



**KEEFEKTIVAN KEBIJAKAN PEMBERIAN SUBSIDI  
KPR/BTN serta SARANA dan PRASARANA  
PERMUKIMAN di PERUMNAS PUCANG GADING  
CABANG SEMARANG**

**SKRIPSI**

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
pada Universitas Negeri Semarang

Oleh :

**Dewi Wulandari Marchat**

**NIM 7450406008**

**JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG  
2011**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi ini telah disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan ke sidang panitia ujian skripsi pada:

Hari :

Tanggal :

**Pembimbing I**

Dr. Ety Soesilowati, M.Si  
NIP. 196304181989012001

**Pembimbing II**

Prof. Dr. Rusdarti, M. Si  
NIP. 195904211984032001



Dr. Hj. Sucihatiningsih DWP, SE, M.Si  
NIP. 196812091997022001

## PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas  
Ekonomi Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :

Tanggal :

Penguji Skripsi

Drs. ST. Sunarto, M.S  
NIP. 194712061975011001

Anggota I

Anggota II

Dr. Etty Soesilowati, M.Si  
NIP. 196304181989012001

Prof. Dr. Rusdarti, M. Si  
NIP. 195904211984032001

Mengetahui :

Dekan Fakultas Ekonomi

Drs. S. Martono, M.Si  
NIP. 196603081989011001

## **PERNYATAAN**

Saya menyatakan bahwa yang tertulis didalam skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil jiplakan dari karya tulis orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Semarang, Januari 2011

Dewi Wulandari Marchat  
NIM 7450406008

PERPUSTAKAAN  
**UNNES**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

- Berusahalah untuk tidak menjadi manusia yang berhasil tapi berusahalah menjadi manusia yang berguna. (Einstein).
- “Apa yang terjadi nanti, besok pagi, lusa maupun yang akan datang, hanya Tuhan Yang Maha Tahu (Amat Iskandar, 2006:20)”.

### PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur pada ALLAH SWT atas segala karuniaNYA, skripsi ini kupersembahkan untuk :

- \* Bapak, ibu serta seluruh keluargaku yang senantiasa memberi doa dan dukungannya.
- \* Sahabat-sahabat terbaikku.
- \* Teman-teman IESP 2006.
- \* Almamaterku

## PRAKATA

Puji syukur ke hadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “KEEFEKTIVAN KEBIJAKAN PEMBERIAN SUBSIDI KPR/BTN serta SARANA dan PRASARANA PERMUKIMAN di PERUMNAS PUCANG GADING CABANG SEMARANG”.

Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Strata 1 (satu) guna meraih gelar Sarjana Ekonomi. Penulis menyampaikan rasa terima kasih atas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si, Rektor Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu dengan segala kebijakannya .
2. Drs. S. Martono, M.Si, Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang yang dengan kebijaksanaanya memberikan kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dan studi yang baik.
3. Dr. Hj. Sucihatiningsih DWP, SE, M.Si, Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk menyusun skripsi.
3. Dr. Etty Soesilowati, M.Si, Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi.
4. Prof. Dr. Rusdarti, M.Si, Dosen Pembimbing II yang bersedia membimbing dan memberikan masukan-masukan yang sangat bermanfaat pada skripsi ini.

5. Drs. ST. Sunarto, M.S, selaku penguji utama yang telah mengoreksi skripsi ini hingga mendekati kebenaran.
6. Manajer perum perumnas Pucang Gading dan ibu Wiwiek selaku asisten manajer perum perumnas Pucang Gading, beserta staf dan karyawan pemasaran yang telah memberikan informasi dan data-data yang dibutuhkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
7. Semua pemilik rumah di Perumnas Pucang Gading.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Kemudian atas bantuan dan pengorbanan yang telah diberikan, semoga mendapat berkah dari Tuhan Yang Maha Esa. Jika ada kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini, penulis menerima dengan senang hati. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak pada umumnya dan mahasiswa ekonomi pembangunan pada khususnya

Semarang, Januari 2011  
UNNES

Penulis

## SARI

**Dewi Wulandari Marchat.** 2010. *“Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang”*. Skripsi. Jurusan Ekonomi Pembangunan. Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Dr. Ety Soesilowati, M.Si. Pembimbing II: Prof. Dr. Rusdarti, M. Si.

**Kata Kunci : Efektivitas, Subsidi KPR/BTN, Sarana dan Prasarana.**

Rendahnya tingkat penghasilan membuat masyarakat sulit untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokoknya yakni permukiman guna meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Keterbatasan lahan di kota Semarang serta rendahnya pendapatan membuat pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai pembangunan perumahan dan permukiman dalam bentuk subsidi KPR/BTN bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta sarana dan prasarana pada rumah berfasilitas subsidi. Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN di perum perumnas Pucang Gading, bagaimana kondisi sarana dan prasarana serta besarnya persentase keefektivan pemberian subsidi KPR/BTN. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading, mengetahui kondisi sarana dan prasarana serta besarnya efektivitas pemberian subsidi KPR/BTN.

Populasi penelitian ini berjumlah 8.833 rumah dengan sampel 99 rumah. Variabel penelitian meliputi mekanisme pemberian subsidi KPR/BTN, kondisi sarana prasarana serta ketepatan sasaran dan tujuan. Metode pengumpulan datanya meliputi dokumentasi, wawancara, observasi, dan kuesioner. Metode analisis data adalah analisis deskriptif persentase.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading telah sesuai dengan ketentuan yang ada. Sarana prasarana yang meliputi jaringan jalan 72,73% dalam kondisi tidak baik; tempat pembuangan sampah dengan sistem pembuangan sementara; sumber air bersih 79,80% dari PDAM; 89,90% sistem drainase lancar; jaringan listrik 900 WATT dengan jenis transportasi angkutan kota. Keefektivan pemberian subsidi berdasarkan ketepatan sasaran dan tujuan. Ketepatan sasaran berdasarkan tingkat pendapatan 92,93%; status kepemilikan rumah 94,95%; dan belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya sebesar 97,98%. Ketepatan tujuan pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading sebesar 90,91%.

Kesimpulan yang dapat ditarik adalah mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jaringan jalan yang sebagian besar dalam kondisi tidak baik. Pemberian subsidi KPR/BTN yang tepat sasaran dan tujuan. Saran yang dapat diajukan adalah adanya bantuan perbaikan sarana dan prasarana serta penyeleksian yang lebih mendalam guna memaksimalkan pemberian subsidi.



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN.....	iii
PERNYATAAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PRAKATA .....	vi
SARI .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan .....	7
1.4 Manfaat .....	8
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	8
1.4.2 Manfaat Praktis .....	8
BAB 2 LANDASAN TEORI.....	9
2.1 Teori Perumahan dan Permukiman .....	9
2.2 Teori Kependudukan .....	12
2.3 Teori Kemiskinan Kota .....	15
2.4 Teori Kebijakan Publik .....	22
2.5 Teori Subsidi KPR/BTN .....	25
2.6 Teori Efektivitas Pemberian Subsidi .....	27
2.7 Teori Ekonomi Pembangunan .....	31
2.8 Penelitian Terdahulu .....	37

2.9 Kerangka Berfikir.....	40
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN .....</b>	<b>42</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	42
3.2 Populasi Penelitian .....	42
3.3 Sampel Penelitian .....	43
3.2 Variabel Penelitian .....	45
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	46
3.6 Metode Analisis Data .....	47
<b>BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>49</b>
4.1 Hasil Penelitian.....	49
4.1.1 Gambaran Umum Perumnas Pucang Gading .....	49
4.1.2 Tipe-Tipe Rumah di Perumnas Pucang Gading .....	50
4.1.2.1 Mekanisme dan Syarat Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumnas Pucang Gading .....	51
4.1.2.2 Kondisi Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading .....	56
4.1.2.3 Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumnas Pucang Gading .....	69
4.1.2.4 Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumnas Pucang Gading .....	81
4.2 Pembahasan .....	84
<b>BAB 5 PENUTUP .....</b>	<b>96</b>
5.1 Simpulan.....	96
5.2 Saran.....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>99</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>	<b>101</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Pertumbuhan Penduduk di Kota Semarang Tahun 2004-2008. 2
Tabel 1.2	Perbedaan Karakteristik antara Pemerintah dengan Swasta ... 3
Tabel 1.3	Pembangunan, Penjualan dan Stok Rumah Perumnas Pucang Gading Tahun 2009-2010..... 4
Tabel 1.4	Pembangunan, Penjualan dan Stok Rumah dengan Fasilitas Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tahun 2009-201 ..... 5
Tabel 2.1	Faktor Internal Penyebab Kemiskinan Perkotaan ..... 17
Tabel 2.2	Kelompok Sasaran Penerima Subsidi Berdasarkan Batasan Penghasilan ..... 29
Tabel 2.3	Nilai Subsidi Berdasarkan Kelompok Sasaran..... 30
Tabel 2.4	Batas Maksimum Harga Rumah Penerima Subsidi Berdasarkan Kelompok Sasaran..... 31
Tabel 2.5	Nilai Subsidi KPR/BTN..... 31
Tabel 3.1	Tipe dan Jumlah Rumah Bersubsidi di Perumnas Pucang Gading ..... 43
Tabel 3.2	Jumlah dan Sebaran Sampel pada Lokasi Penelitian Keefektifan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading ..... 45
Tabel 3.3	Standar Ukuran Efektivitas Sesuai Acuan Litbang Depdagri.. 48
Tabel 4.1	Pembangunan, Penjualan dan Stok Rumah Perumnas Pucang Gading Tahun 2009-2010 ..... 50
Tabel 4.2	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan..... 57
Tabel 4.3	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan..... 57

Tabel 4.4	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan .....	58
Tabel 4.5	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan .....	58
Tabel 4.6	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan .....	59
Tabel 4.7	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan .....	59
Tabel 4.8	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan .....	60
Tabel 4.9	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan .....	60
Tabel 4.10	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan .....	60
Tabel 4.11	Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan .....	61
Tabel 4.12	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan .....	61
Tabel 4.13	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan .....	62
Tabel 4.14	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan .....	62

Tabel 4.15	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan .....	62
Tabel 4.16	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan .....	63
Tabel 4.17	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih .....	64
Tabel 4.18	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih .....	64
Tabel 4.19	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih .....	65
Tabel 4.20	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih .....	65
Tabel 4.21	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih .....	66
Tabel 4.22	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase .....	66
Tabel 4.23	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase .....	67
Tabel 4.24	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase .....	67
Tabel 4.25	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase .....	68

Tabel 4.26	Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase .....	68
Tabel 4.27	Kelompok Sasaran Penerima Subsidi Berdasarkan Batasan Penghasilan .....	70
Tabel 4.28	Batas Maksimum Harga Rumah Penerima Subsidi Berdasarkan Kelompok Sasaran.....	71
Tabel 4.29	Nilai Subsidi Berdasarkan Kelompok Sasaran.....	71
Tabel 4.30	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan .....	72
Tabel 4.31	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan .....	72
Tabel 4.32	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan .....	73
Tabel 4.33	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan .....	73
Tabel 4.34	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan .....	74
Tabel 4.35	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah .....	75
Tabel 4.36	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah .....	75

Tabel 4.37	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah .....	76
Tabel 4.38	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah .....	76
Tabel 4.39	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah .....	77
Tabel 4.40	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan ..	78
Tabel 4.41	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan ..	79
Tabel 4.42	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan ..	79
Tabel 4.43	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan ..	80
Tabel 4.44	Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan ..	80
Tabel 4.45	Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading .....	81
Tabel 4.46	Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading .....	82
Tabel 4.47	Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading .....	82

Tabel 4.48	Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading .....	83
Tabel 4.49	Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading .....	83





## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Rumah Tipe RSS 36 Perumnas Pucang Gading.....	6
Gambar 1.2 Jalan Utama Perumnas Pucang Gading .....	6
Gambar 2.1 Lingkaran Setan Kemiskinan Versi Nurkse .....	34
Gambar 2.2 Bagan Kerangka Pemikiran Keefektivan Pemberian Subsidi KPR/BTN .....	41
Gambar 4.1 Peta Perumnas Pucang Gading .....	49
Gambar 4.2 Mekanisme Pengambilan KPR Bersubsidi .....	52
Gambar 4.3 Mekanisme Pemberian Subsidi KPR RSS 21 dan RSS 36 di Perumnas Pucang Gading .....	53
Gambar 4.4 Mekanisme Pemberian Subsidi KPR RI 21, RSH 27 dan RSH 29 di Perumnas Pucang Gading .....	55
Gambar 4.5 Mekanisme Pemberian Subsidi KPR di Perumnas Pucang Gading.....	52

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Instrumen penelitian.....	102
Lampiran 2 Tabulasi Data Penelitian Sarana Prasarana Tipe RSS 21 Perumnas Pucang Gading .....	106
Lampiran 3 Tabulasi Data Penelitian Sarana Prasarana Tipe RSS 36 Perumnas Pucang Gading .....	107
Lampiran 4 Tabulasi Data Penelitian Sarana Prasarana Tipe RI 21 Perumnas Pucang Gading .....	109
Lampiran 5 Tabulasi Data Penelitian Sarana Prasarana Tipe RSH 27 Perumnas Pucang Gading .....	111
Lampiran 6 Tabulasi Data Penelitian Sarana Prasarana Tipe RSH 29 Perumnas Pucang Gading .....	112
Lampiran 7 Tabulasi Data Penelitian Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSS 21.....	113
Lampiran 8 Tabulasi Data Penelitian Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSS 36.....	114
Lampiran 9 Tabulasi Data Penelitian Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RI 21.....	116
Lampiran 10 Tabulasi Data Penelitian Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSH 27 .....	118
Lampiran 11 Tabulasi Data Penelitian Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSH 29 .....	119
Lampiran 12 Tabulasi Data Penelitian Ketepatan Sasaran Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSS 21 .....	120
Lampiran 13 Tabulasi Data Penelitian Ketepatan Sasaran Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSS 36 .....	121
Lampiran 14 Tabulasi Data Penelitian Ketepatan Sasaran Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RI 21 .....	123

Lampiran 15 Tabulasi Data Penelitian Ketepatan Sasaran Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSH 27 .....	125
Lampiran 16 Tabulasi Data Penelitian Ketepatan Sasaran Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading Tipe RSH 29 .....	126
Lampiran 17 Tabulasi Data Penelitian Ketepatan Tujuan Kebijakan Subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading .....	127
Lampiran 18 Foto Dokumentasi Penelitian .....	131
Lampiran 19 Undang-Undang Kebijakan Pemerintah.....	134
Lampiran 20 Surat Ijin Penelitian.....	148



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah bagi manusia merupakan salah satu kebutuhan primer atau mendasar selain pangan (makan) dan sandang (pakaian) karena dengan memiliki rumah dapat memberikan rasa aman dan memberikan perlindungan dari lingkungan sekitar.

Menurut Yuwono (2009), rumah memberikan rasa aman dan memberi perlindungan dari lingkungan sekitar. Selain memastikan bahwa penghuninya tetap sehat dan produktif, sebuah rumah yang baik berkontribusi terhadap keberlangsungan sebuah rumah tangga serta pembangunan ekonomi dan sosial sebuah negara. Rumah juga merupakan investasi yang baik, dan pemilik rumah dapat menggunakan aset tersebut sebagai bentuk tabungan. Rumah adalah aset penting bagi pemiliknya, karena dapat digunakan sebagai alat untuk menghasilkan pendapatan di dalam sebuah industri rumah tangga dan juga sebagai jaminan untuk peminjaman uang.

Hak untuk bertempat tinggal juga telah dicantumkan di beberapa deklarasi internasional penting, dan ditandatangani oleh sebagian besar negara di Asia: Pasal 25 dari Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa: “setiap orang berhak atas taraf hidup yang menjamin kesehatan dan kesejahteraan atas dirinya dan keluarganya, termasuk pangan, pakaian, perumahan”. Deklarasi *Vancouver* 1976 tentang Permukiman Penduduk menyatakan bahwa “tempat

tinggal dan pelayanan yang layak adalah hak dasar manusia, sehingga merupakan kewajiban pemerintah untuk memastikan ketersediaan kedua hal tersebut bagi setiap warganya melalui pendampingan langsung, ataupun program berbasis komunitas atau aksi swadaya yang lebih terarah”. Agenda Habitat di Istanbul 1996, turut memastikan komitmen untuk “merealisasikan hak dasar atas perumahan yang layak”, sebagaimana tercantum dalam perjanjian internasional. Dalam konteks ini, kewajiban pemerintah adalah memudahkan warganya mendapat tempat tinggal, melindungi dan untuk meningkatkan kualitas rumah dan lingkungannya serta tempat tinggalnya.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dari tahun ke tahun maka akan semakin meningkat pula kebutuhan akan rumah di setiap tahunnya.

Tabel 1.1  
Pertumbuhan Penduduk di Kota Semarang Tahun 2004-2008

Tahun	Jenis Kelamin		Jumlah Orang
	Laki-Laki	Perempuan	
2004	684.705	693.488	1.378.193
2005	695.676	703.457	1.399.133
2006	705.568	713.850	1.419.418
2007	722.026	732.568	1.454.594
2008	735.457	746.183	1.481.640

Sumber BPS, Kota Semarang dalam Angka Tahun 2008

Pertumbuhan penduduk yang meningkat seiring dengan kondisi lahan yang semakin sempit sehingga membuat seseorang tidak dapat memiliki rumah di tempat yang mereka inginkan dikarenakan kondisi lahan yang sudah sesak dengan permukiman, terlebih lagi lahan di area perkotaan. Hal ini pada akhirnya mendorong seseorang untuk memiliki rumah di suatu kompleks perumahan

sehingga tidak perlu lagi bagi mereka mencari lahan untuk mendirikan rumah bahkan untuk membangunnya sendiri karena mereka tinggal membeli tipe atau bentuk rumah sesuai dengan kemampuannya membeli rumah tersebut.

Di Indonesia perumahan dikelola oleh dua pihak yakni pemerintah yang sering disebut “Perum Perumnas” dan pihak swasta (PT dan CV) yang disebut “Perum”.

Tabel 1.2  
Perbedaan Karakteristik antara Pemerintah dengan Swasta

	Pemerintah	Swasta	Masyarakat
Orientasi Pelayanan	Manfaat	Keuntungan	Manfaat dan keuntungan
Orientasi Produksi	Keinginan masyarakat	Kebutuhan Masyarakat	Kebutuhan dan keinginan masyarakat
Obyek Pelayanan	Seluruh masyarakat	Masyarakat yang mampu membeli	Masyarakat itu sendiri

Sumber: Diolah dari Taylor, 1989 dalam Mayasari

Perumahan yang dikelola oleh pemerintah dari segi harga lebih terjangkau dari pada perumahan milik swasta. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit. Seseorang dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun, seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah ke bawah.

Perumnas di Kota Semarang yang terbesar adalah Perumnas Bumi Pucang Gading dengan luas 256 Ha meskipun letaknya yang berada di perbatasan antara Kota Semarang dengan Kabupaten Demak.

Tabel 1.3  
Pembangunan, Penjualan dan Stok Rumah Perumnas Pucang Gading  
Tahun 2009-2010

No	Tipe	Pembangunan Rumah			Penjualan Rumah			Stock Rumah
		s/d 2009	2010	Jumlah	s/d 2009	2010	Jumlah	
1.	RSS.21	1.736	-	1.736	1.736	-	1.736	-
2.	RSS.36	2.876	-	2.876	2.876	-	2.876	-
3.	RI.21	3.736	-	3.736	3.736	-	3.736	-
4.	RSH.27	111	-	111	101	-	101	10
5.	RSH.29	407	-	407	380	4	384	23
6.	RS.36	622	-	622	617	-	617	5
7.	RS.45	407	-	407	407	-	407	-
8.	RS.45+	2	-	2	2	-	2	-
9.	RS.54	17	-	17	17	-	17	-
10.	RS.70	77	-	77	75	-	75	2
Jumlah Rumah		9.991	-	9.991	9.947	4	9.951	40

Data hingga Januari 2010

Sumber: Data Primer Perumnas Pucang Gading

Perumnas Pucang Gading menjadi perumnas terbesar di Kota Semarang, selain karena wilayahnya yang luas ditambah dengan banyaknya rumah atau permukiman yang dibangun sampai dengan Januari 2010 yakni 9.991 unit rumah dengan sepuluh tipe rumah. Perumnas Pucang Gading memiliki fasilitas dalam pembelian rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yakni subsidi KPR/BTN. Fasilitas subsidi KPR/BTN tidak diperuntukan bagi semua tipe rumah. Pemberian subsidi tidak diberikan bagi rumah dengan harga lebih dari Rp. 55.000.000,00. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008, dimana pemerintah beranggapan rumah dengan harga lebih dari Rp. 55.000.000,00 bukanlah rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah sehingga tidak sepatasnya mendapatkan bantuan berupa

subsidi KPR/BTN. Berikut ini adalah tipe-tipe rumah yang memperoleh fasilitas subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading.

Tabel 1.4  
Pembangunan, Penjualan dan Stok Rumah dengan Fasilitas Subsidi KPR/BTN  
Perumnas Pucang Gading Tahun 2009-2010

No	Tipe	Pembangunan Rumah			Penjualan Rumah			Stock Rumah
		s/d 2009	2010	Jumlah	s/d 2009	2010	Jumlah	
1.	RSS.21	1.736	-	1.736	1.736	-	1.736	-
2.	RSS.36	2.876	-	2.876	2.876	-	2.876	-
3.	RI.21	3.736	-	3.736	3.736	-	3.736	-
4.	RSH.27	111	-	111	101	-	101	10
5.	RSH.29	407	-	407	380	4	384	23
Jumlah Rumah		8.866	-	8.866	8.829	4	8.833	33

Data hingga Januari 2010

Sumber: Data Primer Perumnas Pucang Gading

Pemberian subsidi KPR/BTN tentunya tidak diberikan pada semua golongan masyarakat karena pemberian subsidi ini sebenarnya ditujukan khusus bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah yakni tidak lebih dari Rp. 2.500.000,00 setiap bulannya. Namun diduga kepemilikan akan permukiman di Perumnas Pucang Gading belum sepenuhnya efektif yakni masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini didasarkan dari hasil wawancara dengan Bapak Ali Sadikin warga Perumnas Pucang Gading dengan tipe RSS 21 pada hari Minggu 31 Januari 2009 pukul 11.15 WIB menyatakan bahwa beliau memiliki penghasilan tiap bulannya sebesar Rp. 3.000.000,00. Masyarakat yang berpenghasilan rendah merupakan faktor penentu untuk mendapatkan subsidi dalam kepemilikan rumah di Perumnas. Masyarakat yang berpenghasilan rendah dalam pemenuhan keseharian umumnya sudah cukup sulit terlebih lagi untuk



memenuhi kebutuhan akan akses transportasi dalam menunjang kehidupan sehari-harinya.



Gambar 1.1 Rumah Tipe RSS 36 Perumnas Pucang Gading

Akan tetapi diduga masyarakat yang menerima subsidi tersebut dalam pemenuhan kebutuhan akan akses transportasi dalam hal ini mobil dapat terpenuhi. Terlebih lagi, masyarakat yang memiliki alat transportasi berupa mobil ini bertempat tinggal pada perumnas yang tergolong tipe kecil yakni tipe RSS 36. Padahal menurut Smeru (2001) dalam salah satu dimensi kemiskinannya menyebutkan bahwa masyarakat miskin tidak memiliki akses terhadap kebutuhan hidup dasar lainnya (kesehatan, pendidikan, sanitasi, air bersih dan transportasi).

Permukiman yang didambakan oleh setiap orang adalah permukiman yang memiliki sarana dan prasarana yang lengkap dan mendukung aktivitas serta dapat digunakan untuk kebutuhan sehari-hari.



Gambar 1.2 Jalan Utama Perumnas Pucang Gading

Perumnas Pucang Gading sebagai perumahan milik pemerintah seharusnya lebih memperhatikan keberadaan sarana dan prasarana yang dibutuhkan penghuni perumnas tersebut. Hal ini sudah cukup terbukti dengan adanya jaringan jalan, tempat pembuangan sampah, sarana air bersih, system drainase, jaringan listrik dan sarana transportasi. Akan tetapi dalam kenyataannya beberapa sarana dan prasarana tersebut tidak dalam kondisi yang baik sehingga menghambat penghuni perumahan dalam melakukan aktivitas serta memenuhi kegiatan sehari-hari. Kondisi sarana dan prasarana yang paling memprihatinkan adalah kondisi jalan utama yang rusak parah.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

- (1) Bagaimana mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Perumnas Pucang Gading?
- (2) Bagaimana kondisi sarana dan prasarana permukiman di Perumnas Pucang Gading?
- (3) Berapa persentase keefektivan kebijakan subsidi KPR/BTN kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Perumnas Pucang Gading?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, adapun tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

- (1) Mengetahui mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN bagi masyarakat di Perumnas Pucang Gading.
- (2) Mengetahui kondisi sarana dan prasarana permukiman di Perumnas Pucang Gading.
- (3) Mengetahui seberapa besarnya persentase keefektifan kebijakan subsidi KPR/BTN kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Perumnas Pucang Gading.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang ingin diperoleh dari penelitian ini adalah :

##### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan khususnya mengenai teori kebijakan publik oleh M.Safi'I dimana kebijakan publik dilakukan demi kepentingan masyarakat yang dapat meningkatkan kesejahteraan penduduk yang berpenghasilan rendah (miskin).

##### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam menentukan keberlanjutan dari pelaksanaan pemberian subsidi KPR/BTN dalam kepemilikan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta sarana dan prasarana yang dibutuhkan bagi penghuni perumahan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Teori Perumahan dan Permukiman**

Rumah atau perumahan (papan) merupakan kebutuhan pokok manusia selain pangan dan sandang. Sehingga kebutuhan ini harus terpenuhi meskipun dalam keadaan yang paling sederhana. Selain itu, perumahan dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Pengertian rumah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang rumah dan permukiman Indonesia yang tertuang dalam Bab I pasal 1 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 07/PERMEN/M/2008, menerangkan bahwa “perumahan dan permukiman

merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman”.

Sependapat dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Anastasia (2005:75-80) mengemukakan bahwa perumahan mempunyai fungsi dan peranan penting dalam kehidupan manusia. Keadaan perumahan di suatu tempat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya.

Aspek-aspek penting rumah atau permukiman, antara lain:

#### 1. Hakekat Rumah Bagi Manusia

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup dengan cara menutup diri dari lingkungannya. Mempunyai hubungan secara horisontal terhadap lingkungan alam tempat hidup, serta satu kesatuan struktural secara harmonis yang mempunyai hubungan vertikal kepada Tuhan Yang Maha Esa. Oleh sebab itu dari pengertian dasar tersebut maka harus tampak serta terwujud dalam rumah, agar dapat memberi arti dalam kehidupan manusia. Rumah di sini tidak dilihat sebagai benda dan sarana hidup, tetapi sebagai satu proses bermukim yaitu kehidupan manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

#### 2. Peran Rumah dalam Pembangunan Bangsa

Sering kali tanpa rumah atau tempat bermukim yang tetap keberadaan seseorang secara formal sulit diakui (memiliki KTP) sehingga kesepakatan

untuk masuk dunia formal dimana kebijaksanaan pembangunan diarahkan menjadi tertutup. Rumah atau tempat bermukim dengan demikian merupakan pintu masuk ke dunia yang menjanjikan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya. Malah keadaan rumah secara umum sering dianggap sebagai barometer taraf hidup suatu bangsa. Lebih lanjut GBHN 1993 menekankan bahwa pembangunan sektor rumah dan permukiman lebih diarahkan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat, menciptakan kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka membentuk lingkungan serta persemaian nilai budaya dan pembinaan watak anggota keluarga. Jadi rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dapat berfungsi sebagai sarana produktif keluarga merupakan titik strategi dalam pembangunan manusia seutuhnya seperti dicita-citakan GBHN karena dengan pemenuhan kebutuhan dasar lainnya sehingga mempercepat pembangunan keluarga yang pada gilirannya mempercepat pembangunan bangsa.

### 3. Rumah dalam Rangka Pemenuhan Kebutuhan Dasar

Rumah merupakan salah satu permasalahan yang terus berkelanjutan, bahkan terus menerus meningkat permintaannya seiring dengan pertumbuhan penduduk serta dinamikanya. Di dalam pembangunan nasional, rumah merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat di samping pangan dan sandang, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lain, maka dari itu masalah rumah harus ditangani secara mendasar untuk kepentingan jangka panjang demi

kelangsungan hidup. Selain itu rumah juga berfungsi sebagai pembentukan moral dan pendidikan penghuni dan anggota keluarga lain.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sebuah rumah disebut layak bila ada keterpaduan yang serasi antara:

1. Perkembangan rumah dan penghuninya, artinya rumah bukan hasil akhir yang tetap tetapi proses yang berkembang.
2. Rumah dengan lingkungan (alam) sekitarnya, artinya lingkungan rumah dan lingkungan sekitarnya terjaga selalu baik.
3. Perkembangan rumah dan perkembangan kota, artinya kota yang dituntut makin global sehingga memberi manfaat positif bagi kemajuan warga kota di rumah masing-masing.
4. Perkembangan antar kelompok warga dengan standar layak sesuai keadaan dan tuntutan masing-masing kelompok, artinya tiap kelompok warga punya kesempatan sama untuk berkembang sesuai dengan tuntutan yang ditetapkan sendiri.

## **2.2 Teori Kependudukan**

Thomas Malthus mengemukakan teorinya tentang hubungan antara pertumbuhan dan pembangunan ekonomi. Malthus menjelaskan kecenderungan umum penduduk suatu negara untuk tumbuh menurut deret ukur (1,2,4,dst) yaitu menjadi dua kali lipat setiap 30-40 tahun, sementara itu pada saat yang sama karena hasil yang menurun dari faktor produksi tanah, persediaan pangan hanya tumbuh menurut deret hitung (1,2,3,dan seterusnya) (Arsyad, 2004:270).

Arsyad, (2004:280) teori Lewis yang membagi perekonomian menjadi dua sektor yaitu sektor tradisional yang ditandai dengan produktivitas tenaga kerja yang sangat rendah atau bahkan nol dan sektor modern dimana tenaga kerja dari sektor subsisten berpindah secara perlahan. Kesimpulan dari model ini adalah perpindahan tenaga kerja atau pertumbuhan pengerjaan di perkotaan menyebabkan pertumbuhan output di sektor modern sehingga terjadi migrasi atau perpindahan penduduk dari desa (sektor tradisional) ke kota (sektor modern).

Aspek-aspek kependudukan yang perlu diperhatikan di negara-negara sedang berkembang, yaitu (Irawan, 1979:77):

1. Adanya tingkat kelahiran yang relatif tinggi.

Tingginya angka kelahiran di negara berkembang apabila dibandingkan dengan rendahnya angka kematian merupakan masalah yang paling utama didalam kependudukan.

2. Struktur umur yang tidak seimbang.

Adanya ketidakseimbangan struktur umur antara penduduk usia muda terhadap penduduk yang berusia dewasa. Terlebih penduduk pada usia dewasa-lah yang merupakan penduduk usia kerja dengan produktivitas yang tinggi.

3. Distribusi penduduk yang tidak merata.

Tingkat urbanisasi yang tinggi mengakibatkan daerah-daerah yang secara ekonomi telah lebih maju dalam hal ini kota lebih padat penduduknya dari pada daerah yang ekonominya lebih rendah atau desa.



#### 4. Kualitas penduduk yang rendah

Rendahnya kualitas penduduk merupakan salah satu penghambat dalam pembangunan ekonomi disuatu negara. Rendahnya kualitas penduduk dapat dilihat dari rendahnya tingkat pendidikan atau pengetahuan tenaga kerja.

Faktor-faktor utama yang menentukan perkembangan penduduk adalah (Irawan, 1979:84):

##### 1. Tingkat kematian

Ada empat faktor yang berperan dalam penurunan angka kematian pada umumnya:

- a. Adanya kenaikan standart hidup.
- b. Adanya perbaikan pemeliharaan kesehatan umum maupun kesehatan individu.
- c. Adanya kemajuan dalam bidang ilmu kedokteran.
- d. Meningkatnya penghasilan riil per kapita.

##### 2. Tingkat kelahiran

Di negara-negara sedang berkembang tingkat kelahiran masih tinggi. Hal ini dikarenakan rendahnya tingkat pendidikan dan pengetahuan serta adanya struktur sosial dan kebudayaan yang masih terbelakang.

##### 3. Perpindahan penduduk (migrasi)

Migrasi di suatu negara mempunyai peran dalam menentukan tingkat pertumbuhan penduduk yang tidak hanya diperhitungkan dari tingkat kelahiran dan kematian saja. Akan tetapi, perpindahan penduduk dari desa ke

kota dengan harapan memperoleh kehidupan yang lebih baik juga berperan dalam perkembangan penduduk terutama di kota besar.

Teori migrasi Todaro dalam Arysad (1999:278) merumuskan bahwa migrasi berkembang karena perbedaan-perbedaan pendapatan yang diharapkan dan yang terjadi di pedesaan dan di perkotaan. Anggapan yang mendasar adalah bahwa para migran tersebut memperhatikan berbagai kesempatan-kesempatan kerja yang tersedia bagi mereka dan memilih salah satu yang bisa memaksimalkan manfaat yang mereka harapkan dari bermigrasi tersebut.

Pertumbuhan penduduk yang meningkat di desa maupun di kota yang memiliki kondisi perekonomian cenderung lebih baik dari pada di desa (tradisional) membuat penduduk desa terdorong untuk melakukan perpindahan atau migrasi ke kota dengan harapan akan memperoleh kehidupan yang lebih baik dari pada di desa. Perpindahan penduduk ini mengakibatkan penambahan jumlah penduduk di kota semakin bertambah atau terjadi distribusi yang tidak merata antara desa dengan kota. Semakin banyak penduduk desa yang bermigrasi ke kota maka akan semakin besar pula kebutuhan perumahan atau permukiman yang dibutuhkan. Keterbatasan ketersediaan lahan di perkotaan membuat penduduk atau masyarakat yang ingin memiliki rumah atau permukiman sesuai keinginan mereka menjadi hal sulit untuk diwujudkan.

### **2.3 Teori Kemiskinan Kota**

Kemiskinan akan lebih banyak ditemui di wilayah perkotaan sesuai dengan meningkatnya urbanisasi dan krisis ekonomi yang terjadi dalam beberapa tahun terakhir, meskipun sebelumnya kemiskinan diidentikan dengan fenomena desa

atau daerah terpencil yang minus sumber dayanya (Adam, 2006:01). Sedangkan menurut Todaro (2000:169) kemiskinan yang menimpa penduduk tidak hanya di pedesaan saja melainkan di perkotaan yang berada di pinggiran kota ataupun kampung-kampung kumuh di pusat kota dengan berbagai macam mata pencaharian rendah seperti penyapu jalan, pedagang asongan, kuli kasar atau usaha kecil-kecilan. Kemiskinan tidak hanya dialami oleh masyarakat pedesaan karena sempitnya lapangan kerja, akan tetapi di kota besar penduduk miskin juga banyak dijumpai dengan karakteristik jenis pekerjaan yang minim keahlian serta pendapatan yang rendah.

Cohen (1975:50) seperti yang dikutip oleh Mulyanto Sumardi (1982), menyatakan bahwa golongan berpenghasilan rendah atau miskin untuk Jakarta adalah orang kecil yang bukan orang elite dan bukan orang kelas menengah dengan batasan adalah pekerja yang tidak terdidik atau berpendidikan rendah, pegawai rendah, penjaja, tukang becak.

Kemiskinan bukan hanya terjadi karena rendahnya pendidikan, keahlian serta kesempatan kerja saja akan tetapi kurangnya kesempatan mereka memperoleh barang-barang modal untuk memulai usaha seperti lahan, permukiman dan teknologi.

Friedman (1979) dalam Marliati (2005), mengemukakan bahwa kemiskinan adalah ketidak samaan untuk mengakumulasikan basis kekuatan sosial meliputi: (tidak terbatas pada) modal yang produktif atau aset misalnya tanah, perumahan, peralatan dan lain-lain; tetapi juga mencakup *network* atau jaringan sosial untuk

memperoleh pekerjaan, barang-barang dan lain-lain; sumber keuangan (pendapatan dan kredit) yang memadai; organisasi sosial politik yang digunakan untuk mencapai kepentingan bersama (koperasi, usaha kelompok); ketrampilan dan pengetahuan yang memadai serta informasi yang berguna untuk memajukan kehidupan manusia.

Keterbatasan pendidikan, kesempatan kerja serta modal produksi merupakan faktor yang memicu terjadinya kemiskinan. Selain faktor-faktor tersebut, kemiskinan yang dialami oleh masyarakat dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang merupakan faktor yang berasal dari dalam diri masyarakat tersebut dan seharusnya dapat dihilangkan karena hanya menghambat produktivitas dirinya sendiri sehingga menyebabkan kemiskinan bagi dirinya sendiri. Selain faktor internal terdapat juga faktor eksternal dari penyebab kemiskinan di kota. Faktor eksternal ini lebih dikarenakan ketidakmampuan seseorang untuk mengontrol atau mencegah agar faktor-faktor eksternal tersebut tidak muncul. Faktor eksternal dan internal tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1  
Faktor Internal Penyebab Kemiskinan Perkotaan

Item	Internal Penjelasan
Keterbatasan Karakter	(a) Kurang etos kerja: malas, takut menghadapi masa depan. (b) Kurang kepedulian terhadap norma-norma susila: suburnya perilaku menyimpang (pelacuran, perceraian, kumpul kebo, minuman keras dan obat terlarang, pencurian, anak-anak terlantar, pengemis, pengamen, pencopet, keterasingan, kekerasan, ketidaksantunan, penodongan)

Item	Internal Penjelasan
Keterbatasan Pendidikan/ Pengetahuan	(a) Tidak memiliki/tidak terjangkau biaya untuk menempuh pendidikan. (b) Tidak memikirkan pendidikan anak-anaknya. (c) Sebagian masih buta huruf. (d) Tidak mampu membiayai pendidikan anak-anaknya.
Keterbatasan HartaBenda /Ekonomi	Tidak memiliki/minim aset, kurangnya lapangan kerja, ekonomi informal (jalanan, tidak diakui, tanpa fasilitas apa-apa), buruh kasar-upah rendah, tidak punya modal untuk memulai usaha, jaringan kredit yang tidak mudah, tidak mampu mengisi sektor kerja yang lebih formal, pekerjaan, tidak tetap, pengangguran, kerja berbau kriminal
Keterbatasan Kesehatan	Pangan yang tidak memenuhi kebutuhan fisik (bahkan sering kelaparan), rumah yang tidak layak, MCK yang tidak layak/pinggir kali, listrik yang terbatas, air bersih terbatas; lemahnya ketahanan fisik karena rendahnya konsumsi pangan baik kuantitas maupun kualitas sehingga konsumsi gizi mereka sangat rendah yang berakibat pada rendahnya produktivitas mereka; bila sakit tak mampu berobat, bahkan anak sering sakit karena mengkonsumsi air yang tidak bersih
Keterbatasan Ketrampilan	Rendahnya <i>learning process</i> karena tidak memiliki biaya untuk mengikuti sekolah, kursus, atau pelatihan yang menambah ketrampilan mereka
Keterbatasan Kasih Sayang	Kurangnya masyarakat terhadap keberadaannya akibat budaya materialistik.
Keterbatasan Keadilan	Menjadi korban ketidakadilan oleh dirinya sendiri, oleh orang kelompoknya, kelompok kaya, maupun oleh pemerintah. Karena sifatnya yang menjadi masalah/beban dan tidak produktif maka tidak memiliki daya tarik. Daya tarik oleh perusahaan dengan gaji rendah.
Keterbatasan Penghargaan	Tersingkirkan dari institusi masyarakat atau bahkan pemerintah.
Keterbatasan Kekuasaan	(a) Suaranya jarang didengar baik secara kelompok apalagi secara individu; (b) Tidak cukup kekuatan tawar menawar/tidak berdaya untuk memperjuangkan nasibnya/tidak memiliki akses ke proses pengambilan keputusan yang menyangkut hidup mereka. (c) Jarang menang dalam bernegosiasi ekonomi
Keterbatasan Keamanan	Keterbatasan keamanan lokasi usaha ditertibkan Tibum; tinggal di tanah negara; lingkungan masalah-masalah sosial lain.
Keterbatasan Kebebasan	Terhimpit persoalan hidup sehari-hari untuk mencari makan, terhimpit hutang, tempat tinggal di tanah negara, lingkungan kumuh yang tidak sehat.

Sumber: Marliati (2005:8-9)

Faktor-faktor diatas adalah beberapa faktor internal yang membuat masyarakat mengalami kemiskinan karena dirinya sendiri menurut Marliati (2005). Sedangkan menurut Alkostar (Mahasin, 1991), faktor eksternal penyebab terjadinya gelandangan (kaum miskin) adalah:

1. Faktor Ekonomi

Salah satu faktor eksternal dimana kurangnya lapangan kerja sehingga mengakibatkan pengangguran; rendahnya pendapatan per kapita dan tidak tercukupinya kebutuhan hidup karena pendapatan yang rendah.

2. Faktor Geografi

Merupakan faktor dimana kondisi alam yang tidak memungkinkan untuk digunakan sebagai modal produksi, misalnya daerah asal yang minus dan tandus sehingga tidak memungkinkan pengolahan tanahnya.

3. Faktor Sosial

Adanya arus urbanisasi yang semakin meningkat dan kurangnya partisipasi masyarakat dalam usaha kesejahteraan sosialnya.

4. Faktor Pendidikan

Kualitas pendidikan yang relatif rendah mengakibatkan sumber daya manusia yang dimiliki kurang berkualitas sehingga menghambat masyarakat untuk memperoleh pekerjaan yang selayaknya.

5. Faktor Kultural

Budaya yang masih kental membuat masyarakat pasrah kepada nasib dan adat istiadat yang merupakan rintangan dan hambatan mental untuk meningkatkan produktivitas diri.

#### 6. Faktor Lingkungan Keluarga dan Sosialisasi.

Lingkungan keluarga yang merupakan lingkungan yang sangat besar pengaruhnya terhadap kemajuan seseorang baik dalam karir (pekerjaan) ataupun kehidupannya. Selain itu, perlunya sosialisasi mengenai pentingnya memperoleh pekerjaan yang layak untuk menghindarkan seseorang dari kemiskinan.

#### 7. Faktor kurangnya dasar-dasar ajaran agama sehingga menyebabkan tipisnya iman, membuat mereka tidak mau berusaha karena takut akan adanya kegagalan.

Setidaknya terdapat dua teori yang menjelaskan mengenai kaum miskin kota. Pertama adalah Teori Marjinalitas, sedangkan yang kedua adalah Teori Ketergantungan. Kaum miskin kota, dalam Teori Marjinalitas yang menjelaskan tentang pemukiman kumuh, melihat bahwa kaum miskin sebagai penduduk yang secara sosial, ekonomi, budaya dan politik tidak berintegrasi dengan kehidupan masyarakat kota. Secara sosial, memiliki ciri-ciri yang mengungkapkan adanya disorganisasi internal dan isolasi eksternal sehingga satu sama lain saling tertutup terhadap adanya perubahan. Secara budaya, mereka mengikuti pola hidup tradisional pedesaan dan terkungkung dalam "budaya kemiskinan". Hal ini dikarenakan budaya yang ada membatasi masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya. Secara ekonomi, mereka hidup seperti parasit karena lebih banyak menyerap sumber daya kota daripada menyumbangannya, boros, konsumtif, cepat puas, tidak berorientasi pasar, tidak berjiwa wiraswata, berproduksi secara pas-pasan. Secara politik, tidak berpartisipasi dalam kehidupan politik, mudah

terpengaruh oleh gerakan-gerakan politik revolusioner karena frustrasi, disorganisasi sosial dan ketidakpastian yang mereka alami.

Sebaliknya, dalam Teori Ketergantungan, masyarakat miskin kota tersebut dilihat sebagai pendatang miskin yang tidak memiliki keterampilan dan pengetahuan yang memadai, sehingga mereka tidak dapat ambil bagian dalam sektor formal. Satu-satunya kemungkinan bagi mereka adalah bekerja di sektor informal, seperti penjaja makanan, pedagang kecil, pemulung sampah yang tidak membutuhkan keterampilan khusus sehingga mereka bekerja hanya sebatas kemampuan yang dimiliki tanpa adanya keahlian khusus yang berdampak pada rendahnya pendapatan yang diperoleh karena pekerjaan yang dimiliki tidak memberikan penghasilan yang besar. Secara budaya, mereka juga memiliki ciri-ciri yang sama dengan golongan lain seperti ingin hidup lebih baik, kerja keras, menyekolahkan anak-anaknya. Tetapi, di mata golongan yang berkuasa, mereka dipandang rendah, sumber malapetaka kota seperti kejahatan, pelacuran, dan kekotoran. Secara ekonomis, mereka lebih banyak memberi daripada menerima. Merekalah yang membersihkan dan memanfaatkan sisa-sisa konsumsi golongan lain dalam masyarakat kota (Ramlan Surbakti, 1984).

Kemiskinan yang di kota besar ternyata tidak kalah memprihatinkan kondisinya seperti yang dialami oleh masyarakat di pedesaan. Kemiskinan yang dikarakteristikan dengan rendahnya pendapatan seseorang membuatnya sulit untuk memenuhi kebutuhan dasar hidupnya, baik sandang; pangan maupun papan.



## 2.4 Teori Kebijakan Publik

Secara umum menurut Winarno dalam M. Safi'i (2007:121) istilah kebijakan (*policy*) dipergunakan untuk menunjukkan perilaku aktor (misalnya seorang pejabat, suatu kelompok maupun suatu lembaga pemerintah) atau sejumlah aktor dalam suatu kegiatan tertentu. Perilaku suatu kelompok atau lembaga tertentu tersebut melakukan kegiatan dalam rangka mencapai cita-cita atau suatu kehendak serta tujuan tertentu, seperti yang dinyatakan oleh Friedrich.

Dye berpendapat bahwa kebijakan publik adalah apapun yang dipilih pemerintah untuk dilakukan dan atau tidak dilakukan. Dimana dalam konteks ini walaupun batasan yang diberikan oleh Thomas R Dye ini agak tepat, namun batasan ini tidak cukup memberi perbedaan yang jelas antara apa yang diputuskan oleh pemerintah untuk dilakukan dan apa yang sebenarnya dilakukan oleh pemerintah (M. Safi'i 2007:122). Kegiatan apapun itu seharusnya adalah kegiatan yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat terutama masyarakat miskin sehingga kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan sasaran yakni meningkatkan kesejahteraan masyarakat miskin.

Sedangkan Chandler dan Plano dalam M. Safi'i (2007:123) menyatakan bahwa kebijakan publik adalah pemanfaatan strategi terhadap sumberdaya-sumberdaya yang ada untuk memecahkan masalah-masalah publik atau pemerintah. Pemecahan masalah-masalah publik yang berupa kebijakan-kebijakan pemerintah guna meringankan beban masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Kebijakan pemerintah tersebut dapat berupa program-

program bantuan masyarakat miskin seperti yang dinyatakan oleh Edward dan Sharkansky dalam M. Safi'I (2007:121).

Nakamura dan Smallwood dalam M. Safi'i (2007:124) melihat kebijakan publik sebagai keputusan yang mempunyai tujuan dan maksud tertentu, berupa serangkaian instruktur dan pembuatan keputusan kepada pelaksana kebijakan yang menjelaskan tujuan dan cara mencapai tujuan. Pembuat kebijakan publik haruslah orang-orang yang mengerti aspirasi rakyat sehingga mereka dapat mewakili keinginan-keinginan dari masyarakat terutamanya masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Dimock (1960) dalam *Public Administration* seperti dikutip Soenarko (2000) mengatakan bahwa pembuatan kebijakan senantiasa didasari oleh keinginan masyarakat. Ia mengatakan bahwa kebijakan publik adalah perpaduan dan kristalisasi daripada pendapat dan keinginan-keinginan banyak orang dan golongan dalam masyarakat (M. Safi'i, 2007:125).

M. Safi'i (2007:125) mengutip pandangan Islamy (2000) yang memaknai kebijakan publik sebagai serangkaian tindakan yang ditetapkan dan dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah yang mempunyai tujuan atau berorientasi pada tujuan tertentu demi seluruh kepentingan masyarakat". Dengan mengikuti paham bahwa kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang ditetapkan dan dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah yang mempunyai tujuan atau berorientasi pada tujuan tertentu demi kepentingan seluruh rakyat, maka dengan demikian kepentingan rakyat adalah keseluruhan yang utuh dari paduan

dan kristalisasi pendapat-pendapat, keinginan-keinginan dan tuntutan-tuntutan dari rakyat.

M. Safi'i (2007:126) menyimpulkan bahwa kebijakan publik terdiri dari beberapa elemen penting yaitu:

1. Kebijakan publik dalam bentuk perdananya berupa penetapan tindakan-tindakan pemerintah yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.
2. Kebijakan publik tidak cukup hanya dinyatakan tetapi dilaksanakan dalam bentuk yang nyata karena kebijakan yang hanya masih berbentuk rencana atau program saja tidak akan memberikan dampak terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat miskin.
3. Kebijakan publik baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu itu mempunyai dan dilandasi dengan maksud dan tujuan tertentu. Dengan dilandasi maksud dan tujuan yang jelas maka kebijakan yang diambil oleh pemerintah dalam pelaksanaannya akan sesuai dengan tujuan yang telah direncanakan.
4. Kebijakan publik harus senantiasa ditujukan bagi kepentingan seluruh warga masyarakat. Hal ini dikarenakan kebijakan publik merupakan kebijakan yang diambil oleh pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan publik umumnya atau masyarakat miskin khususnya.

Masalah kemiskinan yang ada di perkotaan dimana penduduk miskin berpenghasilan rendah masih banyak dijumpai mendorong pemerintah untuk menganggulangi kemiskinan tersebut. Penanggulangan kemiskinan telah banyak dilakukan oleh pemerintah melalui kebijakan dari program pembangunan.

Kebijakan tersebut merupakan kebijakan publik yang bertujuan untuk kepentingan warga masyarakat dimana mencakup banyak program yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu kebijakan publik bagi masyarakat miskin atau masyarakat berpenghasilan rendah pada bidang permukiman yakni menyediakan rumah yang layak.

Di Kota Semarang, kebijakan akan permukiman salah satunya dalam bentuk kebijakan subsidi bagi penduduk yang berpenghasilan rendah atau miskin yang memiliki penghasilan dibawah Rp. 2.500.000,00 per bulan berhak untuk memperoleh subsidi melalui KPR bersubsidi atas kepemilikan rumah di perumahan nasional (perumahan rakyat). Berdasarkan peraturan menteri negara perumahan rakyat tentang perubahan atas peraturan menteri negara perumahan rakyat nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi pasal 4 mengatakan bahwa pilihan skim subsidi yang diberikan melalui KPR bersubsidi dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan subsidi selisih bunga; atau (ii) Subsidi uang muka. Kebijakan pemberian subsidi bagi penduduk yang berpenghasilan rendah bertujuan agar penduduk atau masyarakat yang belum memiliki permukiman dengan harga yang lebih terjangkau sehingga kesejahteraan masyarakat tersebut dapat terwujud.

## **2.5 Teori Subsidi KPR/BTN**

Menurut Rudi Handoko dan Pandu Patriadi (2005:43), subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga

untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Dengan harga yang lebih murah maka barang yang dihasilkan akan semakin tinggi karena tingginya konsumsi masyarakat. Secara ekonomi, tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah keluaran (output).

Kemudian menurut Suparmoko, subsidi adalah salah satu bentuk pengeluaran pemerintah yang juga diartikan sebagai pajak negatif yang akan menambah pendapatan mereka yang menerima subsidi atau mengalami peningkatan pendapatan riil apabila mereka mengkonsumsi atau membeli barang-barang yang disubsidi oleh pemerintah dengan harga jual yang rendah.

Subsidi dapat dibedakan dalam dua bentuk yaitu subsidi dalam bentuk uang dan subsidi dalam bentuk barang atau subsidi in natura.

1. Subsidi dalam bentuk uang

Subsidi bentuk ini diberikan oleh pemerintah kepada konsumen sebagai tambahan penghasilan atau kepada produsen untuk dapat menurunkan harga barang. Subsidi jenis ini lebih mudah untuk digunakan oleh masyarakat karena dengan uang mereka dapat membeli kebutuhan hidup yang diperlukan.

2. Subsidi dalam bentuk barang

Subsidi dalam bentuk barang adalah subsidi yang berhubungan dengan jenis barang tertentu. Dalam hal ini, pemerintah menyediakan suatu jenis barang tertentu dengan jumlah yang tertentu pula kepada konsumen tanpa dipungut bayaran atau pembayaran dibawah harga pasar.

Pemberian subsidi bagi konsumen atau masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi disuatu negara. Akan tetapi apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan akan berdampak pada penyimpangan penyaluran dana yang berakibat pemberian dana tidak maksimal atau bahkan salah sasaran sehingga pertumbuhan ekonomi tidak akan mengalami peningkatan begitu pula kesejahteraan masyarakatnya.

Pemberian subsidi bagi masyarakat diberikan di berbagai sektor, tidak terkecuali sektor perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi ini ditetapkan dalam sebuah kebijakan pemerintah yakni subsidi KPR/BTN. KPR sendiri adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Ini adalah fasilitas untuk membeli rumah dengan kredit pada bank. KPR dipandang menguntungkan karena bisa membantu kita memiliki rumah sendiri, walaupun dengan cara mencicil. Maka, subsidi KPR merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

## **2.6 Teori Efektivitas Pemberian Subsidi**

Pengertian efektivitas adalah suatu keadaan yang mengandung pengertian mengenai efek atau akibat yang dikehendaki kalau seseorang melakukan sesuatu

perbuatan, dengan maksud tertentu yang memang dikehendaki maka perbuatan ini dinyatakan efektif kalau menimbulkan akibat/mencapai maksud sebagaimana dikehendaki (Kamus Besar Administrasi 1992:67).

Tercapainya hasil atau output yang dikendaki tidak lepas dari tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya seperti yang dikemukakan oleh Subagyo (2000), efektivitas adalah kesesuaian antara output dengan tujuan yang ditetapkan. Menurut Richard Steer dalam Halim (2001), efektivitas harus dinilai atas dasar tujuan yang bisa dilaksanakan, bukan atas dasar konsep tujuan yang maksimum karena semakin jelas dasar tujuan yang telah ditetapkan maka hasil yang efektif akan semakin mudah tercapai.

Menurut Richard M Steers (1985) yang dikutip oleh Riana Panggabean (2005), efektivitas biasa dilakukan untuk mengukur sejauhmana kelompok atau organisasi efektif mencapai tujuan. Pengertian efektivitas kelompok atau organisasi adalah "tingkatan sejauhmana organisasi melaksanakan seluruh tugas pokoknya mencapai sasaran".

Efektivitas kebijakan subsidi KPR/BTN merupakan keefektivan kebijakan pemerintah bagi masyarakat miskin melalui pemberian subsidi agar dapat memenuhi kebutuhan dasar (primer) yakni permukiman guna meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Dalam hal ini alat untuk mengukur keefektivan kebijakan subsidi KPR/BTN:

1. Ketepatan sasaran, semakin tinggi persentase tepat pada warga miskin dalam hal ini warga berpenghasilan rendah, belum memiliki rumah serta belum

pernah menerima subsidi perumahan sesuai kelompok sasaran berarti semakin efektif kebijakan tersebut.

2. Ketepatan tujuan, semakin tinggi persentase tersedianya perumahan atau permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan kemudahan fasilitas subsidi KPR/BTN bagi kelompok sasaran.

Peraturan mengenai pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, diantaranya:

1. Nomor: 03/PERMEN/M/2007

BAB I Pasal 1 Ayat 3: Kelompok sasaran pemberian subsidi KPR adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendapatan per bulan sampai dengan Rp. 2.500.000,00.

BAB II Pasal 2 Ayat 1: Bantuan pembiayaan perumahan diberikan kepada keluarga/perorangan yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut:

Tabel 2.2  
Kelompok Sasaran Penerima Subsidi Berdasarkan Batasan Penghasilan

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} < 1.700.000$
III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

2. Nomor: 07/PERMEN/M/2008



Dimana PERMEN ini mengubah beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007, diantaranya ketentuan BAB II Pasal 4 Ayat 2 yang diubah menjadi:

Pemilihan skim subsidi yang diberikan melalui KPR dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi *IO-BP* yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga: atau (ii) Subsidi uang muka. Subsidi *IO-BP* (*Interest Only–Balloon Payment*) merupakan subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu. Besarnya nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Tabel 2.3  
Nilai Subsidi Berdasarkan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi/Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi <i>IO-BP</i> dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga	Maksimum Subsidi Uang Muka
I	8.500.000	8.500.000
II	11.500.000	-
III	14.500.000	-

Selain ketentuan tersebut, ketentuan pada BAB III Pasal 5 Ayat 3 juga diubah menjadi:

Jenis rumah yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis RSH, dan sesuai dengan batas maksimum harga rumah yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR bersubsidi sebagai berikut:

Tabel 2.4  
Batas Maksimum Harga Rumah Penerima Subsidi  
Berdasarkan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Rumah (Rp)
I	55.000.000
II	41.500.000
III	28.000.000

Jadi, sasaran pemberian subsidi terbagi menjadi tiga kelompok dengan besar subsidi serta batas maksimum harga rumah yang berbeda-beda ditiap kelompoknya. Di Perumnas Pucang Gading, menetapkan kelompok sasaran pertama sebagai tolak ukur pemberian subsidi KPR sehingga batas maksimum penerima subsidi KPR adalah orang yang penghasilan per bulan kurang dari atau sama dengan Rp.2.500.000,00 dengan besarnya subsidi Rp. 8.000.000,00. Berdasarkan ketentuan tersebut, tujuan pemberian subsidi adalah menyediakan perumahan atau permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah dimana dengan kelompok sasaran pertama maka batas maksimum harga rumah sebesar Rp. 55.000.000,00.

Tabel 2.5  
Nilai Subsidi KPR/BTN

No.	Kelompok Sasaran (Penghasilan Per Bulan)	Maksimal Harga Rumah	Nilai Subsidi
1.	$\leq 2.500.000$	55.000.000	8.500.000
2.	$\leq 1.700.000$	41.500.000	11.500.000
3.	$\leq 1.000.000$	28.000.000	14.500.000

## 2.7 Teori Ekonomi Pembangunan

Ekonomi pembangunan yang merupakan suatu cabang ilmu ekonomi yang menganalisis masalah-masalah yang dihadapi oleh negara sedang berkembang dan mencari cara-cara untuk mengatasi masalah-masalah itu agar negara-negara tersebut dapat membangun ekonominya lebih cepat lagi (Arsyad, 2004:6).

Masalah-masalah yang ada di suatu negara diatasi untuk mewujudkan pembangunan ekonomi yang nantinya akan mendorong pertumbuhan ekonomi di negara tersebut. Sedangkan menurut Simon Kuznet dalam Jhingan (2003:57), pertumbuhan ekonomi adalah kenaikan jangka panjang dalam kemampuan suatu negara (daerah) untuk menyediakan semakin banyak barang-barang ekonomi kepada penduduknya; kemampuan ini tumbuh sesuai dengan kemajuan teknologi, dan penyesuaian kelembagaan dan ideologis yang diperlukannya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi antara lain (Arsyad, 2004:214):

1. Akumulasi modal

Adanya beberapa bagian dari pendapatan sekarang yang ditabung dan kemudian diinvestasikan untuk memperbesar output pada masa yang akan datang sehingga memberikan keuntungan yang lebih besar dari sebelumnya.

2. Pertumbuhan penduduk

Pertumbuhan penduduk yang semakin besar diharapkan akan menaikkan jumlah angkatan kerja sehingga akan semakin banyak faktor produksi tenaga kerja. Selain itu, semakin banyak jumlah penduduk maka akan semakin besar potensi pasar domestik sehingga hasil produksi akan terserap dengan maksimal.

3. Kemajuan teknologi

Kemajuan teknologi merupakan faktor yang paling penting dalam pertumbuhan ekonomi. Dengan mempergunakan kemajuan teknologi maka

pemakaian sumber daya akan lebih efisien dan efektif, output yang dihasilkan juga dapat lebih banyak, berkualitas, dan tepat waktu.

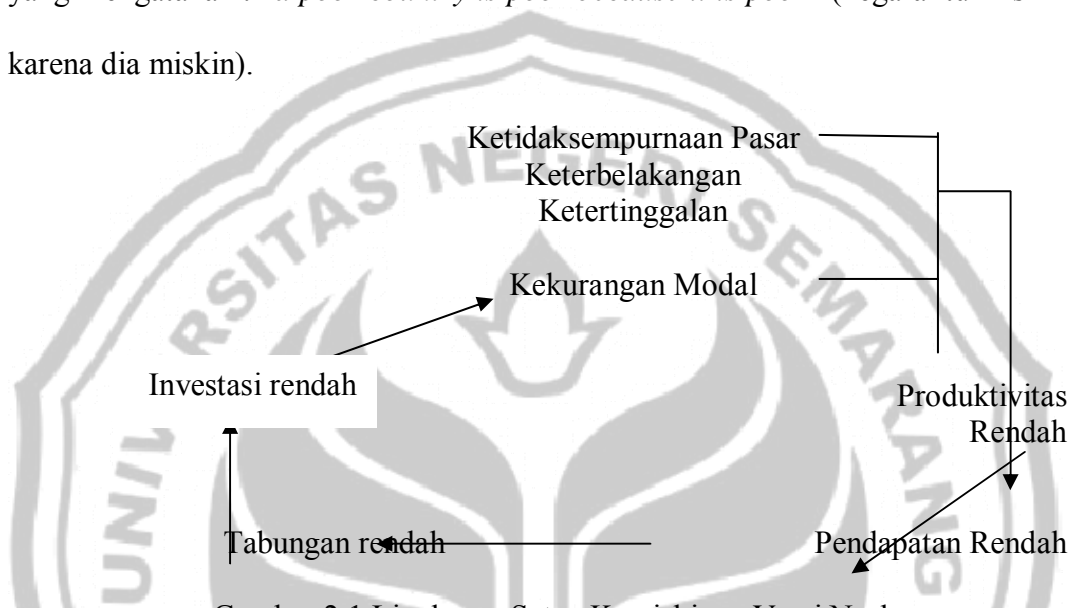
Permasalahan yang ada di suatu negara dapat diselesaikan melalui kebijakan-kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah. Kebijakan tersebut tentunya bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi di negara tersebut dengan tetap memperhatikan kesejahteraan bagi masyarakatnya terutama masyarakat miskin yang masih banyak dijumpai di negara sedang berkembang seperti Indonesia.

Penyebab kemiskinan itu sendiri menurut Kuncoro dalam Sharp, et.al (2003:107) mengidentifikasi penyebab kemiskinan dipandang dari sisi ekonomi.

1. Secara mikro, kemiskinan muncul karena adanya ketidaksamaan pola pemilikan sumberdaya yang menimbulkan distribusi pendapatan yang timpang. Penduduk miskin hanya memiliki sumber daya alam dalam jumlah terbatas dan kualitasnya rendah.
2. Kemiskinan muncul akibat perbedaan dalam kualitas sumber daya manusia. Kualitas sumber daya manusia yang rendah berarti produktivitasnya rendah, yang pada gilirannya upahnya rendah. Rendahnya kualitas sumberdaya manusia ini karena rendahnya pendidikan, nasib yang kurang beruntung, adanya diskriminasi atau karena keturunan
3. Kemiskinan muncul akibat perbedaan akses dalam modal.

Ketiga kemiskinan ini bermuara pada teori lingkaran setan kemiskinan (*vicious circle of poverty*). Adanya keterbelakangan, ketidaksempurnaan pasar, dan kurangnya modal menyebabkan rendahnya produktivitas. Rendahnya

produktivitasnya mengakibatkan rendahnya pendapatan yang mereka terima. Rendahnya pendapatan akan berimplikasi pada rendahnya tabungan dan investasi. Rendahnya investasi berakibat pada keterbelakangan, dan seterusnya (Lihat gambar 2.1). Logika ini dikemukakan oleh Nurkse dalam Kuncoro (2003:107), yang mengatakan : “*a poor country is poor because it is poor*” (negara itu miskin karena dia miskin).



Gambar 2.1 Lingkaran Setan Kemiskinan Versi Nurkse

Salah satu permasalahan yang banyak dihadapi oleh masyarakat miskin adalah kepemilikan akan perumahan atau permukiman yang menjadi kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Masalah akan pemenuhan perumahan bagi masyarakat miskin ini dikarenakan pendapatan yang rendah sehingga tidak memiliki tabungan yang cukup untuk membeli rumah akibat kekurangan modal untuk membelinya. Hal-hal tersebutlah yang membuat masyarakat mengalami ketertinggalan dan keterbelakangan dalam peningkatan kesejahteraan serta kualitas hidup.

Maka dari itu, pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah atau permukiman dengan bantuan subsidi KPR/BTN. Melalui subsidi ini, masyarakat berpenghasilan rendah

dapat memiliki rumah dengan biaya yang lebih ringan. Dengan memiliki rumah maka kesejahteraan masyarakat tersebut akan meningkat sehingga akan meningkatkan produktivitas dari masyarakat itu sendiri yang berdampak pada peningkatan pendapatan perorangan. Meningkatnya pendapatan perorangan akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat seiring meningkatnya pendapatan perkapita.

Di sisi lain, banyaknya masyarakat miskin yang belum memiliki rumah serta jumlah penduduk yang semakin meningkat mendorong pemerintah untuk membangun perumahan atau permukiman bersubsidi dengan jumlah banyak guna memenuhi kebutuhan akan kebutuhan pokok tersebut. Menurut Kiptiya Ayu Agustina (2010), semakin banyaknya pembangunan kawasan perumahan diyakini mempunyai kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi baik nasional maupun kota. Selain itu, keberadaan kawasan permukiman memberikan efek pengganda bagi kegiatan perekonomian perkotaan. Kiptiya Ayu Agustina (2010) mengemukakan efek pengganda tersebut antara lain:

1. Peningkatan Iklim Investasi

Pasar perumahan atau hunian menjadi pasar yang menarik bagi iklim investasi dalam suatu kota karena rumah adalah bagian dari kebutuhan pokok manusia. Jika permintaan akan perumahan di suatu kota meningkat maka hal tersebut memberikan harapan bagi investor bahwa perumahan yang dibangun nantinya akan dibeli oleh masyarakat. Harapan tersebut membuat iklim investasi di kota menjadi meningkat dan mendukung pertumbuhan ekonomi wilayah tersebut.

## 2. Peningkatan Kawasan Perdagangan dan Jasa

Berkembangnya kawasan permukiman mengakibatkan peningkatan pula pada kawasan perdagangan dan jasa. Kebutuhan masyarakat akan sandang, pangan, kebutuhan sekunder serta kebutuhan tersier membuat hal tersebut harus dipenuhi sehingga makin banyak penyedia jasa serta pedagang yang menyediakan kebutuhan tersebut. Sejalan dengan itu, pembangunan perumahan di suatu wilayah akan senantiasa diikuti dengan pembangunan sarana dan prasarana kesehatan, transportasi, pendidikan, peribadatan, penerangan, air bersih dan telekomunikasi, yang akan menggerakkan perekonomian.

## 3. Penyerapan Tenaga Kerja

Rumah selain kebutuhan dasar bagi manusia yang harus tepenuhi, juga merupakan pendorong kegiatan lain serta mendorong terciptanya lapangan kerja yang mampu menyerap tenaga kerja cukup signifikan. Hal ini dapat dilihat pada pembangunan perumahan dan properti. Pada umumnya, proyek tersebut menarik tenaga kerja yang cukup banyak sehingga lapangan kerja yang tersedia di suatu kota pun menjadi meningkat.

## 4. Peningkatan Pendapatan Sektor Lain yang Terkait dengan Perumahan

Beberapa sektor yang merasakan dampak terbesar dari adanya pembangunan perumahan adalah sektor industri kayu, pertambangan dan galian, industri BBM dan LNG, bahan bangunan dari logam, dan sektor barang-barang logam lainnya. Sektor-sektor tersebut turut merasakan dampak positif dari adanya pembangunan perumahan dan mampu meningkatkan pendapatan kota.

## 5. Pengaruh terhadap Ekonomi Makro Negara

Sektor konstruksi adalah sektor yang mengambil bagian yang cukup besar dalam pertumbuhan nasional suatu negara. Salah satu bagian dari sektor ini adalah pasar perumahan atau hunian. Pasar perumahan di negara-negara maju seperti US dan Jepang sangat mempengaruhi perekonomian negaranya, khususnya transaksi berjalan. Berkembangnya sektor ini tidak terkecuali hanya di negara-negara maju saja, tetapi juga negara-negara berkembang seperti Indonesia.

Pembangunan perumahan memberikan efek peningkatan konsumsi dan investasi di suatu kota yang tentu saja mempengaruhi kondisi perekonomian makro suatu negara. Secara agregat, pertumbuhan ekonomi akan meningkat. Pertumbuhan ekonomi yang meningkat jelas akan mempengaruhi harga domestik. Peningkatan harga domestik secara relatif terhadap harga luar negeri jelas akan mempengaruhi nilai tukar mata uang domestik. Pada akhirnya akan mempengaruhi posisi transaksi berjalan Indonesia.

### **2.8 Penelitian Terdahulu**

Penelitian-penelitian sebelumnya yang menganalisis mengenai kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu:

1. Etty Soesilowati (2007), meneliti mengenai Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban. Dalam penelitian tersebut, menunjukkan bahwa implementasi kebijakan permukiman kembali warga urban yang mendiami rumah kumuh dan liar di Kota Semarang dilakukan



secara bertahap, mulai dari tahap perencanaan, studi kelayakan, perencanaan teknis, pra konstruksi, dimana setiap langkah dihasilkan kebijakan dan tindakan kolektif diantara aktor yang terlibat, baik walikota, lembaga terkait, masyarakat, pengusaha dan konsultan. Selain itu, penelitian ini juga menunjukkan keberadaan pelaku yang dilembagakan dalam sebuah jaringan dan masyarakat seperti LSM dan kelompok penduduk akan lebih efektif untuk mempengaruhi kebijakan pemerintah. Merangsang instrumen seperti uang yang digunakan untuk merelokasi masyarakat akan tetapi dalam kenyataannya, instrumen tersebut tidak menjamin untuk melanjutkan program tersebut. Memperbaiki model pelaksanaan "hybrid" dimana rumusan kebijakan pemukiman kembali selalu diwujudkan dalam bentuk tindakan, tetapi tindakan yang tidak pernah sempurna sehingga muncul kebijakan baru dalam jangka panjang dan dipengaruhi oleh kondisi di luar organisasi.

2. I Dewa Gede Agung Diasana Putra dan Anak Agung Gede Yana (2007), menganalisis tentang Pemenuhan Atas Perumahan Salah Satu Upaya Penanggulangan Kemiskinan. Didalam penelitian tersebut, upaya yang dilakukan untuk menyediakan rumah murah yang layak huni bagi masyarakat miskin dalam upaya mengentaskan kemiskinan masyarakat sesuai dengan strategi nasional penanggulangan kemiskinan adalah dengan melakukan rekayasa terhadap bahan bangunan guna mendapatkan rumah murah yang layak huni.
3. Erma Kusumaningsih (2005), meneliti mengenai Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Didalam

penelitian ini, sistem pembiayaan KPR telah efektif dari segi kemudahan mekanisme, keterjangkauan dan ketepatan sasaran; dan belum efektif dari segi ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah. Namun karena ketersediaan sumber daya merupakan kriteria terpenting yang harus dipenuhi dalam sistem pembiayaan, maka ketidakterediaan sumber daya menyebabkan sistem ini belum efektif. Ketidakterediaan sumber daya, terutama yang menyangkut ketidakterediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang berpengaruh buruk bagi pelaksanaan sistem pembiayaan itu sendiri baik pada masa sekarang maupun pada masa mendatang. Selain tidak didukung dengan ketersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, keterlibatan lembaga keuangan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS juga masih terbatas. Peran perbankan masih sedikit dalam mendukung pembiayaan KPR RS/RSS. Selain itu kebijakan pemerintah yang mendukung pengoperasian sistem pembiayaan jangka panjang untuk RS/RSS juga belum memadai.

Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu maka penelitian yang berjudul “Keefektifan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading Semarang” memiliki perbedaan dalam penelitian sebelumnya. Dimana dalam penelitian ini, yang menjadi bahan penelitian adalah efektif atau tidaknya kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program pemberian subsidi KPR/BTN. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang mengacu pada program kebijakan yang berbeda dalam pembangunan perumahan dan

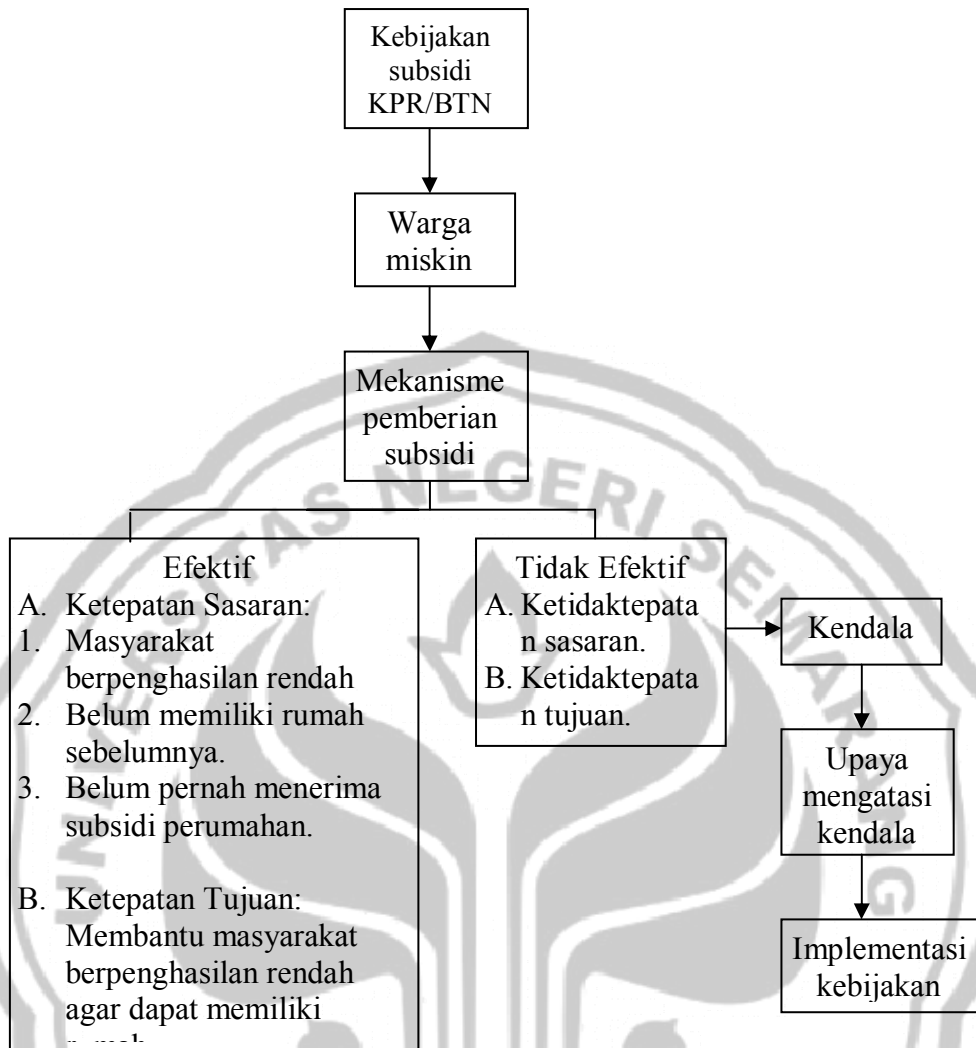
permukiman sesuai dengan penelitian itu sendiri serta sistem pembiayaan KPR tanpa subsidi.

## **2.9 Kerangka Berpikir**

Kerangka berfikir dalam penelitian ini didasari adanya peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun. Seiring meningkatnya jumlah penduduk maka semakin meningkat pula kebutuhan akan permukiman yang merupakan kebutuhan pokok manusia, untuk itu dibutuhkan adanya pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman. Pemenuhan kebutuhan permukiman tersebut disesuaikan dengan tingkat pendapatan masyarakat yang cenderung berpenghasilan rendah.

Pemenuhan kebutuhan akan permukiman bagi masyarakat miskin dengan penghasilan yang rendah dilakukan dengan memberikan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman. Kebijakan tersebut salah satunya dengan pemberian subsidi KPR/BTN bagi masyarakat miskin dengan penghasilan rendah yakni dibawah Rp. 2.500.000,00. Akan tetapi diduga keefektivan kebijakan pemberian subsidi KPR/BTN tersebut diduga belum efektif pada pelaksanaannya.

Berdasarkan teori yang ada dalam penelitian ini, maka dapat disusun suatu kerangka berfikir sebagai berikut:



Gambar 2.2 Bagan Kerangka Pemikiran Keefektifan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BNP serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu cara untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Data yang diperoleh dari penelitian tersebut dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah yang ada di dalam penelitian.

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian deskriptif kuantitatif, yakni menyimpulkan data yang diperoleh kemudian mengelompokkan atau memisahkan data menjadi dua kelompok yaitu data dalam bentuk angka (kuantitatif) serta data kualitatif yang dinyatakan dalam bentuk perkataan.

#### **3.2 Populasi**

Menurut Kuncoro (2003 :103) populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi, atau kejadian dimana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik serta penghuni perumahan bersubsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading tahun 2009 sampai dengan Januari 2010, dimana jumlah perumahan yang telah terjual sebanyak 8.833 unit dengan jumlah masing-masing tipe rumah adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1  
Tipe dan Jumlah Rumah Bersubsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading

No.	Tipe Rumah	Jumlah (rumah)
1	RSS.21	1.736
2	RSS.36	2.876
3	RI.21	3.736
4	RSH.27	101
5	RSH.29	384
Jumlah		8.833

Data hingga Januari 2010

Sumber: Data Perumnas Pucang Gading (data diolah)

### 3.3 Sampel

Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2008:81). Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *proporsional stratified random sampling* yang menurut Sugiyono (2008:82) merupakan teknik pengambilan sampel dimana populasi mempunyai anggota/unsur yang tidak homogen dan berstrata secara proporsional. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil sampel masyarakat yang memiliki rumah di Perumnas Pucang Gading di setiap strata yang dalam hal ini adalah setiap tipe rumah yang memiliki fasilitas subsidi KPR/BTN. Jumlah sampel tersebut diambil secara proporsional berdasarkan jumlah populasinya.

Penentuan sampel dihitung dengan rumus slovin dalam Husein (2000:189) :

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

Dimana :

n : ukuran sampel

N : ukuran populasi

$e^2$  : persentase ketidakteelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang dapat ditolelir atau diujikan, misalnya untuk penelitian ini digunakan 10 %. Hal tersebut mengandung pengertian bahwa dalam pengambilan sampel persentase kepercayaannya sebesar 90%.

Besarnya sampel yang akan diambil berdasarkan rumus tersebut di atas adalah sebagai berikut:

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

$$n = \frac{8.833}{1 + (8.833)(0,01)}$$

$$n = \frac{8.833}{89,33}$$

$$n = 98,88$$

$$n = 99 \text{ rumah}$$

Dalam pengambilan sampel, peneliti mengklasifikasikan berdasarkan strata (tingkatan) yang dalam hal ini tipe rumah di Perumnas Pucang Gading yang memperoleh subsidi KPR/BTN.

1. Tipe RSS. 21 dengan jumlah sampel sebanyak 19 rumah yang didapat dari :  $\frac{\text{jumlah rumah RSS 21}}{\text{jumlah populasi}} \times 99$ , kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.
2. Tipe RSS. 36 dengan jumlah sampel sebanyak 32 rumah yang didapat dari :  $\frac{\text{jumlah rumah RSS 36}}{\text{jumlah populasi}} \times 99$ , kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.
3. Tipe RI. 21 dengan jumlah sampel sebanyak 42 rumah yang didapat dari :  $\frac{\text{jumlah rumah RI 21}}{\text{jumlah populasi}} \times 99$ , kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

4. Tipe RSH. 27 dengan jumlah sampel sebanyak 2 rumah yang didapat dari :

$\frac{\text{jumlah rumah RSH 27}}{\text{jumlah populasi}} \times 99$ , kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

5. Tipe RSH. 29 dengan jumlah sampel sebanyak 4 rumah yang didapat dari :

$\frac{\text{jumlah rumah RSH 29}}{\text{jumlah populasi}} \times 99$ , kemudian diambil secara acak dari jumlah sampel tersebut.

Tabel 3.2

Jumlah dan Sebaran Sampel pada Lokasi Penelitian Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading

No.	Tipe Rumah	Jumlah (rumah)
1	Tipe RSS.21	19
2	Tipe RSS.36	32
3	Tipe RI.21	42
4	Tipe RSH.27	2
5	Tipe RSH.29	4
Jumlah		99

Data hingga Januari 2010

Sumber: Data Perumnas Pucang Gading (data diolah)

### 3.4 Variabel Penelitian

Variabel merupakan objek penelitian atau apa yang menjadi penelitian (Arikunto, 2006:118). Variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- (a) Mekanisme pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading yang meliputi persyaratan dan prosedur pemberian subsidi KPR/BTN.
- (b) Kondisi sarana dan prasarana di Perumnas Pucang Gading yang meliputi jaringan jalan, tempat pembuangan sampah, sarana air bersih, saluran pembuangan air, jaringan listrik, dan sarana transportasi.



- (c) Ketepatan sasaran dan ketepatan tujuan dengan indikator tingkat penghasilan, belum memiliki rumah atau permukiman dan belum pernah menerima subsidi perumahan.

### **3.5 Metode Pengumpulan Data**

Kegiatan penelitian ini bersifat deskriptif kuantitatif dengan menggunakan data primer maupun sekunder. Metode pengumpulan data primer diperoleh dengan wawancara, observasi dan kuesioner. Sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumentasi pihak pemasara Perumnas Pucang Gading, BPS Kota Semarang.

#### **1. Metode Dokumentasi**

Menurut Suharsimi (1998 :131) metode dokumentasi merupakan suatu cara untuk memperoleh data atau informasi mengenai berbagai hal yang ada kaitannya dengan penelitian dengan jalan melihat kembali laporan-laporan tertulis baik berupa angka maupun keterangan (tulisan atau papan, tempat dan orang). Pada penelitian ini metode dokumentasi dipakai untuk mengetahui data jumlah perumahan yang sudah terjual sampai dengan tahun 2010. Selain itu, untuk kepentingan penelitian ini juga diperoleh data, informasi dan referensi dari berbagai sumber pustaka, internet maupun media massa.

#### **2. Metode Wawancara**

Metode wawancara adalah mengajukan pertanyaan kepada responden untuk tujuan memperoleh informasi yang relevan dengan menggunakan pedoman wawancara. Dalam pelaksanaan penelitian penulis melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait yaitu kantor pemasaran Perumnas Pucang Gading.

### 3. Metode Observasi

Metode observasi memberikan batasan, bahwa observasi merupakan kegiatan pemusatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan seluruh alat indera Suharsimi Arikunto (1998: 146-147). Di dalam penelitian ini, peneliti mengadakan penelitian langsung pada sarana dan prasarana di Perumnas Pucang Gading guna menyesuaikan data serta informasi yang diperoleh.

### 4. Metode Kuesioner

Menurut Sugiyono (2008:142) metode kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya. Metode ini digunakan untuk mengetahui kondisi dari pemilik rumah di Perumnas Pucang Gading sehingga dapat mengetahui keefektifan subsidi KPR/BTN yang diberikan.

### 3.6 Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah deskriptif persentase. Penelitian deskriptif diartikan sebagai proses pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek penelitian (Kuncoro, 2003:8). Dimana fungsinya adalah mendiskripsikan atau memberi gambaran terhadap obyek yang diteliti melalui data sampel atau populasi sebagaimana adanya. Metode ini digunakan untuk mengetahui bagaimana keefektifan pemberian subsidi KPR/BTN dengan melihat tingkat penghasilan yang dimiliki oleh pemilik rumah serta ketiadaan permukiman sebelumnya. Dalam analisis

deskriptif ini rumus yang digunakan adalah Deskriptif Persentase (DP) yang kemudian dideskripsikan.

Adapun rumus perhitungan persentase sebagai berikut :

$$\% = \frac{n}{N} \times 100\%$$

Dimana : % = Persentase yang di peroleh

n = Jumlah skor yang diperoleh

N = Jumlah skor ideal (Ali, 1992 : 184)

Dalam penelitian “Keefektivan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah” ini, perhitungan persentase dalam efektivitas program kebijakan diasumsikan sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas Program} = \frac{R}{T} \times 100\%$$

Dimana: R = Realisasi

T = Target (Subagyo, 2000)

Tabel 3.3  
Standar Ukuran Efektivitas Sesuai Acuan Litbang Depdagri

Rasio Efektivitas	Tingkat Capaian
Diatas 80	Sangat efektif
60 – 79,99	Cukup efektif
40 – 59,99	Tidak efektif
Dibawah 40	Sangat tidak efektif

Sumber : Litbang Depdagri, 1991

Hasil kuantitatif dari perhitungan dengan rumus diatas selanjutnya diubah atau ditafsirkan dengan kalimat yang bersifat kualitatif.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Hasil Penelitian

##### 4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian di Perumnas Pucang Gading

Bumi Pucang Gading, merupakan kawasan perumahan terbesar di Kota Semarang - Kabupaten Demak. Perumahan asri di alam lestari ini memiliki luas lahan 256 Ha dan telah terbangun sebanyak 9.991 unit rumah dengan berbagai tipe.



Gambar 4.1 Peta Perumnas Pucang Gading

Ditunjang sarana transportasi sebanyak empat (4) jurusan yaitu lokasi ke Mangkang, lokasi ke pasar Johar, lokasi ke pusat Kota Semarang dan lokasi ke kecamatan Karangawen. Meningkatnya jumlah penduduk membuat kebutuhan akan rumah atau permukiman meningkat pula seiring meningkatnya jumlah penduduk sehingga sampai dengan Januari 2010 penjualan rumah di Perumnas Pucang Gading sebanyak 9.951 dari 9.991 rumah yang telah dibangun.

Wilayah Perumnas Pucang Gading terletak berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Perumahan Plamongansari  
 Sebelah Timur : Kampung Tlogo  
 Sebelah Selatan : sebagian wilayah Kebonbatur  
 Sebelah Barat : Desa Pucang Gading, Desa Bengkung

Kedekatan lokasi perumahan dengan tempat perbelanjaan seperti pertokoan/mini market, mall, terminal, dan lain-lain membuat perumahan Bumi Pucang Gading sebagai perumahan yang berkembang.

#### 4.1.2 Tipe-Tipe Rumah di Perumnas Pucang Gading

Perumnas Pucang Gading merupakan perumahan yang dikelola oleh pemerintah dengan mempertimbangkan kebijakan-kebijakan dalam pembangunan permukiman di perumnas tersebut. Salah satu bentuk kebijakan tersebut berupa bentuk atau tipe dari rumah yang dibangun dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan permukiman bagi masyarakat. Berikut ini merupakan tipe-tipe rumah yang berada di Perumnas Pucang Gading:

Tabel 4.1  
 Pembangunan, Penjualan dan Stok Rumah Perumnas Pucang Gading  
 Tahun 2009-2010

No	Tipe	Pembangunan Rumah			Penjualan Rumah			Stok Rumah
		s/d 2009	2010	Jumlah	s/d 2009	2010	Jumlah	
1.	RSS.21	1.736	-	1.736	1.736	-	1.736	-
2.	RSS.36	2.876	-	2.876	2.876	-	2.876	-
3.	RSH.29	407	-	407	380	4	384	23
4.	RSH.27	111	-	111	101	-	101	10

No	Tipe	Pembangunan Rumah			Penjualan Rumah			Stok Rumah
		s/d 2009	2010	Jumlah	s/d 2009	2010	Jumlah	
6.	RS.36	622	-	622	617	-	617	5
7.	RS.45	407	-	407	407	-	407	-
8.	RS.45+	2	-	2	2	-	2	-
9.	RS.54	17	-	17	17	-	17	-
10.	RS.70	77	-	77	75	-	75	2
Jumlah Rumah		9.991	-	9.991	9.947	4	9.951	40

Data hingga Januari 2010

Sumber: Data Primer Perumnas Pucang Gading

Keterangan:

RSS : Rumah Sangat Sederhana

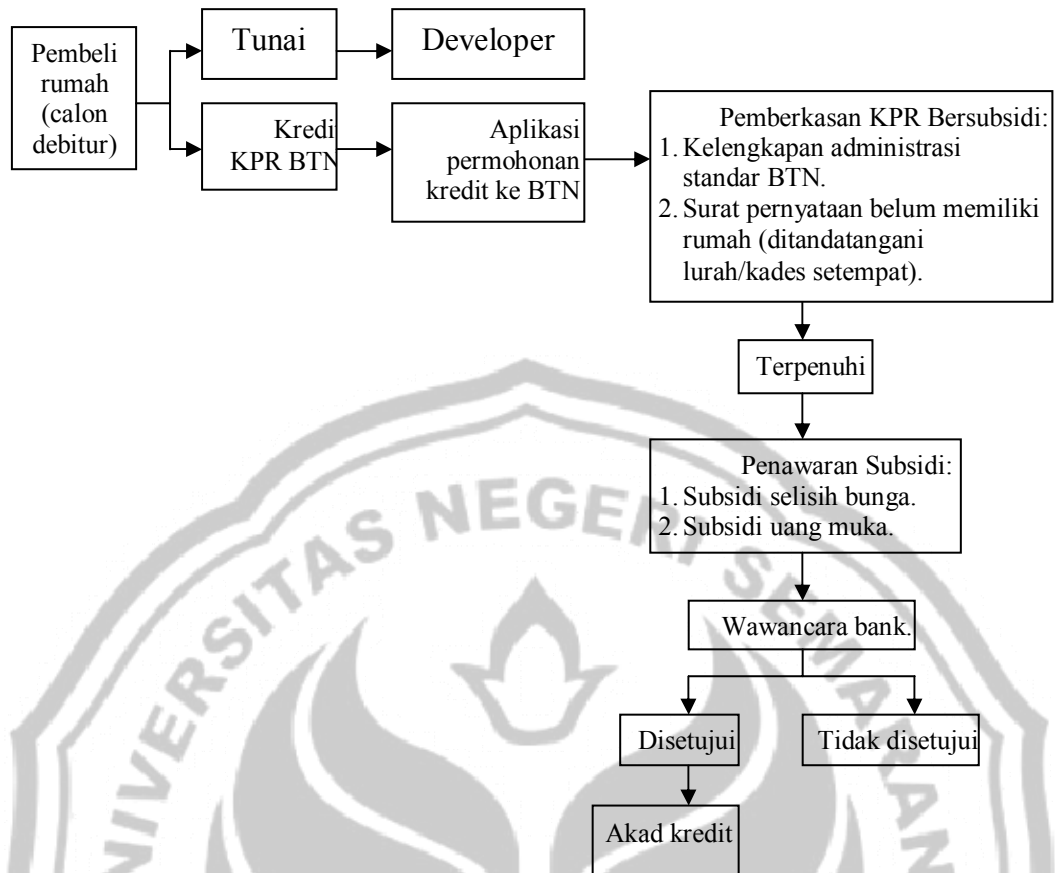
RSH : Rumah Sederhana Sehat

RI : Rumah Inti

RS : Rumah Sederhana

#### **4.1.2.1 Mekanisme dan Syarat Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Pucang Gading**

Perumnas Pucang Gading sebagai penyedia permukiman milik pemerintah yang berorientasi memberikan manfaat dan keuntungan bagi masyarakat. Memiliki kelebihan dalam hal kepemilikan dibandingkan dengan penyediaan permukiman yang dikelola oleh pihak swasta. Salah satu bentuk kelebihan tersebut adalah adanya bantuan subsidi dari pemerintah melalui Kredit Pembelian Rumah (KPR) bersubsidi. Pemberian subsidi KPR berdasarkan peraturan di BTN melalui mekanisme sebagai berikut:

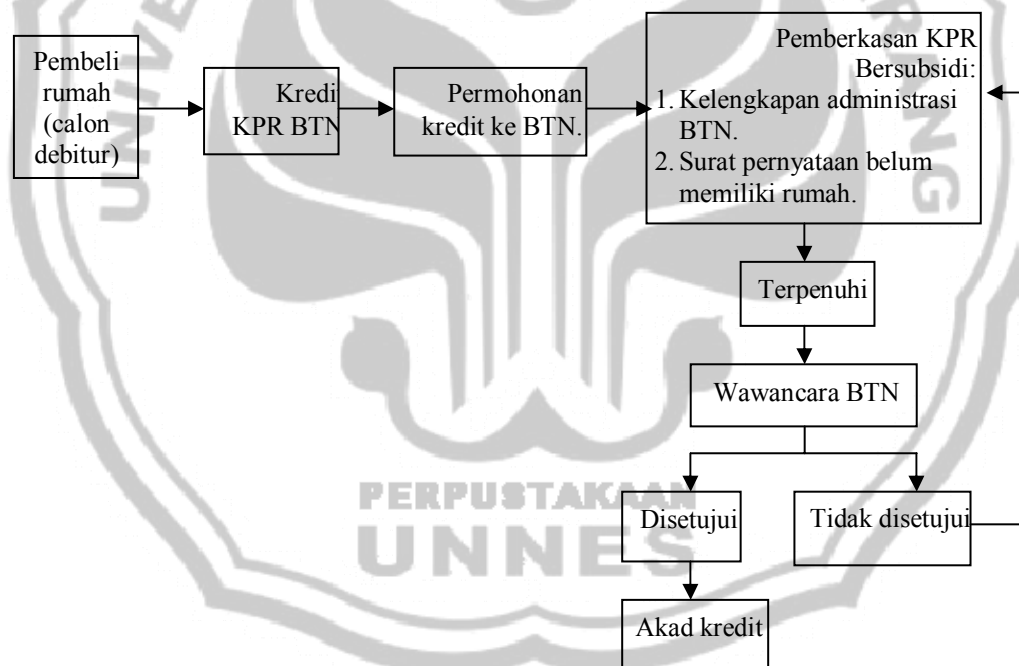


Sumber : Bank BTN, 2009

Gambar 4.2 Mekanisme Pengambilan KPR Bersubsidi

Di Perumnas Pucang Gading, pemberian subsidi KPR diberikan melalui mekanisme yang hampir sama seperti yang telah ditentukan oleh bank BTN. Pemberian subsidi dalam pembelian rumah melalui sistem kredit di Perumnas Pucang Gading telah dilakukan sejak tahun 1996. Pada tahun tersebut, pemberian subsidi diberikan pada jenis rumah RSS (Rumah Sangat Sederhana) dengan tipe 21 dan 36. Bentuk subsidi pada tahun 1996 serta dengan tipe rumah RSS adalah subsidi bunga tetap, dimana bunga yang dibebankan kepada debitur pada angsuran di setiap bulannya adalah sama atau tetap. Tahun 2006, pemerintah memberikan kebijakan baru mengenai jenis subsidi bagi rumah dengan jenis

Rumah Inti (RI). Jenis subsidi untuk rumah jenis RI dengan tipe 21 adalah subsidi selisih bunga untuk lima tahun pertama. Setelah lima tahun pertama, bunga yang dibebankan pada angsuran disetiap bulannya mengikuti suku bunga yang berlaku. Subsidi selisih bunga merupakan jumlah nilai uang sekarang (*net present value*) selama masa subsidi yang dihitung berdasarkan selisih suku bunga pasar dengan suku bunga subsidi pada saat Peraturan Menteri ditetapkan. Subsidi ini untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu. Berikut ini merupakan mekanisme pemberian subsidi KPR pada rumah dengan tipe RSS di Perumnas Pucang Gading:

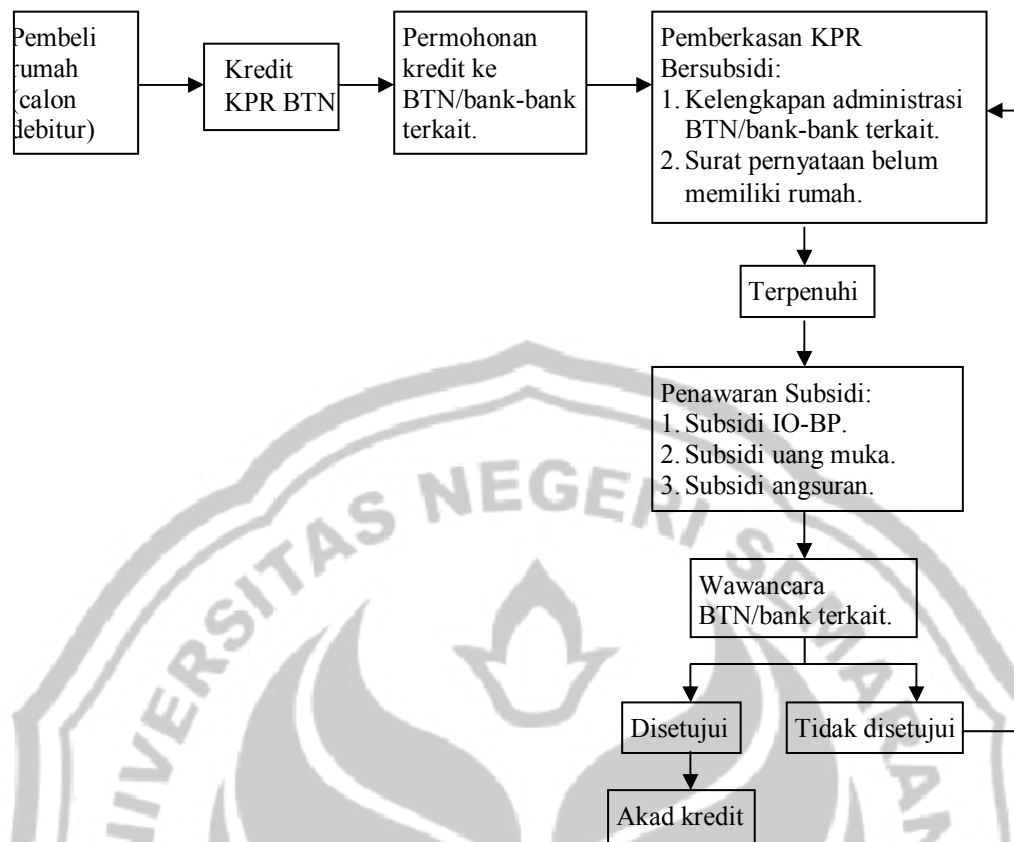


Sumber : Data primer diolah

Gambar 4.3 Mekanisme Pemberian Subsidi KPR RSS 21 di Perumnas Pucang Gading



Pemerintah pada tahun 2007 kembali menetapkan kebijakan pemberian subsidi KPR dengan jenis Rumah Sederhana Sehat (RSH) tipe 29 dan 27. Kebijakan subsidi yang diberikan untuk jenis RSH berupa subsidi IO-BP (*Interest Only-Balloon Payment*) dikombinasikan dengan subsidi selisih bunga dan subsidi uang muka. Dimana, subsidi tersebut merupakan subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu (subsidi *Interest Only-Balloon Payment*). Selain subsidi IO-BP, pada tipe RSH terdapat dua bentuk subsidi lainnya yakni subsidi uang muka dan subsidi angsuran. Subsidi uang muka merupakan subsidi untuk membantu menambah uang muka. Sedangkan subsidi angsuran merupakan subsidi yang dapat memperkecil besarnya angsuran yang harus dibayar setiap bulannya. Berikut ini merupakan mekanisme pemberian subsidi KPR pada rumah tipe RI 21, RSH 27 dan RSH 29 di Perumnas Pucang Gading:



Sumber : Data primer diolah

Gambar 4.3 Mekanisme Pemberian Subsidi KPR RI 21, RSH 27 dan RSH 29 di Perumnas Pucang Gading

Ketentuan pemberian subsidi bagi kepemilikan rumah, memiliki syarat-syarat lain selain ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh menteri negara perumahan rakyat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur dalam pengajuan kredit pembelian rumah bersubsidi diantaranya:

1. Warga negara Indonesia.
2. Surat keterangan belum mempunyai rumah dari kelurahan yang bersangkutan.
3. Foto copy KTP yang masih berlaku (8 lembar).
4. Foto copy kartu keluarga (KK) yang masih berlaku (8 lembar) bagi yang sudah menikah.

5. Pas Foto 4x6 (2 lembar).
6. Surat keterangan penghasilan/slip gaji dari instansi.
7. Surat keterangan masa kerja dari atasan (bagi pegawai aktif).
8. Foto copy surat nikah (bagi yang sudah menikah).
9. Foto copy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir.

Pemohon kredit yang telah mengajukan persyaratan dan telah memenuhi persyaratan tersebut maka pemohon akan melakukan wawancara di bank terkait guna klarifikasi data yang telah diajukan serta melihat kemampuan debitur dalam membayar angsuran di bank. Apabila disetujui, maka pemohon akan melakukan akad kredit guna melakukan serah terima pemberian kredit yang telah disetujui oleh pihak pemberi kredit (bank) dengan disaksikan oleh notaris.

#### **4.1.2.2 Kondisi Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading**

##### **(1) Jaringan Jalan**

Sarana prasarana di suatu permukiman menjadi hal yang perlu diperhatikan karena hal tersebut dapat menunjang aktivitas sehari-hari atau kegiatan ekonomi masyarakat di permukiman tersebut. Salah satu bentuk sarana dan prasarana yaitu jaringan jalan. Jaringan jalan yang ada disekitar permukiman atau tempat tinggal menjadi sarana penghubung antara suatu tempat ke tempat lain serta untuk mobilitas barang maupun masyarakat. Oleh karena pentingnya sarana prasarana tersebut maka kondisi, lebar serta material jalan perlu diperhatikan. Berdasarkan hasil penelitian pada tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading mengenai jaringan

jalan di permukiman yang memperoleh bantuan subsidi KPR/BTN dari pemerintah adalah sebagai berikut:

Tabel 4.2  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan

No.	Kondisi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Baik	0	0%
2.	Cukup Baik	4	21,05%
3.	Tidak baik	15	78,95%
Jumlah		19	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Kondisi jalan pada RSS 21 sebesar 78,95% dalam keadaan tidak baik dimana kondisi tidak baik ini adalah kondisi jalan yang berbatu, berlubang dan bergelombang. Sedangkan untuk jalan yang kondisinya cukup baik hanya sebesar 21,05%. Kondisi jalan cukup baik ini merupakan jalan dengan kondisi bergelombang dan berbatu sehingga kurang nyaman untuk dilalui. Sedangkan kondisi jalan pada tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading adalah sebagai berikut:

Tabel 4.3  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan

No.	Kondisi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Baik	0	0%
2.	Cukup Baik	5	15,63%
3.	Tidak baik	27	84,37%
Jumlah		32	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Persentase kondisi jalan pada tipe RSS 36 didominasi oleh kondisi jalan yang tidak baik, dimana 84,37% jalan yang ada di RSS 36 banyak yang berlubang, bergelombang dan berbatu sehingga tidak nyaman untuk dilalui.

Sedangkan untuk kondisi jalan yang cukup baik hanya sebesar 15,63% dengan kondisi jalan yang bergelombang dan berbatu. Kondisi ini hamper sama dengan yang terjadi pada rumah tipe RI 21 dengan kondisi jalan sebagai berikut:

Tabel 4.4  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan

No.	Kondisi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Baik	0	0%
2.	Cukup Baik	12	28,57%
3.	Tidak baik	30	71,43%
Jumlah		42	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Kondisi jalan di perumahan tipe RI 21 berdasarkan tabel 4.4 menunjukkan bahwa 71,43% dalam kondisi tidak baik serta 28,57% dalam kondisi yang cukup baik. Semakin banyak jalan rusak misalnya berlubang, retak atau bergelombang berarti semakin tidak baik kondisi jalan di lingkungan perumahan tersebut. Hal ini berbeda pada rumah dengan tipe RSH 27 sebagai berikut:

Tabel 4.5  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan

No.	Kondisi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Baik	2	100,00%
2.	Cukup Baik	0	0%
3.	Tidak baik	0	0%
Jumlah		2	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Perumahan tipe RSH 27 dalam penelitian memiliki kondisi jalan yang baik sehingga mencapai 100,00%. Tidak adanya jalan berlubang, bergelombang dan sejenisnya membuat kondisi jalan pada perumahan tipe RSH 27 dalam kondisi baik. Kondisi tersebut juga terdapat pada perumahan tipe RSH 29 dengan

persentase kondisi jalan yang baik sebesar 100,00%. Berikut ini merupakan kondisi jalan yang ada pada perumahan tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading:

Tabel 4.6  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kondisi Jalan

No.	Kondisi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Baik	4	100,00%
2.	Cukup Baik	0	0%
3.	Tidak baik	0	0%
Jumlah		4	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Jaringan jalan tidak hanya dilihat berdasarkan kondisi fisik dari jalannya saja, akan tetapi juga lebar dari jalan itu sendiri. Lebar jalan untuk lingkungan perumahan antara 2-5 meter. Lebar jalan ini termasuk ke dalam jenis jalan lokal sekunder yang menghubungkan antara permukiman yang satu dengan yang lain. Berdasarkan penelitian, lebar jalan yang ada pada tipe RSS 21 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan

No.	Lebar Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	2 meter	19	100,00%
Jumlah		19	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Pada tabel diatas terlihat bahwa lebar jalan untuk perumahan tipe RSS 21 adalah 2 meter. Lebar jalan ini dinilai sesuai dilihat dari kondisi lahan serta jenis rumah yang dinilai dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang minim alat transportasi seperti mobil sehingga dinilai sesuai dengan kebutuhan.

Sedangkan pada perumahan dengan tipe RSS 36 lebar jalannya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.8  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan

No.	Lebar Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	3 meter	32	100,00%
Jumlah		32	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Lebar jalan pada tipe RSS 36 pada tabel 4.8 adalah 3 meter. Lebar jalan ini telah sesuai jenis jalan yang merupakan jenis jalan lokal sekunder. Lebar jalan ini dirasa tepat untuk menunjang sarana dan prasarana jaringan jalan di perumahan. Lebar jalan di PSS 36 ini sama dengan lebar jalan pada tipe RI 21, RSH 27 dan RSH 29. Berikut ini merupakan kondisi lebar jalan pada masing-masing tipe yang memiliki lebar jalan 3 meter:

Tabel 4.9  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan

No.	Lebar Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	3 meter	42	100,00%
Jumlah		42	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Tabel 4.10  
Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN di RSH 27 Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan

No.	Lebar Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	3 meter	2	100,00%
Jumlah		2	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Tabel 4.11  
 Persentase Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29  
 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Lebar Jalan

No.	Lebar Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	3 meter	4	100,00%
Jumlah		4	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Jaringan jalan yang merupakan salah satu sarana dan prasarana penting dalam pengembangan kehidupan guna memunjang mobilitas kehidupan sehari-hari. Salah satu unsur dalam jaringan jalan adalah material atau materi jalan yang digunakan. Materi jalan yang ada di Perumnas Pucang Gading berdasarkan hasil penelitian pada tipe RSS 21 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.12  
 Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21  
 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan

No.	Materi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Paving Block	19	100,00%
Jumlah		19	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Pada rumah tipe RSS 21 berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa 100% materi jalan yang digunakan adalah paving block. Penggunaan paving blok sebagai materi jalan karena dinilai layak dan tidak menimbulkan becek. Penggunaan materi jalan dari paving block juga ada pada rumah tipe RSS 36. Berikut ini merupakan tabel penggunaan materi jalan pada tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading:



Tabel 4.13  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan

No.	Materi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Paving Block	32	100,00%
Jumlah		32	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Pada tabel 4.13 terlihat bahwa rumah tipe RSS 36 secara keseluruhan menggunakan paving block sebagai materi jalan. Hal ini berbeda dengan rumah tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading.

Tabel 4.14  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan

No.	Materi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Aspal	42	100,00%
Jumlah		42	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Berdasarkan hasil penelitian pada rumah tipe RI 21, dimana materi jalan yang digunakan berasal dari aspal. Materi jalan yang berasal dari aspal ini dinilai telah sesuai karena materi jalan yang ada tidak menimbulkan becek serta dinilai mampu mendukung beban sesuai dengan fungsinya. Sedangkan pada rumah tipe RSH 27, materi jalan yang digunakan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.15  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan

No.	Materi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Paving Block	2	100,00%
Jumlah		2	100,00%

Sumber : Data primer diolah

RSH 27 menggunakan paving block sebagai materi jalan. Semua rumah dengan tipe RSH 27 menggunakan paving block sebagai materi jalan. Hal ini sama dengan rumah yang ada pada tipe RSH 29. Pada rumah tipe RSH 29, materi jalan juga menggunakan paving block dan masih dalam keadaan yang baik.

Tabel 4.16  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Materi Jalan

No.	Materi Jalan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Paving Block	4	100,00%
Jumlah		4	100,00%

Sumber : Data primer diolah

## (2) Tempat Pembuangan Sampah

Berdasarkan hasil penelitian (lihat lampiran), pembuangan sampah yang ada di Perumnas Pucang Gading bagi perumahan berfasilitas subsidi seluruhnya menggunakan sistem Tempat Pembuangan Sementara (TPS). Dimana sistem tersebut, sampah yang ada dari hasil rumah tangga tidak langsung dibuang di Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Tempat pembuangan sampahnya diletakkan pada pusat-pusat kegiatan pelayanan dan permukiman.

## (3) Sarana Air Bersih

Air bersih yang menjadi kebutuhan pokok bagi kelangsungan hidup dalam memenuhi kebutuhan pokoknya sangat dibutuhkan oleh setiap orang. Keberadaan air bersih menjadi suatu hal yang sangat penting karena kegiatan atau aktivitas sehari-hari membutuhkan ketersediaan air bersih dalam jumlah yang besar. Sarana air bersih pada umumnya dibagi menjadi dua yaitu PDAM dan artetis. Berdasarkan hasil penelitian pada tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading, sarana air bersihnya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.17  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih

No.	Sumber Air Bersih	Frekuensi	Persentase (%)
1.	PDAM	12	63,16%
2.	Artetis	7	36,84%
Jumlah		19	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Sarana air bersih yang ada pada tipe RSS 21 terdiri dari dua sumber atau sarana yakni PDAM dan artetis. Responden yang menggunakan PDAM sebagai sarana air bersih sebesar 63,16% atau 12 responden. Sedangkan sisanya yakni 36,84% dengan frekuensi sebanyak 7 orang responden dari jumlah responden pada tipe RSS 21 sebanyak 19 orang. Pada tipe RSS 36 sarana air bersih adalah sebagai berikut:

Tabel 4.18  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih

No.	Sumber Air Bersih	Frekuensi	Persentase (%)
1.	PDAM	19	59,37%
2.	Artetis	13	40,63%
Jumlah		32	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Pada tabel 4.18 terlihat bahwa 59,37% responden menggunakan PDAM sebagai sarana air bersih dengan frekuensi sebanyak 19 orang. Sedangkan sisanya yakni 40,63% atau sebanyak 13 orang menggunakan artetis sebagai sarana air bersih sebagai sumber mata air untuk menunjang kehidupan sehari-harinya. Berbeda pada rumah tipe RI 21 dalam pemenuhan air bersih yakni sebagai berikut:

Tabel 4.19  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih

No.	Sumber Air Bersih	Frekuensi	Persentase (%)
1.	PDAM	42	100,00%
2.	Artetis	0	0%
Jumlah		42	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Pada tipe RI 21, sarana air bersih yang ada pada tipe ini berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada 42 responden menunjukkan bahwa secara keseluruhan yakni 100,00% menggunakan PDAM sebagai sarana (sumber) air bersih. Meskipun air dari PDAM tidak dapat dikonsumsi karena mengapur. Hal ini seperti yang terjadi pada rumah tipe RSH 27 dan RSH 29.

Tabel 4.20  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih

No.	Sumber Air Bersih	Frekuensi	Persentase (%)
1.	PDAM	2	100,00%
2.	Artetis	0	0%
Jumlah		2	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Rumah tipe RSH 27 dengan jumlah responden 2 orang, semuanya menggunakan PDAM sebagai sarana air bersih. Pada tipe RSH 29, sarana air bersih secara keseluruhan juga menggunakan PDAM dengan frekuensi sebanyak 4 orang responden. Berikut ini merupakan tabulasi saran air bersih pada rumah tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading:

Tabel 4.21  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sarana Air Bersih

No.	Sumber Air Bersih	Frekuensi	Persentase (%)
1.	PDAM	4	100,00%
2.	Artetis	0	0%
Jumlah		4	100,00%

Sumber : Data primer diolah

#### (4) Sistem Drainase

Sistem drainase yang baik dalam kondisi dimana saluran pembuangan air di wilayah tersebut berjalan lancar sehingga tidak menimbulkan pencemaran lingkungan. Selain dapat menyebabkan pencemaran lingkungan, apabila saluran air tidak lancar dapat mengakibatkan banjir di sekitar wilayah permukiman tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, sistem drainase memiliki kondisi lancar dan cukup lancar dimana saluran drainase dikatakan lancar apabila tidak ada genangan air pada saluran drainase. Sedangkan sistem drainase dalam kondisi cukup lancar apabila masih ada genangan air pada saluran drainase akan tetapi tidak mengakibatkan banjir. Sistem drainase pada rumah tipe RSS21 di Perumnas Pucang Gading adalah sebagai berikut:

Tabel 4.22  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 21  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase

No.	Sistem Drainase	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Lancar	17	89,47%
2.	Cukup Lancar	2	10,53%
Jumlah		19	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada 19 orang responden dengan tipe rumah RSS 21 terlihat bahwa 89,47% sistem drainase dalam kondisi lancar atau

sebanyak 17 rumah memiliki sistem pembuangan air yang lancar. Sedangkan 10,53% atau sebanyak 2 rumah pada tipe RSS 21 yang memiliki sistem drainase cukup lancar. Pada tipe RSS 36 sistem drainasenya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.23  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSS 36  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase

No.	Sistem Drainase	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Lancar	27	84,37%
2.	Cukup Lancar	5	15,63%
Jumlah		32	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Lancarnya sistem drainase pada rumah tipe RSS 36 memiliki persentase sebesar 84,37% atau sebanyak 27 rumah dari 32 rumah yang menjadi objek penelitian. Sistem drainase yang cukup lancar pada rumah tipe RSS 36 sebanyak 5 rumah dengan persentase sebesar 15,63%. Sistem drainase pada tipe RI 21 berdasarkan hasil penelitian adalah sebagai berikut:

Tabel 4.24  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RI 21  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase

No.	Sistem Drainase	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Lancar	39	92,86%
2.	Cukup Lancar	3	7,14%
Jumlah		42	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Pada tabel 4.24 terlihat bahwa 92,86% sistem drainase pada tipe RI 21 dalam kondisi lancar sedangkan 7,14% lainnya dalam kondisi cukup lancar dengan frekuensi sebanyak 3 rumah dari 42 rumah yang menjadi responden. Kondisi ini berbeda pada tipe RSH 27, yakni:

Tabel 4.25  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 27  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase

No.	Sistem Drainase	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Lancar	2	100,00%
2.	Cukup Lancar	0	0%
Jumlah		2	100,00%

Sumber : Data primer diolah

RSH 27 memiliki sistem drainase yang baik sehingga pembuangan air lancar dan tidak menimbulkan genangan yang dapat mencemari lingkungan permukiman. Persentase lancarnya sistem drainase pada tipe RSH 27 sebesar 100,00% dengan jumlah frekuensi sebanyak 2 responden. Kondisi drainase pada tipe RSH 27 sama dengan tipe RSH 29, yakni:

Tabel 4.26  
Sarana dan Prasarana Permukiman Bersubsidi KPR/BTN Tipe RSH 29  
di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Sistem Drainase

No.	Sistem Drainase	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Lancar	4	100,00%
2.	Cukup Lancar	0	0%
Jumlah		4	100,00%

Sumber : Data primer diolah

Persentase lancarnya sistem drainase pada tipe RSH 29 yang mencapai 100,00% dengan jumlah frekuensi 4 responden. Kelancaran sistem drainase pada tipe RSH 29 ini membuat lingkungan di permukiman tersebut lebih bersih dan tidak tercemar.

#### (5) Jaringan Listrik

Ketersediaan jaringan listrik bagi kehidupan manusia pada saat ini menjadi kebutuhan dasar dalam menunjang aktivitas sehari-hari. Tak terkecuali pada suatu tempat tinggal dimana listrik menjadi sumber penerangan di malam hari serta

sumber tenaga bagi barang-barang elektronik penunjang kegiatan sehari-hari. Oleh karenanya, di suatu wilayah perumahan keberadaan listrik dan besarnya tegangan yang dimiliki menjadi hal yang diperhatikan. Di Perumnas Pucang Gading, berdasarkan hasil penelitian (lihat lampiran) seluruh rumah yang dibangun telah dilengkapi jaringan listrik dengan besarnya tegangan 900 WATT. Besarnya tegangan listrik tersebut dirasa sudah cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya.

(6) Sarana Transportasi

Ketersediaan sarana transportasi di suatu wilayah permukiman menjadi sarana penunjang mobilitas penduduk dalam melakukan aktivitasnya. Terlebih lagi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki alat transportasi pribadi seperti kendaraan pribadi, adanya transportasi umum menjadi hal yang sangat dibutuhkan dalam menunjang aktivitasnya. Di Perumnas Pucang Gading, sarana transportasi umum telah tersedia dengan jenis bus kota serta angkutan kota (angkot). Akan tetapi, jenis transportasi yang sampai pada perumahan berfasilitas subsidi berdasarkan hasil penelitian (lihat lampiran) hanyalah angkutan kota (angkot).

**4.1.2.3 Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumnas Pucang Gading**

- (1) Pemberian kredit disampaikan oleh menteri negara perumahan rakyat melalui Peraturan Menteri (PERMEN). PERMEN Nomor: 03/PERMEN/M/2007 yang memuat mengenai kebijakan pemberian subsidi RSH (Rumah Sederhana Sehat) bagi kelompok sasaran sesuai dengan besarnya penghasilan



sehingga dapat dikatakan layak untuk menerima subsidi KPR tersebut. Berikut ini merupakan ketentuan pemberian subsidi menurut kelompok sasaran berdasarkan besarnya penghasilan:

Tabel 4.27  
Kelompok Sasaran Penerima Subsidi Berdasarkan Batasan Penghasilan

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} < 1.700.000$
III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

Masyarakat yang berhak menerima subsidi kredit pembelian rumah merupakan kelompok masyarakat dengan penghasilan maksimal Rp. 2.500.000,00 setiap bulannya. Besarnya penghasilan yang dimiliki oleh seseorang akan menunjukkan kemampuannya dalam memenuhi kewajiban angsuran di setiap bulannya. Sehingga pemerintah juga memberikan batasan minimum penghasilan bagi calon penerima subsidi, dikarenakan tanpa adanya penghasilan maka orang tersebut tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran setiap bulannya.

Peraturan menteri mengenai pelaksanaan pemberian subsidi juga diatur dalam PERMEN Nomor: 07/PERMEN/M/2008 yang di dalamnya mengatur mengenai jenis rumah yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis RSH, dan sesuai dengan batas maksimum harga rumah yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR. Di Perumnas Pucang Gading, rumah dengan fasilitas subsidi hanyalah rumah dengan harga maksimal Rp. 55.000.000,00. Hal ini dikarenakan, rumah dengan harga lebih dari RP. 55.000.000,00 merupakan rumah dinilai tidak

tepat untuk memperoleh fasilitas subsidi. Berikut merupakan ketentuan dari harga rumah dengan fasilitas subsidi di Perumnas Pucang Gading berdasarkan PERMEN Nomor 07/PERMEN/M/2008:

Tabel 4.28  
Batas Maksimum Harga Rumah Penerima Subsidi  
Berdasarkan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Rumah (Rp)
I	55.000.000
II	41.500.000
III	28.000.000

Besarnya subsidi yang diberikan sesuai dengan batas maksimum harga rumah dan kelompok sasaran sesuai dengan berdasarkan PERMEN Nomor: 07/PERMEN/M/2008:

Tabel 4.29  
Nilai Subsidi Berdasarkan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi/Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi <i>IO-BP</i> dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga	Maksimum Subsidi Uang Muka
I	8.500.000	8.500.000
II	11.500.000	-
III	14.500.000	-

Subsidi uang muka hanya diberikan pada kelompok sasaran yang pertama (I) dengan mempertimbangkan kuota maksimum yang dialokasikan bagi kelompok sasaran tersebut.

Pemberian subsidi KPR/BTN yang dilihat berdasarkan tingkat penghasilan dari hasil penelitian pada tipe RSS 21 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.30  
 Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN bagi Masyarakat  
 Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading  
 Berdasarkan Tingkat Penghasilan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	18	94,74 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	1	5,26 %
	Jumlah	19	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Pemberian subsidi KPR pada rumah dengan tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading berdasarkan tingkat penghasilan yang dimiliki oleh pemilik rumah dengan persentase ketepatan sasaran sebanyak 18 orang dari 19 orang yang menjadi objek penelitian. Besarnya persentase ketepatan sasaran sebesar 94,74% menunjukkan bahwa pemberian subsidi ini berjalan sangat efektif dimana pendapatan yang diperoleh tidak lebih dari Rp. 2.500.000,00 per bulan. Pada tipe RSS 36, ketepatan sasaran pemberian subsidi KPR berdasarkan tingkat penghasilan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

Tabel 4.31  
 Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat  
 Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading  
 Berdasarkan Tingkat Penghasilan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	29	90,63 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	3	9,37 %
	Jumlah	32	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Pada tabel 4.31 terlihat bahwa pemberian subsidi KPR/BTN berdasarkan tingkat penghasilan untuk rumah dengan tipe RSS 36 telah berjalan sangat efektif dengan persentase keefektifan sebesar 90,63%. Dimana dari 32 responden hanya tiga (3) yang memiliki tingkat penghasilan lebih dari Rp.

2.500.000,00. Sedangkan pada tipe RI 21, pemberian subsidi KPR berdasarkan tingkat penghasilan dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 4.32  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	39	92,86 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	3	7,14 %
	Jumlah	42	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Rumah Inti (RI) 21 di Perumnas Pucang Gading memiliki persentase ketepatan sasaran sebesar 92,86% dengan frekuensi sebanyak 39 responden dari 42 responden. Hal tersebut menunjukkan bahwa pemberian subsidi KPR/BTN berdasarkan tingkat penghasilan sangat efektif membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Pada tipe RSH 27 pemberian subsidi KPR/BTN berdasarkan tingkat penghasilan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.33  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	2	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0 %
	Jumlah	2	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Pemberian subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada rumah tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading memiliki ketepatan sasaran 100,00% jika dilihat dari tingkat pendapatan yang tidak lebih dari Rp.

2.500.000,00 per bulan. Melihat persentase ketepatan sasaran yang mencapai 100,00% menunjukkan bahwa pemberian subsidi ini sangat efektif bagi pemenuhan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah. Ketepatan sasaran berdasarkan tingkat penghasilan pada tipe RSH 27 sama seperti pada rumah dengan tipe RSH 29 dimana ketepatan sasaran mencapai 100,00% dengan responden berjumlah 4 orang.

Tabel 4.34  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Tingkat Penghasilan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	4	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0 %
	Jumlah	4	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

- (2) Subsidi KPR/BTN selain melihat kelompok sasaran penerima subsidi dari tingkat penghasilan juga dilihat dari tidak adanya kepemilikan rumah sebelumnya oleh debitur. Faktor kepemilikan rumah merupakan salah satu faktor terpenting dalam pemberian subsidi KPR/BTN bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karenanya, surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan menjadi salah satu syarat dalam pengajuan pemberian subsidi KPR/BTN. Hal tersebut juga telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri (PERMEN) Nomor: 03/PERMEN/M/2007. Berdasarkan hasil penelitian pada tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading berdasarkan kepemilikan rumah sebelumnya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.35  
 Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	19	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0 %
	Jumlah	19	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa ketepatan sasaran pemberian subsidi KPR/BTN jika dilihat dari kepemilikan rumah selumnya sebesar 100,00% dengan jumlah responden pada tipe RSS 21 ini sebanyak 19 orang. Besarnya persentase ketepatan sasaran ini menunjukkan bahwa subsidi KPR/BTN ini sangat efektif bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan pada tipe RSS 36 ketepatan sasaran pemberian subsidi KPR/BTN berdasarkan faktor kepemilikan rumah sebelumnya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.36  
 Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	31	96,88 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	1	3,12 %
	Jumlah	32	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Persentase ketepatan sasaran pemberian subsidi KPR berdasarkan kepemilikan rumah sebelumnya pada tipe RSS 36 sebesar 96,88% yang berarti pemberian subsidi tersebut sangat efektif. Ketepatan sasaran ini dilihat dari jumlah frekuensi ketepatan sasaran sebanyak 31 responden dari keseluruhan responden sebesar 32 orang. Pada tipe RI 21 berdasarkan hasil

penelitian keefektivan pemberian subsidi KPR berdasarkan kepemilikan rumah adalah sebagai berikut:

Tabel 4.37  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	38	90,48 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	4	9,52 %
	Jumlah	42	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Pada tabel di atas menunjukkan bahwa pemberian subsidi KPR/BTN memiliki ketepatan sasaran sebesar 90,48% dengan frekuensi 38 responden dari 42 responden yang ada. Persentase ketepatan sasaran 90,48% menunjukkan bahwa pemberian subsidi ini sangat efektif membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. RSH 27 dalam pemberian subsidi KPR/BTN berdasarkan kepemilikan rumah adalah sebagai berikut:

Tabel 4.38  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	2	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0 %
	Jumlah	2	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Keefektivan pemberian subsidi KPR/BTN yang dilihat dari ketepatan sasaran berdasarkan kepemilikan rumah sebelumnya pada tipe RSH 27 sebesar 100,00% dengan dua responden. Besarnya persentase tersebut

menunjukkan bahwa pemberian subsidi KPR/BTN sangat efektif dalam pelaksanaannya. Pada tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading pemberian subsidi KPR/BTN berdasarkan kepemilikan rumah dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

Tabel 4.39  
 Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Kepemilikan Rumah

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	4	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0 %
	Jumlah	4	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Pada tabel diatas, terlihat bahwa persentase ketepatan pemberian subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Perumnas Pucang Gading tipe RSH 29 adalah sangat efektif. Dikatakan sangat efektif karena persentase jumlah responden yang belum memiliki rumah sebelum menerima subsidi ini sebesar 100,00% dengan jumlah responden 4 orang dari 4 orang yang diteliti. Ini dikarenakan, pemberian subsidi ini memang seharusnya diberikan pada orang yang belum memiliki rumah sehingga dapat memenuhi kebutuhan papan tersebut dengan adanya bantuan subsidi dari pemerintah. Karena apabila seseorang telah memiliki rumah sebelumnya maka orang tersebut dinilai sebagai orang yang mampu dan bukan dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya yakni tempat tinggal (rumah).

- (3) Pemberian subsidi kredit kepemilikan rumah juga diberikan pada kelompok sasaran yang belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya.



Apabila seseorang pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya, berarti orang tersebut pernah memiliki rumah dengan fasilitas subsidi. Peraturan tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007. Ketepatan pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading dilihat dari pernah atau tidaknya seseorang menerima subsidi perumahan sebelumnya dari hasil penelitian pada tipe RSS 21 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.40  
 Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	19	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0%
	Jumlah	19	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Ketepatan sasaran pemberian subsidi KPR/BTN bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan factor belum pernahnya seseorang menerima subsidi perumahan sebelumnya pada tipe RSS 21 sebesar 100,00%. Besarnya persentase ketepatan sasaran tersebut menunjukkan bahwa kebijakan subsidi KPR/BTN sangat efektif bagi pemenuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan responden sebanyak 19 orang. Pada tipe RSS 36, ketepatan sasaran pemberian subsidi berdasarkan belum pernahnya menerima subsidi perumahan di Perumnas Pucang Gading adalah sebagai berikut:

Tabel 4.41

Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	32	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0%
	Jumlah	32	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Tabel 4.41 menunjukkan besarnya persentase ketepatan sasaran 100,00% dalam pemberian subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah jika dilihat dari belum pernahnya menerima subsidi perumahan sebelumnya. Persentase ketepatan sasaran ini diperoleh dari 32 responden yang berarti kebijakan ini sangat efektif. Sedangkan pada tipe RI 21, ketepatan sasaran pemberian subsidi berdasarkan belum pernahnya menerima subsidi perumahan sebelumnya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.42  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	40	95,24%
2.	Tidak Tepat Sasaran	2	4,76%
	Jumlah	42	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Persentase ketepatan sasaran pada tipe RI 21 berdasarkan belum pernahnya menerima subsidi perumahan sebesar 95,24% dengan frekuensi sebanyak 40 responden yang berarti kebijakan ini sangat efektif. Ketidaktepatan pemberian subsidi pada tipe ini sebesar 4,76% dengan jumlah responden 2 orang yang pernah menerima subsidi perumahan

sebelumnya. Pada tipe RSH 27 persentase ketepatan sasaran berdasarkan penerimaan subsidi perumahan sebelumnya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.43  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	2	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0%
	Jumlah	2	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa persentase ketepatan sasaran mencapai 100,00% dari keseluruhan responden sebanyak 2 orang. Besarnya persentase yang mencapai 100,00% menunjukkan bahwa pemberian subsidi KPR/BTN ini sangat efektif berdasarkan belum menerima subsidi perumahan sebelumnya. Persentase ketepatan sasaran ini juga terlihat pada rumah tipe RSH 29 yakni sebesar 100,00 dengan jumlah responden sebanyak 4 orang. Hal tersebut dikarenakan, subsidi ini diberikan hanya untuk orang yang belum pernah menerima subsidi sejenis ini sebelumnya dengan tujuan agar subsidi ini tidak hanya dinikmati oleh orang yang sama sehingga masyarakat miskin lainnya tidak dapat ikut merasakan kebijakan pemerintah ini.

Tabel 4.44  
Persentase Ketepatan Sasaran Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading Berdasarkan Subsidi Perumahan

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Sasaran	4	100,00 %
2.	Tidak Tepat Sasaran	0	0%
	Jumlah	4	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

#### 4.1.2.4 Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumnas Pucang Gading

Kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah pasti memiliki tujuan yang tertentu. Salah satu kebijakan pemerintah guna meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya terutama masyarakat berpenghasilan rendah adalah kebijakan pemenuhan akan perumahan atau permukiman yang menjadi kebutuhan pokok hidup seseorang. Semakin banyak perumahan dengan fasilitas subsidi yang diberikan pada masyarakat berpenghasilan rendah maka akan semakin efektif pemberian subsidi bagi pembiayaan perumahan tersebut. Sampai dengan periode Januari 2010 Perumnas Pucang Gading telah membangun 8.866 unit rumah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan hasil penelitian, keefektifan pemberian subsidi kepemilikan rumah KPR/BTN tipe RSS 21 Perumnas Pucang Gading adalah sebagai berikut:

Tabel 4.45  
Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 21 di Perumnas Pucang Gading

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Tujuan	18	94,74%
2.	Tidak Tepat Tujuan	1	5,26%
	Jumlah	19	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

RSS 21 Perumnas Pucang Gading memiliki ketepatan tujuan sebesar 94,74% dengan frekuensi atau jumlah responden 18 orang dari total responden yang ada yakni 19 orang sehingga kebijakan tersebut dinilai sangat efektif. Ketidaktepatan tujuan yang ada pada tipe RSS 21 ini dikarenakan tingkat pendapatan yang dimiliki oleh salah satu pemilik rumah di Perumnas Pucang

Gading lebih dari Rp. 2.500.000,00 per bulan. Pada tipe RSS 36, ketepatan tujuan pemberian subsidi KPR/BTN adalah sebagai berikut:

Tabel 4.46  
Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSS 36 di Perumnas Pucang Gading

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Tujuan	29	90,63%
2.	Tidak Tepat Tujuan	3	9,37%
	Jumlah	32	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Ketepatan tujuan pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading pada tipe RSS 36 memiliki persentase sebesar 90,63% dengan 29 responden sehingga dinilai sangat efektif. Ketidaktepatan tujuan pada rumah tipe RSS 36 ini sebesar 9,37% yang disebabkan tingkat penghasilan lebih dari Rp. 2.500.000,00 sebanyak 2 orang responden serta kepemilikan rumah sebelum mengajukan subsidi sebanyak 1 orang sehingga jumlah ketidaktepatan sebanyak 3 orang responden. Sedangkan pada tipe RI 21, ketepatan tujuannya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.47  
Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RI 21 di Perumnas Pucang Gading

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Tujuan	37	88,10%
2.	Tidak Tepat Tujuan	5	11,90%
	Jumlah	42	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Berdasarkan tabel 4.47 dimana ketepatan tujuan pemberian subsidi KPR/BTN ini sebesar 88,10% yang berarti sangat efektif dengan frekuensi sebanyak 37 orang dari 42 responden yang ada. Ketidaktepatan tujuan pemberian

subsidi pada tipe RI 21 sebesar 11,90% atau 5 responden. Ketidaktepatan ini dikarenakan adanya penerima subsidi yang memiliki pendapatan lebih dari Rp. 2.500.000,00; memiliki rumah dan pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Hal tersebut berbeda dengan yang ada pada tipe RSH 27, dimana ketepatan tujuannya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.48  
Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 27 di Perumnas Pucang Gading

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Tujuan	2	100,00 %
2.	Tidak Tepat Tujuan	0	0 %
	Jumlah	2	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

RSH 27 dalam pemberian kebijakan subsidi KPR/BTN menunjukkan ketepatan tujuan sebesar 100,00% dengan frekuensi sebanyak 2 orang sehingga kebijakan ini sangat efektif dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Ketepatan tujuan ini dilihat dari tidak adanya responden yang melanggar ketentuan atau peraturan yang telah ditetapkan. Ketepatan tujuan ini juga terlihat pada rumah tipe RSH 29 sebagai berikut:

Tabel 4.49  
Persentase Ketepatan Tujuan Pemberian Subsidi KPR/BTN Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tipe RSH 29 di Perumnas Pucang Gading

No.	Keterangan	Frekuensi	Persentase (%)
1.	Tepat Tujuan	4	100,00 %
2.	Tidak Tepat Tujuan	0	0 %
	Jumlah	4	100,00 %

Sumber : Data primer diolah

Ketepatan tujuan pemberian subsidi KPR/BTN pada tipe RSH 29 yang mencapai 100,00% dengan frekuensi sebanyak 4 orang membuat kebijakan

subsidi KPR/BTN ini sangat efektif bagi masyarakat berpenghasilan rendah guna memiliki rumah. Ketepatan tujuan pemberian subsidi KPR/BTN ini sudah seharusnya tercapai karena pemberian subsidi ini memang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **4.2 Pembahasan**

Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) merupakan suatu badan yang bertugas menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan perumahan di perumnas diarahkan di wilayah pinggiran suatu daerah atau kota dengan tujuan agar pembangunan ekonomi di wilayah pinggiran tersebut dapat terlaksana. Melihat pentingnya perumahan dan permukiman yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman terutama bagi masyarakat dengan tingkat penghasilan yang tergolong rendah. Terlebih lagi dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk di Kota Semarang dari tahun ke tahun yang salah satunya dikarenakan migrasi membuat kebutuhan akan perumahan semakin besar. Jika hal tersebut tidak diimbangi dengan tersedianya rumah atau permukiman yang terjangkau, maka bukan tidak mungkin akan mengakibatkan banyak orang tidak memiliki tempat tinggal yang layak atau bahkan tidak memiliki tempat tinggal. Hal tersebut dapat terjadi di kota-kota besar dengan jumlah penduduk berpenghasilan rendah yang besar pula. Ini dikarenakan, kota sebagai tempat yang dirasa dapat memberikan harapan akan kehidupan yang

lebih baik dari pada mereka yang tinggal di desa. Padahal, kemiskinan yang menimpa penduduk tidak hanya di pedesaan saja melainkan di perkotaan yang berada di pinggiran kota ataupun kampung-kampung kumuh di pusat kota dengan berbagai macam mata pencaharian rendah seperti penyapu jalan, pedagang asongan, kuli kasar atau usaha kecil-kecilan Todaro (2000:169).

Melihat kondisi semakin meningkatnya jumlah penduduk yang berarti semakin besar pula kebutuhan akan tempat tinggal. Dimana tempat tinggal atau permukiman merupakan suatu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia (PERMEN Nomor: 07/PERMEN/M/2008). Akan tetapi, dengan kondisi lahan yang terbatas serta harga yang cenderung relatif lebih mahal dari pada di desa sehingga membuat seseorang sulit untuk memenuhi kebutuhan dasarnya tersebut, maka diperlukan adanya suatu kebijakan pemerintah untuk mengatasinya. Dimana kebijakan tersebut merupakan suatu kebijakan publik sebagai keputusan yang mempunyai tujuan dan maksud tertentu, berupa serangkaian instruktur dan pembuatan keputusan kepada pelaksana kebijakan yang menjelaskan tujuan dan cara mencapai tujuan (Nakamura dan Smallwood dalam M. Safi'i, 2007:124). Salah satu bentuk kebijakan pemerintah dalam mengatasi ketersediaan pemenuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah dengan memberikan subsidi kredit pembelian rumah (KPR).

Kebijakan pemberian subsidi KPR pada masyarakat yang dinilai berpenghasilan rendah sehingga sulit untuk memiliki rumah dianggap efektif dalam mengatasi masalah kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan



rendah. Subsidi sendiri merupakan pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Tujuan pemberian subsidi KPR ini tentunya agar masyarakat terutama dengan tingkat penghasilan yang rendah dapat memenuhi kebutuhan primernya. Semakin besar persentase rumah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah maka semakin efektif kebijakan tersebut.

Pemberian subsidi KPR yang efektif dapat memberikan pengaruh terhadap pembangunan ekonomi yang juga berdampak pada pertumbuhan ekonomi di suatu negara. Hal ini dikarenakan, pembangunan perumahan memberikan efek peningkatan konsumsi dan investasi di suatu kota yang tentu saja mempengaruhi kondisi perekonomian makro suatu negara. Secara agregat, pertumbuhan ekonomi akan meningkat.

Subsidi KPR/BTN merupakan suatu kebijakan pemerintah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan tetap memperhatikan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Petunjuk pelaksanaan pemberian subsidi KPR/BTN ini telah diatur pemerintah melalui menteri negara perumahan rakyat dalam PERMEN yang telah dibuat. Kebijakan subsidi KPR/BTN ini hanya disalurkan pada perumahan nasional yang pada dasarnya merupakan perumahan yang dikelola oleh pemerintah. Salah satu perumahan nasional (perumnas) yang memiliki fasilitas subsidi adalah Perumnas Pucang Gading.

Berdasarkan hasil penelitian, Perumnas Pucang Gading dalam pemberian subsidi KPR/BTN ini memiliki mekanisme serta syarat yang telah ditentukan. Untuk memperoleh subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading, calon pembeli rumah dengan sistem kredit (debitur) mengajukan permohonan kredit pembelian rumah kepada bank terkait yang dibantu oleh pemasar. Kemudian, pemohon mengumpulkan syarat-syarat yang telah ditentukan sebagai bahan pertimbangan pemberian subsidi KPR tersebut. Setelah semua syarat terpenuhi, pemohon dapat memilih jenis subsidi yang ada sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya jika permohonannya disetujui. Sesudah memilih jenis subsidi yang dikehendaki, kemudian berlangsung proses wawancara guna mencocokkan data yang ada sehingga dapat mengetahui kebenaran data tersebut. Jika hasil dari wawancara tersebut ternyata pemohon memenuhi kriteria, maka permohonan pembelian rumah dengan fasilitas subsidi dapat disetujui yang berakhir pada proses akad kredit yang disaksikan oleh notaris.

Mekanisme pemberian subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading pada tipe RI dan RSH telah sesuai dengan mekanisme yang seharusnya. Hanya pada tipe RSS, pada saat pemberian subsidi ini berjalan belum adanya jenis subsidi lain selain subsidi bunga tetap sehingga pemohon tidak dapat memilih jenis subsidi yang diinginkan. Akan tetapi, mekanisme pemberian subsidi pada tahapan yang lain sesuai dengan tahapan yang seharusnya.

Rumah dengan fasilitas subsidi di Perumnas Pucang Gading tentunya tidak terlepas dari tersedianya sarana prasarana yang menunjang kelengkapan rumah tersebut. Sarana dan prasarana yang tersedia di Perumnas Pucang Gading

diantaranya adalah jaringan jalan, tempat pembuangan sampah, sarana air bersih, sistem drainase, jaringan listrik dan sarana transportasi. Pada sarana jaringan jalan di Perumnas Pucang Gading khususnya pada rumah berfasilitas subsidi berdasarkan kondisi jalan di sekitar permukiman dari tipe RSS 21 menunjukkan bahwa 78,95% dalam kondisi tidak baik dimana kondisi ini dilihat dari semakin banyaknya jalan yang berlubang, berbatu dan bergelombang. Sedangkan 21,05% dalam kondisi cukup baik dimana jalan yang berlubang, berbatu dan bergelombang tidak terlalu banyak ditemui. Rumah pada tipe RSS 36 juga memiliki kondisi jalan yang tidak baik dan cukup baik, dimana persentase kondisi jalan yang tidak baik sebesar 94,37% dan cukup baik sebesar 15,63%.

Jaringan jalan di Perumnas Pucang Gading pada rumah berfasilitas subsidi sebagian besar memiliki lebar jalan 3 meter. Lebar jalan tersebut berada pada empat tipe rumah berfasilitas subsidi, yakni tipe RSS 36, RI 21, RSH 27 dan RSH 29. Jumlah dari keempat tipe rumah tersebut dalam penelitian ini sebanyak 80 responden (80,81%) dari 99 sampel. Sedangkan 19,19% lainnya memiliki lebar jalan 2 meter. Lebar jalan 3 meter merupakan jenis jalan lokal sekunder dimana jenis jalan ini merupakan jenis jalan yang menghubungkan satu kawasan perumahan dan telah sesuai dengan standar yang ada yakni minimal 1,5 meter. Jika dilihat dari materi jalan, perumahan bersubsidi memiliki materi jalan berupa paving block pada empat tipe rumah yang terdiri dari tipe RSS 21, RSS 36, RSH 27 dan RSH 29 dengan jumlah responden sebanyak 57 orang atau 57,58% (pemilik rumah). Sedangkan pada tipe RI 21, materi jalan yang digunakan adalah aspal yakni sebesar 42,42% responden.

Sarana pembuangan sampah di Perumnas Pucang Gading berdasarkan hasil penelitian, semua responden memiliki sistem pembuangan sampah sementara atau lebih dikenal dengan nama Tempat Pembuangan Sementara (TPS). Mereka tidak langsung membuang limbah rumah tangganya tersebut pada pembuangan akhir (TPA). Sistem yang mereka gunakan adalah dengan menggunakan jasa pembuangan sampah. Di setiap minggunya jasa pembuangan sampah ini rata-rata mengambil sampah sebanyak 2 kali dengan biaya rata-rata Rp. 5.000,00 per bulan. Untuk sarana air bersih, berdasarkan hasil penelitian di Perumnas Pucang Gading sumber air bersih ada dua yakni PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) dan artetis. Pada tipe RSS 21 yang menggunakan PDAM sebagai sumber air bersih sebesar 63,16% atau sebanyak 12 responden dari 19 responden yang ada pada tipe ini. Sedangkan 36,84% menggunakan artetis sebagai sumber air bersihnya. Adanya dua sumber air bersih juga terdapat pada rumah tipe RSS 36 dengan jumlah responden 32 orang. Dimana 59,37% menggunakan PDAM sebagai sumber air bersih dan sisanya 40,63% menggunakan artetis. Sedangkan pada tipe RI dan RSH dengan jumlah sampel pada masing-masing tipe adalah 42 responden pada tipe RI 21; 2 responden untuk tipe RSH 27 dan 4 responden tipe RSH 29 menggunakan PDAM sebagai sumber air bersihnya. Akan tetapi, air bersih yang mereka gunakan dari sumber PDAM maupun artetis tidak layak untuk dikonsumsi seperti diminum. Hal tersebut dikarenakan, air dari PDAM dan artetis di daerah tersebut mengapur sehingga tidak dapat digunakan. Dalam memenuhi kebutuhan akan air yang layak

konsumsi, mereka memperoleh air tersebut dengan membeli pada penjual air bersih.

Pembuangan air (drainase) pada perumahan bersubsidi memiliki kondisi yang sudah baik. Kondisi baik ini terlihat dari lancarnya aliran pembuangan air sehingga tidak menimbulkan pencemaran air dan banjir di sekitar perumahan. Berdasarkan hasil penelitian pada tipe RSS 21 dengan jumlah responden sebanyak 19 orang, sistem drainase yang lancar sebesar 89,47% sedangkan 10,53% dalam kondisi cukup lancar. Sistem drainase dinilai lancar apabila tidak terjadi genangan air sehingga air mengalir dengan lancar dan tidak terjadi penyumbatan sedangkan dikatakan cukup lancar apabila terjadi penyumbatan air sehingga air tidak mengalir dengan lancar akan tetapi tidak menimbulkan banjir. Sistem drainase yang cukup lancar juga terjadi pada rumah tipe RSS 36 dengan persentase 15,63% dan 84,37% dalam kondisi lancar. Pada rumah tipe RI 21, sistem drainase yang lancar sebesar 92,86% dan yang cukup lancar hanya sebesar 7,14%. Kondisi sistem drainase pada tipe RSS dan RI berbeda dengan tipe RSH 27 dan 29 dimana secara keseluruhan sistem drainase yang ada dalam kondisi lancar.

Pada jaringan listrik yang ada di Perumnas Pucang Gading pada semua tipe rumah berfasilitas subsidi dalam penelitian ini menggunakan listrik dengan tegangan sebesar 900 WATT. Besarnya tegangan ini dirasa sudah mencukupi untuk memenuhi kebutuhan listrik rumah tangga. Sedangkan sarana transportasi yang ada di Perumnas Pucang Gading ada dua jenis yakni bus kota serta angkutan kota (angkot). Akan tetapi, di daerah perumahan dengan fasilitas subsidi hanya

ada satu sarana transportasi umum yaitu angkutan kota (angkot) dengan jalur karangawen dan pasar johar.

Perumnas Pucang Gading dalam penyaluran pemberian subsidi KPR/BTN jika dilihat dari ketepatan sasaran penerima subsidi memiliki beberapa ketentuan. Ketentuan ketepatan sasaran pemberian subsidi KPR/BTN dilihat dari tingkat penghasilan, status kepemilikan rumah sebelumnya serta belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Jika dilihat dari tingkat penghasilan dimana sesuai dengan peraturan menteri tingkat penghasilan maksimal sebesar Rp. 2.500.000,00. Berdasarkan hasil penelitian pada tipe RSS 21 dengan jumlah responden 19 orang, persentase ketepatan sarannya sebesar 94,74% dengan responden 18 orang sedangkan 5,26% atau 1 orang responden memiliki penghasilan lebih dari Rp. 2.500.000,00. Besarnya persentase ketepatan sasaran pada tipe RSS21 tersebut menunjukkan bahwa kebijakan pemberian subsidi KPR/BTN berdasarkan tingkat penghasilan sangat efektif bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kebijakan pemberian subsidi KPR/BTN juga berjalan dengan sangat efektif pada tipe RSS 36 ketepatan sarannya sebesar 90,63% dengan frekuensi 29 orang dan 9,37% tidak tepat sasaran atau sebanyak 3 responden yang berpenghasilan lebih dari Rp. 2.500.000,00. Pada tipe RI 21, ketepatan sasaran kebijakan pemberian subsidi yang berjalan sangat efektif memiliki ketepatan sasaran sebesar 92,86% dengan frekuensi 39 responden dan 7,14% tidak tepat sasaran atau sebanyak 3 orang responden. Sedangkan pada tipe RSH 27 dengan jumlah responden 2 orang dan RSH 29 dengan jumlah responden 4 orang memiliki ketepatan sasaran mencapai 100,00 yang berarti kebijakan

pemberian subsidi KPR/BTN sangat efektif dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan atau permukiman. Ketidaktepatan sasaran yang mengakibatkan ketidakefektivan kebijakan pemberian subsidi KPR/BTN ini salah satunya dikarenakan adanya sumber pendapatan lain yang tidak disertakan pada saat pemberkasan persyaratan pemberian subsidi KPR tersebut. Padahal subsidi ini diberikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat miskin dimana menurut Ramlan Surbakti (1984) bahwa masyarakat miskin tidak memiliki pendapatan yang besar dikarenakan pekerjaan yang dimiliki hanya berdasar pada keahlian yang dimilikinya saja. Terlebih, subsidi yang merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah berupa program-program bantuan masyarakat miskin seperti yang dinyatakan Edward dan Sharkansky dalam M. Safi'i (2007:121) dengan begitu tujuan kebijakan tersebut tidak terlaksana sesuai dengan yang diharapkan.

Keefektivan pemberian subsidi dari segi kepemilikan rumah sebelumnya pada tipe RSS 21 adalah sangat efektif karena tidak adanya responden yang berjumlah 19 orang yang memiliki rumah sebelumnya pada saat menerima subsidi KPR/BTN yang berarti ketepatan sasarnya mencapai 100,00%. Pada rumah tipe RSS 36, ketepatan sasarnya sebesar 96,88% dengan responden sebanyak 31 orang dari jumlah responden sebanyak 32 orang yang menunjukkan kebijakan pemberian subsidi KPR/BTN sangat efektif karena hanya 1 orang saja yang tidak tepat sasaran atau sebesar 3,12%. Ketidaktepatan sasaran juga terjadi pada rumah tipe RI 21 dengan besarnya persentase sebesar 90,48% atau sebanyak 38 responden dan sebanyak 9,52% tidak tepat sasaran dengan frekuensi 4 orang

responden dari jumlah responden sebanyak 42 orang. Berbeda pada tipe RSH 27 dan RSH 29 dimana ketepatan sasaran mencapai 100,00% dengan jumlah responden 2 orang dan 4 orang sehingga kebijakan tersebut berjalan sangat efektif bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ketidakefektivan yang terjadi ini salah satunya dikarenakan responden tidak membeli rumah tersebut secara langsung menggunakan nama mereka sebagai calon pembeli atau debitur. Mereka meminta orang lain misalnya saja adik atau keluarga yang lain untuk membeli rumah tersebut agar dapat memenuhi salah syarat penerima rumah bersubsidi. Setelah salah satu keluarga tersebut berhasil membeli rumah berfasilitas subsidi, responden atau pembeli sebenarnya membalik nama atas kepemilikan rumah tersebut. Selain hal tersebut, dapat juga dikarenakan responden sudah memiliki rumah di desa tempat asal mereka baik suami ataupun istri. Dapat juga dikarenakan kepemilikan rumah sebelumnya atas nama istri dan pada saat mengajukan kredit kepemilikan rumah bersubsidi menggunakan nama suami. Melihat adanya ketidakefektivan pemberian subsidi dari faktor kepemilikan rumah sebelumnya membuat tujuan kebijakan ini tidak terwujud karena kebijakan ini ditujukan bagi masyarakat miskin yang tidak memiliki kesamaan untuk mengakumulasi basis kekuatan sosial meliputi: tanah, perumahan, peralatan, dan lain-lain seperti yang dikemukakan oleh Friedman (1997) dalam Marliati (2005). Jika masyarakat tersebut telah memiliki rumah sebelumnya maka orang tersebut tidak dikatakan miskin.

Terakhir jika dilihat dari belum pernahnya menerima subsidi perumahan sebelumnya, dari hasil penelitian pada tipe RSS 21 semua responden belum



pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya dengan jumlah responden sebanyak 19 orang sehingga kebijakan tersebut sangat efektif. Kebijakan yang sangat efektif tersebut juga terjadi pada tipe RSS 36 dimana persentase ketepatan sasaran mencapai 100,00% dari jumlah responden sebanyak 32 orang. Akan tetapi berbeda pada tipe RI 21 dimana dari 42 responden, ada 2 responden yang tidak tepat sasaran dengan persentase 4,76% sedangkan 95,24% lainnya belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya sehingga kebijakan KPR/BTN berdasarkan belum pernahnya menerima subsidi perumahan sebelumnya sangat efektif. Pada tipe RSH 27 dan RSH 29, ketepatan sasaran pemberian subsidi mencapai 100,00% dan hal ini menunjukkan pemberian subsidi sangat efektif. Responden yang pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya berarti pernah memiliki rumah dengan fasilitas subsidi, padahal subsidi ini ditujukan bagi masyarakat miskin yang berarti tidak memiliki permukiman atau tempat tinggal karena tingkat pendapatan yang rendah. Selain itu, apabila seseorang kembali menerima kebijakan pemerintah ini, maka pemberian subsidi tidak maksimal karena kebijakan subsidi yang seharusnya dapat diterima oleh orang lain justru diterima kembali oleh orang yang sama.

Ketepatan tujuan pemberian subsidi KPR/BTN yang dilihat dari tingkat pendapatan yang tidak lebih dari Rp. 2.500.000,00; belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Di Perumnas Pucang Gading dari hasil penelitian pada tipe RSS 21 ketepatan tujuan sebesar 94,74% dengan frekuensi sebanyak 18 orang dengan ketidaktepatan tujuan sebesar 5,26% atau 1 orang responden dikarenakan tingkat pendapatan yang lebih dari Rp.

2.500.000,00 sehingga kebijakan tersebut sangat efektif. Pada tipe RSS 36, keefektivan kebijakan subsidi KPR/BTN sangat efektif dilihat dari ketepatan tujuannya sebesar 90,63% dengan frekuensi 29 responden dari jumlah responden sebanyak 32 orang. Sisanya sebesar 9,37% tidak tepat tujuan atau sebanyak 3 orang yang dikarenakan tingkat pendapatan yang lebih dari Rp. 2.500.000,00 serta telah memiliki rumah sebelumnya. Sedangkan pada tipe RI 21 ketepatan tujuannya sebesar 88,10% yang menunjukkan kebijakan tersebut berjalan sangat efektif bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan ketidaktepatan tujuan sebesar 11,90 dari jumlah responden sebanyak 42 orang. Ketidaktepatan tujuan pada tipe RI 21 ini dikarenakan adanya responden yang memiliki pendapatan lebih dari Rp. 2.500.000,00; telah memiliki rumah sebelumnya serta pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Berbeda pada tipe RSH 27 dan RSH 29 dimana kebijakan subsidi KPR/BTN sangat efektif 100,00% bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal tersebut sesuai dengan penelitian terdahulu Erma Kusumaningsih (2005) apabila pembelian rumah dengan sistem KPR telah efektif dari segi ketepatan sasaran.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian Keefektivan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang), dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1 Mekanisme pemberian subsidi KPR di Perumnas Pucang Gading melalui beberapa tahapan yakni permohonan subsidi, wawancara, akad kredit. Berdasarkan hasil wawancara serta pemberkasan yang sesuai, maka pengajuan subsidi KPR disetujui. Dalam pelaksanaannya, pada tipe RI dan RSH mekanisme pemberian subsidi KPR sesuai dengan ketentuan dan syarat yang telah ditetapkan. Hanya yang berbeda pada tipe RSS dimana tidak ada tahapan penawaran jenis subsidi dikarenakan pada saat itu hanya ada satu jenis subsidi.
- 2 Sarana dan prasarana di Perumnas Pucang Gading yang meliputi jaringan jalan, tempat pembuangan sampah, sarana air bersih, sistem drainase, jaringan listrik dan sarana transportasi. Kondisi jaringan jalan berdasarkan penelitian 72,73% dalam kondisi tidak baik dan lebar jalan 3 meter sebesar 80,81% dengan materi paving blok 57,58%. Tempat pembuangan sampah yang tersedia menggunakan Sistem Pembuangan Sementara (TPS) dengan sumber air bersih berasal dari PDAM sebesar 79,80%. Sistem drainase 89,90% dalam

kondisi lancar dan kebutuhan akan jaringan listrik yang tersedia sebesar 900 WATT. Sarana transportasi yang ada di permukiman adalah jenis angkutan kota (angkot).

3. Pemberian bantuan subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading telah terlaksana dengan sangat efektif. Ketepatan sasaran dalam pemberian subsidi terdiri dari tingkat pendapatan maksimal Rp. 2.500.000,00 dengan persentase sebesar 92,93%; status kepemilikan rumah sebanyak 94,95% serta belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya sebesar 97,98%. Ketepatan tujuan subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading memiliki ketepatan tujuan sebesar 90,91%.

## **5.2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah diharapkan dapat memberikan bantuan bagi perbaikan sarana dan prasarana umum seperti jalan utama yang merupakan sarana penunjang masyarakat dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Sehingga masyarakat yang memiliki rumah dengan fasilitas subsidi KPR/BTN tidak mengalami kesulitan dalam menggunakan akses jalan tersebut. Selain itu, diperlukan peninjauan berkala untuk mengetahui kerusakan jalan yang terjadi karena kondisi tanah yang tidak stabil sehingga dapat cepat diperbaiki agar kerusakan tidak semakin parah.
2. Bagi pihak yang terkait dalam hal ini bank yang bersangkutan dapat lebih teliti dalam melakukan seleksi kepada calon penerima subsidi. Hal tersebut, dapat

dilakukan dengan menseleksi data lebih selektif dengan melakukan survei agar data yang ada benar-benar sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

3. Pemilik rumah diharapkan dapat menjaga kondisi sarana prasarana serta bangunan rumah. Memperbaiki apabila terjadi kerusakan agar tidak semakin bertambah parah. Hal tersebut dapat dilakukan dengan melakukan kerja bakti guna pembenahan sarana dan prasaran yang sudah rusak. Menjaga bangunan rumah dengan tetap merawat dan memperbaiki kerusakan yang ada.



## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Muhammad. 1992. *Statistika Penelitian*. Yogyakarta : BPFE UGM.
- Alkostar, Artidjo. 1979. *Potret Kehidupan Gelandangan Kasus Kota Ujung Pandang dan Yogyakarta*, dalam Mahasin, Aswab. 1991. *Gelandangan: Pandangan Ilmuwan Sosial*. LP3ES. Jakarta.
- Anonym. 1991. *Pengukuran Kemampuan Daerah Tingkat II Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Nyata dan Bertanggung Jawab*. Jakarta : Litbang Depdagri.
- \_\_\_\_\_. 2000. *Metode Penelitian Ilmiah*. <http://www.metodepenelitian.com>. (31 Mei 2010).
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- \_\_\_\_\_. 2006. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta
- Arsyad, Lincolin. 2004. *Ekonomi Pembangunan. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi*. Yogyakarta. YKPN.
- Ayu, Kiptiya Agustina. 2010. Multiplier Effect Kawasan Permukiman Terhadap Kegiatan Ekonomi Kota. <http://www.wordpress.com/tag/urban-planning-things>.
- BPS Kota Semarang. 2008, *Kota Semarang dalam Angka*. Kota Semarang.
- Dewa, I Gede Agung Diasana Putra dan Anak Agung Gede Yana. 2007. "Pemenuhan Atas Perumahan Salah Satu Upaya Penanggulangan Kemiskinan". Dalam *Jurnal Permukiman Natak*, Volume 5 No. 2. Halaman 103-108 Denpasar: Universitas Udayana.
- Halim, Abdul. 2001. *Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Harsono, Marliati A. 2005. *Kemiskinan Kota: Penyebab dan Penanggulangannya*. Jakarta.
- Irawan, dan Suparmoko. 1979. *Ekonomi Pembangunan Cetakan Kedua*. Yogyakarta. BPFE.

Kuncoro, Mudrajad, 2003, *Ekonomi Pembangunan : Teori, Masalah dan Kebijakan, Edisi Ketiga*, Yogyakarta :UPP AMP YKPN.

\_\_\_\_\_. 2003. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta : Erlangga.

Kusumaningsih, Erma (2005). “Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang”. Tugas Akhir. Semarang: Fakultas Teknik UNDIP.

Panggabean, Riana. 2005. *Efektivitas Program Dana Bergulir bagi Koperasi dan UMKM*. Jakarta. [http:// www.jurnalefektivitas.com](http://www.jurnalefektivitas.com)

Safi’I. 2007. *Strategi dan Kebijakan Pembangunan Ekonomi Daerah Perspektif Teoritik*. Malang: Averroes Press.

Soesilowati, ETTY. 2007. “Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban”. Dalam *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, Volume 16 No.1. Halaman 105-124 Semarang: Ekonomi UNNES.

Subagyo, Ahmad Wito. 2000. *Efektivitas Program Penanggulangan Kemiskinan dalam Pemberdayaan Masyarakat Pedesaan*. Yogyakarta : UGM.

Sumardi, Mulyanto. 1982. *Kemiskinan dan Kebutuhan Pokok*. Jakarta: CV. Rajawali.

Todaro, Michael P dan Smith, Stephen C, 2000, *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga, jilid 1, Edisi Kedelapan*, diterjemahkan oleh Haris Munandar Jakarta:Penerbit Erlangga.

Yuwono, Budi. 2009. *Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia*. Thailand. UNESCAP.





Lampiran 1

## INSTRUMEN PENELITIAN

**Nomor Responden :**

**Tanggal Pengisian :**

### I. Identitas Responden dan Tipe Rumah

1. Nama pemilik : .....
2. Jenis kelamin : .....
3. Umur : .....
4. Alamat : .....
5. Pendidikan terakhir : .....
6. Jumlah anggota keluarga : .....
7. Pekerjaan : .....

### II. DAFTAR PERTANYAAN

#### A. Variabel Pemilik Rumah

1. Apakah jenis dan tipe rumah anda?  
.....
2. Kapan anda membeli rumah ini?  
.....
3. Berapakah harga rumah anda pada waktu membeli?  
.....
4. Bagaimana kondisi bangunan rumah anda pada saat membeli?  
.....
5. Pada saat membeli terbuat dari apakah dinding rumah anda?  
.....
6. Apakah bahan pondasi dari rumah anda saat membeli?  
.....

7. Terbuat dari apakah lantai di rumah anda pada saat membeli?  
.....
8. Apakah jenis genting rumah anda saat membeli rumah?  
.....
9. Bagaimanakah kepuasan anda terhadap rumah yang anda beli ini?  
.....
10. Bagaimana status kepemilikan rumah anda ini?  
.....
11. Berapakah jumlah pendapatan anda setiap bulannya?  
.....
12. Apakah sudah memiliki rumah sebelumnya?  
.....
13. Apakah ada biaya perawatan (asuransi) untuk perbaikan apabila terjadi kerusakan pada tempat tinggal anda?. Jika ADA, berapa besar biaya tersebut?  
.....

**B. Variabel Sarana dan Prasarana**

1. Bagaimana kondisi jaringan jalan di tempat anda tinggal?  
.....
2. Berapa lebar jalan di tempat anda tinggal?  
.....
3. Terbuat dari bahan apakah jalan di tempat anda tinggal?  
.....
4. Apakah ada biaya perawatan untuk perbaikan apabila terjadi kerusakan pada jaringan jalan di tempat tinggal anda?. Jika ADA, berapa besar biaya tersebut?  
.....
5. Apakah sarana pembuangan sampah sudah tersedia atau menyediakan sendiri?  
.....
6. Berapa lama waktu pengambilan sampah di tempat anda tinggal?  
.....

7. Bagaimana tersediannya sumber air bersih di tempat tinggal anda ini dan bagaimana kondisinya?  
.....
8. Apakah anda menggunakan sumber air bersih selain dari sumber air bersih yang tersedia di tempat tinggal anda?. Jika IYA, berikan alasan anda!.  
.....
9. Apakah ada biaya perawatan untuk perbaikan apabila terjadi kerusakan pada sumber air bersih di tempat tinggal anda?. Jika ADA, berapa besar biaya tersebut?  
.....
10. Bagaimana kondisi sanitasi (saluran air) di sekitar rumah tempat tinggal anda?  
.....
11. Terbuat dari bahan apa saluran air di tempat anda tinggal?  
.....
12. Berapa lebar saluran air di tempat tinggal anda?  
.....
13. Berapakah kedalaman dari saluran air di tempat anda tinggal?  
.....
14. Apakah ada biaya perawatan untuk perbaikan apabila terjadi kerusakan pada saluran pembuangan air di tempat tinggal anda?. Jika ADA, berapa besar biaya tersebut?  
.....
15. Bagaimana tersediannya jaringan listrik di tempat tinggal anda?  
.....
16. Berapa besarnya daya listrik yang tersedia di tempat tinggal anda?  
.....
17. Apakah dengan besarnya daya listrik yang tersedia sudah dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari anda?. Jika TIDAK, berikan alasan anda!  
.....
18. Apakah sarana transportasi umum tersedia di tempat tinggal anda ini?  
.....

19. Seberapa jauh jarak antara tempat tinggal anda dengan sarana transportasi tersebut?

.....

20. Apakah jenis sarana transportasi di tempat tinggal anda ini?

.....

### C. Variabel Mekanisme Pemberian Subsidi

1. Bagaimanakah sistem pembelian rumah yang anda ini?

.....

2. Apakah anda memperoleh subsidi KPR pada saat membeli rumah?

.....

3. Jika anda membeli rumah dengan sistem KPR bersubsidi, jenis subsidi apa yang anda ambil?

.....

4. Bagaimanakah tingkat bunga yang dibebankan kepada anda setiap bulannya?

.....

5. Berapakah angsuran yang harus anda bayar di setiap bulannya?

.....

6. Di bank manakah anda melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya?

.....

7. Berapakah tempo waktu yang anda ambil dalam pengajuan KPR bersubsidi ini?

.....

8. Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk penyerahan rumah ini setelah anda melakukan akad kredit?

.....

9. Bagaimana sanksi atau denda yang dikenakan apabila anda melakukan penunggakan dalam pembayaran angsuran setiap bulannya?

.....

10. Apa sajakah persyaratan yang harus anda penuhi untuk memperoleh subsidi KPR ini?

.....

11. Bagaimana prosedur atau alur yang harus anda lakukan untuk memperoleh subsidi KPR ini?

.....



Lampiran 18

**FOTO DOKUMENTASI PENELITIAN**



Rumah Tipe RSS. 21



Rumah Tipe RSS. 36



Rumah Tipe RI. 21



Rumah Tipe RSH. 27



Rumah Tipe RSH. 29



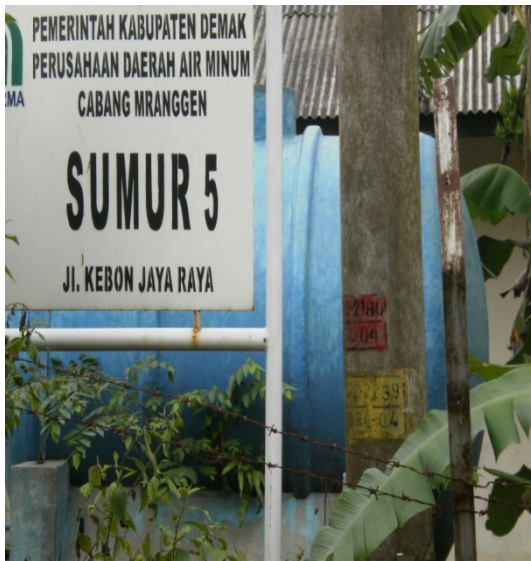
Proses Pengambilan Data



Jalan Utama Perum Perumnas  
Pucang Gading



Jalan di Perumahan Warga RSS Perum  
Perumnas Pucang Gading



Sarana Transportasi

