseluruhan teori tersebut memiliki titik temu terkait tujuan mendasar yang ingin dicapai. Pembangunan adalah pencapaian dan peningkatan kesejahteraan (*well-being*) masyarakat, baik secara individual maupun secara kelompok. Hal ini sebagaimana yang dikemukakan oleh Pieterse (2010) yang mendefinisikan pembangunan sebagai intervensi berbagai pihak di masyarakat yang terorganisasi dalam urusan masyarakat yang menyangkut standar pencapaian kemajuan. Kemajuan yang dimaksud di sini adalah standar kesejahteraan atau *standard of wellbeing*.

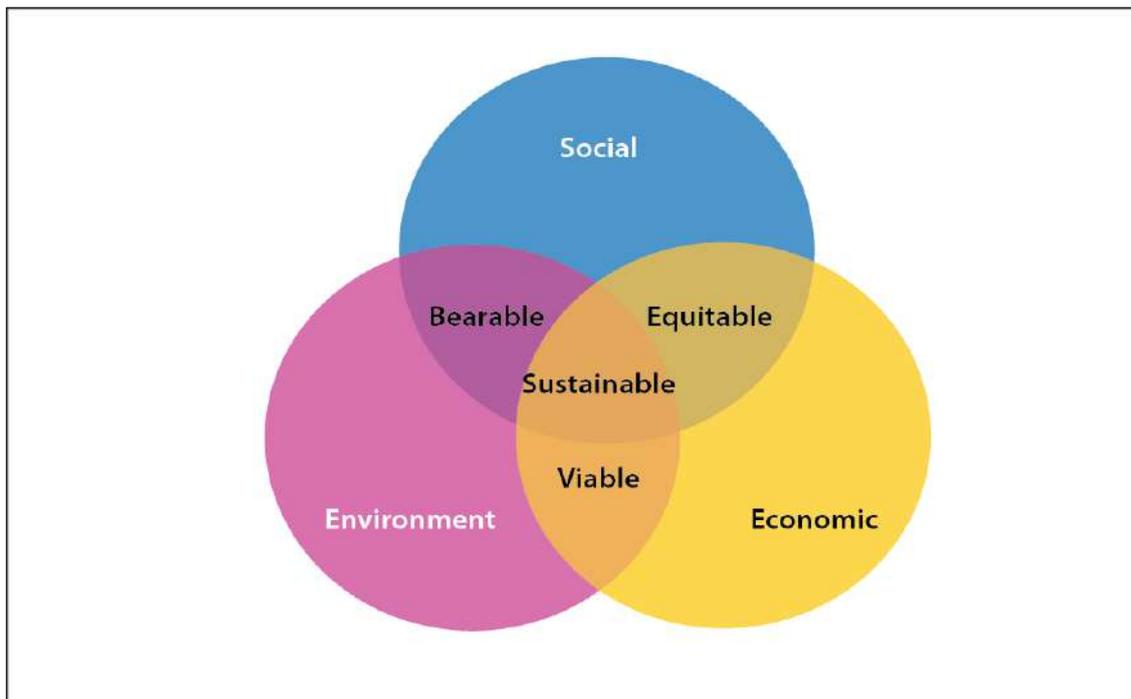
Teori pembangunan klasik yang di antaranya diperkenalkan oleh Sollow (1956) dan Rostow (1960) mengukur standar kesejahteraan dengan nilai uang atau pendapatan (*income*), beberapa ahli pembangunan memandang indikator kesejahteraan secara lebih luas. Salah satu yang dikemukakannya adalah pandangan Aked *et al.* (2008) yang membagi kesejahteraan menjadi dua elemen: perasaan nyaman (*feeling good*) dan berfungsi baik (*functioning well*). Perasaan bahagia, nikmat, penasaran, dan keterlibatan adalah karakteristik seseorang yang memiliki pengalaman positif dalam hidupnya. Termasuk yang juga dinilai penting sebagai indikator kesejahteraan bagi mereka adalah berfungsi baiknya peran-peran manusia dalam kehidupan. Pengalaman memiliki hubungan yang baik dengan orang lain, memiliki kemampuan untuk mengatur orang lain, dan memiliki perasaan dibutuhkan oleh orang lain termasuk dalam indikator kesejahteraan.

Chambers (2004) memperkenalkan istilah kesejahteraan yang bertanggung jawab (*responsible wellbeing*). Menurut peneliti, pembangunan tidak cukup hanya diukur dengan pencapaian terhadap pemenuhan standar kesejahteraan tertentu, karena pencapaian kesejahteraan tidak jarang ditentukan oleh kekuasaan dan penguasaan atas sumber-sumber material, namun kesejahteraan juga perlu diukur dari sisi keadilan dan keterkaitan pemenuhan kebutuhan ekonomi dengan mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan. Jika keduanya terpenuhi, maka kesejahteraan yang bertanggung jawab (*responsible wellbeing*) telah terpenuhi. White (2009) menyimpulkan bahwa kesejahteraan perlu diukur setidaknya dari sisi subjektif, material dan relasional. Sisi subjektif menyangkut apa yang dirasakan oleh seorang individu, kelompok, atau masyarakat mengenai suatu kebutuhan yang diperoleh atau tidak diperoleh. Aspek material adalah menyangkut indikator terpenuhinya kebutuhan material yang terukur secara fisik, misalnya makanan, tempat tinggal, pakaian, dan lain sebagainya. Adapun sisi relasional terkait dengan tercapainya suatu relasi yang baik antara satu individu, kelompok atau masyarakat dengan individu, serta kelompok dan masyarakat lainnya.

Konsep Pembangunan Berkelanjutan

Perhatian pembangunan pada kelompok masyarakat atau komunitas sebagaimana yang dikemukakan pada bagian sebelumnya memberikan porsi penting pada pemahaman bahwa pembangunan tidak hanya menyangkut aspek ekonomi material belaka, namun juga menyangkut faktor-faktor lain yang terkait dengan pembangunan yang terdapat dalam sebuah komunitas. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya oleh White (2009), pencapaian kesejahteraan di tingkat komunitas juga tidak dapat diukur oleh indikator ekonomi atau material saja, namun juga menyangkut aspek subyektif dan relasional,

sebagaimana yang telah diuraikan dalam bagian sebelumnya. Di antara faktor-faktor lain yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan faktor komunitas dalam pembangunan adalah faktor sosial dan lingkungan. Pencapaian tujuan pembangunan tidak hanya mempertimbangkan bagaimana individu atau kelompok di dalam masyarakat dapat terpenuhi kesejahteraannya, namun juga bagaimana aspek sosial dan lingkungan dalam kesejahteraan juga dapat terpenuhi. Hal ini yang oleh Rogers *et al.* (2008) didefinisikan sebagai konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*). Gambar 2.1 mengilustrasikan interaksi faktor dalam pembangunan berkelanjutan.



Sumber: Dréo (2006) dalam Makinde (2013)

Gambar 2.1 Interaksi faktor dalam pembangunan berkelanjutan

Konsep pembangunan berkelanjutan didefinisikan sebagai pembangunan yang berorientasi pada pemenuhan kebutuhan masyarakat saat ini tanpa mengabaikan pemenuhan kebutuhan generasi yang akan datang (*development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs*). Definisi tersebut mulai diperkenalkan dan dipopulerkan dalam laporan *The World Commission of Environment and Development (Brundtland Commission)* yang berjudul *Our Common Future* pada tahun 1987 dan menjadi pendorong lahirnya Agenda 21 dalam *The Earth Summit* pada tahun 1992 yang diselenggarakan oleh *The UN Conference on Environment and Development*. Di antara butir kesepakatan dalam *The Earth Summit* untuk pembangunan di bidang sosial dan ekonomi, adalah dorongan untuk mempromosikan konsep pembangunan berkelanjutan bagi kehidupan manusia yang terdiri atas: (1) penyediaan permukiman yang memadai bagi seluruh manusia, (2) peningkatan pengelolaan pemenuhan kebutuhan manusia, (3) mempromosikan

penggunaan dan pengelolaan lahan secara berkelanjutan, (4) mempromosikan pendekatan terintegrasi untuk infrastruktur lingkungan yang meliputi infrastruktur air, sanitasi, drainase dan pengelolaan limbah, (5) mempromosikan pemenuhan kebutuhan manusia dalam bidang *sustainable energy* dan *transport systems*, (6) mempromosikan pemenuhan kebutuhan manusia dalam perencanaan dan pengelolaan yang berkelanjutan di area rawan bencana, (7) mempromosikan aktivitas industri konstruksi yang berkelanjutan, serta (8) mempromosikan pembangunan di bidang SDM dan *capacity building* dalam pemenuhan kebutuhan manusia (*The UN's Agenda 21*).

Dengan mempertimbangkan keterbatasan lahan, sebagai contoh, maka pencapaian kebutuhan pembangunan di sektor perumahan tidak hanya mempertimbangkan pencapaiannya pada saat ini, namun juga generasi yang akan datang. Di sinilah faktor sosial dan lingkungan menjadi indikator tambahan dalam hal pencapaian tujuan pembangunan. Konsep pembangunan berkelanjutan menguraikan pentingnya menghubungkan aspek ekonomi dari masyarakat dengan faktor sosial dan lingkungan agar pembangunan yang dijalankan dapat terus berkelanjutan. Berdasarkan pendapat Swisher *et al.*, (2009), pembangunan berkelanjutan setidaknya memiliki 3 kriteria yang harus terpenuhi dalam setiap perencanaan dan pelaksanaan pembangunan yaitu *environmentally sound, economically productive and socially just*. Laporan dari *IUCN Renowned Thinks Meeting* pada tahun 2006 menyimpulkan bahwa pembangunan berkelanjutan adalah suatu konsep dalam mana faktor ekonomi berupaya dicapai dalam pembangunan bersamaan dengan pertimbangan faktor sosial dan ekologi atau lingkungan. Pembangunan berkelanjutan dengan demikian adalah pembangunan yang *equitable* (interaksi faktor ekonomi dan sosial), *viable* (faktor interaksi antara ekonomi dan lingkungan), dan *bearable* (interaksi antara faktor sosial dan lingkungan). Persoalan-persoalan pembangunan yang dihadapi pada masa kini, di antaranya seperti polusi, banjir, kekurangan air bersih, serta bencana alam lainnya, tanpa mengabaikan faktor alam, seringkali disebabkan oleh pembangunan yang direncanakan dan dijalankan tidak mempertimbangkan faktor sosial dan lingkungan dan hanya memfokuskan pada faktor ekonomi saja. Hal inilah yang menyebabkan pentingnya konsep pembangunan berkelanjutan dijalankan oleh para perencana dan pengambil kebijakan dalam pembangunan.

Konsep Pembangunan Perumahan Berkelanjutan

Konsep perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) adalah konsep perumahan yang mempertimbangkan tidak hanya aspek ekonomis (*economically affordable*), namun juga aspek sosial (*socially accessible*) dan lingkungan (*ecologically responsible*). Turcotte (2007) mengatakan bahwa *sustainable housing* tidak jarang dinamakan juga sebagai *green housing*, sekalipun pengertiannya tidak sepenuhnya tepat, karena *sustainable housing* tidak hanya mempertimbangkan aspek lingkungan saja, namun aspek ekonomi dan juga aspek sosial. Berdasarkan pengertian ini, perumahan berkelanjutan berupaya tidak hanya memenuhi aspek ekonomis saja dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat, namun akses sosial dari masyarakat tersebut sekaligus juga faktor lingkungan dimana perumahan akan disediakan.

Sebagaimana yang telah diamanatkan oleh UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dapat disimpulkan bahwa: 1) rumah merupakan

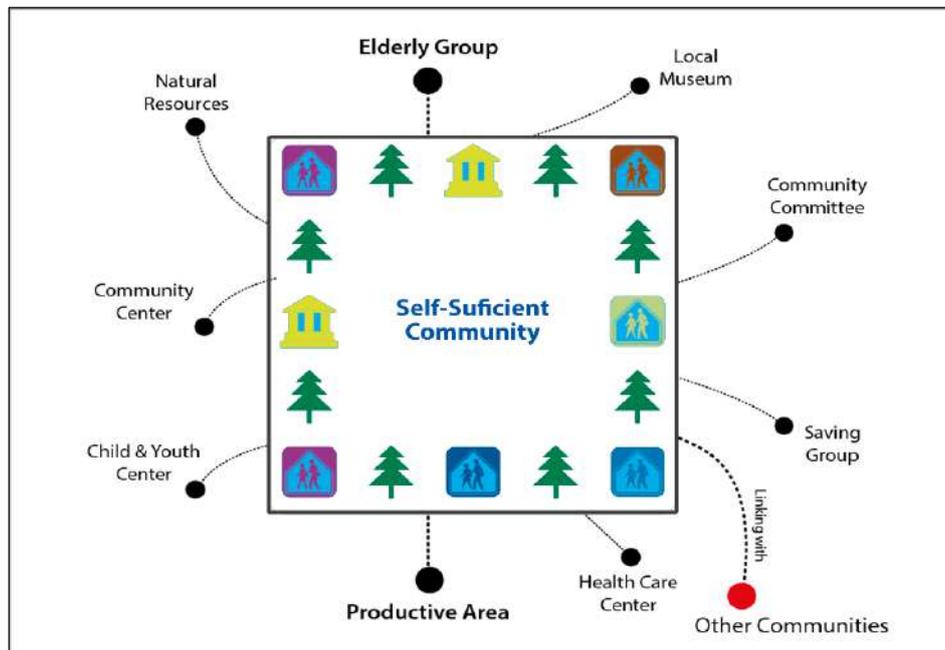
hak setiap warga agar dapat hidup sejahtera lahir dan batin (*housing rights*), 2) rumah yang dimaksud harus memenuhi aspek kelayakan lingkungan yang baik, memiliki akses terhadap layanan kesehatan, tidak terkecuali pula layanan pendidikan (*adequate housing*), 3) rumah tersebut harus terjangkau oleh masyarakat (*affordable housing*). Perlu ada keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah sekiranya terdapat persoalan dalam perolehan perumahan dikarenakan adanya keterbatasan daya beli (*affirmative program*).

Terlepas bahwa konsep 'terjangkau' (*affordable*) sendiri secara literatur memiliki perbedaan perspektif seperti yang dikemukakan oleh Mulliner & Maliene (2015), negara perlu mengupayakan agar setiap warga dapat memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Sebagaimana dikemukakan oleh Winston & Eastaway (2008) dan mengacu amanat undang-undang, *affordability* dalam perumahan sendiri terkait dengan konsep kualitas hidup (*quality of life*) dan pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*). Pemenuhan atas kebutuhan rumah akan menentukan kualitas hidup masyarakat sekaligus juga generasi yang akan datang. Mengingat hal ini, sekiranya pemerintah memiliki keterbatasan dalam mewujudkannya, pemerintah dapat melakukan kolaborasi dengan pihak swasta, akademisi, maupun masyarakat untuk mewujudkannya. Pelbagai persoalan pembangunan di masyarakat, khususnya yang terkait dengan permukiman dan lingkungan, meniscayakan adanya keterlibatan kelompok sosial di masyarakat sehingga menuntut adanya upaya yang mencerminkan adanya keterlibatan atas semua aspek yang ada dalam organisasi di masyarakat (Zietlin 1995 dalam Tompunu 2001).

Gambar 2.2 berikut, yang diperkenalkan oleh *Asian Coalition for Housing Rights (ACHR)*, memberikan contoh mengenai konsep perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) yang cocok ditawarkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, seperti yang telah diterapkan di Filipina, Fiji, Thailand, Vietnam dan Srilangka. Permukiman tersebut tidak hanya memenuhi kelayakan sebagai perumahan yang sehat, namun juga memiliki akses yang baik terhadap alam (*natural resources*), pusat aktivitas masyarakat (*community center*), pusat aktivitas anak-anak dan remaja (*child and youth center*), kelompok dan rukun warga (*community committee*), fasilitas kesehatan (*health care center*), dan tidak terkecuali fasilitas pendidikan (*education center*). Konsep permukiman seperti ini pun memperoleh dukungan dari Mulliner & Maliene (2011, 2015) saat menentukan kriteria untuk sebuah rumah yang tidak hanya terjangkau (*affordable*) namun juga mempertimbangkan kepentingan generasi yang akan datang (*sustainable*) dimana faktor ekonomi juga mempertimbangkan faktor sosial dan lingkungan. Winston & Eastway (2008) secara panjang lebar menguraikan konsep pembangunan perumahan berkelanjutan atau *sustainable housing* yang dimaksud. ACHR telah menawarkan gagasan perumahan berbasis komunitas yang memenuhi aspek *sustainability*, yaitu terpenuhinya faktor ekonomi, sosial dan lingkungan.

Pembangunan berkelanjutan telah menggarisbawahi pentingnya faktor komunitas dalam pembangunan dimana faktor ekonomi, faktor sosial, dan faktor lingkungan secara bersama-sama dipertimbangkan dalam perencanaan dan pelaksanaan program pembangunan, tidak terkecuali pembangunan di sektor perumahan. Interaksi antara faktor ekonomi dengan sosial dan lingkungan memberikan pengertian kembali pada konsep *spatial community* sebagaimana yang telah dibahas pada bagian sebelumnya. Setiap komunitas memiliki kondisi kultural yang khas dan setiap kultur memiliki sistem dan tradisi kehidupan yang khas pula. Dengan demikian, jika pembangunan akan dijalankan pada tingkat komunitas, pertimbangan atas faktor kultural pada masyarakat menjadi

penting untuk tidak diabaikan. Pengabaian terhadap faktor kultural akan menyebabkan kegagalan pembangunan. Woodley *et al.* (2006) mengemukakan argumentasi bahwa *“despite of the fact that development planners aim to optimize development and reduce disparity between the rich and the poor, but they often do that without acknowledging the indigenous people’s food and livelihood systems”*.



Sumber: <http://www.achr.net>

Gambar 2.2 Konsep pemukiman berkelanjutan

Jauh sebelum mereka, Marsden (1994) menyatakan bahwa pengabaian atas faktor kultural dalam pembangunan merupakan pendekatan pembangunan yang keliru terhadap komunitas. Marsden dalam Wright (1994) menyatakan bahwa *“It is now commonplace to hear that there are many paths to development, each built on a different cultural base, and using different tools, techniques and organizations. The assumptions underlying the view that it would be sufficient to transfer western technology and expertise no longer hold. It is not the ‘native’ who is backward, nor is it a failure to incorporate the ‘human factor’ which is at fault, but the essential inappropriateness of the western package that was on offer”*. Lebih lanjut Marsden (1994) menyatakan bahwa perencanaan dan pengambil kebijakan dalam pembangunan dinilai arogan sekiranya mereka mengabaikan faktor-faktor kultural yang ada di masyarakat. *“The arrogance with which policy makers and planners assumed that they were writing on a tabula rasa as they intervened in the Third World in the name of development, is being replaced by a reflexive understanding of the partiality of their own knowledge and a heightened appreciation of the value of other ways of perceiving the development task”*.

Mulliner & Maliene (2011) mengemukakan kriteria perumahan berkelanjutan yang didasarkan atas penelitian-penelitian terdahulu. Rumah yang terjangkau (*affordable*)

tidak cukup digunakan untuk mengukur perumahan berkelanjutan, namun lebih lanjut lagi, perlu dilihat pula akses terhadap institusi pendidikan, kesehatan, termasuk juga lokasi rumah dengan lokasi dimana penghuni beraktivitas. Penelitian mereka menyeleksi kriteria-kriteria perumahan berkelanjutan berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu. Mereka mengintroduksi 17 kriteria yang menyangkut *affordable, adequate and sustainable housing* sebagaimana yang dapat dilihat dalam Tabel 2.1 berikut di bawah ini.

Tabel 2.1 Kriteria *sustainable housing*

Kriteria <i>sustainable housing</i>	Referensi/rujukan
Kriteria 1 Perbandingan harga rumah dengan pendapatan warga	CLG(2007), Whitehead <i>et al.</i> (2009)
Kriteria 2 Biaya sewa/kontrak rumah dengan pendapatan warga	Wawancara dengan pemerintah lokal, CLG (2007), Whitehead <i>et al.</i> (2009)
Kriteria 3 Ketersediaan kredit perumahan rakyat (KPR) dan tingkat suku bunga kredit	Wawancara dengan pemerintah lokal (NHPAU 2010), Shelter (2006)
Kriteria 4 Ketersediaan akomodasi sewaan	Maliene & Malys (2009), ODPM (2005b), Winston (2010)
Kriteria 5 Ketersediaan produk-produk rumah tangga yang terjangkau	Maliene & Malys (2009), ODPM (2005b), Winston (2010)
Kriteria 6 Keamanan (kriminalitas yang rendah)	Fisher <i>et al.</i> (2009), ODPM (2005a, 2005b), Winston (2010)
Kriteria 7 Akses terhadap peluang pekerjaan	Fisher <i>et al.</i> (2009), ODPM (2005a, 2005b), Winston (2010)
Kriteria 8 Akses terhadap layanan transportasi dan kualitas transportasi	CLG(2007), CTOD & CNT (2006), ODPM (2005a, 2005b), dan Winston (2010)
Kriteria 9 Akses terhadap sekolah dan kualitas sekolah	CLG (2007), Fisher <i>et al.</i> (2009), ODPM (2005a, 2005b), Samuels (2005), Zhu <i>et al.</i> (2005)
Kriteria 10 Akses terhadap toko kelontong, pasar tradisional, dan <i>supermarket</i>	ODPM (2005a, 2005b) Samuels (2005), Zhue <i>et al.</i> (2005).
Kriteria 11 Akses terhadap layanan kesehatan (rumah sakit atau dokter)	CLG (2007), ODPM (2005a, 2005b), Zhue <i>et al.</i> (2005)
Kriteria 12 Akses terhadap pos yandu/penanganan balita/penitipan anak	ODPM (2005a, 2005b)
Kriteria 13 Akses terhadap tempat rekreasi	ODPM (2005a, 2005b)

Tabel 2.2 (lanjutan)

Kriteria <i>sustainable housing</i>	Referensi/rujukan
Kriteria 14 Akses terhadap ruang terbuka hijau/taman-taman	CLG (2007), Maliene & Malys (2009), ODPM (2005a, 2005b), Winston (2010), Zhue <i>et al.</i> (2005)
Kriteria 15 Kualitas tempat tinggal/ <i>housing</i>	<i>Local Authority Interviews</i> , CLG (2006a), Maliene & Mays (2009), Winston (2010)
Kriteria 16 Efisiensi tenaga berbasis matahari	<i>Local Authority Interviews</i> , AFC and VCOSS (2008), CLG (2006a), Maliene&Mays (2009), Pullen <i>et al.</i> (2010), Winston (2010)
Kriteria 17 Ketersediaan fasilitas pengelolaan sampah	Maliene & Mays (2009), ODPM (2005b), Winston (2010)

Sumber: Mulliner&Maliene (2011)

Selain kriteria Mulliner dan Maliene (2011), Pullen S. *et al.* (2010) menentukan bahwa sebuah rumah yang *sustainable* setidaknya perlu memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut: *energy efficiency, construction materials, construction methods, affordability*, dan *new aspects (safety, quality of life, quality of place, dan health)*. Selain mereka, *Asian Coalition for Housing Rights* (2012) juga menawarkan konsep perumahan berbasis masyarakat yang harus memenuhi aspek teknis, ekonomis, ekologis, dan akses sosial. Ramsay (2012) memuat 5 (lima) kriteria penting mengenai *sustainable housing*, yaitu *affordable, accessible & adaptable, adequate & suitable, meets need of individual well being/livability, dan resource efficient*. Mulliner dan Maliene (2015) menyempurnakan ke-17 kriteria dengan menambahkan 3-kriteria perumahan berkelanjutan dengan ‘*Energy Efficiency of Housing*’, ‘*Waste Management*’ dan ‘*Deprivation in Area*’ sehingga secara total mereka menetapkan ada 20 kriteria dari *sustainable housing*. Di dalam konteks Indonesia, Bramantyo (2012) menambahkan aspek legal dan prosedur sebagai faktor yang harus dipertimbangkan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia. Dalam hal ini, ketentuan regulasi di Indonesia, yang mengatur standar permukiman dan perumahan rakyat, yaitu UU no 1 tahun 2011, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat no 22 tahun 2008, Standar Nasional Indonesia (SNI) no 03-1773-2004 yang dijelaskan bahwa perumahan harus memenuhi aspek: layak huni (kualitas bangunan, luas ruang, dan kualitas sanitasi), hingga aspek sosial ekonomi dari perumahan itu sendiri, juga harus diakomodasi dalam kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan, termasuk bagi MBR.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) seringkali dikaitkan dengan kelompok masyarakat yang menjadi sasaran dari pembangunan perumahan atau hunian. Sekalipun kelompok masyarakat ini belum tentu dikategorikan sebagai masyarakat miskin, namun masyarakat miskin termasuk di dalam kategori ini. Menurut UU nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, MBR didefinisikan sebagai masyarakat

yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pemerintah sebelumnya telah menetapkan kriteria MBR dalam Permenpera No. 5 tahun 2007 sebagaimana dijelaskan pada Tabel 2.2.

Tabel 2.2 Kriteria Kelompok Sasaran MBR

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan /Bulan
I	1.700.000 < Penghasilan < 2.500.000
II	1.000.000 < Penghasilan < 1.700.000
III	Penghasilan < 1.000.000

Sumber: Permenpera No. 5/Permen/M/2007 dalam D.N. Prabawati (2012)

Kriteria Tabel 2.2 telah dikoreksi melalui Peraturan Menteri PU dan Perumahan Rakyat Nomor 48 tahun 2015. Disebutkan bahwa kriteria MBR adalah masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal sebesar Rp7 juta. Terkait dengan kepemilikan rumah, MBR yang memiliki penghasilan sebesar 4 juta ke bawah memperoleh peluang untuk memiliki rumah tapak sedangkan MBR yang memiliki penghasilan maksimal sebesar Rp7 juta berhak untuk memiliki rumah susun. Sekalipun pemerintah telah menetapkan kategori MBR, namun kategori khusus yang disesuaikan dengan keadaan di wilayah administratif yang berbeda sangatlah diperlukan terkait dengan adanya perbedaan standar pendapatan dan kemiskinan di wilayah administratif yang berbeda.

Rendahnya pendapatan MBR menyebabkan rendahnya daya beli MBR atas rumah yang layak huni bagi mereka. Hal ini menyebabkan adanya *backlog* (kesenjangan antara permintaan dan penyedia) perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Badan Pusat Statistik Indonesia melaporkan bahwa jumlah *backlog* ini mencapai sekitar 11.4 juta unit di tahun 2015 (BPS, 2015). Keadaan tersebut menjadi timpang manakala pada saat yang sama terdapat jutaan rumah yang dimiliki warga negara namun tidak dipergunakan secara produktif. Dengan mengutip data di tahun 2000, Manaf *et.al* (2016) mengemukakan bahwa terdapat 2,48 juta rumah yang bersifat *idle* atau tidak dimanfaatkan sebagai hunian sebagaimana mestinya. Pada saat yang sama, sebanyak 2,3 juta warga hidup di hunian yang jauh dari layak. Kuswartojo *et al.* (2005) juga mengemukakan bahwa pembangunan permukiman di Indonesia sejak tahun 1970-an memiliki kecenderungan untuk memenuhi kepentingan sektor swasta (dari sisi penawaran) dan kepentingan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke atas (dari sisi permintaan). Data mengenai MBR ini sangatlah diperlukan tidak hanya oleh pemerintah sebagai evaluasi atas keadaan MBR di wilayah administratif-nya, namun juga dapat menjadi rujukan bagi pemerintah dalam program pembangunan perumahan dan hunian bagi masyarakat, rujukan bagi para pengembang perumahan bersubsidi hingga pegangan bagi lembaga penyedia pembiayaan perumahan.

Teori *Stakeholders* dan Model-model *Stakeholders*

Jika seperti pada permasalahan *backlog* perumahan yang telah dibahas bagian sebelumnya, faktor kultural dan pendekatan *emic view* dalam pembangunan menggarisbawahi pentingnya untuk memahami pandangan dari pihak-pihak yang terlibat dalam pengadaan hunian bagi masyarakat. Dalam hal ini, pihak-pihak yang terlibat atau terkait dengan pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat. Pihak-pihak ini bisa meliputi masyarakat itu sendiri yang membutuhkan perumahan, pihak pengembang yang menyediakan perumahan melalui skema penawaran tertentu, pihak kreditor yang menawarkan pembiayaan bagi masyarakat sekaligus para pengembang, pihak pemerintah yang menyediakan bantuan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat yang tidak mampu melalui subsidi, pihak akademisi yang mencoba meneliti persoalan-persoalan normatif dan empiris terkait dengan pemenuhan kebutuhan perumahan dan lain-lainnya. Pihak-pihak yang terkait tersebut dalam disiplin ilmu bisnis dinamakan sebagai *stakeholders* atau para pemangku kepentingan. Bagian berikutnya akan menguraikan *stakeholders* dan model-model *stakeholders*, dan kaitannya khususnya dengan pembangunan di sektor perumahan dan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat.

Pengertian *Stakeholders*

Stakeholders berasal dari kata *stake* yang berarti *interest* atau kepentingan dan *holders* yang berarti pemegang atau yang memiliki. *Stakeholders* dengan demikian dapat didefinisikan sebagai pihak-pihak yang memiliki kepentingan. Menurut Grimble dan Wellard (1997), *stakeholders* adalah '*any group of people organised, who share a common interest or stake in a particular issue or system*'.

Dalam konteks organisasi dan perusahaan, *stakeholders* adalah setiap pihak yang akan membantu perkembangan sebuah organisasi dan perusahaan. Freeman (1984) mendefinisikan *stakeholders* sebagai setiap individu atau kelompok yang dapat mempengaruhi dan dipengaruhi oleh tujuan sebuah organisasi. *Stakeholders is any individual or groups who affect and be affected by the objectives of an organisation*. Pada dasarnya setiap perusahaan tidak dapat terlepas dari *stakeholders*. Didasarkan pada hal tersebut maka penting bagi perusahaan untuk dapat memahami siapa saja atau pihak mana saja yang merupakan *stakeholders* mereka, dan bagaimana caranya perusahaan dapat memenuhi kepentingan *stakeholders* tersebut. Sebagaimana disebutkan oleh Freeman *et al.* (2004), memahami *stakeholders* sangat penting bagi perusahaan karena dua hal berikut di bawah ini.

1. Memahami tujuan yang ingin dicapai perusahaan.
2. Mengetahui tugas dan peran manajemen dalam memenuhi kepentingan *stakeholders*.

Dalam konteks sebuah komunitas, *stakeholders* juga dapat dipahami sebagai semua pihak yang memiliki kepentingan dengan komunitas dan segala sesuatu yang terjadi dengan komunitas tersebut. Perbedaannya dengan konteks perusahaan, *stakeholders* pada tingkat komunitas memiliki kepentingan yang bersifat lebih menyeluruh sementara dalam konteks perusahaan, kepentingan lebih dibatasi pada kepentingan bagaimana perusahaan

dapat memenuhi harapan para pemangku kepentingan untuk tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan.

Stakeholders juga merupakan konsep yang penting dalam teori manajemen. Freeman (1984) yang mempopulerkan teori *stakeholders* menuliskan pertama kali mengenai *stakeholders theory* dalam konteksnya dengan *strategic management*. Analisis *stakeholders theory* seringkali dikaitkan dengan analisis lingkungan dalam organisasi, baik organisasi bisnis maupun nirlaba. Dalam teori manajemen, lingkungan organisasi penting dalam kaitannya dengan pemahaman atas faktor-faktor apa saja yang berada dalam kendali organisasi (*controllable*) dan di luar kendali organisasi (*uncontrollable*). Faktor-faktor tersebut dapat berupa sumber daya manusia, sumber daya fisik maupun sumber daya keuangan. Faktor-faktor tersebut ada yang mempengaruhi organisasi dalam kepentingan jangka pendek (teknis operasional), jangka menengah (taktikal), maupun jangka panjang (strategik). *Stakeholders* dikaitkan dengan *strategic management* karena keputusan manajemen yang diambil terhadap pihak-pihak atau faktor-faktor yang terkait dengan organisasi ada yang bersifat jangka panjang dari sisi dampak keputusannya. Hal ini dapat dicontohkan, saat (organisasi) pemerintah memutuskan untuk merelokasi masyarakat dari suatu kawasan tertentu ke kawasan lain yang dinilai terpadu, hal ini akan memberikan dampak jangka panjang bagi warga yang direlokasi, keadaan lingkungan kawasan yang dipindahkan maupun yang baru, maupun kepercayaan masyarakat kepada pemerintah itu sendiri. Pada sisi inilah, *stakeholders* juga berkepentingan dengan teori manajemen maupun manajemen strategik.

Hampir serupa dengan teori manajemen, *stakeholders* juga menjadi bagian dalam teori bisnis, baik terkait dengan lingkungan organisasi bisnis (Sule & Saefullah 2010), maupun keputusan yang terkait dengan pencapaian tujuan bisnis (Gasperz, 1994). Dalam konteks lingkungan organisasi bisnis, secara garis besar lingkungan perusahaan terbagi menjadi dua, yaitu mikro dan makro. Lingkungan mikro adalah faktor-faktor yang terkait dengan perusahaan dan memberikan pengaruh secara langsung terhadap aktivitas dan keputusan organisasi perusahaan. Adapun lingkungan makro adalah berbagai hal yang terkait dengan perusahaan namun pengaruhnya terhadap perusahaan tidak langsung atau pengaruhnya akan dirasakan dalam jangka panjang. Dalam konteks keputusan bisnis, Gasperz telah memberikan kerangka pengambilan keputusan dimana menurut Gasperz, keputusan bisnis yang tepat bagi perusahaan sangat ditentukan faktor informasi. Dan informasi yang paling menentukan keberhasilan dalam pengambilan keputusan bisnis adalah informasi yang menyangkut lingkungan organisasi bisnis. Tidak heran, salah satu tahapan dalam perencanaan strategi bisnis perusahaan, analisis lingkungan menjadi sangat penting sebelum keputusan diambil. Analisis seperti analisis kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunities*), dan ancaman (*threats*) yang biasa disesut sebagai analisis SWOT, matriks Boston Consulting Group (BCG), dan lain-lainnya merupakan pengembangan dari teori bisnis yang berkaitan dengan analisis lingkungan bisnis, dan pihak-pihak yang berada dalam lingkungan organisasi bisnis yang memengaruhi dan dipengaruhi aktivitas perusahaan secara spesifik dinamakan sebagai *stakeholders*.

Pembagian dan Analisis *Stakeholders*

Stakeholders sendiri terbagi menjadi beberapa jenis sesuai dengan jenis organisasi yang dianalisisnya. Pelle Culpin dalam Pesqueux dan Ayadi (2005) membagi *stakeholders* menjadi 2 kelompok utama, yaitu *stakeholders* internal dan *stakeholders* eksternal. Dalam *context* perusahaan, *Stakeholders* internal di antaranya adalah para Direksi (*Board of Directors*), Manajer (*Managers*), Karyawan (*Employees*), dan pemilik saham perusahaan (*Shareholders*). Adapun *stakeholders* eksternal di antaranya adalah Pelanggan (*Customer*), Pesaing (*Competitor*), Pemerintah (*Government*), Masyarakat (*Society*). Seiring dengan lingkungan dunia usaha yang senantiasa berubah, identifikasi adanya perubahan yang terjadi dengan para *stakeholders* menjadi penting untuk senantiasa dilakukan.

Selain untuk mengetahui tujuan dan tanggung jawab perusahaan, analisis *stakeholders* juga berperan untuk mengidentifikasi dan menutupi kesenjangan yang mungkin dihadapi perusahaan dengan *stakeholders*-nya, dengan cara memberi suatu pendekatan yang mulai dengan kepentingan yang berbeda-beda dari berbagai macam-macam *stakeholders*. Dalam hal ini, *stakeholders* dapat juga terbagi menjadi dua dari sisi prioritas pemenuhan kepentingannya: yaitu *stakeholders* primer dan *stakeholders* sekunder.

- *Stakeholders* primer adalah pihak dimana tanpa partisipasinya yang berkelanjutan organisasi tidak dapat bertahan. Contohnya pemilik modal atau saham, kreditor, karyawan, pemasok, konsumen, penyalur dan pesaing atau rekanan. Menurut Clarkson (1995), suatu perusahaan atau organisasi dapat didefinisikan sebagai suatu sistem *stakeholders* primer yang merupakan rangkaian kompleks hubungan antara kelompok-kelompok kepentingan yang mempunyai hak, tujuan, harapan, dan tanggung jawab yang berbeda. Perusahaan ini juga harus menjalin relasi bisnis yang baik dan etis dengan kelompok ini.
- *Stakeholders* sekunder didefinisikan sebagai pihak yang mempengaruhi atau dipengaruhi oleh perusahaan, tapi mereka tidak terlibat dalam transaksi dengan perusahaan dan tidak begitu penting untuk kelangsungan hidup perusahaan. Contohnya pemerintah setempat, pemerintah asing, kelompok sosial, media massa, kelompok pendukung, masyarakat. Perusahaan tidak bergantung pada kelompok ini untuk kelangsungan hidupnya, tapi mereka bisa mempengaruhi kinerja perusahaan dengan mengganggu kelancaran bisnis perusahaan. Pemerintah setempat, pemerintah asing, kelompok sosial, media massa, kelompok pendukung, masyarakat.

Sifat dari hubungan perusahaan dengan *stakeholders* mengalami perubahan dinamis seiring berjalannya waktu. Beberapa pakar mengamati terjadinya pergeseran bentuk dari yang semula tidak aktif (*inactive*), menjadi reaktif (*reactive*), kemudian berubah lagi menjadi proaktif (*proactive*), dan akhirnya menjadi interaktif (*interactive*). Penjelasan mengenai pola hubungan tersebut akan dijelaskan berikut di bawah ini.

1. Hubungan tidak aktif (*inactive*): perusahaan meyakini bahwa mereka dapat membuat keputusan secara sepihak tanpa mempertimbangkan dampaknya terhadap pihak lain.
2. Hubungan yang reaktif (*reactive*): perusahaan cenderung mempertahankan diri (*defensive*), dan hanya bertindak ketika dipaksa melakukannya.
3. Hubungan yang proaktif (*proactive*): perusahaan cenderung berusaha untuk mengantisipasi kepentingan-kepentingan para *stakeholders*. Biasanya perusahaan memiliki departemen khusus yang berfungsi untuk mengidentifikasi isu-isu yang

menjadi perhatian para pemangku kepentingan utama. Namun perhatian mereka dan para *stakeholders* dipandang sebagai suatu permasalahan yang perlu dikelola, bukan dipandang sebagai suatu sumber keunggulan kompetitif.

4. Hubungan yang interaktif (*interactive*): perusahaan menggunakan pendekatan bahwa perusahaan harus memiliki hubungan berkelanjutan yang saling menghormati, terbuka, dan saling dipercaya dengan para pemangku kepentingannya. Dengan demikian, perusahaan menganggap bahwa suatu hubungan yang positif dengan para pemangku kepentingan adalah sumber nilai dan keunggulan kompetitif bagi perusahaan.

Tahapan dalam Melakukan Analisis *Stakeholders*

Hubungan perusahaan dengan para pemangku kepentingan (*stakeholders*) diharapkan bersifat interaktif (*interactive*). Dengan demikian, interaksi ini diharapkan dapat membantu perusahaan mempelajari ekspektasi masyarakat, memperoleh keahlian dari luar perusahaan, mengembangkan solusi kreatif, dan memenangkan dukungan pemangku kepentingan untuk menerapkan berbagai solusi tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, untuk dapat memahami pelbagai kepentingan para *stakeholders*, analisis *stakeholders* memerlukan tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh perusahaan. Sebagaimana dikemukakan Meyers (2005), ada beberapa langkah dalam melakukan analisis peran *stakeholders*.

1. Mengembangkan tujuan dan prosedur analisis dan pemahaman awal sistem yang terkait.
2. Melakukan identifikasi *stakeholders* kunci.
3. Meneliti kepentingan dan lingkungan *stakeholders*.
4. Mengidentifikasi interaksi antar *stakeholders*.

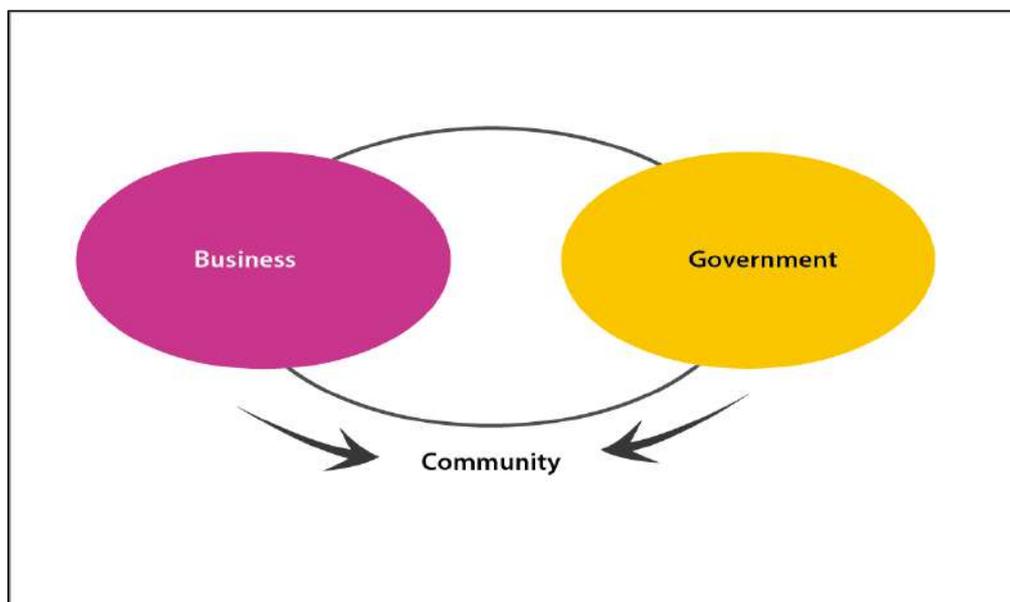
Model-model *Stakeholders* dalam Kaitannya dengan Relasi Interaktif

Pemahaman adanya relasi interaktif antar *stakeholders* memberikan pemahaman bahwa setiap entitas memiliki relasi yang saling berkaitan satu sama lain secara interaktif dan saling mempengaruhi. Entitas tersebut dapat berupa organisasi perusahaan maupun komunitas dan lembaga masyarakat. Jenis-jenis interaksi dan jumlah pihak yang berinteraksi telah melahirkan perkembangan analisis *stakeholders* menjadi beberapa model, dari yang dinamakan sebagai *dual-helix* atau interaksi antara dunia bisnis (*industry*) dengan pemerintah (*government*) hingga model interaksi *stakeholders* yang lebih kompleks seperti *penta-helix*. *Helix* sendiri diambil dari istilah bahasa Yunani yang bermakna *spiral ornament* atau bentuk lilitan yang mengelilingi pusat. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, *helix* dapat diartikan sebagai jejaring yang menghubungkan satu dengan lainnya dan meliputi objek tertentu. Jika digunakan untuk konteks organisasi, *helix* adalah jejaring yang menghubungkan organisasi dengan pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan organisasi secara saling berkaitan dan berkesinambungan. Konsep *helix* sendiri digunakan untuk menjelaskan model-model *stakeholders* yang ada. Menurut perkembangannya, terdapat 4 jenis model *stakeholders* yang mendasarkan pada relasi interaktif (*helix*), yaitu model *dual-helix* (atau dikenal sebagai *industry-government*

dyad), *triple-helix*, *quad-helix*, dan *penta-helix*. Dari istilahnya, model-model tersebut menjelaskan secara berturut-turut relasi antara dua entitas, tiga entitas, empat entitas dan lima entitas *stakeholders* (Tonkovic *et al.*, 2017).

Model *Dual-Helix* atau *Industry-Government Dyad*

Model *stakeholders dual-helix* atau lebih dikenal dengan *Industry-Government Dyad* adalah model relasi interaktif antara *stakeholders* pemerintah (*government*) dan dunia usaha atau industri (*business/industry*). Model yang diperkenalkan oleh Lowe (1982) dan Sabato & McKenzie (1982) ini menjelaskan bahwa kedua *stakeholders* memiliki relasi yang saling berkaitan dalam hal pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat (*consumer/community*). Pemerintah dan dunia industri membagi peran dalam penyediaan kebutuhan bagi masyarakat. Manakala dunia bisnis dan industri menyediakan barang dan jasa bagi masyarakat, pemerintah memberikan dukungan dalam bentuk aturan dan kebijakan, infrastruktur, dan hal-hal yang berkenaan dengan akses yang diakibatkan dari pemenuhan kebutuhan masyarakat oleh dunia industri. Pandangan *dual-helix* misalnya, memandang bahwa tugas industri adalah menyediakan kebutuhan bagi masyarakat, dan pemerintah yang akan menanggung hal-hal yang berada diluar aktivitas pemenuhan kebutuhan oleh industri. Sebagai contoh, industri pakaian menyediakan kebutuhan sandang bagi masyarakat. Pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan fasilitas kemudahan bagi industri untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, misalnya dengan menyediakan infrastruktur yang memadai, termasuk menyediakan lembaga yang akan menangani limbah yang dihasilkan oleh industri sehubungan dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat tersebut. Gambar 2.3 mengilustrasikan hubungan *dual-helix* atau *business-government dyad*.



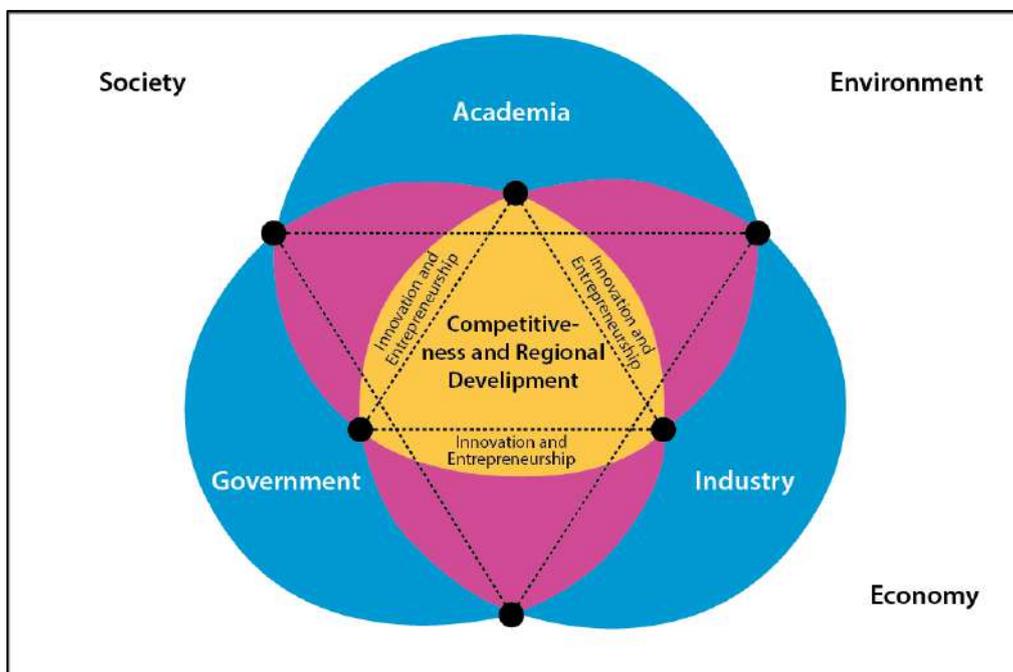
Sumber: Lowe (1982), Sabato & McKenzie (1982)

Gambar 2.3 *Dual-helix* atau *business-government dyad*

Disisi lain, sekali pun terdapat pembagian peran yang jelas antara kedua entitas dalam model *stakeholders* tersebut, terdapat beberapa persoalan yang muncul di kemudian hari dengan model *stakeholders dual-helix* ini. Persoalan limbah yang pada mulanya menjadi tugas pemerintah untuk dapat menanganinya, ternyata memberikan eksekusi jangka panjang jika dikaitkan dengan faktor sosial dan lingkungan. Secara sosial, beberapa jenis limbah ternyata tidak hanya menghasilkan sampah yang terbuang ke dunia luar, namun juga memberikan ancaman bagi kesehatan masyarakat. Lebih jauh lagi jika dilihat dari sisi lingkungan. Keterbatasan dari model ini melahirkan pendekatan model *stakeholders* berikutnya yang dinamakan dengan *triple helix*.

Model *Triple-Helix*

Keterbatasan yang terjadi dalam interaksi antara dunia industri dan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat mendorong perlunya mempertimbangkan entitas *stakeholders* lain dalam pembangunan. Entitas ketiga tersebut adalah entitas akademik atau pandangan keilmuan. Sebagaimana diperkenalkan dan dipopulerkan oleh Etzkowitz (1993) dan Etzkowitz & Leydesdorff (1993, 2000) keterbatasan yang terjadi dari relasi interaktif *dual-helix* mendorong perlunya entitas ketiga dalam model *stakeholders* dalam pembangunan, yaitu entitas akademik (*academia*). Entitas ketiga ini membantu kedua entitas sebelumnya, yaitu pemerintah dan industri untuk mengevaluasi aktivitas yang dijalankan kedua entitas dalam pembangunan dan secara normatif memberikan saran bagi kedua pihak berdasarkan kajian objektif atas aktivitas pembangunan yang dijalankan.



Sumber: Farinha dan Ferreira (2013)

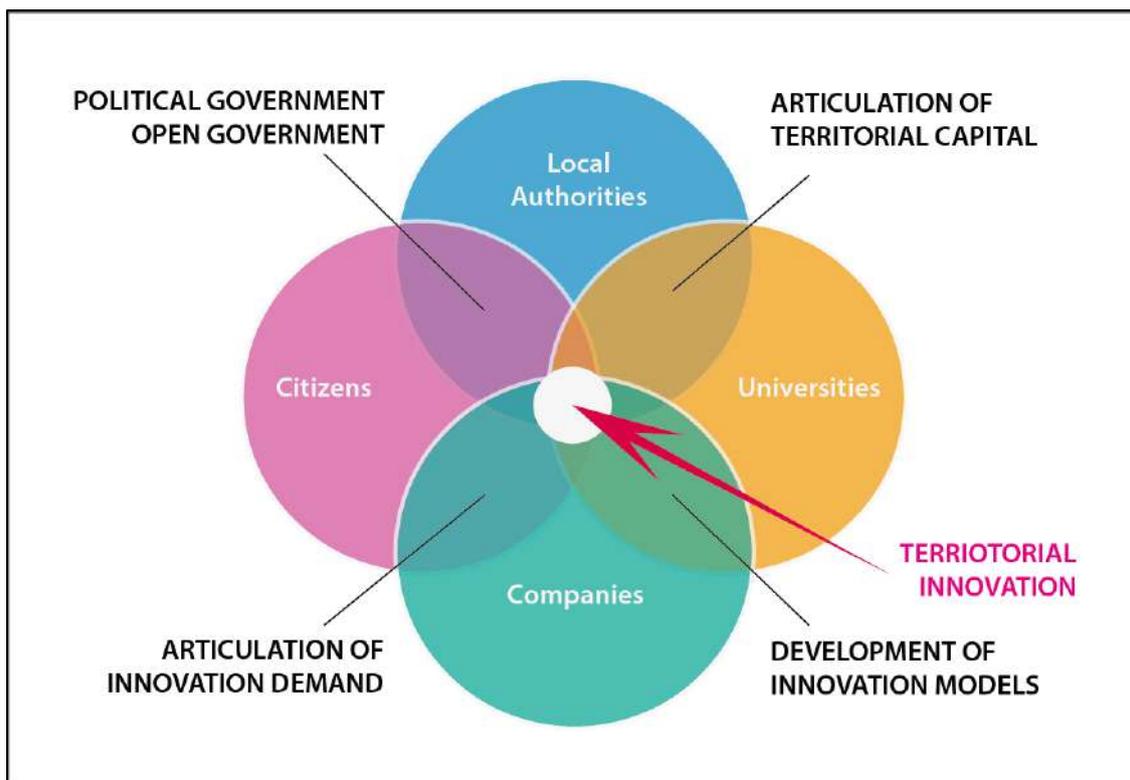
Gambar 2.4 Model triangulasi *triple - helix*

Menurut Farinha dan Ferreira (2013), Ketiga entitas membagi peran masing-masing sebagai *production structure (industry)*, sebagai *support structure (government)*, dan sebagai *knowledge infrastructure (academia)*. Konsep *link and match* yang pernah diperkenalkan dalam dunia pendidikan di Indonesia sebenarnya merupakan salah satu upaya bagaimana dunia industri memiliki relasi interaktif dengan dunia akademik. Model *Triple-Helix* juga telah melahirkan adanya sistem inovasi dalam dunia industri dimana hasil penelitian yang dilakukan oleh akademik disarankan kepada dunia industri untuk dikembangkan bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat. Bagi pembangunan sektor perumahan, *triple-helix* mempertemukan konsep perumahan yang ideal bagi masyarakat sebagaimana yang diusulkan oleh akademik, dengan peran industri untuk menyediakan perumahan yang dibutuhkan masyarakat melalui dukungan suprastruktur dan infrastruktur yang memungkinkan masyarakat untuk dapat memperoleh perumahan dan pada saat yang sama pengembang dapat menyediakan perumahan yang sesuai dengan standar yang diharapkan. Konsep dan temuan yang diajukan oleh dunia akademik akan memberikan inovasi bagi penyediaan perumahan sehingga tidak hanya memenuhi *affordable* secara ekonomi, namun juga aspek lainnya misalnya aspek *sustainable*.

Model *Quadra-Helix* atau *Quattro* atau *Quadruple Helix*

Sekalipun *Triple-Helix* telah melahirkan sistem inovasi yang dilahirkan dari interaksi dunia industri, pemerintah, dan akademik, namun demikian Ahonen & Hamalainen (2012) memberikan pandangan akan perlunya upaya melibatkan entitas keempat yang berasal dari masyarakat, baik yang mewakili individu atau kelompok masyarakat maupun sebuah organisasi yang lahir untuk menyampaikan pandangan masyarakat. Model-model sebelumnya merupakan model relasi interaktif antara *stakeholders* yang berupaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun demikian, apakah yang disediakan oleh dunia industri, pemerintah, maupun akademik benar-benar telah mampu menyampaikan apa yang dibutuhkan oleh masyarakat?.

Dengan menggunakan kembali pandangan Warren *et al.* (1995), pandangan *emic* (internal) dalam pembangunan menjadi penting. Dengan demikian, perlu ada entitas yang mewakili masyarakat dan menyuarakan apa yang menjadi kebutuhan masyarakat. Lembaga swadaya masyarakat maupun masyarakat dapat menjadi entitas keempat dalam model *Quadra-Helix* (Billing, 2009, Danilda *et al.*, 2009). Untuk konteks pembangunan perumahan, apa yang menjadi harapan masyarakat dengan perumahan yang disediakan oleh pengembang dan didukung oleh pemerintah, tidak hanya terbatas pada dukungan finansial dan kemudahan dalam perolehan pembiayaan untuk hunian, namun juga menyangkut konsep perumahan sesuai kebutuhan masyarakat. Kelengkapan fasilitas, kemudahan akses ke sekolah, dan rumah sakit serta tempat bekerja merupakan salah satu contoh faktor-faktor yang menjadi pertimbangan masyarakat namun belum tentu dipertimbangkan oleh dunia industri. Terlebih dengan tingginya harga lahan dan terbatasnya ketersediaan lahan.



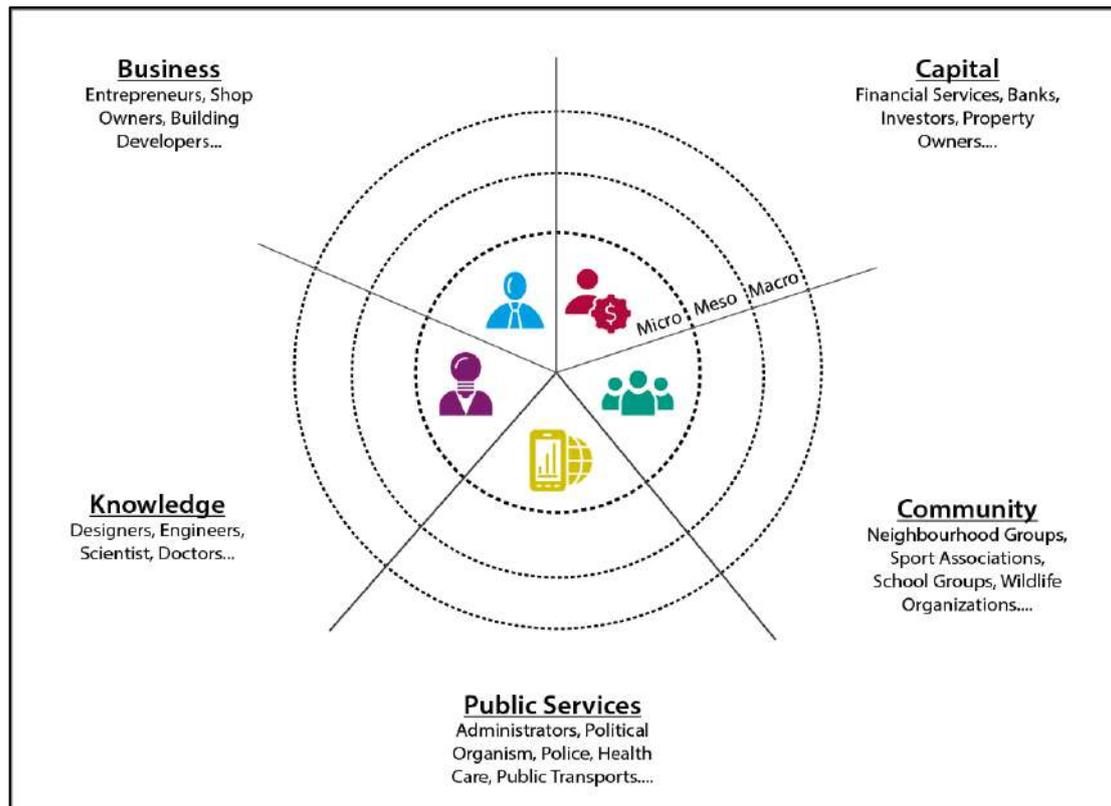
Sumber : Marsh (2013)

Gambar 2.5 Model *quadruple-helix*

Model *Penta-Helix* dalam Pembangunan

Pendekatan Pembangunan yang berkelanjutan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya mendorong pentingnya inovasi, kewirausahaan dan demokrasi dilibatkan secara bersamaan agar aspek ekonomi, sosial dan lingkungan dipertimbangkan dalam perencanaan dan program pembangunan. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Carayannis *et al.* (2012) yang memandang pentingnya inovasi diletakkan dalam konteks yang lebih luas. Inovasi bukan sekedar dipandang sebagai upaya baru yang dapat mendukung proses penyediaan kebutuhan masyarakat oleh industri, namun juga diletakkan dalam kerangka yang lebih komprehensif bagaimana sistem sosial dan kemasyarakatan juga dapat dikembangkan. Tujuan yang ingin dicapai dalam kerangka ini bukan lagi *individual wellbeing* namun *social wellbeing* atau *social welfare*.

Sekalipun dunia industri dapat melahirkan produk-produk baru yang dihasilkan dari kajian akademik dan melalui dukungan pemerintah dapat memenuhi harapan masyarakat, namun inovasi tersebut tidak memberikan dampak positif yang lebih luas jika tidak mampu memberikan kontribusi kepada sosial secara keseluruhan. Dalam hal ini, *social innovation* menjadi entitas kelima yang diperkenalkan dalam model berentitas lima yaitu *penta-helix*. Model ini terdiri atas industri (*Business/B*), pemerintah (*Government/G*), akademik (*Academia/A*), masyarakat (*Community/C*) dan juga pelaku inovasi sosial/wirausahawan (*Social Innovation Actors/Entrepreneurs/S*).



Sumber : Osmos Network (2015)

Gambar 2.6 Model *penta-helix*

Adanya kolaborasi antara dunia industri (B) yang besar dengan pelaku inovasi sosial (S) secara bersama-sama dengan entitas lain dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dapat memelihara kultur inovasi diantara pelaku usaha. Pada fase ini akan terjadi proses saling belajar dan saling memanfaatkan, misalnya antara industri besar dan industri kecil. Dengan begitu, kualitas penyediaan kebutuhan pada masyarakat akan menjadi lebih baik manakala tidak ada entitas sosial yang termarginalkan. Jika menggunakan pendekatan *value-chain management analysis* dalam ilmu manajemen, model relasi interaktif antar 5 entitas di atas akan memberikan nilai tambah pada masing-masing entitas dan secara bersama-sama memberikan kontribusi pada pembangunan (Phills *et.al.*, 2008, Bloom & Dees 2008, Pulford 2011, Cameron 2012). Nilai tambah ini dapat diidentifikasi misalnya dari adanya perbaikan kesenjangan persepsi pada masing-masing entitas dari *stakeholders*.

Kolaborasi Strategis Antar-*Stakeholders*

Pentingnya Kolaborasi *Stakeholders* dalam Pelaksanaan Pembangunan

Bagian sebelumnya mengenai model-model *stakeholders* memberikan kesimpulan akan pentingnya interaksi antar-entitas *stakeholders* dalam pelaksanaan pembangunan, tidak terkecuali di sektor perumahan. Model-model *stakeholders* dari mulai *dual-helix* hingga *penta helix* pada intinya menunjukkan bahwa perspektif dari setiap para pemangku kepentingan (*stakeholders*) tidak dapat diabaikan dalam pelaksanaan pembangunan. Hal ini sejalan dengan pendekatan *emic* dalam pembangunan sebagaimana yang disarankan oleh Marsden (1994) dan Warren, *et al.* (1995), maupun belakangan oleh Woodley *et al.* (2006).

Penelitian yang dilakukan oleh Leeuwen (2004) memberikan gambaran bagaimana sektor publik dan privat perlu melakukan kemitraan atau kolaborasi dalam hal penyediaan rumah inovatif bagi masyarakat marjinal. Penelitian tersebut menggunakan tiga kasus program perumahan bagi kaum muda yang hidup di jalanan, yang tidak memiliki rumah di Colorado, maupun masyarakat yang memiliki sakit mental. Penelitian ini, sekali pun tidak secara langsung membahas mengenai masyarakat berpenghasilan rendah, memberikan gambaran pentingnya kolaborasi antara sektor publik dan privat dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat yang kurang beruntung. Penelitian ini juga memberikan gambaran perbandingan biaya yang dikeluarkan untuk membangun rumah layak dalam tiga kasus yang berbeda. Untuk konteks Indonesia, perbandingan perhitungan biaya perumahan antar daerah yang berbeda bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentunya sangat penting mengingat adanya perbedaan harga di pelbagai daerah dalam membangun perumahan rakyat.

Penelitian lain oleh Clarke & Fuller (2010) memandang penting kolaborasi yang bersifat strategis dalam pembangunan. Mereka mendefinisikan makna kolaborasi sebagai “*The joint determination of the vision, and long-term collaborative goals for addressing a given social problem, along with the adoption of both organizational and collective courses of action and allocation of resources to carry out these courses of action*” yang bertujuan melakukan penyelesaian persoalan-persoalan sosial. Penelitian ini juga membedakan antara kolaborasi strategis dengan strategi kolektif yang cenderung terbatas pada persoalan inter organisasi. Artikel ini juga menggarisbawahi pentingnya *cross-sector social partnership* (CSSP) sebagai kolaborasi strategis guna penyelesaian persoalan sosial dan ekologis yang dinilai terlalu mahal sekiranya diselesaikan oleh satu pihak saja tanpa melibatkan pihak yang lain. Penelitian ini juga menawarkan model konseptual *collaborative strategic management* bagi penyelesaian persoalan sosial.

Perbedaan Kolaborasi dan Kemitraan

Terdapat dua istilah yang sering dipergunakan secara bergantian, yaitu kolaborasi (*collaborative*) dan kemitraan (*partnership*). Sebagaimana dikutip oleh Manaf *et al.* (2016), Gray (1989) membedakan antara pendekatan kolaboratif dan kemitraan sebagaimana ditunjukkan oleh Tabel 2.3. Merujuk pada tabel tersebut, terlihat bahwa perencanaan yang dilakukan atas dasar kolaborasi lebih mengakomodasi kepentingan dari

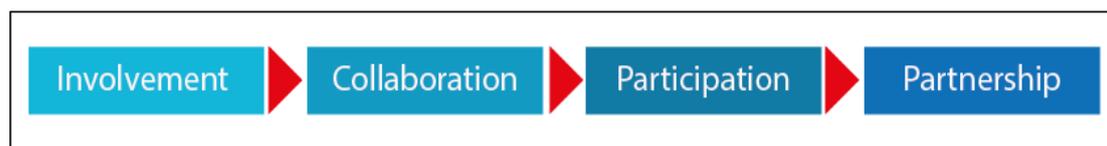
setiap entitas jika dibandingkan dengan perencanaan kemitraan. Perencanaan kolaboratif lebih menjamin tercapainya kepentingan dari masing-masing *stakeholders* jika dibandingkan dengan Perencanaan yang bersifat kemitraan. Penghargaan pada input dari setiap entitas *stakeholders* pada perencanaan kolaboratif menunjukkan bahwa pendekatan ini lebih mengakomodasi kepentingan seluruh entitas dan sesuai dengan model *Pentahelix* yang telah diuraikan sebelumnya.

Tabel 2.3 Perbandingan antara perencanaan kolaboratif dan kemitraan

Perencanaan kolaborasi	Perencanaan kemitraan
Pendekatan <i>interdisciplinary</i> dan terintegrasi	Pendekatan multidisiplin dan saling komplementer
<i>Stakeholders</i> (pemangku kepentingan) meyakini bahwa masing-masing entitas perlu untuk saling belajar satu sama lain melalui kontak langsung	Hanya orang atau kelompok tertentu yang perlu untuk belajar
Keterlibatan <i>stakeholders</i> terus menerus dalam proses perencanaan dan pelaksanaan	Keterlibatan <i>stakeholders</i> hanya pada beberapa kondisi tertentu
Keterlibatan <i>stakeholders</i> diarahkan untuk perencanaan yang menyeluruh	Keterlibatan <i>stakeholders</i> hanya untuk mendukung faktor-faktor tertentu
Informasi dari masing-masing entitas dikumpulkan untuk menentukan fakta yang diperlukan bagi perencanaan	Pendekatan ilmiah digunakan untuk menjustifikasi fakta dan cenderung menolak data dari perspektif lain
Upaya untuk memperoleh kesepahaman bersama dilakukan untuk memperoleh dasar pengambilan keputusan	Pemungutan suara cenderung digunakan dalam pengambilan keputusan

Sumber: Gray (1989) dalam Bentrup (2011) dan Manaf *et al.* (2016)

Kemitraan cenderung lebih cocok untuk tahapan kolaborasi terbatas dari pihak-pihak tertentu yang secara terbatas perlu melakukan kerja sama dalam pencapaian tujuan. Dari sisi keterlibatan, perbedaan antara kolaborasi dan kemitraan sebagaimana dikemukakan oleh Carnwell & Carson juga dapat dilihat sebagaimana Gambar 2.7.



Sumber: Carnwell & Carllson, 2008

Gambar 2.7 Kontinum keterlibatan

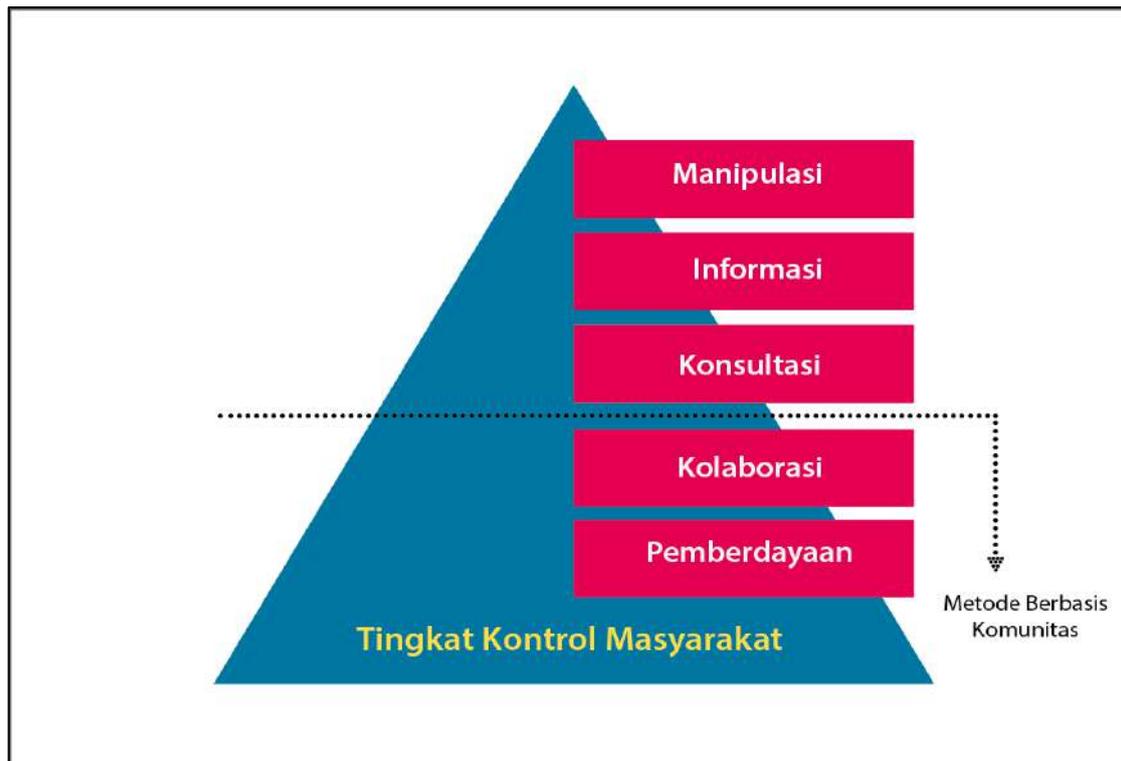
Gambar 2.7 memperlihatkan bahwa kemitraan pada umumnya akan dapat dilakukan setelah keterlibatan dan kesediaan untuk berkolaborasi dicapai. Kemitraan umumnya akan dilakukan untuk aktivitas-aktivitas yang lebih spesifik. Misalnya, pemerintah dan pengembang menjalin kemitraan bersama masyarakat untuk membersihkan lingkungan di sekitar perumahan. Kesediaan untuk menjalin kemitraan tersebut tidak dapat diperoleh sekiranya tidak ada kesadaran dari masing-masing pihak akan pentingnya setiap entitas terlibat (*involvement*) dalam kegiatan pembangunan dan kesediaan masing-masing entitas untuk berkolaborasi.

Kolaborasi Strategis dalam Pembangunan di Sektor Perumahan

Penelitian Clarke & Fuller (2010) di atas menekankan pentingnya kolaborasi strategis antar-*stakeholders* dilakukan dalam pembangunan. Dengan kata lain, kolaborasi strategis antar-entitas dalam model-model *Penta-helix* memegang peranan penting dalam pencapaian tujuan pembangunan yang berkelanjutan. Penelitian terdahulu, seperti yang pernah dilakukan oleh Brinkerhoff (2002), Babiak & Thibault (2009), Bendell *et al.* (2010), Clarke & Fuller (2010), Dahan *et al.* (2010), dan Manaf (2009, 2011a, 2011b, 2013), menunjukkan bahwa kolaborasi strategis sangat diperlukan untuk pencapaian tujuan pembangunan jangka panjang. Dalam paradigma pembangunan, kolaborasi juga merupakan salah satu pendekatan pembangunan yang melibatkan seluruh pihak yang terkait.

Secara garis besar pendekatan pembangunan sendiri terbagi menjadi tiga, yaitu pembangunan dari atas (*top-down*), pembangunan dari bawah (*bottom-up*), dan pembangunan berbasis komunitas (*community based*). Pembangunan di sektor perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah setidaknya melibatkan semua pendekatan tersebut, karena dilihat dari sisi kebijakan, ada intervensi pemerintah untuk mendorong dan mensubsidi masyarakat khususnya agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan (*top-down*). Namun dari adanya inisiatif masyarakat untuk membangun perumahan secara swadaya menunjukkan bahwa ada potensi dari masyarakat sendiri yang perlu diakomodasi (*bottom-up*). Namun demikian, agar keduanya sejalan terintegrasi, perlu ada kolaborasi yang didasarkan atas potensi yang ada di masyarakat yang didukung oleh pemerintah dan pihak-pihak lain untuk mewujudkannya. Semua pihak perlu merencanakan konsep dan cara pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat secara partisipatif (*community based approach*). Pendekatan partisipatif ini juga sebagaimana yang disarankan oleh Midgley *et al.* (1986). Ophiyandri *et al.* (2011) memperkuat saran dari Midgley *et al.* (1986) dengan menyatakan bahwa konsep ‘berbasis komunitas’ setidaknya perlu melibatkan dua faktor, yaitu kolaborasi dan partisipasi. Hal ini sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 2.8.

Dengan merujuk pada kedua, yaitu kolaborasi dan partisipasi, perumahan berkelanjutan selain memenuhi aspek kelayakan secara teknis, ekonomis, dan ekologis, juga dibangun berdasarkan perencanaan partisipatif bersama masyarakat dimana kedua faktor kolaborasi dan pemberdayaan- menjadi kata kunci pelaksanaannya. Dengan kata lain, kolaborasi diperlukan untuk merealisasikan program perumahan berkelanjutan. Lebih dari itu, kolaborasi yang dilakukan juga diarahkan bagi pemberdayaan masyarakat. Konsep partisipasi dengan dimensi kolaborasi dan pemberdayaan ini yang mereka perkenalkan juga merupakan kelanjutan dari konsep yang diajukan oleh Davidson *et al.* (2007) mengenai pentingnya perencanaan berbasis partisipasi masyarakat.



Sumber: Ophiyandri *et al.* (2015)

Gambar 2.8 Level minimum partisipasi masyarakat dalam metode berbasis komunitas

Pentingnya Memahami Kondisi Sosio Demografis dalam Kolaborasi *Stakeholders*

Kolaborasi dapat dilakukan secara efektif sekiranya masing-masing pihak yang akan melakukan kolaborasi memiliki kesamaan persepsi mengenai apa yang akan dikolaborasikan, serta bagaimana cara melakukan kolaborasi, dan lain sebagainya. Perbedaan persepsi antar pihak akan menyebabkan kegagalan dari kolaborasi itu sendiri. Namun demikian, perbedaan persepsi sendiri dapat ditentukan oleh adanya karakteristik sosial budaya yang berbeda diantara pihak yang akan melakukan berkolaborasi. Hal ini merupakan salah satu kesimpulan yang dihasilkan dalam penelitian Manaf (2009) mengenai program perumahan berbasis komunitas bagi MBR. Adanya perbedaan karakteristik pemerintahan di kedua daerah yang diteliti menunjukkan perbedaan perlakuan terhadap MBR. Kaitan antara perbedaan karakteristik sosial budaya dan sosio demografis dengan perbedaan persepsi juga diidentifikasi oleh Makinde (2014) dan Esu (2015). Kedua penelitian menyimpulkan pentingnya karakteristik sosio demografis dari masyarakat diidentifikasi untuk dapat memahami perilakunya sekaligus persepsi mereka terhadap program yang dijalankan.

Kolaborasi Strategis untuk Perumahan Berkelanjutan

Pendekatan pembangunan berkelanjutan memberikan gagasan pentingnya melibatkan masyarakat dalam perencanaan dan keputusan yang terkait dengan program pembangunan yang dijalankan bagi masyarakat. Gambar 2.9 memberikan contoh mengenai konsep perumahan berkelanjutan yang di antaranya telah dijalankan di Pilipina, Fiji, Thailand, Vietnam dan Srilangka yang cocok untuk ditawarkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kolaborasi strategis yang dibutuhkan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan berbasis komunitas bagi MBR adalah antara pemerintah (*Government/G*), dunia usaha (*Business/B*), akademisi (*Academician/A*), dan masyarakat (*Community/C*). Jika disingkat Kolaborasi tersebut dapat dinamakan dengan Kolaborasi BGAC atau Kolaborasi BGAC (*Business-Government-Academician-Community*). Jika memasukkan unsur LSM menjadi Kolaborasi BGAC⁺ atau BGAC Plus dimana plusnya adalah lembaga swadaya masyarakat. Kolaborasi yang bersifat strategis ini akan menentukan terpenuhinya kebutuhan perumahan bagi MBR. Keterpenuhan perumahan tersebut tidak hanya dari segi kepemilikan atau tidaknya, namun juga hingga kepada keterpenuhan konsep perumahan yang layak dan terjangkau dengan mempertimbangkan pelbagai faktor teknis, ekologis, maupun ekonomis. Di sini dapat dipahami bahwa bukan sekedar *housing* saja yang berusaha untuk dipenuhi, namun juga *community based housing*, dimana unsur-unsur kebutuhan teknis, ekologis, dan ekonomis yang seringkali menjadi pertimbangan masyarakat juga terpenuhi. Lembaga Swadaya Internasional Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) telah memiliki model *community based housing for a better living* yang berbasis kolaborasi BGAC⁺ yang dimaksud. Sebagaimana yang ditunjukkan dalam Gambar 2.9, konsep perumahan berbasis komunitas yang digagas memiliki dua prasyarat dalam pencapaiannya: dukungan struktur fisik dan dukungan struktur sosial.

Kedua dukungan tersebut diwujudkan oleh kolaborasi strategis *stakeholders*. Bersama-sama mereka merumuskan konsep perumahan yang ideal bagi masyarakat. Dari sisi struktur sosial, adanya dukungan pemimpin lokal, norma yang berlaku, kekuatan (kerja sama) di masyarakat, adanya organisasi di masyarakat serta adanya sikap kebersamaan dan kepemilikan bersama sebagai masyarakat menjadi prasyarat struktur sosial dalam mewujudkan perumahan ideal bagi mereka. Dari sisi struktur fisik, perlu adanya lahan yang diperlukan, pusat aktivitas masyarakat, perencanaan yang berbasis kebutuhan masyarakat, perencanaan lingkungan permukiman yang berbasis budaya masyarakat, serta adanya rencana pembangunan fisik yang melibatkan semua pihak menjadi prasyarat dalam mewujudkan perumahan ideal bagi masyarakat.

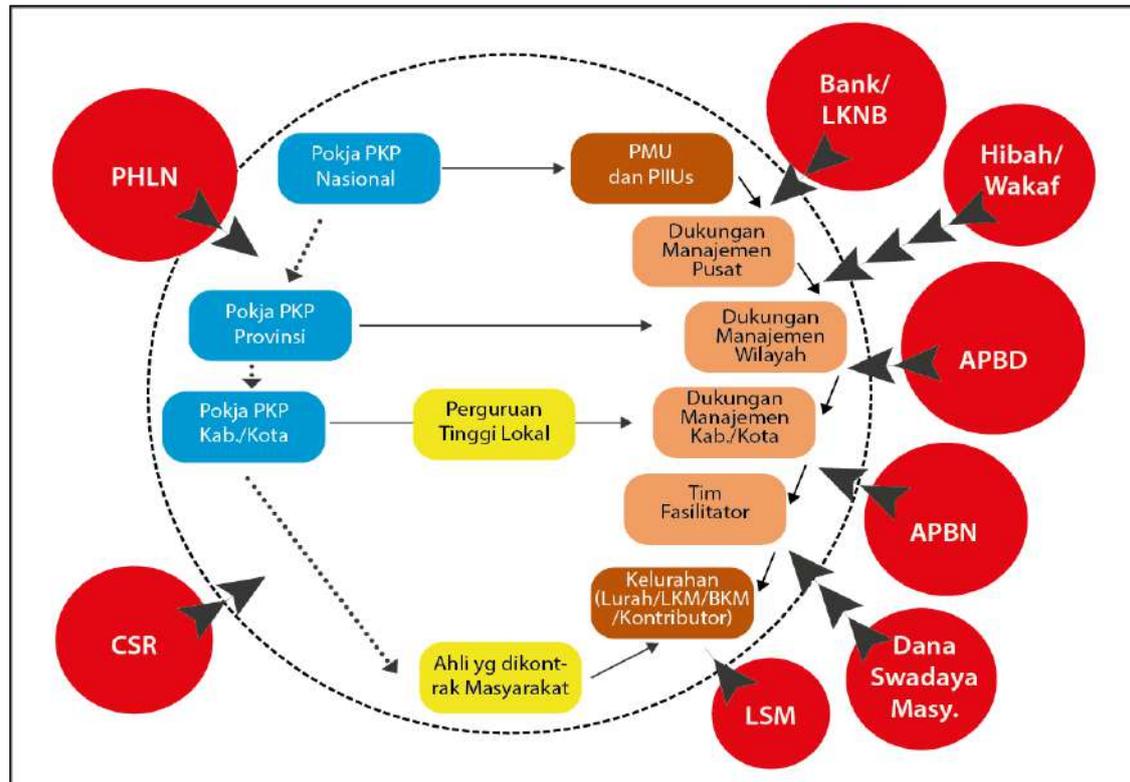
Jika kedua kriteria struktur sosial dan struktur fisik tersebut terpenuhi melalui kolaborasi strategis *stakeholder* maka konsepsi ideal mengenai perumahan berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bertujuan kehidupan yang lebih baik tidaklah mustahil untuk diwujudkan. Pemerintah yang berkepentingan dengan pengurangan *backlog* perumahan rakyat juga memperoleh solusi bersama untuk dijalankan. Model kolaborasi *stakeholders* di atas pun telah memberikan contoh nyata yang berhasil di beberapa daerah di Thailand. Bukan mustahil sekiranya model tersebut diadaptasi untuk konteks Indonesia.



Sumber: <http://www.achr.net>

Gambar 2.9 Kolaborasi strategis untuk perumahan berkelanjutan antara bisnis, pemerintah, akademisi, masyarakat & LSM

Dengan meminjam contoh penanganan permukiman kumuh, sebagaimana diilustrasikan pada Gambar 2.10, Pemerintah Republik Indonesia telah memberikan model *platform* kolaborasi strategis yang diperlukan untuk penanganan permukiman bagi MBR. Terlihat bahwa ada peran pemerintah (Pokja PKP Nasional, Provinsi, Kabupaten/Kota), Peran Akademisi (Perguruan Tinggi), Peran Swasta (Bank/Lembaga Keuangan Non-Bank), Lembaga Swadaya Masyarakat dalam kolaborasi penanganan permukiman kumuh. Sekalipun platform tersebut didesain untuk menangani permukiman kumuh (*re-settlement & urban development*), namun demikian belum memiliki kesamaan dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).



Sumber: Direktur Permukiman & Perumahan, Kementerian PPN/Bapenas

Gambar 2.10 Platform kolaborasi strategis dalam rangka penanganan pemukiman kumuh

Tantangan yang akan dihadapi adalah konsep *housing development* berbasis kolaborasi strategis belum memiliki contoh yang ideal yang dapat digunakan untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu contoh kolaborasi antar-entitas dalam *stakeholders* ABCG telah diteliti oleh Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (2016) di Kabupaten Kendal. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa kolaborasi antara akademisi, pemerintah, pengusaha dan masyarakat sangat diperlukan. Riset tersebut, sebagaimana pada Gambar 2.11, telah dapat menggambarkan interaksi antar-entitas *stakeholders* dalam rangka penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun demikian, kemitraan yang diuraikan dalam riset tersebut lebih ditekankan pada proses penyediaan rumah agar dapat dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah dengan mengoptimalkan keberadaan insitusi yang ada di masyarakat untuk dapat diberdayakan dalam rangka pemenuhan kebutuhan permukiman. Lebih jauh lagi, penelitian tersebut hanya membatasi analisis pada 4 elemen *stakeholders* atau dengan menggunakan pendekatan *quadruple-helix* dan belum menggunakan pendekatan *penta-helix*.

terdahulu. Diantara sebagian penelitian dan referensi terdahulu yang terkait dengan penelitian yang telah dilakukan peneliti dapat dijelaskan berikut di bawah ini.

Sustainable Housing Development

Penelitian *sustainable housing development* di Indonesia telah dilakukan Lase (1996) dan Prajitno (1997). Penelitian Lase (1996) menunjukkan indikator-indikator penting dari aspek lingkungan yang perlu dipertimbangkan dalam rangka penyusunan konsep perumahan yang layak (*appropriate housing*) yang memenuhi unsur-unsur teknis, ekologis, dan juga ekonomis. Penelitian ini memberikan referensi dari perspektif akademisi, jika dilihat dari sisi permintaan (*demand side*) pada model kolaborasi strategis yang hendak dirumuskan. Penelitian Prajitno (1997) memberikan dasar pertimbangan antar sektor yang perlu dilakukan dalam rangka pengadaan perumahan yang layak. Prajitno (1997) menuliskan pelbagai aspek dari finansial, legal, hingga ekologis yang perlu dipertimbangkan dalam pengadaan rumah bagi rakyat, khususnya di kota-kota kecil. Karena melibatkan multisektor, sebagai konsekuensinya, kolaborasi antarsektor menjadi sangat diperlukan. Penelitian ini menjadi referensi dari perspektif pihak swasta maupun pemerintah jika dilihat dari sisi penawaran (*supply side*) pada model kolaborasi strategis yang hendak dirumuskan.

Penelitian pada tahun 2005 oleh Mc Clure memberikan gambaran mengenai pertimbangan dan perhitungan teknis atas kebutuhan rumah di pasar perumahan rakyat yang layak dan terjangkau (*appropriate housing*) sehingga dapat dijadikan referensi bagi pemerintah untuk dijadikan kebijakan yang terkait dengan perumahan bagi MBR. Winston dan Eastaway (2008) memberikan indikator-indikator penting dalam konsep *sustainable (and affordable) housing*. Indikator-indikator tersebut diperlukan bagi penyusunan instrumen penelitian. Lebih lanjut lagi, Pullen, *et al.* (2010) memuat beberapa indikator perumahan yang *affordable* dan *sustainable*. Dengan mengutip Arman *et al.* (2009b) referensi tersebut juga mendefinisikan *affordable* dan *sustainable housing* sebagai berikut: *compromising the ability of future generations to meet their housing needs and demands. Affordable and Sustainable Housing has strong and inter-related economic, social and environmental components* (Arman *et al.*, 2009b, p.13).

Keberhasilan Perumahan Berkelanjutan

Penelitian yang dilakkan Ratnasari dan Manaf (2015) berhasil mengukur tingkat keberhasilan program Penataan Lingkungan Permukiman Berbasis Komunitas (PLPBK) di Kabupaten Kendal dan Kota Pekalongan. Dengan menggunakan pendekatan kuantitatif peneliti berhasil menunjukkan keberhasilan pelaksanaan program PLPBK di Kabupaten Kendal dan Kota Pekalongan dengan persentase keberhasilan secara keseluruhan di atas 66.7% dari seluruh daerah yang menjalankan program PLPBK. Terdapat beberapa catatan penting dari keberhasilan yang diperoleh dalam penelitian ini. Di antaranya adalah pentingnya akses perumahan dan permukiman kepada fasilitas publik lainnya, di antaranya akses pada jalan umum yang mempermudah aktivitas masyarakat.

Hilman (2008) juga telah melakukan penelitian lanjutan mengenai model penentuan lokasi perumahan berkelanjutan dengan menggunakan kasus di Perumahan Gedebage,

Bandung. Penelitian ini berhasil menunjukkan bukti empiris pentingnya pembangunan perumahan mempertimbangkan faktor *sustainability*. Selain itu, penelitian ini berhasil mengidentifikasi persoalan-persoalan yang kerap terjadi dalam pembangunan perumahan, yaitu 1) ada kecenderungan perkembangan perumahan secara parsial (tidak terintegrasi dengan faktor sosial dan lingkungan), terutama di lahan-lahan yang berharga murah, 2) jarak jangkauan masyarakat dari rumah ke tempat berkegiatan (bekerja, sekolah, belanja) semakin jauh sehingga sekalipun perumahan berharga murah namun akses lainnya berbiaya tinggi, 3) terdapat perumahan-perumahan yang ditinggalkan konsumen karena tidak mampu menjangkau pasar yang ada, 4) pertumbuhan kota yang tidak merata berdampak pada keterbatasan layanan publik dan efisiensi sistem sosial ekonomi perkotaan, serta 5) terdapat ketidakseimbangan pasar dan ketersediaan lahan perumahan di perkotaan.

Kriteria *Sustainable Housing Development*

Mulliner dan Muliene (2011) mempublikasikan artikelnya yang menjadi salah satu rujukan utama dalam penelitian ini. Penelitian mereka memuat 17 kriteria penting yang perlu dimuat dalam instrumen penelitian mengenai konsep rumah/perumahan yang layak, terjangkau dan berkelanjutan dalam jangka panjang. Indikator-indikator tersebut merupakan hasil gabungan indikator dari peneliti lain seperti dari Samuels (2005), Zhu *et al.* (2005), ODPM (2005a, 2005b), CTOD & CNT (2006), Shelter (2006), CLG (2007), ACF dan VCOSS (2008), Whitehead *et al.* (2009), Fisher *et al.* (2009), Maliene & Malys (2009), NHPAU (2010), Pullen *et al.* (2010), dan Winston (2010). Lebih lanjut lagi, penelitian thesis pada yang ditulis oleh Karen Ramsay (2012) memuat 5 (lima) kriteria penting mengenai *Sustainable Housing*, yaitu *affordable, accessible & adaptable, adequate & suitable, meets need of individual well being/livability, dan resource efficient*. Bramantyo (2012) lebih lanjut memandang penting sisi evaluasi aspek legal bagi program perumahan berkelanjutan untuk MBR. Mulliner dan Maliene (2015) menyempurnakan kriteria *sustainable housing* sebelumnya dengan yang memuat 3 dimensi (*economic, social, dan environment criteria*) untuk kemudian diturunkan menjadi 20 indikator *Sustainable Housing affordability*. Penelitian ini cukup penting untuk memperoleh pertimbangan lain mengenai indikator yang perlu digunakan dalam instrumen penelitian. Tulisan mereka juga merupakan penyempurnaan dari penelitian sebelumnya pada tahun 2011 dimana 17 indikator bagi konsep perumahan yang *sustainable* dan *affordable* diperkenalkan.

Pentingnya Kolaborasi Strategis dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan

Leewen (2004) memberikan gambaran bagaimana sektor publik dan privat perlu melakukan kemitraan atau kolaborasi dalam hal penyediaan rumah inovatif bagi masyarakat marjinal. Dengan menggunakan tiga kasus program perumahan bagi kaum muda yang hidup dijalan, yang tidak memiliki rumah di Colorado, maupun masyarakat yang memiliki sakit mental. Penelitian ini sekalipun tidak secara langsung membahas mengenai masyarakat berpenghasilan rendah, namun memberikan gambaran pentingnya kolaborasi antara sektor publik dan privat dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat

yang kurang beruntung. Penelitian ini juga memberikan gambaran perbandingan biaya yang dikeluarkan untuk membangun rumah layak di tiga kasus yang berbeda. Untuk konteks Indonesia, perbandingan perhitungan biaya perumahan antardaerah yang berbeda bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentunya sangat penting mengingat adanya perbedaan harga di pelbagai daerah dalam membangun perumahan rakyat.

Clarke & Fuller (2010) mendefinisikan makna kolaborasi strategis sebagai “*The joint determination of the vision, and long-term collaborative goals for addressing a given social problem, along with the adoption of both organizational and collective courses of action and allocation of resources to carry out these courses of action*” yang bertujuan melakukan penyelesaian persoalan-persoalan sosial. Penelitian ini juga membedakan antara kolaborasi strategis dengan strategi kolektif yang cenderung terbatas pada persoalan inter-organisasi. Artikel ini juga menggarisbawahi pentingnya *cross-sectors social partnership* (CSSP) sebagai kolaborasi strategis guna penyelesaian persoalan sosial dan ekologis yang dinilai terlalu mahal sekiranya diselesaikan oleh satu pihak saja tanpa melibatkan pihak yang lain. Penelitian ini juga menawarkan model konseptual *collaborative strategic management* bagi penyelesaian persoalan sosial.

Salah satu referensi yang juga penting terkait dengan kolaborasi strategis bagi perumahan berbasis kompetensi adalah sebuah handbook yang dikeluarkan oleh *Asian Coalition for Housing Rights* (ACHR) tahun 2012 dengan judul “*Comprehensive Site Planning: Transform Community to better living place for All*”. Buku ini berisi hasil studi kasus di beberapa daerah Asia, khususnya daerah di Thailand yang menggambarkan bagaimana perencanaan partisipatif yang mengkolaborasikan pelbagai pihak mampu menghadirkan perumahan yang tidak hanya layak huni namun juga terintegrasi dengan alam sekitar, lingkungan ekologis, lingkungan sosial, maupun pelbagai fasilitas kesehatan dan pendidikan.

Dalam konteks Indonesia, Manaf (2013) melakukan penelitian di Kabupaten Kendal, memberikan masukan yang berharga bagaimana masyarakat perlu melakukan kolaborasi dengan pemerintah dan sektor swasta dalam merencanakan, membangun dan memelihara permukiman Informal di daerah perdesaan. Adanya aktivitas wisata tidak jarang akan merusak tatanan ekologis sekiranya tidak diiringi dengan kerja sama pelbagai pihak yang terkait. Demikian pula Ophiyandri *et al.* (2015) menekankan pentingnya kolaborasi dalam pembangunan perumahan berbasis komunitas yang terkait dengan perumahan berkelanjutan. Sekalipun penelitian mereka memfokuskan pada perumahan pasca bencana, namun terdapat konsep penting yang mereka kemukakan terkait dengan pendekatan penting yang perlu dilibatkan dalam pembangunan berbasis komunitas, yaitu kolaborasi dan pemberdayaan. Penelitian mereka memperkuat konsep kolaborasi strategis *stakeholders* yang menjadi salah satu variabel dalam penelitian ini.

Mengenai kolaborasi *stakeholders* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan, penelitian sebelumnya juga telah memberikan gambaran bagaimana beberapa elemen *stakeholders* telah melakukan kolaborasi yang terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan. Berikut ini merupakan ringkasan dari model-model kolaborasi yang telah dilakukan, dan dasar mengapa model kolaborasi *stakeholders* dengan *penta-helix* dilakukan peneliti.

Model *Dual-Helix* dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan

Riset terdahulu telah mengkaji bagaimana kolaborasi *stakeholders* dapat mendukung pembangunan di sektor perumahan. Di dalam konteks *dual-helix* atau kolaborasi antara pemerintah dengan pebisnis/industri, riset yang dilakukan Prajitno (1997) menyimpulkan bahwa aspek finansial, legal, hingga lingkungan perlu diperhatikan dalam pembangunan perumahan. Riset yang dilakukan oleh Rahman (2010) menunjukkan bahwa kolaborasi pemerintah dan industri properti mendukung pengadaan perumahan berkelanjutan di Australia. Demikian pula dengan penelitian Leeuwen (2004) dimana pemerintah dan industri properti dapat mendukung pembangunan perumahan bagi masyarakat marjinal, termasuk dalam konteks ini adalah MBR. Berbeda dengan mereka, Ajayi (2012) juga melakukan riset yang menunjukkan bahwa kolaborasi *stakeholders* dengan model *dual-helix* juga mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan. Hanya saja, riset yang dilakukan Ajayi menekankan kolaborasi antara pemerintah dan masyarakat.

Model *Triple-Helix* dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan

Penelitian oleh Battas & Baum (2010) Sebagai menambahkan penelitian yang dilakukan oleh Prajitno (1997), Rahman (2010) maupun Leeuwen (2004) sebelumnya. Peran akademisi ditambahkan dalam kolaborasi pemerintah dan pengembang dalam pembangunan perumahan berkelanjutan, sehingga kolaborasi *stakeholders* yang dilakukan adalah melalui model *triple-helix*. Sejalan dengan mereka, riset yang dilakukan oleh Manaf (2013) juga mendukung kolaborasi *triple-helix* antara pemerintah, dunia usaha dan masyarakat melalui kasus pembangunan perumahan di desa Kutoharjo, Kabupaten Kendal. Demikian pula penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Eastaway (2008) yang memuat indikator-indikator penting dalam konsep pembangunan perumahan berkelanjutan. Indikator-indikator tersebut digunakan sebagai salah satu bahan yang digunakan akademisi untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan industri properti dalam pembangunan perumahan berkelanjutan.

Model *Quadruple-Helix* dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan

Di dalam kolaborasi yang melibatkan empat elemen *stakeholders*, penelitian yang dilakukan oleh Rahman (2010) mengindikasikan pentingnya kolaborasi yang dilakukan pemerintah, swasta dan juga akademisi serta masyarakat. Hal ini juga sebagaimana yang ditunjukkan oleh Larasati (2006) dengan mengevaluasi beberapa skema pembangunan berkelanjutan di Indonesia dimana kolaborasi antara Pemerintah, Swasta, Masyarakat dan Akademisi dilakukan. Penelitian yang dilakukan oleh Manaf (2016) juga menunjukkan pentingnya kolaborasi dengan model *quadruple-helix* antara pemerintah, swasta (pengembang dan pemberi pembiayaan), akademisi dan masyarakat. Penelitian ini menunjukkan bahwa kolaborasi stakeholder tersebut sangat mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan khususnya dalam skema pembiayaan perumahan bagi MBR.

Model *Penta-Helix* dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan

Riset ini pada dasarnya berupaya untuk memperoleh bukti empiris pentingnya model kolaborasi *stakeholders* dengan *penta-helix* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Riset sebelumnya yang dilakukan oleh Manaf (2011a, 2011b, 2016) serta Ratnasari & Manaf (2015) mengindikasikan bahwa terdapat peran kolaborasi *stakeholders* dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama untuk pembangunan perumahan yang berbasis komunitas. Dalam riset mereka, kolaborasi antara pemerintah, swasta, masyarakat dan akademisi (*quadruple helix*) dibutuhkan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan. Namun demikian, riset yang juga dilakukan oleh Manaf (2009) juga mengindikasikan terdapat peran elemen *stakeholders* lainnya, yaitu LSM, dalam pembangunan perumahan berkelanjutan. Melihat hal ini maka peran LSM secara spesifik juga perlu dilibatkan dalam kolaborasi *stakeholders* bagi pembangunan perumahan berkelanjutan. Hal ini juga didukung oleh riset yang dilakukan oleh Koesnadi (2004) dalam konteks Indonesia, LSM memegang peranan penting dalam perwujudan pemenuhan hak-hak masyarakat. Riset yang dilakukan oleh Rahman (2002) mengindikasikan bagaimana LSM berperan dalam pendampingan bagi pengadaan permukiman masyarakat miskin di Bangladesh.

Riset yang dilakukan oleh Manaf (2016) mengindikasikan adanya peran *stakeholders* lain selain pemerintah, masyarakat, akademisi dan pengusaha, yaitu peran media. Media membantu menyuarakan hak-hak masyarakat agar dapat dipenuhi oleh pemerintah dan pihak lainnya yang berkepentingan dalam penyediaan hunian. Namun demikian studi kasus diantaranya di negara Philippines dan Thailand yang didokumentasikan oleh ACHR (2011) menunjukkan bahwa peran LSM secara konsep dan praktik lebih mendukung kepada pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Studi kasus tersebut juga menunjukkan bahwa model *penta-helix* telah berhasil mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan.

Peran dan Kebijakan Pemerintah dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan (*Sustainable Housing*)

Penelitian yang dilakukan Battams dan Baum (2010) memberikan kontribusi penting bagi akademisi dan pemerintah dalam hal jenis-jenis kebijakan apa saja yang dinilai dapat mendorong terwujudnya Perumahan yang layak bagi masyarakat (termasuk masyarakat yang termarjinalkan karena disabilitas). Ketidakmampuan masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia memiliki banyak faktor penyebab, antara lain masyarakat tersebut memiliki kondisi disabilitas dibandingkan dengan masyarakat lainnya. Dalam hal partisipasi masyarakat, penelitian lain yang dilakukan oleh Manaf (2013) yang menggambarkan hasil studi di tiga daerah di Semarang dimana perencanaan perumahan rakyat didesain dengan berbasis partisipasi masyarakat dan memiliki sinergisitas dengan lingkungan. Penelitian lain oleh Ajayi (2012) mengungkapkan studi kasus di Afrika dimana penyediaan perumahan berbasis kerja sama masyarakat dan pemerintah cukup dapat membantu menyelesaikan persoalan kepemilikan rumah yang layak di Afrika. Budaya kerja sama yang terdapat di Afrika dijadikan modal sosial untuk membangun sebuah "*Sustainable Housing Cooperatives*". Sekalipun secara konseptual

model perumahan berbasis kerja sama warga ini sangat baik, namun kesenjangan keahlian antara pengelola dan juga adanya *moral hazard* dari warga dalam penyediaan perumahan secara bersama-sama menyebabkan program ini terkendala dalam tataran implementasi.

Kerangka Pemikiran

Perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) merupakan konsep perumahan yang mempertimbangkan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Perumahan berkelanjutan adalah perumahan yang tidak hanya dapat terjangkau secara ekonomis, namun memiliki akses sosial yang baik, serta mempertimbangkan kesehatan dan keseimbangan lingkungan. Dengan demikian, perumahan tidak hanya dinilai dari murah atau tidaknya, namun juga mampu memberikan rasa aman, memiliki akses yang baik terhadap pekerjaan, sekolah, maupun aktivitas sosial lainnya. Pemenuhan aspek-aspek tersebut akan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan mereka akan perumahan dan permukiman sekaligus juga memelihara kehidupan dan penghidupan mereka. Dalam mewujudkannya, peran pemerintah dan pengembang saja tidak cukup. Diperlukan kolaborasi dari pelbagai pihak yang berkepentingan dengan pembangunan perumahan berkelanjutan ini. Masih tingginya *backlog* perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia menyebabkan prioritas pembangunan perumahan masih memprioritaskan aspek ekonomi (*affordability*) daripada aspek lain dari keberlanjutan, yaitu aspek sosial dan lingkungan.

Penelitian-penelitian terdahulu mengenai perumahan berkelanjutan menyimpulkan bahwa kolaborasi strategis antara elemen *stakeholders* diperlukan untuk dapat mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia. Penelitian-penelitian mengenai pentingnya implementasi konsep perumahan berkelanjutan telah banyak dilakukan. Meski demikian, penelitian yang merumuskan strategi kolaborasi keseluruhan *stakeholders* terkait, dengan pendekatan BGAC⁺ atau dengan menggunakan pendekatan kolaborasi *penta-helix* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan belum pernah dilakukan. Penelitian-penelitian sebelumnya lebih menunjukkan kolaborasi antarelemen *stakeholders* secara parsial dari beberapa elemen *stakeholders* yang dimaksud.

Riset yang memfokuskan pada analisis *stakeholders* sendiri tidak dapat dipungkiri perlu dilakukan terkait dengan isu-isu penting dalam pembangunan, kebijakan, maupun keputusan manajemen (Brugha & Varvazovszky 2000). Dengan demikian, penelitian ini memfokuskan pada kolaborasi *stakeholders* (BGAC⁺) yang mengadaptasi model *penta-helix* dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan. Mengingat permasalahan pembangunan perumahan yang kompleks dan dinamis serta bersifat multiaspek dan multi-*stakeholders* ini maka penelitian telah dilakukan dengan mengambil satu kasus (*case study research*) pada salah satu kota/kabupaten di Indonesia. Berbeda dengan tradisi penelitian konvensional dimana kedudukan peneliti harus lepas dari objek yang ditelitinya, peneliti tidak hanya sebagai pengamat (*observer*) saja tetapi juga ikut mengambil sebagian peran (*partly participated*) di dalam proses pelaksanaan penelitian sehingga mampu memahami permasalahan praktek secara memadai. Metode yang digunakan dalam penelitian ini akan menggunakan desain studi kasus

dengan pendekatan *mixed method* antara metode kualitatif dan kuantitatif atau yang juga dikenal sebagai pendekatan QQ (Q Square).

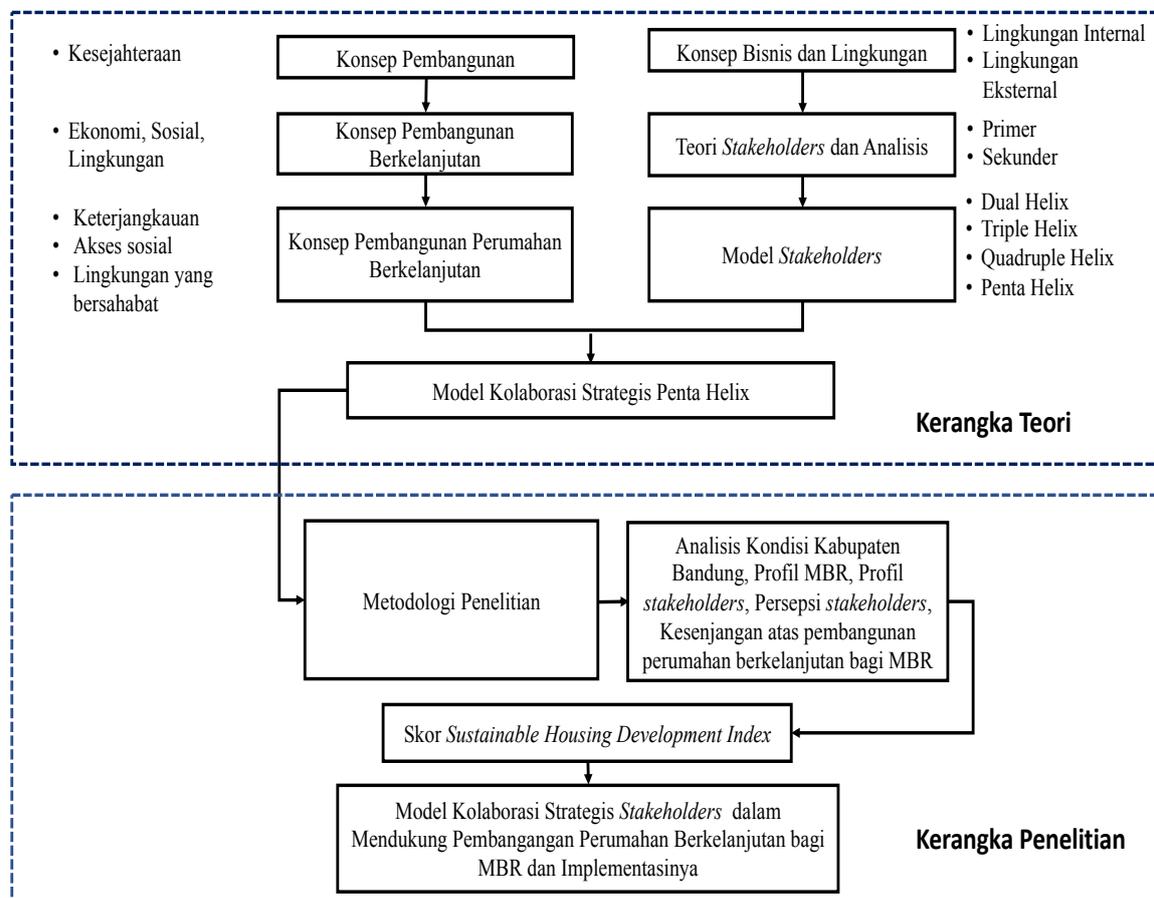
Manakala studi lain mengenai analisis *stakeholders* yang dilakukan oleh Bullard (2003) menggunakan pendekatan kualitatif, Kanno *et al.* (2013) menawarkan pendekatan kuantitatif dalam melakukan analisis *stakeholders*, terutama dalam melakukan *stakeholders gap analysis*. Kedua pendekatan memiliki dasarnya masing-masing sesuai dengan karakteristik unit analisis yang diteliti. Penelitian ini mencoba menggabungkan kedua pendekatan kuantitatif dan kualitatif atau dikenal sebagai *mix methods* dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam melakukan penelitian yang menyangkut analisis *stakeholders* sebagaimana diuraikan oleh Varvazoszky & Brugha (2000), baik dari *time-frame* penelitian ini yang terbatas (landasan penggunaan kuantitatif) namun tetap harus mendalam dan integratif dalam pengungkapannya sesuai dengan tujuan penelitian yang dilakukan (dengan melakukan wawancara mendalam dan FGD sebagai salah satu pendekatan pengumpulan data melalui metode kualitatif). *Mixed method* juga dilakukan sebagai jawaban atas kritik yang disampaikan oleh beberapa peneliti di antaranya oleh Muscat, Blackman & Muscat (2012). Desain studi kasus dipilih karena penelitian ini mengangkat sebuah kasus. Dalam hal ini pandangan unit analisis dari penelitian yaitu para pihak yang terkait dalam model *stakeholders* yaitu BGAC⁺ (perusahaan/ pengembang & perbankan, pemerintah, akademisi, serta masyarakat termasuk LSM) konsep perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpendapatan rendah (MBR). Masing-masing komponen BGAC⁺ adalah unit analisis dari penelitian ini.

Pertimbangan yang lain yang penting untuk dijadikan dasar pemilihan metode ini adalah ruang lingkungannya (*scope of study*) yang lebih menitikberatkan pada penelitian secara mendalam (*in-depth*) suatu fenomena yang bersifat kontemporer di dalam suatu konteks kehidupan nyata tertentu (*to understand a real-life phenomenon*), khususnya ketika batasan antara fenomena dan konteksnya tidak terlihat dengan jelas (Yin, 2013). Secara ringkas pengertian metode penelitian studi kasus adalah sebagai berikut (Creswell, 2013 : “*a case study is an exploration of a “bounded system” or a case (or multiple cases) over time through detailed, in depth data collection involving multiple sources of information rich in context. This bounded system is bounded by time and place, and it is the case being studied --- a program, an event, an activity, several programs (multi-sitestudy) or a single program (within-site study)*”

Kerangka Konseptual dan Model Penelitian

Kerangka konseptual penelitian dan model penelitian disusun berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan pada bab pertama dari usulan penelitian ini. Gambar 2.12 mengilustrasikan ringkasan dari kerangka teoritis yang membangun landasan konseptual dari penelitian yang dilakukan dan kerangka penelitian. Jabaran kerangka teoritis, sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, menggambarkan bahwa penelitian dilakukan menggunakan pendekatan interdisiplin yang memadukan pandangan teoritis mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan dengan kolaborasi strategis *stakeholders* yang menggunakan model-model *stakeholders* yang ada, khususnya

penerapan model *stakeholders penta-helix* untuk pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing development*).



Gambar 2.12 Kerangka konseptual penelitian

Penjabaran selanjutnya adalah menjelaskan kerangka penelitian yang dimulai dari analisis Kabupaten Bandung sebagai tempat penelitian dengan beberapa alasan yang mendasari pemilihan obyek penelitian ini. Beberapa diantaranya adanya *backlog* pembangunan perumahan yang tinggi, rasio gini rendah, mempunyai problematika pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Demikian juga seluruh komponen *stakeholders* baik pemerintah, bisnis baik pengusaha maupun pengembang, akademisi, komunitas dan LSM. Selanjutnya dilakukan evaluasi persepsi *stakeholders* atas pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR maka akan diperoleh gambaran apakah terdapat kesenjangan atau *gap* antar *stakeholders*. Kesenjangan kemudian dievaluasi dengan menggunakan alat bantu yaitu skor *sustainable housing development index* (SHDI). Rumusan model digambarkan sebagai suatu model kolaborasi strategis *stakeholders* dalam mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Penjelasan secara bertahap mulai dari metode penelitian, analisis *gap*, analisis *tools*, implementasi strategis sampai kepada kesimpulan dan saran mulai dari bab 3 sampai dengan bab 8.

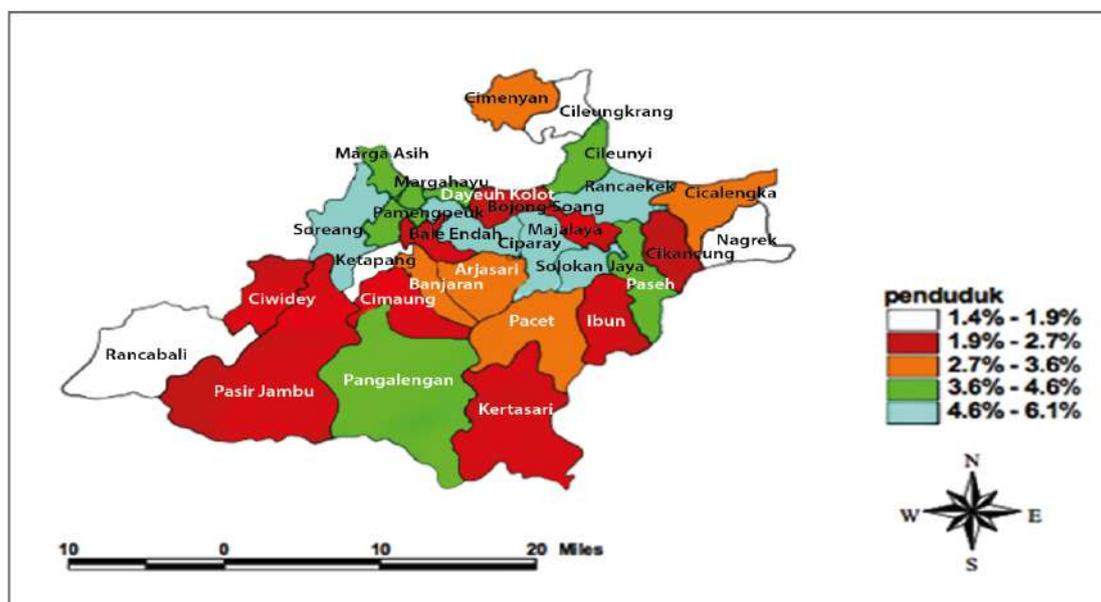
3 METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini mengambil *sampling* Provinsi Jawa Barat yang merupakan wilayah dengan populasi penduduk dan jumlah *backlog* terbesar di Indonesia. Dengan mempertimbangkan batasan waktu dan kesempatan, cakupan *sampling* dipersempit di Kabupaten Bandung yang merupakan salah satu wilayah dengan populasi dan *backlog* terbesar di Jawa Barat.

Gambaran Umum mengenai Kabupaten Bandung

Kabupaten Bandung merupakan salah satu wilayah yang diklasifikasikan sebagai wilayah industrialis penuh oleh United Nations Industrial Development Organization (UNIDO) dengan kontribusi sektor industri pengolahannya mencapai sekitar 60% dari total pendapatan daerah brutonya (PDRB). Dengan laju pertumbuhan ekonomi rata-rata di atas 5% setiap tahunnya (2005-2007), kondisi ekonomi makro Kabupaten Bandung dinilai cukup baik. Namun demikian, jika dilihat dari tingkat ketimpangannya, Kabupaten Bandung masih menghadapi masalah ketimpangan pendapatan, diukur dari Rasio Gini-nya yang relatif tinggi sekalipun masih berada di bawah rata-rata Rasio Gini Provinsi Jawa Barat maupun nasional. Gambar 3.1 mengilustrasikan sebaran geografis rasio gini Kabupaten Bandung.



Sumber: RPJMD Kabupaten Bandung 2016-2025

Gambar 3.1 Sebaran geografis rasio gini Kabupaten Bandung

Beberapa alasan pemilihan Kabupaten Bandung sebagai lokasi yang dipilih untuk penelitian yang dilakukan adalah dijelaskan berikut di bawah ini.

1. Adanya komponen-komponen yang mewakili pengusaha (pengembang dan penyedia kredit perumahan), pemerintah, akademisi, masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat sebagai syarat keterpenuhinya komponen dalam model kolaborasi strategis *stakeholders* yang menggunakan pendekatan *penta-helix*.
2. Masih relatif tingginya kesenjangan pendapatan masyarakat di daerah Kabupaten Bandung dibandingkan dengan beberapa daerah lain di Provinsi Jawa Barat. Rincian tingkat kesehatan indeks gini di daerah-daerah di provinsi Jawa Barat dapat dijabarkan pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Indeks gini daerah-daerah di provinsi Jawa Barat

Wilayah	2011	2012	2013	2014	2015
Bogor	0.41	0.42	0.38	0.39	0.42
Sukabumi	0.30	0.35	0.30	0.32	0.36
Cianjur	0.29	0.33	0.29	0.28	0.28
Bandung	0.36	0.36	0.34	0.37	0.40
Garut	0.30	0.34	0.31	0.33	0.31
Tasikmalaya	0.37	0.33	0.32	0.29	0.30
Ciamis	0.31	0.31	0.33	0.31	0.33
Kuningan	0.33	0.36	0.33	0.37	0.34
Cirebon	0.27	0.36	0.32	0.28	0.33
Majalengka	0.31	0.39	0.32	0.34	0.35
Sumedang	0.33	0.37	0.34	0.33	0.35
Indramayu	0.28	0.29	0.28	0.28	0.29
Subang	0.28	0.33	0.33	0.31	0.33
Purwakarta	0.34	0.39	0.39	0.37	0.35
Karawang	0.33	0.34	0.32	0.30	0.34
Bekasi	0.33	0.36	0.33	0.33	0.35
Bandung Barat	0.29	0.37	0.31	0.33	0.34
Pangandaran	-	-	-	-	0.36
Kota Bogor	0.39	0.45	0.41	0.36	0.47
Kota Sukabumi	0.34	0.40	0.34	0.36	0.43
Kota Bandung	0.41	0.42	0.42	0.48	0.44
Kota Cirebon	0.38	0.41	0.38	0.40	0.41
Kota Bekasi	0.37	0.37	0.35	0.33	0.41
Kota Depok	0.36	0.40	0.39	0.37	0.40

Tabel 3.1 (lanjutan)

Wilayah	2011	2012	2013	2014	2015
Kota Cimahi	0.34	0.37	0.40	0.39	0.40
Kota Tasikmalaya	0.37	0.40	0.39	0.37	0.49
Kota Banjar	0.37	0.39	0.34	0.32	0.42
Provinsi Jawa Barat	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41

Sumber: BPS/Susenas (2015)

3. Tingginya *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung pada tahun 2010 maupun proyeksinya pada tahun 2025 sehingga upaya integratif untuk menurunkan tingkat *backlog* tersebut haruslah dilakukan. Tabel 3.2 menggambarkan *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung dan Bandung Raya tahun 2010. *Backlog* tertinggi terdapat di Kabupaten Bandung yaitu sebesar 119 805 unit rumah. Artinya terdapat 119 805 kepala keluarga yang masih belum memiliki rumah sampai dengan tahun 2010. *Backlog* perumahan ini diperkirakan terus bertambah sampai dengan tahun 2015 mendatang sebagaimana data dalam Tabel 3.3.

Tabel 3.2 *Backlog* perumahan di Kabupaten Bandung dan Bandung Raya 2010

Kabupaten/kota	Jumlah kebutuhan rumah	Jumlah rumah yang tersedia	Jumlah <i>backlog</i>
Kota Bandung	598 408	452 816	145 592
Kota Cimahi	133 285	100 370	32 915
Kab. Bandung	492 414	372 609	119 805
Kab. Bandung Barat	200 217	151 504	48 713
Kab. Sumedang	26 994	20 426	6 568
Jumlah	1 451 268	1 097 725	353 593

Sumber: RPJMPD Kabupaten Bandung 2016-2021

Tampak dari data Tabel 3.3 bahwa perkiraan jumlah *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung dalam 15 tahun ke depan akan meningkat hampir 7 kali lipat dari data *backlog* perumahan pada tahun 2010. Jika dihubungkan dengan data kesenjangan pendapatan pada Tabel 3.1, diperkirakan masyarakat yang berpenghasilan rendah akan semakin mengalami *social inclusion* terkait dengan pembangunan yang dijalankan di kawasan Bandung Raya, khususnya dalam hal pemenuhan kebutuhan perumahan.

Tabel 3.3 Perkiraan *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung dan sekitarnya

Kabupaten/ kota	Jumlah kebutuhan rumah tahun 2025	Jumlah rumah yang tersedia tahun 2010	Jumlah <i>backlog</i>
Kota Bandung	1 089 645	452 816	638 829
Kota Cimahi	246 341	102 370	143 971
Kabupaten Bandung	1 160 325	372 609	787 716
Kabupaten Bandung Barat	569 296	151 504	417 792
Kabupaten Sumedang	134 393	20 426	113 967
Jumlah	3 200 000	1 099 725	2 100 275

Sumber: RPJMPD Kabupaten Bandung 2016-2021

4. Sekalipun tingkat *backlog* kepemilikan perumahan tinggi, penelitian awal menunjukkan bahwa Kabupaten Bandung memiliki itikad positif terutama dari tiga komponen *stakeholders*: Pemerintah, Pengembang dan Masyarakat dalam hal keinginan mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah Kabupaten Bandung memberikan ruang yang lebih luas dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) bagi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dibandingkan dengan kawasan perumahan nonsubsidi yang hanya dipusatkan di dua kawasan, yaitu Padalarang dan Batujajar.

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Kabupaten Bandung dipilih sebagai lokasi penelitian. Adapun waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Juni hingga Agustus 2017.

Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang dilakukan adalah penelitian campuran (*mix methods*) yang memadukan antara pendekatan kualitatif dan kuantitatif (Creswell, 2014). Menurut Sugiyono (2011) penelitian campuran adalah metode penelitian dengan menggabungkan antara dua metode penelitian sekaligus, kualitatif dan kuantitatif dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga data yang diperoleh data lebih komprehensif, *valid*, reliabel, dan obyektif. Pendekatan kuantitatif dengan menggunakan survei dilakukan setelah penelitian kualitatif dilakukan terlebih dahulu.

Pendekatan dan Alur Penelitian

Penelitian ini menggunakan teknik campuran bertahap. Menurut Creswell (2014), strategi penelitian berjenis campuran ini merupakan pendekatan penelitian dimana peneliti menggabungkan data yang ditemukan dari satu metode dengan metode lainnya, antara kualitatif dan kuantitatif bergantung keadaan lapangan dan objek penelitian.

Setidaknya, terdapat tiga jenis strategi penelitian dalam melakukan penelitian campuran. Ketiga jenis strategi tersebut dijelaskan berikut di bawah ini.

1. Strategi eksplanatoris sekuensial. Pendekatan ini menggunakan strategi dengan mengumpulkan dan menganalisis data kuantitatif terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan atau diikuti oleh pengumpulan dan menganalisis yang dibangun berdasarkan pendekatan kualitatif. Bobot analisis pada strategi yang pertama ini lebih besar pada analisis kuantitatif.
2. Strategi eksploratoris sekuensial. Pendekatan ini merupakan kebalikan dari strategi eksplanatoris sekuensial, dimana pada tahap pertama peneliti melakukan pengumpulan dan analisis data kualitatif terlebih dahulu untuk kemudian mengumpulkan data kuantitatif dan kemudian melakukan analisis keseluruhan tahap kedua yang didasarkan pada hasil dari tahap pertama. Bobot utama pada pendekatan ini adalah pada analisis data kualitatif.
3. Strategi transformatif sekuensial. Pada strategi ini bobot pendekatan sama besarnya antara kualitatif dan kuantitatif dikarenakan keduanya memiliki informasi yang sama pentingnya untuk dijelaskan dalam penelitian. Penggunaan pendekatan kuantitatif maupun kualitatif dalam setiap tahapan sangat bergantung keadaan yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Peneliti dapat menggunakan perspektif teori untuk membentuk prosedur-prosedur yang dilakukan dalam penelitian. Namun demikian, peneliti juga dapat memilih untuk menggunakan salah satu dari dua metode dalam tahap pertama, dan bobotnya dapat diberikan pada salah satu dari keduanya. Studi literatur sangat penting juga dilakukan pada tahap ini untuk dapat melengkapi penjelasan dari temuan data di lapangan.

Penelitian ini menggunakan strategi transformatif sekuensial yang menggabungkan strategi eksploratoris dan eksplanatoris sekuensial, dimana prosedur-prosedur penelitian yang digunakan berdasarkan kerangka teoretis tertentu yang telah dibangun. Namun demikian dalam pengumpulan data, peneliti akan melakukan pendekatan kualitatif terlebih dahulu yang kemudian diiringi penelitian kuantitatif. Tahap pertama yang telah dilakukan oleh peneliti adalah melalui wawancara kepada *key informants* yang mewakili dari keseluruhan komponen *stakeholders* dalam model kolaborasi strategis yang akan disusun. Wawancara dilakukan untuk memperoleh konfirmasi atas pelbagai hal yang menyangkut topik penelitian yang dilakukan. Selain wawancara dan studi literatur, peneliti juga telah melakukan observasi nonpartisipatoris untuk memberikan gambaran melalui pengamatan langsung pada objek penelitian. Observasi tersebut telah dilakukan pada kurun waktu Juni-Agustus 2017.

Pendekatan kualitatif dilakukan pada dasarnya untuk menjawab **rumusan masalah pertama, kedua dan ketiga** yaitu mengenai uraian gambaran Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung bagi MBR, Gambaran Karakteristik sosio-demografis dari elemen *Stakeholders* yang menekankan pada karakteristik sosio-demografi dari MBR yang menjadi sasaran pembangunan perumahan berkelanjutan. MBR adalah salah satu elemen stakeholder terpenting dalam penelitian. Selain mewakili elemen masyarakat (komunitas) dalam model *stakeholders penta-helix*, juga MBR mewakili elemen masyarakat yang paling menjadi sasaran utama dalam hal persoalan hunian di Indonesia. Sebagaimana ditunjukkan dalam data sebelumnya, sebanyak 90% dari *housing backlog* adalah dari kelompok MBR. Selain mengidentifikasi profil MBR yang mewakili elemen masyarakat (*community*), penelitian juga mengidentifikasi karakteristik sosio-demografis

yang menekankan pada karakteristik sosio-demografi dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat yang berkenaan dengan program pembangunan perumahan berkelanjutan. Adapun untuk Penelitian kualitatif, peneliti tidak menggunakan instrumen secara khusus. Hal ini karena menurut Flick (2009), dalam penelitian kualitatif peneliti merupakan instrumen itu sendiri. Ini berarti bahwa peneliti dalam penelitian kualitatif memiliki keleluasan untuk mengembangkan sendiri hal-hal yang ingin ditanyakan atau diamati sesuai dengan karakteristik subjek yang dihadapi. Peneliti mengetahui kapan sebuah pertanyaan harus diajukan dan mana pertanyaan yang lebih mendesak untuk diajukan. Sekalipun tidak memiliki instrumen khusus, peneliti menggunakan daftar pertanyaan wawancara yang untuk memperoleh informasi dari responden.

Output dari pendekatan kualitatif dan kualitatif pertama adalah untuk menjawab **rumusan masalah pertama, kedua, dan ketiga**, yaitu adanya gambaran deskriptif mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR di Kabupaten Bandung serta karakteristik sosio-demografis dan karakteristik sosio-demografis, baik dari MBR yang menjadi sasaran utama pembangunan perumahan berkelanjutan, juga karakteristik sosio-demografis dan karakteristik sosio-demografis dari setiap elemen *stakeholders* yang dianalisis dalam penelitian ini. Gambaran deskriptif mengenai karakteristik sosio-demografis yang diharapkan diperoleh adalah terutama dilihat dari sisi: a) gender, b) usia c) profesi, d) pendapatan, e) karakteristik konsumsi dan investasi MBR f) domisili secara geografis dan lain-lain (disesuaikan dengan perkembangan di lapangan) saat penelitian kualitatif dilakukan.

Setelah pendekatan kualitatif dan kualitatif pertama dilakukan, penelitian dilanjutkan dengan pendekatan kuantitatif melalui survei. Survei dilakukan untuk mengidentifikasi persepsi masing-masing pihak *stakeholders* dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini pada dasarnya bermaksud untuk membandingkan persepsi mengenai perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) bagi MBR untuk dapat diidentifikasi kesenjangannya, melalui instrumen penelitian yang disiapkan dengan menggunakan jenis kuesioner tertutup dan menggunakan perbandingan persepsi responden antara harapan/kepentingan dan kenyataan/penilaian atas keadaan yang dihadapi. Kesenjangan antara persepsi dan kenyataan menjadi sumber berharga bagi penyusunan rekomendasi kebijakan sekaligus model kolaborasi strategis dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan yang berkelanjutan bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR) tersebut. Dalam konsep penelitian yang paling mendasar, pertanyaan penelitian merupakan kesenjangan antara kondisi ideal dengan kenyataan, sehingga proses penelitian pada dasarnya adalah untuk mengidentifikasi kesenjangan antara kondisi ideal dan kenyataan tersebut untuk kemudian dicarikan jalan keluar penyelesaiannya.

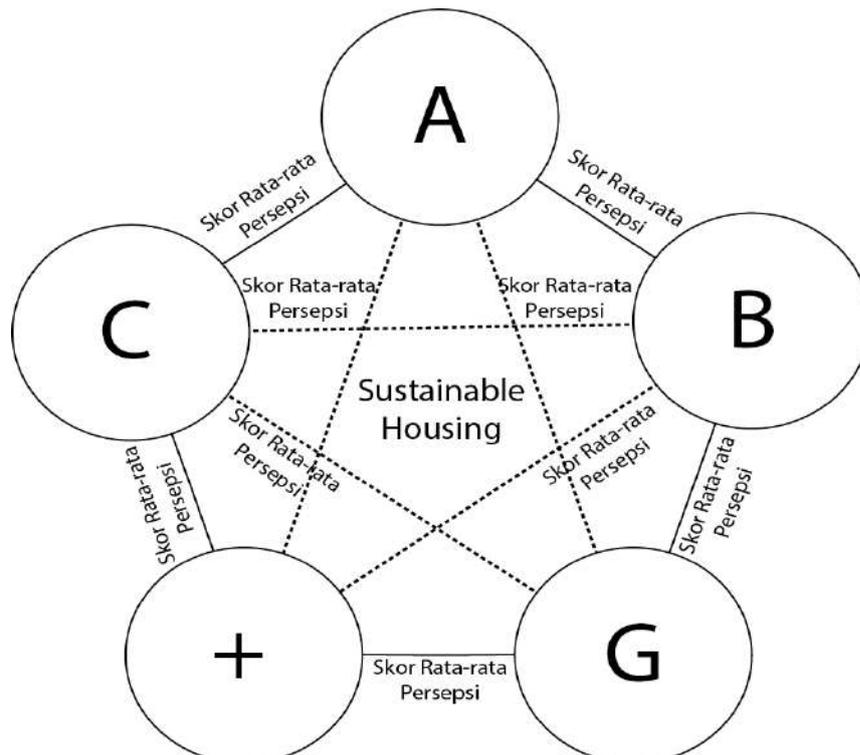
Pendekatan kuantitatif dilakukan pada dasarnya untuk menjawab **rumusan masalah ke-4**, yaitu untuk mengidentifikasi persepsi dari masing-masing pihak pengusaha atau *business* (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah (*government*), akademisi (*academia/academician*), masyarakat (*community*) dan lembaga swadaya masyarakat (*Non Government Organisation/NGO*) yang berkenaan dengan program pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*), dilanjutkan dengan mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi perhatian utama dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat

dan lembaga swadaya masyarakat yang berkenaan dengan program pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*). Secara teknis, identifikasi persepsi ini meliputi penilaian skor masing-masing harapan dan penilaian responden atas item-item pertanyaan yang mewakili pembangunan perumahan berkelanjutan, memetakan persepsi tersebut dengan alat bantu analisis yang bersifat deskriptif, serta penentuan dan pengujian kesenjangan antara persepsi tersebut melalui pengujian statistik inferensial.

Di dalam pengukuran kesenjangan persepsi, peneliti menggunakan Gap Ratio atau rasio kesenjangan, yaitu model pengukuran yang membandingkan skor satu variabel dengan variabel lainnya. Pengukuran kesenjangan dengan rasio perbandingan sudah umum digunakan dalam berbagai indikator ekonomi maupun bisnis dan keuangan, diantaranya dalam pengukuran kesenjangan pendapatan dengan koefisien GINI, atau tingkat sensitivitas asset dengan liabilities untuk Gap Ratio dalam keuangan, maupun perbandingan antara *actual performance* dengan *expected performance* (Osberg and Xu, 1999; Financial Dictionary, 2018; Investopedia, 2018). Di dalam konteks disertasi ini, peneliti membandingkan antara skor persepsi responden, mengenai item yang dinilai sebagai *performance* atau kenyataan/pencapaian dengan skor persepsi yang dinilai sebagai *importance* atau harapan/kepentingan. Untuk perhitungan skor kesenjangan digunakan rumus $Gap = 1 - P/I$ atau $Gap = 1 - K/H$, dimana P adalah *performance*, I adalah *importance*, K adalah kenyataan, dan H adalah harapan. Skor kesenjangan berada antara 0 dan 1, jika skor mendekati 1, maka kesenjangan mendekati skor tertinggi. Sebaliknya jika skor mendekati 0, maka kesenjangan mendekati skor terendah.

Perbandingan persepsi tersebut adalah menyangkut perbandingan persepsi antara pemerintah, akademisi, pengembang dan penyedia pembiayaan (lembaga perbankan dan nonperbankan), masyarakat, dan lembaga swadaya masyarakat. Metode kuantitatif digunakan untuk mengetahui perbandingan persepsi subjek penelitian (BGAC⁺) yang diteliti mengenai konsep perumahan berkelanjutan bagi MBR serta pelbagai faktor terkait dengan penyediaan perumahan tersebut di masyarakat, baik oleh pemerintah maupun oleh pengembang dan lembaga pembiayaan. *Output* yang diharapkan diperoleh dari identifikasi persepsi *stakeholders* mengenai perumahan berkelanjutan dengan pendekatan kuantitatif menggunakan survei adalah adanya **skor atas persepsi masing-masing elemen stakeholders** mengenai perumahan berkelanjutan berdasarkan kriterianya masing-masing, sebagaimana diuraikan dalam instrumen penelitian. Skor tersebut dapat memberikan gambaran deskriptif atas adanya perbedaan persepsi antar-elemen *stakeholders*.

Pada tahap terakhir, hasil analisis data kuantitatif yang dipadukan dengan hasil kualitatif digunakan untuk merumuskan model kolaborasi strategis dalam rangka mendukung program pembangunan perumahan berkelanjutan. Berdasarkan identifikasi faktor-faktor yang menjadi perhatian utama dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat yang berkenaan dengan program pembangunan perumahan berkelanjutan. Gambar 3.2 mengilustrasikan model analitik *pentahelix* yang terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.



Gambar 3.2 Bagan persepsi dari model analitik *pentahelix* yang terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Dalam upaya untuk mengetahui signifikansi skor persepsi antar elemen *stakeholders* sekaligus juga kesenjangan, akan dilakukan pengujian statistik atas hipotesis penelitian sebagai bagian dari pendekatan kuantitatif yang dilakukan. Hipotesis Penelitian yang dikemukakan dalam penelitian ini terutama dengan menggunakan data kuantitatif yang diperoleh melalui survei adalah:

- H_0 : Tidak terdapat perbedaan persepsi secara keseluruhan antara pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat, yang berkenaan dengan program pembangunan perumahan berkelanjutan.
- H_1 : Terdapat perbedaan persepsi secara keseluruhan antara pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat, yang berkenaan dengan program pembangunan perumahan berkelanjutan.

Pengujian hipotesis antar elemen *stakeholders* secara keseluruhan, akan digunakan *Multivariate Analysis of Variance* (Manova). Manova merupakan uji statistik yang digunakan untuk mengukur pengaruh variabel independen yang berskala kategorik terhadap beberapa variabel dependen sekaligus yang berskala data kuantitatif. Analisis ini disebut juga dengan istilah *multivariat anova*. Multivariat Anova sendiri merupakan singkatan dari *multivariate analysis of variance*, artinya merupakan bentuk *multivariate analysis of variance* (Anova). Bentuk *multivariate* yang dimaksud adalah terdapat lebih dari satu variabel terikat, sehingga uji *manova* digunakan untuk mengukur pengaruh

variabel independen terhadap beberapa variabel dependen secara simultan atau sekaligus. Namun demikian, dalam penelitian yang tidak bersifat kausalitas ini, pengujian multivariat anova tidak dimaksudkan untuk menguji hubungan kausalitas antara persepsi dari elemen *stakeholders* yang terlibat, namun lebih pada menguji persepsi atas hubungan yang bersifat asosiatif, karena kolaborasi pada dasarnya lebih bersifat asosiatif daripada kausal. Uji ini mirip sekali dengan uji *hotelling's T2*. Letak perbedaannya adalah jika uji *hotelling's T2* digunakan apabila hanya terdapat 1 variabel independen dengan 2 kategori saja. *Multivariat anova* dapat digunakan pada lebih dari 1 variabel independen dan/atau kategori dua atau lebih. Dalam melakukan pengujian hipotesis digunakan kriteria sebagai berikut:

Ho tidak ditolak jika $p\text{-value} > 0.05$ dengan $\alpha = 5\%$

Ho ditolak jika $p\text{-value} < 0.05$ dengan $\alpha = 5\%$

Pengujian hipotesis selanjutnya, dilakukan untuk mengetahui kesejangan persepsi antara masing-masing elemen *stakeholders* dengan elemen lainnya dalam kolaborasi BGAC⁺. Kesenjangan antar elemen yang diukur adalah pengusaha dengan pemerintah (H1), pengusaha dengan masyarakat (H2), pengusaha dengan akademisi (H3), pengusaha dengan LSM (H4), pemerintah dengan masyarakat (H5), pemerintah dengan akademisi (H6), pemerintah dengan LSM (H7), akademisi dengan LSM (H8), akademisi dengan masyarakat (H9), masyarakat dengan LSM (H10). Adapun kriteria yang dilakukan dalam pengujian hipotesis adalah :

Ho : Tidak terdapat perbedaan persepsi antara masing-masing elemen *stakeholders* dengan elemen lainnya dalam kolaborasi BGAC⁺ dalam mendukung konsep perumahan.

H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8 H9, H10 :

Terdapat perbedaan persepsi antara masing-masing elemen *stakeholders* dengan elemen lainnya dalam kolaborasi BGAC⁺ dalam mendukung konsep perumahan.

Di dalam pengujian hipotesis masing-masing ini digunakan *unpair t-test*.

Ho tidak ditolak jika $p\text{-value} > 0.05$ dengan $\alpha = 5\%$

Ho ditolak jika $p\text{-value} < 0.05$ dengan $\alpha = 5\%$

Hasil dari pengujian hipotesis ini kemudian memberikan skor perbedaan persepsi mengenai *sustainable housing* diantara elemen *stakeholders* yang diteliti, namun juga dapat mengidentifikasi elemen stakholders mana sajakah yang memiliki kesenjangan dan dalam faktor-faktor/kriteria perumahan berkelanjutan apa saja. Survei secara kuantitatif ini kemudian ditindaklanjuti oleh metode penelitian kualitatif seperti observasi dan wawancara yang bertujuan menggali lebih dalam perspektif subjek terhadap isu tersebut. Kajian atas sumber-sumber data sekunder baik yang bersifat kuantitatif maupun kualitatif juga dilakukan untuk menyempurnakan analisis dalam penelitian ini

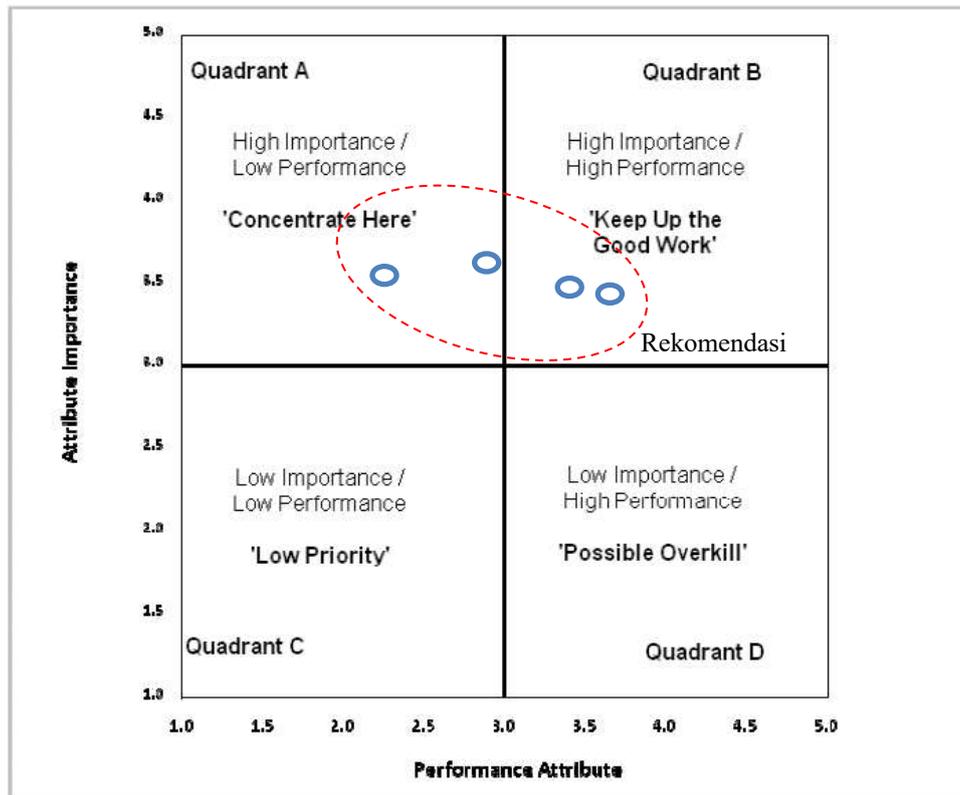
Hasil survei secara kualitatif melalui observasi, wawancara dan studi literatur yang dilanjutkan dengan penelitian kuantitatif melalui survei di atas dan pengujian hipotesis

atas persepsi *stakeholders*, akan menjadi landasan bagi peneliti untuk mengembangkan rancangan konsep perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) yang ideal sekaligus dengan rancangan model kolaborasi strategis ABCG⁺ secara hipotetik. Rancangan ini kemudian telah didiskusikan dalam *Focused Group Discussion* (FGD). FGD telah dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2017, yang diikuti oleh pihak yang mewakili unit analisis yang telah disurvei awal, yaitu mewakili pemerintah, pihak swasta (pengembang dan penyedia pembiayaan), akademisi dan pakar pembangunan (pakar planologi, arsitek urban-rural design, ahli sosiologi-antropologi), lembaga pendamping masyarakat (*community based development*) serta masyarakat yang mewakili kelompok MBR, baik yang telah memiliki perumahan maupun yang memiliki harapan atas konsep rumah yang layak bagi mereka.

Hasil dari FGD ini peneliti jadikan dasar untuk merevisi kembali model hipotetik yang sedang dikembangkan oleh Peneliti. FGD sendiri merupakan salah satu komponen dari proses triangulasi yang dilakukan oleh peneliti, yaitu berupa konfirmasi hasil penelitian dengan melakukan evaluasi hasil penelitian dengan mengkonfirmasinya bersama para elemen *stakeholders* sekaligus para ahli dalam bidang perumahan berkelanjutan. Selain pihak akademisi yang dilibatkan dalam FGD, juga tim komisi pembimbing peneliti menjadi salah satu pihak utama yang digunakan peneliti untuk mengkonfirmasi data hasil penelitian baik yang bersifat kuantitatif dan kualitatif. Triangulasi lainnya yaitu melakukan observasi dan survei lapangan melalui penyebaran kuesioner untuk memperoleh data primer yang dikonfirmasi dengan kajian literatur. Triangulasi yang juga tidak kalah pentingnya adalah proses *reflexivity* peneliti dimana peneliti sedapat mungkin menghindarkan dari bias dalam peroleh data penelitian. Di situlah peneliti melakukan survei untuk memperoleh data primer yang dikonfirmasi dengan data yang diperoleh peneliti melalui wawancara dan observasi.

Dalam menjawab rumusan **masalah ke-5** menyangkut identifikasi faktor-faktor yang menjadi perhatian utama dari masing-masing pihak pengusaha (termasuk pengembang dan penyedia kredit), pemerintah, akademisi, masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat yang berkenaan dengan program pembangunan perumahan berkelanjutan, analisis *Importance Performance Analysis* (IPA) dilakukan untuk membandingkan rata-rata persepsi setiap unsur *stakeholders* dalam kolaborasi BGAC⁺. Peta persepsi (*perceptual map*) juga digunakan untuk dapat menggambarkan faktor-faktor yang dianggap penting/tidak penting dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan sehingga rekomendasi kebijakan terkait dapat disusun berdasarkan peta persepsi tersebut. Dalam instrumen penelitian yang digunakan, dimensi *Importance* direpresentasikan oleh isian Harapan oleh Responden, dimensi *Performance* direpresentasikan oleh isian Kenyataan oleh Responden. Penggunaan Harapan sebagai representasi faktor yang dinilai penting (*Importance*) dan Kenyataan sebagai representasi faktor yang dinilai sebagai capaian (*Performance*) adalah dengan mengadopsi dari Martilla & James (1977. p.78).

Penempatan masing-masing *sustainable housing factors* pada matriks IPA dihitung berdasarkan nilai rata-rata persepsi dari masing-masing elemen *stakeholders* terhadap masing-masing elemen/faktor dalam pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing development*) sebagaimana yang diperoleh dari pembahasan mengenai gambaran persepsi *stakeholders* sekaligus kesenjangan di bagian sebelumnya. Skor rata-rata persepsi yang diperoleh sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 3.2 kemudian diproyeksikan di *perceptual map* (IPA) sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 3.3.



Gambar 3.3 *Perceptual map on sustainable housing*

Hasil penelitian yang menjawab rumusan **masalah 1 hingga 5** kemudian akan digunakan untuk menjawab **rumusan masalah ke-6** yaitu merumuskan model kolaborasi strategis *stakeholders* dalam mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan. Model yang disusun akan memiliki asumsi-asumsi yang dibangun dari hasil penelitian kualitatif dan kuantitatif yang dilakukan. Rumusan model yang dibangun, disusun berdasarkan hasil analisis data kualitatif yang diperkuat oleh data kuantitatif mengenai kesenjangan persepsi dan penentuan kriteria utama yang dipandang penting oleh *stakeholders* mengenai perumahan berkelanjutan. Rekomendasi kebijakan juga dihasilkan dalam model ini dengan mengikuti pemetaan model kesenjangan persepsi *stakeholders* yang dilakukan oleh Kanno *et al.* (2013). Penelitian ini bersifat penelitian campuran (*mixed methods*) yang menggunakan strategi transformasi sekuensial, oleh karena itu penyusunan model kolaborasi dilakukan dengan memadukan antara hasil analisis yang bersifat kualitatif melalui wawancara, observasi, studi literatur dan *focused group discussion* dengan hasil analisis kuantitatif melalui analisis deskriptif dan verifikatif dari data yang diperoleh melalui survei dengan kuesioner yang didistribusikan.

Penelitian juga diharapkan dapat menghasilkan keluaran rating dan skor mengenai kolaborasi dan *sustainability housing development index* (SHDI), yaitu perankingan prioritas mengenai item-item *sustainability housing* yang perlu dikolaborasikan antar elemen *stakeholders* atau oleh keseluruhan *stakeholders*. Pada saat yang sama juga dapat dikeluarkan gambaran prioritas faktor-faktor yang dinilai terpenting oleh seluruh *stakeholders* dalam membangun perumahan berkelanjutan. Tabel 3.4 menggambarkan

sustainable housing development index dalam matriks tertentu yang diperoleh dari perhitungan skor persepsi di bagian sebelumnya. Dalam penyusunan rating dan *sustainability housing index* ini, peneliti menggunakan alat bantu analisis statistik *weighted scoring system (WSS)* dimana scoring dilakukan melalui proses pembobotan dan indeksasi atas setiap kriteria dari pembangunan perumahan berkelanjutan. Metode *scoring system* ini merupakan adaptasi dari metode kombinasi pembobotan dan penilaian sebagaimana yang pernah diperkenalkan oleh Keeney & Raiffa (1976) dan kemudian telah dipergunakan dalam berbagai jenis penilaian seperti oleh Dodgson (2000), Kurniawati, *et al.* (2009), termasuk dalam hal penilaian pembangunan perumahan seperti yang dibahas oleh Pan, *et al.* (2008), Le, *et al.* (2016), dan lain-lain. Pembobotan dilakukan atas dasar penilaian persepsi responden yang diambil, untuk kemudian dinilai melalui indeks skor hingga 5. Pendekatan ini dinilai lebih sederhana namun fleksibel dalam mendukung evaluasi dan pengambilan keputusan yang melibatkan *multi-criteria* dari suatu variabel. Secara teknis analisis yang digunakan melibatkan penyusunan matriks antara item-item dari *sustainable housing* dengan penilaian dari masing-masing elemen *stakeholders* yang dilibatkan dalam penelitian, dalam hal ini elemen B, G, A, C dan ⁺.

Tabel 3.4 Analisis matriks *sustainability housing development indeks* (SHDI)

Faktor/elemen <i>stakeholders</i>	<i>Stakeholders</i>				
	B	G	A	C	⁺
1. Kriteria perumahan berkelanjutan					
2. Aspek legal dan prosedur					
3. Peran pemerintah					
4. Peran pengusaha (<i>private</i>)					
5. Peran akademisi					
6. Peran LSM					

Teknik analisis *weighted scoring system* ini dilakukan untuk memperoleh tabel matriks atau indeks perankingan dimensi/faktor *sustainable housing* berdasarkan persepsi responden. Pada penelitian ini dilakukan penilaian yang mendasarkan pada persepsi dan preferensi responden atas *sustainable housing*. Tujuan dari analisis *scoring* untuk memperoleh skor evaluasi atas setiap dimensi *sustainable housing*, sehingga dari skor tersebut dapat ditarik kesimpulan dimensi apa saja yang paling dipertimbangkan *stakeholders* dalam perumahan berkelanjutan. Hasil analisis dari teknik ini berupa informasi kuantitatif yang dapat memodelkan prioritas *stakeholders* atas dimensi perumahan berkelanjutan.

Penentuan SHD indeks dengan *weighted scoring system* dilakukan dengan (a) mengkalkulasi persepsi dari responden yang diambil masing-masing elemen *stakeholders* berdasarkan data yang diperoleh pada analisis persepsi di bagian sebelumnya, (b) menentukan bobot untuk setiap *sustainable housing development factor* yang dinilai, berdasarkan persepsi responden dari masing-masing elemen *stakeholders*. Bobot ditentukan berdasarkan tingkat prioritas yang diberikan oleh responden elemen *stakeholders* berdasarkan hasil analisis *importance* dari setiap elemen kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan, (c) menyusun matriks akhir dari *sustainable housing development rating*

sebagai patokan dalam penentuan skor *sustainable housing development index* (SHDI Score) dengan rumus: (penilaian *stakeholders* terhadap masing-masing faktor/komponen SHD x bobot setiap faktor) dibagi jumlah faktor yang dinilai.

Di dalam kepentingan evaluasi *sustainable housing development*, dengan menggunakan perhitungan *quartile-adaptation*, skor dari SHDI dapat pula dikategorikan menjadi beberapa kriteria penilaian seperti pada Tabel 3.5.

Tabel 3.5 Skor SHDI dan kreteria penilaian SHDI

SHDI Skor	Kriteria Penilaian SHDI
1 – < 2	Sangat Buruk/ <i>Not Sustainable</i>
≥ 2 – < 3	Buruk / <i>Less Sustainable</i>
≥ 3 – < 4	Baik / <i>Sustainable</i>
≥ 4 – ≤ 5	Sangat Baik / <i>Highly Sustainable</i>

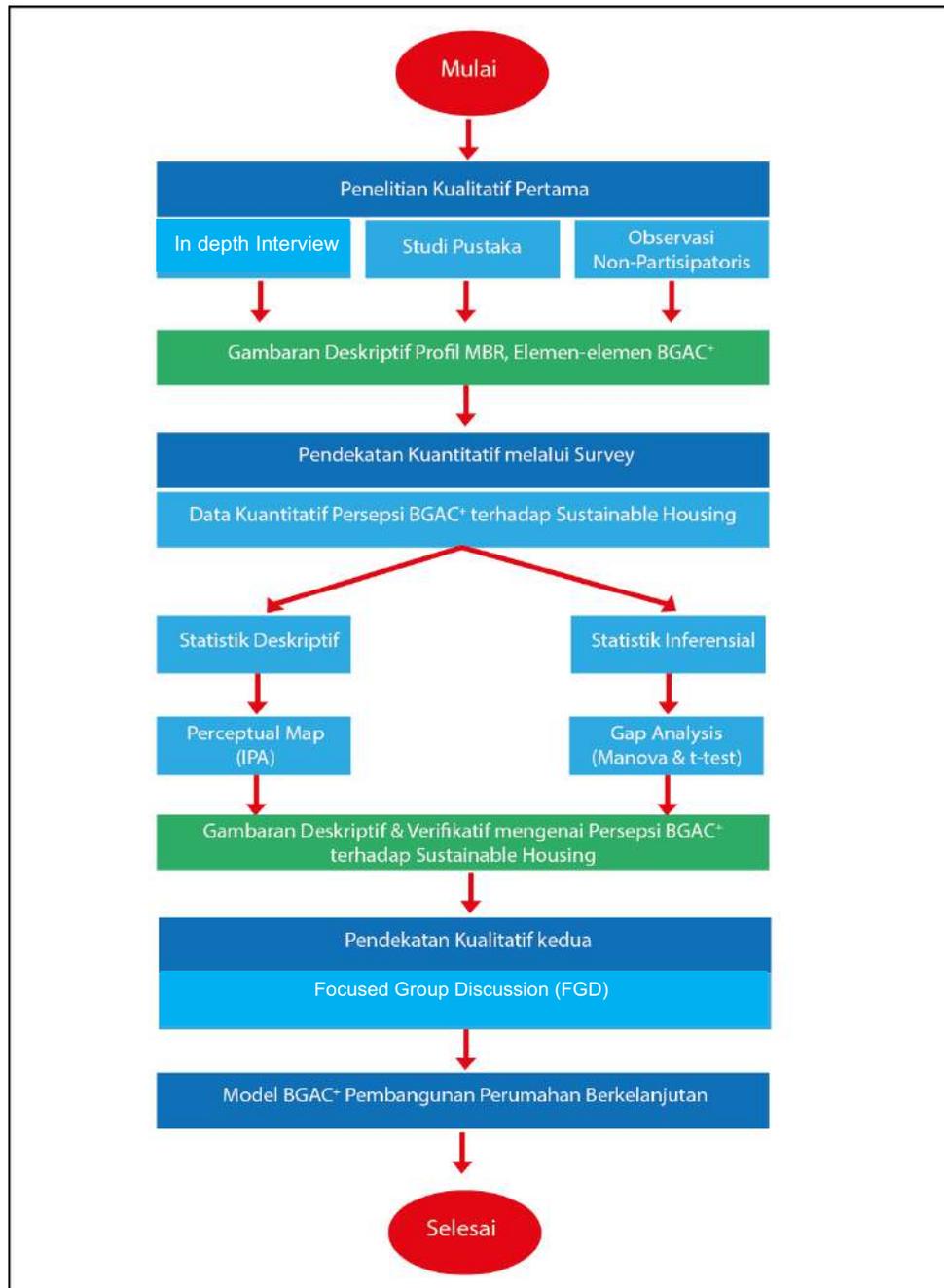
Sumber: Adaptasi oleh peneliti

Indeks dan tabel *rating* sekaligus skor SHDI yang dirumuskan dalam penelitian ini dapat memberikan masukan berharga bagi pengambil keputusan (*policy makers*) mengenai item-item apa saja yang terkait dengan SHD yang perlu ditindaklanjuti dan diprioritaskan dan antar elemen mana saja sekaligus juga memberikan gambaran bagaimana model BGAC⁺ dapat diimplementasikan. Secara ringkas, Gambar 3.4 mengilustrasikan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan penelitian yang dilakukan.

Instrumen dan Data Penelitian

Instrumen Penelitian

Penelitian ini menyangkut perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Terdapat beberapa rujukan terkait dengan konsep perumahan berkelanjutan maupun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Instrumen kuesioner yang digunakan merupakan adaptasi dari kriteria *Sustainable Housing* dari Mulliner & Maliene (2011, 2015), Pullen S *et al.* (2010), *Asian Coalition for Housing Rights* (2012), dan Karen Ramsay (2012). Penelitian ini menggunakan konsep *sustainable housing* sebagai konsep pembangunan perumahan bagi MBR, sebagaimana yang telah dibahas di pelbagai penelitian terdahulu. Untuk menyesuaikan konsep *affordable, adequate & sustainable housing* dengan konteks ke-Indonesia-an, digunakan pula rujukan terkait dengan konsep perumahan berbasis masyarakat maupun perumahan bagi MBR sebagaimana yang telah didefinisikan maupun diatur oleh Pemerintah.



Gambar 3.4 Tahapan operasionalisasi pelaksanaan penelitian

Terdapat beberapa regulasi yang mengatur standar permukiman dan perumahan rakyat, yaitu UU No. 1 tahun 2011, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 22 tahun 2008, Standar Nasional Indonesia (SNI) No. 03-1773-2004, dalam konteks Indonesia, yang pada intinya perumahan harus memenuhi aspek: layak huni (kualitas bangunan, luas ruang, dan kualitas sanitasi), hingga aspek sosial ekonomi dari perumahan itu sendiri. Instrumen penelitian selanjutnya didesain berdasarkan beberapa rujukan tersebut yang terkait dengan *sustainable housing* sebagai konsep perumahan berkelanjutan bagi MBR.

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam Bab 2, instrumen penelitian didasarkan pada adaptasi terhadap kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan menurut Mulliner dan Maliene (2011, 2015), Pullen S. *et al.* (2010), Ramsay (2012), serta tambahan adaptasi ketentuan regulasi di Indonesia, yang mengatur standar permukiman dan perumahan rakyat, yaitu UU no 1 tahun 2011, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat no 22 tahun 2008, Standar Nasional Indonesia (SNI) no 03-1773-2004 yang pada intinya perumahan harus memenuhi aspek: layak huni (kualitas bangunan, luas ruang, dan kualitas sanitasi), hingga aspek sosial ekonomi dari perumahan itu sendiri. Selain daripada itu, Bramantyo (2012) menambahkan aspek legal dan prosedur sebagai faktor yang harus dipertimbangkan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia. Berdasarkan rujukan-rujukan di atas, instrumen penelitian yang digunakan berupa kuesioner memuat dimensi-dimensi berikut ini.

1. Karakteristik sosio-demografi masyarakat (yang diwakili oleh MBR) dan elemen *stakeholders* lainnya, yaitu Pemerintah, Pengusaha (Pengembang dan penyedia pembiayaan perumahan), Akademisi dan LSM.
2. Kriteria *sustainable housing*.
3. Aspek legal dari *sustainable housing*.
4. Prosedur perolehan *sustainable housing*.
5. Peran Pemerintah bagi *sustainable housing*.
6. Peran Swasta bagi *sustainable housing*.
7. Peran Akademisi dan LSM bagi *sustainable housing*

Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut di atas, untuk pendekatan kuantitatif yang dilakukan, variabel dan indikator dari instrumen yang digunakan adalah sebagaimana dijabarkan dalam Tabel 3.6.

Adapun untuk penelitian kualitatif, tidak menggunakan instrumen secara khusus. Hal ini karena menurut Flick (2009), dalam penelitian kualitatif peneliti merupakan instrumen itu sendiri. Ini dapat diartikan penelitian kualitatif memiliki keleluasan untuk mengembangkan sendiri hal-hal yang ingin ditanyakan atau diamati sesuai dengan karakteristik subjek yang dihadapi. Peneliti mengetahui kapan sebuah pertanyaan harus diajukan dan mana pertanyaan yang lebih mendesak untuk diajukan. Meskipun demikian, untuk menjaga fokus dari penelitian ini, peneliti menyiapkan panduan wawancara, yang dalam instrumen penelitian yang digunakan, dituangkan dalam pertanyaan-pertanyaan yang bersifat semi terbuka.

Pada instrumen penelitian kuesioner yang didesain untuk memperoleh data penelitian primer, terdapat tiga jenis pertanyaan: yaitu pertanyaan yang bersifat terbuka, semi terbuka, dan tertutup. Pertanyaan yang bersifat terbuka dan semi terbuka pada dasarnya digunakan untuk menjadi panduan dalam melakukan wawancara sekaligus juga mendokumentasikannya dalam format yang standar, terkait dengan jumlah responden yang dilibatkan. Pertanyaan-pertanyaan tersebut khusus diajukan untuk menjawab rumusan masalah yang pertama dan kedua mengenai karakteristik sosio-demografis MBR dan elemen-elemen *stakeholders*. Untuk pertanyaan kuesioner yang bersifat tertutup dilakukan untuk menjawab rumusan masalah yang ke-4 dan ke-5, yaitu untuk memperoleh persepsi masing-masing elemen *stakeholders* terhadap pembangunan perumahan berkelanjutan. Khusus untuk pertanyaan tertutup, karena bersifat instrumen yang dibuat dari penelitian sebelumnya, khususnya dari Mulliner & Maliene (2011, 2015), Pullen S *et al.* (2010), Asian Coallition for Housing Rights (2012), dan Karen Ramsay

(2012) dipadukan dengan ketentuan yang termuat dalam UU No. 1 tahun 2011, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 22 tahun 2008, Standar Nasional Indonesia (SNI) No. 03-1773-2004, maka dilakukan pula pengujian validitas dan reliabilitas instrumen penelitian yang digunakan untuk memastikan bahwa pengukuran atas persepsi responden mewakili kelayakan pengujian instrumen penelitian.

Tabel 3.6 Operasionalisasi instrument penelitian

Dimensi	Indikator	Skala
Karakteristik demografi	Karakteristik usia, pekerjaan, etnisitas, jumlah anggota keluarga	Nominal (Katagorikal) dan Open ended question
Kriteria <i>Sustainable housing</i>	Kriteria Teknis, Ekonomis, dan Ekologis dari rumah bagi MBR	Likert – semantic differensial
Aspek legal dari <i>sustainable housing</i>	Kejelasan aturan dan regulasi yang mengatur perumahan bagi MBR	Likert – semantic differensial
Prosedur perolehan <i>sustainable housing</i>	Kejelasan dan kemudahan prosedur perolehan rumah bagi MBR	Likert – semantic differensial
Peran pemerintah dalam <i>sustainable housing</i>	Peran dan kinerja pemerintah dalam pengadaan rumah bagi MBR	Likert – semantic differensial
Peran swasta dalam <i>sustainable housing</i>	Peran dan kinerja swasta dalam pengadaan rumah bagi MBR	Likert – semantic differensial
Peran akademisi dan LSM dalam <i>sustainable housing</i>	Peran dan kinerja akademisi dan LSM dalam pengadaan rumah bagi MBR	Likert – semantic differensial

Pengujian validitas konstruk (*construct validity*) menggunakan pengujian korelasi *pearson*. Instrumen dinilai *valid* sekiranya item-item dalam instrument penelitian memiliki koefisien korelasi Pearson r lebih besar nilai r -kritis yang ditentukan oleh tabel dengan taraf signifikansi 5%. Dalam melakukan pengujian reliabilitas instrumen penelitian menggunakan pengujian *split-half spearman rank* dikarenakan proses pengumpulan data yang bersifat *one-shoot sample* dan tidak memungkinkan untuk dilakukan pengambilan ulang. Untuk pengujian validitas dan reliabilitas instrumen penelitian, peneliti menggunakan seluruh sampel sebanyak 104 buah yang diambil dari data penelitian responden. Kecukupan jumlah sampel yang mewakili jumlah populasi minimal sebanyak 30 buah adalah persyaratan yang dinilai baik untuk sebuah penelitian kuantitatif (Arikunto 2002).

Data Penelitian

Penelitian ini menyangkut perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Terdapat beberapa rujukan terkait dengan konsep perumahan berkelanjutan maupun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini menggunakan berbagai strategi dalam mengumpulkan data. Dalam pendekatan kualitatif, beberapa orang telah ditentukan untuk merepresentasikan unsur-unsur akademisi, dunia

usaha, pemerintah, masyarakat, dan LSM. Khusus responden MBR disyaratkan yang menempati rumah subsidi dan berpenghasilan maksimal Rp7 juta. Tidak ada ketentuan yang pasti untuk jumlah orang yang dianggap dapat mewakili setiap unsur, terutama jika jumlah populasi tidak diketahui secara jelas. Namun demikian peneliti telah menghindari penggunaan sampel tunggal agar kecenderungan bias dari sampel yang terbatas tidak terjadi atau dapat dihindari. Pada awalnya peneliti berencana mengambil untuk mengambil 4 sampel responden dari setiap elemen *stakeholders* penta-helix atau model *stakeholders* BGAC⁺ ini sehingga total sampel yang dilakukan wawancara adalah sebanyak 4x5 kelompok sama dengan 20 orang. Namun demikian, seiring dengan keadaan di lapangan, peneliti menyesuaikan jumlah yang diwawancarai dengan keberhasilan peneliti dalam memperoleh data penelitian, yaitu sebanyak 17 orang. Jumlah ini juga sesuai dengan jumlah peserta *Focused Group Discussion* (FGD) yang berhasil dihadirkan dalam kegiatan tersebut. Adapun untuk pembahasan hasil wawancara, peneliti padukan dengan perolehan data survei yang dilakukan melalui penyebaran kuesioner. Setiap orang dilakukan wawancara lebih lanjut berdasarkan instrumen awal untuk dapat digali informasi lain yang bersifat terbuka selain untuk mengkonfirmasi jawaban yang diperoleh melalui survei.

Rincian data responden yang dijadikan sampel penelitian, khususnya untuk survei adalah mewakili ke-5 elemen model *stakeholders penta-helix*, yaitu elemen pemerintah, masyarakat atau komunitas yang diwakili oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dari kelompok masyarakat di sektor formal dan informal, pengusaha atau pebisnis yang terdiri atas pengusaha pengembang dan pengusaha penyedia pembiayaan perumahan, akademisi, dan LSM yang memiliki perhatian pada pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR, khususnya di Kabupaten Bandung. Di dalam survei kuantitatif, peneliti menggunakan persyaratan minimum yang dikemukakan oleh Roscoe (1975) yang dikutip oleh Sekaran (2006) untuk dimana untuk populasi yang banyak sekali atau tidak diketahui secara pasti, dimana ukuran sampel antara 30 hingga 500 adalah tepat untuk kebanyakan penelitian. Jumlah sampel yang sama juga kurang lebih dihasilkan dengan menggunakan rumus Slovin (Arikunto, 2002). Berdasarkan persyaratan itu, peneliti awalnya berencana untuk mengumpulkan sampel sebanyak 100 orang yang mewakili masing-masing elemen *stakeholders* sebanyak 20 orang yang menggunakan *cluster sampling* dimana setiap elemen atau kelompok *stakeholders* terwakili. Dari penelitian yang telah dilakukan secara *random sampling*, tidak dapat diperoleh jumlah sampel yang sama untuk setiap elemen *stakeholders* yang disurvei. Sebagai contoh data LSM di Kabupaten Bandung, berdasarkan data resmi tahun 2015 yang diperoleh dari pemerintah Kabupaten Bandung, jumlah LSM di Kabupaten Bandung adalah sebanyak 270 LSM. Berdasarkan data resmi tersebut, peneliti telah mencoba mendatangi ke sekitar 10 LSM yang tertera dalam data yang diperoleh, namun hanya satu yang tepat, dan sudah tidak aktif. Pada akhirnya peneliti melakukan pengecekan ulang kepada bagian lain di pemerintahan Kabupaten Bandung, dan diperoleh data resmi terbaru tahun 2017 dimana jumlah LSM di Kabupaten Bandung adalah sebanyak 44 lembaga.

Dari ke-44 lembaga tersebut peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara *snow-balling*, memulai dengan satu LSM kemudian berdasarkan informasi dari LSM tersebut, peneliti memperoleh informasi mengenai responden selanjutnya sehingga akhirnya berhasil mewawancarai sebanyak 10 LSM. Demikian halnya dengan responden pengusaha, peneliti yang juga dibantu oleh tim *surveyor*, beberapa kali harus melakukan

penjadwalan ulang karena beberapa pengusaha sulit ditemui untuk melakukan wawancara. Namun demikian, peneliti akhirnya berhasil memperoleh data responden pengusaha sebanyak 16 orang yang mewakili dari pengembang dan perbankan/lembaga penyedia pembiayaan perumahan, sekalipun sebenarnya jumlah pengembang yang melakukan pembangunan perumahan di Kabupaten Bandung lebih dari 200 pengembang. Hanya responden akademisi diperoleh data sebanyak 20 orang. Selanjutnya dikarenakan jumlah sampel yang diperoleh dari elemen *stakeholders* lain dinilai kurang, maka peneliti menyesuaikan kekurangan jumlah sampel dari elemen *stakeholders* lainnya dan berhasil memperoleh data survei sebanyak 25 orang dari responden pemerintah dan 33 orang dari responden masyarakat. Total data sampel yang berhasil peneliti kumpulkan untuk wawancara dan survei adalah sebanyak 104 orang, sehingga melebihi target awal sebanyak 100 orang.

Rincian responden yang berhasil disurvei adalah sebagai berikut : 1) Elemen *stakeholders* masyarakat (MBR) adalah sebanyak 33 orang; 2) Elemen Pemerintah sebanyak 25 orang; 3) Elemen Pengusaha sebanyak 16 orang; 4) Elemen Akademisi sebanyak 20 orang; dan 5) Elemen LSM sebanyak 10 orang yang mewakili 10 lembaga. Penelitian selanjutnya dilaksanakan pada bulan Juni hingga Agustus 2017, termasuk kegiatan FGD yang telah dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2017.

Dalam pendekatan kuantitatif, data yang telah dikumpulkan melalui instrumen diuji validitas dan reliabilitasnya sebagaimana diuraikan sebelumnya di atas. Disisi lain untuk penelitian kualitatif, data dikumpulkan melalui wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur dipilih karena jenis wawancara ini memungkinkan peneliti untuk menggali pertanyaan wawancara sesuai dengan jawaban yang diberikan subjek sekaligus kebutuhan penelitian (Alvesson, 2011). Selain itu wawancara semi terstruktur juga memberikan kesempatan kepada subjek untuk lebih memberikan jawaban tanpa merasa diinterogasi (Guillemin & Gillam, 2004). Pada bagian akhir pengumpulan data untuk mengkonfirmasi berbagai jawaban dari sudut pandang responden yang berbeda-beda latar belakang keterwakilannya, selanjutnya dilakukan FGD. Konfirmasi atas berbagai jawaban dari sudut pandang yang berbeda juga merupakan model triangulasi yang umumnya dilakukan untuk penelitian yang bersifat campuran kuantitatif dan kualitatif. Sebagai data pelengkap analisis, data sekunder mengenai objek penelitian juga telah dikumpulkan.

Teknik Analisis Data dan Penarikan Kesimpulan

Penelitian ini bersifat campuran antara pendekatan kualitatif dan kuantitatif melalui strategi transformasi sekuensial. Hasil analisis yang dihasilkan merupakan kombinasi dari kedua pendekatan penelitian yang dilakukan. Artinya, data yang diperoleh melalui pendekatan kualitatif yang dilakukan (wawancara, observasi, studi literatur dan *Focused Group Discussion*) adalah sama pentingnya dengan data yang diperoleh melalui pendekatan kuantitatif (survei melalui kuesioner). Pendekatan analisis yang digunakan, merupakan kombinasi antara pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif dan elaboratif dengan pendekatan kuantitatif yang bersifat deskriptif dan verifikatif dengan alat bantu statistik inferensial. Secara teknis, sebagaimana yang telah ditunjukkan dalam alur penelitian, data yang diperoleh dari pendekatan observasi, studi literatur dan wawancara yang kemudian diikuti dengan survei. Data yang diperoleh telah diolah dan dianalisis

untuk dapat diperoleh gambaran hasil penelitian dan selanjutnya dikonfirmasi dan selanjutnya dikonfirmasi secara keseluruhan melalui kegiatan *Focused Group Discussion* (FGD) yang menghadirkan seluruh pihak yang mewakili unsur dalam model kolaborasi *stakeholders* atau BGAC⁺.

Model gabungan wawancara dan FGD juga sebagai langkah triangulasi yang umumnya dilakukan dalam penelitian yang bersifat *mix-method*. Penarikan kesimpulan dan penyusunan rekomendasi hasil penelitian disusun berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan baik secara kualitatif maupun kuantitatif. Dalam metode campuran, teknik ini dinamakan dengan Triangulasi. Triangulasi dilakukan dengan 3 cara: (1) perbandingan perolehan data kualitatif dengan kuantitatif (2) menggunakan *Expert dan Representative Opinion* melalui *Focused Group Discussion* (FGD), dan (3) *reflexivity* Peneliti dengan melakukan studi literatur untuk tema terkait dan juga melakukan evaluasi atas keterbatasan penelitian yang mungkin dilakukan yang uraian detailnya telah dikemukakan di atas. Secara ringkas, Tabel 3.7 menggambarkan pendekatan analisis yang dilakukan dalam penelitian disertasi ini, berdasarkan rumusan masalah yang dijawab dalam penelitian yang memadukan kualitatif dan kuantitatif ini. Khusus untuk analisis kesenjangan persepsi, peneliti menggunakan *gap ratio*, yaitu model pengukuran kesenjangan yang berdasarkan perbandingan antara satu variabel dengan variabel lainnya. Di dalam konteks disertasi ini, peneliti menggunakan perbandingan antara selisih antara skor tertinggi dari pencapaian kinerja (100% atau 1) dikurangi dengan kinerja yang dicapai dari perbandingan antara kenyataan/*performance* dengan harapan/*importance*, dimana jika skor kesenjangan *gap ratio* mendekati 100% atau 1 maka kesenjangan persepsi semakin tinggi, sedangkan jika skor kesenjangan/*gap Ratio* mendekati 0 maka kesenjangan persepsi semakin rendah.

Dalam penyusunan disertasi ini, peneliti tengah mempublikasikan hasil penelitian yang bersifat kualitatif dan kuantitatif dengan mengirimkan bagian dari hasil penelitian berupa artikel ilmiah ke jurnal ilmiah dan atau konferensi ilmiah yang mendokumentasikan hasil penelitian melalui *conference's proceedings*. Satu artikel ilmiah yang telah dipublikasikan adalah dengan judul "*Strategic Collaborative Model for BGAC⁺ for Sustainable Housing Development in Indonesia*". Artikel ini telah dipresentasikan pada the International Geography Seminar yang diselenggarakan oleh Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) Bandung pada tanggal 8 Agustus 2017 di kota Bandung. Artikel tersebut telah dipublikasikan dengan penerbit IOPScience dalam bentuk *proceeding* yang tengah diajukan untuk terindex scopus. Artikel tersebut dapat diakses pada <http://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/145/1/012128>. Di dalam jurnal ilmiah, peneliti juga telah mempublikasikan sebagian isi penelitian dalam artikel yang berjudul "*The Importance of Penta-helix Collaboration on Sustainable Housing Development for Low-Income Communities in Indonesia*" ke *International Journal of Applied Business and Economic Research* (IJABER), dan telah dipublikasikan pada Volume 16 issue No. 2 tahun 2018 yang dapat diakses pada <http://www.serialsjournals.com/serialjournalmanager/pdf/1524294383.pdf>. Jurnal ini terindeks *scopus* sebagaimana yang dapat dilihat dalam situs penilaian jurnal ilmiah terindeks *scopus scimago*.

Tabel 3.7 Pendekatan analisis penelitian

Rumusan masalah	<i>Output</i>	Metode analisis yang digunakan	Alat bantu analisis
Pertama	Gambaran pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung	Kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan naratif dibantu dengan beberapa data dan studi literatur	Hasil wawancara, FGD, dokumen, dan observasi
Kedua	Karakteristik sosio-demografis MBR	Kuantitatif dan kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan elaboratif	Uraian deskriptif, tabel, gambar
Ketiga	Karakteristik <i>stakeholders</i> BGAC ⁺	Kuantitatif dan kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan elaboratif	Uraian deskriptif, tabel, gambar
Keempat	Persepsi responden	Kuantitatif dengan pendekatan deskriptif	Uraian deskriptif, tabel dan skor persepsi serta
Kelima	Kesenjangan persepsi dan pemetaan persepsi	Kuantitatif dengan pendekatan deskriptif dan verifikatif	Uraian deskriptif, analisis statistik inferensial, tabel, grafik IPA, dan <i>gap ratio</i> , dan uji Manova/Anova
Keenam	Model kolaborasi <i>stakeholders</i> dan perankingan <i>sustainable housing</i>	Gabungan kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan deskriptif	Uraian deskriptif, konstruksi model, analisis campuran dan <i>weighted scoring system analysis</i>

4 PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KABUPATEN BANDUNG

Pada bagian ini merupakan uraian jawaban untuk rumusan masalah pertama mengenai gambaran pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung. Uraian didasarkan pada hasil penelusuran kualitatif yang telah dilakukan dari sejak studi pendahuluan sebelum mengajukan usulan penelitian di bulan April-Mei 2017, hingga pengumpulan data di lapangan dari kurun waktu Juni hingga Juli 2017. Penelitian ini menganalisis *stakeholders* yang terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia, dengan menggunakan studi kasus di Kabupaten Bandung, provinsi Jawa Barat. Analisis *stakeholders* ini sangat penting bagi berbagai pihak yang berkepentingan dengan pembangunan perumahan bagi masyarakat, khususnya MBR untuk dapat mengidentifikasi potensi kolaborasi dengan perseroan guna yang merupakan kelompok masyarakat mayoritas yang belum dapat memiliki hunian sendiri. Selama melakukan penelitian, tidak ada kesulitan untuk memperoleh beberapa data sekunder yang menyangkut kondisi umum pembangunan perumahan di Kabupaten Bandung. Namun demikian, terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan yang difokuskan pada masyarakat berpenghasilan rendah, salah satu kendalanya adalah keterbatasan data sekunder yang tersedia pada instansi pemerintah. Sebagai contoh, proses yang dilakukan harus berkali-kali melakukan penyesuaian temu janji dengan beberapa pihak pada *stakeholder* pemerintah untuk memperoleh gambaran mengenai MBR dan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Adanya beberapa instansi yang berbeda di pemerintahan dalam menangani persoalan pembangunan tersebut juga menyulitkan dalam memperoleh jawaban yang pasti mengenai kebijakan pemerintah di seputar persoalan pembangunan perumahan bagi MBR.

Kesulitan lain juga dialami terutama dalam memperoleh data primer dari *stakeholder* pengusaha, baik dari pengembang maupun dari lembaga pemberi pembiayaan. Penyesuaian temu janji dengan pimpinan perusahaan yang dapat memberikan jawaban yang mewakili perusahaan pada akhirnya dilakukan berkali-kali. Hal ini karena, pegawai yang mewakili perusahaan (*customer service*) pada saat yang sama juga tidak berani untuk merepresentasikan perusahaan dalam memberikan jawaban yang terkait dengan tema yang peneliti tanyakan. Hal ini secara tidak langsung juga memberikan jawaban mengapa pada bagian lain dalam pembahasan hasil penelitian, kesenjangan persepsi dari *stakeholder* dunia usaha/pengusaha menjadi faktor penghambat kolaborasi *stakeholder* dilakukan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Bandung.

Kesulitan lain dalam pengumpulan data yang dialami adalah pada saat mengumpulkan data dari pihak LSM dimana data (versi pertama) yang dikeluarkan oleh Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik (Kesbangpol) Kabupaten Bandung mengenai jumlah LSM yang berjumlah 270 LSM, ternyata kenyataan di lapangan sudah banyak LSM yang tidak lagi beroperasi. Penelusuran dilakukan setidaknya ke-10 alamat LSM yang tertera dalam daftar, namun demikian ternyata sebagian besar sudah tidak beroperasi. Bahkan ada alamat yang ternyata hanya digunakan oleh LSM tertentu sebagai identitas namun

yang mempunyai alamat tidak pernah merasa pernah memberikan alamat tersebut kepada LSM manapun. Setelah berkali-kali menghubungi kembali pemerintah Kabupaten Bandung, akhirnya diperoleh daftar yang terbaru dengan jumlah LSM yang lebih sedikit, yaitu sebanyak 44 LSM. Di dalam menghindari kejadian sebagaimana tahap pertama pernah dialami, pengumpulan data dari LSM kemudian dilakukan dengan menggunakan pendekatan *snow-ball sampling*. Satu 1 LSM dikunjungi terlebih dahulu, lalu menanyakan kepada LSM tersebut lembaga lainnya yang memiliki perhatian yang sama sekaligus mengkonfirmasi data yang tertera dalam daftar yang dikeluarkan oleh pemerintah Kabupaten Bandung. Akhirnya, melalui pendekatan yang dilakukan kemudian berhasil mengumpulkan data hingga 10 LSM di Kabupaten Bandung. Contohnya lain juga dialami peneliti, namun demikian setelah melakukan kegiatan *Focused Group Discussion (FGD)*, kelima *stakeholders* yang hadir dapat memberikan informasi yang berharga. Dari FGD inilah, diperoleh gambaran komprehensif melalui informasi silang antar *stakeholders* sehingga peneliti dapat memperoleh gambaran mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR di Kabupaten Bandung. Selain FGD, juga berhasil dilakukan wawancara dengan beberapa pihak yang mewakili *stakeholders* yang terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung. Dengan mengkombinasikan perolehan data primer, sekunder dan juga dikombinasikan dengan studi literatur, dapat diperoleh gambaran yang cukup komprehensif mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung.

Kabupaten Bandung sebagai Daerah Penelitian

Kabupaten Bandung sendiri secara geografis memiliki luas wilayah sebesar 1 762.39 km² yang berbatasan dengan Kabupaten Bandung Barat, kota Bandung dan Sumedang di sebelah utara, berbatasan dengan Kabupaten Garut dan Cianjur di sebelah selatan, berbatasan dengan Kabupaten Sumedang dan Garut di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Cianjur dan Bandung Barat di sebelah barat, berbatasan dengan kota Bandung dan Cimahi di bagian tengah.

Dalam pengumpulan data, peneliti menghadapi tantangan yang tidak mudah dari luasnya area penelitian dimana area Kabupaten Bandung mengelilingi Kota Bandung. Sebagian besar wilayah Kabupaten Bandung merupakan wilayah pegunungan, dengan iklim tropis dan curah hujan rata-rata 6.55 mm/hari berdasarkan data tahun 2016. Kabupaten Bandung memiliki 31 kecamatan, 270 desa, dan 10 kelurahan dengan total jumlah penduduk sebanyak 3 596 623 jiwa, dimana jumlah penduduk laki-laki adalah sebanyak 1 823 708 jiwa dan perempuan sebanyak 1 772 915 jiwa. Jumlah penduduk tertinggi berdasarkan wilayah administratif di Kabupaten Bandung berada di daerah kecamatan Baleendah dengan jumlah penduduk sebanyak 261 360 jiwa dan kepadatan terendah berada di kecamatan Rancabali dengan jumlah penduduk sebanyak 51 407 jiwa. Adapun kepadatan tertinggi di Kabupaten Bandung terletak di kecamatan Margahayu dengan kepadatan penduduk sebanyak 12 405 jiwa per km², atau sebanyak 6 kali lipat dari rata-rata kepadatan penduduk di Kabupaten Bandung yang sebanyak 2 041 jiwa per km². Kecamatan Rancabali merupakan wilayah administratif dengan kepadatan penduduk terendah, dengan kepadatan sebanyak 346 jiwa per km². Jumlah keluarga di

Kabupaten Bandung pada tahun 2017 adalah sebanyak 956 805 keluarga, sehingga rata-rata jumlah anggota keluarga di setiap keluarga di Kabupaten Bandung adalah sekitar 4 jiwa per keluarga. Sebanyak 8% penduduk di Kabupaten Bandung berada dalam kategori miskin (Kabupaten Bandung dalam Angka 2017).

Alasan pemilihan provinsi Jawa Barat dan Kabupaten Bandung sebagai daerah penelitian dikarenakan provinsi Jawa Barat merupakan wilayah dengan populasi penduduk dan jumlah *backlog* terbesar di Indonesia. Dengan mempertimbangkan batasan waktu dan kesempatan yang dihadapi peneliti, cakupan sampling dipersempit di Kabupaten Bandung yang merupakan salah satu wilayah dengan populasi dan *backlog* terbesar di Jawa Barat. Berangkat dari studi literatur yang dilakukan, Kabupaten Bandung sendiri merupakan salah satu wilayah yang diklasifikasikan sebagai wilayah industrialis penuh oleh *United Nations Industrial Development Organization* (UNIDO) dengan kontribusi sektor industri pengolahannya mencapai sekitar 60% dari total pendapatan daerah bruto (PDRB). Dengan laju pertumbuhan ekonomi rata-rata di atas 5% setiap tahunnya (2005-2007), kondisi ekonomi makro Kabupaten Bandung dinilai cukup baik. Namun demikian jika dilihat dari tingkat ketimpangannya, Kabupaten Bandung masih menghadapi masalah ketimpangan pendapatan. Diukur dari indeks rasio gini, yang relatif tinggi, Kabupaten Bandung masih berada di bawah rata-rata rasio gini provinsi Jawa Barat maupun nasional. Menilik hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa alasan pemilihan Kabupaten Bandung sebagai lokasi yang dipilih untuk penelitian disertasi ini dapat disimpulkan antara lain dijelaskan berikut ini.

1. Adanya komponen-komponen yang mewakili pengusaha (pengembang dan penyedia kredit perumahan), pemerintah, akademisi, masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat sebagai syarat keterpenuhinya komponen dalam model kolaborasi strategis *stakeholders* dengan elemen BGAC⁺ yang menggunakan pendekatan *penta-helix*. Gambaran umum masing-masing keterwakilan komponen akan diuraikan pada bagian selanjutnya, berdasarkan sampel yang diambil dalam kajian.
2. Masih relatif tingginya kesenjangan pendapatan masyarakat di daerah Kabupaten Bandung dibandingkan dengan beberapa daerah lain di Provinsi Jawa Barat. Sekalipun indeks ketimpangan gini Kabupaten Bandung berada di bawah rata-rata indeks ketimpangan gini Jawa Barat, namun tingkat ketimpangannya masih lebih tinggi dari beberapa daerah seperti Sukabumi, Cianjur, Garut, Tasikmalaya, Ciamis, Cirebon, dan lain-lainnya. Indeks ketimpangan antara 0.36 hingga 0.40 dinilai tinggi dan memiliki potensi kearah peningkatan kesenjangan sosial ekonomi masyarakat, apabila dilihat dalam konteks daerah yang mengalami transisi dari *rural* ke *urban*. Data lengkap mengenai indeks ketimpangan dan sebarannya dapat dilihat dalam Tabel 3.1.

Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR di Kabupaten Bandung

Pembangunan perumahan di Kabupaten Bandung, khususnya bagi MBR merupakan salah satu amanat UU yang dibebankan pada pemerintah Kabupaten Bandung dalam pemenuhan kebutuhan warga masyarakat di Kabupaten Bandung, dikarenakan pemerintah berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi warganya. Selain

faktor kesenjangan pendapatan di atas, tingginya *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung juga mendorong tingginya perhatian pemerintah pusat maupun daerah dalam upaya untuk menjalankan program pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Data *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung antara tahun 2010 dan proyeksi di tahun 2025, menunjukkan bahwa Kabupaten Bandung menghadapi tantangan yang cukup berat terkait dengan pemenuhan kebutuhan perumahan. Hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel 3.2 dan 3.3.

Merujuk pada jumlah *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung pada tahun 2010, terdapat 119 805 kepala keluarga yang tidak atau belum memiliki hunian tetap. Jumlah ini diperkirakan akan meningkat 7 kali lipat menjadi 787 716 unit di tahun 2025 sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 3.3. Perkiraan peningkatan jumlah *backlog* tersebut bukan tanpa dasar. Sebagaimana disampaikan ketua REI Jawa Barat, Irfan Firmansyah, target penyediaan rumah khususnya bagi MBR sebanyak 25 000 unit di tahun 2016 hanya mampu disediakan sekitar 23 000 saja, padahal MBR mewakili komposisi 93% dari proporsi *backlog* di Indonesia, dan juga diperkirakan di Kabupaten Bandung. Jika dihubungkan dengan data kesenjangan pendapatan di atas, diperkirakan masyarakat yang berpenghasilan rendah akan semakin mengalami *social exclusion* terkait dengan pembangunan yang dijalankan di kawasan Bandung Raya, khususnya dalam hal pemenuhan kebutuhan perumahan. Pemerintah berperan utama dalam pengurangan jumlah *backlog* perumahan di masyarakat. Hal ini dikarenakan bahwa selain pemerintah yang memiliki fungsi regulasi atas pembangunan perumahan dan permukiman, pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sangat bergantung terutama dari faktor pemerintah yang tidak hanya mendukung dari regulasi dan penyediaan lahan, namun juga dari aspek perizinan serta memfasilitasi subsidi perumahan yang melibatkan pihak pengembang, pemberi pembiayaan dan masyarakat. Peran pemerintah dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR sendiri sebenarnya telah jelas tertuang dalam ketentuan UU maupun regulasi.

Kebijakan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung

Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Bandung diatur dalam rencana pembangunan jangka panjang (RPJP) Kabupaten Bandung 2005-2025 yang ditetapkan oleh peraturan daerah (Perda) Kabupaten Bandung No. 7 tahun 2011. Dalam RPJP tersebut, disebutkan bahwa sekitar 18 090 ha luas area Kabupaten Bandung atau sekitar 10.264% area diperuntukkan untuk kawasan permukiman, perumahan atau bangunan. Luas tersebut belum termasuk dengan areal yang diperuntukkan untuk perkebunan, kebun, sawah dan areal kawasan non bangunan lainnya. Terutama kawasan hutan negara yang mencakup seluas 37 733 ha atau seluas 21.4% dari luas area Kabupaten Bandung, juga hutan rakyat/pepohonan seluas 6 132 ha atau 3.47% dari luas area Kabupaten Bandung. Rincian data lengkap dapat dilihat dalam Tabel 4.1 mengenai pemanfaatan ruang di Kabupaten Bandung.

Berdasarkan RPJP Kabupaten Bandung tersebut, kawasan permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Pemerintah Kabupaten Bandung tengah berupaya untuk melakukan penataan permukiman, baru seluas

11 649 ha atau 81.84 % areal perumahan saja yang baru tertata. Saat ini masih terdapat sekitar 18.2% areal yang masih menjadi kewajiban pemerintah Kabupaten Bandung untuk menatanya. Termasuk didalamnya mengalokasikan bagi pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Tabel 4.1 Pemanfaatan ruang di Kabupaten Bandung

No	Pemanfaatan ruang	Luas area (ha)	Persentase
1	Tegal/kebun	20 901	11.859
2	Ladang/huma	12 650	7.178
3	Perkebunan PBS/PTP	27 350	15.519
4	Ditanami pohon/hutan rakyat	6 132	3.479
5	Tambak	-	0
6	Kolam/empang	980	0.556
7	Pengembalaan/padang rumput	376	0.213
8	Sementara tidak diusahakan	8	0.005
9	Pekarangan yang ditanami pertanian	6 381	6.621
10	Rumah/bangunan/halaman	18 090	10.264
11	Hutan negara	37 733	21.410
12	Rawa-rawa	-	0
13	Lainnya/jalan/sungai/tandus	9 426	5.348
14	Sawah	36 212	20.547
Jumlah		176 238.67	100

Sumber: RPJP Kabupaten Bandung 2005-2025

Dari luas area permukiman yang telah tertata, hanya 35.84% kawasan permukiman yang telah memenuhi kategori layak huni. Hal ini berarti dari sisi kelayakan huni yang merupakan salah satu karakteristik berkelanjutan, mayoritas permukiman yang telah ada masih jauh dari kualitas keberlanjutan. Dari sisi kondisi rumah yang dihuni, sebanyak 85% telah memenuhi kelayakan, artinya, dari sisi bangunan, mayoritas perumahan di Kabupaten Bandung telah memenuhi kelayakan sebagai hunian. Dari sisi kawasan ketika kelayakan tidak hanya dilihat dari aspek bangunan, namun juga dari sisi ketersediaan fasilitas umum, fasilitas sosial hingga ruang terbuka hijau dan aspek lingkungan, mayoritas kualitas kawasan permukiman masih jauh dari kriteria layak huni. Dari wawancara yang dilakukan terhadap warga saat survei dilakukan, maupun saat FGD dilaksanakan, beberapa pengembang yang mustinya bertanggung jawab terhadap pemenuhan kualitas permukiman, belum menunjukkan keseriusan perhatian mereka atas aspek kelayakan huni. Pada umumnya mereka hanya memenuhi aspek “menggugurkan kewajiban” ketika perhatian pengembang hanya sampai serah terima rumah kepada masyarakat yang membelinya. Hal ini dapat dilihat pula pada Tabel 4.2 mengenai jumlah permukiman dan kelayakan huni pada tahun 2006-2010.

Pemerintah Kabupaten Bandung memiliki kebijakan bahwa perumahan yang berkelanjutan. Setiap rumah tinggal harus memiliki akses untuk memperoleh layanan sanitasi yang terdiri atas: (1) fasilitas air bersih, (2) memiliki sistem drainase/pembuangan air besar/tinja, (3) memiliki pembuangan air limbah (air bekas) dan (4) memiliki pembuangan sampah. Dari sisi akses terhadap air bersih, sebanyak 91.73% rumah tangga

telah memiliki akses terhadap air bersih, 95.84% telah memiliki fasilitas pembuangan air besar/tinja. Adapun dari sisi pembuangan air limbah maupun pembuangan sampah, permukiman di Kabupaten Bandung masih memiliki persoalan besar. Kabupaten Bandung tidak hanya menampung pembuangan sampah dari aktivitas warga di Kabupaten Bandung saja yang setiap harinya menghasilkan 2-2,8 liter per rumah tangga atau sebanyak 1 400 ton se-Kabupaten Bandung. Kawasan Kabupaten Bandung juga menjadi tempat pembuangan sampah bagi aktivitas di Bandung Raya, yang mencakup juga kota Bandung, Kabupaten Bandung Barat, dan kota Cimahi yang secara keseluruhan menghasilkan sampah sekitar 4000 ton per hari, sedangkan kemampuan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Legok Nangka hanya mampu menampung sebanyak 1 800 - 2 000 ton per harinya. Tidak heran jika pemerintah Kabupaten Bandung masih berupaya keras untuk menanganinya, dengan memiliki program bersih sampah 2020.

Tabel 4.2 Jumlah permukiman dan kelayakan huni Kabupaten Bandung 2006-2010

No	Uraian	2006	2007	2008	2009	2010
1	Luas permukiman layak huni (ha)	5 101.10	5 104.20	5 111.99	5 117.46	5 124.03
2	Luas wilayah permukiman (ha)	14 200.22	14 200.22	14 200.22	14 297.30	14 297.30
3	Persentase kawasan permukiman layak huni	35.90	35.94	35.99	35.79	35.84
4	Jumlah rumah layak huni (unit)	575 096	575 096	575 446	574 940	577 680
5	Jumlah rumah tangga (RT)	-	-	-	886 674	831 988
6	Persentase rumah layak huni	-	-	-	79.80	85

Sumber: RPJP Kabupaten Bandung 2005-2025

Dari sisi pemenuhan aspek regulasi sebagaimana yang dinyatakan oleh Bramantyo (2012), Kabupaten Bandung pun masih menghadapi persoalan dimana dari total jumlah bangunan di Kabupaten Bandung sebanyak 1 148 437 unit rumah, atau hanya 0.3% bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kenyataan ini sangat mengkuatirkan jika dikaitkan dengan kualifikasi pemenuhan aspek keberlanjutan dari aspek regulasi. Dari FGD yang dilakukan, diperoleh informasi bahwa pengusaha mengalami kesulitan untuk memperoleh layanan cepat dalam hal perizinan, sehingga akhirnya mereka cenderung mengakhirkan pemenuhan aspek regulasi. Lambatnya layanan perizinan, bagi pengembang, akan mengakibatkan pembengkakan pada biaya pembangunan perumahan. Akibatnya, kualitas pembangunan perumahan khususnya bagi MBR hanyalah untuk memenuhi aspek keterpenuhan saja, dan tidak lagi mempertimbangkan aspek keberlanjutan secara keseluruhan. Itupun belum mampu secara signifikan mengurangi jumlah *backlog* perumahan di Kabupaten Bandung.

Penanganan *Backlog* Perumahan di Kabupaten Bandung

Dilihat dari sisi *backlog*, hasil FGD memberikan informasi dari narasumber yang berasal dari akademisi maupun pengembang bahwa kapasitas pemerintah dan pengembang dalam membangun perumahan, khususnya bagi MBR juga sangat terbatas. Informasi tersebut mengkonfirmasi data yang dikemukakan oleh REI Jawa Barat bahwa kapasitas pembangunan perumahan bagi MBR per tahunnya hanya mampu sebanyak-banyaknya 25 000 unit. Hal ini memberikan gambaran bahwa jika tidak dilakukan upaya inovasi serta kolaborasi dengan berbagai pihak selain yang selama ini dilakukan oleh pemerintah, pengembang dan masyarakat, maka harapan pemerintah untuk dapat mengurangi *housing backlog* dalam 5 bahkan 10 tahun ke depan agak sulit untuk diwujudkan. Keadaan ini dipersulit jika mempertimbangkan bahwa sebagian besar *housing backlog* adalah dari masyarakat yang berprofesi di sektor informal maupun tidak *bankable*. Namun demikian, narasumber dari *stakeholder* LSM juga memberikan masukan perlunya LSM dan lembaga keuangan selain bank untuk dilibatkan. Dengan memberikan contoh konsep rumah instan sederhana sehat (RISHA), salah satu nara sumber yang merupakan aktivitas LSM sekaligus juga koperasi dan pengembang rumah sederhana memberikan informasi bahwa konsep perumahan sederhana yang dijalankannya telah berhasil membantu masyarakat dari kalangan buruh pabrik yang pada umumnya tidak *bankable* namun memiliki kebutuhan perumahan. Nara sumber juga memberikan contoh rumah sistem panel instan (RUSPIN) yang menggunakan sistem '*knock down*' yang dapat digunakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan berhadapan dengan keterbatasan lahan yang dapat digunakan untuk hunian. Dalam hal ini, nara sumber berharap pemerintah dapat memberikan dukungan melalui pemanfaatan lahan-lahan milik pemerintah yang bersifat '*idle*' untuk dapat dipergunakan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat atas perumahan atau hunian.

Sekalipun tingkat *backlog* perumahan tinggi, penelitian menunjukkan bahwa Kabupaten Bandung memiliki itikad positif terutama dari tiga komponen *stakeholders*: pemerintah, pengembang dan masyarakat dalam hal keinginan mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah Kabupaten Bandung memberikan ruang yang lebih luas dalam RTRW bagi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dibandingkan dengan kawasan perumahan nonsubsidi yang hanya dipusatkan di dua kawasan, yaitu Padalarang dan Batujajar. Namun demikian, perhatian pada konsep dan praktik pembangunan perumahan yang menggunakan konsep berkelanjutan (*sustainable housing*) di Kabupaten Bandung, khususnya bagi MBR dinilai masih minim. Hal ini juga ditunjukkan oleh nara sumber yang mewakili masyarakat, yang juga menghuni salah satu perumahan di daerah Rancaekek, Kabupaten Bandung. Nara sumber memberikan informasi sekaligus juga menayangkan *video* yang didokumentasikannya sendiri bahwa kondisi perumahan yang ditinggalinya telah mengalami banjir selama 1.5 tahun yang bukan hanya disebabkan oleh kejadian alam, namun struktur dan kondisi pembuangan di perumahannya tidak memenuhi ketentuan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan. Selain daripada itu, nara sumber juga mengeluhkan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang tidak juga dipenuhi oleh pengembang sekalipun telah dijanjikan sejak awal mereka menempati perumahan tersebut. Nara sumber telah juga berupaya berkali-kali menghubungi pengembang untuk mencari jalan keluar atas persoalan tersebut, namun demikian pengembang yang bertanggung jawab atas perumahan tersebut sebagaimana dengan kejadian banjir, juga belum menunjukkan tanggung jawabnya atas hak-hak warga yang menghuni perumahan yang dimaksud.

Dalam kesempatan yang berbeda, peneliti mengkonfirmasi informasi mengenai persoalan yang seringkali terjadi dari sisi pengembang tersebut dan berhasil mewawancarai salah satu pengembang yang menangani pembangunan perumahan bersubsidi bagi MBR. Sekalipun pengembang tersebut mengelola perumahan yang berbeda dengan yang dikeluhkan oleh nara sumber masyarakat dalam kegiatan FGD, namun demikian nara sumber dari pengembang dapat memahami mengapa pengembang berada pada posisi yang sulit dalam memenuhi persoalan fasilitas umum dan fasilitas sosial dari perumahan. Hal ini terkait dengan perhitungan ekonomis dari pihak pengembang yang menurutnya telah mengalami kerugian, sehingga pada saat terdapat kejadian banjir ataupun yang terkait dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial, pengembang sudah tidak menyanggupi untuk memenuhi kewajibannya. Nara sumber menjelaskan bahwa salah satu persoalan yang dihadapi pengembang sehingga mereka mengalami margin kecil atau pun kerugian adalah karena sejak awal mereka menghadapi kesulitan dalam hal perizinan yang diberikan oleh pemerintah terkait pembangunan perumahan yang dilakukannya. Keterlambatan izin yang mereka alami berdampak pada membengkaknya biaya pembangunan perumahan bersubsidi bagi MBR. Padahal di sisi lain, mereka berhadapan dengan kewajiban finansial kepada pihak lain (perbankan) dimana mereka memperoleh sumber permodalan untuk kegiatan pembangunan yang mereka lakukan.

Dalam FGD yang dilakukan, pemerintah Kabupaten Bandung membuka kesempatan untuk berkolaborasi antar *stakeholders* dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan. Lebih lanjut lagi, Kabupaten Bandung telah memiliki forum yang mempertemukan para *stakeholders* yang memiliki perhatian pada persoalan perumahan bagi masyarakat di Kabupaten Bandung, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Nama forum tersebut adalah Kelompok Kerja (Pokja) Perumahan dan Kawasan Permukiman (disingkat Pokja PKP) yang dibentuk di antaranya bertujuan menciptakan kondisi Kabupaten Bandung yang lebih nyaman bagi masyarakat untuk bertempat tinggal. Selanjutnya bersama-sama pemerintah Kabupaten Bandung, Pokja PKP dibentuk untuk mensukseskan program KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh) yang dikordinatori oleh Dinas Penataan Ruang dan Kebersihan (Dispertasih) Kabupaten Bandung. Sekalipun forum ini belum melibatkan LSM, kolaborasi antar *stakeholders*, terutama pemerintah, masyarakat, pengusaha dan akademisi telah berlangsung di Kabupaten Bandung.

Karakteristik MBR di Kabupaten Bandung

MBR adalah kelompok masyarakat yang dikategorikan pemerintah terkait dengan kepemilikan rumah atau hunian. Sekalipun kelompok masyarakat ini belum tentu dikategorikan sebagai masyarakat miskin, namun masyarakat miskin termasuk di dalam kategori ini. Menurut UU nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, MBR didefinisikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Secara spesifik, Peraturan Menteri PU dan Perumahan Rakyat Nomor 48 tahun 2015 memberikan kriteria MBR sebagai masyarakat yang memiliki penghasilan maksimal sebesar Rp7 juta. Terkait dengan kepemilikan rumah, MBR yang memiliki penghasilan sebesar Rp4 juta ke bawah memperoleh peluang untuk memiliki rumah tapak sedangkan

MBR yang memiliki penghasilan maksimal sebesar Rp7 juta berhak untuk memiliki rumah susun. Sekalipun pemerintah telah menetapkan kategori MBR, namun kategori khusus yang disesuaikan dengan keadaan di wilayah administratif yang berbeda sangatlah diperlukan terkait dengan adanya perbedaan standar pendapatan dan kemiskinan di wilayah administratif yang berbeda. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Dirjen Pembiayaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Adanya tuntutan tersebut dikarenakan pada kenyataannya, daerah belum memiliki data spesifik mengenai MBR yang dimaksud, termasuk Pemerintah Kabupaten Bandung. Survei maupun wawancara yang telah dilakukan peneliti ke kantor Pemerintah Kabupaten Bandung tidak menghasilkan data sekunder yang dikeluarkan Pemerintah mengenai kriteria daerah mengenai MBR sekaligus komposisi penduduk berdasarkan kategori tersebut. Peneliti menilai bahwa faktor ini menjadi salah satu kendala dalam penyelesaian persoalan *backlog* perumahan di Indonesia, khususnya di Kabupaten Bandung. Data mengenai MBR ini sangatlah diperlukan tidak hanya oleh pemerintah sebagai evaluasi atas keadaan MBR di wilayah administratifnya, namun juga dapat menjadi rujukan bagi pemerintah dalam program pembangunan perumahan dan hunian bagi masyarakat, rujukan bagi para pengembang perumahan bersubsidi hingga pegangan bagi lembaga penyedia pembiayaan perumahan.

Pertanyaan pertama dari penelitian disertasi ini mencoba menjawab pertanyaan mengenai karakteristik sosio demografi MBR di Kabupaten Bandung. Selain studi dokumentasi yang telah dilakukan, survei juga dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai karakteristik MBR di Kabupaten Bandung, dengan menggunakan instrumen penelitian berupa kuesioner yang bersifat semi-terbuka. Bagian berikutnya akan diuraikan mengenai analisis *stakeholders* yang berkepentingan dengan pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung. Analisis yang menjawab pertanyaan penelitian yang pertama dan kedua ini berangkat dari data responden yang telah dikumpulkan melalui survei yang dilaksanakan pada kurun waktu Juni sampai dengan Agustus 2017.

5 ANALISIS *STAKEHOLDERS* PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI KABUPATEN BANDUNG

***Stakeholders* Masyarakat: Gambaran Umum Responden MBR di Kabupaten Bandung**

Masyarakat (berpenghasilan rendah) adalah kelompok masyarakat yang paling berkepentingan dengan tersedia tidaknya perumahan, karena mereka mewakili kelompok masyarakat mayoritas yang belum dapat memiliki hunian atau rumah. Mereka saat ini telah menempati hunian yang tersedia baik secara menyewa maupun membangun secara swadaya, namun demikian selain kondisi hunian yang belum memenuhi syarat keberlanjutan, juga mereka belum dapat menjangkau harga rumah yang ditawarkan oleh para pengembang. Masyarakat sendiri merupakan *stakeholders* yang paling

berkepentingan dengan adanya hunian yang layak bagi mereka. Sebagaimana yang telah dituangkan dalam RTRW Pemerintah Kabupaten Bandung tahun 2016-2036, kelayakan hunian yang dimaksud adalah memenuhi unsur sosial, ekonomi, dan lingkungan. Artinya, kelayakan hunian bagi masyarakat sudah jelas dituangkan regulasinya oleh pemerintah daerah agar memenuhi aspek keberlanjutan pembangunan. Dari observasi yang dilakukan, masih terdapat masyarakat yang mengeluh akan adanya permukiman yang dibangun namun tidak mengindahkan aspek sosial dan lingkungan. Hunian murah namun hampir sepanjang tahun banjir. Hal ini sebagaimana wawancara yang dilakukan dengan salah satu warga dari Perumahan Rancaekek Indah. Warga tersebut telah berkali-kali mengeluhkan persoalan lingkungan di perumahannya kepada pengembang, namun sudah berbulan-bulan tidak memperoleh tanggapan positif. Terdapat dugaan bahwa aspek sosial dan lingkungan kurang diperhatikan oleh pengembang, khususnya di permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sekalipun sebenarnya itu merupakan amanat pembangunan daerah. Hal ini menimbulkan pertanyaan akan adanya perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pengusaha/pengembang dalam hal apa yang menjadi prioritas dalam permukiman dan perumahan. Manakala pengusaha mempertimbangkan aspek ekonomi dari perumahan, masyarakat melihat bahwa aspek sosial dan lingkungan tidak kalah pentingnya untuk dapat terpenuhi di permukiman.

Peneliti mewawancarai responden yang mewakili masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Bandung sebanyak 33 orang yang tersebar di beberapa daerah di wilayah Kabupaten Bandung. Mereka terdiri atas 16 orang yang mewakili masyarakat yang berpenghasilan rendah dan berprofesi di sektor formal serta 17 orang yang memiliki pekerjaan di sektor informal. Masing-masing responden telah dilakukan wawancara dalam waktu yang terpisah di bulan Juni dan Juli 2017, dikarenakan alasan privasi, nama dari masing-masing responden tidak disebutkan.

***Stakeholder* Pemerintah : Karakteristik Responden Pemerintah Kabupaten Bandung Terkait dengan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan**

Pemerintah memegang peranan penting dalam mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan, khususnya bagi MBR. Selain menjalankan amanat undang-undang guna mewujudkan hunian yang layak bagi masyarakat, pemerintah memiliki kewenangan dalam pemberian izin bagi pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat, mengawasi jalannya pembangunan, termasuk bahwa pemerintah juga berperan untuk menjadi tali penghubung antar *stakeholders* yang terkait dengan penyediaan hunian. Pemerintah pada dasarnya memegang amanat pembangunan nasional, tidak terkecuali pembangunan daerah untuk dapat mensejahterakan rakyatnya. Khusus dalam bidang perumahan, pemerintah Kabupaten Bandung sebagaimana halnya pemerintah pusat juga memegang amanat dalam Undang-undang. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), diamanatkan bahwa; setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik huni, sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Amanat tersebut mendudukkan rumah sebagai hak setiap orang untuk mendapatkan mutu kehidupan dan penghidupannya.

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, menyatakan bahwa pemerintah perlu berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Dalam UU No.1 Tahun 2011 telah ditetapkan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan / atau menikmati dan / atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan ditinjau dari pelaku pembangunan dan penghunian maka jenis rumah terdiri atas: i) rumah umum, ii) rumah komersial, iii) rumah swadaya, iv) rumah khusus, dan v) rumah negara.

Pengertian rumah umum sendiri sesuai dengan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pengertian Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Permasalahan yang sering terjadi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman antara lain perolehan lahan yang sangat sulit dikarenakan harga tanah selalu naik setiap tahun. Selain hal tersebut, perijinan yang mahal, ketidakserasian peraturan perundang-undangan, serta persyaratan memperoleh kredit yang banyak mengalami hambatan. Pembangunan rumah umum untuk MBR mengalami kendala pada aksesibilitas, dan harga rumah yang tidak sebanding dengan pendapatan/penghasilan masyarakat. Kendala tersebut di atas juga ditambah dengan masih buruknya pelayanan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU).

Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat pada dasarnya merupakan tanggungjawab masyarakat sendiri, namun kebijakan penyelenggaraannya, khususnya dalam skala nasional merupakan tugas dan fungsi pemerintah yang dalam hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Namun demikian hak dasar rakyat tersebut pada saat ini masih belum sepenuhnya terpenuhi. Salah satu penyebabnya adalah adanya kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan (*backlog*) yang relatif masih besar. Hal tersebut terjadi antara lain karena masih kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan perumahannya. Di sisi lain, perumahan komersial pada umumnya berada pada lingkungan hunian yang layak, dengan PSU yang memadai dan aksesibilitas yang cukup baik. Perumahan komersial umumnya dimiliki oleh masyarakat yang mempunyai ekonomi yang baik. Dalam membangun perumahan komersial, pengembang membangun rumah dengan harga yang lebih tinggi dan mendapatkan keuntungan yang lebih banyak daripada membangun rumah untuk MBR.

Pemerintah telah menerbitkan Permenpera No.10 Tahun 2012, yang kemudian diubah dengan Permenpera No.7 Tahun 2013 tentang Hunian Berimbang. Kebijakan ini pada dasarnya bertujuan 1) menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana. Selain itu, kebijakan ini juga bertujuan

mewujudkan kerukunan antar berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan PSU serta pembiayaan pembangunan perumahan, menciptakan keserasian tempat bermukim, baik secara sosial dan ekonomi, serta mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Di tingkat daerah, pemerintah kabupaten juga perlu menjalankan amanat pembangunan daerah di bidang perumahan dan permukiman. Sebagaimana yang tertuang dalam RTRW Pemerintah Kabupaten Bandung tahun 2016-2036, pemerintah Kabupaten Bandung bertekad untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, khususnya yang berpenghasilan rendah, dalam hal penyediaan perumahan. Ketersediaan perumahan tersebut tidak hanya dilihat dari aspek ekonomi, namun juga dalam aspek social dan lingkungan (pasal 35 halaman 65). Terkait dengan kebijakan pembangunan perumahan, pemerintah Kabupaten Bandung sendiri telah menentukan zonasi dan peruntukan lahan yang dapat dipergunakan untuk pembangunan perumahan. Sebagaimana diuraikan dalam RTRW, peruntukan tersebut dapat diuraikan berikut ini.

1. Hunian vertikal khususnya di daerah perkotaan, Pemerintah Kabupaten Bandung telah mengalokasikan pembangunan di daerah Margahayu-Margaasih, Cileuyi-Rancaekek, Cimenyan-Cilengkrang, Baleendah, Soreang-Katapang-Kutawaringin, Banjaran, Cicalengka, dan Majalaya.
2. Daerah perdesaan dimana hunian tapak masih memungkinkan dibangun berdasarkan ketersediaan lahan, penentuan permukiman didasarkan pada koefisien wilayah terbangun.
3. Pengembangan kawasan siap bangun dilakukan secara kemitraan antara pemerintah dan masyarakat untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang lebih tertata dan didukung oleh infrastruktur yang terpadu. Untuk kawasan siap bangun tersebut, pembangunan diarahkan untuk dilakukan di daerah-daerah kecamatan Kutawaringin, Soreang, Ciparay, Banjaran, Majalaya dan Cileunyi.

Terkait dengan pembangunan kawasan perkotaan agar menjadi lebih tertata, pemerintah Kabupaten Bandung memiliki program pembangunan yang dinamakan dengan program kota tanpa kumuh (KOTAKU). Program ini sebenarnya merupakan kepanjangan dari pelaksanaan Rencana Strategis Direktorat Jenderal Cipta Karya tahun 2015-2019. Program KOTAKU di Kabupaten Bandung dijalankan di 26 desa/kelurahan sebagai sasaran lokasi peningkatan kualitas permukiman, dan juga dijalankan di 145 desa/kelurahan dengan maksud sebagai lokasi pencegahan. Tujuan dari KOTAKU adalah untuk meningkatkan akses terhadap infrastruktur dan pelayanan dasar di kawasan kumuh perkotaan untuk mendukung terwujudnya permukiman perkotaan yang layak huni, produktif, dan berkelanjutan (memenuhi aspek sosial, ekonomi dan lingkungan). Menurut H. Ben Indra Agusta, Kepala Bidang Permukiman di Dinas Penataan Ruang dan Kebersihan (Dispertasih) Kabupaten Bandung, dalam sebuah wawancara, tujuan program KOTAKU adalah dijelaskan berikut ini.

- Mendukung menurunnya luas kawasan permukiman kumuh menjadi 0 ha.
- Terbentuknya Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) di tingkat Kabupaten dalam pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh yang berfungsi dengan baik.

- Tersusunnya acara pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh tingkat kabupaten dan tingkat masyarakat yang terlembagakan melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD).
- Meningkatnya penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui penyediaan infrastruktur dan kegiatan peningkatan penghidupan masyarakat untuk mendukung pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh.
- Terlaksananya aturan bersama sebagai upaya perubahan perilaku hidup bersih dan sehat masyarakat juga pencegahan kumuh.

Terkait dengan implementasi program pembangunan pemerintah Kabupaten Bandung, khususnya sebagaimana yang tertuang dalam RTRW 2016-2036 sekaligus juga Rencana Pembangunan Jangka Panjang RPJP 2005-2025, dan juga Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Tahun 2016, pemerintah Kabupaten Bandung beritikad untuk dapat menjalankan program pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang berbasis aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Untuk dapat mewujudkan itu, pemerintah bersedia untuk melakukan kemitraan atau kolaborasi dengan berbagai pihak di masyarakat Kabupaten Bandung. Selama bulan Juni-Juli 2017, peneliti berhasil mewawancarai 25 responden yang mewakili unsur pemerintah Kabupaten Bandung, termasuk 1 orang yang mewakili sekretariat DPRD. Tabel 5.1 menggambarkan rincian dari *stakeholder* pemerintah yang diwawancarai.

Tabel 5.1 Unsur pemerintah/DPRD Kabupaten Bandung yang diwawancarai

Instansi pemerintah/DPRD	Jumlah responden setiap instansi (orang)
Disdukcapil	2
Sekda bidang KS	1
Disperkimtan	3
DPMPTSP	2
Sekda bidang infrastruktur	3
Sekda bidang hukum	4
Sekda bidang pemberdayaan perempuan	1
BAPPEDA	2
Dinas Sosial	2
DPMD	2
PUPR	2
Sekda DPRD Kabupaten Bandung	1
Total	25

Sumber: hasil wawancara penelitian

***Stakeholders* Pengusaha: Karakteristik Responden Pengembang dan Lembaga Penyedia Pembiayaan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR**

Pengusaha adalah elemen *stakeholders* yang memegang peran penting dalam pembangunan perumahan, khususnya perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pengusaha menyediakan jasa pembangunan perumahan bagi masyarakat sekaligus juga pembiayaan untuk memperoleh rumah yang akan dihuni. Oleh karena itu, pengusaha terbagi dua, yaitu pengusaha pengembang dan pengusaha penyedia pembiayaan perumahan. Di Kabupaten Bandung, peran pengembang termasuk menjadi sorotan tajam pemerintah dikarenakan kurang memperhatikan aspek sosial dan lingkungan dalam permukiman. Padahal, dalam RTRW Kabupaten Bandung, pembangunan perumahan bagi masyarakat haruslah memenuhi aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Pak Ahmad Kosasih dari pemerintah Kabupaten Bandung dalam FGD yang dilakukan Peneliti pada tanggal 9 Juli 2017 di Hotel Topaz Galeria Bandung. Pak Ahmad menyebutkan dari sejumlah 232 pengembang di Kabupaten Bandung, hanya belasan pengembang saja yang menyerahkan syarat Fasilitas Umum (Fasum) dan Fasilitas Sosial (Fasos). Kenyataan tersebut juga dibenarkan oleh Pak Wawan yang merupakan salah satu warga di Perumahan Rancaekek Indah yang mengeluhkan bahwa telah 1 tahun kompleks perumahannya tergenang air, namun demikian pengembang Nampak tidak menunjukkan tanggung jawabnya.

Informasi mengenai buruknya penanganan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Kabupaten Bandung sebenarnya pernah diliput media massa di tahun 2014. Sebagaimana diberitakan dalam Harian Pikiran Rakyat tanggal 14 Januari 2014, Kepala Dinas Pertamanan, Tata Ruang dan Kebersihan Kabupaten Bandung, Slamet Mulyana, tanggung jawab Pengembang mengenai aspek sosial dan lingkungan dari perumahan yang dibangunnya perlu mendapatkan perhatian yang sangat serius. Kenyataan ini menunjukkan bahwa aspek sosial dan lingkungan memiliki persepsi yang berbeda di mata pengembang dibandingkan dengan masyarakat dan pemerintah. Atau dengan kata lain, ada persoalan yang harus dipecahkan bersama terkait dengan persoalan sosial dan lingkungan dari perumahan. Dalam memperoleh informasi mengenai hal tersebut, maka peneliti telah mewawancarai pengusaha yang datang dari unsur pengembang dan pengusaha yang datang dari unsur penyedia pembiayaan atau kredit perumahan. Tabel 5.2 menggambarkan profil dari *stakeholders* pengusaha yang diwawancara peneliti dari kurun waktu Juni-Juli 2017.

Tabel 5.2 Responden pengembang di Kabupaten Bandung

Nama pengembang	Alamat instansi
PT. Swara Yugos Pratama	Jl. Cemara 42
CV. Mekar Mulya	Jl. Baleendah
Graha Developer	Kopo dan ciparay
PT. Gentala Kencana Paramarta	Jl Kawaluyaan Indah 1no.46
Perumnas	Jl Bhayangkara Soreang
Griya Bumi Rancaekek	Jl. Haruman 47
Bukit Bintang Berderet	Komp. MTC, Jl. Soekarno hatta
PT. Maharani Selatan	Jl. Gatot subroto 267
PT. Mitra Tirta Kencana	Jl. Suryalaya 1 No. 46
Cidura Regency	Terusan Bojongsoang, Kab. Bandung

Sumber: hasil wawancara penelitian

Adapun untuk lembaga pembiayaan di Kabupaten Bandung, peneliti berhasil mewawancarai 6 lembaga pembiayaan, termasuk Koperasi yang rincian lembaganya sebagaimana ditampilkan dalam Tabel 5.3.

Tabel 5.3 Responden lembaga pembiayaan di Kabupaten Bandung

Nama lembaga	Alamat lembaga
BRI Syariah	Jl. Suniaraja
BRI	Jl. Asia Afrika
BTN	Jl. Jawa
Koperasi Perumahan Bina Saluyu	Jl. Sukabirus
BTN syariah	Jl. Diponogoro
BTN (Antapani)	Jl. Antapani

Sumber: hasil wawancara penelitian

Stakeholder Akademisi: Karakteristik Responden Akademisi yang Memiliki Perhatian pada Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Akademisi merupakan salah satu elemen *stakeholders* yang penting untuk dilibatkan dalam pembangunan perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Akademisi dapat memberikan pandangan sekaligus masukan kepada pihak pemerintah (maupun swasta) mengenai faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan untuk dapat mengurangi backlog perumahan bagi MBR sekaligus juga kriteria perumahan yang layak dan terjangkau. Lebih lanjut lagi, aspek kelayakan dan keterjangkauan ini membutuhkan penilaian setidaknya secara akademis agar dapat diperoleh penilaian menyeluruh yang tidak hanya mempertimbangkan aspek keuangan, namun juga dengan melihat kepada pengalaman di pelbagai daerah dan negara (*best-practices*) dalam melakukan pengadaan rumah bagi MBR. Unsur akademisi dapat berkontribusi melalui riset-riset yang dapat memberikan pandangan menyeluruh mengenai perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Pada kenyataannya, *backlog* perumahan tidak dapat dilihat sebagai persoalan ekonomi saja, namun juga bisa jadi meliputi persoalan sosial budaya lainnya dari masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Hasil-hasil penelitian dari pihak akademisi akan sangat bermanfaat bagi pihak pemerintah sekaligus swasta untuk bersama-sama memecahkan persoalan pembangunan. Penelitian yang dilakukan oleh Manaf (2009, 2011a, 2011b, 2013) merupakan salah satu contoh bagaimana pihak akademisi dapat turut membantu terhadap penyelesaian persoalan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini.

Akademisi yang diwawancarai dalam kajian ini adalah akademisi yang memiliki perhatian pada pembangunan perumahan di Kabupaten Bandung, khususnya pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Tidak mudah untuk memperoleh akademisi yang memiliki perhatian khusus bagi pembangunan perumahan di Kabupaten Bandung. Terlebih karena jumlah perguruan tinggi di

Kabupaten Bandung yang terbatas. Lebih spesifik lagi memperoleh akademisi yang memiliki perhatian pada pembangunan perumahan dan masyarakat berpenghasilan rendah. Di Kabupaten Bandung sendiri, jumlah perguruan tinggi menurut wawancara dengan pihak sekretariat daerah Pemerintah Kabupaten Bandung, setidaknya tercatat ada 10 perguruan tinggi, yaitu

- Universitas Advent Indonesia
- Universitas Bale Bandung
- Institut Manajemen Telkom
- Institut Teknologi Harapan Bangsa
- Institut Teknologi Nasional
- Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Dharma Negara
- Sekolah Tinggi Manajemen Informatika Komputer Dharma Negara
- Politeknik Telkom
- Politeknik Winaya Karya Bhakti
- Akademi Manajemen Informatika dan Komputer Al-Ma'soem Bandung.

Peneliti tidak membatasi keterlibatan *stakeholders* akademisi berdasarkan lokasi geografis saja, namun memperluas pada akademisi yang terlibat dan memiliki perhatian pada persoalan pembangunan di Kabupaten Bandung. Oleh karenanya, peneliti berhasil melakukan wawancara kepada 20 orang akademisi dari beberapa perguruan tinggi di Bandung Raya, belum termasuk akademisi yang juga diundang dalam kegiatan *Focused Group Discussion* (FGD) pada tanggal 9 Juli 2017. Berdasarkan wawancara dengan pemerintah Kabupaten Bandung maupun dengan para akademisi, beberapa dosen yang perguruan tingginya di Kota Bandung seringkali dilibatkan dalam pembahasan mengenai program pembangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maupun program pembangunan perumahan bagi masyarakat. Berikut ini adalah profil dari *stakeholders* akademisi yang berhasil diwawancarai oleh peneliti.

Sebanyak 20 responden akademisi berhasil diwawancarai terkait dengan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan bagaimana kolaborasi *stakeholders* dapat diinisiasi untuk membantu pemerintah dalam penyelesaian persoalan perumahan. Tabel 5.4 yang menggambarkan rincian akademisi yang diwawancarai dan Tabel 5.5 yang menggambarkan spesialisasi keilmuan akademisi. Responden akademisi yang diwawancarai memiliki keragaman disiplin keilmuan yang diampu di perguruan tingginya.

Namun demikian keseluruhan responden memiliki perhatian persoalan pembangunan di Kabupaten Bandung, khususnya yang terkait dengan bidang perumahan dan persoalan di seputar masyarakat berpenghasilan rendah. Dari 20 responden yang diwawancarai, sebanyak 4 orang memiliki latar belakang Teknik Sipil, diikuti dengan berbagai bidang lainnya seperti Administrasi Negara, Perencanaan Wilayah dan lain-lainnya sebagaimana digambarkan dalam Tabel 5.5.

Tabel 5.4 Rincian akademisi yang diwawancarai dalam kajian

No	Nama	Nama Instansi	Alamat Instansi
1	Khozin Arief	Politeknik Negeri Bandung	Jln. Geger Kalong Hilir
2	Yani Alfian	Universitas Bale Bandung	Jl. RAA Wiranatakusumah
3	Rendy Adiwilaga	Universitas Bale Bandung	Jl. RAA Wiranatakusumah
4	Endah Dwi K	Politeknik Negeri Bandung	Jln. Geger Kalong Hilir
5	Ajat Sudrajat	Universitas Bale Bandung	Jl. RAA Wiranatakusumah
6	Hendrik S	Universitas Nurtanio	Jl. Cassa No. 2
7	Yudhaswara J	FISIP Universitas Nurtanio	Jl. Cassa No 2
8	Agus Suyono	Politeknik Negeri Bandung	Jln. Geger Kalong Hilir
9	Arief Budiman	Telkom University	Jl. Telekomunikasi
10	Asep Setiawan	STT Jabar	Jln Ciganitri- Buah Batu
11	Lucky A	STT Jabar	Jln Ciganitri- Buah Batu
12	Mutioro S	Politeknik Negeri Bandung	Jln. Geger Kalong Hilir
13	Riki Ridwan M	STT Jabar	Jln Ciganitri- Buah Batu
14	Aria Mariany	ITB & UNIKOM	Jl Ganesa No.10
15	Achmad SL	ITB	Jl. Ganesha 10
16	Ira Safitri	UNISBA	Jl.Tamansari No.1
17	Moh. Sapri DH	UNPAD	Jl.Dipatiukur 35
18	Allis Nurdini	SAPPK ITB	Jl Ganesa No.10
19	Saut Sagala	SAPPK ITB	Jl Ganesa No.10
20	Ismet Belgawan	SAPPK ITB	Jl Ganesa No.10

Sumber: hasil wawancara penelitian

Responden yang menggambarkan spesialisasi keilmuan akademisi dijelaskan di Tabel 5.5.

Tabel 5.5 Spesialisasi keilmuan akademisi

Spesialisasi Keilmuan	Jumlah (orang)
Akuntansi	1
Ilmu Pemerintahan	3
Akuntansi Manajemen Pemerintahan	1
Administrasi Negara	2
Teknik Sipil	4
Manajemen Pemasaran	1
Teknik Industri	1
Manajemen Bencana	1
Arsitektur dan Rancang Kota	1
Pembangunan Wilayah Perkotaan	2
Geologi Lingkungan, Perencanaan Wilayah	1
Perumahan dan Permukiman	2
Total	20

Sumber: hasil wawancara penelitian

Stakeholder LSM: Karakteristik Responden Lembaga Swadaya Masyarakat yang Berkepentingan dengan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) adalah lembaga yang didirikan oleh masyarakat dengan tujuan utama yang berorientasi sosial, yaitu untuk mendorong masyarakat agar dapat memperoleh tujuannya dalam pembangunan. Sesuai dengan sifat LSM yang *bottom-up*, LSM mendorong segala bentuk kegiatan yang bersifat partisipatoris dan pemberdayaan masyarakat, tidak terkecuali dalam konteks pembangunan di sektor perumahan. Sebagaimana halnya akademisi, lembaga swadaya masyarakat berperan dalam memberikan masukan kebijakan bagi pemerintah terkait dengan persoalan *backlog* perumahan bagi masyarakat. Selain itu pula, lembaga swadaya masyarakat juga dapat menjadi pendamping masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam pelbagai kepentingan yang terkait dengan hak-hak pemenuhan kebutuhan rumah dan permukiman. LSM dapat memberikan masukan kepada pemerintah terkait dengan kondisi perumahan yang layak bagi MBR. Pada kenyataannya, masyarakat yang tidak dapat memenuhi kebutuhan perumahan melalui tawaran pengembang swasta maupun bank komersial cenderung akan memenuhi kebutuhannya dengan cara swadaya atau secara *self-help housing*. Menurut Panudju (1999) pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan cara swadaya ini mencapai hampir 90% atau hanya 10% saja dari total kebutuhan yang mampu disediakan di pasar perumahan formal. Kementerian Perencanaan dan Pembangunan Nasional (PPN)/Bapenas sendiri mengeluarkan data yang berbeda dari sisi bagaimana masyarakat memperoleh perumahan. Sekitar 71% masyarakat Indonesia memenuhi kebutuhan perumahan dengan cara swadaya. Gambaran di atas sebenarnya menunjukkan adanya indikasi positif bahwa potensi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumahnya secara swadaya adalah sangat besar. Namun demikian pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat secara sendiri pada umumnya tidak terintegrasi dengan perencanaan suatu wilayah oleh pemerintah setempat. Hal ini kemudian menjadi penyebab munculnya lingkungan hunian yang tidak beraturan, atau bahkan lingkungan perumahan yang kumuh atau tidak layak secara teknis, ekologis, maupun planologis. Ketidaklayakan ini terutama terkait dengan aspek lingkungan, kesehatan, akses pada pendidikan, dan akses pada fasilitas publik lainnya.

Dalam hal meminimalisir berkembangnya lingkungan hunian yang tidak beraturan, kumuh, tidak layak, dan tidak terintegrasi dengan perencanaan tata ruang dan wilayah di suatu daerah, potensi pembangunan perumahan swadaya yang cukup besar ini hendaknya menjadi perhatian serius dari pemerintah. Dan disinilah LSM dapat turut membantu pemerintah terkait dengan masukan konsep perumahan yang layak sekaligus pendampingan masyarakat dalam pemenuhannya. Para ahli pembangunan dan pendamping masyarakat juga diperlukan untuk menyuarakan sekaligus menyarankan langkah terbaik agar Pemerintah dapat menyediakan perumahan bagi masyarakat, khususnya MBR.

Kehadiran lembaga swadaya masyarakat yang berupaya mendampingi masyarakat untuk menyuarakan kebutuhan MBR dalam hal ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau juga sangat diperlukan. Seringkali MBR tidak dapat menyuarakan hak-hak mereka sekalipun dilindungi oleh undang-undang. Dalam hal ini peran LSM tadi dibutuhkan. Koesnadi (2004) dalam Tompunu (2001) menegaskan pentingnya peran lembaga swadaya masyarakat yang efektif dalam upaya perbaikan lingkungan perumahan

dan permukiman. Di Indonesia, terdapat lembaga swadaya masyarakat diantaranya *Indonesia Property Watch* (IPW) yang mendesak pemerintah untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai perumahan ini dan tidak hanya menyerahkan penyediaannya pada pihak swasta¹. Pihak pendamping masyarakat ini selain berfungsi untuk menyuarakan kebutuhan masyarakat kepada pemerintah juga dapat membantu memberikan pendampingan kepada masyarakat agar rumah hunian mereka dapat memenuhi kriteria layak sekaligus sehat, baik secara teknis-planologis, ekonomis, maupun ekologis.

Terkait dengan kajian yang dilakukan, peneliti melakukan wawancara kepada LSM di Kabupaten Bandung, yang memiliki perhatian terhadap pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Menurut Dinas Kesbangpol Pemerintah Kabupaten Bandung, jumlah LSM di Kabupaten Bandung sendiri berjumlah 270 LSM pada tahun 2015. Namun demikian, menurut data terakhir yang diterima dari Kantor Kesbangpol, hanya 44 LSM saja yang masih beroperasi secara aktif di wilayah Kabupaten Bandung. Peneliti melakukan pengumpulan data dari LSM selama bulan Juni-Juli, dan berhasil melakukan wawancara kepada 10 LSM yang memiliki perhatian pada persoalan masyarakat berpenghasilan rendah sekaligus juga terhadap persoalan-persoalan pembangunan perumahan. Berikut adalah daftar LSM yang berhasil diwawancarai oleh peneliti. Daftar responden LSM dapat terlihat pada Tabel 5.6.

Tabel 5.6 Daftar LSM yang menjadi responden

Nama LSM	Alamat instansi	Bidang pendampingan
Saudara Sejiwa	Jl. Moch Rahmat Djayadinata No. 53	Pendidikan Non Formal dan Pembinaan Anak Jalanan
Hijab Insani	Jl. Sukabirus No. 120 Dayeuhkolot	Pendidikan, Sosial Kemasyarakatan, Kesehatan
Bela Masyarakat Dapencab Gaspermino	Kp. Ciluncat Rt.002 Rw.005 Kp. Rancaengan Rt.002	Sosial Kemasyarakatan Ketenagakerjaan
GPPK	Jl. Terusan Kopo km 13,5 Desa Pangauban	Advokasi Masyarakat, kontrol sosial
DPC. SPN	Jl. Ciwalengke Gg. Hasan No. 18 A, Majalaya	Ketenagakerjaan
Federasi Serikat Buruh Independen KPJBI	Jl. Rancalawati Gg. Hasan No. 20 Majalaya Kp. Junti Hilir Rt.01 Rw.01	Ketenagakerjaan Advokasi Masyarakat
LSM Perkara	Jl. Raya Parahyangan Kencana Blok L23 No. 72 Soreang	Advokasi Masyarakat, kontrol sosial
BPPKB	Komplek. Banda Asri B6	Advokasi Masyarakat, sosial ekonomi

Sumber: hasil wawancara penelitian

¹ [Berita Satu], LSM Desak Pemerintah Membentuk Badan Pelaksana Perumahan, Internet]. [diunduh 2017 Apr 9], <http://www.beritasatu.com/properti/200144-lsm-desak-pemerintah-membentuk-badan-pelaksana-perumahan.html>

Pada dasarnya, LSM yang secara khusus melakukan pendampingan terhadap pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak ada. Namun demikian, dikarenakan persoalan kemasyarakatan tidak dapat dilepaskan dari satu faktor kepada faktor yang lain, maka ke-10 LSM pada Tabel 5.6 diwawancarai dan ternyata mereka pada prakteknya telah melakukan pendampingan bertahun-tahun, termasuk dalam hal pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Karakteristik Umum Responden dari Berbagai *Stakeholders* di Kabupaten Bandung

Responden yang dipilih dalam penelitian ini terdiri atas beberapa kalangan responden, diantaranya adalah responden yang berasal dari kalangan Masyarakat (*Community*), Pemerintah (*Government*), Bisnis (*Business*), Akademisi (*Academician*), dan Lembaga Swadaya Masyarakat (NGO). Jumlah responden terlibat yang berasal dari kalangan masyarakat adalah sejumlah 33 responden, dari kalangan Pemerintah (*Government*) sejumlah 25 responden, dari kalangan Bisnis (*Business*) sejumlah 16 responden, dari kalangan Akademisi (*Academician*) adalah sebanyak 20 responden, sementara dari kalangan LSM adalah sebanyak 10 responden. Masing-masing kalangan yang terpilih untuk menjadi responden sebagaimana disebutkan tadi dibedakan menjadi beberapa karakteristik responden. Berdasarkan jenis kelamin responden dapat dilihat pada Tabel 5.7.

Tabel 5.7 Jenis kelamin responden

Jenis Kelamin	Masyarakat		Pemerintah		Bisnis		Akademisi		LSM	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Laki-Laki	27	81	18	72	11	69	17	85	10	100
Perempuan	6	18	7	28	5	31	3	15	0	0
Total	33	100	25	100	16	100	20	100	10	100

Sumber: hasil wawancara penelitian

Berdasarkan Tabel 5.7 di atas menunjukkan jumlah responden dari kalangan masyarakat yang berjenis kelamin laki-laki adalah 81.82% atau sebanyak 27 orang responden, dan yang berjenis kelamin perempuan adalah 18.18% atau sebanyak 6 orang responden. Dari kalangan pemerintah, jumlah responden yang berjenis kelamin laki-laki adalah 72% atau sebanyak 18 orang responden, dan yang berjenis kelamin perempuan adalah 28% atau sebanyak 7 orang responden. Responden yang berasal dari kalangan bisnis yang berjenis kelamin laki-laki adalah 68.75% atau sebanyak 11 orang dan yang berjenis kelamin perempuan adalah 31.25% atau sebanyak 5 orang responden. Responden kalangan akademik yang berjenis kelamin laki-laki adalah sebanyak 17 orang responden atau setara dengan 85% dari jumlah total responden yang berasal dari kalangan akademik, dan jumlah responden perempuan yang berasal dari kalangan akademik adalah 15% atau sebanyak 3 orang responden. Dari kalangan LSM jumlah responden berjenis kelamin

laki-laki yang dilibatkan dalam penelitian ini adalah sebanyak 10 orang, tanpa melibatkan responden perempuan. Selain itu, karakteristik responden juga dibedakan berdasarkan usia dari responden. Berdasarkan usia responden dikelompokkan menjadi 4 kelompok usia, yaitu: (1) usia dibawah 30 tahun, (2) usia 30 tahun sampai 39 tahun, (3) usia 40 tahun sampai 50 tahun, dan (4) usia diatas 50 tahun. Berdasarkan karakteristik umur responden dapat dilihat pada Tabel 5.8.

Tabel 5.8 Karakteristik usia responden

Usia (Tahun)	Masyarakat		Pemerintah		Bisnis		Akademisi		LSM	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
<30	2	6.06	0	0	4	25.0	2	10	0	0
30-39	9	27.27	9	36	2	12.5	6	30	4	40
40-50	10	30.30	12	48	4	25.0	6	30	3	30
>50	12	36.36	4	16	6	37.5	6	30	3	30
Total	33	100	25	100	16	100	20	100	10	100

Sumber : hasil wawancara penelitian

Pada responden yang berasal dari kalangan masyarakat, peneliti melibatkan responden yang berusia kurang dari 30 tahun sebanyak 2 orang, berusia antara 30-39 tahun sejumlah 9 orang, 40-50 tahun sejumlah 10 orang, dan 12 orang responden yang berusia lebih dari 50 tahun. Pada responden yang berasal dari kalangan pemerintah, peneliti tidak melibatkan responden yang berusia kurang dari 30 tahun. Peneliti melibatkan responden yang berasal dari kalangan pemerintah dengan usia 30-39 sebanyak 9 orang, usia 40-50 orang sebanyak 12 orang, dan berusia lebih dari 50 tahun sejumlah 4 orang. Selain itu, dari kalangan bisnis pemerintah menggunakan 4 orang responden yang berusia kurang dari 30 tahun, 2 orang responden berusia 30-39 tahun, 4 orang responden berusia 40-50 tahun, serta 6 orang responden yang berusia lebih dari 50 tahun. Pada responden yang berasal dari kalangan akademisi, pemerintah menggunakan 2 orang responden yang berusia lebih dari 50 tahun, 6 orang responden yang berusia 30-39 tahun, 6 orang responden yang berusia 40-50 tahun, dan 6 orang responden yang berusia lebih dari 50 tahun. Sementara itu, dari kalangan LSM peneliti tidak menggunakan responden yang berusia lebih dari 50 tahun, peneliti menggunakan 4 orang responden yang berusia antara 30-39 tahun, 4 orang responden yang berusia 40-50 tahun, dan 3 orang responden yang berusia lebih dari 50 tahun.

Berdasarkan kategori agama yang dianut responden. Kategori agama yang dipilih dalam kategori penelitian ini adalah 6 agama yang diakui di Indonesia, yaitu Islam, Protestan, Katolik, Budha, Hindu, dan Konghucu. Berdasarkan karakteristik agama yang dianut oleh responden dapat dilihat pada Tabel 5.9. Responden yang berasal dari kalangan masyarakat terdiri atas 32 orang beragama Islam dan 1 orang beragama Katolik. Responden dari kalangan pemerintah terdiri atas 25 orang responden yang beragama Islam. Responden yang berasal dari kalangan bisnis terdiri atas 13 orang responden yang beragama Islam, 1 orang yang beragama Katolik, dan 2 orang yang beragama Protestan. Sementara dari kalangan akademisi, responden yang beragama Islam adalah sejumlah 17 orang, dan 3 orang beragama Protestan. Kemudian dari kalangan LSM jumlah responden

yang beragama Islam adalah sebanyak 10 orang. Karakteristik responden yang terlibat dalam penelitian ini juga dibedakan berdasarkan tingkat pendidikan responden. Tingkat pendidikan responden dikategorikan menjadi 6 tingkat pendidikan, yaitu SD, SLTP, SLTA, Akademi/Diploma, Sarjana, dan Pascasarjana. Berdasarkan karakteristik pendidikan responden dapat dilihat pada Tabel 5.9.

Tabel 5.9 Karakteristik agama responden

Agama	Masyarakat		Pemerintah		Bisnis		Akademisi		LSM	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
Islam	32	96.97	25	100	13	81.25	17	85	10	100
Katolik	1	3.03	0	0	1	6.25	0	0	0	0
Protestan	0	0	0	0	2	12.50	3	15	0	0
Budha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hindu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Konghucu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	33	100	25	100	16	100	20	100	10	100

Sumber : hasil wawancara penelitian

Berdasarkan Tabel 5.10 responden yang berasal dari kalangan masyarakat yang berpendidikan SD dan sederajat sebanyak 1 orang responden, berpendidikan SLTP dan sederajat sebanyak 3 orang responden, berpendidikan SLTA atau sederajat sebanyak 19 orang responden, akademi/diploma sebanyak 1 orang, sarjana 8 orang responden, dan pasca sarjana sebanyak 1 orang responden. Dari kalangan pemerintah, responden yang berpendidikan SLTA dan sederajat sebanyak 1 orang, akademi/diploma berjumlah 1 orang, sarjana 9 orang, dan 14 orang pasca sarjana. Responden dari kalangan bisnis terdiri atas 1 orang yang berpendidikan SD atau sederajat, 2 orang yang berpendidikan SLTA atau sederajat, 4 orang berpendidikan akademi/diploma, 8 orang sarjana, dan 1 orang pasca sarjana. Sementara itu dari kalangan akademisi, keseluruhan responden yang dilibatkan dalam penelitian ini memiliki pendidikan akhir setingkat pasca sarjana sebanyak 20 orang. Kalangan LSM jumlah responden yang berpendidikan SLTA atau sederajat adalah sebanyak 6 orang, akademi/diploma sebanyak 1 orang, dan sarjana sebanyak 3 orang responden.

Menurut status perkawinan, sebagaimana terlihat pada Tabel 5.11 jumlah responden yang berasal dari kalangan masyarakat dengan status pernikahan sudah menikah sebanyak 31 orang dan pernah menikah sebanyak 2 orang responden. Responden yang berasal dari kalangan pemerintah yang sudah menikah sebanyak 24 orang sedangkan yang belum menikah sebanyak 1 orang. Dari kalangan bisnis jumlah responden yang sudah menikah adalah sebanyak 13 orang, dan yang belum menikah sebanyak 3 orang responden. Sementara dari kalangan akademisi jumlah responden yang sudah menikah adalah sebanyak 17 orang, dan yang belum menikah sebanyak 3 orang responden. Responden dari kalangan LSM yang dilibatkan dalam penelitian ini berjumlah 10 orang dan memiliki status perkawinan sudah menikah secara keseluruhan.

Tabel 5.10 Karakteristik tingkat pendidikan responden

Tingkat Pendidikan	Masyarakat		Pemerintah		Bisnis		Akademisi		LSM	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
SD dan sederajat	1	3.03	0	0	1	6.25	0	0	0	0
SLTP dan sederajat	3	9.09	0	0	0	0	0	0	0	0
SLTA dan sederajat	19	57.58	1	4	2	12.5	0	0	6	60
Akademi/Dipl.	1	3.03	1	4	4	25	0	0	1	10
Sarjana	8	24.24	9	36	8	50	0	0	3	30
Pasca Sarjana	1	3.03	14	56	1	6.25	20	100	0	0
Total	33	100	25	100	16	100	20	100	10	100

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Rincian responden yang berasal dari kalangan masyarakat dijelaskan pada Tabel 5.11.

Tabel 5.11 Karakteristik status perkawinan responden

Status Perkawinan	Masyarakat		Pemerintah		Bisnis		Akademisi		LSM	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
Sudah Menikah	31	93.94	24	96	13	81.25	17	85	10	100
Belum Menikah	0	0	1	4	3	18.75	3	15	0	0
Pernah Menikah	2	6.06	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	33	100	25	100	16	100	20	100	10	100

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Sementara itu berdasarkan domisili atau tempat tinggal, sebagaimana dijelaskan pada Tabel 5.12, responden yang terlibat dalam penelitian ini terdiri atas beberapa jenis responden. Dari kalangan masyarakat jumlah responden yang berdomisili di Kabupaten Bandung adalah sebanyak 29 orang, berdomisili di luar Kabupaten Bandung sebanyak 2 orang, dan pendatang dari luar Bandung sebanyak 2 orang. Responden dari kalangan pemerintah yang berdomisili di Kabupaten Bandung adalah sebanyak 13 orang, 11 orang berdomisili di luar Kabupaten Bandung, dan 1 orang pendatang dari luar Kabupaten Bandung. Dari kalangan bisnis jumlah responden yang berdomisili di Kabupaten Bandung adalah sebanyak 5 orang responden, 9 orang berdomisili di luar Kabupaten Bandung, dan 2 orang adalah pendatang dari luar Kabupaten Bandung. Sementara itu dari kalangan akademisi responden yang berdomisili di Kabupaten Bandung adalah sebanyak 9 orang, 10 orang berdomisili di luar Kabupaten Bandung, dan 1 orang responden merupakan pendatang dari luar Kabupaten Bandung. Dari kalangan LSM responden yang dilibatkan dalam penelitian ini terdiri atas 10 orang responden yang berdomisili di Kabupaten Bandung.

Tabel 5.12 Karakteristik domisili responden

Kependudukan	Masyarakat		Pemerintah		Bisnis		Akademisi		LSM	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
Kabupaten Bandung	29	87.88	13	52	5	31.25	9	45	10	100
Luar Kabupaten Bandung	2	6.06	11	44	9	56.25	10	50	0	0
Pendatang dari luar Kabupaten Bandung	2	6.06	1	4	2	12.50	1	5	0	0
Total	33	100	25	100	16	100	20	100	10	100

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Karakteristik Sosio Demografi Responden MBR di Kabupaten Bandung

Pendapatan dan Pekerjaan responden MBR di Kabupaten Bandung

Berdasarkan Tabel 5.13 dapat diketahui jenis pekerjaan dan jumlah pendapatan dari responden yang dilibatkan dalam penelitian ini. Berdasarkan tabel tersebut diketahui terdapat 6 orang responden yang bekerja sebagai PNS/ABRI dimana terdapat 1 orang responden yang berpenghasilan kurang dari Rp1 000 000 dan 5 orang responden yang berpenghasilan Rp2 500 001 sampai dengan Rp5 000 000. Kemudian terdapat 8 orang responden yang bekerja sebagai seorang wiraswasta dimana terdapat 1 orang responden yang berpenghasilan kurang dari Rp1 000 000, 3 orang dengan penghasilan antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000. 2 orang responden dengan penghasilan Rp2 500 001 sampai dengan Rp5 000 000, 1 orang dengan penghasilan Rp5 000 001 sampai dengan Rp7 500 000, dan 1 orang responden dengan penghasilan di atas Rp10 000 000. Ada juga 1 orang responden yang berstatus sebagai ibu rumah tangga dengan penghasilan antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000. Juga terdapat 12 orang responden yang berprofesi sebagai pegawai swasta dimana terdapat 1 orang responden yang berpenghasilan kurang dari Rp1 000 000, 6 orang responden dengan penghasilan antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000, dan 5 orang responden dengan penghasilan antara Rp2 500 001 sampai dengan Rp5 000 000. Untuk kelompok responden yang tidak atau belum memiliki pekerjaan terdapat 1 orang yang memiliki penghasilan kurang dari Rp1 000 000 dan 1 orang responden dengan pendapatan sebesar Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000. Kemudian yang terakhir juga terdapat kelompok responden yang berprofesi diluar klasifikasi tersebut, dimana terdapat 1 orang responden dengan penghasilan kurang dari Rp1 000 000, 1 orang responden dengan penghasilan antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000, dan 1 orang responden dengan nilai penghasilan diluar dari angka-angka yang disebutkan sebelumnya.

Tabel 5.13 Pendapatan dan pekerjaan responden MBR

Pekerjaan	Pendapatan (dalam juta rupiah)						
	< 1	1 - 2.5	2.5 - 5	5 - 7.5	7.5 - 10	> 10	Lain-lain
PNS/ABRI	1	-	5	-	-	-	-
Wiraswasta	1	3	2	1	-	1	-
Ibu rumah tangga	-	1	-	-	-	-	-
Pegawai swasta	1	6	5	-	-	-	-
Tidak/belum bekerja	1	1	-	-	-	-	-
Lain-lain	1	2	-	-	-	-	1
Total	5	13	12	1	-	1	1

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Pengeluaran Responden MBR di Kabupaten Bandung

Berdasarkan Tabel 5.14, pengeluaran responden diklasifikasikan berdasarkan jumlah pengeluaran rumah tangga yang dialokasikan pada satu kebutuhan tertentu, yaitu responden dengan pengeluaran rumah tangga kurang dari Rp250 000, responden dengan pengeluaran antara Rp250 001 sampai dengan Rp500 000, responden dengan pengeluaran antara Rp500 001 sampai dengan Rp1 000 000, responden dengan pengeluaran antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp1 500 000, responden dengan pengeluaran sebesar Rp1 500 001 sampai dengan Rp2 000 000, responden dengan pengeluaran lebih dari Rp2 000 000, serta responden lainnya.

Tabel 5.14 Pengeluaran responden MBR

Pengeluaran (Rp)	Makanan/ Minuman		Transportasi		Pendidikan		Listrik, Air dan Telepon	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%	Σ	%
< 250 000	2	6.06	10	30.3	15	45.45	13	39.39
250 001-500 000	2	6.06	12	36.36	5	15.15	14	42.42
500 001-1 000 000	5	15.15	6	18.18	8	24.24	5	15.15
1 000 001 -1 500 000	8	24.24	3	9.09	3	9.09	0	0
1 500 001 -2 000 000	7	21.21	0	0	0	0	0	0
> 2 000 000	8	24.24	1	3.03	1	3.03	1	3.03
Lain-lain	1	3.03	1	3.03	1	3.03	0	0
Total	33	100	33	100	33	100	33	100

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Di dalam data Tabel 5.14 terdapat 2 orang responden yang mengalokasikan pengeluarannya pada kebutuhan makanan/minuman sebesar kurang dari Rp250 000, 10 orang responden yang mengalokasikan pengeluarannya sebesar kurang dari Rp250 000 untuk kebutuhan transportasi, 15 orang responden yang mengalokasikan pengeluarannya sebesar kurang dari Rp250 000 untuk kebutuhan pendidikan, dan 13 orang responden

yang mengalokasikan pengeluarannya sebesar Rp250 000 untuk kebutuhan listrik, air, dan telepon. Tabel 5.14 juga menyebutkan bahwa terdapat 2 orang responden yang mengalokasikan pengeluarannya untuk makan/minum antara Rp250 001 sampai dengan Rp500 000, sebanyak 12 orang yang mengalokasikan pengeluarannya untuk transportasi senilai Rp250 001 sampai dengan Rp500 000, sebanyak 5 orang mengalokasikan pengeluarannya untuk pendidikan sebesar Rp250.001 sampai dengan Rp500 000, dan 14 orang yang mengalokasikan pengeluarannya untuk keperluan listrik, air, dan telepon sebesar Rp250 001 sampai dengan Rp500 000.

Selain itu data dalam Tabel 5.14 juga memperlihatkan perilaku responden dalam mengalokasikan pengeluarannya dalam beberapa keperluan masing-masing sebesar Rp500 001 sampai dengan Rp1 000 000, diantaranya untuk keperluan makan/minum (sebanyak 2 orang responden), transportasi (6 orang responden), pendidikan (8 orang responden), serta untuk keperluan listrik,air,dan telepon (5 orang responden). Kemudian terdapat pula alokasi pengeluaran masing-masing sebesar Rp1 000 001 sampai dengan Rp1 500 000 ke dalam beberapa kebutuhan, diantaranya untuk keperluan makan/minum (8 orang responden), transportasi (3orang responden), serta untuk keperluan pendidikan (3 orang responden).

Selanjutnya untuk alokasi pengeluaran masing-masing sebesar Rp1 500 001 sampai dengan Rp2 000 000 dilakukan oleh 7 orang responden untuk keperluan makan dan minum. Pengeluaran lebih dari Rp2 000 000 untuk masing-masing keperluan dilakukan oleh beberapa responden, diantaranya 8 orang responden mengalokasikan untuk makan/minum, 1 orang responden untuk transportasi, 1 orang responden untuk keperluan pendidikan, serta 1 orang responden untuk keperluan listrik, air dan telepon. Juga terdapat alokasi pengeluaran yang dilakukan oleh responden untuk masing-masing keperluan dengan nilai diluar dari *range* yang disebutkan tadi, yaitu sebanyak 1 orang responden untuk keperluan makan/minum, 1 orang responden untuk keperluan transportasi, dan 1 orang responden untuk keperluan pendidikan.

Karakteristik Kebutuhan Hunian dari MBR di Kabupaten Bandung

Status Rumah yang Dimiliki Saat Ini oleh Responden

Dari 33 responden yang diwawancarai, sebagaimana data yang tersaji pada Tabel 5.15, mayoritas responden, yaitu sebanyak 15 orang telah menempati rumah yang dimiliki sendiri, 13 orang telah menempati rumah milik sendiri namun masih mengangsur rumah mereka, 3 orang masih mengontrak rumah milik orang lain, dan 2 orang yang menjawab lain-lain seperti menempati rumah orang tapi tanpa perjanjian sewa menyewa atau menumpang rumah orangtua/mertua, dan lainnya. Berdasarkan banyaknya reponden yang memiliki rumah dengan status milik sendiri, maka hal ini mengindikasikan bahwa *backlog* rumah didominasi oleh preferensi masyarakat akan kepemilikan rumah.

Tabel 5.15 Status rumah yang ditinggali MBR di Kabupaten Bandung

Status Rumah Saat Ini	Jumlah (orang)
Milik Sendiri	15
Milik Sendiri & Kredit	13
Sewa/Kontrak	3
Lain-lain	2
Total	33

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Bank yang Diminati MBR untuk Bermitra

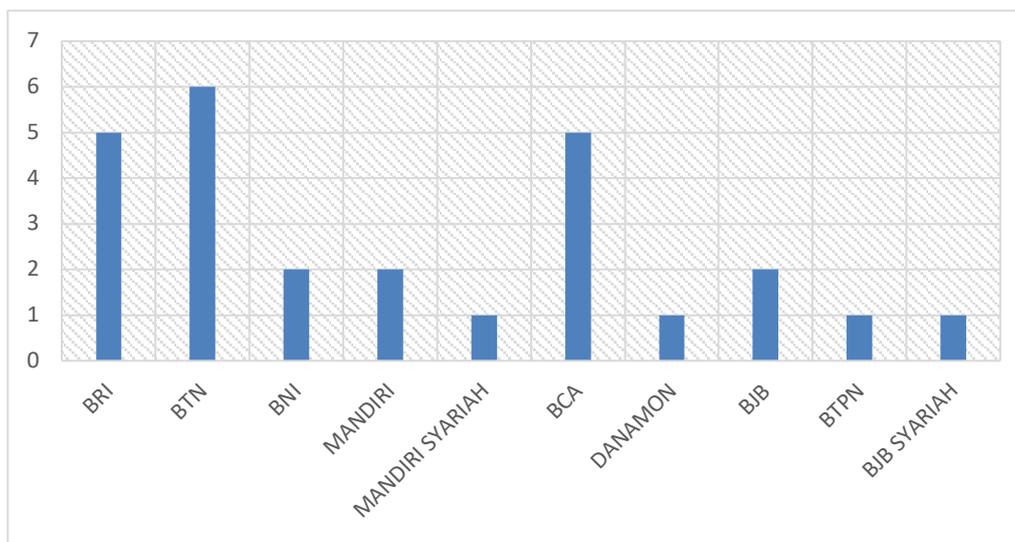
Sebagian responden berprofesi di sektor informal, namun demikian mereka tidak berkeberatan untuk bertransaksi dengan perbankan terkait dengan pemenuhan kebutuhan hunian. Tabel 5.16 dan Gambar 5.1 menggambarkan preferensi dari MBR untuk bermitra.

Tabel 5.16 Bank yang dipilih responden MBR untuk bermitra

Bank yang dipilih	Jumlah jawaban
BRI	5
BTN	6
BNI	2
Mandiri	2
Mandiri Syariah	1
BCA	5
Danamon	1
BJB	2
BTPN	1
BJB Syariah	1
Total	25

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Dari 25 jawaban yang diperoleh dari wawancara terhadap 33 responden yang mewakili masyarakat, sebanyak 6 orang responden memiliki Bank BTN sebagai bank mitra, 5 orang responden masing-masing memilih Bank BRI dan Bank BCA, sebanyak 2 orang responden memilih masing-masing Bank BNI, Bank Mandiri, dan Bank BJB. Sebanyak 1 orang responden masing-masing memilih Bank Mandiri Syariah, Bank Danamon, Bank BTPN, dan Bank BJB Syariah. Mayoritas masih menjadikan Bank BTN sebagai pilihan untuk bermitra. Didasarkan pada Laporan Keuangan 2017 yang telah dipublikasi, portofolio perusahaan Bank BTN yang terbesar adalah di sektor perumahan. Menilik hal ini maka preferensi masyarakat lebih cenderung ke Bank BTN sebagai lembaga pembiayaan perumahan adalah dapat dipahami.



Sumber : data hasil wawancara penelitian

Gambar 5.1 Preferensi responden MBR mengenai bank untuk bermitra

Kesanggupan Harga Rumah, Uang Muka, dan Angsuran Berdasarkan Penghasilan MBR

Berdasarkan penghasilannya, sebagaimana data dalam Tabel 5.17, responden yang dilibatkan dalam penelitian ini dibagi menjadi beberapa kelompok pendapatan, diantaranya adalah kelompok responden yang memiliki pendapatan kurang dari Rp1 000 000, kelompok responden dengan pendapatan antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000, kelompok responden dengan pendapatan antara Rp2 500 001 sampai dengan Rp5 000 000, kelompok responden dengan pendapatan sebesar Rp5 000 001 sampai dengan Rp7 500 000, kelompok responden dengan pendapatan sebesar Rp7 500 001 sampai dengan Rp10 000 000. kelompok responden dengan pendapatan lebih dari Rp10 000 000, serta kelompok responden yang memiliki pendapatan diluar *range*. Pengelompokan tersebut bertujuan menganalisis kesanggupan membayar uang muka dan angsuran yang dibayarkan oleh responden.

Tabel 5.17 Kesanggupan harga rumah berdasarkan pendapatan

Kesanggupan harga rumah	Pendapatan (dalam juta rupiah)						Lain-lain
	< 1	1 - 2.5	2.5 - 5	5 - 7.5	7.5 - 10	> 10	
<100 juta	3	8	3	-	-	-	-
100-150 juta	1	3	4	-	-	-	-
150 - 200 juta	1	1	1	-	-	-	-
200 - 250 juta	-	-	3	-	-	-	1
250 - 300 juta	-	1	1	1	-	-	-
> 300 juta	-	-	-	-	-	1	-
Total	5	13	12	1	-	1	1

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Berdasarkan pembagian responden berdasarkan kelompok pendapatan tersebut dapat diketahui bahwa terdapat 3 orang responden dengan penghasilan kurang dari Rp1 000 000 yang mampu membeli rumah seharga kurang dari Rp100 000 000, 1 orang responden mampu membeli rumah dengan harga Rp100 000 000 sampai dengan Rp150 000 000, dan 1 orang responden mampu membeli rumah seharga Rp150 000 000 sampai dengan Rp200 000 000. Kemudian untuk kelompok responden dengan penghasilan antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000, terdapat 8 orang responden yang mampu membeli rumah dengan harga kurang dari Rp100 000 000, 3 orang responden mampu membeli rumah seharga Rp100 000 000-Rp150 000 000, dan 1 orang responden yang mampu membeli rumah seharga Rp250 000 000-Rp300 000 000. Kemudian untuk kelompok responden dengan penghasilan antara Rp2 500 001 sampai dengan Rp5 000 000, terdapat 3 orang responden yang mampu membeli rumah seharga kurang dari Rp100 000 000, 4 orang responden yang mampu membeli rumah seharga Rp100 000 000 sampai dengan Rp150 000 000, 1 orang responden yang mampu membeli rumah seharga Rp150 000 000 sampai dengan Rp200 000 000, 3 orang responden yang mampu membeli rumah dengan harga Rp200 000 000 sampai dengan Rp250 000 000, dan 1 orang responden yang mampu membeli rumah seharga Rp250 000 000 sampai dengan Rp300 000 000. Selain itu, terdapat 1 orang responden dengan penghasilan Rp5.000.001 sampai dengan Rp7 500 000 yang mampu membeli rumah seharga Rp250 sampai dengan Rp300 juta, dan 1 orang responden dengan penghasilan lebih dari Rp10 000 000 yang mampu membeli rumah seharga lebih dari Rp300 000 000. Serta 1 orang responden yang berasal dari kelompok responden dengan penghasilan diluar *range* yang disebutkan tadi yang mampu membeli rumah seharga Rp200 000 000 sampai dengan Rp250 000 000.

Data pada Tabel 5.18 dan Tabel 5.19 menunjukkan bahwa berdasarkan pembagian kelompok pendapatan juga dapat diketahui jumlah uang muka dan angsuran yang sanggup dibayarkan oleh responden dalam membeli rumah. Pada kelompok responden dengan pendapatan kurang dari Rp1 000 000 terdapat 2 orang responden yang mampu membayar 10% uang muka dan 3 orang responden yang mampu membayar uang muka sesuai dengan ketentuan pengembang. Sementara untuk angsurannya, terdapat 2 orang responden yang mampu membayar angsuran senialai kurang dari Rp1 000 000 dan 2 orang responden yang bersedia untuk membayar angsuran sesuai dengan ketentuan pengembang. Kemudian pada kelompok responden dengan pendapatan antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 500 000 terdapat 5 orang responden yang bersedia membayar uang muka sebesar 10%, 5 orang responden yang bersedia membayar 10-15%, 1 orang responden yang bersedia membayar yang muka sebesar 15-20%, serta 2 orang responden yang bersedia membayar uang muka sebagaimana ketentuan dari pengembang. Untuk kelompok pendapatan ini, terdapat 6 orang responden yang bersedia untuk membayar uang angsuran sebesar kurang dari Rp1 000 000, dan 7 orang responden yang bersedia membayar angsuran sebesar Rp1 000 000 sampai dengan Rp2 000 000. Kemudian untuk kelompok responden yang memiliki penghasilan sebesar Rp2 500 001 sampai dengan Rp5 000 000, terdapat 4 orang responden yang mampu membayar uang muka sebesar 10%, 2 orang responden dengan uang muka antara 10 sampai dengan 15%, 1 orang responden dengan uang muka sebesar 15 sampai dengan 20%, 1 orang responden dengan uang muka antara 25-30%, dan 4 orang responden yang bersedia membayar uang

muka sesuai dengan ketentuan pengembang. Untuk responden kelompok pendapatan ini, terdapat 9 orang responden yang bersedia membayar angsuran kurang dari Rp1 000 000, 2 orang responden dengan angsuran antara Rp1 000 001 sampai dengan Rp2 000 000, dan 1 orang responden dengan angsuran antara Rp2 000 001 sampai dengan Rp3 000 000.

Tabel 5.18 Kesanggupan uang muka berdasarkan pendapatan

Kesanggupan uang muka (%)	Pendapatan (dalam juta rupiah)						
	< 1	1 - 2.5	2.5 - 5	5 - 7.5	7.5 - 10	> 10	Lain-lain
10	2	5	4	1	-	1	-
10-15	-	5	2	-	-	-	-
15-20	-	1	1	-	-	-	1
25-30	-	-	1	-	-	-	-
Ikut pengembang	3	2	4	-	-	-	-
Total	5	13	12	1	-	1	1

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Rincian responden atas kesanggupan menggansur dijelaskan sebagaimana Tabel 5.19.

Tabel 5.19 Kesanggupan menggansur rumah berdasarkan pendapatan

Kesanggupan menggansur (Rp juta)	Pendapatan (dalam juta rupiah)						
	< 1	1 - 2.5	2.5 - 5	5 - 7.5	7.5 - 10	> 10	Lain-lain
< 1	2	6	9	-	-	-	-
1 -2	1	7	2	-	-	-	1
2 - 3	-	-	1	1	-	-	-
> 5	-	-	-	-	-	1	-
Ikut pengembang	2	-	-	-	-	-	-
Total	5	13	12	1	-	1	1

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Lebih lanjut dalam Tabel 5.19 dijelaskan bahwa pada kelompok responden dengan jumlah pendapatan antara Rp5 000 001 sampai dengan Rp7 500 000 terdapat 1 orang responden yang bersedia untuk membayar uang muka sebesar 10% dan 1 orang responden yang bersedia membayar angsuran sebesar Rp2 000 000 sampai dengan Rp3 000 000. Selanjutnya untuk kelompok responden dengan pendapatan lebih dari Rp10 000 000, terdapat 1 orang responden yang bersedia untuk membayar uang muka sebesar 10% dan 1 orang responden yang bersedia untuk membayar angsuran lebih dari Rp5 000 000. Kemudian yang terakhir, untuk kelompok responden yang memiliki penghasilan diluar *range* sebagaimana disebutkan tadi, terdapat 1 orang responden yang bersedia untuk membayut uang muka sebesar 15 sampai dengan 20% dan 1 orang responden yang bersedia membayar sebesar Rp1 000 000 sampai dengan Rp2 000 000.

Rumah Ideal yang diharapkan Responden

Responden MBR ditanya mengenai jenis rumah ideal yang diinginkan untuk dihuni dan dimiliki. Dari 33 responden yang ditanya mengenai rumah ideal yang diharapkan, Tabel 5.20 berikut ini menggambarkan jawaban yang diberikan responden.

Tabel 5.20 Rumah ideal yang diharapkan untuk dihuni/dimiliki

Rumah ideal yang diinginkan	Jumlah jawaban (orang)
Apartemen	0
Rumah deret/susun	0
Rumah terpisah/tapak	29
Lain-lain	4
Total	33

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Hampir semua responden menjawab bahwa rumah ideal yang mereka inginkan adalah berjenis rumah terpisah atau rumah tapak. Sebanyak 29 orang responden menginginkan jenis rumah tersebut, namun sebanyak 4 orang menginginkan rumah berjenis lain-lain, yang bukan rumah vertikal, baik apartemen maupun rumah susun/deret. Hal ini cukup menarik dikarenakan sempitnya lahan yang tersedia mendorong orientasi pembangunan perumahan mengarah ke jenis vertikal. Namun demikian masyarakat berpandangan bahwa rumah ideal bagi mereka adalah rumah berjenis tapak/vertikal. Setidaknya ini merupakan salah satu indikasi kesenjangan antara apa yang diinginkan oleh masyarakat dan apa yang dapat disediakan pemerintah maupun pengembang.

Jumlah Ruang Kamar dan Kamar Mandi yang saat ini Ditinggali Berdasarkan Jumlah Keluarga

Terkait kondisi rumah yang saat ini ditinggali oleh responden, berdasarkan jumlah ruang kamar dan jumlah kamar mandi yang terdapat dirumahnya, responden dikelompokkan menjadi kelompok responden yang memiliki jumlah anggota keluarga sebanyak 3 orang anggota, 4 orang anggota, 5 orang anggota, dan 6 orang anggota keluarga. Data lengkap dapat dilihat pada Tabel 5.21.

Tabel 5.21 Jumlah ruang kamar dan kamar mandi berdasarkan jumlah anggota keluarga

Jumlah anggota keluarga	Jumlah ruang kamar					Jumlah kamar mandi		
	1	2	3	4	5	1	2	3
3	2	5	2	-	-	8	1	-
4	-	10	4	1	-	12	2	1
5	-	2	4	-	2	2	4	2
6	-	-	1	-	-	-	1	-
Total	2	17	11	1	2	22	8	3

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Berdasarkan Tabel 5.21 ditunjukkan responden bahwa dengan 3 orang anggota keluarga, terdapat 2 orang responden yang hanya memiliki 1 ruang kamar tidur, 5 orang responden yang memiliki 2 ruang kamar tidur, dan 2 orang responden yang memiliki 3 kamar tidur. Sementara itu dalam hal kepemilikan kamar mandi, pada kelompok responden dengan 3 orang anggota keluarga, terdapat 8 orang responden yang memiliki 1 kamar mandi, dan 1 orang responden yang memiliki 2 kamar mandi dirumahnya. Pada responden yang memiliki 4 orang anggota keluarga, terdapat 12 orang responden yang memiliki 1 kamar mandi, 2 orang responden yang memiliki 2 kamar mandi, dan 1 orang responden yang memiliki 3 kamar mandi dirumahnya. Pada responden dengan jumlah anggota keluarga sebanyak 5 orang, terdapat 2 orang responden yang memiliki 1 kamar mandi, 4 orang responden yang memiliki 2 kamar mandi, dan 2 orang responden yang memiliki 3 kamar mandi dirumahnya. Sedangkan untuk rumah tangga yang memiliki jumlah anggota keluarga sebanyak 6 orang anggota keluarga, terdapat 1 orang responden yang memiliki 2 kamar mandi dirumahnya.

Jarak Rumah Responden MBR dengan Fasilitas Umum

Berdasarkan hasil wawancara terhadap 33 orang responden yang dilibatkan dalam penelitian ini perihal jarak rumah dengan tempat kerja serta jarak rumah dengan sekolah, sebagaimana terlihat pada Tabel 5.22, dapat diketahui bahwa lebih dari separuh jumlah responden yang diwawancarai memiliki jarak tempat kerja lebih dari 11 km dari tempat tinggalnya.

Tabel 5.22 Jarak rumah ke tempat kerja dan sekolah

Jarak (km)	Jarak ke tempat kerja		Jarak ke sekolah	
	Jumlah	%	Jumlah	%
< 3	8	24.24	19	59.38
3 - 6	5	15.15	11	34.38
7 - 10	3	9.09	0	0.00
11 - 15	5	15.15	2	6.25
16 - 20	4	12.12	0	0.00
21 - 25	1	3.03	0	0.00
> 25	7	21.21	0	0.00

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Lebih jauh Tabel 5.22 menggambarkan bahwa terdapat 8 orang responden yang menempuh jarak kurang dari 3 km untuk sampai ke tempat kerja. Selain itu juga terdapat 5 orang yang menempuh jarak antara 3 sampai dengan 6 km dari rumah sampai ke tempat kerjanya, 3 orang dengan jarak antara 7 sampai dengan 10 km, 5 orang dengan jarak 11 sampai dengan 15 km, 4 orang dengan jarak 16 sampai dengan 20 km, 1 orang dengan jarak 21 sampai dengan 25 km, bahkan terdapat 7 orang yang menempuh jarak lebih dari 25 km untuk dapat sampai ke tempat kerjanya. Sementara itu untuk jarak dari rumah menuju sekolah, terdapat 19 orang responden yang menempuh jarak kurang dari 3 km,

11 orang responden yang menempuh jarak 3 sampai dengan 6 km, dan 2 orang menempuh jarak 11 sampai dengan 15 km untuk sampai ke sekolahnya.

Berdasarkan Tabel 5.23 dapat diketahui pula jarak tempuh yang diperlukan oleh responden untuk dapat sampai ke pasar dan klinik atau rumah sakit terdekat. Terdapat 11 orang responden yang menempuh jarak kurang dari 1 km untuk dapat sampai ke pasar, 6 orang dengan jarak 1 sampai dengan 2 km, 6 orang dengan jarak 2 sampai dengan 3 km, 5 orang dengan jarak 3 sampai dengan 4 km, 3 orang dengan jarak 4 sampai dengan 5 km, dan 2 orang dengan jarak lebih dari 5 km Sementara itu, terdapat 10 orang responden yang menempuh jarak kurang dari 1 km dari rumahnya agar dapat sampai ke klinik atau rumah sakit terdekat, 6 orang dengan jarak 1 sampai dengan 2 km, 8 orang dengan jarak 2 sampai dengan 3 km, 2 orang dengan jarak 3 sampai dengan 4 km, 4 orang dengan jarak 4 sampai dengan 5 km, dan 3 orang dengan jarak lebih dari 5 km untuk dapat sampai ke klinik atau rumah sakit terdekat.

Tabel 5.23 Jarak rumah ke pasar dan rumah sakit/klinik

Jarak (km)	Jarak ke pasar		Jarak ke RS/klinik	
	Jumlah	%	Jumlah	%
< 1	11	33.33	10	30.30
1-2	6	18.18	6	18.18
2 - 3	6	18.18	8	24.24
3 - 4	5	15.15	2	6.06
4- 5	3	9.09	4	12.12
> 5	2	6.06	3	9.09

Sumber : data hasil wawancara penelitian

Karakteristik Umum MBR di Kabupaten Bandung

Secara umum apabila dihitung lebih dari 50% responden, karakteristik MBR di wilayah Kabupaten Bandung dapat disimpulkan dalam Tabel 5.24. Karakteristik MBR secara sosio demografi di wilayah Kabupaten Bandung mayoritas merupakan penduduk asli Kabupaten Bandung, berprofesi swasta informal, berusia di atas 40 tahun, pernah/sudah menikah, beragama Islam, pengambilan keputusan pada pria/kepala keluarga, berpendidikan SLTA ke atas, berpenghasilan 5 juta ke bawah per bulannya, serta tinggal tersebar di seluruh area Kabupaten Bandung. Adapun dari sisi hunian yang saat ini ditinggali mayoritas merupakan milik sendiri melalui kredit atau tunai, memiliki 2-3 kamar tidur setiap rumahnya, 1 kamar mandi, kondisi rumah berpagar namun tidak bertaman, berjarak di bawah 15 km dari tempat kerja, di bawah 6 km dari sekolah, di bawah 3 km dari pasar, di bawah 3 km dari rumah sakit/klinik, sekalipun tersedia tempat ibadah (masjid) yang memadai namun tidak memiliki tempat bermain maupun tempat berkumpul bagi warga di sekitar perumahan, serta tidak memiliki cukup Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Tabel 5.24 Gambaran umum MBR di Kabupaten Bandung

No	Karakteristik sosio-demografi dan kebutuhan hunian	Gambaran umum responden MBR
1	Area tinggal	Tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Bandung
2	Jenis kelamin	Mayoritas pria
3	Usia responden	Diatas 40 tahun
4	Agama responden	Islam
5	Status perkawinan	Telah/pernah menikah
6	Jenjang pendidikan	SMA atau lebih tinggi
7	Status kependudukan	Penduduk asli
8	Pekerjaan	Pekerja swasta informal
9	Pendapatan responden	Di bawah Rp5 juta per bulan
10	Pengeluaran untuk makanan/minuman	Di bawah Rp1.5 juta per bulan
11	Pengeluaran untuk transportasi	Di bawah Rp1 juta per bulan
12	Pengeluaran untuk pendidikan	Di bawah Rp1.5 juta per bulan
13	Pengeluaran untuk listrik/telepon	Di bawah Rp500 ribu per bulan
14	Status hunian	Milik sendiri (tunai/kredit)
15	Preferensi mitra perbankan	Beragam
16	Kesanggupan pembelian harga rumah	Di bawah Rp150 juta
17	Kesanggupan pembayaran uang muka pembelian rumah	15% dari harga rumah
18	Kesanggupan pembayaran angsuran	Di bawah Rp2 juta per bulan
19	Pilihan bank untuk KPR	Bank BTN
20	Sumber informasi perbankan	Tempat bekerja atau lainnya
21	Rumah Ideal yang diinginkan	Rumah tapak
22	Jumlah anggota keluarga	3-4 orang
23	Jumlah Kamar yang ditinggali	2-3 kamar
24	Jumlah kamar mandi	1 kamar mandi
25	Ketersediaan pagar/taman	Berpagar namun tidak bertaman
26	Jarak ke tempat kerja	Di bawah 15 km
27	Jarak ke sekolah	Di bawah 6 km
28	Jarak rumah ke pasar	Di bawah 3 km
29	Jarak ke RS/klinik	Di bawah 3 km
30	Moda transportasi	Motor
31	Tempat bermain di perumahan	Tidak ada
32	Tempat beribadah di perumahan	Ada
33	Tempat berkumpul warga	Tidak ada
34	Ruang terbuka hijau	Tidak ada

Sumber: Analisis data riset penulis

Adapun dari sisi ekspektasi, mayoritas responden MBR memiliki ekspektasi bahwa hunian dapat diperoleh dengan seharga Rp150 juta ke bawah, jenis rumah tapak, dengan uang muka maksimal 15% dari harga rumah dan angsuran sebanyak-banyaknya Rp2 juta per bulan dengan Bank BTN, Bank BRI dan Bank BCA (Tabel 5.16) sebagai preferensi untuk kredit pemilikan rumah (KPR).

6 PERSEPSI *STAKEHOLDERS* TERHADAP PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Kriteria dan Pengujian Instrumen Persepsi *Stakeholders* terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Pada bab 5 telah diuraikan mengenai kebijakan pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung serta gambaran profil dari setiap *stakeholders* yang dikaji dalam penelitian disertasi ini dan sebagai jawaban atas **pertanyaan penelitian pertama, kedua dan ketiga** dalam disertasi ini. Masyarakat, pemerintah, pelaku usaha, akademisi dan LSM telah digambarkan secara umum, terutama dari latar belakang sosial demografi mereka. Pada bab 6 akan diuraikan persepsi masing-masing *stakeholders* terhadap perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) yang menjadi fokus kajian. Persepsi masing-masing pihak sangat penting untuk diidentifikasi untuk dapat diketahui faktor-faktor apa sajakah dari suatu perumahan yang menurut masing-masing *stakeholders* dianggap penting. Uraian mengenai persepsi *stakeholders* ini juga merupakan jawaban atas **pertanyaan dan tujuan penelitian yang keempat** dari penelitian disertasi ini. Sebagaimana yang telah diuraikan pada bab 2 dan bab 3 dalam disertasi ini, penelitian menggunakan kerangka teoritis dari gabungan antara Pullen S et.al (2010), Ramsay (2012), ACHR (2012) dan kerangka acuan dari peraturan pemerintah yang tertuang dalam UU no 1 tahun 2011, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat no 22 tahun 2008, dan Standar Nasional Indonesia (SNI) no 03-1773-2004. Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut di atas, maka faktor-faktor yang ingin diketahui persepsinya masing-masing *stakeholders* adalah (1) kriteria perumahan berkelanjutan, (2) aspek legal dan prosedur (hukum) dari perumahan berkelanjutan, (3) peran pemerintah bagi perumahan berkelanjutan, (4) peran pengusaha bagi perumahan berkelanjutan, (5) peran akademisi bagi perumahan berkelanjutan, dan (6) peran LSM bagi perumahan berkelanjutan.

Kriteria perumahan berkelanjutan tersebut kemudian diturunkan menjadi butir-butir pertanyaan yang disusun dalam sebuah instrumen penelitian berbentuk kuesioner. Kuesioner yang berisi pertanyaan-pertanyaan tersebut kemudian didistribusikan kepada lima kelompok elemen *stakeholders* pembangunan perumahan berkelanjutan: Akademisi, Pengusaha (Pengembang dan Penyedia Pembiayaan Perumahan), LSM, Pemerintah dan Masyarakat, sebagaimana yang telah diuraikan di bab 3 disertasi ini. Instrumen bersifat *constructed instrument*, maka sebelum dianalisis, dilakukan uji validitas dan reliabilitas instrumen. Sampel pada penelitian bersifat '*one-shoot sample*', yang artinya bahwa peneliti hanya bisa mengumpulkan data dalam 1 waktu saja, maka pengujian validitas instrumen dilakukan dengan pengujian korelasi *pearson* dan pengujian reliabilitas dilakukan dengan pengujian *split-half* model *spearman brown*. Bagian berikutnya akan menguraikan hasil pengujian validitas dan reliabilitas tersebut.

Hasil Pengujian Validitas dan Reliabilitas Instrumen Penelitian

Hasil Pengujian Validitas

Dari data yang diperoleh melalui survei, sebanyak 104 data responden diambil dan dijadikan sumber data bagi pengujian validitas. Berikut ini adalah Tabel 6.1 yang merupakan data dan diperoleh dari hasil pengujian validitas instrument. Keseluruhan item-item kuesioner untuk faktor “Kriteria Perumahan Berkelanjutan” memiliki nilai r hitung yang lebih besar daripada r tabel berdasarkan uji signifikansi 0.05, artinya bahwa item-item tersebut **valid**. Tidak dilakukan koreksi maupun pengumpulan data ulang karena sifat pengumpulan data “*one-shoot sample*”.

Tabel 6.1 Pengujian validitas untuk faktor kriteria perumahan berkelanjutan

No	Item kuesioner	Nilai r	r -tabel (N=104)*	Kesimpulan
1	Harga perolehan rumah	0.5430	0.1927	Valid
2	Harga sewa rumah	0.4662	0.1927	Valid
3	KPR	0.5920	0.1927	Valid
4	Ketersediaan rumah untuk dibeli	0.3931	0.1927	Valid
5	Ketersediaan rumah untuk disewa	0.3606	0.1927	Valid
6	Lokasi rumah terhadap toko	0.3080	0.1927	Valid
7	Lokasi rumah terhadap tempat kerja	0.5289	0.1927	Valid
8	Akses transportasi	0.6487	0.1927	Valid
9	Kualitas layanan transportasi	0.7058	0.1927	Valid
10	Lokasi rumah terhadap tempat pendidikan	0.6932	0.1927	Valid
11	Lokasi rumah terhadap Rumah Sakit	0.6386	0.1927	Valid
12	Lokasi rumah terhadap penitipan anak	0.4682	0.1927	Valid
13	Lokasi rumah terhadap tempat rekreasi	0.5866	0.1927	Valid
14	Ketersediaan taman ruang terbuka hijau	0.5353	0.1927	Valid
15	Kualitas rumah tinggal dari bangunan, kebersihan dan lingkungan	0.6603	0.1927	Valid
16	Tempat pembuangan sampah	0.7479	0.1927	Valid
17	Ketersediaan rumah ibadah	0.6207	0.1927	Valid
18	Ketersediaan ruang untuk anak dan remaja	0.5562	0.1927	Valid
19	Jumlah ruang dalam rumah	0.6825	0.1927	Valid
20	Pertimbangan aspek sosbud di rumah tinggal	0.5729	0.1927	Valid

* taraf signifikansi 5 %

Tabel 6.2 menjelaskan hasil pengujian validitas instrumen untuk item yang menyangkut faktor “Aspek Legal Dan Prosedur” dari pembangunan perumahan

berkelanjutan. Faktor “Aspek Legal Dan Prosedur”, memiliki nilai r hitung yang lebih besar daripada r tabel berdasarkan uji signifikansi 5% ($\alpha = 0.05$) yang artinya bahwa item-item tersebut memiliki kesimpulan **valid**.

Tabel 6.2 Pengujian validitas untuk faktor aspek legal dan prosedur

No	Item Kuesioner	Nilai r	r -tabel (N=104)*	Kesimpulan
1	Aturan pendukung pemilikan rumah	0.6842	0.1927	Valid
2	Pengetahuan aturan pemilikan rumah	0.6723	0.1927	Valid
3	Aturan sewa rumah	0.6911	0.1927	Valid
4	Pengetahuan atas aturan sewa rumah	0.6941	0.1927	Valid
5	Aturan hak dan kewajiban pemilikan rumah	0.7309	0.1927	Valid
6	Prosedur perolehan kepemilikan rumah	0.6545	0.1927	Valid
7	Pengetahuan prosedur kepemilikan rumah	0.7226	0.1927	Valid
8	Prosedur kepemilikan rumah yang sederhana dan mudah	0.7133	0.1927	Valid

* taraf signifikan 5 %

Berikutnya pada Tabel 6.3, adalah tabel yang menjelaskan mengenai hasil pengujian validitas instrumen untuk item yang menyangkut faktor “Peran Pemerintah” dari pembangunan perumahan berkelanjutan. Faktor “Peran Pemerintah”, memiliki nilai r hitung yang lebih besar daripada r tabel berdasarkan uji signifikansi 5% ($\alpha = 0.05$) yang artinya bahwa item-item tersebut memiliki kesimpulan **valid**.

Tabel 6.3 Pengujian validitas untuk faktor peran pemerintah

No	Item Kuesioner	Nilai r	r -tabel (N=104)*	Kesimpulan
1	Pemerintah perlu menyediakan rumah	0.7806	0.1927	Valid
2	Subsidi pemerintah	0.7751	0.1927	Valid
3	Pemerintah atur kepemilikan rumah warga	0.6419	0.1927	Valid
4	Pemerintah atur pengembang	0.8609	0.1927	Valid
5	Pemerintah kontrol kelayakan rumah	0.6482	0.1927	Valid
6	Pemerintah atur bank penyedia pembiayaan	0.8570	0.1927	Valid
7	Layanan pemerintah bagi masyarakat	0.7061	0.1927	Valid

* taraf signifikan 5 %

Pada Tabel 6.4 dijabarkan mengenai hasil pengujian validitas instrumen untuk item yang menyangkut faktor “Peran Swasta/Pengusaha” dari pembangunan

perumahan berkelanjutan, yang merupakan gabungan dari Pengusaha pengembang dan Lembaga penyedia pembiayaan perumahan. Hasil uji faktor “Peran Swasta/Pengusaha”, memiliki nilai r hitung yang lebih besar daripada r tabel berdasarkan uji signifikansi 5% ($\alpha = 0.05$) yang artinya bahwa item-item tersebut memiliki kesimpulan **valid**.

Tabel 6.4 Pengujian validitas untuk faktor peran swasta/pengusaha

No	Item Kuesioner	Nilai r	r -tabel (N=104)*	Kesimpulan
1	Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek teknis perumahan	0.8315	0.1927	Valid
2	Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekonomis (terjangkau)	0.5535	0.1927	Valid
3	Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekologis, budaya, kesehatan, pendidikan	0.8219	0.1927	Valid
4	Prosedur yang mudah dalam KPR	0.8007	0.1927	Valid
5	Uang muka terjangkau	0.7831	0.1927	Valid
6	Tanggungjawab sarana/prasarana selama KPR	0.6388	0.1927	Valid
7	Pengembang memberikan prosedur yang mudah untuk perolehan rumah	0.7361	0.1927	Valid
8	Lembaga keuangan memberikan prosedur yang mudah untuk KPR	0.8358	0.1927	Valid
9	Subsidi pemerintah bagi pengembang	0.6983	0.1927	Valid
10	Subsidi pemerintah bagi lembaga penyedia KPR	0.6097	0.1927	Valid

* taraf signifikan 5 %

Tabel 6.5 dijelaskan mengenai hasil pengujian validitas instrumen untuk *item* yang menyangkut faktor “Peran Akademisi” dari pembangunan perumahan berkelanjutan. Dari 5 faktor yang dianalisis, diperoleh hasil bahwa faktor “Peran Akademisi”, memiliki nilai r hitung yang lebih besar daripada r tabel berdasarkan uji signifikansi 5% ($\alpha = 0.05$) yang artinya bahwa item-item tersebut memiliki kesimpulan **valid**.

Tabel 6.5 Pengujian validitas untuk faktor peran akademisi

No	Item Kuesioner	Nilai r	r-tabel (N=104)*	Kesimpulan
1	Akademisi memberikan masukan pada pemerintah	0.7125	0.1927	Valid
2	Akademisi memberikan pendampingan pada MBR	0.7990	0.1927	Valid
3	Akademisi memberi masukan pada pengembang	0.8395	0.1927	Valid
4	Akademisi memberikan masukan kepada lembaga penyalur KPR	0.8069	0.1927	Valid
5	Akademisi melakukan kerjasama dengan LSM	0.7190	0.1927	Valid

* taraf signifikan 5 %

Selanjutnya pada Tabel 6.6 ditampilkan data mengenai hasil pengujian validitas instrumen untuk item yang menyangkut faktor “Peran LSM” dari Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. Dari 5 faktor yang dianalisis, diperoleh hasil bahwa faktor “Peran LSM”, memiliki nilai r hitung yang lebih besar daripada r tabel berdasarkan uji signifikansi 5% ($\alpha = 0.05$) yang artinya bahwa item-item tersebut memiliki kesimpulan **valid**.

Tabel 6.6 Pengujian validitas untuk faktor peran LSM

No	Item Kuesioner	Nilai r	r-tabel (N=104)*	Kesimpulan
1	LSM memberikan masukan pada Pemerintah	0.9296	0.1927	Valid
2	LSM memberikan pendampingan pada MBR	0.9093	0.1927	Valid
3	LSM memberikan masukan pada pengembang	0.9401	0.1927	Valid
4	LSM memberikan masukan pada penyedia KPR	0.7705	0.1927	Valid
5	LSM bekerjasama dengan akademisi dalam memberi input kepada pemerintah dan pengusaha	0.8019	0.1927	Valid

* taraf signifikan 5 %

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa keseluruhan item kuesioner sebanyak 55 pertanyaan dari 6 faktor pembangunan perumahan berkelanjutan baik item kuesioner terkait kriteria perumahan berkelanjutan (20 pertanyaan), aspek legal dan prosedur (8 pertanyaan), peran pemerintah (7 pertanyaan), peran pengusaha (10 pertanyaan), peran akademisi (5 pertanyaan) maupun peran LSM (5 pertanyaan) adalah **valid**.

Hasil Pengujian Reliabilitas

Adapun untuk pengujian reliabilitas instrumen, peneliti melakukan pengujian *split-half* model *spearman rank*. Tabel 6.7 menunjukkan hasil pengujian dari keseluruhan faktor yang tercantum dalam kuesioner persepsi *stakeholders* terhadap pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Menurut data yang tercantum dalam Tabel 6.7, keseluruhan faktor yang dilibatkan dalam instrumen kuesioner untuk mengukur persepsi *stakeholders* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR memenuhi syarat reliabilitas, dalam mana keseluruhan nilai *r-spearman rank* dari masing-masing faktor lebih besar dari nilai *r-tabel* dengan jumlah sampel 104 dengan taraf nyata atau signifikansi 5%.

Tabel 6.7 Pengujian reliabilitas instrumen

Faktor	Nilai r	r-tabel (N=104)*	Kesimpulan
Kriteria perumahan berkelanjutan	0.9097	0.1927	Reliable
Aspek legal dan prosedur	0.9566	0.1927	Reliable
Peran pemerintah	0.8820	0.1927	Reliable
Peran swasta	0.9420	0.1927	Reliable
Peran akademisi	0.9500	0.1927	Reliable
Peran LSM	0.9504	0.1927	Reliable

* taraf signifikan 5 %

Dapat disimpulkan bahwa instrumen penelitian kuesioner yang digunakan memenuhi syarat **validitas dan reliabilitas instrumen**, sehingga analisis lebih lanjut dapat dilakukan.

Persepsi *Stakeholders* Terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Bagian berikut ini akan menggambarkan persepsi *stakeholders* terhadap pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR, untuk menjawab pertanyaan penelitian yang ketiga dan keempat. Gambaran persepsi ini dihasilkan dari instrumen penelitian berupa kuesioner yang telah dibagikan kepada responden yang mewakili kelima elemen *stakeholders* dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Responden diberi dua bagian jawaban kuesioner: (1) bagian yang pertama menyangkut ‘harapan’ mereka atas faktor-faktor yang sebaiknya terpenuhi sebagai kriteria dalam pembangunan perumahan berkelanjutan, yang terdiri atas Kriteria Perumahan Berkelanjutan (*Sustainable Housing Criteria*), Aspek Legal dan Prosedur, Peran Pemerintah, Peran Akademisi, dan Peran LSM. Harapan inilah yang dinamakan juga sebagai hal-hal yang dianggap penting oleh responden, yang dalam analisis IPA mewakili aspek ‘*Importance*’, (2) bagian kedua yang menyangkut ‘penilaian’ mereka atas ‘kenyataan’ yang dapat dirasakan/dilihat/dialami terkait dengan kriteria Pembangunan Perumahan Berkelanjutan, yang terdiri atas Kriteria Perumahan Berkelanjutan (*split-half* model *spearman brown*), Aspek Legal dan Prosedur, Peran Pemerintah, Peran Akademisi, dan Peran LSM; Kenyataan yang dinilai inilah yang dinamakan juga sebagai hal-hal yang dianggap ‘kinerja/pencapaian atas harapan’ oleh responden, yang dalam analisis IPA mewakili aspek ‘*Performance*’.

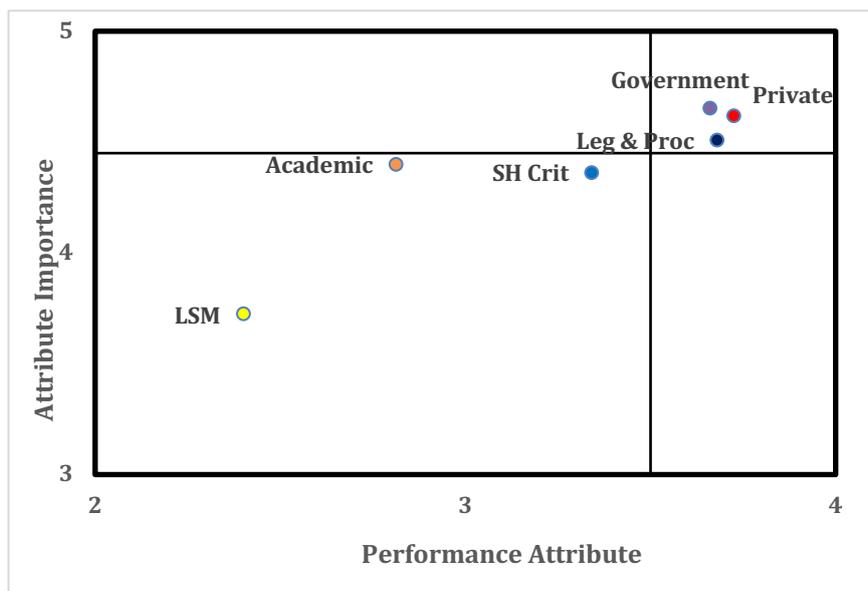
Persepsi *Stakeholders* Pengusaha Terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Berikutnya adalah persepsi pengusaha terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Tabel 6.8 menggambarkan hasil penelitian yang telah diolah dari data primer yang dikumpulkan melalui *survei*.

Tabel 6.8 Persepsi pengusaha atas perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	<i>Importance</i>	<i>Performance</i>	<i>Gap</i>
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.36	3.34	0.23
Aspek legal dan prosedur	4.51	3.68	0.18
Peran pemerintah	4.65	3.66	0.21
Peran swasta/pengusaha	4.62	3.73	0.19
Peran akademisi	4.40	2.81	0.36
Peran LSM	3.73	2.40	0.36
Median	4.45	3.50	

Hasil penelitian sebagaimana yang disajikan dalam Tabel 6.8 tidak terlalu mengherankan. Dari sisi harapan/kepentingan (*Importance*), pengusaha memandang bahwa Peran pemerintah menempati faktor yang paling utama dalam menjalankan program pembangunan berkelanjutan bagi MBR (4.65) diikuti dengan Peran pengusaha itu sendiri (4.62), Aspek legal dan prosedur (4.51), Peran akademisi (4.40), pencapaian Kriteria perumahan berkelanjutan (4.36) dan terakhir Peran LSM (3.73). Adapun dalam hal pencapaian harapan/kenyataan atau kinerja (*Performance*), sebagaimana halnya Pemerintah, Pengusaha juga menilai dirinya yang telah melakukan upaya yang optimal dalam kenyataan. Hal ini terlihat dari nilai skor peran pengusaha yang tertinggi (3.73) diikuti oleh Aspek legal dan prosedur (3.68), lalu Peran pemerintah (3.66), dan pencapaian Kriteria perumahan berkelanjutan (3.34). Pengusaha menilai bahwa Peran akademisi maupun Peran LSM belum berperan optimal dalam dukungan atas program berkelanjutan bagi MBR (masing-masing dengan nilai skor kenyataan/kinerja/*performance* sebesar 2.81 dan 2.40). Dari sisi kesenjangan (*Gap*), Aspek legal dan prosedur dinilai pengusaha yang terbaik dibandingkan dengan faktor-faktor lainnya dengan skor kesenjangan sebesar 0.18. Adapun kesenjangan tertinggi menurut persepsi pengusaha adalah pada peran akademisi dan LSM dengan skor kesenjangan masing-masing sebesar 0.36. Dengan menggunakan pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, persepsi pengusaha di atas dapat diilustrasikan pada Gambar 6.1 berikut ini.



Gambar 6.1 Peta persepsi pengusaha atas perumahan bagi MBR

Persepsi *Stakeholders* Pemerintah Terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Berikut ini, adalah persepsi pemerintah atas perumahan berkelanjutan bagi MBR, sebagaimana ditampilkan dalam Tabel 6.9.

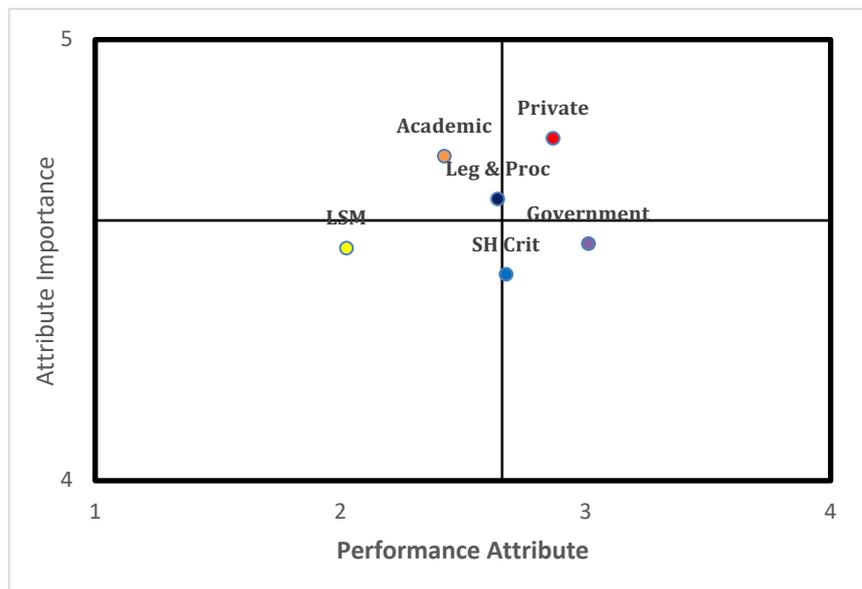
Tabel 6.9 Persepsi pemerintah atas perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	<i>Importance</i>	<i>Performance</i>	<i>Gap</i>
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.47	2.68	0.40
Aspek legal dan prosedur	4.64	2.64	0.43
Peran pemerintah	4.54	3.01	0.33
Peran swasta/pengusaha	4.78	2.87	0.40
Peran akademisi	4.74	2.42	0.49
Peran LSM	4.53	2.02	0.55
Median	4.59	2.66	

Tabel 6.9 memperlihatkan bahwa dari sisi harapan/kepentingan (*Importance*), pemerintah menempatkan Peran swasta/pengusaha di tingkat pertama, tentang bagaimana implementasi pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (skor 4.78). Peran kedua adalah akademisi dalam hal dukungan terkait dengan dukungan konsep perumahan yang berkelanjutan (skor 4.74). Pemerintah sendiri menilai bahwa Aspek legal dan prosedur memiliki urutan peran ketiga (skor 4.64) baru kemudian diikuti oleh Peran pemerintah sendiri dengan skor 4.54 selanjutnya diikuti oleh Peran LSM (skor 4.53) dan Kriteria perumahan berkelanjutan di harapan paling akhir dengan skor 4.47. Menarik untuk dievaluasi bahwa sekalipun pemerintah menempatkan kriteria

berkelanjutan di RTRW Kabupaten Bandung 2016-2036, namun demikian harapan atas pencapaian kriteria berkelanjutan tersebut berada di posisi terbawah dari data ini. Dalam hal lain, Pemerintah sendiri menilai bahwa dari sisi kenyataan atau kinerja/pencapaian harapan (*Performance*), pemerintah menilai dirinya sendiri telah optimal dengan nilai kenyataan/kinerja yang tertinggi dibandingkan dengan faktor-faktor lainnya. Penilaian pemerintah atas kenyataan/kinerja Peran pemerintah yang telah dijalankan berada pada posisi pertama dengan skor 3.01 diikuti oleh Peran pengusaha (2.87), aspek pencapaian Kriteria perumahan berkelanjutan (2.68), Aspek legal dan prosedur (2.64), Peran akademisi (2.42) dan paling rendah kinerjanya adalah dalam hal Peran LSM (2.02).

Hal yang sama dapat dilihat dari sisi kesenjangan (*gap*), dimana pemerintah mempersepsikan bahwa Peran pemerintah telah optimal sehingga pencapaian kinerjanya pun dinilai paling berhasil dibandingkan dengan faktor-faktor lainnya. Kesenjangan antara *importance* dan *performance* dari pemerintah menempati skor yang terendah dengan skor kesenjangan sebesar 0.33, diikuti dengan Peran swasta/pengusaha dan pemenuhan kriteria perumahan berkelanjutan dengan skor kesenjangan sebesar 0.40. Hal ini tidak mengherankan karena menurut persepsi pemerintah, Peran pengusaha selama ini dominan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat. Adapun dari sisi kesenjangan tertinggi menurut persepsi pemerintah adalah pada Peran LSM dengan skor kesenjangan sebesar 0.55. Hal ini mengindikasikan bahwa peran LSM masih dinilai belum optimal selama ini dalam mendorong pemenuhan hak-hak masyarakat untuk memperoleh perumahan yang memenuhi kriteria perumahan berkelanjutan. Dengan menggunakan pemetaan Importance Performance Analysis (IPA), persepsi pemerintah tersebut di atas dapat diilustrasikan pada Gambar 6.2.



Gambar 6.2 Peta persepsi pemerintah atas perumahan bagi MBR

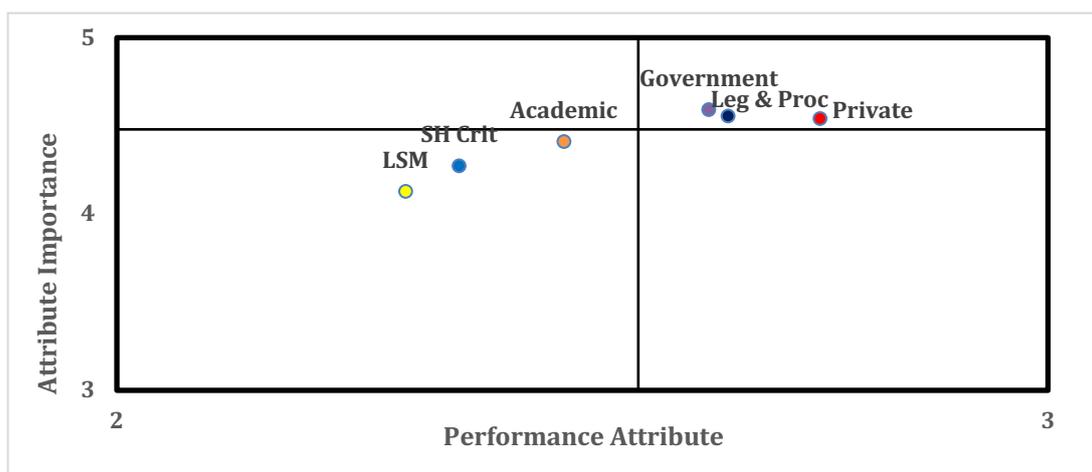
Persepsi *Stakeholders* Akademisi Terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Akademisi menempati penilaian yang rendah menurut masyarakat, pemerintah dan pengusaha dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam *Focused Group Discussion* tanggal 9 Juli 2017 hal tersebut tidak mengherankan dikarenakan keterlibatan akademisi masih minim sehingga peran-perannya tidak terlalu dirasakan oleh ketiga *stakeholders*. Bagaimana penilaian akademisi sendiri?. Tabel 6.10 menggambarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

Tabel 6.10 Persepsi akademisi atas perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	<i>Importance</i>	<i>Performance</i>	<i>Gap</i>
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.28	2.37	0.45
Aspek legal dan prosedur	4.56	2.66	0.42
Peran pemerintah	4.59	2.64	0.43
Peran swasta/pengusaha	4.54	2.76	0.39
Peran akademisi	4.41	2.48	0.44
Peran LSM	4.13	2.31	0.44
Median	4.48	2.56	

Tabel 6.10 memperlihatkan bahwa dari sisi harapan/kepentingan (*Importance*), akademisi sendiri menempatkan Peran pemerintah sebagai faktor pertama yang dinilai penting (4.59) diikuti oleh Peran legal dan prosedur (4.56), Peran pengusaha (4.54), baru kemudian Peran akademisi (4.41), pencapaian Kriteria berkelanjutan (4.28) dan terakhir Peran LSM (4.13). Dengan menggunakan pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, persepsi akademisi di atas dapat diilustrasikan pada Gambar 6.3.



Gambar 6.3 Peta persepsi akademisi atas perumahan bagi MBR

Berdasarkan data tersebut, akademisi memandang bahwa konsep apapun tidak akan dapat berjalan sekiranya Peran pemerintah dan regulasi tidak berjalan dengan baik. Hal ini nampak dari sisi kenyataan/kesesuaian dengan harapan/kinerja (*Performance*) ketika akademisi menilai justru Peran Pengusaha yang dinilai paling sesuai (2.76), diikuti oleh Aspek legal dan prosedur (2.66), baru kemudian peran pemerintah (2.64), peran akademisi (2.48), pencapaian Kriteria perumahan berkelanjutan (2.37) dan terakhir peran LSM dengan skor terendah (2.31) yang oleh akademisi dianggap masih jauh dari semestinya. Dari sisi kesenjangan antara *Performance* dan *Importance*, kesenjangan paling rendah menurut *stakeholder* akademisi adalah peran swasta dengan skor sebesar 0.39 merupakan yang terbaik dibandingkan dengan nilai faktor-faktor lainnya, sedangkan Peran akademisi dan Peran LSM mempunyai kesenjangan yang sama yaitu dengan skor sebesar 0.44. Salah satu faktor penyebabnya sebagaimana pernah disampaikan dalam FGD, karena kurang maksimalnya peran kedua faktor ini dalam pembangunan perumahan berkelanjutan.

Persepsi *Stakeholders* Masyarakat Terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Secara umum masyarakat memandang bahwa perumahan berkelanjutan masih belum memenuhi sesuai harapan terutama dalam hal aspek sosial dan lingkungan. Dari keenam kriteria yang dianalisis, Tabel 6.11 menggambarkan persepsi masyarakat atas apa yang diharapkan atau dianggap penting oleh mereka (*Importance*) ternyata masih berada di bawah kenyataan atau kinerja yang mereka hadapi dan mereka nilai (*Performance*). Nilai 'Kinerja' (*Performance*) kriteria perumahan berkelanjutan menurut masyarakat berada pada skor 3.06 dibandingkan dengan nilai 'Harapan/Kepentingan' (*Importance*) yang berada pada skor 4.55.

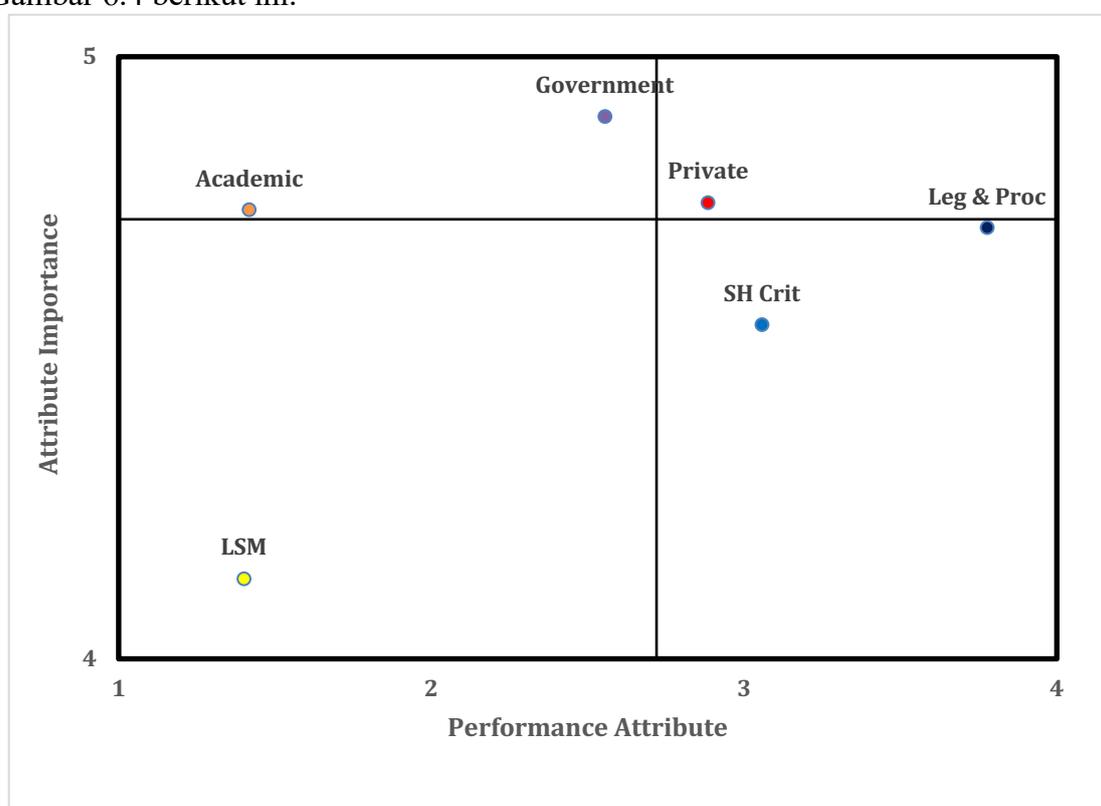
Tabel 6.11 Persepsi masyarakat atas perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	<i>Importance</i>	<i>Performance</i>	<i>Gap</i>
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.55	3.06	0.33
Aspek legal dan prosedur	4.72	3.78	0.22
Peran pemerintah	4.90	2.55	0.48
Peran swasta/pengusaha	4.76	2.88	0.39
Peran akademisi	4.75	1.42	0.70
Peran LSM	4.13	1.40	0.66
Median	4.73	2.72	

Persepsi masyarakat lainnya memperlihatkan bahwa dari sisi harapan/kepentingan (*Importance*), masyarakat menempatkan Peran pemerintah sebagai prioritas utama dibandingkan dengan yang lainnya (4.90), diikuti oleh Peran swasta/pengusaha (4.76), Peran akademisi (4.75) dan Aspek legal dan prosedur (4.72), pencapaian Kriteria perumahan berkelanjutan (4.55) dan yang paling rendah harapan/kepentingannya adalah peran LSM (4.13). Dari sisi kenyataan atau pencapaian kinerja (*Performance*) dari pembangunan perumahan berkelanjutan, Aspek legal menempati penilaian tertinggi (3.78), diikuti oleh pencapaian Kriteria perumahan

berkelanjutan (3.06), Peran pengusaha (2.88), Peran pemerintah (2.55), Peran Akademisi (1.42) dan Peran LSM (1.40).

Lebih jelasnya lagi, dapat dilihat pada kolom kesenjangan (*Gap*) dimana kinerja terbaik menurut persepsi masyarakat adalah dari faktor legal dan prosedur yang menurut masyarakat paling dapat memenuhi ekspektasi mereka, dengan gap antara *importance* dan *performance* yang terkecil (0.22). Selain daripada itu, masyarakat menilai perumahan yang ada telah memenuhi harapan mereka dan memenuhi kriteria perumahan berkelanjutan sekalipun belum 100 %, yaitu dengan skor kesenjangan sebesar 0.33. Performa terendah atau kesenjangan tertinggi menurut persepsi masyarakat terdapat pada peran Akademisi yang dinilai masyarakat belum mampu mendukung di sektor perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan skor kesenjangan sebesar 0.70. Dengan menggunakan pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, persepsi masyarakat di atas dapat digambarkan dalam Gambar 6.4 berikut ini.



Gambar 6.4 Peta persepsi masyarakat atas perumahan bagi MBR

Persepsi *Stakeholders* LSM Terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Peran LSM belum begitu diperhitungkan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia, sekalipun di beberapa negara Peran LSM begitu penting dalam mewujudkan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu faktornya barangkali ada stigma kurang positif terhadap LSM yang di masa pemerintahan orde baru ditempatkan berseberangan dengan pemerintah dan juga

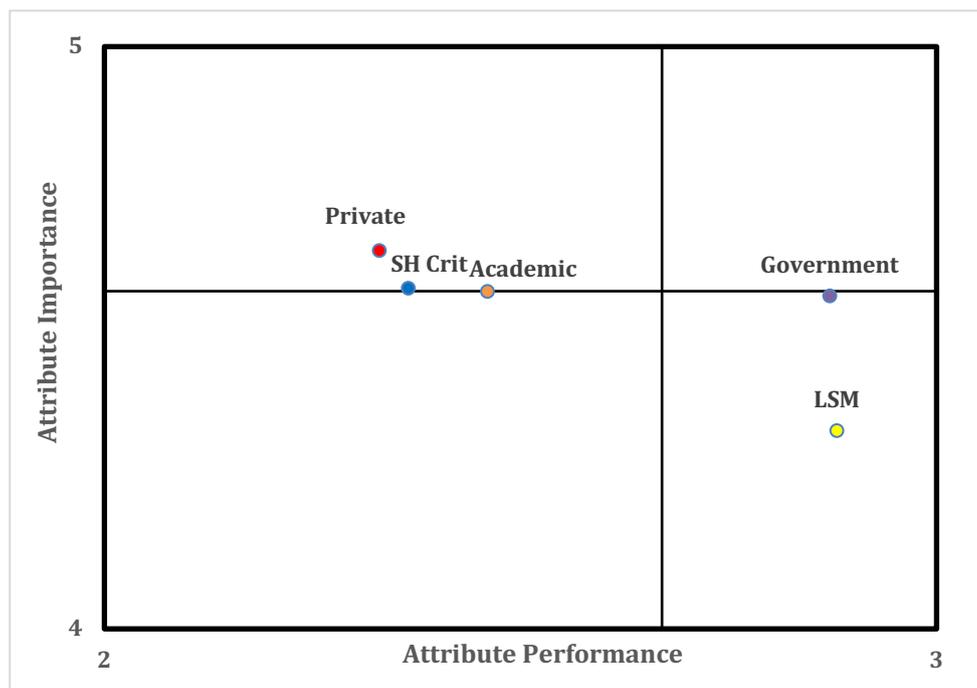
pengusaha. Di negara lain, LSM ditempatkan sebagai mitra pemerintah dan pengusaha dalam program pembangunan. Hal ini yang nampaknya menjadi tantangan tersendiri dalam mewujudkan program pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tabel 6.12 menggambarkan persepsi responden LSM terhadap program pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Tabel 6.12 Persepsi LSM atas perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	<i>Importance</i>	<i>Performance</i>	<i>Gap</i>
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.59	2.37	0.48
Aspek legal dan prosedur	4.55	3.40	0.25
Peran pemerintah	4.57	2.87	0.36
Peran swasta/pengusaha	4.65	2.33	0.50
Peran akademisi	4.58	2.46	0.46
Peran LSM	4.34	2.88	0.33
Median	4.58	2.67	

Tabel 6.12 memperlihatkan bahwa LSM menilai bahwa Peran pengusaha yang paling utama dalam perwujudan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Dari sisi harapan/kepentingan (*Importance*), Peran pengusaha menempati posisi pertama dengan skor 4.65 diikuti dengan pemenuhan Kriteria perumahan berkelanjutan (4.59), Peran akademisi (4.58), Peran pemerintah (4.57), lalu Aspek legal dan prosedur (4.55), dan yang terakhir peran LSM itu sendiri (4.34).

Dari sisi kenyataan/kinerja/kesesuaian dengan harapan (*Performance*), LSM menilai Aspek legal dan prosedur yang paling memenuhi harapan (3.40), diikuti oleh Peran LSM itu sendiri (2.88), Peran pemerintah (2.87), dan Peran akademisi (2.46). Pemenuhan kriteria perumahan berkelanjutan dinilai LSM sebesar 2.37, hal ini dikarenakan Peran pengusaha menurut LSM masih jauh dari harapan karena memiliki skor yang paling rendah yaitu sebesar 2.33. Penilaian yang serupa dapat dilihat di kolom kesenjangan (*Gap*) dimana nilai performa pengusaha dinilai paling rendah dimata LSM, dengan nilai kesenjangan terbesar, yaitu sebesar 0.50. Adapun performa terbaik menurut persepsi LSM adalah dari aspek legal dan prosedur dengan skor kesenjangan sebesar 0.25. Dengan menggunakan pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, persepsi LSM tersebut dapat juga dilihat dalam Gambar 6.5.



Gambar 6.5 Peta persepsi LSM atas perumahan bagi MBR

Persepsi *Stakeholders* Secara Keseluruhan Terhadap Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

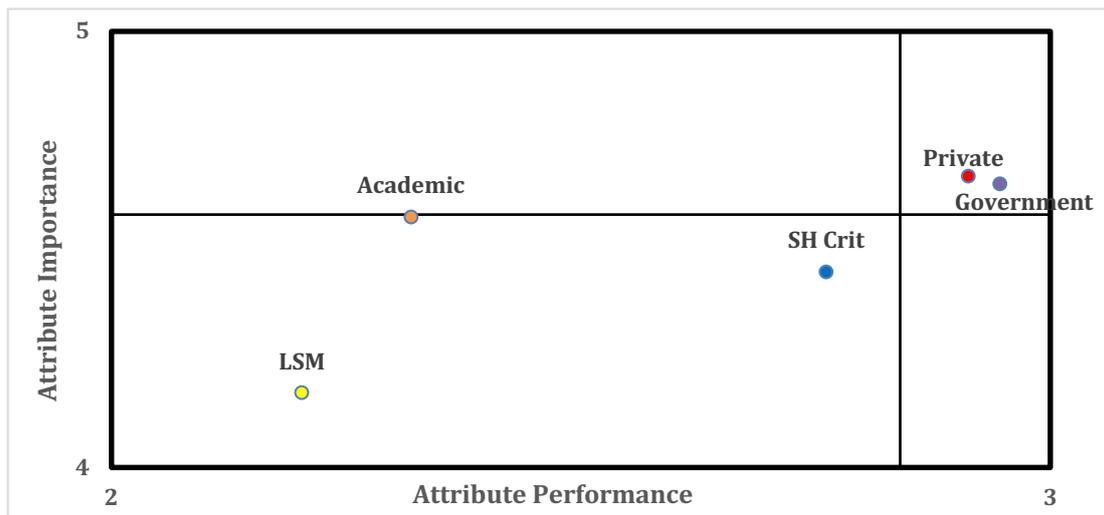
Bagian sebelumnya menunjukkan bahwa masing-masing *stakeholders* memandang persoalan pembangunan perumahan berkelanjutan secara berbeda dan menilai peran masing-masing *stakeholders* secara berbeda pula. Sebagai contoh, manakala Pemerintah, Masyarakat dan Pengusaha menilai peran Akademisi dan LSM masih rendah, tidak demikian halnya dengan penilai sebaliknya. Bagian ini mencoba memetakan persepsi *stakeholders* secara keseluruhan saat masing-masing persepsi tersebut digabungkan. Tabel 6.13 menggambarkan penilaian tersebut.

Tabel 6.13 Persepsi keseluruhan *stakeholders* atas perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	Importance	Performance	Gap
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.45	2.76	0.38
Aspek legal dan prosedur	4.59	3.23	0.30
Peran pemerintah	4.65	2.95	0.37
Peran swasta/pengusaha	4.67	2.91	0.38
Peran akademisi	4.57	2.32	0.49
Peran LSM	4.17	2.20	0.47
Median	4.52	2.73	

Jika dilihat dari keseluruhan *stakeholders*, maka dapat dievaluasi dari Tabel 6.13 bahwa dari sisi harapan/kepentingan (*Importance*), kelima *stakeholders* (secara keseluruhan) menempatkan Peran pengusaha sebagai harapan/kepentingan pertama dalam mewujudkan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan skor 4.67. Urutan kedua yakni Peran pemerintah dengan skor 4.65. Setelah itu, peran ketiga adalah Aspek legal dan prosedur yang memiliki skor 4.59. Peranan selanjutnya sebagai urutan keempat, menurut persepsi *stakeholders* yakni Akademisi dan urutan kelima adalah Kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan yang memiliki skor masing-masing 4.57 dan 4.45. Peran keenam atau yang terakhir ada pada LSM dengan skor 4.17. Hal ini sedikit banyak dapat menjelaskan mengapa perhatian pada perumahan berkelanjutan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) mempunyai sudut pandang yang logis, mengingat MBR dapat langsung melihat pembangunan perumahan yang dikembangkan oleh pengembang (*developer*) sehingga secara tidak langsung menumbuhkan perekonomian di lingkungan mereka. Jika dilihat dari kenyataan/kinerja (*Performance*), Aspek legal dan prosedur menempati posisi pertama yang sudah sesuai dengan harapan dengan skor rata-rata total sebesar 3.23, diikuti urutan kedua oleh Peran pemerintah (2,95), urutan ketiga sampai dengan kelima berturut turut Peran pengusaha (2.91), pemenuhan Kriteria perumahan berkelanjutan (2.76) dan Peran akademisi (2.32). Urutan keenam atau terakhir adalah Peran LSM secara keseluruhan dinilai paling rendah dalam kenyataan.

Dari sisi kesenjangan, keseluruhan *stakeholders* memandang bahwa aspek legal dan prosedur dinilai yang telah memenuhi harapan atau ekspektasi masyarakat berpenghasilan rendah dimana aspek legal dan prosedur memiliki kesenjangan yang terkecil dengan skor kesenjangan sebesar 0.30 diikuti dengan peran pemerintah (0.37) dan Peran pengusaha/swasta, pemerintah, dan LSM dengan skor masing-masing kesenjangan sebesar 0.30, 0.38 dan 0.47. Kesenjangan tertinggi masih dinilai pada aspek Akademisi dengan skor kesenjangan sebesar 0.49. Dengan menggunakan pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, persepsi *stakeholders* tersebut dapat juga dilihat dalam Gambar 6.6 berikut ini.



Gambar 6.6 Peta persepsi *stakeholders* atas perumahan bagi MBR

Persepsi *Stakeholders* Mengenai Faktor Kriteria Perumahan Berkelanjutan

Berikut ini adalah persepsi *stakeholders* mengenai pemenuhan kriteria perumahan berkelanjutan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Keseluruhan responden *stakeholders* diminta untuk menilai kriteria yang dinilai telah memenuhi harapan mereka, yang secara rinci penilaian *stakeholders* tersebut sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 6.14.

Tabel 6.14 Persepsi *stakeholders* atas kriteria perumahan berkelanjutan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor	<i>Importance/ performance</i>	Bisnis	Pemerintah	Akademisi	Masyarakat	LSM	Total
1 Harga perolehan rumah	<i>Importance</i>	4.75	4.76	4.55	4.58	4.50	4.63
	<i>Performance</i>	3.31	1.96	2.10	3.58	2.10	2.61
2 Harga sewa rumah	<i>Importance</i>	4.19	4.16	4.50	4.42	5.00	4.45
	<i>Performance</i>	2.88	2.56	2.60	3.58	2.70	2.86
3 KPR	<i>Importance</i>	4.75	4.75	4.60	4.73	4.70	4.71
	<i>Performance</i>	3.94	2.67	2.35	3.64	2.70	3.06
4 Ketersediaan rumah untuk dibeli	<i>Importance</i>	4.69	4.36	4.20	4.48	4.50	4.45
	<i>Performance</i>	3.50	3.28	2.60	4.06	3.20	3.33
5 Ketersediaan rumah untuk disewa	<i>Importance</i>	3.75	3.60	4.15	3.36	4.40	3.85
	<i>Performance</i>	3.25	2.96	2.85	3.70	3.90	3.33
6 Lokasi rumah terhadap toko	<i>Importance</i>	4.63	4.32	4.45	4.52	4.80	4.54
	<i>Performance</i>	3.31	3.08	2.85	4.09	2.30	3.13
7 Lokasi rumah terhadap tempat kerja	<i>Importance</i>	4.63	4.56	4.15	4.30	4.80	4.49
	<i>Performance</i>	2.88	2.60	2.50	2.45	2.00	2.49
8 Akses transportasi	<i>Importance</i>	4.75	4.60	4.30	4.94	4.80	4.68
	<i>Performance</i>	3.25	2.84	2.30	2.70	2.00	2.62
9 Kualitas layanan transportasi	<i>Importance</i>	4.25	4.56	4.30	4.85	4.50	4.49
	<i>Performance</i>	3.31	2.56	2.15	2.70	1.70	2.48
10 Lokasi rumah terhadap tempat pendidikan	<i>Importance</i>	4.50	4.56	4.40	4.67	5.00	4.63
	<i>Performance</i>	3.63	3.04	2.55	3.79	2.30	3.06
11 Lokasi rumah terhadap Rumah Sakit	<i>Importance</i>	4.44	4.72	4.50	4.94	4.40	4.60
	<i>Performance</i>	3.31	2.92	2.70	3.91	2.10	2.99
12 Lokasi rumah terhadap penitipan anak	<i>Importance</i>	2.94	4.04	3.55	3.12	4.10	3.55
	<i>Performance</i>	2.25	2.24	1.80	1.33	1.50	1.82
	<i>Importance</i>	3.00	4.00	3.30	3.82	4.20	3.66

120 Tabel 6.14 (lanjutan)

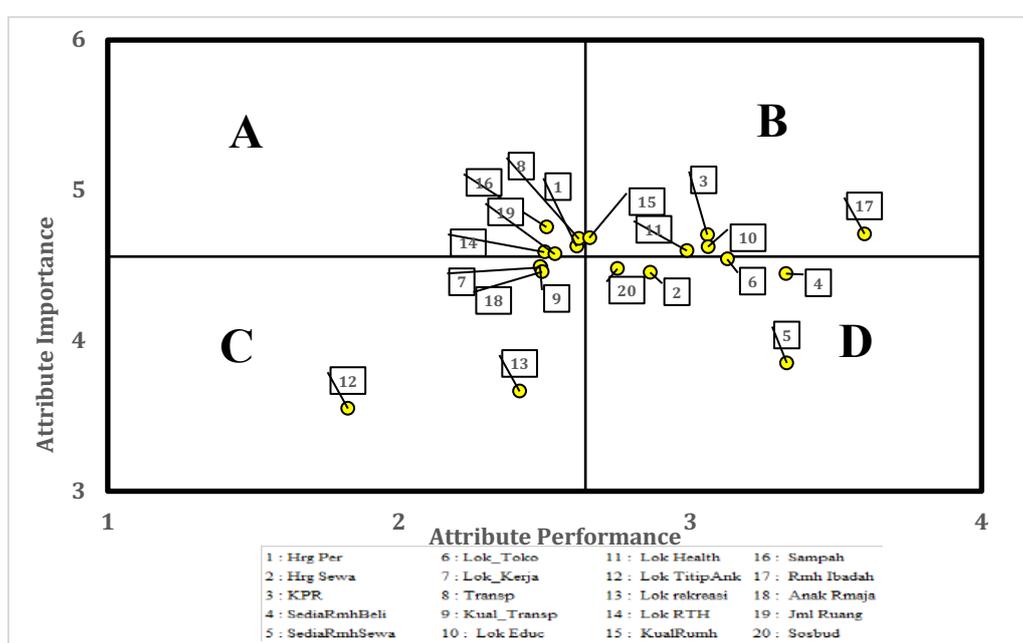
Faktor	<i>Importance/ performance</i>	Bisnis	Peme- rintah	Akade- misi	Masya- rakat	LSM	Total
13 Lokasi rumah terhadap tempat rekreasi	<i>Performance</i>	2.88	2.08	2.20	2.52	2.40	2.41
14 Ketersediaan taman ruang terbuka hijau	<i>Importance</i>	4.50	4.52	4.35	4.88	4.70	4.59
	<i>Performance</i>	3.75	2.80	1.90	1.84	2.20	2.50
15 Kualitas rumah tinggal dari bangunan, kebersihan dan lingkungan	<i>Importance</i>	4.81	4.72	4.35	4.94	4.60	4.68
	<i>Performance</i>	3.56	2.60	2.25	2.45	2.40	2.65
16 Tempat pembuangan sampah	<i>Importance</i>	4.75	4.76	4.60	4.97	4.70	4.76
	<i>Performance</i>	3.44	2.44	2.15	2.30	2.20	2.51
17 Ketersediaan rumah ibadah	<i>Importance</i>	4.88	4.68	4.40	5.00	4.60	4.71
	<i>Performance</i>	4.13	3.28	3.00	4.48	3.10	3.60
18 Ketersediaan ruang untuk anak dan remaja	<i>Importance</i>	4.19	4.64	4.05	4.82	4.60	4.46
	<i>Performance</i>	3.56	2.72	2.30	1.58	2.30	2.49
19 Jumlah ruang dalam rumah	<i>Importance</i>	4.50	4.68	4.45	4.85	4.40	4.58
	<i>Performance</i>	3.38	2.44	2.05	2.91	1.90	2.53
20 Pertimbangan aspek sosbud	<i>Importance</i>	4.38	4.36	4.35	4.91	4.40	4.48
	<i>Performance</i>	3.31	2.44	2.15	3.55	2.30	2.75
Median	<i>Importance</i>						4.56
	<i>Performance</i>						2.64

Dengan menggunakan Pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, item-item pertanyaan tersebut dapat dipetakan sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 6.7. Secara umum dapat disimpulkan bahwa persepsi *stakeholders* terhadap pembangunan perumahan berkelanjutan dapat dijelaskan berikut ini.

1. **Kuadran A** (rekomendasi prioritas utama): menunjukkan bagaimana faktor-faktor yang dianggap penting oleh *stakeholders* namun kenyataannya atau nilai *performance* yang rendah. Faktor tersebut yakni Harga rumah (kode 1), Transportasi (kode 8), Lokasi ruang terbuka hijau (kode 14) dan Jumlah ruang (kode 18)
2. **Kuadran B** (rekomendasi pertahankan prestasi): menunjukkan bahwa faktor-faktor yakni Kredit Pemilikan Rumah (kode 3), ketersediaan fasilitas layanan kesehatan (kode 11), fasilitas pendidikan (kode 10), bagaimana kualitas rumah (kode 15) serta fasilitas tempat beribadah (kode 17) dianggap sangat penting (*importance*) dan sesuai dengan kenyataan (*performance*).
3. **Kuadran C** (rekomendasi prioritas rendah): menunjukkan faktor-faktor yang dianggap tidak penting pengaruhnya berdasar persepsi *stakeholders* dan tidak sesuai dengan kenyataan. Faktor tersebut yakni dekatnya lokasi rumah dengan tempat kerja

(kode 7), kualitas dari jasa transportasi (kode 9), ketersediaan ruang bagi anak dan remaja (kode 18), fasilitas rekreasi (kode 13) dan yang paling rendah adalah fasilitas jasa penitipan anak (kode 12).

4. **Kuadran D** (rekomendasi berlebihan): menunjukkan faktor-faktor yang dianggap tidak penting namun pada kenyataannya melebihi dari harapan. Secara nyata tidak sedikit kita temukan rumah yang disewakan dengan motivasi pemilik “investasi” namun tidak dihuni. Selain itu ketersediaan rumah untuk dibeli sudah melebihi dari harapan hal ini sejalan dengan bagaimana harga sewa menjadi tidak penting dan menjadi diluar ekspektasi. Lebih lanjut faktor lokasi pasar atau toko, secara khusus disimpulkan bahwa lokasi toko juga tidak berpengaruh dan dianggap tidak penting dan jumlahnya sudah terlalu banyak dan yang terakhir adalah pertimbangan aspek sosial dan budaya juga dianggap sudah terwujud sehingga dalam keberlanjutannya dianggap tidak penting.



Gambar 6.7 Peta persepsi *stakeholder* atas kriteria perumahan berkelanjutan dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Menarik untuk dicermati persepsi *stakeholders* dari sisi kriteria perumahan berkelanjutan (*sustainable housing criteria*). Dari kelima faktor dalam kuadran B yang dinilai responden *stakeholders* telah sesuai dengan harapan mereka, urutan pertama adalah ketersediaan rumah ibadah (kode 17). Masyarakat mengapresiasi pengembang dalam hal pembangunan rumah ibadah. Di dalam kompleks perumahannya tersebut, telah dibangun 3 buah masjid yang dibutuhkan oleh masyarakat. Kenyataan ini cukup menarik untuk dicermati dalam hal aspek *sustainability* dari perumahan. Jadi dapat akses terhadap rumah ibadah, *stakeholders* menilai umumnya yang terjadi di lapangan telah sesuai atau memenuhi harapan. Disisi lain kualitas rumah tinggal dari bangunan, kebersihan dan lingkungan (kode 15) kinerjanya (*performance*) paling rendah. Demikian juga menurut perspsi masyarakat, ketersediaan ruang terbuka hijau (RTH)

masih belum memenuhi harapan masyarakat Hal ini dibenarkan oleh salah satu peserta FGD yang mewakili masyarakat yang bertempat tinggal di kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung. Saat itu yang bersangkutan mengemukakan keluhannya berkaitan dengan kondisi lingkungan di kompleks perumahannya di Rancaekek yang sudah 1.5 tahun tergenang banjir yang tidak surut. Warga telah menyampaikan protesnya pada pengembang hingga pemerintah daerah Kabupaten Bandung, namun hingga saat FGD dilakukan, perhatian pengembang dinilai masyarakat tidak serius. Hal ini yang pada bagian selanjutnya teridentifikasi bahwa terdapat kesenjangan persepsi antara masyarakat dengan pengusaha, khususnya pengembang perumahan. Hasil ini tidak mendukung penelitian sebelumnya oleh Maliene dan Malys (2009), maupun Winston (2010).

Dari sisi ekonomi, 'akses perumahan dengan toko atau penyedia kebutuhan sehari-hari' juga dinilai telah memenuhi *stakeholders performance*. Hasil ini mendukung pandangan Samuels (2005) dan Zhu *et al.* (2005) dalam hal kriteria perumahan berkelanjutan dimana ketersediaan akses ke toko/pasar menjadi tuntutan masyarakat dalam hal perumahan berkelanjutan. Tidak heran jika diperhatikan, berbagai jenis perumahan tapak maupun vertikal senantiasa menyediakan lantai atau lahan khusus untuk kepentingan komersial. Selain untuk memenuhi segmentasi pasar masyarakat pengusaha, juga untuk memenuhi harapan masyarakat dalam hal akses tersebut. Dari sisi sosial, persepsi *stakeholders* menunjukkan bahwa kondisi perumahan saat ini dinilai mendekati harapan *stakeholders* dalam hal akses ke sekolah. Terpenuhnya akses perumahan ke sekolah atau lembaga pendidikan ini sesuai dengan pandangan Samuel (2005), Zhu *et al.* (2005) serta Fisher *et al.* (2009). Selain dari sisi sosial terpenuhi, akses perumahan ke sekolah juga memenuhi sisi ekonomi dari kriteria perumahan berkelanjutan. Selain daripada itu, UNESCO (2014) juga telah menggarisbawahi bahwa faktor keberlanjutan dimulai dari aspek pendidikan, termasuk di dalamnya adalah akses ke sekolah. Demikian pula dari sisi akses perumahan terhadap klinik atau rumah sakit/layanan kesehatan. Sebagaimana dikemukakan oleh Zhu *et al.* (2005) dan CLG (2007), akses perumahan kepada klinik atau layanan kesehatan sangat krusial dalam pemenuhan aspek *sustainability* dari sebuah perumahan. Selain penghuni atau masyarakat akan memiliki akses pada pengobatan di masa-masa kritis atau sakit, ketersediaan rumah sakit umumnya memiliki korelasi dengan pemeliharaan lingkungan di sekitar rumah sakit.

Beberapa aspek lingkungan lainnya seperti kebersihan dan ketersediaan tempat pembuangan sampah, sekalipun umumnya telah tersedia, namun *stakeholders* secara keseluruhan memandang belum memenuhi harapan mereka. Problem sampah dan perumahan juga pernah diteliti oleh Shamsuri (2015), maupun sebagaimana yang telah dilaporkan oleh Kementerian Negara Lingkungan Hidup di tahun 2010 dimana sampah yang dihasilkan di Indonesia setiap harinya kurang lebih sekitar 200 ribu ton, namun demikian pengelolaan sampah hingga di Tempat Penampungan Akhir (TPA) masih menjadi persoalan. Perumahan sebagai sumber-sumber penampungan pertama dari rumah tangga, sekalipun tersedia namun tidak jarang mengalami kesulitan dalam hal pembuangannya.

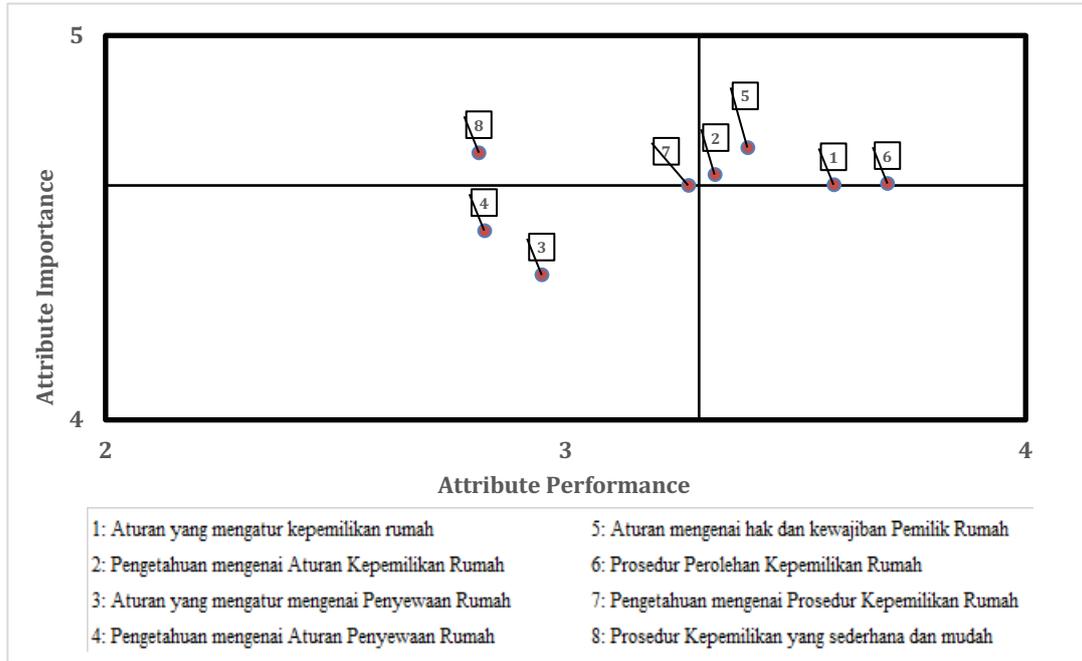
Persepsi *Stakeholders* Mengenai Faktor Aspek Legal dan Prosedur

Persepsi dari *stakeholders* dapat dilihat berdasarkan faktor-faktor yang terkait jika dirinci berdasarkan dimensinya masing-masing Dalam Aspek legal dan prosedur, Tabel 6.15 menggambarkan rincian penilaian dari masing-masing *stakeholders* dan juga keseluruhan mengenai detail dari setiap item yang terkait dengan Aspek legal dan prosedur.

Tabel 6.15 Persepsi *stakeholders* atas aspek legal dan prosedur dari perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor	<i>Importance/ performance</i>	Bisnis	Peme- rintah	Akade- misi	Masya- rakat	LSM	Total
1 Aturan pendukung pemilikan rumah	<i>Importance</i>	4.88	4.68	4.65	4.45	4.40	4.61
	<i>Performance</i>	4.44	3.28	3.30	3.39	3.50	3.58
2 Pengetahuan aturan pemilikan rumah	<i>Importance</i>	4.63	4.72	4.55	4.70	4.60	4.64
	<i>Performance</i>	3.94	3.00	2.25	4.03	3.40	3.32
3 Aturan sewa rumah	<i>Importance</i>	4.00	4.44	4.40	4.55	4.50	4.38
	<i>Performance</i>	3.25	2.16	2.50	3.03	3.80	2.95
4 Pengetahuan atas aturan sewa rumah	<i>Importance</i>	3.94	4.44	4.55	4.64	4.90	4.49
	<i>Performance</i>	3.06	1.92	2.35	3.18	3.60	2.82
5 Aturan hak & kewajiban pemilikan rumah	<i>Importance</i>	4.69	4.71	4.60	4.85	4.70	4.71
	<i>Performance</i>	3.75	2.58	2.85	4.09	3.70	3.39
6 Prosedur perolehan kepemilikan rumah	<i>Importance</i>	4.69	4.76	4.50	4.73	4.40	4.61
	<i>Performance</i>	4.31	3.00	3.10	4.48	3.60	3.70
7 Pengetahuan tentang prosedur kepemilikan rumah	<i>Importance</i>	4.56	4.60	4.55	4.94	4.40	4.61
	<i>Performance</i>	3.50	2.72	2.55	4.06	3.50	3.27
8 Prosedur kepemilikan yang sederhana dan mudah	<i>Importance</i>	4.69	4.76	4.65	4.88	4.50	4.70
	<i>Performance</i>	3.19	2.48	2.35	3.94	2.10	2.81
Median	<i>Importance</i>						4.61
	<i>Performance</i>						3.29

Dengan menggunakan Pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, item-item pertanyaan tersebut dapat dipetakan sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 6.8.



Gambar 6.8 Peta persepsi *stakeholders* atas aspek legal dan prosedur dari perumahan berkelanjutan bagi MBR

Dari sisi legal, persepsi *stakeholders* terkait dengan atribut aturan yang mengatur kepemilikan rumah (kode 1) dan prosedur perolehan kepemilikan rumah (kode 6) yang paling memenuhi harapan dari *stakeholders* dengan skor yang sama yakni sebesar 4.61. Hal ini tidak dapat dipungkiri jika diperhatikan gencarnya berbagai iklan mengenai penawaran kepemilikan rumah, baik rumah tapak maupun rumah vertikal. Namun demikian, jenis rumah yang ditawarkan dinilai belum dapat memenuhi harapan masyarakat. Hal ini sebagaimana ditunjukkan pada bagian sebelumnya dimana kesiapan masyarakat untuk membeli rumah rata-rata berkisar pada harga Rp150 juta manakala ketersediaan rumah dengan harga tersebut di kawasan Kabupaten Bandung dapat dikatakan sangat sulit, kecuali jika ada peran dan intervensi pemerintah di dalamnya, apakah dalam bentuk subsidi ataupun dalam konsep ruang lahan pemerintah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Penelitian Nuriyantika (2010) mengenai prosedur KPR pada Bank BTN di Cilacap mendukung persepsi *stakeholders* mengenai prosedur KPR ini. Namun demikian, penelitian Wijayanti *et al.* (2011) menyoroti antara prosedur KPR yang dijanjikan tidak jarang berbeda dengan kenyataan yang dihadapi oleh masyarakat. Mereka hanya menyoroti pentingnya peran intermediasi dalam transaksi kepemilikan rumah, yang dalam hal ini adalah Pemerintah.

Persepsi *Stakeholders* Mengenai Faktor Peran Pemerintah

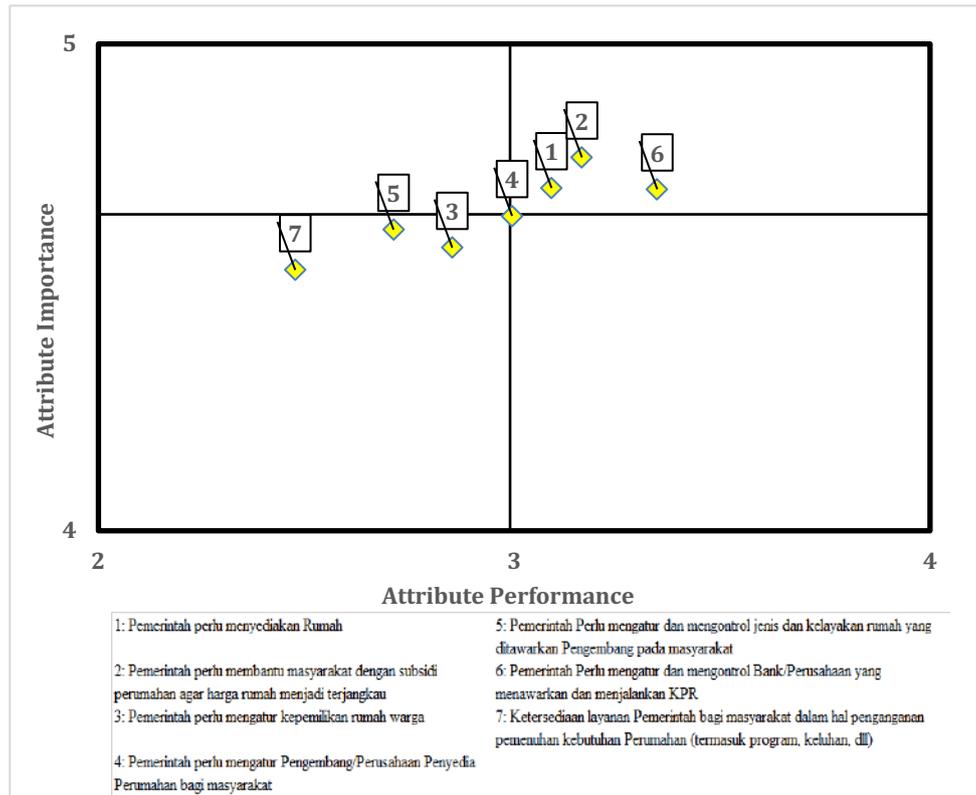
Jika dirinci berdasarkan dimensinya masing-masing, persepsi dari *stakeholders* dapat dilihat berdasarkan faktor-faktor rinci yang terkait. Dalam hal peran pemerintah,

Tabel 6.16 menggambarkan rincian penilaian dari keseluruhan stakeholders mengenai detail dari setiap item yang terkait dengan peran pemerintah.

Tabel 6.16 Persepsi *stakeholders* atas peran pemerintah dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor	<i>Importance/ Performance</i>	Bisnis	Peme- rintah	Akade- misi	Masya- rakat	LSM	Total
1. Pemerintah perlu menyediakan rumah	<i>Importance</i>	4.75	4.52	4.65	5.00	4.60	4.70
	<i>Performance</i>	3.50	2.96	2.85	2.94	3.20	3.09
2. Subsidi pemerintah	<i>Importance</i>	4.88	4.76	4.60	5.00	4.60	4.77
	<i>Performance</i>	3.88	3.20	2.90	2.94	2.90	3.16
3. Pemerintah atur kepemilikan rumah warga	<i>Importance</i>	4.75	4.20	4.40	4.76	4.80	4.58
	<i>Performance</i>	3.94	2.88	2.40	2.24	2.80	2.85
4. Pemerintah atur pengembang	<i>Importance</i>	4.63	4.52	4.55	4.94	4.60	4.65
	<i>Performance</i>	3.75	3.20	2.70	2.42	2.90	2.99
5. Pemerintah kontrol kelayakan rumah	<i>Importance</i>	4.63	4.48	4.70	4.79	4.50	4.62
	<i>Performance</i>	3.56	3.00	2.55	1.64	2.80	2.71
6. Pemerintah atur bank penyedia	<i>Importance</i>	4.69	4.72	4.50	5.00	4.60	4.70
	<i>Performance</i>	3.81	3.00	2.85	3.76	3.30	3.34
7. Layanan pemerintah bagi masyarakat	<i>Importance</i>	4.25	4.56	4.75	4.82	4.30	4.54
	<i>Performance</i>	3.19	2.84	2.20	1.94	2.20	2.47
Median	<i>Importance</i>						4.65
	<i>Performance</i>						2.95

Dengan menggunakan Pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, item-item pertanyaan tersebut dapat dipetakan sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 6.9.



Gambar 6.9 Peta persepsi *stakeholder* atas peran pemerintah dari perumahan berkelanjutan bagi MBR

Berdasarkan data Tabel 6.16 dan Gambar 6.9 di atas, terdapat 4 item peran pemerintah yang menurut keseluruhan elemen *stakeholders* telah mendekati harapan mereka, yaitu: (1) pentingnya pemerintah mengatur peran lembaga penyedia pembiayaan, (2) subsidi pemerintah untuk perumahan, (3) perlunya pemerintah menyediakan perumahan, (4) perlunya pemerintah mengatur pengembang. Hasil penelitian ini sejalan dengan Wijayanti *et al.* (2011) dimana peran pemerintah sangat diperlukan untuk menjadi perantara transaksi antara masyarakat dengan pengusaha (pengembang dan penyedia KPR) agar dapat berjalan lancar, terutama jika transaksi dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

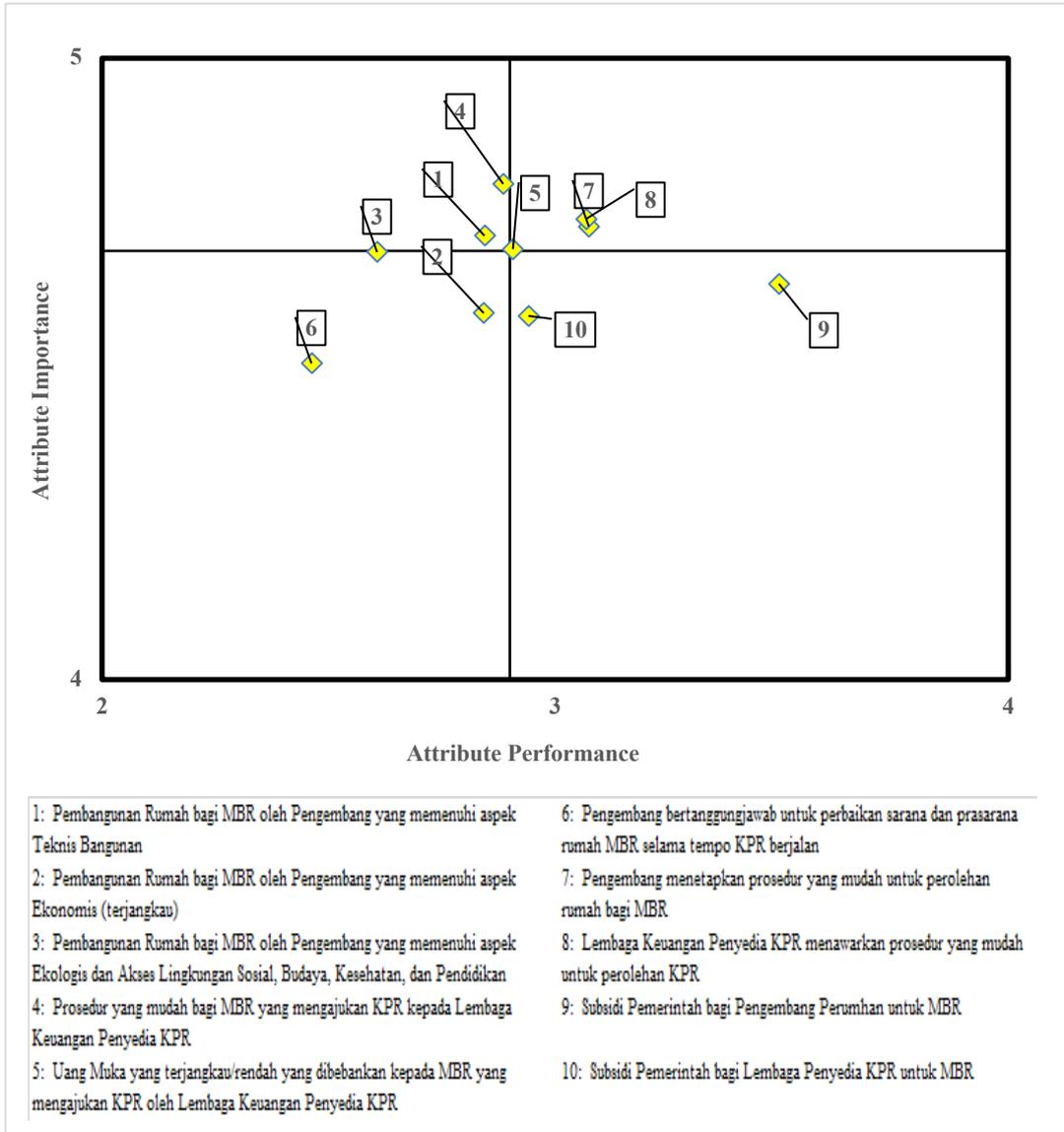
Persepsi *Stakeholders* Mengenai Faktor Peran Swasta/Pengusaha

Dalam hal peran pengusaha (pengembang dan penyedia pembiayaan), Tabel 6.17 berikut ini menggambarkan rincian penilaian dari keseluruhan *stakeholders* mengenai detail dari setiap item yang terkait dengan peran pengusaha.

Tabel 6.17 Persepsi *stakeholders* atas peran swasta/pengusaha /bisnis dari perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor	<i>Importance / Performance</i>	Bisnis	Peme- rintah	Akade- misi	Masya- rakat	LSM	Total
1 Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek teknis perumahan	<i>Importance</i>	4.81	4.84	4.55	4.97	4.40	4.71
	<i>Performance</i>	3.63	3.16	2.55	2.48	2.40	2.84
2 Pengembangan rumah MBR memenuh aspek ekonomis (terjangkau)	<i>Importance</i>	4.69	4.72	4.50	4.24	4.80	4.59
	<i>Performance</i>	3.63	2.68	2.70	2.61	2.60	2.84
3 Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekologis, budaya, kesehatan, pendidikan	<i>Importance</i>	4.75	4.72	4.50	4.97	4.50	4.69
	<i>Performance</i>	3.38	2.88	2.45	2.03	2.30	2.61
4 Prosedur yang mudah dalam KPR	<i>Importance</i>	4.75	4.84	4.65	4.85	4.90	4.80
	<i>Performance</i>	3.81	2.56	2.50	3.45	2.10	2.89
5 Uang muka terjangkau	<i>Importance</i>	4.63	4.84	4.65	4.85	4.50	4.69
	<i>Performance</i>	3.81	3.04	2.40	3.18	2.10	2.91
6 Tanggung jawab pengembang atas sarana dan prasarana	<i>Importance</i>	3.88	4.68	4.35	4.94	4.70	4.51
	<i>Performance</i>	3.06	2.72	2.55	1.88	2.10	2.46
7 Pengembang memberikan prosedur yang mudah untuk perolehan rumah	<i>Importance</i>	4.69	4.80	4.55	4.91	4.70	4.73
	<i>Performance</i>	4.06	2.72	2.65	3.94	2.00	3.07
8 Lembaga Keuangan meberikan prosedur yang mudah untuk KPR	<i>Importance</i>	4.69	4.80	4.55	4.97	4.70	4.74
	<i>Performance</i>	4.13	2.84	2.65	3.73	2.00	3.07
9 Subsidi pemerintah bagi pengembang	<i>Importance</i>	4.75	4.80	4.55	4.48	4.60	4.64
	<i>Performance</i>	4.00	3.00	4.60	2.97	2.90	3.49
10 Subsidi pemerintah bagi lembaga penyedia KPR	<i>Importance</i>	4.56	4.72	4.55	4.39	4.70	4.59
	<i>Performance</i>	3.75	3.08	2.50	2.58	2.80	2.94
Median	<i>Importance</i>						4.69
	<i>Performance</i>						2.90

Dengan menggunakan Pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, item-item pertanyaan tersebut dapat dipetakan sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 6.10.



Gambar 6.10 Peta persepsi *stakeholders* atas peran swasta/pengusaha dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Berdasarkan data Tabel 6.17 dan Gambar 6.10, maka persepsi *stakeholders* yang terkait dengan peran pemerintah sendiri dapat diidentifikasi. Dalam hal pencapaian kinerja pengusaha dalam menunjang program perumahan berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilihat sebagai berikut ini. Berdasarkan data di atas, terdapat 3 item peran pengusaha yang menurut keseluruhan elemen *stakeholders* telah mendekati harapan mereka, yaitu (1) lembaga keuangan penyedia KPR menawarkan prosedur yang mudah untuk perolehan KPR (kode 8), (2) pengembang menetapkan prosedur yang mudah untuk perolehan rumah bagi MBR (kode 9), (3) uang muka yang terjangkau/rendah yang dibebankan kepada MBR yang mengajukan KPR oleh lembaga keuangan penyedia KPR (kode 5), (4) subsidi pemerintah terhadap pengembang perumahan (kode 10), (5) subsidi pemerintah

terhadap lembaga penyedia KPR bagi MBR (kode 9). Dari sisi keterlibatan pemerintah dalam pengaturan pengembang, hasil penelitian ini mendukung temuan Wijayanti *et al.* (2011) mengenai peran pemerintah sebagai *intermediary* bagi pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Adapun peran pengembang yang mendukung pemerintah, terutama dalam penyediaan perumahan yang terjangkau, telah dinyatakan jauh-jauh hari oleh Kaplan (1965) dan juga didukung oleh Manaf (2011a, 2011b).

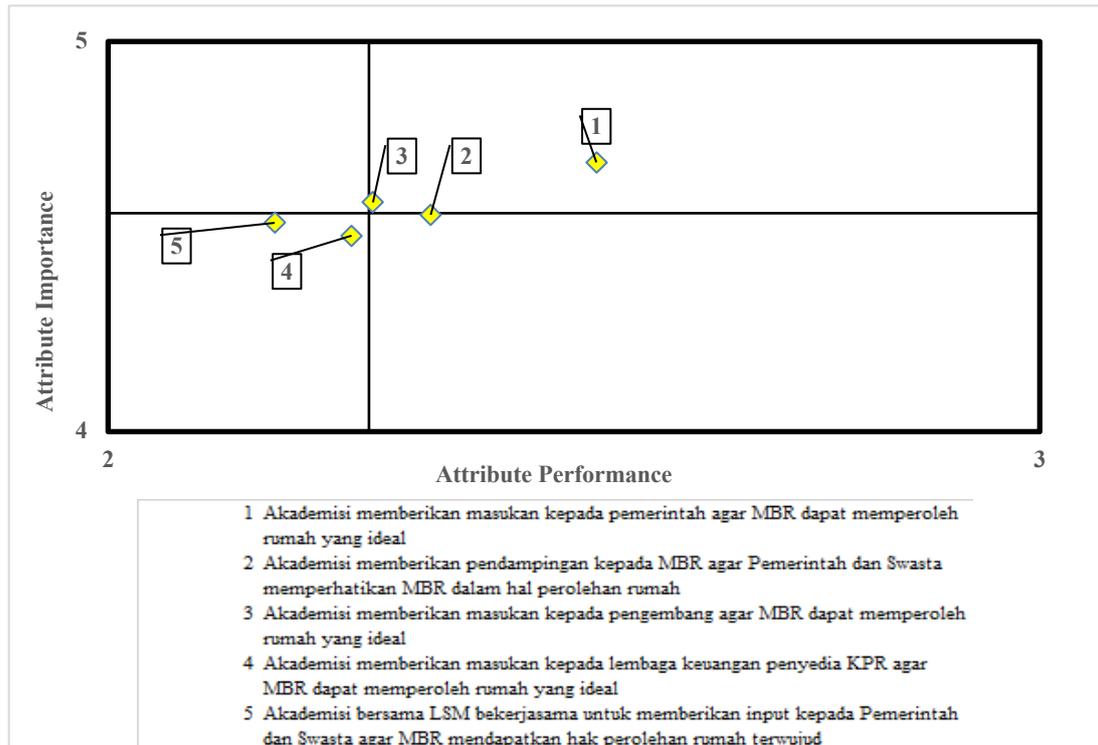
Persepsi *Stakeholders* Mengenai Faktor Peran Akademisi

Dalam hal peran akademisi, Tabel 6.18 menggambarkan rincian penilaian dari keseluruhan *stakeholders* mengenai detail dari setiap item.

Tabel 6.18 Persepsi *stakeholders* atas peran akademisi dari perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor	<i>Importance/ Performance</i>	Bisnis	Peme- rintah	Masya- rakat	Akade misi	LSM	Total
1 Akademisi memberikan masukan pada pemerintah	<i>Importance</i>	4.56	4.84	4.85	4.60	4.60	4.69
	<i>Performance</i>	3.13	2.60	1.55	2.75	2.60	2.52
2 Akademisi memberikan pendampingan pada MBR	<i>Importance</i>	4.31	4.72	4.70	4.45	4.60	4.56
	<i>Performance</i>	2.69	2.40	1.39	2.85	2.40	2.35
3 Akademisi memberi masukan pada pengembang	<i>Importance</i>	4.50	4.76	4.88	4.40	4.40	4.59
	<i>Performance</i>	2.94	2.24	1.39	2.45	2.40	2.28
4 Akademisi memberikan masukan kepada lembaga penyalur KPR	<i>Importance</i>	4.38	4.64	4.70	4.30	4.50	4.50
	<i>Performance</i>	2.81	2.60	1.39	2.10	2.40	2.26
5 Akademisi melakukan kerjasama dengan LSM	<i>Importance</i>	4.25	4.72	4.61	4.30	4.80	4.54
	<i>Performance</i>	2.50	2.28	1.36	2.25	2.50	2.18
Median Total	<i>Importance</i>						4.56
	<i>Performance</i>						2.28

Dengan menggunakan Pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, item-item pertanyaan tersebut dapat dipetakan sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 6.11.



Gambar 6.11 Peta persepsi *stakeholders* atas peran akademisi dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Berdasarkan data Tabel 6.18 dan Gambar 6.11 ambar di atas, maka persepsi *stakeholders* yang terkait dengan peran akademisi sendiri dapat diidentifikasi. Dalam hal peran akademisi dalam menunjang program perumahan berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terdapat 3 item peran akademisi yang menurut keseluruhan elemen *stakeholders* telah mendekati harapan mereka, yaitu :

- (1) akademisi memberikan masukan kepada pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal (kode 1),
- (2) akademisi memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah (kode 2),
- (3) akademisi memberikan masukan kepada pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal (kode 3).

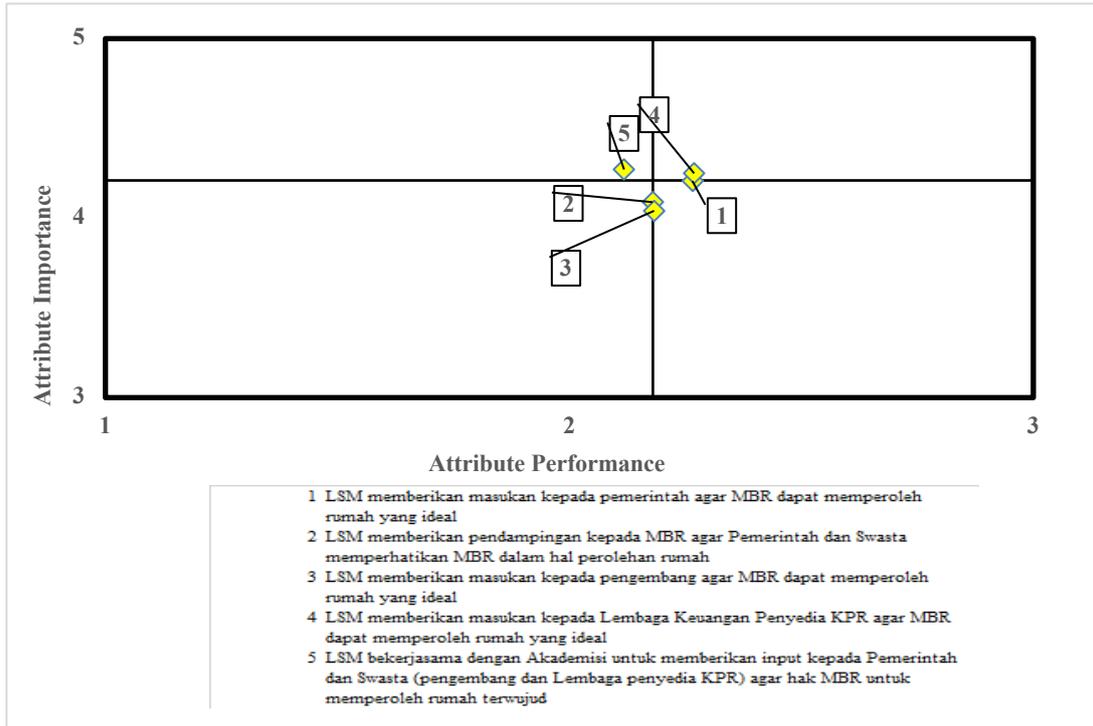
Persepsi *Stakeholders* Mengenai Faktor Peran LSM

Dalam hal LSM, Tabel 6.19 menggambarkan rincian penilaian dari keseluruhan *stakeholders* mengenai detail dari setiap item yang terkait dengan peran LSM.

Tabel 6.19 Persepsi *stakeholders* atas peran LSM dari perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor	<i>Importance/ Performance</i>	Bisnis	Peme- rintah	Akade- misi	Masyar akat	LSM	Total
1 LSM memberikan masukan pada Pemerintah	<i>Importance</i>	3.75	4.56	4.20	4.12	4.40	4.21
	<i>Performance</i>	2.31	2.00	2.55	1.36	3.10	2.27
2 LSM memberikan pendampingan pada MBR	<i>Importance</i>	3.63	4.32	4.20	4.00	4.30	4.09
	<i>Performance</i>	2.31	1.92	2.30	1.36	3.00	2.18
3 LSM memberikan masukan pada pengembang	<i>Importance</i>	3.56	4.32	4.00	4.12	4.20	4.04
	<i>Performance</i>	2.19	2.00	2.15	1.58	3.00	2.18
4 LSM memberikan masukan pada penyedia KPR	<i>Importance</i>	3.94	4.72	4.15	3.94	4.50	4.25
	<i>Performance</i>	2.81	2.12	2.40	1.21	2.80	2.27
5. LSM bekerjasama dengan Akademisi dalam meberi input kepada pemerintah dan pengusaha	<i>Importance</i>	3.75	4.72	4.10	4.48	4.30	4.27
	<i>Performance</i>	2.38	2.08	2.15	1.48	2.50	2.12
Median	<i>Importance</i>						4.21
	<i>Performance</i>						2.18

Dengan menggunakan Pemetaan *Importance Performance Analysis (IPA)*, item-item pertanyaan tersebut dapat dipetakan sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 6.12.



Gambar 6.12 Peta persepsi *stakeholders* atas peran LSM dari pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Berdasarkan data Tabel 6.19 dan Gambar 6.12 di atas, maka persepsi *stakeholders* yang terkait dengan peran LSM sendiri dapat diidentifikasi. Dalam hal peran LSM dalam menunjang program perumahan berbasis komunitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilihat sebagai berikut ini. Berdasarkan data di atas, terdapat 2 item peran LSM yang menurut keseluruhan elemen *stakeholders* telah mendekati harapan mereka, yaitu 1) LSM memberikan masukan pada Penyedia KPR/Pembiayaan (kode 4) dan 2) LSM memberikan masukan pada Pemerintah (kode 1).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *stakeholders* memandang penting peran LSM dalam pembangunan perumahan bagi MBR, terutama jika terkait dengan adanya *backlog* perumahan yang tinggi, juga berbagai persoalan sosial dan lingkungan yang menyangkut perumahan bagi MBR. Hal ini sejalan dengan laporan yang dikemukakan oleh ACHR (2011) dalam mana peran LSM sangat nyata di beberapa negara Asia Tenggara dalam mewujudkan perumahan berkelanjutan. Hasil penelitian di Kabupaten Bandung Peran LSM belum dilibatkan dalam Pokja PKP yang dibentuk oleh pemerintah Kabupaten Bandung. Namun demikian, salah satu peserta FGD yang merupakan sesepuh di kabupten Bandung, telah melakukan inisiasi yaitu dengan cara melaksanakan kegiatan yang memberikan dukungan penuh bagi hunian bagi MBR. Adapun kegiatan tersebut dilakukan dengan cara mendirikan koperasi yang dipadu dengan kegiatan LSM. Atas kegiatan ini LSM tersebut telah berhasil membantu masyarakat yang berprofesi buruh untuk dapat memperoleh rumah dengan jalan angsuran.

Analisis Kesenjangan Persepsi *Stakeholders* dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Pada bagian di atas telah diuraikan mengenai analisis persepsi *stakeholders* terhadap pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, baik dari sisi persepsi keseluruhan *stakeholders*, persepsi masing-masing *stakeholders*, maupun persepsi atas masing-masing dimensi yang terkait dengan pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Manakala satu *stakeholders* memandang aspek legal dan prosedur paling penting, *stakeholders* yang lain menilai peran pemerintah yang lebih penting. Kenyataan ini menggambarkan adanya kesenjangan persepsi antar *stakeholders* yang menyebabkan kendala selama ini bagaimana pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat diwujudkan.

Memperhatikan kondisi ini maka selanjutnya akan diuraikan mengenai analisis kesenjangan atas persepsi *stakeholders* dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dilakukan karena pada bagian sebelumnya telah digambarkan adanya persepsi yang berbeda dalam hal faktor-faktor yang dinilai penting dalam perumahan berkelanjutan bagi MBR sekaligus juga terdapat perbedaan persepsi dari masing-masing *stakeholders*. Sekalipun perbedaan tersebut dapat diidentifikasi, namun demikian perlu dilakukan analisis secara kuantitatif/statistik apakah perbedaan tersebut signifikan atau tidak. Selanjutnya akan dilakukan analisis atas kesenjangan tersebut.

Pencapaian Kinerja Pembangunan Perumahan Berkelanjutan Berdasarkan Persepsi *Stakeholders* Antara Harapan dan Kenyataan berdasarkan Persepsi *Stakeholders*

Sebagaimana diuraikan pada bagian sebelumnya, perbandingan persepsi *stakeholders* antara harapan/kepentingan (*Importance*) dan kenyataan/kinerja (*Performance*) untuk pembangunan perumahan berkelanjutan memberikan hasil yang berbeda antara satu *stakeholders* dengan *stakeholders* lainnya. Tabel 6.20 memberikan perbandingan persepsi atas kesenjangan yang dimaksud. Sebagai catatan, kesenjangan (*gap*) yang dimaksud adalah perbandingan antara pencapaian harapan atau kinerja (*Performance*) dengan harapan/kepentingan (*Importance*). Jika skor kesenjangan (*gap ratio*) antara kenyataan/kinerja (*Performance*) terhadap harapan/kepentingan (*Importance*) mendekati 0 maka kinerja dinilai baik atau kesenjangan rendah, dengan kata lain, harapan *stakeholders* terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan telah terpenuhi dalam kenyataan. Demikian pula sebaliknya jika skornya mendekati 1, maka kesenjangan berada pada tahap tertinggi dimana kenyataan yang dihadapi, didapatkan, dan dinilai masih jauh dari harapan mereka dan kesenjangan antara apa yang dirasakan dalam kenyataan/kinerja (*Performance*) sangat tinggi dibandingkan dengan apa yang diharapkan/dianggap penting (*Importance*) oleh *stakeholders*.

Tabel 6.20 Kesenjangan Persepsi *stakeholders* (keseluruhan) atas kinerja pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	<i>Stakeholders</i>				
	Bisnis	Pemerintah	Akademik	Masyarakat	LSM
Kriteria perumahan berkelanjutan	0.23	0.40	0.45	0.33	0.48
Aspek legal dan prosedur	0.18	0.43	0.42	0.20	0.25
Peran pemerintah	0.21	0.33	0.43	0.48	0.37
Peran swasta/pengusaha	0.19	0.40	0.39	0.39	0.50
Peran akademisi	0.36	0.49	0.44	0.70	0.46
Peran LSM	0.36	0.55	0.44	0.66	0.34

Berdasarkan data, nampak bahwa masing-masing *stakeholders* memberikan penilaian yang berbeda dalam hal dimensi perumahan berkelanjutan (tanda arsir merah). LSM misalnya, menilai kinerja terendah adalah dalam hal peran pengusaha, manakala masyarakat menilai peran akademisi sebagai kinerja terendah. Demikian pula halnya dengan pemerintah yang menilai peran LSM yang berkinerja terendah, dan seterusnya sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel 6.20.

Pengujian Perbedaan Persepsi *Stakeholders* atas Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR di Kabupaten Bandung

Dalam melakukan evaluasi apakah perbedaan penilaian kinerja ini signifikan secara statistik, maka dilakukan pengujian *Multiple Analysis of Variance* (MANOVA). Analisis ini digunakan untuk mendeteksi terdapat tidaknya perbedaan persepsi/kesenjangan persepsi antara elemen *stakeholders* (secara keseluruhan) yang berkepentingan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Pengujian keseluruhan ini dilanjutkan dengan pengujian secara parsial melalui uji beda dengan *t-test* dan *Analysis of Variance* (ANOVA) untuk melihat signifikansi perbedaan persepsi masing-masing *stakeholders* tersebut, untuk kemudian diidentifikasi antar *stakeholders* mana sajakah perbedaan persepsi tersebut terjadi. Hasil pengujian ini akan membantu dalam penyusunan model kolaborasi yang memungkinkan dibangun sebagai bahan rekomendasi bagi berbagai pihak yang berkepentingan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR, khususnya di wilayah Kabupaten Bandung. Pengujian dilakukan untuk mengevaluasi hipotesis alternatif atas perbedaan persepsi tersebut, yaitu:

Ha: Terdapat perbedaan persepsi *stakeholders* dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Hasil pengujian ini juga memungkinkan untuk dijadikan model bagi penentuan kebijakan di daerah-daerah lain di Indonesia. Model ini dapat dilakukan juga untuk menentukan kebijakan apabila proses kolaborasi antara *stakeholders* akan dilakukan, baik secara keseluruhan dari kelima elemen *stakeholders* tersebut, maupun antar elemen *stakeholders*. Sub bagian berikut akan menampilkan hasil pengujian secara statistik dan kesimpulannya, dan bagian seterusnya akan mendiskusikan hasil-hasil tersebut.

Pengujian Perbedaan Persepsi *Stakeholders* Secara Keseluruhan

Hasil pengujian statistik dengan *Multivariate Analysis of Variance* (MANOVA) dilakukan untuk menguji ada tidaknya perbedaan persepsi/kesenjangan persepsi secara keseluruhan antara elemen *stakeholders* untuk mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Tabel 6.21 menunjukkan hasil pengujiannya.

Tabel 6.21 Hasil pengujian keseluruhan elemen *stakeholders* dengan MANOVA

Effect		Value	F	Hypothesis df	Error df	Sig.	Noncent. Parameter	Observed Power ^d
Intercept	Pillai's Trace	.991	177.478 ^b	6.000	94.000	.000	10658.871	1.000
	Wilks' Lambda	.009	1776.478 ^b	6.000	94.000	.000	10658.871	1.000
	Hotelling's Trace	113.392	1776.478 ^b	6.000	94.000	.000	10658.871	1.000
	Roy's Largest Root	113.392	1776.478 ^b	6.000	94.000	.000	10658.871	1.000
	Stakeholders	Pillai's Trace	.486	2.236	24.000	388.000	.001	53.653
	Wilks' Lambda	.566	2,434	24.000	329.137	.000	50.397	.996
	Hotelling's Trace	.680	2.620	24.000	370.000	.000	62.879	1.000
	Roy's Largest Root	.528	8.529 ^c	6.000	97.000	.000	51.172	1.000

Keterangan :

a. Design: intercept + stake_A

b. Exact statistic

c. The statistic is an upper bound on F that yields a lower bound on the significance level

d. Computed using alpha = .05

Merujuk kepada Tabel 6.21, dengan menggunakan empat kriteria pengujian, baik *Pillai's Trace*, *Wilks's Lambda*, *Roy's Largest Root*, maupun khususnya *Hotelling's Trace*, diperoleh nilai F sebesar masing-masing 2.236; 2.434; 8.529; dan 2.620 (F) dengan keseluruhan taraf signifikansi dibawah 0.05 atau *p-value* sebesar 0.000 (*sig*) dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hipotesis alternatif yang menyatakan bahwa terdapat perbedaan persepsi atau terdapat kesenjangan persepsi antar *stakeholders* dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tidak dapat ditolak. Artinya pengujian MANOVA memberikan indikasi bahwa model kolaborasi *stakeholders penta-helix* antara elemen pemerintah, masyarakat, pengusaha, akademisi dan LSM memiliki kesenjangan persepsi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Perbedaan kesenjangan persepsi ini akan menjadi penghambat dalam kolaborasi *stakeholders* yang akan diusulkan sekiranya tidak dicarikan jalan keluar bagaimana upaya untuk menghilangkan atau

setidaknya mengurangi kesenjangan persepsi tersebut. Dikarenakan pengujian MANOVA tidak melakukan pengujian secara parsial antara elemen *stakeholders*, maka selanjutnya akan dilakukan pengujian *Analysis of Variance* (ANOVA) dengan menggunakan *t-test*. Berikut ini adalah hasil dari pengujiannya.

Pengujian Perbedaan Persepsi Antar Elemen *Stakeholders*

Di dalam melakukan pengujian perbedaan persepsi antara elemen *Stakeholders* pemerintah, pengusaha, masyarakat, akademisi dan LSM, Tabel 6.22 adalah ringkasan hasil pengujian ANOVA yang telah dilakukan.

Tabel 6.22 Hasil pengujian ANOVA untuk perbedaan persepsi antar *stakeholders*

<i>Stakeholders</i>	Pengusaha	Pemerintah	Akademisi	Masyarakat	LSM
Pengusaha		0.00279	0.00052	0.03913	0.01879
Pemerintah	0.00279		0.80925	0.76885	0.52042
Akademisi	0.00052	0.80925		0.068173	0.54115
Masyarakat	0.03913	0.76885	0.068173		0.51894
LSM	0.01879	0.52042	0.54115	0.51894	

• signifikan pada α sebesar 0.05

Tabel 6.22 memberi kesimpulan bahwa tidak terdapat perbedaan persepsi *stakeholders* antar masyarakat, pemerintah, akademisi dan LSM, dikarenakan hasil pengujian diperoleh α lebih besar dari 0.05. Adapun *stakeholder* pengusaha, dengan hasil pengujian diperoleh α lebih kecil dari 0.05 diperoleh kesimpulan bahwa terdapat perbedaan persepsi dengan seluruh *stakeholders* dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Analisis Perbedaan Persepsi *Stakeholders* dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Bandung

Pada bagian sebelumnya telah dilakukan analisis pengujian perbedaan persepsi *stakeholders* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bandung. Hasil pengujian secara statistik tersebut mengindikasikan bahwa kolaborasi *stakeholders* dengan model *penta-helix* yang melibatkan pemerintah, masyarakat, pengusaha, akademisi dan LSM, masih terdapat kendala untuk diimplementasikan dikarenakan masih terdapat perbedaan persepsi dalam hal bagaimana pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR diharapkan, dan diimplementasikan yang didasarkan pada faktor-faktor pendukungnya. Hasil pengujian secara keseluruhan dengan pengujian MANOVA memberikan masukan berharga bagi berbagai pihak, khususnya bagi seluruh pihak *stakeholders* pembangunan perumahan berkelanjutan bahwa untuk mewujudkan program pembangunan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, bahwa kolaborasi sangat mungkin dilakukan. Adapun syaratnya adalah kesenjangan persepsi

harus dihilangkan atau setidaknya diminimalkan. Hasil pengujian statistik ANOVA dengan *t-test* menunjukkan secara spesifik elemen *stakeholders* mana sajakah yang masih memiliki kesenjangan persepsi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Ringkasan dari hasil pengujian statistik secara parsial tersebut dapat dilihat dalam Tabel 6.22. Berdasarkan Tabel 6.22 dapat disimpulkan bahwa sebagian besar *stakeholders* tidak memiliki kesenjangan persepsi mengenai pembangunan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun demikian, terdapat perbedaan persepsi antar *stakeholders* dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan tersebut. Perbedaan persepsi tersebut terjadi pada *stakeholders* berikut ini:

- a. Pengusaha dengan masyarakat
- b. Pengusaha dengan pemerintah
- c. Pengusaha dengan akademisi
- d. Pengusaha dengan LSM

Hasil pengujian statistik atas kesenjangan persepsi *stakeholders* terhadap faktor-faktor yang menyangkut pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah memberikan masukan yang sangat berharga bagi perseroan dalam hal pentingnya perseroan melakukan kolaborasi strategis dengan *stakeholders* eksternalnya. Namun demikian, kolaborasi strategis tersebut perlu diiringi dengan catatan bahwa terdapat beberapa rekomendasi khusus antara beberapa *stakeholders* yang masih memiliki perbedaan persepsi mengenai konsep dan praktik pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR tersebut. Beberapa rekomendasi khusus tersebut menyangkut masih adanya perbedaan persepsi antara pengusaha dengan masyarakat, pengusaha dengan pemerintah, pengusaha dengan akademisi dan pengusaha dengan LSM. Salah satu rekomendasi dapat dilihat pada faktor lingkungan dan sosial. Sesuai dengan hasil analisis IPA dapat dijelaskan bahwa dalam penilaian Masyarakat, Pemerintah, Akademisi dan LSM pengusaha masih belum benar-benar memperhatikan faktor lingkungan dan sosial dari perumahan pada saat pengusaha berpendapat bahwa hal ini sudah dijalankan.

Dalam FGD terungkap bahwa peserta yang mewakili akademisi mengatakan bahwa secara umum pengembang belum memenuhi aspek keberlanjutan dalam membangun hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pandangan ini didukung oleh peserta FGD yang mewakili masyarakat. Dengan membawa rekaman *video* dimana perumahan yang ditematinya telah bertahun-tahun senantiasa banjir jika hujan turun walaupun waktu turunnya hujan tidak lama. Keluhan telah disampaikan kepada pengusaha lebih dari 1 tahun namun belum ada penyelesaian dari pihak pengusaha. LSM pun sudah berusaha terlibat untuk memediasi tuntutan masyarakat ini, namun demikian penyelesaian persoalannya belum diselesaikan. Contoh yang dikemukakan dalam FGD tersebut menunjukkan bahwa kesenjangan persepsi sebagaimana yang diindikasikan dalam hasil pengujian statistik sesuai dengan kenyataan yang terdapat dilapangan. Jika suatu hunian ingin memenuhi kualifikasi keberlanjutan maka perlu dipikirkan bagaimana kesenjangan ini dapat diselesaikan.

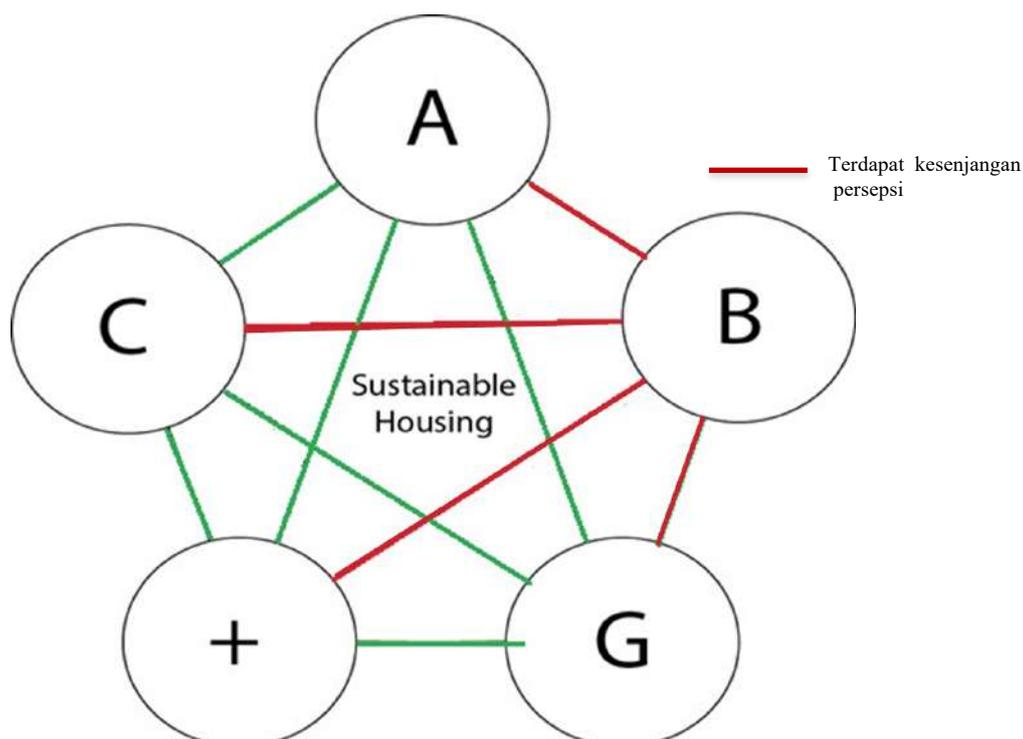
Dari hasil pengujian statistik juga menunjukkan bahwa dengan elemen pemerintah, peran pengusaha masih memiliki kesenjangan persepsi. Sebagaimana dikemukakan oleh peserta FGD dari akademisi, kemampuan pemerintah untuk mengurangi *housing backlog* sangat terbatas. Secara umum, peserta FGD tersebut menghitung bahwa kemampuan pemerintah dengan didukung pengusaha saja hanya mampu membangun rata-rata 250 ribu unit dalam setahun. Dengan hitungan tersebut,

sangat mustahil jika pendekatan penyelesaian persoalan perumahan dapat diselesaikan sekiranya tidak mengandalkan peran semua pihak. Di sisi inilah peran akademisi dan LSM dapat difungsikan. Akademisi dapat berkontribusi dengan memberikan konsep-konsep hunian sederhana namun memenuhi aspek keberlanjutan berdasarkan studi atas berbagai pengalaman terbaik dari berbagai daerah dan negara. LSM dapat berkontribusi dengan mendampingi masyarakat untuk mengenali hak-haknya mengenai perumahan, sekaligus juga ditempatkan sebagai mitra pemerintah dalam mengurangi persoalan *housing backlog*, sebagaimana yang dicontohkan oleh beberapa negara (ACHR 2011). Agar kontribusi ini dapat terakomodasi secara optimal, perlu dilakukan kolaborasi antar *stakeholders* dalam mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan.

Pada saat penelitian ini disusun, pemerintah Kabupaten Bandung telah menginisiasi pembentukan Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman atau disingkat Pokja PKP. Pokja PKP merupakan wujud kolaborasi model *quadruple-helix* yang melibatkan elemen BGAC, yaitu pengusaha pengembang dan penyedia pembiayaan perumahan yang mewakili swasta/*business* (B), unsur-unsur pemerintah daerah yang mewakili *government* (G), unsur perguruan tinggi yang mewakili *academician* (A), dan perwakilan masyarakat yang mewakili *community* (C). Kolaborasi yang telah ada ini penting untuk menjembatani dan menemukan solusi dari berbagai persoalan perumahan yang ada di Kabupaten Bandung. Meskipun begitu, seluruh *stakeholders* yang terlibat masih perlu mendorong Pokja PKP tersebut sehingga bisa bekerja secara efektif sesuai dengan tujuan pembentukannya. Hasil penelitian ini mendukung fungsi Pokja PKP ini. Peneliti mengajukan model hipotetik kolaborasi strategis dengan menambahkan keterlibatan *stakeholder* lembaga swadaya masyarakat/LSM sebagai elemen plus. Kegiatan-kegiatan LSM, terutama dalam program advokasi diharapkan bisa menjembatani kesalahpahaman dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. MBR, terutama yang *unbankable* merupakan target utama dari pembangunan perumahan berkelanjutan. Kelompok masyarakat ini seringkali terabaikan dalam program-program pembangunan. Keterlibatan LSM dalam kolaborasi diharapkan bisa memperjuangkan kepentingan masyarakat dalam mendapatkan hunian yang layak.

Persepsi-persepsi *stakeholder* sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya dapat digambarkan dalam sebuah model hipotetik. Gambar 6.13 adalah model hipotetik dari kolaborasi *stakeholders* yang dapat dirumuskan dalam rangka pembangunan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, berdasarkan pengujian empirik dalam penelitian disertasi ini. Berbeda dengan Gambar 3.2 yang menunjukkan model kolaborasi baru pada taraf model analitik, dengan asumsi awal masing-masing *stakeholders* diduga memiliki atau tidak memiliki perbedaan persepsi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR





Gambar 6.13 Model hipotetik kolaborasi *stakeholders* untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Gambar 6.13 merupakan model hipotetik yang didukung dari pengujian statistik dengan menggunakan data survei sebagaimana yang telah dilakukan dan diuraikan dalam bagian sebelumnya. Model hipotetik ini selanjutnya dapat dijadikan masukan dalam menyusun model kolaborasi strategis *stakeholders* dalam mendukung pembangunan perumahan berkelanjutan serta memberikan masukan berharga bagi berbagai pihak bahwa kolaborasi *stakeholders* perlu dilakukan untuk mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kolaborasi *stakeholders* dapat dijalankan secara efektif dan efisien apabila perbedaan persepsi antar *stakeholders* yang terjadi dapat diminimalkan atau dihilangkan. Kesamaan persepsi merupakan kunci keberhasilan dalam mewujudkan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Persamaan persepsi dapat dilakukan setelah melihat komponen apa saja yang perlu diperhatikan agar kolaborasi *stakeholders* pembangunan perumahan dapat terwujud.

7 MODEL KOLABORASI *STAKEHOLDERS* DALAM MENDUKUNG PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Hasil pengujian perbedaan persepsi *stakeholders* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Bandung telah dijelaskan dalam bab 6. Hasil statistik menunjukkan ada perbedaan persepsi di antara beberapa *stakeholders*. Meskipun kolaborasi diperlukan untuk mewujudkan hunian yang berkelanjutan bagi MBR, perbedaan persepsi yang ada bisa menjadi hambatan. Dengan kata lain, belum adanya kesamaan visi di antara para *stakeholders* memperlambat pembangunan. Proses selanjutnya perlu ada upaya-upaya penyamaan persepsi untuk menyatukan visi para *stakeholders* tersebut. Hasil penelitian ini bisa menjadi masukan, terutama bagi para *stakeholders* dalam proses menyamakan visi dan mewujudkan kolaborasi dalam rangka pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Guna melihat lebih detil maka dapat digunakan alat analisis melalui *sustainable housing development index* (SHDI). Hasil analisis ini selanjutnya dapat digunakan untuk membentuk model kolaborasi *stakeholders* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat.

Sustainable Housing Development Index (SHDI)

Bagian berikut ini akan menguraikan rumusan terkait *sustainable housing development index* (SHDI). Rumusan perangkaan ini disusun dengan analisis *weighted scoring system analysis* dan analisisnya dilakukan dengan melibatkan tiga tahapan berikut ini.

1. Memetakan nilai persepsi masing-masing *stakeholders* berdasarkan faktor-faktor pembangunan perumahan berkelanjutan yang dinilainya.
2. Menentukan pembobotan bagi masing-masing faktor berdasarkan nilai persepsi *importance* yang diberikan oleh *stakeholders*,
3. Menentukan skor pembangunan perumahan berkelanjutan berdasarkan *performance* dan bobot nilai yang diberikan,

Skor ini dapat digunakan *stakeholders*, khususnya pemerintah untuk menilai apakah suatu program pembangunan perumahan telah memenuhi kualifikasi keberlanjutan atau tidak.

Skor Penilaian Faktor Pembangunan Perumahan Berkelanjutan

Dalam melakukan penilaian keseluruhan dari faktor-faktor yang terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan, digunakan hasil penilaian responden atas “*Importance*” atas faktor-faktor yang sebaiknya terpenuhi sebagai kriteria dalam

pembangunan perumahan berkelanjutan. Hasil penilaian ini kemudian dihitung rata-rata total penilaian dari masing-masing faktor yang terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan tersebut. Dari rata-rata total penilaian kemudian dihitung bobot dari masing-masing faktor *sustainable housing development*. Perhitungan rata-rata untuk pembobotan faktor pembangunan perumahan berkelanjutan ditunjukkan dalam Tabel 7.1.

Tabel 7. 1 Perhitungan rata – rata total untuk pembobotan faktor pembangunan perumahan berkelanjutan berdasarkan penilaian *importance*

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	Stakeholders					Total rata-rata
	Bisnis	Pemerintah	Akademisi	Masyarakat	LSM	
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.36	4.47	4.28	4.55	4.59	4.45
Aspek legal dan prosedur	4.51	4.64	4.56	4.72	4.55	4.59
Peran pemerintah	4.65	4.54	4.59	4.90	4.57	4.65
Peran swasta/pengusaha	4.62	4.78	4.54	4.76	4.65	4.67
Peran akademisi	4.40	4.74	4.41	4.75	4.58	4.57
Peran LSM	3.73	4.53	4.13	4.13	4.34	4.17
Total						27.1

Sumber: Analisis data riset penulis

Setelah perhitungan rata-rata total dilakukan, selanjutnya ditentukan bobot untuk masing-masing faktor berdasarkan perkalian terhadap 100% untuk keseluruhan masing-masing faktor yang diberi penilaian sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 7.2.

Tabel 7.2 Pembobotan faktor – faktor pembangunan perumahan berkelanjutan

Faktor pembangunan perumahan berkelanjutan	Total rata-rata (X)	Bobot Faktor (X/Y)
Kriteria perumahan berkelanjutan	4.45	16.42
Legal dan prosedur	4.59	16.94
Peran pemerintah	4.65	17.16
Peran bisnis	4.67	17.23
Peran akademisi	4.57	16.86
Peran LSM	4.17	15.39
Total	27.1(Y)	100.00

Berangkat dari hasil perhitungan Tabel 7.2, maka Tabel 7.3 berikut ini merupakan rumusan model indeks faktor bagi pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing development index*) yang disusun berdasarkan persepsi *stakeholders* di Kabupaten Bandung.

Tabel 7.3 Model *sustainable housing development index*

Faktor Pembangunan Perumahan Berkelanjutan	Bobot (W)	Nilai rata-rata <i>performance stakeholders</i>	Total nilai faktor (bobot x nilai)
Kriteria Perumahan Berkelanjutan	16.42		
Legal dan Prosedur	16.94		
Peran Pemerintah	17.16		
Peran Bisnis	17.23		
Peran Akademisi	16.86		
Peran LSM	15.39		
Total	100.00		

Keseluruhan nilai *sustainable housing development index* ini dapat dirumuskan sebagai skor *sustainable housing development index* (SHDI). dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Skor SHDI} = \text{Jumlah total nilai faktor} / 1\ 000$$

Analisis perhitungan selanjutnya, dengan menggunakan nilai simulasi atas perhitungan bobot yang diperoleh dari penilaian persepsi hasil survei, maka diperoleh skor SHDI dengan skala penilaian 1-5, dengan angka 5 adalah penilaian tertinggi dan 1 adalah penilaian terendah. Guna kepentingan evaluasi *sustainable housing development*, dengan menggunakan perhitungan *quartile-adaptation*, skor dari SHDI dapat pula dikategorikan menjadi beberapa kriteria penilaian sebagaimana telah dijelaskan pada Tabel 3.5 tentang skor SHDI dan kriteria penilaian SHDI. Selanjutnya kondisi pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung menurut persepsi *stakeholders* akademisi, pemerintah, pengusaha (pengembang dan penyedia pembiayaan), masyarakat dan LSM, dapat dinilai lebih lanjut. Hasil penilaian ini selanjutnya dapat digunakan untuk meminimalisir adanya *gap* persepsi antar *stakeholders*. Sebagai gambaran atas penilaian pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung, berikut dianalisis hasil penilaian untuk masing-masing dimensi dari keenam kriteria yang diukur, dengan menggunakan prosedur yang sama dengan pengukuran skor SHDI.

Skor Penilaian Berkelanjutan Faktor Kriteria Perumahan Berkelanjutan

Jika dilihat dari setiap dimensi pertanyaan yang tersebar dalam ke-6 faktor-faktor pembangunan perumahan berkelanjutan, maka dapat diperoleh hasil perhitungan skor untuk masing-masing item kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing development criteria*) sebagaimana ditampilkan dalam Tabel 7.4. Perhitungan didasarkan pada skor '*performance*' yang dinilai oleh responden *stakeholders*. Nilai *performance* kemudian dikalikan dengan bobot untuk faktor 'kriteria perumahan berkelanjutan', maka akan didapat skor penilaian akhir. Dengan menggunakan rumusan tersebut, diperoleh hasil penilaian sebagai berikut:

Tabel 7.4 Skor penilaian persepsi *stakeholders* terhadap kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan

Faktor	<i>Performance</i>	Bobot	Total
1 Harga perolehan rumah	2.61	16.42	42,86
2 Harga sewa rumah	2.86	16.42	46,96
3 KPR	3.06	16.42	50,25
4 Ketersediaan rumah untuk dibeli	3.33	16.42	54,68
5 Ketersediaan rumah untuk disewa	3.33	16.42	54,68
6 Lokasi rumah terhadap Toko	3.13	16.42	51,39
7 Lokasi rumah terhadap tempat kerja	2.49	16.42	40,89
8 Akses transportasi	2.62	16.42	43,02
9 Kualitas layanan transportasi	2.48	16.42	40,72
10 Lokasi rumah terhadap tempat pendidikan	3.06	16.42	50,25
11 Lokasi rumah terhadap RS	2.99	16.42	49,10
12 Lokasi rumah terhadap penitipan anak	1.82	16.42	29,88
13 Lokasi rumah terhadap tempat rekreasi	2.41	16.42	39,57
14 Ketersediaan taman ruang terbuka hijau	2.50	16.42	41,05
15 Kualitas rumah tinggal dari bangunan, kebersihan dan lingkungan	2.65	16.42	43,51
16 Tempat pembuangan sampah	2.51	16.42	41,21
17 Ketersediaan rumah ibadah	3.60	16.42	59,11
18 Ketersediaan ruang untuk anak dan remaja	2.49	16.42	40,89
19 Jumlah ruang dalam rumah	2.53	16.42	41,54
20 Pertimbangan Aspek Sosbud	2.75	16.42	45,16
Total			906,71

Terlihat dari 1:02 PMabel 7.4 bahwa hanya sebanyak 7 item dari 20 item pada kriteria perumahan berkelanjutan berada pada kategori 'baik/*sustainable*' dari sisi keberlanjutan. Ketujuh item tersebut adalah meliputi persepsi terkait 1) pembiayaan KPR, 2) ketersediaan rumah untuk dibeli, 3) ketersediaan rumah untuk disewa, 4) lokasi rumah terhadap toko, 5) lokasi rumah terhadap tempat pendidikan, 6) lokasi rumah terhadap rumah sakit, 7) ketersediaan rumah ibadah. Adapun terdapat 13 item menurut persepsi *stakeholders* yang masih berada dalam kategori 'buruk/*less sustainable*' yang terdiri dari 1) harga perolehan rumah, 2) harga sewa rumah, 3) lokasi rumah terhadap tempat kerja, 4) akses transportasi, 5) kualitas layanan transportasi, 6) lokasi rumah terhadap penitipan anak, 7) lokasi rumah terhadap tempat rekreasi, 8) ketersediaan taman ruang terbuka hijau, 9) kualitas rumah tinggal dari bangunan, kebersihan dan lingkungan 10) tempat pembuangan sampah, 11) ketersediaan ruang untuk anak dan remaja, 12) jumlah ruang dalam rumah, 13) pertimbangan aspek sosbud.

Didasarkan data pada Tabel 7.4, persepsi bahwa pada dasarnya sudah tersedia rumah yang akan dibeli dan pembiayaan KPR. Didasarkan pada Tabel 5.16, lembaga pembiayaan lembaga pembiayaan yang paling diminati adalah BTN. Dalam hal harga perolehan dan harga sewa masih jauh dari harapan. Hal ini dikarenakan pendapatan rata-rata hanya sekitar di bawah Rp5 juta. Jarak tempat tinggal dengan tempat

bekerjalebih dari 15 km, sehingga sebagian besar pendapatan digunakan untuk transportasi yaitu sebesar Rp1 juta per bulan dan pendidikan sebesar Rp1.5 juta per bulan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa terdapat persepsi buruk terkait akses transportasi, kualitas layanan transportasi.

Dalam hal lingkungan rumah yang tersedia saat ini tidak memiliki taman ruang tersedia hijau, kualitas bangunan, kebersihan dan lingkungan masih kurang memadai dan tidak adanya tempat pembuangan sampah. Dalam hal aspek sosial juga buruk karena selain tidak adanya lokasi rumah untuk bermain. Dari kuantitas jumlah ruangan dalam rumah juga buruk. Hal ini terlihat dari data bahwa mayoritas masyarakat menginginkan jumlah kamar 2-3 kamar, dikarenakan jumlah keluarga rata-rata 3-5 orang. Sesuai hasil FGD maka dapat dikatakan kriteria perumahan berkelanjutan dapat dieleminir dengan cara melakukan kolaborasi. Secara umum dapat disimpulkan bahwa sebagian besar item pada faktor ‘kriteria perumahan berkelanjutan’ masih berada dalam kategori ‘buruk’ atau ‘tidak berkelanjutan’. Diperoleh skor keseluruhan faktor kriteria perumahan berkelanjutan untuk Kabupaten Bandung sebesar 906.71 dengan mempertimbangkan bobot kriteria yang ada.

Skor Penilaian Berkelanjutan untuk Faktor Legal dan Prosedur

Dalam hal Faktor ‘Legal dan Prosedur’, diperoleh bobot sebesar 16.94. Dengan menggunakan patokan tersebut, diperoleh penilaian sesuai Tabel 7.5.

Tabel 7.5 Skor penilaian persepsi *stakeholders* terhadap aspek legal dan prosedur

Faktor	<i>Performance</i>	Bobot	Total
1 Aturan pendukung pemilikan rumah	3.58	16.94	60.65
2 Pengetahuan aturan pemilikan rumah	3.32	16.94	56.24
3 Aturan sewa rumah	2.95	16.94	49.97
4 Pengetahuan atas aturan sewa rumah	2.82	16.94	47.77
5 Aturan hak & kewajiban pemilikan rumah	3.39	16.94	57.43
6 Prosedur perolehan kepemilikan rumah	3.70	16.94	62.68
7 Pengetahuan tentang prosedur kepemilikan rumah	3.27	16.94	55.39
8 Prosedur kepemilikan yang sederhana dan mudah	2.81	16.94	47.60
Total			437.73

Terlihat dari Tabel 7.5 bahwa terdapat 5 item *performance* dari “aspek legal dan prosedur” pada pembangunan perumahan berkelanjutan berada dalam kategori “baik/*sustainable*” (berada dalam interval skor antara > 2 sampai dengan ≤ 3), dengan nilai tertinggi pada item “prosedur kepemilikan rumah” dengan nilai *performance* 3.70. Selanjutnya terdapat 3 item yang berada pada katagori “buruk/*less sustainable*” dengan nilai yang terendah pada item mengenai “prosedur kepemilikan rumah sederhana dan mudah” dengan nilai 2.81. Secara umum dapat dikatakan bahwa faktor aspek legal dan prosedur masuk dalam katagori baik/*sustainable* dan diperoleh skor keseluruhan faktor

aspek legal dan prosedur untuk Kabupaten Bandung sebesar 437.73, dengan mempertimbangkan bobot kriteria yang ada.

Skor Penilaian Berkelanjutan untuk Faktor Peran Pemerintah

Dalam hal faktor ‘Peran pemerintah’, diperoleh bobot sebesar 17.16. Dengan menggunakan patokan tersebut, diperoleh penilaian sesuai Tabel 7.6.

Tabel 7.6 Skor penilaian persepsi *stakeholders* terhadap faktor peran pemerintah

Faktor	<i>Performance</i>	Bobot	Total
1 Pemerintah perlu menyediakan rumah	3.09	17.16	53.02
2 Subsidi pemerintah	3.16	17.16	54.23
3 Pemerintah atur kepemilikan rumah warga	2.85	17.16	48.91
4 Pemerintah atur pengembang	2.99	17.16	51.31
5 Pemerintah kontrol kelayakan rumah	2.71	17.16	46.50
6 Pemerintah atur bank penyedia pembiayaan	3.34	17.16	57.31
7 Layanan pemerintah untuk masyarakat	2.99	17.16	51.31
Total			362.59

Terlihat dari Tabel 7.6 bahwa dari 7 item faktor terdapat 4 faktor keseluruhan untuk faktor pemerintah berada dalam kategori “buruk/*less sustainable*”, yaitu pada item mengenai Pemerintah mengatur kepemilikan rumah warga dan Pemerintah mengontrol kelayakan rumah warga, Layanan pemerintah untuk warga sedangkan item lainnya berada dalam kategori ‘baik’ atau ‘*sustainable*’. Hasil ini senada dengan persepsi masyarakat bahwa ‘kriteria rumah berkelanjutan’ adalah masih buruk, terutama dari faktor kualitas rumah, lingkungan dan akses sosial budaya sebagaimana digambarkan pada Tabel 7.4. Secara keseluruhan diperoleh skor faktor peran pemerintah dalam pembangunan perumahan berkelanjutan untuk Kabupaten Bandung sebesar 362.59, dengan mempertimbangkan bobot kriteria yang ada. Melihat skor ini maka dapat disimpulkan bahwa peran pemerintah sangat sentral dalam kolaborasi dikarenakan sebagian besar persepsi *importance* peran pemerintah dinilai sangat baik/*highly sustainable*.

Skor Penilaian Berkelanjutan untuk Faktor Peran Bisnis

Dalam hal faktor ‘Peran bisnis’, diperoleh bobot sebesar 17.23. Dengan menggunakan patokan tersebut, diperoleh penilaian sesuai Tabel 7.7.

Tabel 7.7 Skor penilaian persepsi *stakeholders* terhadap faktor peran bisnis

Faktor	<i>Performance</i>	Bobot	Total
1 Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek teknis perumahan	2.84	17.23	48.93
2 Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekonomis (terjangkau)	2.84	17.23	48.93
3 Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekologis, budaya, kesehatan, pendidikan	2.61	17.23	44.97
4 Prosedur yang mudah dalam KPR	2.89	17.23	49.79
5 Uang muka terjangkau	2.91	17.23	50.14
6 Tanggung jawab pengembang atas sarana dan prasarana	2.46	17.23	42.39
7 Pengembang memberikan prosedur yang mudah untuk perolehan rumah	3.07	17.23	52.90
8 Lembaga Keuangan memberikan prosedur yang mudah untuk KPR	3.07	17.23	52.90
9 Subsidi pemerintah bagi pengembang	3.49	17.23	60.13
10 Subsidi pemerintah bagi lembaga penyedia KPR	2.94	17.23	50.66
Total			501.74

Terlihat dari Tabel 7.7 bahwa terdapat 7 item dari 10 item yang dipersepsikan buruk/*less sustainable* dari sisi pengusaha. Item-item tersebut adalah ‘Pengembangan Perumahan bagi MBR memenuhi aspek teknis’, ‘Pengembangan Perumahan bagi MBR memenuhi aspek ekonomis/terjangkau’, ‘Pengembangan Perumahan bagi MBR memenuhi aspek ekologis, budaya, kesehatan, dan pendidikan’, ‘Prosedur yang mudah untuk KPR’, ‘Tanggung Jawab Pengembang untuk Sarana dan Prasarana’ dan Subsidi pemerintah bagi lembaga penyedia KPR. Hal ini senada dengan hasil evaluasi terhadap persepsi *stakeholders* atas kriteria perumahan berkelanjutan. Minimnya kualitas dan kuantitas baik dari sisi fisik bangunan, lingkungan maupun aspek budaya menjadi faktor penyebab terjadinya persepsi buruk atas peran pengusaha. Hal ini yang mengakibatkan *gap* antara pengusaha dengan seluruh *stakeholders*. Beberapa solusi dibutuhkan agar pembangunan perumahan berkelanjutan dapat terwujud. Didasarkan pada FGD, secara rerata pengembang masih terlalu banyak mengambil keuntungan. Pengembang hanya memperhatikan dari sisi keuntungan saja, dan tidak memperhatikan aspek keberlanjutan. Banyak pengembang apabila melakukan pembangunan perumahan berkelanjutan masih mematok harga yang tidak terjangkau dan lingkungan pembangunan perumahan kurang memadai dan tidak ada keberlanjutannya. Hal inilah yang diindikasikan penyebab pembangunan perumahan untuk MBR, diperoleh data banyak tidak dihuni dan banjir. Adapun item lainnya berada dalam kategori ‘baik’ atau ‘*sustainable*’. Diperoleh skor keseluruhan faktor kriteria perumahan berkelanjutan untuk Kabupaten Bandung sebesar 501.74, dengan mempertimbangkan bobot kriteria yang ada.

Skor Penilaian Berkelanjutan untuk Faktor Peran Akademisi

Dalam hal faktor ‘Peran akademisi’, diperoleh bobot sebesar 16.86. Dengan menggunakan patokan tersebut, diperoleh penilaian sesuai Tabel 7.8.

Tabel 7.8 Skor penilaian persepsi *stakeholders* terhadap faktor peran akademisi

Faktor	<i>Performance</i>	Bobot	Total
1 Akademisi memberikan masukan pada pemerintah	2.52	16.86	42.49
2 Akademisi memberikan pendampingan pada MBR	2.35	16.86	39.62
3 Akademisi memberi masukan pada pengembang	2.28	16.86	38.44
4 Akademisi memberikan masukan kepada lembaga penyalur KPR	2.26	16.86	38.10
5 Akademisi melakukan kerjasama dengan LSM	2.18	16.86	36.75
Total			195.41

Terlihat dari Tabel 7.8 bahwa keseluruhan item-item yang menyangkut Peran akademisi dalam pembangunan perumahan berkelanjutan berada dalam kategori ‘buruk/*less sustainable*’. Diperoleh skor keseluruhan faktor Peran akademisi untuk pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung sebesar 195.41, dengan mempertimbangkan bobot kriteria yang ada. Didasarkan pada hasil FGD, buruknya peran akademik dikarenakan belum maksimalnya peran akademik dalam pembangunan perumahan berkelanjutan. Akademisi diharapkan bisa bekerja sama dengan *stakeholder* lainnya khususnya LSM untuk menghasilkan masukan-masukan inovatif yang berguna baik untuk swasta, pemerintah, maupun masyarakat. Peran yang diharapkan antara lain 1) secara aktif memberikan program sosialisasi terkait pentingnya perumahan berkelanjutan dan bagaimana mewujudkannya kepada *stakeholder* masyarakat 2) secara aktif maupun pasif memberikan hasil kajian akademis kepada *stakeholder* swasta, pemerintah dan masyarakat terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan dan 3) menjalin kerja sama dengan *stakeholder* LSM dalam rangka menemukan solusi yang efektif dan efisien dalam mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

Skor Penilaian Berkelanjutan untuk Faktor Peran LSM

Dalam hal faktor ‘Peran LSM’, diperoleh bobot sebesar 15.39. Dengan menggunakan patokan tersebut, diperoleh penilaian sesuai Tabel 7.9.

Tabel 7.9 Skor penilaian persepsi *stakeholders* terhadap faktor peran LSM

Faktor	<i>Performance</i>	Bobot	Total
1 LSM memberikan masukan pada pemerintah	2.27	15.39	34,93
2 LSM memberikan pendampingan pada MBR	2.18	15.39	33,55
3 LSM memberi masukan pada pengembang	2.18	15.39	33,55
4 LSM memberikan masukan lembaga penyalur KPR	2.27	15.39	34,94
5 LSM melakukan kerjasama dgn Akademisi	2.12	15.39	32,63
Total			169,60

Terlihat dari Tabel 7.9 bahwa keseluruhan item-item yang menyangkut ‘Peran LSM’ dalam pembangunan perumahan berkelanjutan berada dalam kategori buruk atau *less sustainable*. Diperoleh skor keseluruhan Faktor Peran LSM untuk Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung sebesar 169.60, dengan mempertimbangkan bobot kriteria yang ada. Sesuai hasil FGD rendahnya peran LSM dikarenakan belum banyak dilibatkannya LSM dalam pembangunan perumahan berkelanjutan. Dalam FGD disepakati bahwa LSM harus banyak diberi peran terutama dalam melakukan *advocacy* kepentingan MBR dalam pembangunan perumahan berkelanjutan. Beberapa peran LSM yang diinginkan antara lain 1) secara aktif mengawasi aktifitas bisnis swasta dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR 2) secara aktif melakukan kegiatan konsultasi dengan stakeholder pemerintah untuk meneruskan aspirasi masyarakat dan hasil evaluasi kegiatan bisnis stakeholder swasta dan 3) menjalin kerja sama dengan *stakeholder* LSM dalam rangka menemukan solusi yang efektif dan efisien dalam mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

Skore SHDI untuk Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung

Berangkat dari penilaian di atas, dari jumlah total dari setiap faktor pembangunan perumahan berkelanjutan untuk Kabupaten Bandung meliputi faktor kriteria perumahan berkelanjutan, legal dan prosedur, peran pemerintah, peran pengusaha, peran akademisi dan peran LSM, maka dapat dihitung SHDI *Score* untuk Kabupaten Bandung sebagaimana Tabel 7.10.

Tabel 7.10 Perhitungan skor SHDI untuk Kabupaten Bandung

Faktor Pembangunan Perumahan Berkelanjutan	Rata-rata nilai <i>performance</i>	Total Nilai Keberlanjutan
Kriteria perumahan berkelanjutan	2.76	906.71
Legal dan prosedur	3.23	437.73
Peran pemerintah	3.09	362.59
Peran bisnis	2.91	501.74
Peran akademisi	2.32	195.41
Peran LSM	2.20	169.60

Total	2573.78
-------	---------

Dengan perolehan Jumlah total nilai faktor (kolom paling kanan) sebesar 2.57378, maka dapat dihitung skor SHDI sebagai berikut:

$$\text{Skor SHDI} = 2573.78 / 1000 = \mathbf{2.57378}$$

Berdasarkan Tabel 3.5 tentang Skor SHDI dan kriteria penilaian SHDI, dapat disimpulkan bahwa kondisi Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung masuk ke dalam kriteria '**Buruk**' atau '**Less Sustainable**'. Rincian mengenai item-item yang berada dalam kategori 'Buruk' atau '**Less Sustainable**' adalah sebagaimana yang telah diterangkan pada bagian di atas.

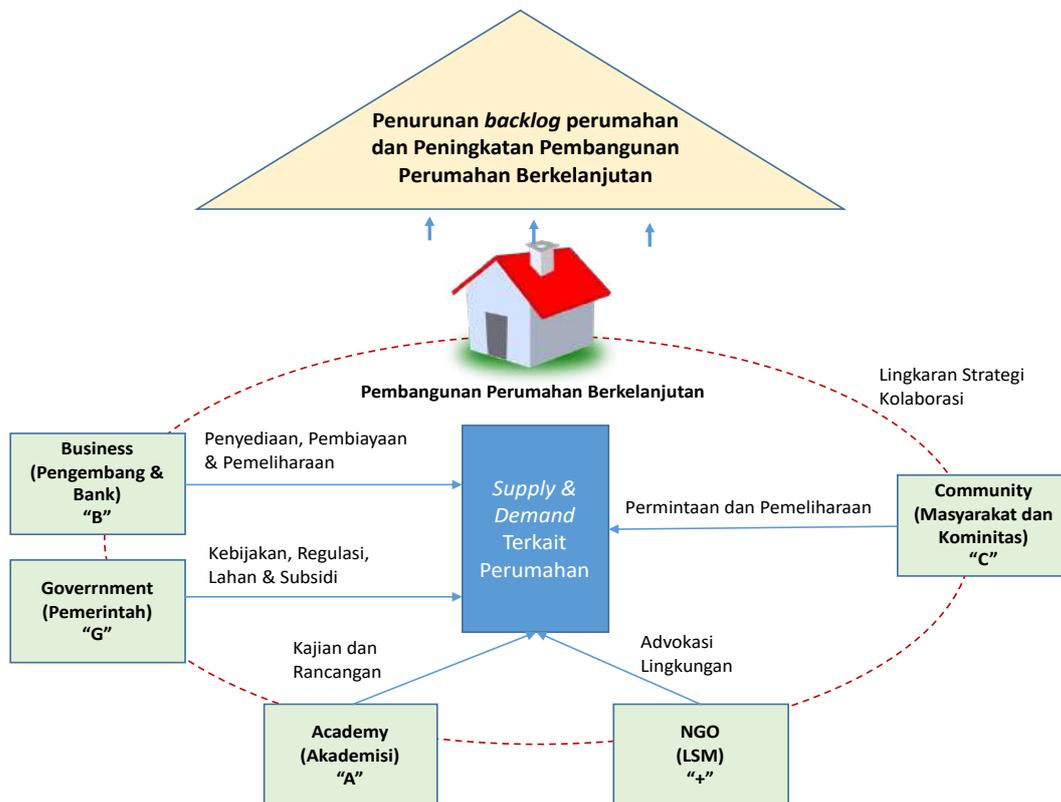
Model penilaian ini tentunya masih perlu dilakukan pengujian dalam berbagai sampel yang berbeda di daerah yang berbeda. Namun demikian, rumusan model tersebut cukup dapat membantu berbagai pihak, khususnya pemerintah untuk memperoleh rujukan dalam melakukan penilaian perumahan apakah memenuhi faktor-faktor pembangunan perumahan berkelanjutan atau tidak. Pengembangan model skor SHDI juga dapat dihasilkan berdasarkan *random generated number*, atau dengan menggunakan algoritma tertentu dimana bobot angka yang diberikan pada setiap kriteria *sustainable housing development*, termasuk hingga pada detail dari setiap kriterianya didasarkan pada penilaian ahli, namun demikian, penelitian ini mencoba membatasi pada penyusunan model yang didasarkan pada data empirik yang diperoleh melalui penelitian disertasi ini, dengan menggunakan data sampel elemen stakeholders di Kabupaten Bandung. Penelitian lanjutan mengenai model hipotetik maupun skor SHDI akan membuktikan apakah bobot yang diberikan memiliki justifikasi ilmiah lebih lanjut atau tidak, dan dengan demikian, model yang dihasilkan pada disertasi ini akan memperoleh penguatan empirik lanjutan atau sebaliknya.

Model Kolaborasi *Stakeholders* untuk Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Model Kolaborasi *Stakeholders*

Dengan mengacu hasil penelitian, dapat dikembangkan model kolaborasi antar-*stakeholders* untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Skema, sebagaimana yang tergambar dalam Gambar 7.1, dikembangkan dari model hipotetik dengan mempertimbangkan harapan dan aspirasi dari para *stakeholders*. Skema ini diharapkan bisa menjembatani perbedaan persepsi yang ada sehingga terbentuk visi yang sama. Dengan gambaran skema kolaborasi, kebijakan-kebijakan strategis yang diperlukan untuk percepatan pembangunan diharapkan bisa segera dilakukan. Titik kunci dalam skema kolaborasi yang peneliti ajukan adalah

pembagian peran yang jelas di antara para *stakeholders* dengan mempertimbangkan harapan dan aspirasi dari masing-masing *stakeholder*. Ke depan, tiap *stakeholder* diharapkan bisa berkontribusi optimal sesuai peran dan tanggung jawabnya masing-masing. Hal ini sejalan dengan apa yang disampaikan oleh Kano *et al.* (2013) mengenai pentingnya mengidentifikasi kesenjangan persepsi (*perception gap*) dalam model kolaborasi *stakeholders*.



Gambar 7.1 Model kolaborasi *stakeholders* untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Model kolaborasi ini sekaligus juga menjadi gambaran implikasi manajerial dari penelitian, yaitu sebagai bahan masukan bagi setiap pihak yang terlibat dan memiliki kepentingan dalam upaya mewujudkan perumahan yang berkelanjutan bagi MBR. *Stakeholders* bisa menginisiasi untuk duduk bersama dalam suatu forum kelompok kerja atau badan yang khusus mengurus permukiman bagi MBR. Forum sebaiknya dikoordinasi elemen pemerintah yang merupakan *stakeholder* yang mendapat amanah khusus dari undang-undang untuk mengupayakan ketersediaan hunian bagi masyarakat. Obyek dari forum ini adalah MBR. MBR perlu membentuk komunitas-komunitas warga dengan mempertimbangkan kedekatan lokalitas dan sosial budaya sehingga koordinasi dan supervisi program bisa dilakukan secara efektif. Perwakilan dari komunitas tersebut yang nantinya akan menjembatani aspirasi masyarakat kepada forum *stakeholders*. Subyek dalam forum ini adalah *stakeholder* swasta, yaitu pengusaha pengembang dan penyedia pembiayaan perumahan. Dalam konteks ini, *stakeholder* tersebut merupakan

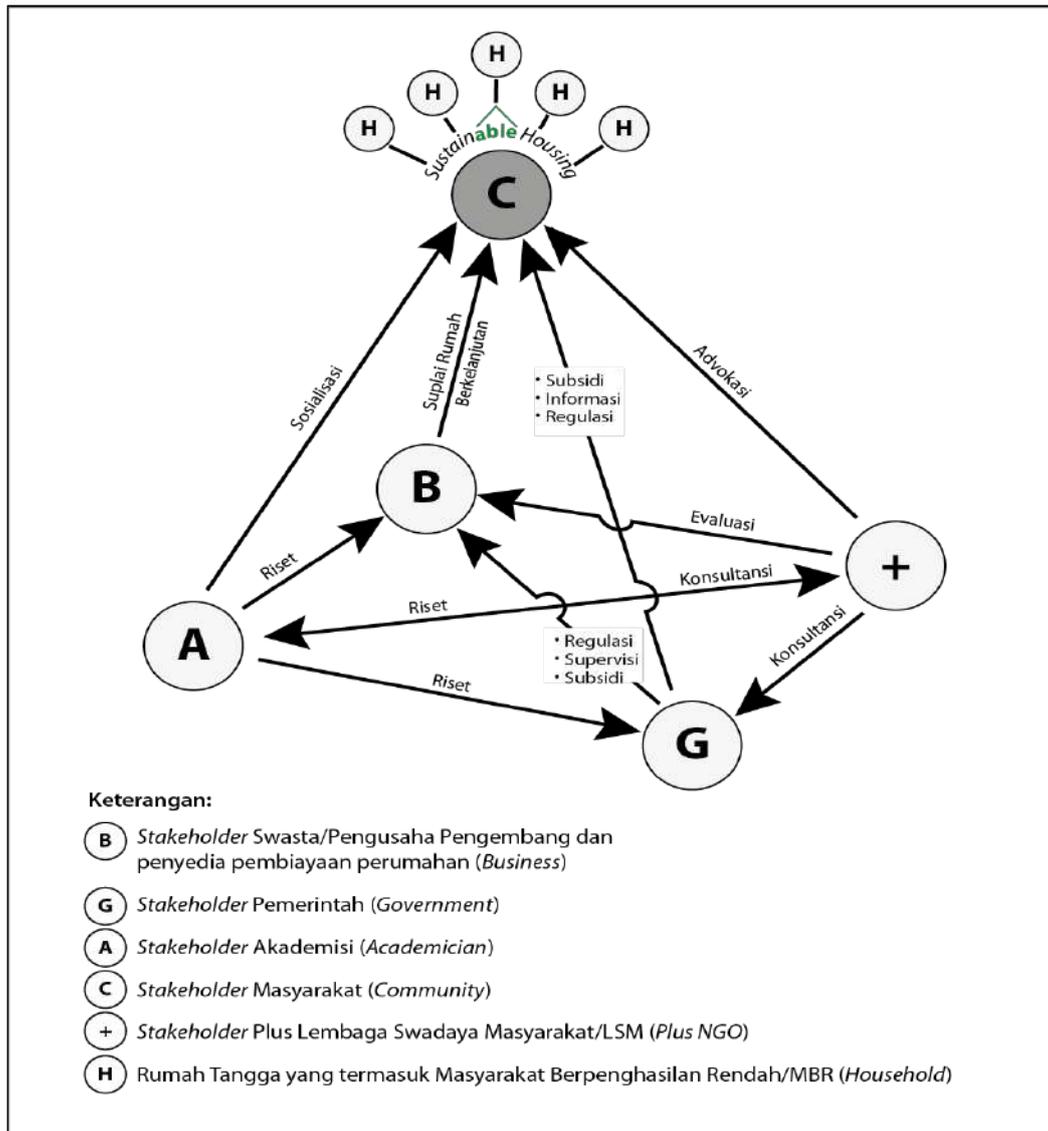
elemen yang berperan dan bertanggungjawab dalam penyediaan perumahan baik dari sisi pembangunan fisik perumahan maupun sisi pembiayaan kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumahnya.

Stakeholders akademisi dan lembaga swadaya masyarakat (LSM) merupakan penyeimbang. Akademisi diharapkan bisa memberikan banyak masukan inovatif berdasarkan kajian-kajian akademis yang bisa menjadi solusi, misalnya alternatif material bangunan yang ekonomis, skema pembiayaan yang menguntungkan bank dan juga MBR, arsitektur yang ramah lingkungan, dan lain-lain. LSM, sesuai tujuan pendiriannya, bisa menjalankan fungsi advokasinya dalam membela kepentingan-kepentingan masyarakat. LSM merupakan ‘anjing penjaga (*watchdog*)’ yang mengawasi dan mengevaluasi kegiatan *stakeholder* swasta. LSM bisa melaporkan hasil temuannya kepada dan untuk ditindaklanjuti pemerintah sebagai regulator.

Skema Kontribusi *Stakeholders* dalam Kolaborasi untuk Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Guna menjelaskan lebih lanjut bagaimana implementasi kolaborasi yang akan dilakukan, pada Gambar 7.2 diilustrasikan skema kontribusi atau peran masing-masing *stakeholders* dalam mendukung kolaborasi dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Berikut adalah penjelasan garis-garis hubungan dalam skema kolaborasi antar-*stakeholders* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

- *Stakeholder* Masyarakat (*Community/C*)
Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan obyek dari program pembangunan perumahan berkelanjutan. Dalam konteks kolaborasi, rumah tangga-rumah tangga yang menjadi bagian masyarakat sebaiknya bergabung dalam sebuah komunitas atau paguyuban. Tujuannya adalah untuk memudahkan koordinasi sehingga proses penyampaian aspirasi, sosialisasi, advokasi, maupun penyaluran program-program bantuan bisa tepat sasaran. Masyarakat sebagai kumpulan dari rumah tangga-rumah tangga (*household/H*) menjadi fokus dari kegiatan-kegiatan yang dilakukan *stakeholder* lainnya. Beberapa kegiatan yang dilakukan dapat dijelaskan berikut ini.
 - a. Sosialisasi, baik dalam bentuk pelatihan maupun bentuk sosialisasi lainnya dari akademisi terkait upaya-upaya mewujudkan hunian yang berkelanjutan.
 - b. Suplai rumah berkelanjutan, yaitu menerima pembangunan fisik rumah dari pengusaha pengembang yang melibatkan item-item kriteria perumahan berkelanjutan. Faktor-faktor yang dianggap penting oleh *stakeholders* namun kenyataannya atau nilai *performance* yang rendah seperti lokasi rumah terhadap tempat kerja, akses transportasi, kualitas layanan transportasi, lokasi rumah terhadap tempat pendidikan, lokasi rumah terhadap rumah sakit, lokasi rumah terhadap tempat rekreasi, ketersediaan taman ruang terbuka hijau, kualitas rumah tinggal dari bangunan, kebersihan dan lingkungan, tempat pembuangan sampah, ketersediaan ruang untuk anak dan remaja, jumlah ruang dalam rumah, dan pertimbangan aspek sosbud menjadi hal yang perlu disepakati bersama. Hal ini penting agar selain aspek ekonomis, aspek yang terkait lingkungan dan aspek sosial dapat segera terpenuhi. Selain itu diharapkan dapat meminimalisir adanya rumah tidak dihuni.



Gambar 7.2 Skema kontribusi *stakeholders* dalam kolaborasi untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

- c. Terkait dengan kriteria perumahan berkelanjutan, masyarakat berpenghasilan rendah juga menerima program pembiayaan kepemilikan rumah yang terjangkau (*affordable*) dari bank atau penyedia pembiayaan perumahan lainnya. Hal ini sesuai data bahwa mayoritas responden MBR memiliki ekspektasi terkait hunian dapat diperoleh dengan seharga 150 juta ke bawah, jenis rumah tapak, dengan uang muka maksimal 15 % dari harga rumah dan angsuran sebanyak-banyaknya Rp2 juta per bulan dengan Bank BTN sebagai preferensi untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- d. Masyarakat memperoleh jaminan untuk mendapatkan hunian dari pemerintah. Pemerintah memberikan subsidi, baik dalam bentuk uang muka, selisih bunga, maupun skema subsidi lainnya untuk membuat harga rumah tetap terjangkau. Masyarakat mendapatkan jaminan untuk memperoleh informasi yang diperlukan

secara cepat dan akurat. Hak dan kewajiban masyarakat juga terlindungi dimuka hukum melalui aturan perundang-undangan dan turunannya.

- e. Kepentingan-kepentingan masyarakat dibantu dan dibela melalui program advokasi LSM.
- *Stakeholder* Pemerintah (*Government/G*)
Pemerintah merupakan *stakeholder* yang mendapatkan amanah undang-undang untuk penyediaan perumahan memiliki peran utama sebagai regulator. Dalam kolaborasi, pemerintah bisa berperan aktif melalui kegiatan regulasi, supervisi, subsidi, dan jaminan informasi. Pemerintah juga menerima masukan berupa kajian akademis dan konsultansi dari akademisi dan LSM.
 - a. Pemerintah menerbitkan aturan-aturan perundangan dan turunannya untuk menjamin *stakeholder* pengusaha pengembang membangun perumahan berkelanjutan bagi MBR tanpa mengabaikan keberlanjutan bisnisnya.
 - b. Pemerintah menerbitkan aturan-aturan perundangan dan turunannya untuk menjamin *stakeholder* pengusaha pengembang/penyedia pembiayaan perumahan untuk membiayai konstruksi pengusaha pengembang dan menyalurkan kredit pemilikan rumah bagi MBR tanpa mengabaikan keberlanjutan bisnisnya.
 - c. Pemerintah menyalurkan subsidi bagi MBR melalui pengembang/penyedia pembiayaan perumahan untuk memastikan harga rumah terjangkau bagi MBR.
 - d. Pemerintah mengawasi kinerja swasta/pengusaha pengembang dan penyedia pembiayaan perumahan untuk memastikan pengembang membangun hunian sesuai kriteria perumahan berkelanjutan dan MBR mendapatkan kredit pemilikan rumah yang terjangkau.
 - e. Pemerintah membangun saluran-saluran informasi untuk menjamin MBR mendapatkan informasi yang diperlukan secara cepat dan akurat. Selain itu, saluran informasi tersebut juga bisa menampung aspirasi-aspirasi MBR untuk ditindaklanjuti pihak terkait.
 - f. Pemerintah menerima masukan-masukan inovatif berupa kajian akademis dari *stakeholder* akademisi. Masukan yang diterima bisa mencakup segala macam aspek pembangunan perumahan berkelanjutan seperti regulasi, skema subsidi, keberlanjutan ekologi, hingga pelestarian sosial budaya.
 - g. Pemerintah menerima konsultansi dari *stakeholder* LSM. LSM terkait dengan peran advokasinya diharapkan bisa memberikan masukan-masukan berdasarkan praktik-praktik ataupun kondisi nyata yang terjadi dalam upaya pembangunan perumahan bagi MBR. Hasil masukan tersebut bisa digunakan dalam proses pengawasan dan evaluasi program.
 - *Stakeholder* Swasta/Pengusaha Pengembang dan Penyedia Pembiayaan Perumahan (*Business/B*)
Stakeholders swasta/pengusaha pengembang dan penyedia pembiayaan perumahan (*Business/B*) merupakan subyek yang berperan dalam pembangunan fisik perumahan dan pembiayaannya. Beberapa peran yang harus dilakukan didasarkan pada hasil riset dapat dijelaskan berikut ini.
 - a. Dalam menjalankan perannya, pengusaha pengembang dan penyedia pembiayaan perumahan bisa menjadi ‘kepanjangan tangan’ dari pemerintah dengan menerima subsidi dan insentif-insentif bisnis lainnya.

- b. Terkait pengusaha pengembang agar dalam melakukan pengembangan rumah MBR dapat memenuhi aspek teknis pengembangan rumah MBR, memenuhi aspek ekonomis (terjangkau), dan menawarkan konsep rumah tumbuh yang sewaktu waktu dapat dikembangkan sesuai kebutuhan pemilik rumah.
 - c. Demikian juga ketika melakukan pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekologis, budaya, kesehatan, pendidikan, tanggung jawab pengembang atas sarana dan prasarana dapat dipantau dan bekerja sama dengan Lembaga pembiayaan. Upaya lain adalah pengembang memberikan prosedur yang mudah untuk perolehan rumah bagi MBR.
 - d. Swasta bisa bekerja sama dengan *stakeholder* akademisi untuk menemukan bisnis yang ekonomis dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR, baik dari sisi proses bisnis, material bangunan, maupun keberlangsungan ekologi dan sosial budaya.
 - e. Swasta sebaiknya juga menjalin kerja sama dengan LSM. Swasta dan LSM yang selama ini terkooptasi stigma 'berseberangan kepentingan' harus bisa mengurangi ego masing-masing. Swasta bisa menggunakan masukan dari LSM terkait aspirasi masyarakat sebagai bahan evaluasi pembangunan. Selain itu, swasta juga bisa menggunakan LSM untuk membantu mensosialisasikan program-program yang dikembangkannya.
- *Stakeholder Akademisi (Academician/A)*
 Akademisi sebagai *stakeholder* penyeimbang bisa berkontribusi langsung dengan *stakeholder* lain seperti swasta, pemerintah, dan masyarakat. Dalam prosesnya, akademisi juga bisa bekerja sama dengan *stakeholder* LSM untuk menghasilkan masukan-masukan inovatif yang berguna baik untuk swasta, pemerintah, maupun masyarakat.
 - a. Akademisi secara aktif memberikan program sosialisasi terkait pentingnya perumahan berkelanjutan dan bagaimana mewujudkannya kepada *stakeholder* masyarakat. Akademisi bisa melakukan sosialisasi melalui berbagai program seperti pelatihan, workshop, maupun kuliah kerja nyata sebagaimana yang telah berjalan selama ini namun dengan fokus pada pembangunan perumahan berkelanjutan.
 - b. Salah satu tugas Akademisi adalah memberi pemahaman masyarakat akan penyediaan rumah, sebagaimana tampak dalam beberapa hasil wawancara, masih terbatas pada rumah tapak. Padahal, pembangunan perumahan berkelanjutan bisa dalam bentuk rumah tapak, rumah susun milik (rusunami), maupun rumah susun sewa (rusunawa).
 - c. Akademisi secara aktif maupun pasif memberikan hasil kajian akademis kepada *stakeholder* swasta terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan. Kajian diharapkan bisa menawarkan alternatif proses bisnis yang ekonomis sehingga secara tidak langsung juga membantu MBR.
 - d. Akademisi secara aktif maupun pasif memberikan hasil kajian akademis kepada *stakeholder* pemerintah terkait dengan pembangunan perumahan berkelanjutan. Kajian-kajian tersebut diharapkan bisa menjadi solusi untuk mengatasi permasalahan perumahan dan mampu mempercepat pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

- e. Akademisi menjalin kerja sama dengan *stakeholder* LSM dalam rangka menemukan solusi yang efektif dan efisien dalam mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Kerja sama kedua *stakeholders* bisa dalam bentuk pertukaran data dan informasi, kegiatan riset bersama dimana akademisi sebagai konseptor dibantu LSM sebagai pelaksana lapangan, maupun koordinasi dalam proses sosialisasi dan advokasi.
- *Stakeholder* Plus Lembaga Swadaya Masyarakat/LSM (+/NGO)
Sama seperti *stakeholder* akademisi, LSM juga merupakan penyeimbang dalam skema kolaborasi. Dengan keunggulannya dalam menjalankan fungsi advokasi, LSM diharapkan bisa membantu pemerintah dalam menyerap aspirasi masyarakat, mengevaluasi implementasi program, dan mengawasi aktifitas bisnis swasta yang terkait pembangunan perumahan berkelanjutan. LSM yang memiliki cakupan spesifik, baik dari sisi lokalitas wilayah maupun sisi kegiatan advokasi, dinilai lebih memahami apa yang diharapkan masyarakat dan kondisi nyata yang terjadi. Untuk menghilangkan stigma negatif terkait kegiatannya, LSM sebaiknya wajib menginformasikan kepada publik setiap kegiatan beserta sumber pendanaanya yang telah diaudit.
 - a. LSM secara aktif menjalankan program advokasi bagi *stakeholder* masyarakat. Advokasi dilakukan melalui penyerapan aspirasi masyarakat dan meneruskannya untuk ditindaklanjuti pihak terkait.
 - b. LSM secara aktif mengawasi aktifitas bisnis swasta dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR, termasuk memastikan pembangunan sudah memasukan item-item kriteria perumahan berkelanjutan. Aktifitas pengawasan tersebut diharapkan bisa menjadi bahan evaluasi.
 - c. LSM secara aktif melakukan kegiatan konsultasi dengan stakeholder pemerintah untuk meneruskan aspirasi masyarakat dan hasil evaluasi kegiatan bisnis stakeholder swasta.
 - d. LSM menjalin kerja sama dengan *stakeholder* LSM dalam rangka menemukan solusi yang efektif dan efisien dalam mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

Adapun peran masing-masing *stakeholders* sebagaimana dijelaskan di atas, dapat diilustrasikan secara ringkas sebagaimana Tabel 7.11.

Tabel 7.11 Pembagian peran pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

<i>Stakeholders</i>	Peran <i>stakeholders</i> dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR
Pengembang dan Bank (B)	<ol style="list-style-type: none"> a. Memberikan pinjaman terhadap “PAGUYUBAN” dalam mengakses lahan dan rumah layak. b. Membangun perumahan berkelanjutan dengan bekerjasama dengan akademisi dan LSM. c. Memfasilitasi kredit untuk membantu MBR mendapatkan lahan.

<i>Stakeholders</i>	Peran <i>stakeholders</i> dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR
Pemerintah Pusat dan atau Daerah (G)	<ul style="list-style-type: none"> a. Memformulasikan kebijakan dan strategi dalam penyediaan perumahan berkelanjutan. b. Melakukan penyaluran subsidi bagi MBR melalui pengembang atau lembaga pembiayaan. c. Membangun saluran informasi dalam menjamin MBR dalam memperoleh informasi yang diperlukan. d. Melakukan pemantauan dan evaluasi kegiatan pembangunan perumahan berkelanjutan. e. Menerima masukan inofatif dari Akademisi terkait pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. f. Menerima Konsultasi dari LSM.
Akademisi (A)	<ul style="list-style-type: none"> a. Menjadi narasumber dalam upaya sosialisasi, edukasi, pelatihan, pendampingan . b. Menterjemahkan pengetahuan teoritis dan kebijakan ke dalam program implementatif. c. Menciptakan inovasi dalam penyediaan perumahan. d. Melakukan riset dan pemantauan pengembangan perumahan berkelanjutan bekerjasama dengan LSM.
Masyarakat (C)	<ul style="list-style-type: none"> a. Mendapat sosialisasi, pelatihan oleh akademisi terkait SHD bagi MBR. b. Merencanakan, melaksanakan, dan pengawasan kegiatan pembangunan penyediaan sesuai kriteria pembangunan perumahan berkelanjutan. c. Menerima pembiayaan yang terjangkau dari Lembaga pembiayaan. d. Memperoleh jaminan untuk mendapatkan unian dari pemerintah. e. Pengorganisasian komunitas (<i>community organizer</i>) dalam Kelompok Swadaya Masyarakat dengan dibantu LSM dalam melakukan fungsi advokasi.
LSM (NGO)	<ul style="list-style-type: none"> a. LSM secara aktif menjalankan program advokasi bagi stakeholder masyarakat. b. LSM secara aktif mengawasi aktifitas bisnis swasta dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. c. LSM menjalin kerja sama dengan <i>stakeholder</i> LSM dalam rangka menemukan solusi.

Implementasi Model Kolaborasi *Stakeholders* untuk Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Mengacu pada skema model sebagaimana diilustrasikan pada Gambar 7.2 dan uraian hubungan kontribusi yang mungkin dilakukan oleh masing-masing *stakeholders*, maka model kolaborasi *stakeholders* yang didasarkan pada pembangunan perumahan berkelanjutan dapat disusun tahapan implementasinya. Secara garis besar tahapan implementasi model kolaborasi terdiri atas 5 fase: 1) persiapan, 2) penilaian awal, 3)

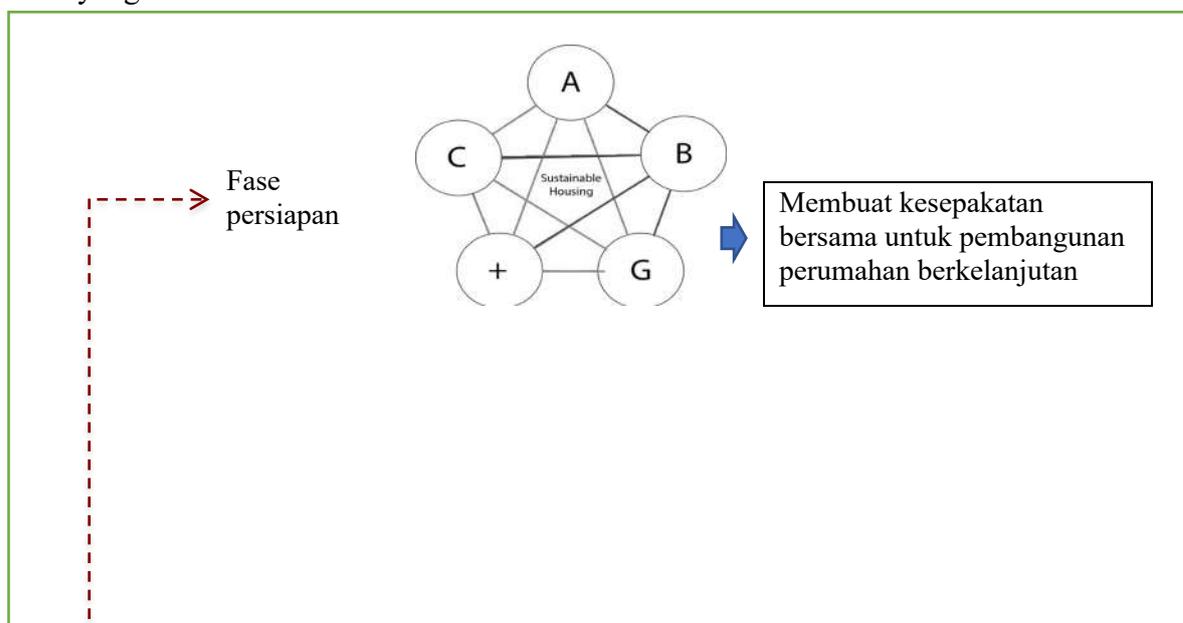
perencanaan program, 4) pelaksanaan program dan 5) pengawasan/penilaian akhir program. Secara keseluruhan, model implementasi kolaborasi *stakeholders* tersebut dapat dilihat pada Gambar 7.4.

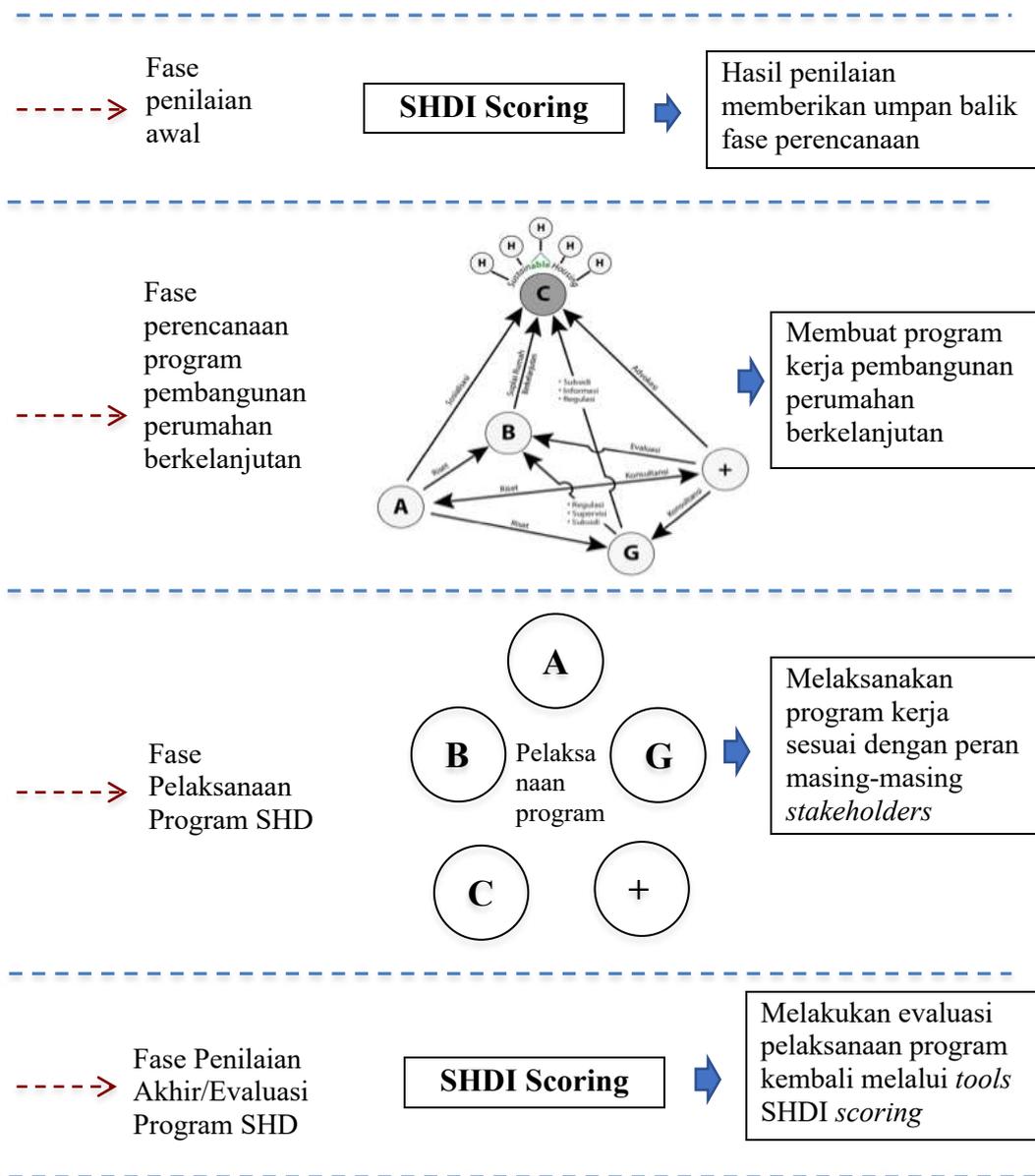
Pada fase persiapan, kolaborasi difokuskan pada proses bagaimana keseluruhan *stakeholders* dapat melakukan pemetaan kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan di mana masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat diidentifikasi sekaligus bagaimana masing-masing *stakeholders* dapat diidentifikasi kondisi awal sosial demografi serta harapan dan peran yang dimiliki oleh masing-masing *stakeholders*. Pada Kabupaten Bandung, fase ini dapat dicapai melalui pertemuan kelompok kerja (Pokja) perumahan dan kawasan permukiman (PKP), sebuah forum yang mempertemukan berbagai *stakeholders* yang berkepentingan dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

Pada fase penilaian awal, kondisi awal dari suatu pembangunan perumahan berkelanjutan dinilai agar dapat diidentifikasi kondisi suatu program pembangunan perumahan dari faktor-faktor keberlanjutannya. Penilaian menggunakan skor SHDI yang dirumuskan dalam penelitian disertasi ini. *Output* dari fase ini adalah berupa skor keberlanjutan dari suatu program pembangunan perumahan. Dari fase ini dapat diidentifikasi pada faktor-faktor keberlanjutan apa saja sebuah pembangunan perumahan sudah berada pada kategori baik, cukup atau buruk, sehingga menjadi patokan bagi pengambilan kebijakan dan program pembangunan perumahan berkelanjutan. Termasuk dalam fase ini, kesenjangan antar persepsi stakeholder mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan diidentifikasi.

Pada fase perencanaan program, suatu program pembangunan perumahan berkelanjutan dirancang. Masing-masing stakeholder mengidentifikasi peran dan kontribusi yang dapat dilakukan berdasarkan hasil analisis kesenjangan persepsi stakeholder bagi pembangunan perumahan berkelanjutan untuk MBR. Proses identifikasi peran dan kontribusi yang dapat dilakukan oleh stakeholder, dapat dilakukan melalui aktivitas *Focused Group Discussion* (FGD) yang melibatkan stakeholder masyarakat, pemerintah, pengusaha (pengembang dan kreditur), akademisi dan LSM yang memiliki perhatian pada pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Untuk konteks di Kabupaten Bandung, fase ini dapat dilakukan melalui forum yang telah berjalan seperti Pokja PKP (Perumahan dan Kawasan Permukiman) yang mencoba merencanakan misalnya proyek pembangunan berkelanjutan.

Pada fase pelaksanaan, masing-masing stakeholder menjalankan apa yang telah direncanakan sesuai dengan peran dan kontribusi masing-masing stakeholder, seperti yang telah dituliskan di atas. Dalam konteks Kabupaten Bandung, fase ini perlu dijalankan melalui *pilot study* program pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR yang melibatkan keseluruhan *stakeholders*.





Gambar 7.3 Implementasi model kolaborasi *stakeholders* untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR

Model implementasi kolaborasi sebagaimana pada Gambar 7.3 dapat dimulai dengan penandatanganan nota kesepemahaman bersama mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan, untuk kemudian dilanjutkan dengan penentuan rencana program. Dalam perencanaan program masing-masing *stakeholders* menjalankan peran masing-masing sesuai kesepakatan. Pemerintah misalnya melakukan perbaikan pada prosedur perizinan pengadaan lahan hingga persetujuan IMB, namun tanpa mengabaikan faktor lingkungan. akademisi dan LSM bersama-sama dengan pengembang merancang konsep pembangunan perumahan berkelanjutan. Pada fase pengawasan, program

pelaksanaan pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR dievaluasi dengan menggunakan model analisis yang telah disusun, diantaranya melalui indikator *sustainability housing development index* (SHDI) *score* yang juga digunakan pada penilaian awal. Dari SHDI *score* dapat dilihat sampai sejauh mana program pembangunan perumahan berkelanjutan (SHD) telah mampu meningkatkan skor keberlanjutan pada masing-masing faktor yang pada awalnya dinilai buruk atau cukup misalnya. Juga dapat dievaluasi apakah kesenjangan persepsi telah dapat diminimalisir dengan program pembangunan perumahan yang dijalankan, termasuk apakah kesepahaman bersama antara *stakeholders* dapat terwujud secara efektif melalui kolaborasi. Jika berhasil dengan SHDI *score* yang baik atau *sustainability* yang tinggi, maka pola yang serupa dapat dijadikan *benchmark* bagi pembangunan di daerah yang lain. Namun jika skornya rendah, maka perlu di evaluasi kembali mengenai faktor-faktor apa sajakah yang menyebabkan SHDI *score*-nya rendah agar selanjutnya dapat dicarikan jalan keluar penyelesaian masalahnya.

8 SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan Penelitian mengenai Model Kolaborasi Strategis Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Konsep perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*) merupakan konsep perumahan yang bisa mengakomodasi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Konsep perumahan berkelanjutan tidak hanya mempertimbangkan dimensi ekonomi (*affordable*), namun juga aspek sosial (*sociable*) dan lingkungan (*ecological*). Ketiga dimensi itulah yang biasa disebut sebagai aspek keberlanjutan (*sustainable*). Hunian yang memenuhi prasyarat ketiga dimensi tersebut akan dapat membantu MBR dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, baik bagi kesehatan fisik maupun mental keluarga dan terpeliharanya mata pencaharian. Berdasarkan hasil penelitian, dapat dihasilkan beberapa simpulan sebagai berikut ini.

1. Karakteristik MBR di wilayah Kabupaten Bandung merupakan penduduk asli Kabupaten Bandung, berprofesi swasta informal, berusia di atas 40 tahun, pernah/sudah menikah, beragama Islam, pengambilan keputusan pada pria/kepala keluarga, berpendidikan SLTA ke atas, berpenghasilan Rp5 juta ke bawah per bulannya, serta tinggal tersebar di seluruh area Kabupaten Bandung. Adapun dari sisi hunian yang saat ini ditinggali mayoritas merupakan milik sendiri melalui kredit atau tunai, memiliki 2-3 kamar tidur setiap rumahnya, 1 kamar mandi, kondisi rumah berpagar namun tidak bertaman, berjarak di bawah 15 km dari tempat kerja, di bawah 6 km dari sekolah, di bawah 3 km dari pasar, di bawah 3 km dari rumah sakit/klinik, sekalipun tersedia tempat ibadah (masjid) yang memadai namun tidak memiliki tempat bermain maupun tempat berkumpul bagi warga di sekitar perumahan, serta tidak memiliki cukup Ruang Terbuka Hijau (RTH). Dari sisi ekspektasi, mayoritas Responden MBR memiliki ekspektasi bahwa hunian dapat diperoleh dengan seharga

Rp150 juta ke bawah, jenis rumah tapak, dengan uang muka maksimal 15% dari harga rumah dan angsuran sebanyak-banyaknya Rp2 juta per bulan dengan Bank BTN sebagai preferensi untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Penelitian berhasil melibatkan lima elemen *stakeholders* yang berkepentingan secara langsung dengan pembangunan perumahan berkelanjutan di Kabupaten Bandung. Kelima elemen tersebut adalah pengusaha pengembang dan penyedia pembiayaan perumahan yang mewakili *stakeholder* swasta/Business (B), unsur-unsur pemerintah daerah yang mewakili *stakeholder* Government (G), unsur perguruan tinggi yang mewakili *stakeholder* Academician (A), perwakilan masyarakat MBR yang mewakili *stakeholder* Community (C), dan pengurus Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang mewakili *stakeholder* LSM sebagai elemen plus (+). Rincian karakteristik dari kelima *stakeholders* adalah sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya.
3. Hasil penelitian yang telah dilakukan menyimpulkan bahwa masih ada perbedaan persepsi diantara para *stakeholders* tersebut. Perbedaan persepsi terutama terjadi pada *stakeholder* swasta, yaitu antara swasta dengan akademisi, swasta dengan pemerintah, swasta dengan lembaga swadaya masyarakat/LSM, dan swasta dengan masyarakat. Dari keenam faktor persepsi, seluruh *stakeholders* secara umum memandang peran pemerintah dan swasta sebagai faktor terpenting dalam upaya mewujudkan perumahan berkelanjutan bagi MBR di Indonesia. LSM yang berada di urutan terakhir dalam hal tingkat kepentingannya, dinilai sudah menjalankan perannya namun melampaui dari apa yang seharusnya dikerjakan. Masih sedikitnya jumlah LSM yang *concern* dengan permasalahan perumahan membuat peran pentingnya sedikit diabaikan. Selain itu, kegiatan LSM masih dikonotasikan negatif karena seringkali terlihat berseberangan dengan pemerintah dan swasta. Seluruh *stakeholders* juga menilai aspek legal dan prosedur sebagai payung hukum yang diperlukan untuk pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR sudah memadai. Hanya saja, jika mempertimbangkan nilai performa faktor lainnya, kualitas penegakan hukum masih perlu ditingkatkan terutama dengan peningkatan peran LSM dan akademisi dalam hal evaluasi dan pengawasan. Akademisi dinilai belum banyak berkontribusi. Padahal, perannya dinilai penting untuk mendorong percepatan pembangunan perumahan nasional. Kajian-kajian akademis yang dilakukannya diharapkan bisa memberikan solusi atas permasalahan pembangunan perumahan berkelanjutan di Indonesia.
4. Pemenuhan item-item kriteria perumahan berkelanjutan dinilai belum menjadi prioritas dalam pemenuhan hunian yang layak bagi MBR. Tingkat *backlog* perumahan yang masih tinggi telah mengaburkan pentingnya konsep perumahan yang berkelanjutan. Dua *stakeholders* utama, yaitu pemerintah dan swasta yang memiliki keterlibatan langsung dalam proses penyediaan (*supply*) lebih memprioritaskan dimensi ekonomi dibandingkan dimensi sosial dan lingkungan. Harga rumah yang sesuai dengan kemampuan daya beli MBR masih menjadi hal penting. Hasil penelitian juga menyiratkan adanya pemahaman yang sempit tentang wujud hunian. Pemahaman masyarakat akan penyediaan rumah, sebagaimana tampak dalam beberapa hasil wawancara, masih terbatas pada rumah tapak. Padahal, pembangunan perumahan berkelanjutan bisa dalam

- bentuk rumah tapak, rumah susun milik (rusunami), maupun rumah susun sewa (rusunawa).
5. Penelitian telah menghasilkan Model Analitik, Hipotetik serta Implementasi dari Kolaborasi Strategis Stakeholder dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sekaligus juga menghasilkan Model Implementasi Kolaborasi Strategis Stakeholder dalam Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Peneliti mengharapkan model dan skema yang ada bisa menjembatani perbedaan persepsi sehingga akan terwujud kesamaan visi antar-*stakeholders* dalam pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Para *stakeholders* bisa membentuk forum atau kelompok kerja dan merumuskan program kegiatan sesuai peran dan tanggung jawab masing-masing *stakeholder* dengan mengacu pada skema kolaborasi tersebut.
 6. Penelitian telah merumuskan bahwa untuk kepentingan penilaian, penelitian juga telah menghasilkan skor *Sustainable Housing Development Indeks* (SHDI) yang dapat dipergunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam mengevaluasi dan melakukan penilaian atas pembangunan perumahan yang menggunakan konsep perumahan berkelanjutan. Pengukuran ini dapat digunakan *stakeholders*, khususnya pemerintah untuk menilai apakah suatu program pembangunan perumahan telah memenuhi kualifikasi keberlanjutan atau tidak. *Stakeholders* dapat menyesuaikan model ini secara lebih spesifik untuk masing-masing faktor keberlanjutan (*sustainability*) dari pembangunan perumahan (*housing development*), tergantung dari kebutuhan akan tingkat kedalaman dari penilaian yang diinginkan.

Implikasi Kebijakan Penelitian

Kolaborasi tanpa adanya kesamaan visi diantara pihak-pihak yang terlibat tidak akan berjalan efektif. Visi merupakan petunjuk arah kemana kolaborasi tersebut akan dibawa. Oleh karena itu, perbedaan persepsi yang terjadi diantara *stakeholders* pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR sudah seharusnya disamakan. Persamaan persepsi akan menghasilkan kesatuan visi. Dengan begitu, skema kolaborasi strategis bisa diimplementasikan secara efektif. Merangkum yang sudah dijelaskan pada bagian sebelumnya, berikut adalah implikasi-implikasi manajerial yang menjadi konsekuensi dari hasil penelitian ini:

1. Pemerintah mengkoordinasikan pembentukan forum atau kelompok kerja *ad hoc* mengenai pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR dengan melibatkan lima elemen kolaborasi strategis, yaitu swasta, pemerintah, akademisi, masyarakat, dan LSM. Untuk efektifitas, forum atau kelompok kerja dibentuk secara lokal ditingkat kabupaten/kota dengan pertimbangan melokalisasi pembangunan karena setiap daerah bisa jadi mempunyai karakteristik permasalahan yang berbeda.
2. Forum atau kelompok kerja yang terbentuk sebaiknya menentukan dan memastikan untuk pertama kali sebelum menyusun program kerja, terutama yang terkait dengan kriteria perumahan berkelanjutan yang menjadi prioritas yang harus dipenuhi dan pembagian peran masing-masing *stakeholder*. Tujuannya adalah untuk menyamakan persepsi dan membentuk visi diantara *stakeholders* tersebut. Item-item kriteria

perumahan berkelanjutan dan skema kolaborasi strategis dari penelitian ini bisa menjadi acuan.

3. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang merupakan obyek dari kolaborasi strategis sebaiknya membentuk komunitas atau paguyuban untuk memudahkan program pembangunan berjalan efektif dan efisien.
4. Perguruan tinggi bisa menginisiasi pembentukan kelompok studi mahasiswa lintas jurusan atau lembaga studi khusus mengenai perumahan dan permukiman di Indonesia. Tujuannya adalah menyediakan wadah yang bisa mendorong minat akademisi untuk berkontribusi pada pembangunan perumahan nasional sehingga bisa menghasilkan lebih banyak kajian akademis perumahan yang inovatif dan menawarkan solusi bagi percepatan pembangunan.
5. LSM sebaiknya mempublikasikan secara reguler kegiatan dan pendanaannya yang sudah diaudit kepada seluruh *stakeholders*. Swasta bersama pemerintah bisa membantu memfasilitasi proses audit dengan menyediakan auditor eksternal.
6. Khusus untuk Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) Kabupaten Bandung, Pokja sebaiknya melibatkan unsur LSM dalam kolaborasi. LSM dengan fungsi advokasinya mampu menyerap aspirasi-aspirasi yang berkembang di masyarakat yang bisa digunakan sebagai bahan evaluasi untuk keberhasilan program, terutama terkait dengan pencapaian kriteria perumahan berkelanjutan sebagaimana yang diamanatkan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2016-2036 dimana pembangunan permukiman dan perumahan harus memenuhi unsur ekonomi, sosial, dan lingkungan.

Saran dan Rekomendasi Penelitian mengenai Model Kolaborasi Strategis Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR

Hasil penelitian menunjukkan masih adanya perbedaan persepsi diantara *stakeholders* terkait pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR. Beberapa faktor pembangun dinilai sudah berjalan baik sementara lainnya dinilai kurang berkontribusi dan bahkan berlebihan. Item-item kriteria perumahan berkelanjutan yang wajib dipenuhi dan mendapatkan prioritas tinggi perlu perumusan kembali. Tujuannya adalah untuk mendapatkan persepsi yang sama yang pada akhirnya menghasilkan kesamaan visi dalam upaya mewujudkan pembangunan perumahan berkelanjutan. Kondisi sosial demografi sedikit banyak akan mempengaruhi persepsi responden yang berimplikasi pada pengembangan model kolaborasi.

Berdasarkan hal tersebut, berikut adalah saran dan rekomendasi untuk penelitian lanjutan yang bisa dilakukan.

1. Dengan mempertimbangkan wilayah Indonesia yang beragam dengan karakteristik sosial demografi yang unik, penelitian lanjutan bisa menggunakan daerah lain sebagai studi kasus sehingga bisa didapatkan gambaran komprehensif persepsi dan model kolaborasi yang lebih 'Indonesia' dan bisa diimplementasikan di tingkat nasional.

2. Perlu kajian lebih lanjut untuk menguji asumsi-asumsi yang dibangun dalam penyusunan model kolaborasi strategis yang digunakan dalam penelitian ini sehingga bisa menjadi *reference guide*, misalnya perbaikan komunikasi antara pengusaha dengan masyarakat, pengusaha dengan akademisi, serta pengusaha dengan LSM secara efektif dapat menunjang program pembangunan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Pengembangan model skor *Sustainable Housing Development Index* (SHDI) pada penelitian ini disusun berdasarkan data empiris hasil penelitian dengan studi kasus Kabupaten Bandung. Penelitian lanjutan bisa menggunakan *random generated number* atau algoritma tertentu dimana bobot angka yang diberikan pada setiap kriteria *Sustainable Housing Development*, termasuk detail setiap kriteria didasarkan pada penilaian ahli, untuk mengembangkan model SHDI lainnya. Penelitian lanjutan mengenai model kolaborasi *stareategis stakeholders* maupun skor SHDI akan membuktikan apakah bobot yang diberikan memiliki justifikasi ilmiah lebih lanjut atau tidak, dan dengan demikian, model yang dihasilkan pada disertasi ini akan memperoleh penguatan empirik lanjutan atau sebaliknya.
4. Dalam hal penelitian lanjutan, penting dilakukan analisis mengenai biaya akuntansi dan biaya sosial yang ditimbulkan dalam proses kolaborasi yang dilakukan. Pertimbangan biaya ini akan menjadi masukan yang berharga apakah suatu kolaborasi dapat berjalan dengan baik atau sebaliknya.
5. Pendekatan analisis lanjutan dengan menggunakan metode kuantitatif lain seperti metode regresi dengan variabel dummy misalnya, untuk mengidentifikasi faktor faktor yang terkait dengan *Sustainable Housing Development* dapat dipertimbangkan untuk dilakukan pengujian kolaborasi dengan metode yang berbeda serta memberikan input bagi pemberi kebijakan maupun pelaku pembangunan perumahan berkelanjutan bagi MBR.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbott J. 1996. *Sharing the City: Community Participation in Urban Management*. Ed ke-1. London (UK): Earthscan Publication Ltd.
- [ACF, VCOSS] Australian Conservation Foundation, Victorian Council of Social Service. Housing affordability: More than rents and mortgages [Internet]. [diunduh 2017 April 9]. Tersedia pada : http://www.vcooss.org.au/documents/VCOSS%20docs/Housing_REP_A_CF_VCOSS%20Housing%20Affordability%20October%202008%20.PDF.
- [ACHR] Asian Coallition for Housing Rights. The community mapping for housing by people's

- process handbook [Internet]. [diunduh 2017 April 9]. Tersedia pada : http://www.achr.net/upload/downloads/file_13122013125107.pdf.
- Adams W.M. 2006. The future of sustainability: re-thinking environment and development in the twenty-first century [Internet]. [diunduh 2017 Apr 9]. Tersedia pada: http://cmsdata.iucn.org/downloads/iucn_future_of_sustainability.pdf.
- Ahonen L, Hämäläinen T, 2012. CLIQ: A practical approach to the quadruple helix and more open innovation. Di dalam : Macgregor S, Carleton T. *Sustaining innovation. Collaboration models in a complex world*. Springer.
- Ajayi RJ. 2012. Strategies for sustainable housing co-operatives in South Africa [disertasi]. Porth Elisabeth (SA): Nelson Mandela Metropolitan University.
- Aked J, Marks N, Cordon C, Thompson S. 2008. Five ways to well-being: the evidence. A report presented to the foresight project on communicating the evidence base for improving people's well-being. London (UK): The New Economics Foundation.
- Alvesson M. 2011. Interpreting interviews. London (UK): SAGE Publication Ltd.
- Antara. 2014. LSM desak pemerintah membentuk badan pelaksana perumahan (01 Ags 2014) [Internet]. [Diacu 2016 Jun 23]. Tersedia pada: <http://www.beritasatu.com/property/200144-lsm-desak-pemerintah-membentuk-badan-pelaksana-perumahan.html>
- Antara. 2015. LSM soroti penurunan anggaran untuk perumahan rakyat (20 Ags 2015) [Internet]. [Diacu 2016 Mar 10]. Tersedia pada: <http://www.jurnalasia.com/bisnis/properti/lsm-soroti-penurunan-anggaran-untuk-perumahan-rakyat>
- Antariksa S. 1985. Rumah susun, sumber masalah baru (Harian Suara Indonesia edisi 23 Februari 1985) [Internet]. [diacu 2017 Apr 9] Tersedia pada : https://www.academia.edu/7871281/Rumah_Susun_Sumber_Masalah_Baru.
- Arikunto S. 2002. Prosedur suatu penelitian: pendekatan praktek. Ed ke-5. Jakarta (ID): Penerbit Rineka Cipta.
- Ariyanti F. 2014. Atasi krisis rumah, pengembang usul 7 terobosan ke Jokowi (23 Ags 2014) [Internet]. [Diacu 2016 Jun 23]. Tersedia pada: <http://bisnis.liputan6.com/read/2095253/atasi-krisis-rumah-pengembang-usul-7-terobosan-ke-jokowi>.
- Babiak K, Tibault L. 2007. Challenges in Multiple Cross-Sector Partnership. *Non-Profit and Voluntary Sector Quarterly*, 38(1): 117-143.
- Battams S, Baum F. 2010. What policies and policy processes are needed to ensure that people with psychiatric disabilities have access to appropriate housing. *Jurnal Social Science and Medicine*, 70 (1) :2010.
- Bendell C, Roper. 2010. Beyond partnership: toward a more expansive research agenda on multi-stakeholder collaboration for responsible business. *Business Strategy and the Environment*.
- Billing P, 2009. *Öresund social innovation zone? Föreningsliv, frivilligkraft och innovativ regional utveckling*. Förening Öresun.
- Bjork F, Hansson J, Lundborg D. 2014. An ecosystem for social innovation in sweden: a strategic research and innovation agenda. Lund (SE): Lund University.
- Bloom, P. & Dees, G., 2008. Cultivate your ecosystem. *Stanford Social Innovation Review*, winter 2008.

- Bramantyo, 2012, Efektivitas Regulasi Perumahan Di Indonesia dalam Mendukung Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MB), Widyariset, 15 (1), April 2012
- Brienkerhoff JM. 2002. Government non-profit partnership: a defining framework. *Journal of Public Administration and Development*, 22 (1) : 19-30.
- Brugha R, Varvasovszky Z. 2000. Stakeholders analysis: a review. *Health Policy and Planning*, 15(3) : 239-246. London (UK): Oxford University Press.
- Bullard SG.2003. A Qualitative Assessment and Analysis of Stakeholder Expectations. Naval Postgraduate School Monterey CA 93943-5000, 1 (1).
- Carayannis, E.G., Barth, T.D. & Campbell, D.F. 2012. *J Innov Entrep* 1: 2. <https://doi.org/10.1186/2192-5372-1-2>.
- Cameron, H. 2012. Social entrepreneurs in the social innovation ecosystem. In: NICHOLLS, A., & MURDOCK, A. (Eds). *Social innovation. Blurring boundaries to reconfigure markets*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Carayannis E.G, Campbell D.F.J, Mode 3 Knowledge Production in Quadruple Helix Innovation Systems, Springer Briefs in Business 7
- Chambers R. 2004. Ideas for development: reflecting forwards. *IDS Working Paper 238*. November.
- Charmaz K. 2006. Constructing grounded theory: a practical guide through qualitative analysis. London (UK): SAGE Publication Ltd.
- Clamer J. 2005. Culture, development, and social theory: on cultural studies and the place of culture in development. *The Asia Pacific Journal of Anthropology*, 1740-9314, 6 (2) : 100 – 119.
- Clarke A, Fuller M. 2010. Collaborative strategic management: strategy formulation and implementation by multi-organizational cross-sector social partnerships. *Journal of Business Ethics*, 94 : 85-101.
- Clarkson, B. E. M. 1995. A stakeholder framework for analysing and evaluating corporate social performance. *Academy of Management Review*, 20 (1) : 92-117.
- Creswell JW. 2010. Mapping the developing landscape of mixed methods research. In A Tashakkori & C. Teddie (Eds), *SAGE handbook of mixed methods in social and behavioural research*,. London (UK), 2 (1) : 45-68.
- Creswell JW. 2013. *Qualitative inquiry and research design: choosing among five traditions*. London (UK): SAGE Publication Ltd, 2 (1).
- Creswell JW. 2014. *Research Design : Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Newbury Park: SAGE Publications, 4 (1).
- [CTOD, CNT] Center for Transit-Oriented Development, Center for Neighborhood Technology. 2006. The affordability index: a new tool for measuring the true affordability of a housing choice [Internet], Washington (US): Urban Markets Initiative, The Brookings Institution. [Diunduh 2010 Jun 19]. Tersedia pada : <http://brookings.edu/metro/umi/20060127affindex.pdf>.
- Dahan NM, Doh J, Teegen H. 2010. Role of nongovernmental organizations in the business-government-society interface: introductory essay by guest editors. *Business & Society*, 49 : 567-569.

- Danilda I, Lindberg M, Torstensson B.M, 2009. Women resource centres—a Quattro Helix innovation system on the European agenda. Paper presented at Triple Helix VII, Glasgow, UK.
- David A.T, Ken G, 2010. A framework to guide sustainable housing development. *Housing and Society*, 37 (2) pp 87-117, DOI: 10.1080/08882746.2010.11430582.
- David A.T, 2007. Developing sustainable housing: moving beyond green [Internet]. [Diacu 2017 Apr 9]. Tersedia pada : <http://www.plannersnetwork.org/2007/07/developing-sustainable-housing-moving-beyond-green/>.
- Davidson CH, Johnson C, Lizarralde G, Dikmen N, Sliwinski A. 2007. Truths and myths about community participation in post-disaster housing projects. *Habitat International*, 31(1) : 100-115.
- [DCLG] Department for Communities and Local Government. 2006. Code for sustainable homes: a step-change in sustainable home building practice. London (UK): DCLG.
- [DCLG] Department for Communities and Local Government. 2006. *Delivering affordable housing*. London (UK): DCLG.
- [DCLG] Department for Communities and Local Government. 2007. Strategic housing market assessments: practice guidance version 2. London (UK): DCLG.
- Dodgson, J., Spackman, M., Pearman, A. and Phillips, L. 2000. Multi-Criteria Analysis: a Manual, DETR, London.
- Esu BB. 2005. Influence of socio-demographic characteristics on attendee's perception of festival quality, satisfaction and behavioural intentions. *International Review of Social Sciences and Humanities*, 10 (1) pp 16 -31.
- Etzkowitz H, Leydesdorff L. 2000. The dynamics of innovation: from national systems and “mode 2” to a triple helix of university–industry–government relations. *Research Policy* 29: 109–123.
- Etzkowitz H, Ranga M, Dzisah J, Zhou C. 2007. University-Industry-Government Interaction: the Triple Helix Model of Innovation. *Asia Pacific Tech Monitor*, 24 (1): 14-23.
- Etzkowitz, H. 2008. *The Triple Helix: University–Industry–Government Innovation in Action*. New York, Routledge. Doi:10.1080/09537320802426309
- Farihna L, Ferreira JJ. 2013. Triangulation of the triple helix : a conceptual framework [Internet]. [Diunduh 2017 Apr 9]. Tersedia pada <https://www.triplehelixassociation.org/wp-content/uploads/2013/01/Triangulation-of-the-Triple-Helix-A-Conceptual-Framework.pdf>.
- Farinha, L and Ferreira, J.L, Triangulation Of The Triple Helix: A Conceptual Framework, Conference Paper · August 2012 DOI: 10.13140/2.1.4161.1202.
- Fisher LM, Pollakowski HO, Zabel J. 2009. Amenity-Based Housing Affordability Indexes. *Real Estate Economics*, 37 (4) : 705-746.
- Financial Dictionary. 2018. <https://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Gap+Ratio> [internet] [diunduh pada 12 Maret 2018]
- Flick U. 2009. *An introduction to qualitative research*. Ed ke-4. Los Angeles (US): SAGE Publication Ltd.
- Freeman, R. E. 1984. *Strategic Management: A Stakeholder Approach*, Boston, Pitman.

- Freeman, R.E., Wicks, A.C. dan Parmar, B. 2004. "Stakeholder Theory and the Corporate Objective Revisited." *Organization Science*, 15 (3) : 364.
- Ganapati NE, Ganapati S. 2009. Enabling participatory planning after disasters: a case study of the world bank's housing reconstruction in turkey. *Journal of the American Planning Association*, 75(1) : 41-59.
- Garcia D, Macharia D. 2014. Collaboration between sectors for social innovation: the refugee housing unit case. Linköping (SE): Linköping University.
- Gasperz V. 1996. *Ekonomi manajerial: penerapan konsep-konsep dalam manajemen bisnis total*. Jakarta (ID): Penerbit Gramedia.
- Glaser B.G, Strauss A.L. 2008. *The discovery of grounded theory: strategies for qualitative research*. New Jersey (US): Aldine Transaction.
- Griffith A, Headley J.D. 1997. Using a weighted score model as an aid to selecting procurement methods for small building works. *Construction Management & Economics*, 15 (4) : 341 – 348. DOI : 10.1080/014461997372890
- Grimble, R and Wellard, K. 1996. *Stakeholder Methodologies in Natural Resource Management: A Review of Principles, Contexts, Experiences and Opportunities*. Paper presented at the ODA NRSP Socioeconomic Methodologies Workshop, 29-30 Apr, 1996, London, UK
- Guillemin M, Gillam L. 2004. Ethics, reflexivity, and ethically important moments in research. *Qualitative Inquiry*, 10 : 261-280.
- Herdiansyah H. 2010. *Metodologi penelitian kualitatif untuk ilmu-ilmu sosial*. Jakarta (ID): Salemba Humanika.
- Hilman M. 2008. *Model penentuan lokasi perumahan berkelanjutan di wilayah Gedebage Kota Bandung [Disertasi]*. Bogor (ID): Institut Pertanian Bogor.
- Ife J, Tesoriero F. 2008. *Community development: alternatif pengembangan masyarakat di era globalisasi*. Ed ke-3. Manulang S, Yakin N, Sahid MN, Penerjemah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Terjemahan dari: *Community Development: Society Development Alternative in Globalization Era*.
- Ife J. 2002. *Community development, creating community alternatives – vision, analysis and practice*. Melbourne (AU): Longman.
- Ilesanmi AO, Ogunshakin L. (2010). A review of literature on housing and health in the developing world. Di dalam Fadare SO, Adesanya DA, Editor. *Sustainable Environment, a Book of Readings*. Ile-Ife (NG): Faculty of Environmental Design and Management, Obafemi Awolowo University. pp 56-75.
- Indonesia Investments. 2017. *Kemiskinan di Indonesia [Internet]*. [Diacu 2017 Feb 5]. Tersedia pada : <http://www.indonesiainvestments.com/id/keuangan/angka-ekonomi-makro/kemiskinan/item301>.
- [IUCN] International Union for Conservation of Nature. 2006. *The Future of Sustainability Rethinking Environment and Development in the Twenty-first Century*. Report of the IUCN Renowned Thinkers Meeting, 29-31 January 2006 [Internet]. [diunduh 2017 Jan 24]. Pp : 1-16. Tersedia pada https://cmsdata.iucn.org/downloads/iucn_future_of_sustainability
- Investopedia (2018). <https://www.investopedia.com/terms/g/gap-analysis.asp> [diunduh pada 12 Maret 2018]

- Jakarta Property. 2008. Penjualan rumah di Bogor tinggi, tapi okupansi rendah (04 Feb 2008) [Internet]. [Diacu 2016 Apr 20]. Tersedia pada: <http://jktproperty.com/penjualan-rumah-di-bogor-tinggi-tapi-okupansi-rendah>
- Kanno T, Furuta K, Chou TH. 2013. A model of HAL gap between different actors. *International Journal of Quality and Service Sciences*, 5 (4) : 382-294.
- Kaplan, M. 1965. The Roles of Planner and Developer in the New Community. *Washington University Law Review*. 1965 (1). URL: https://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3110&context=law_lawreview
- [Kemenpupera] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2015. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 48/PRT/M/2015. Jakarta (ID): Kemenpupera
- [Kemenpupera] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2016. Tangani permukiman kumuh, Ditjen Cipta Karya adakan Program KOTAKU di 269 Kabupaten/Kota (27 Apr 2016) [Internet]. [Diacu 2016 Jun 24]. <http://www.pu.go.id/berita/11181/Tangani-Permukiman-Kumuh,-Ditjen-Cipta-Karya-Adakan-Program-KOTAKU-di-269-Kabupaten/Kota->.
- Kementerian Lingkungan Hidup. 1997. *Agenda 21: strategi nasional untuk pembangunan berkelanjutan*. Publikasi awal. Jakarta (ID): KLH.
- Kementerian Lingkungan Hidup. 2010. Sampah di Indonesia Sudah Memasuki Stadium IV. Tersedia pada: <http://www.menlh.go.id/sampah-di-indonesia-sudah-memasuki-stadium/>
- Kementerian Pekerjaan Umum. 1999. Healthy housing specifications and standards, Online. Dirjen Cipta Karya – PU [Internet]. [Diacu 2017 Apr 9]. Tersedia pada :<http://www.pu.go.id>.
- Keeney, R. L. and Raiffa, H. 1976. *Decisions with Multiple Objectives: Preferences and Value Trade-offs*, Wiley, New York.
- Khamdi M. 2014. REI Jateng minta pemerintah baru perhatikan perumahan rakyat (14 Sep 2014) [Internet]. [Diacu 2016 Jun 24]. Tersedia pada: <http://properti.bisnis.com/read/20140914/48/257233/rei-jateng-minta-pemerintah-baru-perhatikan-perumahan-rakyat>.
- Kirmanto D. 2005. *Prospek pembangunan infrastruktur di Indonesia*. Jakarta (ID): Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia.
- Kline C, Bulla B, Rubright H, Green E, Harris E. 2016. An exploratory study of expectation–importance–performance analysis with cultural tourists in Havana, Cuba. *Tourism and Hospitality Research* 16.1 : 19-34. London (UK): Sage.
- Kurniawati M, Oslan Y, Proboyekti U. 2009. Implementasi weight scoring system dalam perekomendasi jumlah pembelaian suatu judul buku. *Jurnal EKSIS*. 2 (2) : 10-17
- Kusuma EF. 2016. Cerita Warga yang Direlokasi ke Rusun Jatinegara Barat: Jujur Saya Sedih (19 Okt 2016) [Internet]. [Diacu 2017 April 23]. Tersedia pada: <http://news.detik.com/berita/d-3324418/cerita-warga-yang-direlokasi-ke-rusun-jatinegara-barat-jujur-saya-sedih>.
- Larasati D. 2006. Towards an integrated approach of sustainable housing in indonesia: with an

- analysis of current practices in Java [Disertasi]. Delft (NL): Technische Universiteit Delft.
- Lase T. 1996. The use of environmental indicators in priority setting for developing an appropriate housing program for alleviating urban slum conditions in Indonesia (case study of Semarang City) [Tesis]. Wageningen (NL): Institute for Housing and Urban Development Studies (HIS) - Wageningen Agricultural University.
- Le, L.H., Ta, A.D., Dang, H.Q. 2016. Building up a System of Indicators to Measure Social Housing Quality in Vietnam, *Procedia Engineering* 142 :116 – 123.
- Leeuwen VJ. 2004. Reaching the hard to reach: innovative housing for homeless youth. *Child Welfare* 83 (5) : 453-468.
- Lindmark A, Stureson E, Nillson-Roos, M. 2009. Difficulties of Collaboration for Innovation: A Study in the Oresund Region. [Tesis]. Lund University.
- Li F, Zhao M. 2011. A discussion on housing development in multi-center cities: phenomenon & planning implications of Chongqing. *Urban Planning Forum*, 2011-3 [Internet]. [Diacu 2017 Apr 09]. Tersedia pada: http://en.cnki.com.cn/Article_en/CJFDTotal-CXGH201103004.htm
- Li XY, Zhao SQ. 2011. Research on construction for sustainable housing based on the whole life cycle. *Advance Materials Research*, 224 : 164-169.
- Lowe, CU. 1982, The triple helix - NIH, Industry, and the academic world. Article in *The Yale journal of biology and medicine* 55 (3-4) : 239-46.
- Makinde OO. 2013. Environmental Factors in Housing. *J Environment & Science*. 3(1) : 86-97.
- Makinde OO. 2014. Influences of socio-cultural experiences on residents' satisfaction in Ikorodu low-cost housing estate, Lagos State. *Environmental Development Sustainability*, 17 : 173-198, Springer.
- Maliene V, Malys N. 2009. High-quality housing - a key issue in delivering sustainable communities. *Building and Environment*, 44 (2) : 426-430.
- Manaf A. 2009. Toward Sustainable Development through Community Based Housing Development. Sustainable Slum Upgrading in Urban Area. CIB Report Publication. Unit of Research and Empowerment of Housing and Human Settlements Resources, Center for Information and Regional Development, Universitas Sebelas Maret, Surakarta : III-26.
- Manaf A. 2011a. Engaging local voluntary organization: a promising way for supporting sub standard housing alleviation in Indonesia. Materi presentasi untuk Seminar Nasional & Pameran 2011: Kebijakan & strategi pengadaan perumahan berkelanjutan di Indonesia, Bandung.
- Manaf A. 2011b. Helping the poor through the community-based housing development approach: how far does it work? Lessons learnt from two case studies in Semarang City, Indonesia. *The International Journal of Environmental, Cultural, Economic and Social Sustainability*, 7(6) : 337-350.
- Manaf A. 2013. Pendekatan kolaboratif dalam pembangunan perumahan formal bagi masyarakat marjinal: sebuah renungan bagi Program KPR-FLPP. Materi Presentasi untuk Hari Habitat 2013: Kota untuk Semua, Jakarta.

- Manaf A, Suharnomo, Hendri Y, Micah F. 2016. Inclusive approach: a perspective towards more equitable housing provision?. *Housing, Care and Support*, 19 (3/4) : 81 – 92.
- Marsden D. 1994. Indigenous Management and the Management of Indigenous Knowledge. Di dalam Wright S, editor. *Anthropology of Organizations*. London (UK): Routledge.
- Marsden, D. 1994. Indigenous Management: Introduction. Di dalam Wright S, editor. *Anthropology of Organizations*. London (UK): Routledge.
- Marsh, J. 2013. Social and Territorial Innovation: Open Days 2013. URL: <https://www.slideshare.net/ApulianICTLivingLabs/7-marsh-brussels>.
- Mayo M. 1994. Community participation, community development and non-formal education. the informal education archives [Internet]. [Diacu 2016 Jun 24]. Tersedia pada: <http://infed.org/mobi/community-participation-community-development-and-non-formal-education/>.
- Mayers, James. 2005. Stakeholder power analysis. International institute for environment and development.
- Mcclure K. 2005. Deciphering the Need in Housing Markets: A Technique to Identify Appropriate Housing Policies at the Local Level *Journal of Planning Education and Research (J plan educ res)*, 24(4):361-378. DOI: 10.1177/0739 456X04 270126.
- Midgley J, Hall A, Hardiman M, Narine D. 1986. *Community Participation, Social Development and the State*. London (UK): Methuen.
- Miles MB, Huberman AM. 1994. *Qualitative data analysis*. California (US): SAGE Publications Ltd.
- Mulliner E, Maliene V. 2011. Criteria for sustainable housing affordability. Di dalam The 8th International Conference Environmental Engineering.
- Mulliner E, Maliene V. 2012. What attributes determine housing affordability?. *World Academy of Science. Engineering and Technology*, 67.
- Mulliner E, Maliene V. 2015. An analysis of professional perceptions of criteria contributing to sustainable housing affordability. *Sustainability*. 7: 248-270.
- Muscat M, Blackman D, Muscat B. 2012. Mixed methods: combining expert interviews, cross-impact analysis, and scenario development. *Electronic Journal of Business Research Methods*, 10 (1).
- [NHPAU] National Housing and Planning Advice Unit. 2010. Housing affordability: a fuller picture [Internet]. [Diacu 2010 Feb 15]. Tersedia pada : <https://www.ipswich.gov.uk/sites/www.ipswich.gov.uk/files/14657171.pdf>
- Nuriyantika, Selvia. 2010. Evaluasi Proses dan Prosedur Pengajuan Kredit Perumahan (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Cilacap. Tugas Akhir. Program Diploma III Keuangan dan Perbankan, Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- [ODPM] Office of the Deputy Prime Minister. 2005. *Sustainable communities: homes for all*. London (UK): The Stationary Office.
- Ophiyandri T, Istijono B, Chairisna D, Tadzki A. 2015. Tingkat kepuasan masyarakat terhadap

- program rehabilitasi dan rekonstruksi perumahan pasca gempa 30 september 2009 di Provinsi Sumatera Barat [Conference Paper]. Tersedia pada: <https://www.researchgate.net/publication/282575334>
- Osberg & Xu . 1999. Poverty Analysis using alternative poverty measures and geospatial technology in the Buffalo-Niagara Falls, New York, Metropolitan Statistical Area: 1970-2000.
- Osmos Network. 2015. Research: penta-helix stakeholders management [Internet]. [Diacu 2017 Apr 09]. Tersedia pada: <http://osmosnetwork.com/research-stakeholder-management/>.
- Osmos Network, 2016, Research: Pentha-helix stakeholders management, [Internet]. [diunduh 2017 Jan 24]. Tersedia pada <http://osmosnetwork.com/research-stakeholder-management/>.
- Panudju B. 1999. *Pengadaan perumahan kota dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah*. Jakarta (ID): Yayasan Adikarya Ikapi & The Ford Foundation.
- Pan, W., Gibb, A.G.F., Dainty, A.R.J. 2008. A decision support matrix for build system selection in housing construction. *International Journal for Housing Science and Its Applications*, 32 (1) : 61-79.
- Pemerintah Republik Indonesia. 1945. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Jakarta (ID): Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Jakarta (ID): Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2015. Peraturan Presiden No.2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015-2019. Jakarta (ID): Sekretariat Negara.,
- Pesqueux Y, Damak-Ayadi S. 2005. Stakeholders theory in perspective. *Corporate Journal of Business in Society*, 5 (2) : 4-21.
- Phills J. A, Deiglmeier K, Miller D. T, 2008. Rediscovering Social Innovation. *Stanford Social Innovation Review*, fall 2008.
- Pieterse JN. 2010. *Development theory*. Ed ke-2. London (UK): SAGE Publication Ltd.
- Peet R, Hartwick E. 2015. *Theories of Development*. Guilford Press.
- Porio E, Crisol C. 2004. Property rights, security of tenure and the urban poor in Metro Manila. *Habitat International*, 28(2) : 203-219. Tersedia pada: [http://dx.doi.org/10.1016/S0197-3975\(03\)00068-7](http://dx.doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00068-7).
- [PIPW LPPM UNS]. 2009. Sustainable slum upgrading in urban area. Unit of Research and Empowerment of Housing and Human Settlements Resources, Center for Information and Regional Development, Universitas Sebelas Maret, Surakarta (ID).
- Prabantarikso, M., Fahmi, I., Fauzi, A.M., Nuryartono, N. 2018. The Importance of Penta-helix Collaboration on Sustainable Housing Development for Low-Income Communities in Indonesia. *International Journal of Applied Economic Research*. 16 (2).
- Prabawati DN. 2012. Multiplier effect penanganan permukiman terhadap pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah [Skripsi]. Surakarta (ID): Universitas Sebelas Maret.

- Prajitno S. 1997. The Prospects of MSRB (Multi Sector Residential Buildings) Development in Small Cities. Materi presentasi untuk Seminar on Appropriate Technology for MSRB in Indonesia, 21-22 October 1997. Jakarta.
- Primadhyta S. 2015. LPP3I : penurunan bunga kredit rumah tak atasi backlog hunian (09 Feb 2015) [Internet]. [Diacu 2016 Jun 23]. Tersedia pada: <http://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20150209075650-92-30555/lpp3i-penurunan-bunga-kredit-rumah-tak-atasi-backlog-hunian>
- Prochorskaite A, Maliene V. 2013. Health, well-being and sustainable housing. *International Journal of Strategic Property Management*, 17 (1) : 44-57, DOI: 10.3846/1648715X.2012.762949.
- Pulford, L., 2011. The Global Ecosystem For Social Innovation. *Social Space*. 112 – 113. Tersedia di http://ink.library.smu.edu.sg/lien_research/76
- Pullen S, Arman M, Zillante G, Zuo J, Chileshe N, Wilson L. 2010. Developing an Assessment Framework for Affordable and Sustainable Housing. *Australasian Journal of Construction Economics and and Building*: 10 (1/2).
- [PWC] PriceWaterhouse Cooper. 2005. Cities of the future, Global competition, local leadership.
- Rahman, M. M. 2002. Problems of the NGOs in housing the urban poor in Bangladesh. *Habitat International* 26 (2002) : 433-451.
- Rahman, S.M. S. 2010. Sustainable Housing and Outcomes of the Cairnlea Ecome. [Disertasi]. RMIT University. URL: <https://researchbank.rmit.edu.au/eserv/rmit:9754/Rahman.pdf>
- Ramsay K. 2012. Sustainable housing: indicators and implications. [Master Thesis].
- Ratnasari DJ, Manaf A. 2015. Tingkat keberhasilan program penataan lingkungan, permukiman berbasis komunitas (studi kasus: Kabupaten Kendal dan Kota Pekalongan). *Jurnal Pengembangan Kota*, 3(1): 40-48.
- Rogers PP, Kazi FJ, Boyd AJ. 2008. *An introduction to sustainable development*. London (UK): Glenn Educational Foundation.
- Rostow, Walt W. 1960. *The Stages of Economic Growth: A Non-Communist Manifesto* London: Cambridge University Press
- Sabato Jorge A, Mackenzi, M. 1982. *La producción de tecnología: autónoma o transnacional*, University of Texas, 7 May 2009, Instituto Latinoamericano de Estudios Transnacionales, 1982.
- Samuels I. 2005. *What home buyers want: attitudes and decision making among consumers*. London (UK): Commission for Architecture and the Built Environment.
- Sandara Y, Karaos AM. 2004. Establishing the role of communities in governance: experience of the homeless people's Federation Philippines. *Environment dan Urbanization*, 16 (1) : 107-120.
- Sekaran U. 2006. *Metode Penelitian Bisnis*. Jakarta (ID): Salemba Empat.
- Shaffer R, Deller S, Marcouiller D. 2006. Rethinking community economic development. *Economic Development Quarterly*, 20 (1) : 59-74.
- Shamsuri, Muhammad Fiqurrhazi bin Ahmad. 2015. *Masalah Longgokan Sampah Kawasan Perumahan Berteres* [Tesis]. Taman Universiti, Skudai, Johor (MY). Universiti

Teknologi Malaysia

- Shelter. 2006. *ROOF affordability index 2006*. London (UK): Shelter.
- Solow, Robert. 1956. A Contribution to The Theory of Economic Growth. *Quarterly Journal of Economics* 70 : 64-94.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Afabeta.
- Sule ET, Saefullah K. 2009. *Pengantar Manajemen*. Ed ke-1. Jakarta (ID): Penerbit Kencana-Prenada Media Group.
- Sule, E. T., dan Saefullah, K. 2010. *Pengantar Manajemen*. Edisi 1. Jakarta: Kencana Predana Media Group. ISBN: 979-3456-75-1.
- Supohardjo. 2005. *Manajemen Kolaborasi Memahami Pluralisme Membangun Konsensus*. Bogor: Pustaka Latin.
- Swisher ME, Rizola S, Stern J. 2009. *Sustainable community development*. IFAS Extension. Florida (US): University of Florida.
- Timmer V, Seymour NK. 2006. *The Livable City*. The World Urban Forum 2006 – Vancouver Working Group Discussion Paper. International Centre for Sustainable Cities.
- Todaro MP. 2000. *Economic Development*. Essex (UK): Addison-Wesley.
- Tompunu RA. 2001. Partisipasi kelompok sosial dan perbaikan lingkungan permukiman masyarakat pinggiran Kota Manado. *Jurnal Analisis*, Tahun II, Nomor 3 Januari 2001. Manado (ID): IKIP Negeri Manado.
- Tonkovic AM, Veckie E, Veckie VW. 2015. Application of penta helix model in economic development. Tersedia pada: <http://www.efos.unios.hr/repec/osi/eecytt/PDF/EconomyofeasternCroatiaesterdaytodaytomorrow04/eecytt0437>.
- Triyuliana AH. 2007. *Panduan praktis: pengolahan data statistik dengan spss 15.0*. Semarang (ID): Penerbit Andi.
- Turcotte, D. 2007. Sustainable Development: A Better Holistic View. *Sage Journal. A Journal of Environmental and Occupational Health Policy – Special Issue: Carework*.
- [UCN] The International Union for Conservation of Nature. 2006. *The future of sustainability: re-thinking environment and development in the twenty-first century*. Report of the IUCN Renowned Thinkers Meeting, 29–31 January 2006.
- UNESCO. 2014. *Sustainable Development Begins with Education*. How education can contribute to the proposed post-2015 goals. United Nations of Education Social and Culture Organisation (UNESCO) - Education for All Global Monitoring Report (EFAGMR).
- Varvasovszky Z, Brugha R. 2000. What to do (or not to do) : a stakeholders analysis. *Health Policy and Planning* 15(3) pp. 338-345. London (UK): Oxford University Press.
- Virgiyanti TD. 2015. *Penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rencana pembangunan jangka menengah nasional 2015-2019*. Materi presentasi untuk Rapat Koordinasi Tekhnis Penyediaan Perumahan Tahun Anggaran 2015 Kementerian PPN/Bappenas. Tersedia pada: <http://pu.go.id/uploads/Materi-Rakortek->

- Penyediaan-Perumahan-TA-2015/Direktur%20Permukiman%20dan%20Perumahan,%
20Kemen%20Bappenas.pdf.
- Warren M, Slikkerveer LJ, Brokensha D. 1995. Cultural dimension of development: indigenous knowledge systems. *Development in Practice*, 6 (3) : 276-278.
- White CS. 2009. Analysing well-being: a framework for development practice. *WeD Working Paper*, 09/44. Somerset (UK): Bath University.
- Widiastomo Y. 2014. Pengaruh kualitas rumah dan lingkungan terhadap kepuasan penghuni dan kecenderungan berpindah di Perumnas Bukit Sendangmulyo Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota* 10.4 (2014): 413-424.
- Widiatmanti H. 2015. Penghasilan kelas menengah naik = potensi pajak? (29 April 2015) [Internet]. [Diacu 2016 Jun 20]. Tersedia pada: <http://www.bppk.kemenkeu.go.id/publikasi/artikel/167-artikel-pajak/21014penghasilan-kelas-menengah-naik-potensi-pajak>.
- Wijayanti, A.N., Astuti, W., Yudana, G. 2011. Efektifitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi dalam Penyediaan Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan. *Jurnal Region*, 4 (1) : 1-10.
- Winston N, Eastaway MP. 2008. Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing. *Social Indicator Resources*, 87: 211-221.
- Woodley E. Crowley E, Pryck JD, Carmen A. 2006. Cultural indicators of indigenous peoples' food and agroecological systems, SARD Initiatives. Paper on the 2nd Global Consultation on the Right to Food and Food Security for Indigenous Peoples, 7-9 September 2006, Nicaragua.
- Woodley, Ellen, Crowley, Ev., Pryck, J.D., Carmen, A. Cultural Indicators of Indigenous People's Food and Agro-Ecological Systems, SARD Initiatives, Paper on the 2nd Global Consultation on the Right to food and Food Security for Indigenous Peoples, 7-9 September 2006, Nicaragua
- Yin RK. 2013. *Case study research: design and methods*. Pennsylvania (US): SAGE Publications Inc.
- Zhu X, Liu S, Yeow MCA. 2005. GIS-based multi-criteria analysis approach to accessibility analysis for housing development in Singapore. In Proc. of SSC 2005 Spatial Intelligence, Innovation and Praxis: The national biennial Conference of the Spatial Sciences Institute, September 2005. Melbourne (AU): Spatial Sciences Institute.

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 : PANDUAN KUESIONER

PETUNJUK PENGUMPULAN DATA

1. Instrumen Penelitian disusun dengan tujuan untuk mempermudah perolehan data yang dibutuhkan bagi penelitian sehingga tujuan penelitian dapat terjawab.
2. Data yang ingin diperoleh dengan menggunakan Instrumen Penelitian “Model Kolaborasi Strategis *Stakeholders* dalam Mendukung Pembangunan Perumahan

Berkelanjutan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah” ini secara garis besar terbagi menjadi dua bagian, yaitu data primer dan data sekunder.

3. Data primer yang dimaksud adalah data-data yang belum tersedia secara cetak, *file*, yang hanya bisa diperoleh melalui kegiatan wawancara, observasi atau survei. Data sekunder yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah data-data yang dapat diperoleh secara langsung dalam bentuk *file digital*, data cetak, ataupun bentuk lain, tanpa melalui kegiatan wawancara khusus, observasi maupun survei. Data-data tersebut biasanya diperoleh secara langsung dari institusi yang dituju dengan jalan mengajukan surat permohonan data.
4. Untuk kepentingan penelitian ini, rincian data yang ingin diperoleh adalah sebagai berikut:
 - a. Data primer.
 - Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menjadi sasaran Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung.
 - Karakteristik Akademisi yang memiliki perhatian dan pandangan akademis pada MBR dan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung.
 - Karakteristik Pemerintah yang memiliki dan bertanggung jawab atas kebijakan dan regulasi terkait dengan pemenuhan kebutuhan Perumahan bagi MBR dan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung
 - Karakteristik Pengusaha (Pengembang) yang menyediakan perumahan bagi MBR dan memiliki perhatian pada Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung
 - Karakteristik Pengusaha (Penyedia Pembiayaan) yang menyediakan dukungan pembiayaan perumahan bagi MBR dan memiliki perhatian pada Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung
 - Karakteristik LSM yang memiliki perhatian dan pendampingan pada MBR dan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan di Kabupaten Bandung
 - Persepsi Masyarakat (MBR) mengenai Pembangunan Perumahan Berkelanjutan
 - Persepsi Akademisi mengenai Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR
 - Persepsi Pemerintah mengenai Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR
 - Persepsi Pengusaha (Pengembang) mengenai Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR
 - Persepsi Pengusaha (Penyedia Pembiayaan) mengenai Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR
 - Persepsi LSM mengenai Pembangunan Perumahan Berkelanjutan bagi MBR
 - b. Data Sekunder
 - Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) Kabupaten Bandung
 - Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung

- Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Bandung, Kabupaten Bandung, dan Kabupaten Karawang.
- Rencana Induk Pembangunan Perumahan dan Permukiman (RIPP) Kabupaten Bandung
- Kabupaten Bandung dalam Angka
- Daftar Perumahan Subsidi/Non-Subsidi di Kabupaten Bandung dan Pengembangnya
- Daftar Debitur Pengembang Perumahan Subsidi/Non Subsidi Bank BTN untuk Kabupaten Bandung
- Data Jumlah Penduduk Kabupaten Bandung berdasarkan kelompok profesi dan kelompok penghasilan
- Program Khusus Pemerintah Kabupaten Bandung mengenai Pembangunan Perumahan bagi MBR di Kabupaten Bandung
- Rencana Umum mengenai Pembangunan Permukiman dan Perumahan di Indonesia, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Petunjuk Instrumen untuk Perolehan Data Primer

Terdapat 5 kelompok *stakeholders* yang akan dianalisis dalam penelitian ini, yaitu Masyarakat (Berpenghasilan Rendah/ MBR), Pemerintah, Pengusaha (Pengembang & Penyedia Pembiayaan), Akademisi, dan Lembaga Swadaya Masyarakat/LSM.

Data Primer dikumpulkan melalui kombinasi antara observasi, wawancara, studi dokumen dan kepustakaan, survei melalui penyebaran kuesioner dan *Focused Group Discussion* (FGD).

1. Instrumen Karakteristik dan Persepsi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atas Pembangunan Perumahan Berkelanjutan
 - a. Kuesioner didistribusikan kepada 30 orang masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan kategori penghasilan di bawah Rp7 juta per bulan, baik yang telah memiliki hunian, menyewa, maupun yang belum memiliki perumahan namun memiliki kebutuhan untuk memiliki rumah:
 - i. Masyarakat dengan pekerjaan formal sebanyak 15 orang/Keluarga
 - ii. Masyarakat dengan pekerjaan informal sebanyak 15 orang/Keluarga
 - b. *Surveyor* berkewajiban untuk mengumpulkan data dari responden dan menginputnya ke dalam *template excel* yang tersedia.
 - c. Untuk informasi yang bersifat terbuka, mohon dituliskan jawaban dalam kalimat ringkas. Jika tidak mencukupi ditambahkan dalam kertas terpisah.
 - d. Kuesioner yang terinput mohon agar di-*scan* dan disimpan dalam bentuk *file* khusus dengan nama yang disesuaikan dengan kode kuesionernya.
 - e. Untuk melengkapi data primer mohon agar foto proses wawancara/responden didokumentasikan sekiranya responden tidak berkeberatan.
2. Instrumen Karakteristik dan Persepsi Pemerintah atas MBR dan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan
 - a. Kuesioner didistribusikan kepada 25 responden yang mewakili instansi Pemerintah Kabupaten Bandung dengan rincian sebagai berikut:

- i. Mewakili Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (2 responden).
 - ii. Mewakili Bappeda Kabupaten Bandung (2 responden).
 - iii. Mewakili Kantor Kesekretariatan Pemerintah Kabupaten Bandung (2 responden).
 - iv. Mewakili Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (5 responden).
 - v. Mewakili Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (2 responden).
 - vi. Mewakili Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (2 responden).
 - vii. Mewakili Dinas Sosial (2 responden).
 - viii. Mewakili Dinas Pengendalian Penduduk, Keluarga Berencana, Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak (2 responden).
 - ix. Mewakili DPRD Kabupaten Bandung (2 responden).
 - x. Mewakili Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (2 responden).
 - xi. Mewakili Dinas Permukiman dan Perumahan Pemerintah Propinsi Jawa Barat (2 responden).
- b. *Surveyor* berkewajiban untuk mengumpulkan data dari responden dan menginputnya ke dalam *template excel* yang tersedia.
 - c. Untuk informasi yang bersifat terbuka, mohon dituliskan jawaban dalam kalimat ringkas. Jika tidak mencukupi ditambahkan dalam kertas terpisah.
 - d. Kuesioner yang terinput mohon agar discan dan disimpan dalam bentuk *file* khusus dengan nama yang disesuaikan dengan kode kuesioner-nya.
 - e. Untuk melengkapi data primer mohon agar foto proses wawancara/responden didokumentasikan sekiranya responden tidak berkeberatan.
 - f. Hasil Survei maupun Wawancara dalam bentuk tulisan mohon discan dan disimpan dalam bentuk *file* khusus yang diberi nama sesuai dengan kabupaten dan kota sampel.
 - g. Hasil Survei maupun Wawancara dalam bentuk rekaman/dokumentasi foto mohon disimpan dalam *file digital*.
 - h. Mohon kantor dimana Survei dan Wawancara dilakukan agar didokumentasikan dan disimpan dalam *file* untuk digabungkan dengan *file* hasil wawancara.
 - i. Setiap jawaban responden yang merujuk pada dokumen tertentu seperti Peraturan Walikota, Bupati, dan lain-lain agar dilengkapi dengan dokumen yang dimaksud.
3. Instrumen Karakteristik dan Persepsi Pengusaha (Pengembang dan Penyedia Pembiayaan) mengenai MBR dan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan.
 - a. Kuesioner didistribusikan kepada 20 Pengusaha (Pengembang dan Penyedia Pembiayaan) yang terdiri atas:
 - i. Pengembang sebanyak 10 orang Pengusaha/Pengembang yang memiliki aktivitas operasi di wilayah Kabupaten Bandung.
 - ii. Penyedia Pembiayaan sebanyak 10 orang Penyedia Pembiayaan/Bank/dll yang memiliki aktivitas operasi di wilayah Kabupaten Bandung.
 - b. *Surveyor* berkewajiban untuk mengumpulkan data dari responden dan menginputnya ke dalam *template excel* yang tersedia.

- c. Untuk informasi yang bersifat terbuka, mohon dituliskan jawaban dalam kalimat ringkas. Jika tidak mencukupi ditambahkan dalam kertas terpisah.
 - d. Kuesioner yang terinput mohon agar discan dan disimpan dalam bentuk *file* khusus dengan nama yang disesuaikan dengan kode kuesionernya.
 - e. Untuk melengkapi data primer mohon agar foto proses wawancara/responden didokumentasikan sekiranya responden tidak berkeberatan.
4. Instrumen Karakteristik dan Persepsi Akademisi atas MBR dan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan.
- a. Kuesioner didistribusikan kepada 15 orang akademisi yang memiliki perhatian dan pandangan akademis mengenai MBR dan Pembangunan Perumahan Berkelanjutan.
 - i. Akademisi yang mengajar/beraktivitas di Institusi Pendidikan wilayah Kabupaten Bandung sebanyak 10 orang.
 - ii. Akademisi lainnya yang memiliki perhatian atas pembangunan di Kabupaten Bandung, khususnya dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan Rendah (MBR) sebanyak 5 orang.
 - b. *Surveyor* berkewajiban untuk mengumpulkan data dari responden dan menginputnya ke dalam *template excel* yang tersedia.
 - c. Untuk informasi yang bersifat terbuka, mohon dituliskan jawaban dalam kalimat ringkas. Jika tidak mencukupi ditambahkan dalam kertas terpisah.
 - d. Kuesioner yang terinput mohon agar discan dan disimpan dalam bentuk *file* khusus dengan nama yang disesuaikan dengan kode kuesionernya.

LAMPIRAN 2 : KUESIONER A
SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
JUNI 2017

MODEL KOLABORASI STRATEGIS
STAKEHOLDERS DALAM MENDUKUNG
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BERKELANJUTAN
KUESIONER UNTUK AKADEMISI (A)

No. Kuesioner	
Kabupaten/Kota	
Nama Instansi	
Alamat Instansi	
No. Telepon	
Spesialisasi Keilmuan	
Nama <i>Surveyor</i>	
Tanggal Pengambilan Data	

KARAKTERISTIK SOSIO DEMOGRAFI

1.	Nama			
2.	Usia	Tahun		
3.	Jenis kelamin	<input type="checkbox"/> Laki-laki	<input type="checkbox"/> Perempuan	
4.	Agama	(Silahkan diisi sendiri)		
5.	Status Pernikahan	<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Janda/Duda
6.	Pendidikan Terakhir	<input type="checkbox"/> SD	<input type="checkbox"/> SMP	<input type="checkbox"/> SMU
		<input type="checkbox"/> Akademi/Diploma	<input type="checkbox"/> Sarjana/S1	<input type="checkbox"/> Pasca Sarjana
7.	Status Kependudukan	<input type="checkbox"/> Penduduk Kab. Bandung	<input type="checkbox"/> Penduduk Luar Kab. Bandung	
		<input type="checkbox"/> Pendatang dari Luar Kab. Bandung		

BAGIAN PERTAMA | PENDAPAT TENTANG PERUMAHAN MBR

1. **Disiplin Keilmuan yang Bapak/Ibu ajarkan pada Instansi Bapak/Ibu ?**

2. **Pandangan Bapak/Ibu mengenai kesempatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam memenuhi kebutuhan Perumahan?**

3. **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini memenuhi kriteria keberlanjutan ?**

4. **Pihak yang harus bertanggung jawab dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR? (dapat dicentang lebih dari 1)**

<input type="checkbox"/> a Masyarakat	<input type="checkbox"/> b Pemerintah	<input type="checkbox"/> c Pengembang/ Swasta/Penyedia Pembiayaan
<input type="checkbox"/> d LSM	<input type="checkbox"/> e Akademisi	

5. **Kendala terbesar pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR?**

6 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini terjangkau secara harga oleh MBR ?**

7 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilengkapi/berdekatan dengan kawasan layanan kesehatan (seperti rumah sakit, klinik, dll) ?**

8 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilengkapi/berdekatan dengan kawasan lembaga pendidikan bagi anak-anak?**

9 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilengkapi/berdekatan dengan kawasan komersial yang melayani kebutuhan sehari-hari seperti pasar tradisional, supermarket, dll?**

10 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilalui jalur transportasi publik?**

11 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR yang disediakan pengembang saat ini telah memenuhi kriteria keberlanjutan (aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan)?**

- 12 **Apakah aspek hukum dan aturan yang terkait dengan Perumahan bagi MBR memudahkan masyarakat untuk memperoleh perumahan?**
-
-
-
- 13 **Peran yang dapat dijalankan akademisi dalam kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR?**
-
-
-
- 14 **Pelanggaran apakah yang paling sering dilakukan oleh Pengembang terkait dengan pengadaan perumahan bagi MBR?**
-
-
-
- 15 **Berdasarkan pengamatan anda, apakah kondisi perumahan rakyat yang ada sekarang sudah memenuhi persyaratan teknis, ekonomis, dan ekologis?**
-
-
-
- 16 **Berdasarkan pengamatan anda, perumahan rakyat manakah yang saat ini dapat dijadikan rujukan (benchmark) dan telah memenuhi persyaratan teknis, ekonomis, dan ekologis bagi pengembang untuk membangun perumahan bagi MBR?**
-
-
-
- 17 **Apakah dapat disebutkan contoh perusahaan pengembang yang telah menjalankan kegiatan usaha yang baik (yang memenuhi aspek teknis, ekonomis, dan ekologis) untuk perumahan bagi MBR?**
-
-
-

Bagian berikutnya adalah persepsi anda atau perusahaan anda atas hal-hal yang perlu disediakan dalam suatu rumah/perumahan sebagai suatu konsep perumahan ideal.

- Bagian KIRI dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk harapan yang rendah/tingkat kepentingan yang rendah, ke5 harapan/tingkat kepentingan yang tinggi.
- Bagian KANAN dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk kenyataan yang tidak sesuai dengan harapan ke skor 5 untuk kenyataan yang sesuai dengan harapan/tingkat kepentingan atau perusahaan telah memenuhi apa yang diharapkan.

BAGIAN KEDUA: KRITERIA PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Perolehan Rumah	Mahal/Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Sewa Rumah	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Kredit Perumahan Rakyat	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Dibeli	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Disewa	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Pasar/Toko Kebutuhan Sehari-hari	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah dengan Tempat Pekerjaan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat	Jarak Rumah dengan Akses Transportasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus	Kualitas Layanan/Moda Transportas	Jelek	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Sekolah/Lembaga Pendidikan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Puskesmas/Dokter/Rumah Sakit	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Penitipan Anak	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat /Ada

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi rumah terhadap Tempat Rekreasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Taman/Ruang Terbuka Hijau di sekitar Rumah	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat /Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Kualitas Rumah Tinggal dari sisi Bangunan,Kebersihan, Lingkungan	Jelek/ Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Tempat Pembuangan Sampah yang baik dan memadai	Jelek/ Kualitas rendah/Kotor	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Penanganan Sudah Baik/Bersih
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Rumah Ibadah di sekitar Rumah	Jelek/Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Ruang/Pusat Kegiatan anak-anak & Remaja di sekitar Rumah	Tidak Ada / Tidak tersedia	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tersedia
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Jumlah Ruang dalam Rumah dibandingkan dengan jumlah anggota Keluarga	Tidak Memadai	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Memadai
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pertimbangan Aspek Sosial-Budaya dalam Perumahan	Belum terwujud	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah Terwujud

BAGIAN KETIGA: ASPEK LEGAL DAN ASPEK PEMERINTAH PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEGAL						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur mengenai Penyewaan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Penyewaan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan mengenai hak dan kewajiban Pemilik Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK PROSEDUR						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Perolehan Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Prosedur Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Kepemilikan yang sederhana dan mudah	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK PEMERINTAH						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu menyediakan Rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu membantu masyarakat dengan subsidi perumahan agar harga rumah menjadi terjangkau	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur kepemilikan rumah warga	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur Pengembang/Perusahaan Penyedia Perumahan bagi masyarakat	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol jenis dan kelayakan rumah yang ditawarkan Pengembang pada masyarakat	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol Bank/Perusahaan yang menawarkan dan menjalankan KPR	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Ketersediaan layanan Pemerintah bagi masyarakat dalam hal penganganan pemenuhan kebutuhan Perumahan (termasuk program, keluhan, dll)	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

Hal-hal lain yang ingin disampaikan terkait dengan Aspek Legal (Aturan) dan Pemerintah dalam hal Pemenuhan kebutuhan Perumahan

BAGIAN KEEMPAT: ASPEK SWASTA, AKADEMISI DAN LSM PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK SWASTA						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Teknis Bangunan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekonomis (terjangkau)	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekologis dan Akses Lingkungan Sosial, Budaya, Kesehatan, dan Pendidikan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur yang mudah bagi MBR yang mengajukan KPR kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Uang Muka yang terjangkau/rendah yang dibebankan kepada MBR yang mengajukan KPR oleh Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang bertanggungjawab untuk perbaikan sarana dan prasarana rumah MBR selama tempo KPR berjalan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang menetapkan prosedur yang mudah untuk perolehan Rumah bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lembaga Keuangan Penyedia KPR menawarkan prosedur yang mudah untuk perolehan KPR bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Pengembang Perumahan untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Lembaga Penyedia KPR untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK AKADEMISI						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi bersama LSM bekerjasama untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEMBAGA SWADAYA MASYARAKAT						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM bekerjasama dengan Akademisi untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

LAMPIRAN 3 : KUESIONER B
SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
JUNI 2017

MODEL KOLABORASI STRATEGIS
STAKEHOLDERS DALAM MENDUKUNG
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BERKELANJUTAN
KUESIONER UNTUK DUNIA USAHA (B)

No. Kuesioner	
Kabupaten/Kota	
Nama Instansi	
Alamat Instansi	
No. Telepon	
Spesialisasi Keilmuan	
Nama <i>Surveyor</i>	
Tanggal Pengambilan Data	

KARAKTERISTIK SOSIO DEMOGRAFI

1.	Nama			
2.	Usia	Tahun		
3.	Jenis kelamin	<input type="checkbox"/> Laki-laki	<input type="checkbox"/> Perempuan	
4.	Agama	(Silahkan diisi sendiri)		
5.	Status Pernikahan	<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Janda/Duda
6.	Pendidikan Terakhir	<input type="checkbox"/> SD	<input type="checkbox"/> SMP	<input type="checkbox"/> SMU
		<input type="checkbox"/> Akademi/Diploma	<input type="checkbox"/> Sarjana/S1	<input type="checkbox"/> Pasca Sarjana
7.	Status Kependudukan	<input type="checkbox"/> Penduduk Kab. Bandung	<input type="checkbox"/> Penduduk Luar Kab. Bandung	
		<input type="checkbox"/> Pendatang dari Luar Kab. Bandung		

BAGIAN PERTAMA | PREFERENSI USAHA

1 Mohon urutkan 5 Bank yang anda ketahui dan berminat untuk dijadikan mitra anda dalam bertransaksi bagi Usaha Perumahan yang anda jalankan:

1. Bank
2. Bank
3. Bank
4. Bank
5. Bank

2 Berdasarkan pengalaman dan pengamatan anda, Kesanggupan masyarakat untuk membeli rumah adalah seharga:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Maksimum Rp 100 juta | <input type="checkbox"/> Antara Rp100 juta s/d Rp150 juta |
| <input type="checkbox"/> Antara Rp150 juta s/d Rp200 juta | <input type="checkbox"/> Antara Rp200 juta s/d Rp250 juta |
| <input type="checkbox"/> Antara Rp250 juta s/d Rp300 juta | <input type="checkbox"/> Lebih dari Rp300 juta |

3 Berdasarkan pengalaman dan pengamatan anda, kesanggupan masyarakat untuk membayar Uang Muka pembelian rumah sekiranya membeli secara angsuran:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Maksimum 10 % dari harga rumah | <input type="checkbox"/> Antara 10% s/d 15% dari harga rumah |
| <input type="checkbox"/> Antara 15% s/d 20% dari harga rumah | <input type="checkbox"/> Antara 20% s/d 25% dari harga rumah |
| <input type="checkbox"/> Antara 25% s/d 30% dari harga rumah | <input type="checkbox"/> Mengikuti aturan pengembang/bank |

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

- 4 Berdasarkan pengalaman dan pengamatan anda, kesanggupan masyarakat untuk membayar angsuran/angsuran untuk membeli rumah:

<input type="checkbox"/> Maksimum Rp1 juta perbulan	<input type="checkbox"/> Antara Rp1 juta s/d Rp2 juta perbulan
<input type="checkbox"/> Antara Rp2juta s/d Rp3 juta perbulan	<input type="checkbox"/> Antara Rp3 juta s/d Rp4 juta perbulan
<input type="checkbox"/> Antara Rp4 juta s/d Rp5 juta perbulan	<input type="checkbox"/> Lebih dari Rp5 juta perbulan

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

- 5 Berdasarkan pengalaman dan pengamatan anda, kesanggupan masyarakat untuk membeli rumah dengan angsuran atau menggunakan fasilitas perbankan, Bank yang akan dihubungi:

<input type="checkbox"/> Bank BNI	<input type="checkbox"/> Bank BRI
<input type="checkbox"/> Bank BTN	<input type="checkbox"/> Bank BCA
<input type="checkbox"/> Bank Mandiri	<input type="checkbox"/> Bank (sebutkan)

Jawaban boleh lebih dari satu

- 6 Apakah perusahaan anda bermitra dengan Bank:

<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak
-----------------------------	--------------------------------

Jika jawabannya YA, maka lanjutkan ke pertanyaan nomor 12 hingga 18. Jika TIDAK, lanjutkan ke pertanyaan nomor 19 hingga 25

- 7 Informasi mengenai Bank pertama kali perusahaan ketahui dari:

<input type="checkbox"/> Koran	<input type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Kantor/Sekolah	<input type="checkbox"/> Pameran/Mall/Pusat Perbelanjaan
<input type="checkbox"/> Keluarga/Teman	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

- 8 Apakah yang anda ketahui dari Bank?

<input type="checkbox"/> Layanan Simpan Pinjam	<input type="checkbox"/> Layanan Valas
<input type="checkbox"/> Layanan KPR	<input type="checkbox"/> Layanan Kredit Modal Kerja
<input type="checkbox"/> Layanan Asuransi	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

- 9 Jenis layanan yang perusahaan anda gunakan bersama Bank?

<input type="checkbox"/> Layanan Simpan Pinjam	<input type="checkbox"/> Layanan Valas
<input type="checkbox"/> Layanan KPR	<input type="checkbox"/> Layanan Kredit Modal Kerja
<input type="checkbox"/> Layanan Asuransi	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

10 Hal yang saya sukai dari layanan Bank?

Jawaban boleh lebih dari satu

11 Hal yang TIDAK saya sukai dari layanan Bank?

Jawaban boleh lebih dari satu

12 Khusus untuk layanan produk KPR Bank, layanan yang saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

13 Khusus untuk layanan produk KPR Bank, layanan yang TIDAK saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

14 Bank yang saat ini perusahaan anda gunakan untuk pembangunan rumah?

Bank
(sebutkan)

Jawaban boleh lebih dari satu

15 Informasi mengenai Bank tersebut saya ketahui dari:

<input type="checkbox"/> Koran	<input type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Kantor/Sekolah	<input type="checkbox"/> Pameran/Mall/Pusat Perbelanjaan
<input type="checkbox"/> Keluarga/Teman	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

16 Layanan Bank tersebut yang anda gunakan?

<input type="checkbox"/> Layanan Simpan Pinjam	<input type="checkbox"/> Layanan Valas
<input type="checkbox"/> Layanan KPR	<input type="checkbox"/> Layanan Kredit Modal Kerja
<input type="checkbox"/> Layanan Asuransi	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

17 Hal yang saya sukai dari layanan Bank tersebut?

Jawaban boleh lebih dari satu

18 Hal yang TIDAK saya sukai dari layanan Bank tersebut?

Jawaban boleh lebih dari satu

19 Khusus untuk layanan produk KPR Bank tersebut, layanan yang saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

20 Khusus untuk layanan produk KPR Bank tersebut, layanan yang TIDAK saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

21 Usaha Perumahan yang perusahaan saya TELAH kerjakan:

Jawaban boleh lebih dari satu

22 Lokasi dari Perumahan yang perusahaan TELAH kerjakan tersebut:

<i>Jawaban boleh lebih dari satu</i>

23 Sumber pembiayaan perumahan tersebut?

<input type="checkbox"/>	Sendiri	
<input type="checkbox"/>	Pinjaman Bank	Bank (sebutkan)

24 Masalah dengan Sumber Pendanaan yang dihadapi selama pengerjaan Perumahan tersebut:

<i>Jawaban boleh lebih dari satu</i>

25 Perumahan yang telah dikerjakan tersebut memenuhi harapan pemilik/pembeli:

<input type="checkbox"/>	Ya	<input type="checkbox"/>	Tidak
--------------------------	----	--------------------------	-------

26 Jika jawaban nomor 25 adalah YA. Dalam hal apa masyarakat merasa harapannya terpenuhi:

<input type="checkbox"/>	Harga yang terjangkau	<input type="checkbox"/>	Akses ke sekolah yang relatif dekat
<input type="checkbox"/>	Kualitas bangunan yang sesuai harapan	<input type="checkbox"/>	Akses ke layanan kesehatan relatif dekat
<input type="checkbox"/>	Fasilitas rumah (ruang, toilet, taman, dll) yang memadai	<input type="checkbox"/>	Ketersediaan fasilitas publik disekitar perumahan (taman bermain, RTH, dll)
Lainnya (sebutkan)			

27 Jika jawaban nomor 25 adalah TIDAK. Dalam hal apa masyarakat merasa harapannya terpenuhi:

<input type="checkbox"/>	Harga yang terjangkau	<input type="checkbox"/>	Akses ke sekolah yang relatif dekat
<input type="checkbox"/>	Kualitas bangunan yang sesuai harapan	<input type="checkbox"/>	Akses ke layanan kesehatan relatif dekat
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

- 27 Jika jawaban nomor 25 adalah TIDAK. Dalam hal apa masyarakat merasa harapannya terpenuhi:

<input type="checkbox"/>	Harga yang terjangkau	<input type="checkbox"/>	Akses ke sekolah yang relatif dekat
<input type="checkbox"/>	Fasilitas rumah (ruang, toilet, taman, dll) yang memadai	<input type="checkbox"/>	Ketersediaan fasilitas publik disekitar perumahan (taman bermain, RTH, dll)
Lainnya (sebutkan)			

- 28 Perumahan yang telah anda kerjakan tersebut memiliki IMB/AMDAL?

<input type="checkbox"/>	Ya	<input type="checkbox"/>	Tidak
--------------------------	----	--------------------------	-------

Jika jawaban nomor 28 adalah YA. Lanjutkan ke pertanyaan nomor 29 sd 37. Jika jawabannya adalah TIDAK, maka lanjutkan ke pertanyaan nomor 38 sd 45

- 29 Jika jawaban nomor 28 adalah YA, lama pemrosesan IMB/AMDAL dari mulai pengajuan aplikasi, pemenuhan persyaratan hingga terbit surat IMB/AMDAL?

(sebutkan dalam hari, minggu atau bulan)

- 30 Jika jawaban nomor 28 adalah YA, persyaratan yang saat itu dilengkapi dan dipenuhi adalah?

(Jawaban boleh lebih dari satu)

- 31 Kendala selama pemrosesan IMB/AMDAL?

(Jawaban boleh lebih dari satu)

- 32 Perumahan yang telah dikerjakan tersebut, apakah sesuai dengan RTRW dan RDTR Kota/Kabupaten?

<input type="checkbox"/>	Ya	<input type="checkbox"/>	Tidak
--------------------------	----	--------------------------	-------

- 33 Jika jawaban nomor 32 adalah TIDAK, dapat disebutkan alasannya?

(Jawaban boleh lebih dari satu)

34 Instansi yang perusahaan anda ajukan untuk IMB: Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota/Kabupaten Dinas Tata Ruang Badan Pelayanan Perizinan Terpadu

Lainnya

*(sebutkan)***35 Biaya total yang anda keluarkan untuk pemrosesan IMB/AMDAL:***(Sebutkan dalam rupiah)***36 Menurut pengalaman anda, kendala terbesar dalam berhubungan dengan pemerintah untuk pengurusan IMB/AMDAL:****37 Alasan perumahan yang perusahaan anda buat tidak memiliki IMB?****38 Usaha Perumahan yang perusahaan saya AKAN/TENGAH dikerjakan?***(Jawaban boleh lebih dari satu)***38 Lokasi dari Perumahan yang perusahaan AKAN/TENGAH dikerjakan?***(Jawaban boleh lebih dari satu)***39 Sumber pembiayaan perumahan tersebut?** Sendiri Pinjaman Bank

Bank

(sebutkan)

- 40 Masalah dengan Sumber Pendanaan yang dihadapi selama pengerjaan Perumahan tersebut?**

(Jawaban boleh lebih dari satu)

- 41 Perumahan yang AKAN/TENGAH dikerjakan tersebut memenuhi harapan pemilik/pembeli:**

Ya Tidak

- 42 Jika jawaban no 41 adalah YA. Dalam hal apa masyarakat merasa harapannya terpenuhi:**

<input type="checkbox"/> Harga yang terjangkau	<input type="checkbox"/> Akses ke sekolah yang relatif dekat
<input type="checkbox"/> Kualitas bangunan yang sesuai harapan	<input type="checkbox"/> Akses ke layanan kesehatan relatif dekat
<input type="checkbox"/> Fasilitas rumah (ruang, toilet, taman, dll) yang memadai	<input type="checkbox"/> Ketersediaan fasilitas publik disekitar perumahan (taman bermain,RTH, dll)

Lainnya
(sebutkan)

- 43 Jika jawaban no 41 adalah TIDAK. Dalam hal apa masyarakat merasa harapannya terpenuhi:**

<input type="checkbox"/> Harga yang terjangkau	<input type="checkbox"/> Akses ke sekolah yang relatif dekat
<input type="checkbox"/> Kualitas bangunan yang sesuai harapan	<input type="checkbox"/> Akses ke layanan kesehatan relatif dekat
<input type="checkbox"/> Fasilitas rumah (ruang, toilet, taman, dll) yang memadai	<input type="checkbox"/> Ketersediaan fasilitas publik disekitar perumahan (taman bermain,RTH, dll)

Lainnya
(sebutkan)

- 44 Perumahan yang telah anda kerjakan tersebut memiliki IMB/AMDAL?**

Ya Tidak

- 45 Perumahan yang tengah/akan perusahaan anda kerjakan sesuai dengan RT/RW/RDTR Kabupaten/Kota**

Ya Tidak

Bagian berikutnya adalah persepsi anda atau perusahaan anda atas hal-hal yang perlu disediakan dalam suatu rumah/perumahan sebagai suatu konsep perumahan ideal.

- Bagian KIRI dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk harapan yang rendah/tingkat kepentingan yang rendah, ke 5 harapan/tingkat kepentingan yang tinggi.
- Bagian KANAN dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk kenyataan yang tidak sesuai dengan harapan ke skor 5 untuk kenyataan yang sesuai dengan harapan/tingkat kepentingan atau perusahaan telah memenuhi apa yang diharapkan.

BAGIAN KEDUA: KRITERIA PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)		ITEM PERTANYAAN		SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Perolehan Rumah	Mahal/Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Sewa Rumah	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Kredit Perumahan Rakyat	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Dibeli	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Disewa	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Pasar/Toko Kebutuhan Sehari-hari	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah dengan Tempat Pekerjaan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat	Jarak Rumah dengan Akses Transportasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus	Kualitas Layanan/Moda Transportas	Jelek	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Sekolah/Lembaga Pendidikan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Puskesmas/Dokter/Rumah Sakit	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Penitipan Anak	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat /Ada

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)		ITEM PERTANYAAN		SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi rumah terhadap Tempat Rekreasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Taman/Ruang Terbuka Hijau di sekitar Rumah	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat /Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Kualitas Rumah Tinggal dari sisi Bangunan,Kebersihan, Lingkungan	Jelek/ Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Tempat Pembuangan Sampah yang baik dan memadai	Jelek/ Kualitas rendah/Kotor	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Penanganan Sudah Baik/Bersih
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Rumah Ibadah di sekitar Rumah	Jelek/Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Ruang/Pusat Kegiatan anak-anak & Remaja di sekitar Rumah	Tidak Ada / Tidak tersedia	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tersedia
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Jumlah Ruang dalam Rumah dibandingkan dengan jumlah anggota Keluarga	Tidak Memadai	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Memadai
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pertimbangan Aspek Sosial-Budaya dalam Perumahan	Belum terwujud	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah Terwujud

BAGIAN KETIGA: ASPEK LEGAL DAN ASPEK PEMERINTAH PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEGAL						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur mengenai Penyewaan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Penyewaan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan mengenai hak dan kewajiban Pemilik Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK PROSEDUR						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Perolehan Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Prosedur Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Kepemilikan yang sederhana dan mudah	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK PEMERINTAH						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu menyediakan Rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu membantu masyarakat dengan subsidi perumahan agar harga rumah menjadi terjangkau	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur kepemilikan rumah warga	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur Pengembang/Perusahaan Penyedia Perumahan bagi masyarakat	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol jenis dan kelayakan rumah yang ditawarkan Pengembang pada masyarakat	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol Bank/Perusahaan yang menawarkan dan menjalankan KPR	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Ketersediaan layanan Pemerintah bagi masyarakat dalam hal pengangan pemenuhan kebutuhan Perumahan (termasuk program, keluhan, dll)	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

BAGIAN KEEMPAT: ASPEK SWASTA, AKADEMISI DAN LSM PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK SWASTA						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Teknis Bangunan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekonomis (terjangkau)	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekologis dan Akses Lingkungan Sosial, Budaya, Kesehatan, dan Pendidikan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur yang mudah bagi MBR yang mengajukan KPR kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Uang Muka yang terjangkau/rendah yang dibebankan kepada MBR yang mengajukan KPR oleh Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang bertanggungjawab untuk perbaikan sarana dan prasarana rumah MBR selama tempo KPR berjalan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang menetapkan prosedur yang mudah untuk perolehan Rumah bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lembaga Keuangan Penyedia KPR menawarkan prosedur yang mudah untuk perolehan KPR bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Pengembang Perumahan untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Lembaga Penyedia KPR untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK AKADEMISI						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi bersama LSM bekerjasama untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

ASPEK LEMBAGA SWADAYA MASYARAKAT						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM bekerjasama dengan Akademisi untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

LAMPIRAN 4 : KUESIONER C
SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
JUNI 2017

MODEL KOLABORASI STRATEGIS
STAKEHOLDERS DALAM MENDUKUNG
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BERKELANJUTAN
KUESIONER UNTUK MASYARAKAT/COMMUNITY (C)

No. Kuesioner	
Kabupaten/Kota	
Nama Instansi	
Alamat Instansi	
No. Telepon	
Spesialisasi Keilmuan	
Nama <i>Surveyor</i>	
Tanggal Pengambilan Data	

KARAKTERISTIK SOSIO DEMOGRAFI

1.	Nama			
2.	Usia	Tahun		
3.	Jenis kelamin	<input type="checkbox"/> Laki-laki	<input type="checkbox"/> Perempuan	
4.	Agama	(Silahkan diisi sendiri)		
5.	Status Pernikahan	<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Janda/Duda
6.	Pendidikan Terakhir	<input type="checkbox"/> SD	<input type="checkbox"/> SMP	<input type="checkbox"/> SMU
		<input type="checkbox"/> Akademi/Diploma	<input type="checkbox"/> Sarjana/S1	<input type="checkbox"/> Pasca Sarjana
7.	Status Kependudukan	<input type="checkbox"/> Penduduk Kab. Bandung	<input type="checkbox"/> Penduduk Luar Kab. Bandung	
		<input type="checkbox"/> Pendatang dari Luar Kab. Bandung		

BAGIAN PERTAMA | DAYA BELI MASYARAKAT**1 Pekerjaan Anda saat ini:**

<input type="checkbox"/> Mahasiswa/Pelajar	<input type="checkbox"/> Pegawai Negeri Sipil/ABRI
<input type="checkbox"/> Wiraswasta	<input type="checkbox"/> Ibu Rumah Tangga
<input type="checkbox"/> Pegawai Swasta	<input type="checkbox"/> Tidak/Belum Bekerja
Lainnya (sebutkan)	

2 Penghasilan rutin Anda perbulan (bersih):

<input type="checkbox"/> Kurang dari Rp1 juta	<input type="checkbox"/> Antara Rp1 juta s/d Rp2,5 juta
<input type="checkbox"/> Antara Rp2,5 juta s/d Rp5 juta	<input type="checkbox"/> Antara Rp5 juta s/d Rp7,5 juta
<input type="checkbox"/> Antara Rp7,5 juta s/d Rp10 juta	<input type="checkbox"/> Lebih dari Rp10 juta
Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.	

3 Status rumah Anda saat ini:

<input type="checkbox"/> Milik sendiri tanpa angsuran/lunas
<input type="checkbox"/> Milik sendiri dengan angsuran semisal KPR dll
<input type="checkbox"/> Sewa/Kontrak milik orang lain
Lainnya (sebutkan)

4 Pengeluaran rata-rata Anda per bulan untuk makanan dan minuman sehari-hari:

<input type="checkbox"/> Kurang dari Rp250 ribu	<input type="checkbox"/> Antara Rp250 ribu s/d Rp500 ribu
<input type="checkbox"/> Antara Rp500 ribu s/d Rp1 juta	<input type="checkbox"/> Antara Rp1 juta s/d Rp1,5 juta
<input type="checkbox"/> Antara Rp1,5 juta s/d Rp2 juta	<input type="checkbox"/> Lebih dari Rp2 juta

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

5 Pengeluaran rata-rata Anda per bulan untuk transportasi:

<input type="checkbox"/> Kurang dari Rp250 ribu	<input type="checkbox"/> Antara Rp250 ribu s/d Rp500 ribu
<input type="checkbox"/> Antara Rp500 ribu s/d Rp1 juta	<input type="checkbox"/> Antara Rp1 juta s/d Rp1,5 juta
<input type="checkbox"/> Antara Rp1,5 juta s/d Rp2 juta	<input type="checkbox"/> Lebih dari Rp2 juta

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

6 Pengeluaran rata-rata Anda per bulan untuk sekolah/pendidikan anak:

<input type="checkbox"/> Kurang dari Rp250 ribu	<input type="checkbox"/> Antara Rp250 ribu s/d Rp500 ribu
<input type="checkbox"/> Antara Rp500 ribu s/d Rp1 juta	<input type="checkbox"/> Antara Rp1 juta s/d Rp1,5 juta
<input type="checkbox"/> Antara Rp1,5 juta s/d Rp2 juta	<input type="checkbox"/> Lebih dari Rp2 juta

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

7 Pengeluaran rata-rata Anda per bulan untuk rumah (ANGSURAN/SEWA tanpa listrik/air/telp):

<input type="checkbox"/> Kurang dari Rp250 ribu	<input type="checkbox"/> Antara Rp250 ribu s/d Rp500 ribu
<input type="checkbox"/> Antara Rp500 ribu s/d Rp1 juta	<input type="checkbox"/> Antara Rp1 juta s/d Rp1,5 juta
<input type="checkbox"/> Antara Rp1,5 juta s/d Rp2 juta	<input type="checkbox"/> Lebih dari Rp2 juta

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

8 Pengeluaran rata-rata Anda per bulan untuk listrik/air/telp (termasuk HP):

<input type="checkbox"/> Kurang dari Rp250 ribu	<input type="checkbox"/> Antara Rp250 ribu s/d Rp500 ribu
<input type="checkbox"/> Antara Rp500 ribu s/d Rp1 juta	<input type="checkbox"/> Antara Rp1 juta s/d Rp1,5 juta
<input type="checkbox"/> Antara Rp1,5 juta s/d Rp2 juta	<input type="checkbox"/> Lebih dari Rp2 juta

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

9 Mohon urutkan 5 Bank yang anda ketahui dan berminat untuk dijadikan mitra anda dalam bertransaksi:

6. Bank

7. Bank

8. Bank

9. Bank

10. Bank

10 Kesanggupan anda untuk membeli rumah adalah seharga:

Maksimum Rp100 juta Antara Rp100 juta s/d Rp150 juta

Antara Rp150 juta s/d Rp200 juta Antara Rp200 juta s/d Rp250 juta

Antara Rp250 juta s/d Rp300 juta Lebih dari Rp300 juta

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

11 Kesanggupan dalam membayar Uang Muka pembelian rumah sekiranya membeli secara angsuran:

Maksimum 10 % dari harga rumah Antara 10% s/d 15% dari harga rumah

Antara 15% s/d 20% dari harga rumah Antara 20% s/d 25% dari harga rumah

Antara 25% s/d 30% dari harga rumah Mengikuti aturan pengembang/bank

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

12 Kesanggupan untuk membayar angsuran/angsuran untuk membeli rumah:

Maksimum Rp1 juta perbulan Antara Rp1 juta s/d Rp2 juta perbulan

Antara Rp2 juta s/d Rp3 juta perbulan Antara Rp3 juta s/d Rp4 juta perbulan

Antara Rp4 juta s/d Rp5 juta perbulan Lebih dari Rp5 juta perbulan

Jika Anda tidak berkeberatan, mohon disebutkan Rp.

13 Sekiranya akan membeli rumah dengan angsuran atau menggunakan fasilitas Perbankan, Bank yang akan dihubungi:

Bank BNI Bank BRI

Bank BTN Bank BCA

Bank Mandiri Bank (sebutkan)

- 13** Sekiranya akan membeli rumah dengan angsuran atau menggunakan fasilitas Perbankan, Bank yang akan dihubungi:

<input type="checkbox"/> Bank BNI	<input type="checkbox"/> Bank BRI
<input type="checkbox"/> Jawaban boleh lebih dari satu	
<input type="checkbox"/>	

- 14** Apakah anda tahu Bank:

<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak
Jika jawabannya YA, maka lanjutkan ke pertanyaan nomor 15 hingga 17. Jika TIDAK, lanjutkan ke pertanyaan nomor 18 hingga 30	

- 15** Informasi mengenai Bank Anda ketahui dari:

<input type="checkbox"/> Koran	<input type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Kantor/Sekolah	<input type="checkbox"/> Pameran/Mall/Pusat Perbelanjaan
<input type="checkbox"/> Keluarga/Teman	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

- 16** Apakah yang Anda ketahui dari Bank?

<input type="checkbox"/> Layanan Simpan Pinjam	<input type="checkbox"/> Layanan Valas
<input type="checkbox"/> Layanan KPR	<input type="checkbox"/> Layanan Kredit Modal Kerja
<input type="checkbox"/> Layanan Asuransi	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

- 17** Apakah Anda nasabah Bank:

<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak
Jika jawabannya YA, maka lanjutkan ke pertanyaan nomor 19 hingga 23. Jika TIDAK, lanjutkan ke pertanyaan nomor 24 hingga 30	

- 19** Jika jawabannya YA. Jenis layanan yang anda gunakan bersama Bank:

<input type="checkbox"/> Layanan Simpan Pinjam	<input type="checkbox"/> Layanan Valas
<input type="checkbox"/> Layanan KPR	<input type="checkbox"/> Layanan Kredit Modal Kerja
<input type="checkbox"/> Layanan Asuransi	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

20 Hal yang saya sukai dari layanan Bank?

Jawaban boleh lebih dari satu

21 Hal yang TIDAK saya sukai dari layanan Bank?

Jawaban boleh lebih dari satu

22 Khusus untuk layanan produk KPR Bank, layanan yang saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

23 Khusus untuk layanan produk KPR Bank, layanan yang TIDAK saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

24 Bank yang saat ini anda gunakan untuk kebutuhan mengenai Rumah?

Bank
(sebutkan)

Jawaban boleh lebih dari satu

25 Informasi mengenai Bank tersebut saya ketahui dari:

<input type="checkbox"/> Koran	<input type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Kantor/Sekolah	<input type="checkbox"/> Pameran/Mall/Pusat Perbelanjaan
<input type="checkbox"/> Keluarga/Teman	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

26 Layanan Bank tersebut yang anda gunakan?

<input type="checkbox"/> Layanan Simpan Pinjam	<input type="checkbox"/> Layanan Valas
<input type="checkbox"/> Layanan KPR	<input type="checkbox"/> Layanan Kredit Modal Kerja
<input type="checkbox"/> Layanan Asuransi	<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)

27 Hal yang saya sukai dari layanan Bank tersebut?

Jawaban boleh lebih dari satu

28 Hal yang TIDAK saya sukai dari layanan Bank tersebut?

Jawaban boleh lebih dari satu

29 Khusus untuk layanan produk KPR Bank tersebut, layanan yang saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

30 Khusus untuk layanan produk KPR Bank tersebut, layanan yang TIDAK saya sukai?

Jawaban boleh lebih dari satu

Bagian berikutnya adalah persepsi anda atau perusahaan anda atas hal-hal yang perlu disediakan dalam suatu rumah/perumahan sebagai suatu konsep perumahan ideal.

- Bagian KIRI dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk harapan yang rendah/tingkat kepentingan yang rendah, ke5 harapan/tingkat kepentingan yang tinggi.
- Bagian KANAN dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk kenyataan yang tidak sesuai dengan harapan ke skor 5 untuk kenyataan yang sesuai dengan harapan/tingkat kepentingan atau perusahaan telah memenuhi apa yang diharapkan.

BAGIAN KEDUA: KRITERIA PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)		ITEM PERTANYAAN		SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Perolehan Rumah	Mahal/Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Sewa Rumah	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Kredit Perumahan Rakyat	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Dibeli	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Disewa	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Pasar/Toko Kebutuhan Sehari-hari	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah dengan Tempat Pekerjaan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat	Jarak Rumah dengan Akses Transportasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus	Kualitas Layanan/Moda Transportas	Jelek	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Sekolah/Lembaga Pendidikan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Puskesmas/Dokter/Rumah Sakit	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Penitipan Anak	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat /Ada
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi rumah terhadap Tempat Rekreasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)		ITEM PERTANYAAN		SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Taman/Ruang Terbuka Hijau di sekitar Rumah	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat /Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Kualitas Rumah Tinggal dari sisi Bangunan,Kebersihan, Lingkungan	Jelek/ Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Tempat Pembuangan Sampah yang baik dan memadai	Jelek/ Kualitas rendah/Kotor	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Penanganan Sudah Baik/Bersih
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Rumah Ibadah di sekitar Rumah	Jelek/Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Ruang/Pusat Kegiatan anak-anak & Remaja di sekitar Rumah	Tidak Ada / Tidak tersedia	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tersedia
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Jumlah Ruang dalam Rumah dibandingkan dengan jumlah anggota Keluarga	Tidak Memadai	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Memadai
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pertimbangan Aspek Sosial-Budaya dalam Perumahan	Belum terwujud	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah Terwujud

BAGIAN KETIGA: ASPEK LEGAL DAN ASPEK PEMERINTAH PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEGAL						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur mengenai Penyewaan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Penyewaan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan mengenai hak dan kewajiban Pemilik Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK PROSEDUR						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Perolehan Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Prosedur Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Kepemilikan yang sederhana dan mudah	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK PEMERINTAH						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu menyediakan Rumah	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu membantu masyarakat dengan subsidi perumahan agar harga rumah menjadi terjangkau	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur kepemilikan rumah warga	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur Pengembang/Perusahaan Penyedia Perumahan bagi masyarakat	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol jenis dan kelayakan rumah yang ditawarkan Pengembang pada masyarakat	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol Bank/Perusahaan yang menawarkan dan menjalankan KPR	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Ketersediaan layanan Pemerintah bagi masyarakat dalam hal penganganan pemenuhan kebutuhan Perumahan (termasuk program, keluhan, dll)	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

BAGIAN KEEMPAT: ASPEK SWASTA, AKADEMISI DAN LSM PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK SWASTA						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Teknis Bangunan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekonomis (terjangkau)	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekologis dan Akses Lingkungan Sosial, Budaya, Kesehatan, dan Pendidikan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur yang mudah bagi MBR yang mengajukan KPR kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Uang Muka yang terjangkau/rendah yang dibebankan kepada MBR yang mengajukan KPR oleh Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang bertanggungjawab untuk perbaikan sarana dan prasarana rumah MBR selama tempo KPR berjalan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang menetapkan prosedur yang mudah untuk perolehan Rumah bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lembaga Keuangan Penyedia KPR menawarkan prosedur yang mudah untuk perolehan KPR bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Pengembang Perumahan untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Lembaga Penyedia KPR untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK AKADEMISI						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi bersama LSM bekerjasama untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEMBAGA SWADAYA MASYARAKAT						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM bekerjasama dengan Akademisi untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

LAMPIRAN 5 :KUESIONER G
SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
JUNI 2017

MODEL KOLABORASI STRATEGIS
STAKEHOLDERS DALAM MENDUKUNG
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BERKELANJUTAN
KUESIONER UNTUK PEMERINTAH/GOVERMENT (G)

No. Kuesioner	
Kabupaten/Kota	
Nama Instansi	
Alamat Instansi	
No. Telepon	
Spesialisasi Keilmuan	
Nama <i>Surveyor</i>	
Tanggal Pengambilan Data	

KARAKTERISTIK SOSIO DEMOGRAFI

1.	Nama			
2.	Usia	Tahun		
3.	Jenis kelamin	<input type="checkbox"/> Laki-laki	<input type="checkbox"/> Perempuan	
4.	Agama	(Silahkan diisi sendiri)		
5.	Status Pernikahan	<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Janda/Duda
6.	Pendidikan Terakhir	<input type="checkbox"/> SD	<input type="checkbox"/> SMP	<input type="checkbox"/> SMU
		<input type="checkbox"/> Akademi/Diploma	<input type="checkbox"/> Sarjana/S1	<input type="checkbox"/> Pasca Sarjana
7.	Status Kependudukan	<input type="checkbox"/> Penduduk Kab. Bandung	<input type="checkbox"/> Penduduk Luar Kab. Bandung	
		<input type="checkbox"/> Pendatang dari Luar Kab. Bandung		

BAGIAN PERTAMA | REGULASI DAN PENYEDIAAN RUMAH UNTUK MBR**TUPOKSI & RUTR/RTRW/RDTR**

- Apakah yang menjadi Tugas Pokok dan Fungsi (Tupoksi) dari Instansi dimana Bapak/Ibu bertugas ?

- Bagaimana Keterkaitan Tupoksi antara Instansi di tempat Anda bekerja dengan Instansi (SKPD) lain di pemerintahan seperti Bapeda, Pemerintah Kota/Kabupaten?

- Apakah dapat dijelaskan fungsi Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)?

- Siapakah yang paling berwenang dan bertanggung jawab dalam pengadaan, konten dari RUTR, RTRW, dan RDTR?

- 5 **Siapa sajakah yang paling sering memanfaatkan informasi dan data RUTR, RTRW, dan RDTR?**

- 6 **Dalam RUTR, RTRW, dan RDTR yang terbaru (merujuk pada data yang diperoleh), daerah mana sajakah yang direncanakan pemerintah kabupaten/kota untuk dijadikan kawasan perumahan bagi MBR?**

- 7 **Apakah perbedaan yang kentara antara kawasan perumahan bagi MBR dengan kawasan perumahan bagi Masyarakat non MBR (Perumahan non subsidi)?**

KHUSUS UNTUK PERUMAHAN BAGI MBR

- 8 **Yang Bapak/Ibu ketahui dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan perumahan?**

- 9 **Dalam RUTR, RTRW, dan RDTR yang terbaru (merujuk pada data yang diperoleh), daerah mana sajakah yang direncanakan pemerintah kabupaten/kota untuk dijadikan kawasan perumahan bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau yang pendapatan per bulannya di bawah 7 juta rupiah)?**

- 10 **Apakah daerah yang akan dijadikan kawasan perumahan untuk rakyat (masyarakat berpenghasilan rendah) yang tercantum dalam RUTR, RTRW, dan RDTR tersebut juga dilengkapi/berdekatan dengan kawasan layanan kesehatan (seperti rumah sakit, klinik, dll)?**

- 11** Apakah daerah yang akan dijadikan kawasan perumahan bersubsidi untuk rakyat (masyarakat berpenghasilan rendah) yang tercantum dalam RUTR, RTRW, dan RDTR tersebut juga dilengkapi/berdekatan dengan kawasan lembaga pendidikan bagi anak-anak?

- 12** Apakah daerah yang akan dijadikan kawasan perumahan bersubsidi untuk rakyat (masyarakat berpenghasilan rendah) yang tercantum dalam RUTR, RTRW, dan RDTR tersebut juga dilengkapi/berdekatan dengan kawasan komersial yang melayani kebutuhan sehari-hari seperti pasar tradisional, supermarket, dll?

- 13** Apakah daerah yang akan dijadikan kawasan perumahan bersubsidi untuk rakyat (masyarakat berpenghasilan rendah) yang tercantum dalam RUTR, RTRW, dan RDTR tersebut dilalui jalur transportasi publik?

- 14** Adakah pengembang yang bersedia untuk membangun di kawasan perumahan bersubsidi untuk rakyat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah? Jika ada, Siapakah yang paling berwenang untuk memberikan izin bagi para pengembang tersebut?

- 15** Apakah syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang terkait dengan pengurusan izin pembangunan perumahan bersubsidi untuk rakyat/bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

- 16** Dalam memberikan izin perumahan rakyat, persoalan apakah yang paling sering dihadapi oleh Pengembang?

- 17 Pelanggaran apakah yang paling sering dilakukan oleh Pengembang terkait dengan perizinan bangunan perumahan rakyat?

- 18 Berdasarkan pengamatan pemerintah, apakah kondisi perumahan rakyat yang ada sekarang sudah memenuhi persyaratan teknis, ekonomis, dan ekologis?

- 19 Berdasarkan pengamatan pemerintah, perumahan rakyat manakah yang saat ini dapat dijadikan rujukan (benchmark) dan telah memenuhi persyaratan teknis, ekonomis, dan ekologis bagi pengembang untuk membangun perumahan yang serupa di kawasan perumahan rakyat?

- 20 Apakah dapat disebutkan contoh perusahaan pengembang yang telah menjalankan kegiatan usaha yang baik (yang memenuhi aspek teknis, ekonomis, dan ekologis) untuk perumahan rakyat?

Bagian berikutnya adalah persepsi anda atau perusahaan anda atas hal-hal yang perlu disediakan dalam suatu rumah/perumahan sebagai suatu konsep perumahan ideal.

- Bagian KIRI dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk harapan yang rendah/tingkat kepentingan yang rendah, ke5 harapan/tingkat kepentingan yang tinggi.
- Bagian KANAN dari daftar isian adalah skoring 1 s/d 5 yang menunjukkan 1 untuk kenyataan yang tidak sesuai dengan harapan ke skor 5 untuk kenyataan yang sesuai dengan harapan/tingkat kepentingan atau perusahaan telah memenuhi apa yang diharapkan.

BAGIAN KEDUA: KRITERIA PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Perolehan Rumah	Mahal/ Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Sewa Rumah	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Kredit Perumahan Rakyat	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Dibeli	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Disewa	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Pasar/Toko Kebutuhan Sehari-hari	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah dengan Tempat Pekerjaan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat	Jarak Rumah dengan Akses Transportasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus	Kualitas Layanan/Moda Transportas	Jelek	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Sekolah/Lembaga Pendidikan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Puskesmas/Dokter/Rumah Sakit	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Penitipan Anak	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat/Ada

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi rumah terhadap Tempat Rekreasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Taman/Ruang Terbuka Hijau di sekitar Rumah	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat/Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Kualitas Rumah Tinggal dari sisi Bangunan, Kebersihan, Lingkungan	Jelek/ Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Tempat Pembuangan Sampah yang baik dan memadai	Jelek/Kualitas rendah/Kotor	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Penanganan Sudah Baik/Bersih
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Rumah Ibadah di sekitar Rumah	Jelek/Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Ruang/Pusat Kegiatan anak-anak & Remaja di sekitar Rumah	Tidak Ada/ Tidak tersedia	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tersedia
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Jumlah Ruang dalam Rumah dibandingkan dengan jumlah anggota Keluarga	Tidak Memadai	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Memadai
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pertimbangan Aspek Sosial-Budaya dalam Perumahan	Belum terwujud	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah Terwujud

BAGIAN KETIGA: ASPEK LEGAL DAN ASPEK PEMERINTAH PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)		ITEM PERTANYAAN		SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEGAL						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur mengenai Penyewaan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Penyewaan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan mengenai hak dan kewajiban Pemilik Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK PROSEDUR						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Perolehan Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Prosedur Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Kepemilikan yang sederhana dan mudah	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah
ASPEK PEMERINTAH						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu menyediakan Rumah	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK PEMERINTAH						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu membantu masyarakat dengan subsidi perumahan agar harga rumah menjadi terjangkau	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur kepemilikan rumah warga	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur Pengembang/Perusahaan Penyedia Perumahan bagi masyarakat	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol jenis dan kelayakan rumah yang ditawarkan Pengembang pada masyarakat	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol Bank/Perusahaan yang menawarkan dan menjalankan KPR	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Ketersediaan layanan Pemerintah bagi masyarakat dalam hal penganganan pemenuhan kebutuhan Perumahan (termasuk program, keluhan, dll)	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

BAGIAN KEEMPAT: ASPEK SWASTA, AKADEMISI DAN LSM PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK SWASTA						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Teknis Bangunan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekonomis (terjangkau)	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekologis dan Akses Lingkungan Sosial, Budaya, Kesehatan, dan Pendidikan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur yang mudah bagi MBR yang mengajukan KPR kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Uang Muka yang terjangkau/rendah yang dibebankan kepada MBR yang mengajukan KPR oleh Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang bertanggungjawab untuk perbaikan sarana dan prasarana rumah MBR selama tempo KPR berjalan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang menetapkan prosedur yang mudah untuk perolehan Rumah bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lembaga Keuangan Penyedia KPR menawarkan prosedur yang mudah untuk perolehan KPR bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Pengembang Perumahan untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Lembaga Penyedia KPR untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK AKADEMISI						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi bersama LSM bekerjasama untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEMBAGA SWADAYA MASYARAKAT						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM bekerjasama dengan Akademisi untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

LAMPIRAN 6 : KUESIONER +
SEKOLAH PASCASARJANA
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
JUNI 2017

MODEL KOLABORASI STRATEGIS
STAKEHOLDERS DALAM MENDUKUNG
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
BERKELANJUTAN
KUESIONER UNTUK LSM/PLUS (+)

No. Kuesioner	
Kabupaten/Kota	
Nama Instansi	
Alamat Instansi	
No. Telepon	
Spesialisasi Keilmuan	
Nama <i>Surveyor</i>	
Tanggal Pengambilan Data	

KARAKTERISTIK SOSIO DEMOGRAFI

1.	Nama			
2.	Usia	Tahun		
3.	Jenis kelamin	<input type="checkbox"/> Laki-laki	<input type="checkbox"/> Perempuan	
4.	Agama	(Silahkan diisi sendiri)		
5.	Status Pernikahan	<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Janda/Duda
6.	Pendidikan Terakhir	<input type="checkbox"/> SD	<input type="checkbox"/> SMP	<input type="checkbox"/> SMU
		<input type="checkbox"/> Akademi/Diploma	<input type="checkbox"/> Sarjana/S1	<input type="checkbox"/> Pasca Sarjana
7.	Status Kependudukan	<input type="checkbox"/> Penduduk Kab. Bandung	<input type="checkbox"/> Penduduk Luar Kab. Bandung	
		<input type="checkbox"/> Pendatang dari Luar Kab. Bandung		

BAGIAN PERTAMA | REGULASI DAN PENYEDIAAN RUMAH UNTUK MBR

1. **Aktivitas kemasyarakatan yang Bapak/Ibu ajarkan pada Instansi yang Bapak/Ibu jalankan?**

2. **Pandangan Bapak/Ibu mengenai kesempatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam memenuhi kebutuhan Perumahan?**

3. **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini memenuhi kriteria keberlanjutan?**

4. **Pihak yang harus bertanggung jawab dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR? (dapat memilih lebih dari 1)**

<input type="checkbox"/> Masyarakat	<input type="checkbox"/> Akademisi
<input type="checkbox"/> Pemerintah	<input type="checkbox"/> LSM
<input type="checkbox"/> Pengembang/Swasta/Penyedia Pembiayaan	

- 5 **Kendala terbesar pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR?**
-
-
-
- 6 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini terjangkau secara harga oleh MBR?**
-
-
-
- 7 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilengkapi/berdekatan dengan kawasan layanan kesehatan (seperti rumah sakit, klinik, dll)?**
-
-
-
- 8 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilengkapi/berdekatan dengan kawasan lembaga pendidikan bagi anak-anak?**
-
-
-
- 9 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilengkapi/berdekatan dengan kawasan komersial yang melayani kebutuhan sehari-hari seperti pasar tradisional, supermarket, dll?**
-
-
-
- 10 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR saat ini dilalui jalur transportasi publik?**
-
-
-
- 11 **Apakah kondisi Perumahan bagi MBR yang disediakan pengembang saat ini telah memenuhi kriteria keberlanjutan (aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan)?**
-
-
-

- 12** Apakah aspek hukum dan aturan yang terkait dengan Perumahan bagi MBR memudahkan masyarakat untuk memperoleh perumahan?
-
-
-
- 13** Peran yang dapat dijalankan aktivis LSM dalam kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR?
-
-
-
- 14** Pelanggaran apakah yang paling sering dilakukan oleh Pengembang terkait dengan pengadaan perumahan bagi MBR?
-
-
-
- 15** Berdasarkan pengamatan anda, apakah kondisi perumahan rakyat yang ada sekarang sudah memenuhi persyaratan teknis, ekonomis, dan ekologis?
-
-
-
- 16** Berdasarkan pengamatan anda, perumahan rakyat manakah yang saat ini dapat dijadikan rujukan (benchmark) dan telah memenuhi persyaratan teknis, ekonomis, dan ekologis bagi pengembang untuk membangun perumahan bagi MBR?
-
-
-
- 17** Apakah dapat disebutkan contoh perusahaan pengembang yang telah menjalankan kegiatan usaha yang baik (yang memenuhi aspek teknis, ekonomis, dan ekologis) untuk perumahan bagi MBR?
-
-
-

BAGIAN KEDUA: KRITERIA PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Perolehan Rumah	Mahal/ Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Harga Sewa Rumah	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Harus Terjangkau	Kredit Perumahan Rakyat	Tidak Terjangkau	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Murah/ Terjangkau
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Dibeli	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak	Ketersediaan Rumah untuk Disewa	Sedikit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Banyak
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Pasar/Toko Kebutuhan Sehari-hari	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah dengan Tempat Pekerjaan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat	Jarak Rumah dengan Akses Transportasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Masalah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus	Kualitas Layanan/Moda Transportas	Jelek	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Sekolah/Lembaga Pendidikan	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Puskesmas/Dokter/Rumah Sakit	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi Rumah terhadap Penitipan Anak	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat /Ada

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lokasi rumah terhadap Tempat Rekreasi	Jauh	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat
Tidak penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Taman/Ruang Terbuka Hijau di sekitar Rumah	Jauh/ Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Dekat/Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Kualitas Rumah Tinggal dari sisi Bangunan,Kebersihan, Lingkungan	Jelek/ Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Tempat Pembuangan Sampah yang baik dan memadai	Jelek/ Kualitas rendah/ Kotor	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Penanganan Sudah Baik/ Bersih
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Rumah Ibadah di sekitar Rumah	Jelek/ Kualitas rendah	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Bagus/ Kualitas Bagus
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Ketersediaan Ruang/Pusat Kegiatan anak-anak & Remaja di sekitar Rumah	Tidak Ada/ Tidak tersedia	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tersedia
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Jumlah Ruang dalam Rumah dibandingkan dengan jumlah anggota Keluarga	Tidak Memadai	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Memadai
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pertimbangan Aspek Sosial-Budaya dalam Perumahan	Belum terwujud	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah Terwujud

BAGIAN KETIGA: ASPEK LEGAL DAN ASPEK PEMERINTAH PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEGAL						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan yang mengatur mengenai Penyewaan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Aturan Penyewaan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Aturan mengenai hak dan kewajiban Pemilik Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK PROSEDUR						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Perolehan Kepemilikan Rumah	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengetahuan mengenai Prosedur Kepemilikan Rumah	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur Kepemilikan yang sederhana dan mudah	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK PEMERINTAH						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu menyediakan Rumah	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu membantu masyarakat dengan subsidi perumahan agar harga rumah menjadi terjangkau	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur kepemilikan rumah warga	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah perlu mengatur Pengembang/Perusahaan Penyedia Perumahan bagi masyarakat	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol jenis dan kelayakan rumah yang ditawarkan Pengembang pada masyarakat	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Pemerintah Perlu mengatur dan mengontrol Bank/Perusahaan yang menawarkan dan menjalankan KPR	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Ketersediaan layanan Pemerintah bagi masyarakat dalam hal penganganan pemenuhan kebutuhan Perumahan (termasuk program, keluhan, dll)	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

BAGIAN KEEMPAT: ASPEK SWASTA, AKADEMISI DAN LSM PERUMAHAN BERKELANJUTAN

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK SWASTA						
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Teknis Bangunan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekonomis (terjangkau)	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pembangunan Rumah bagi MBR oleh Pengembang yang memenuhi aspek Ekologis dan Akses Lingkungan Sosial, Budaya, Kesehatan, dan Pendidikan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Prosedur yang mudah bagi MBR yang mengajukan KPR kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak tahu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Tahu
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Uang Muka yang terjangkau/rendah yang dibebankan kepada MBR yang mengajukan KPR oleh Lembaga Keuangan Penyedia KPR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang bertanggungjawab untuk perbaikan sarana dan prasarana rumah MBR selama tempo KPR berjalan	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Pengembang menetapkan prosedur yang mudah untuk perolehan Rumah bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Lembaga Keuangan Penyedia KPR menawarkan prosedur yang mudah untuk perolehan KPR bagi MBR	Rumit	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sederhana & Mudah
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Pengembang Perumahan untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
Tidak Penting	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Penting	Subsidi Pemerintah bagi Lembaga Penyedia KPR untuk MBR	Tidak Ada	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Ada
ASPEK AKADEMISI						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	Akademisi bersama LSM bekerjasama untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

SKOR KEPENTINGAN (HARAPAN)			ITEM PERTANYAAN	SKOR PENILAIAN /PERSEPSI (KENYATAAN)		
Indikator	Skor	Indikator		Indikator	Skor	Indikator
ASPEK LEMBAGA SWADAYA MASYARAKAT						
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pemerintah agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan pendampingan kepada MBR agar Pemerintah dan Swasta memperhatikan MBR dalam hal perolehan rumah	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Pengembang agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM memberikan masukan kepada Lembaga Keuangan Penyedia KPR agar MBR dapat memperoleh rumah yang ideal	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah
Tidak Perlu	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sangat perlu	LSM bekerjasama dengan Akademisi untuk memberikan input kepada Pemerintah dan Swasta (pengembang dan Lembaga penyedia KPR) agar hak-hak MBR untuk memperoleh rumah terwujud	Tidak tahu/ Belum	1 - 2 - 3 - 4 - 5	Sudah

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN

Lampiran 7. Hasil Analisis ANOVA antar *Stakeholders*

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Masyarakat dengan Pemerintah

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
COMMUNITY	6.00000	3.23721	0.53953	0.03774
GOVERNMENT	6.00000	3.39151	0.56525	0.00578

ANOVA

<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0.00198	1.00000	0.00198	0.09119	0.76885	4.96460
Within Groups	0.21758	10.00000	0.02176			
Total	0.21956	11.00000				

Kesimpulan: Tidak terdapat perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Artinya sekalipun masyarakat dan pemerintah memiliki perbedaan atas penilaian kinerja sebagaimana diuraikan pada bagian sebelumnya, namun demikian secara statistik tidak signifikan.

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Masyarakat dengan Pengusaha

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pengusaha dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
COMMUNITY	6.00000	3.23721	0.53953	0.03774
BUSINESS	6.00000	4.45899	0.74317	0.00647

ANOVA

<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0.12440	1.00000	0.12440	5.62763	0.03913	4.96460
Within Groups	0.22105	10.00000	0.02210			
Total	0.34544	11.00000				

Kesimpulan: Terdapat perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pengusaha dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ini menjadi rekomendasi untuk mengidentifikasi lebih lanjut dalam hal apa sajakah keduanya mengalami perbedaan persepsi.

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Masyarakat dengan Akademisi

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara masyarakat dengan akademisi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
COMMUNITY	6.00000	3.23721	0.53953	0.03774
ACADEMICIAN	6.00000	3.43917	0.57320	0.00038

ANOVA

<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0.00340	1.00000	0.00340	0.17835	0.68173	4.96460
Within Groups	0.19059	10.00000	0.01906			
Total	0.19399	11.00000				

Kesimpulan: Tidak terdapat perbedaan persepsi antara masyarakat dengan akademisi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Masyarakat dengan LSM

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara masyarakat dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
COMMUNITY	6.00000	3.23721	0.53953	0.03774
NGO	6.00000	3.59298	0.59883	0.00947

ANOVA

<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0.01055	1.00000	0.01055	0.44691	0.51894	4.96460
Within Groups	0.23602	10.00000	0.02360			
Total	0.24656	11.00000				

Kesimpulan: Tidak terdapat perbedaan persepsi antara masyarakat dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Pemerintah dengan Pengusaha

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara pemerintah dengan pengusaha dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
GOVERNMENT	6.00000	3.39151	0.56525	0.00578
BUSINESS	6.00000	4.45899	0.74317	0.00647

ANOVA						
<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0.09496	1.00000	0.09496	15.49977	0.00279	4.96460
Within Groups	0.06127	10.00000	0.00613			
Total	0.15623	11.00000				

Kesimpulan: Terdapat perbedaan persepsi antara pemerintah dengan pengusaha dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ini menjadi rekomendasi untuk mengidentifikasi lebih lanjut dalam hal apa sajakah keduanya mengalami perbedaan persepsi

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Pemerintah dan Akademisi

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara pemerintah dengan akademisi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
GOVERNMENT	6.00000	3.39151	0.56525	0.00578
ACADEMICIAN	6.00000	3.43917	0.57320	0.00038

ANOVA

<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0.00019	1.00000	0.00019	0.06144	0.80925	4.96460
Within Groups	0.03081	10.00000	0.00308			
Total	0.03100	11.00000				

Kesimpulan: Tidak terdapat perbedaan persepsi antara Pemerintah dengan Akademisi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Pemerintah dan LSM

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara pemerintah dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
---------------	--------------	------------	----------------	-----------------

GOVERNMENT	6.00000	3.39151	0.56525	0.00578
NGO	6.00000	3.59298	0.59883	0.00947

ANOVA						
Source of Variation	SS	df	MS	F	P-value	F crit
Between Groups	0.00338	1.00000	0.00338	0.44368	0.52042	4.96460
Within Groups	0.07624	10.00000	0.00762			
Total	0.07962	11.00000				

Kesimpulan: Tidak terdapat perbedaan persepsi antara Pemerintah dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Pengusaha dan Akademisi

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara pengusaha dengan Akademisi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

Groups	Count	Sum	Average	Variance
BUSINESS	6.00000	4.45899	0.74317	0.00647
ACADEMICIAN	6.00000	3.43917	0.57320	0.00038

ANOVA						
Source of Variation	SS	df	MS	F	P-value	F crit
Between Groups	0.08667	1.00000	0.08667	25.28120	0.00052	4.96460
Within Groups	0.03428	10.00000	0.00343			
Total	0.12095	11.00000				

Kesimpulan: Terdapat perbedaan persepsi antara Pengusaha dengan Akademisi dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Pengusaha dengan LSM

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara Pengusaha dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

Groups	Count	Sum	Average	Variance
BUSINESS	6.00000	4.45899	0.74317	0.00647
NGO	6.00000	3.59298	0.59883	0.00947

ANOVA						
Source of Variation	SS	df	MS	F	P-value	F crit
Between Groups	0.06250	1.00000	0.06250	7.84106	0.01879	4.96460
Within Groups	0.07971	10.00000	0.00797			
Total	0.14221	11.00000				

Kesimpulan: Terdapat perbedaan persepsi antara Pengusaha dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pengujian Perbedaan Persepsi antara Akademisi dengan LSM

Berikut ini adalah hasil pengujian statistik untuk menguji perbedaan persepsi antara Akademisi dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Anova: Single Faktor

SUMMARY

<i>Groups</i>	<i>Count</i>	<i>Sum</i>	<i>Average</i>	<i>Variance</i>
ACADEMICIAN	6.00000	3.43917	0.57320	0.00038
NGO	6.00000	3.59298	0.59883	0.00947

ANOVA

<i>Source of Variation</i>	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>P-value</i>	<i>F crit</i>
Between Groups	0.00197	1.00000	0.00197	0.40026	0.54115	4.96460
Within Groups	0.04925	10.00000	0.00493			
Total	0.05122	11.00000				

Kesimpulan: Tidak terdapat perbedaan persepsi antara Akademisi dengan LSM dalam hal pembangunan perumahan berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

**Lampiran 8. Tabel Skor *Sustainable Housing Development Index* (SHDI)
Kabupaten Bandung**

No	Faktor Pembangunan Perumahan Berkelanjutan	Performance	Bobot	Total
Kriteria Pembangunan Perumahan Berkelanjutan				
1	Harga perolehan rumah	2,61	16,42	42,86
2	Harga sewa rumah	2,86	16,42	46,96
3	KPR	3,06	16,42	50,25
4	Ketersediaan rumah untuk dibeli	3,33	16,42	54,68
5	Ketersediaan rumah untuk disewa	3,33	16,42	54,68
6	Lokasi rumah terhadap Toko	3,13	16,42	51,39
7	Lokasi rumah terhadap tempat kerja	2,49	16,42	40,89
8	Akses transportasi	2,62	16,42	43,02
9	Kualitas layanan transportasi	2,48	16,42	40,72
10	Lokasi rumah terhadap tempat pendidikan	3,06	16,42	50,25
11	Lokasi rumah terhadap RS	2,99	16,42	49,10
12	Lokasi rumah terhadap penitipan anak	1,82	16,42	29,88
13	Lokasi rumah terhadap tempat rekreasi	2,41	16,42	39,57
14	Ketersediaan taman ruang terbuka hijau	2,5	16,42	41,05
15	Kualitas rumah tinggal dari bangunan, kebersihan dan lingkungan	2,65	16,42	43,51
16	Tempat pembuangan sampah	2,51	16,42	41,21
17	Ketersediaan rumah ibadah	3,6	16,42	59,11
18	Ketersediaan ruang untuk anak dan remaja	2,49	16,42	40,89
19	Jumlah ruang dalam rumah	2,53	16,42	41,54
20	Pertimbangan Aspek Sosbud	2,75	16,42	45,16
Sub Total				906,71
Aspek Legal dan Prosedur				
21	Aturan pendukung pemilikan rumah	3,58	16,94	60,65
22	Pengetahuan aturan pemilikan rumah	3,32	16,94	56,24
23	Aturan sewa rumah	2,95	16,94	49,97
24	Pengetahuan atas aturan sewa rumah	2,82	16,94	47,77
25	Aturan hak & kewajiban pemilikan rumah	3,39	16,94	57,43
26	Prosedur perolehan kepemilikan rumah	3,7	16,94	62,68
27	Pengetahuan tentang prosedur kepemilikan rumah	3,27	16,94	55,39
28	Prosedur kepemilikan yang sederhana dan mudah	2,81	16,94	47,60
Sub Total				437,73
Peran Pemerintah				
29	Pemerintah perlu menyediakan rumah	3,09	17,16	53,02
30	Subsidi Pemerintah	3,16	17,16	54,23
31	Pemerintah Atur Kepemilikan Rumah Warga	2,85	17,16	48,91
32	Pemerintah Atur Pengembang	2,99	17,16	51,31
33	Pemerintah Kontrol Kelayakan Rumah	2,71	17,16	46,50
34	Pemerintah Atur Bank Penyedia Pembiayaan	3,34	17,16	57,31
35	Layanan Pemerintah untuk Masyarakat	2,99	17,16	51,31
Sub Total				362,59
Peran Pengusaha				
36	Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek teknis perumahan	2,84	17,23	48,93
37	Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekonomis (terjangkau)	2,84	17,23	48,93
38	Pengembangan rumah MBR memenuhi aspek ekologis, budaya, kesehatan, pendidikan	2,61	17,23	44,97
39	Prosedur yang mudah dalam KPR	2,89	17,23	49,79
40	Uang muka terjangkau	2,91	17,23	50,14
41	Tanggung jawab pengembang atas sarana dan prasarana	2,46	17,23	42,39
42	Pengembang memberikan prosedur yang mudah untuk perolehan rumah	3,07	17,23	52,90
43	Lembaga Keuangan memberikan prosedur yang mudah untuk KPR	3,07	17,23	52,90
44	Subsidi pemerintah bagi pengembang	3,49	17,23	60,13
45	Subsidi pemerintah bagi lembaga penyedia KPR	2,94	17,23	50,66
Sub Total				501,74
Peran Akademisi				
46	Akademisi memberikan masukan pada pemerintah	2,52	16,86	42,49
47	Akademisi memberikan pendampingan pada MBR	2,35	16,86	39,62
48	Akademisi memberi masukan pada pengembang	2,28	16,86	38,44
49	Akademisi memberikan masukan kepada lembaga penyalur KPR	2,26	16,86	38,10
50	Akademisi melakukan kerjasama dengan LSM	2,18	16,86	36,75
Sub Total				195,41
Peran LSM				
51	LSM memberikan masukan pada pemerintah	2,27	15,39	34,94
52	LSM memberikan pendampingan pada MBR	2,18	15,39	33,55
53	LSM memberi masukan pada pengembang	2,18	15,39	33,55
54	LSM memberikan masukan kepada lembaga penyalur KPR	2,27	15,39	34,94
55	LSM melakukan kerjasama dgn Akademisi	2,12	15,39	32,63
Sub Total				169,60
Total				2573,78

Skor SHDI dan kriteria penilaian SHDI

SHDI Skor	Kriteria Penilaian SHDI
1 – < 2	Sangat Buruk/ <i>Not Sustainable</i>
≥ 2 – < 3	Buruk / <i>Less Sustainable</i>
≥ 3 – < 4	Cukup Baik / <i>Sustainable</i>
≥ 4 – ≤ 5	Sangat Baik / <i>Highly Sustainable</i>

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Purwokerto pada tanggal 18 Mei 1969 sebagai anak kedua dari pasangan R Sudrajat Martojoewono SH dan Sri Wahyuni. Pendidikan sarjana ditempuh di Program Studi Ekonomi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Unsoed, lulus pada tahun 1992. Pada tahun 2002, penulis diterima di Program Studi Magister Manajemen pada Program Pascasarjana UGM dan menamatkannya pada tahun 2004. Kesempatan untuk melanjutkan ke program doktor manajemen dan bisnis pada Program Pascasarjana IPB diperoleh pada tahun 2014, penulis tercatat sebagai mahasiswa doktor manajemen dan bisnis angkatan sepuluh. Penulis bekerja di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sejak tahun 1995 dan saat ini menjabat sebagai Direktur *Strategic, Compliance and Risk* terhitung sejak bulan Maret 2017.

Selama mengikuti program S-3, penulis telah mengirimkan bagian dari hasil penelitian berupa artikel ilmiah ke Jurnal Ilmiah dan atau Konferensi Ilmiah yang mendokumentasikan hasil penelitian melalui *conference's proceedings*. Satu artikel ilmiah yang telah dipublikasikan adalah dengan judul *Strategic Collaborative Model for BGAC⁺ for Sustainable Housing Development in Indonesia*. Artikel ini telah dipresentasikan pada the International Geography Seminar yang diselenggarakan oleh Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) Bandung pada tanggal 8 Agustus 2017 di Kota Bandung. Artikel tersebut telah dipublikasikan dalam bentuk *proceeding* yang terindex scopus oleh Penerbit IOPScience. Untuk jurnal ilmiah, peneliti juga telah mengirimkan artikel yang berjudul *The Importance of Penta-helix Collaboration on Sustainable Housing Development for Low-Income Communities in Indonesia* ke International Journal of Applied Business and Economic Research (IJABER), dan telah dipublikasikan pada volume 16 No 2 (2018). Jurnal tersebut ter-*index scopus* sebagaimana yang dapat dilihat dalam situs penilaian jurnal ilmiah ter-*index scopus scimago*. Karya-karya ilmiah tersebut merupakan bagian dari program S-3 penulis.