

**ANALISIS EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI PROGRAM PERUMAHAN  
BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI  
KOTA PEKANBARU (STUDI KASUS : KECAMATAN TENAYAN RAYA)**

**TUGAS AKHIR**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih  
Gelar Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Pada Fakultas Teknik  
Universitas Islam Riau*



**OLEH :**

**SEPTIA FANNY  
NPM : 143410606**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
2019**

**ANALISIS EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI PROGRAM  
PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA PEKANBARU  
(STUDI KASUS : KECAMATAN TENAYAN RAYA)**



**NAMA : SEPTIA FANNY**

**NPM : 143410606**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2019**

# LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS EFEKTIVITAS IMPLEMENTASI PROGRAM  
PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA PEKANBARU  
(STUDI KASUS : KECAMATAN TENAYAN RAYA)

TUGAS AKHIR

UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
Disusun Oleh :

SEPTIA FANNY  
NPM : 143410606

Disetujui Oleh :

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Ir. H. FIRDAUS, MP



RONA MULIANA, ST., MT

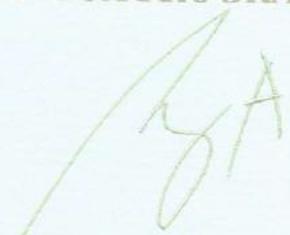
Disahkan Oleh :

DEKAN FAKULTAS TEKNIK

KETUA PROGRAM STUDI



Ir. H. ABDUL KUDUS ZAINI, MT



PUJI ASTUTI, ST., MT

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Septia Fanny  
Tempat/ TglLahir : Medan, 02 September 1995  
NPM : 143410606  
Alamat : Jl. Suka Maju Gg. Sepakat  
Kecamatan Mandau – Kabupaten Bengkalis

Adalah mahasiswa Universitas Islam Riau yang terdaftar pada:

Fakultas : Teknik  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Jenjang Pendidikan : S-1

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir yang saya tulis ini adalah Benar dan Asli dengan judul “**Analisis Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya)**”

Apabila dikemudian hari ada yang merasa dirugikan dan/atau menuntut karena Tugas Akhir saya ini menggunakan sebagian dari hasil tulisan atau karya orang lain (**Plagiat**) tanpa mencantumkan nama penulisnya, maka saya menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 3 Desember 2019

Septia Fanny  
143410606

## ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mengakibatkan permintaan atas rumah tidak seimbang dengan ketersediaan rumah menyebabkan terjadi kekurangan rumah (*backlog*). Harga rumah yang tinggi menimbulkan hambatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam mewujudkan impian untuk membeli rumah. Oleh karena itu dibutuhkan pengadaan rumah untuk masyarakat, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan memastikan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah benar-benar mempunyai daya beli yang efektif untuk membeli rumah. Program pembangunan sejuta rumah yang dicanangkan pemerintah pada awal tahun 2015 melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bekerjasama dengan para pengembang perumahan (developer) juga lembaga keuangan (bank). Perumahan yang dikembangkan dalam program ini yaitu rumah tipe 36 dengan harga jual yang telah ditetapkan untuk tahun 2018 yaitu Rp.130.000.000,- (*Keputusan Menteri PUPR No.348/KPTS/M/2015*). Namun ironisnya, di antara rumah yang ada di kawasan perumahan bersubsidi ini masih ditemukan rumah yang pemiliknya termasuk kategori menengah ke atas dan adapula rumah yang telah di beli bukan untuk dihuni malah diinvestasikan kembali oleh pemiliknya.

Penelitian yang dilakukan ini bertujuan mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas program perumahan bersubsidi sudah berlangsung yang diselenggarakan untuk pemerataan kebutuhan rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru. Hal ini sesuai dengan rencana pengembangan wilayah Kecamatan Tenayan Raya yang diperuntukkan sebagai kawasan perumahan. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kuantitatif dan kualitatif yang ditunjang dengan data primer berupa kuesioner, wawancara, dan observasi lapangan, serta data sekunder berupa kajian dokumen dan telaah pustaka. Perhitungan efektivitas dilakukan dengan pengukuran skala Likert yang didasarkan pada kriteria efektivitas.

Menurut hasil wawancara untuk menjawab variabel peran pemerintah ditemukan beberapa peran pemerintah daerah dalam implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ini, yaitu pemberian izin, penyediaan PSU, penyediaan *Land Banking*, dan penetapan zonasi. Berdasarkan hasil perhitungan efektivitas program perumahan bersubsidi secara keseluruhan indikator yang menjadi alat ukur diperoleh hasil sebesar 80,04%  $\approx$  80% menunjukkan hasil efektif. Hasil ini berarti program sudah berjalan secara efektif apabila dilihat dari keseluruhan indikator dan respon dari MBR yang menjadi pemilik rumah subsidi tersebut, namun bila dilihat lagi masih terdapat satu indikator yaitu pada prasarana yang ada masih harus dilakukan pemantauan agar dapat terlaksana dengan optimal baik dari pihak pemerintah maupun pihak pengembang perumahan.

Kata Kunci : Efektivitas, Perumahan Bersubsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

## ABSTRACT

Population growth continues to increase resulting in demand for houses that are not balanced with the availability of houses causing a shortage of houses (backlog). High housing prices create obstacles for low income people (MBR) in realizing the dream of buying a home. Therefore, housing is needed for the community, especially for low income people (MBR) and ensures that low income people really have an effective purchasing power to buy a house. The one million housing construction program launched by the government in early 2015 through the Ministry of Public Works and Public Housing (PUPR) in collaboration with housing developers and financial institutions (banks). The housing developed under this program is type 36 housing with a set selling price for 2018 of Rp. 130.000.000,- (*Keputusan Menteri PUPR No.348/KPTS/M/2015*). But ironically, among the houses in the subsidized housing area, there are still houses whose owners are in the middle to upper category and those that have not been used for occupancy are actually reinvested by their owners.

This research aims to determine the extent of the effectiveness of the subsidized housing program that has been carried out to equalize the needs of houses or residences for low income people (MBR) in Tenayan Raya District, Pekanbaru City. This is in accordance with the development plan of the District of Tenayan Raya which is designated as a residential area. The research approach used is quantitative approach supported by primary data in the form of questionnaires, interviews, and field observations, as well as secondary data in the form of document review and literature review. The effectiveness calculation is done by measuring the Likert scale based on the effectiveness criteria.

According to the interview results to answer the government's role variable, it was found that several local government roles in the implementation of the subsidized housing program for low income people (MBR), namely the granting of permits, the provision of PSU, the provision of Land Banking, and the determination of zoning. Based on the results of the calculation of the effectiveness of the subsidized housing program as a whole the indicators that are used as measuring instruments obtained 80,04%  $\approx$  80% results show effective results. This results means that the program has been running effectively when seen from the overall indicators and response of the MBR which is the subsidized home owner, but when viewed again there is still one indicator, namely that the existing infrastructure must still be monitored so that it can be implemented optimally from the government and the housing developer.

Keywords : Effectiveness, Subsidized Housing, Low Income Communities (MBR)

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### *Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dengan mengucapkan rasa syukur alhamdulillah atas kehadiran Allah Subhaanahu wa ta'ala, yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus di Kecamatan Tenayan Raya)”. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan kelulusan Program Studi S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Islam Riau.

Berbagai hambatan dan kesulitan yang penulis hadapi selama penyusunan skripsi ini, mulai dari persiapan sampai penyelesaian penulisan namun dapat teratasi berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak, serta tidak lepas pula dari pertolongan Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis menghanturkan ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua saya tercinta, Ayahanda Irman Yedri dan Ibunda Suharsih atas jasa, pengorbanan, dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada hentinya sejak penulis masih dalam kandungan sampai berhasil menyelesaikan studi di jenjang Universitas;
2. Abang saya tercinta Alm. Fadlan Suadri serta Adik saya tercinta Muhammad Fairus Suadri atas doa, dukungan, perhatian serta pengertiannya selama proses pengerjaan skripsi ini;
3. Rektor Universitas Islam Riau Prof.Dr. H. Syafrinaldi SH., MCL beserta seluruh jajarannya;

4. Bapak Dekan Fakultas Teknik Bapak Ir. H. Abdul Kudus Z, MT yang telah memberikan arahan kepada kami selama perkuliahan sampai penyelesaian pendidikan ini;
5. Para Pembantu Dekan, Staf Dosen, dan Staf Administrasi Fakultas Teknik yang telah banyak memberikan bantuan selama menempuh perkuliahan;
6. Ibu Puji Astuti, ST., MT selaku ketua jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota;
7. Bapak Ir. H. Firdaus, MP dan Ibu Rona Muliana, ST., MT selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dan masukan dalam penyusunan skripsi hingga selesai;
8. Ibu Febby Asteriani, ST., MT dan Ibu Puji Astuti, ST., MT selaku penguji yang telah banyak memberikan pengarahan dan masukan kepada penulis selama penyusunan skripsi hingga selesai;
9. Bapak dan Ibu dosen pengajar program studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis selama menjalani masa perkuliahan di Universitas Islam Riau.
10. Teman sedari masa pubertas saya Sari Andela, ST dan Laras Utami Inka, ST yang telah menemani, membantu, memberikan dukungan selama masa perskripsian.
11. Ulat Squad tersayang yaitu Afni Monita Yulandra, ST, Mita Rahmadani, ST, Masyitah Islami, ST, Suendah Jutari Putri, ST, Aulia Fadilah, ST, dan Riski Hijrah Sahpitri, ST yang telah mewarnai hari-hari saya diperkuliahan selama ini, terimakasih kalian sudah hadir dan mendukung skripsi saya.
12. Keluarga Bapak Mardinis dan Ibu Nuraini yang telah banyak menolong dan memberikan dukungan serta semangat kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Seseorang yang selalu memberikan dukungan dan menjadi vitamin tidak langsung bagi saya dalam mengerjakan skripsi ini, Jufrizal, ST.

14. Teman-teman satu angkatan 2014 yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota terkhusus kelas 14 C yang telah mewarnai hari-hari saya diperkuliahan selama ini.

15. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penelitian dan penyusunan skripsi.

Serta ucapan terima kasih kepada seluruh keluarga besar saya yang tidak dapat dituliskan namanya satu persatu atas dukungan dan doa demi kelancaran penyelesaian pendidikan saya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu saran dan kritik selalu penulis harapkan demi sempurnanya skripsi ini. Semoga amal baik dari semua pihak mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pekanbaru, November 2019

Penulis,  
**Septia Fanny**  
**143410606**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	9
1.3.1 Tujuan .....	9
1.3.2 Sasaran .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	10
1.4.2 Manfaat Praktis .....	11
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	11
1.5.1 Ruang Lingkup Spasial .....	11
1.5.2 Ruang Lingkup Materi .....	15
1.6 Kerangka Pemikiran .....	16
1.7 Sistematika Penulisan .....	17

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>19</b>
2.1 Efektivitas .....	19
2.1.1 Ukuran Efektivitas .....	23
2.2 Implementasi .....	24
2.3 Kebijakan Publik .....	26
2.4 Konsep Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR .....	34
2.5 Peran Pemerintah .....	36
2.5.1 Peran Pemerintah Daerah dari sisi <i>Supply</i> .....	38
2.5.2 Peran Pemerintah Daerah dari sisi <i>Demand</i> .....	43
2.6 Konsep Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR di Kota Pekanbaru .....	44
2.7 Perumahan dan Permukiman .....	45
2.8 Subsidi .....	47
2.9 Perumahan Bersubsidi .....	49
2.10 Mekanisme Pembiayaan .....	51
2.11 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	58
2.11.1 Kaitan Kondisi Ekonomi Keluarga dengan Skala Prioritas Kebutuhan Rumah .....	59
2.11.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Ketepatsasaran Subsidi .....	61
2.12 Ketepatsasaran Sasaran Subsidi KPR .....	63
2.13 Keterjangkauan .....	66
2.14 Standar Fisik Perumahan Bersubsidi untuk MBR .....	67
2.15 Prasarana .....	68

2.15.1 Jaringan Jalan .....	68
2.15.2 Drainase .....	69
2.15.3 Sumber Air Bersih .....	69
2.15.4 Sanitasi dan Persampahan .....	70
2.15.5 Jaringan Listrik .....	70
2.16 Keberdayaan Masyarakat .....	70
2.17 Tingkat Penghunian .....	72
2.18 Keaslian Penelitian Terdahulu .....	73
2.19 Penelitian Terdahulu .....	80
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>85</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	85
3.2 Jenis Penelitian .....	85
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	86
3.3.1 Lokasi Penelitian .....	86
3.3.2 Waktu Penelitian .....	86
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	87
3.4.1 Jenis Data .....	88
3.4.2 Sumber Data .....	88
3.5 Alat dan Bahan Penelitian .....	89
3.6 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel .....	89
3.6.1 Populasi .....	89

3.6.2 Sampel .....	90
3.6.3 Teknik Pengambilan Sampel .....	91
3.7 Metode Pengumpulan Data .....	92
3.7.1 Metode Wawancara .....	92
3.7.2 Metode Kuesioner .....	93
3.7.3 Metode Observasi .....	93
3.8 Metode Pengolahan Data .....	94
3.8.1 Deskriptif Kualitatif .....	94
3.8.2 Teknik Analisis Deskriptif Kualitatif (Skala Likert) .....	95
3.9 Variabel Penelitian .....	96
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH .....</b>	<b>100</b>
4.1 Gambaran Umum Kota Pekanbaru .....	100
4.1.1 Sejarah Kota Pekanbaru .....	100
4.1.2 Karakteristik Lokasi Wilayah .....	102
4.1.2.1 Luas dan Batasan Wilayah Administrasi .....	102
4.1.2.2 Letak dan Kondisi Geografis .....	103
4.1.3 Kondisi Fisik .....	105
4.1.3.1 Topografi .....	105
4.1.3.2 Geologi .....	105
4.1.3.3 Hidrologi .....	106
4.1.3.4 Klimatologi .....	108

4.1.4 Penggunaan Lahan .....	108
4.1.5 Potensi Pengembangan Wilayah.....	109
4.2 Gambaran Umum Kecamatan Tenayan Raya.....	113
4.2.1 Kondisi Geografis .....	113
4.2.2 Topografi.....	114
4.2.3 Geologi.....	114
4.2.4 Klimatologi .....	115
4.2.5 Potensi dan Pengembangan Kecamatan Tenayan Raya.....	115
4.2.6 Kependudukan .....	115
4.2.7 Perekonomian .....	118
4.2.8 Prasarana .....	119
4.2.8.1 Jaringan Jalan .....	119
4.3 Gambaran Umum Kawasan Perumahan .....	119
4.3.1 Gambaran Lokasi Perumahan Cluster Puri Harmony.....	121
4.3.2 Gambaran Lokasi Perumahan Pesona Alam Indah.....	122
4.3.3 Gambaran Lokasi Perumahan Griya Teratai Indah.....	124
4.3.4 Gambaran Lokasi Perumahan Bakti Cipta Residence .....	125
4.3.5 Gambaran Lokasi Perumahan Griya Temuri Alam Raya .....	127
4.3.6 Gambaran Lokasi Perumahan Nuansa Kulim Tahap II,III,IV .....	128
4.3.7 Gambaran Lokasi Perumahan Cahaya Kuda Laut .....	130
4.3.8 Gambaran Lokasi Perumahan Puri Harmony .....	132
4.3.9 Gambaran Lokasi Perumahan Puri Sejahtera.....	134

4.3.10	Gambaran Lokasi Perumahan Sail Mekar Baru.....	135
4.3.11	Gambaran Lokasi Perumahan Bukit Tenayan Permai .....	137
4.3.12	Gambaran Lokasi Perumahan Panorama Indah Residence dan Panorama Indah Residence II.....	139

## **BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN ..... 141**

5.1	Analisis Peran Pemerintah dalam Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR.....	141
5.1.1	Pemberian Kemudahan Perizinan .....	141
5.1.2	Penyediaan PSU .....	144
5.1.3	Penyediaan Land Banking .....	146
5.1.4	Penetapan Zonasi .....	148
5.2	Analisis Efektivitas Mekanisme Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR.....	149
5.2.1	Profil Responden.....	149
5.2.1.1	Jenis Kelamin .....	150
5.2.1.2	Umur.....	150
5.2.1.3	Tingkat Pendidikan.....	151
5.2.1.4	Pekerjaan .....	151
5.2.1.5	Status Kepemilikan Rumah .....	152
5.2.2	Mekanisme Pembiayaan .....	153
5.2.2.1	Kemudahan dalam Persyaratan dan Prosedur .....	153
5.2.2.2	Kemudahan dalam Sistem Pembayaran .....	155

5.2.3 Ketepatsasaran .....	156
5.2.3.2 Sudah/Belum Pernah Memiliki Rumah.....	156
5.2.3.3 Sudah/Belum Pernah Mendapatkan Subsidi Perumahan .....	157
5.2.3.4 Jenis Pekerjaan .....	159
5.2.3.5 Pendapatan.....	160
5.2.4 Keterjangkauan.....	161
5.2.4.1 Keterjangkauan Harga .....	162
5.2.4.2 Kemampuan MBR untuk Membayar Cicilan.....	163
5.3 Analisis Efektivitas Hasil Pembangunan Dari Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR .....	164
5.3.1 Standarisasi Fisik Rumah.....	165
5.3.2 Prasarana .....	166
5.3.2.1 Jaringan Jalan .....	167
5.3.2.2 Drainase .....	168
5.3.2.3 Persampahan.....	170
5.3.2.4 Sumber Air Bersih.....	172
5.3.2.5 Sanitasi .....	173
5.3.2.6 Jaringan Listrik.....	174
5.3.3 Keberdayaan Masyarakat.....	176
5.3.3.1 Rencana Pemeliharaan Rumah .....	176
5.3.3.2 Kemampuan Biaya Pemeliharaan Terhadap Rumah.....	177
5.3.4 Tingkat Penghunian .....	178

5.4 Ukuran Efektivitas Program..... 179

**BAB VI PENUTUP ..... 189**

6.1 Kesimpulan ..... 189

6.2 Keterbatasan Penelitian..... 190

6.3 Saran..... 190

**DAFTAR PUSTAKA..... xix**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kriteria Interpretasi Skor.....	24
Tabel 2.2	Penelitian Terdahulu .....	81
Tabel 3.1	Waktu Penelitian .....	87
Tabel 3.2	Jumlah Pembangunan Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Tenayan Raya.....	90
Tabel 3.3	Indeks Skala Likert .....	96
Tabel 3.4	Variabel Penelitian.....	97
Tabel 3.5	Desain Penelitian.....	98
Tabel 4.1	Luas Wilayah Kota Pekanbaru Menurut Kecamatan.....	102
Tabel 4.2	Jenis Penggunaan Lahan di Wilayah Kota Pekanbaru.....	109
Tabel 4.3	Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017 .....	113
Tabel 4.4	Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan dan Jenis Kelamin di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017.....	116
Tabel 4.5	Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017.....	117
Tabel 4.6	Rata-Rata Banyaknya Anggota Rumah Tangga (ART) Menurut Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017.....	117
Tabel 4.7	Tabel Jumlah Sarana Perekonomian Menurut Kelurahan dan Jenis Sarana Perekonomian di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017 .....	118
Tabel 4.8	Panjang Jalan Menurut Jenis Permukaan Jalan di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017.....	119
Tabel 5.1	Rekapitulasi Profil Responden.....	152
Tabel 5.2	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	154
Tabel 5.3	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	155

Tabel 5.4	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	157
Tabel 5.5	Rekapitulasi Nilai Responden .....	158
Tabel 5.6	Rekapitulasi Nilai Responden .....	159
Tabel 5.7	Rekapitulasi Nilai Responden .....	161
Tabel 5.8	Rekapitulasi Nilai Responden .....	162
Tabel 5.9	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	164
Tabel 5.10	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	165
Tabel 5.11	Ceklist Kesesuaian Pembangunan Prasarana Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Tenayan Raya dengan Panduan PSU Perumahan dan Permukiman Tahun 2013 .....	166
Tabel 5.12	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	167
Tabel 5.13	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	169
Tabel 5.14	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	171
Tabel 5.15	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	172
Tabel 5.16	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	173
Tabel 5.17	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	175
Tabel 5.18	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	176
Tabel 5.19	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	177
Tabel 5.20	Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert .....	178
Tabel 5.21	Rekapitulasi Skor Responden .....	180
Tabel 5.22	Persentase Skor Efektivitas .....	183
Tabel 5.23	Penilaian Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR .....	185
Tabel 5.24	Tabel Kriteria Interpretasi Skor Efektivitas .....	188

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Orientasi Kecamatan Tenayan Raya .....	13
Gambar 1.2	Peta Administrasi Kecamatan Tenayan Raya .....	14
Gambar 1.3	Kerangka Pemikiran.....	16
Gambar 2.1	Hubungan Efektivitas.....	21
Gambar 2.2	Implementasi Kebijakan.....	30
Gambar 2.3	Skema Proses Perizinan IMB Perumahan.....	39
Gambar 2.4	Skema Usulan Permohonan dan Peran Pemerintah dalam PSU ....	41
Gambar 2.5	Skema 4 Pilar Pembangunan Perumahan .....	51
Gambar 2.6	Skema Cara Mendapatkan KPR FLPP.....	54
Gambar 4.1	Peta Geografis Kota Pekanbaru .....	104
Gambar 4.2	Peta Arahan dan Rencana Fungsi Wilayah Pengembangan Kota Pekanbaru .....	114
Gambar 4.3	Grafik Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut Menurut Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya .....	116
Gambar 4.4	Grafik Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan dan Jenis Kelamin di Kecamatan Tenayan Raya.....	118
Gambar 4.5	Peta Sebaran Perumahan di Kecamatan Tenayan Raya.....	124
Gambar 4.6	Peta Citra Perumahan Cluster Puri Harmony .....	125
Gambar 4.7	Perumahan Cluster Puri Harmony .....	125
Gambar 4.8	Peta Citra Perumahan Pesona Alam Indah.....	127
Gambar 4.9	Perumahan Pesona Alam Indah .....	127
Gambar 4.10	Peta Citra Perumahan Griya Teratai Indah .....	128
Gambar 4.11	Perumahan Griya Teratai Indah .....	129
Gambar 4.12	Peta Citra Perumahan Bakti Cipta Residence .....	130
Gambar 4.13	Perumahan Bakti Cipta Residence .....	130

Gambar 4.14	Peta Citra Perumahan Griya Temuri Alam Raya.....	131
Gambar 4.15	Perumahan Griya Temuri Alam Raya .....	132
Gambar 4.16	Peta Citra Perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II, III, IV .....	133
Gambar 4.17	Perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II, III, IV .....	133
Gambar 4.18	Peta Citra Perumahan Cahaya Kuda Laut.....	135
Gambar 4.19	Perumahan Cahaya Kuda Laut.....	135
Gambar 4.20	Peta Citra Perumahan Puri Harmony .....	136
Gambar 4.21	Perumahan Puri Harmony .....	137
Gambar 4.22	Peta Citra Perumahan Puri Sejahtera .....	138
Gambar 4.23	Perumahan Puri Sejahtera .....	138
Gambar 4.24	Peta Citra Perumahan Sail Mekar Baru .....	140
Gambar 4.25	Perumahan Sail Mekar Baru .....	140
Gambar 4.26	Peta Citra Perumahan Bukit Tenayan Permai.....	141
Gambar 4.27	Perumahan Bukit Tenayan Permai.....	142
Gambar 4.28	Peta Citra Perumahan Panorama Indah Residence dan Panorama Indah Residence II.....	143
Gambar 4.29	Perumahan Panorama Indah Residence dan Panorama Indah Residence II .....	144
Gambar 5.1	Jaringan Jalan Perumahan.....	172
Gambar 5.2	Drainase Perumahan.....	174
Gambar 5.3	Bak Sampah Perumahan .....	175
Gambar 5.4	Sumur Bor .....	177
Gambar 5.5	<i>Septictank</i> Perumahan .....	178
Gambar 5.6	Jaringan Listrik Perumahan.....	179
Gambar 5.7	Grafik Persentase Efektivitas Indikator Implementasi Perumahan Bersubsidi bagi MBR.....	188

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia, sama halnya dengan makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi setiap keluarga karena rumah merupakan kebutuhan dasar tempat berkumpulnya keluarga. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat mengakibatkan permintaan atas rumah tidak seimbang dengan ketersediaan rumah menyebabkan terjadi kekurangan rumah (*backlog*) karena adanya kesenjangan antara kebutuhan rumah dan ketersediaan rumah. Tingginya kebutuhan atas rumah semakin mengakibatkan tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menimbulkan hambatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam mewujudkan impian untuk membeli rumah.

Salah satu kebutuhan manusia akan tempat tinggal sebagai tempat kediaman keluarga dan sebagai pelindung keluarganya dari segala macam yang dapat menyebabkan terancamnya keselamatan, kesehatan, dan lain sebagainya. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal mendorong tiap orang berusaha dan bekerja keras guna memperolehnya demi keluarga dan diri sendiri. Sebagaimana Allah Subhanawata'ala berfirman dalam QS. Ath-Thalaq ayat 6 yang berbunyi

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ ...

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu”

Ayat di atas menjelaskan bahwa kewajiban seorang laki - laki sebagai suami untuk dapat memenuhi kebutuhan keluarganya dalam wujud kebutuhan yang sifatnya pokok seperti perumahan. Namun Allah menjelaskan pula bahwasanya pemenuhan kebutuhan tersebut hendaklah tidak membebani. Pemenuhan kebutuhan rumah dapat dilakukan dengan menempuh berbagai macam cara seperti membangun dari awal atau juga bisa menempuh jalan lain seperti jual beli. Jual beli yang dimaksud yaitu menukar barang dengan dengan barang, atau barang dengan uang yang dilakukan dengan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan. Dalam hal ini dicontohkan dengan jual beli perumahan bersubsidi yang akhir – akhir ini menjadi aset masa depan bagi setiap manusia.

Pengertian jual beli perumahan bersubsidi atau yang dikenal dengan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. 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. Dalam kaidah fiqh disebutkan:

تَصَرَّفُ إِلَّا مَا مِ عَلَى الرَّ عِيَّةِ مَنْوُطٌ بِأ لِمَصْلَحَةِ

“Tasharruf (tindakan) imam terhadap rakyat harus dihubungkan dengan kemaslahatan”. Dalam kaidah di atas menjelaskan segala tindakan pemerintah (pemimpin) harus bertujuan untuk mensejahterakan rakyat, sebagai contoh yaitu dengan memberikan subsidi berupa rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini diatur dalam PERMENPUPR No.26/PRT/M/2016 tentang perubahan atas PERMENPUPR No.21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Oleh karena itu dibutuhkan pengadaan rumah untuk masyarakat, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan memastikan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah benar-benar mempunyai daya beli yang efektif untuk membeli rumah. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan tugas kepada pemerintah untuk terus berupaya meningkatkan pembangunan rumah bagi MBR sehingga mereka dapat memiliki tempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Program pembangunan sejuta rumah yang dicanangkan pemerintah pada awal tahun 2015 melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bekerjasama dengan para pengembang perumahan (developer) juga lembaga keuangan (bank). Perumahan

yang dikembangkan dalam program ini yaitu rumah tipe 36 dengan harga jual yang telah ditetapkan untuk tahun 2018 yaitu Rp.130.000.000,- (Keputusan Menteri PUPR No.348/KPTS/M/2015).

Program ini dibentuk dan dilaksanakan untuk seluruh wilayah Indonesia dengan kelompok sasaran yang mendapatkannya yaitu masyarakat yang mempunyai penghasilan tetap maupun tidak tetap yang termasuk dalam golongan MBR, belum mempunyai rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) perlu pemikiran serius dalam hal penyediaan lahan dan investasi dana yang besar. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dengan adanya kredit ini merupakan bagian dari usaha perbankan juga program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memperoleh rumah dengan harga yang cukup rendah. Adapun kelompok sasaran KPR subsidi perumahan adalah masyarakat dengan penghasilan perbulan maksimal Rp. 4.000.000,-. (Permenpera No.3 Tahun 2014)

Masyarakat yang tergolong pekerja informal umumnya masih mengeluhkan sulitnya mendapatkan fasilitas kredit pinjaman untuk rumah subsidi ini karena penghasilannya tidak tetap membuat mereka sulit untuk menebus syarat-syarat mendapatkan akses pembiayaan tersebut. Terutama bagi masyarakat yang bekerja di sektor ekonomi informal, misalnya pedagang kaki lima, petani, nelayan, kemudian pekerja rumah tangga, supir ojek, tukang bakso, juga pekerja honorer seperti *office boy* dan lainnya. Merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) No. 21/PRT/M/2016 tentang

kemudahan dan bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) pasal 10 (1), yang mana persyaratan yang harus dipenuhi mencakup memiliki KTP, tidak memiliki rumah, dan belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari pemerintah. Lalu, memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) memiliki SPT Tahunan dan PPh pribadi sesuai peraturan perundang-undangan.

Selain itu memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) yang berwenang atau surat pernyataan penghasilan dari yang bersangkutan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh kepala desa/lurah. Aturan yang dikeluarkan pemerintah hendaknya tidak memberatkan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memperoleh rumah bersubsidi. Hal ini terlihat bahwa begitu banyaknya jumlah persyaratan untuk memperoleh rumah subsidi yang dinilai merepotkan masyarakat.

Provinsi Riau sendiri merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang menjadi target pengembangan pembangunan perumahan bersubsidi dalam program sejuta rumah ini. *Backlog* kepemilikan rumah yang terhitung di Riau sebesar 462.622 unit dan itu terhitung di tahun 2016 (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru). Kota Pekanbaru merupakan ibukota Provinsi Riau yang kini telah berkembang dan semakin padat dengan luas wilayah 632,26 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebesar 1.091.088 jiwa pada tahun 2017 maka kepadatan penduduk mencapai 1.726 jiwa/km<sup>2</sup> dan akan terus meningkat setiap tahunnya (BPS Pekanbaru dalam angka tahun 2018). Kota Pekanbaru juga menjadi titik sasaran pengembangan pembangunan perumahan subsidi, termasuk

di Kecamatan Tenayan Raya. Kecamatan Tenayan Raya adalah wilayah pengembangan IV Kota Pekanbaru. Wilayah pengembangan IV Kota Pekanbaru ini arahan pengembangan wilayahnya salah satunya yaitu untuk fungsi kawasan permukiman dan perumahan.

Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Pekanbaru, luas wilayah Kecamatan Tenayan Raya adalah 171,24 km<sup>2</sup> dan itu hanya 27,09% dari luasan Kota Pekanbaru. Sedangkan untuk lahan terbangunnya di Kecamatan Tenayan Raya hanya 10% yaitu sekitar 17,129 km<sup>2</sup> (BPS Pekanbaru,2015). Berdasarkan distribusi pengaturan kepadatan kawasan perumahan, Kecamatan Tenayan Raya termasuk dalam kawasan perumahan dengan kepadatan sedang (RTRW Pekanbaru 2014-2034).

Minimnya daya beli masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yaitu pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain itu masyarakat yang masuk kategori berpenghasilan rendah ini menyadari bahwa mereka masih rendah akan kemampuan untuk bisa memperoleh subsidi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ini. Tidak hanya itu, kesulitan untuk mendapatkan fasilitas kredit pinjaman juga terjadi karena mereka kesulitan untuk memenuhi beberapa syarat untuk pengajuan diri agar bisa memperoleh rumah subsidi tersebut. Hal ini pun didasarkan 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.

Sistem penjualan di perumahan subsidi yang ada di Kota Pekanbaru termasuk di Kecamatan Tenayan Raya telah melaksanakan penjualan sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah PERMEN PUPR No. 26/PRT/M/2016. Namun untuk kriteria pembeli perumahan bersubsidi kurang memenuhi ketentuan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan. Hal ini didasari beberapa faktor antara lain faktor pendapatan, faktor akses penjualan, faktor pendukung lainnya yang tidak memenuhi kriteria ketentuan penerima atau pembeli perumahan bersubsidi. Sehingga pelaksanaan jual beli perumahan masih kurang tepat sasaran bagi penerima yaitu pembeli perumahan bersubsidi yang dianggarkan oleh pemerintah untuk rakyat yang sesuai dalam peraturan tersebut. Terkait masalah di atas terdapat pula masalah yang dilakukan oleh pemilik rumah dengan menjual kembali perumahan subsidi tersebut dengan harga yang lebih mahal di atas harga pasaran, hal ini jelas menguntungkan karena dia mendapatkan rumah tersebut dengan harga murah karena telah disubsidi oleh pemerintah dan dijual kembali dengan harga pasaran yang jauh lebih mahal dari harga awal.

Program pembangunan perumahan bersubsidi yang sedang berjalan sampai saat ini beberapa dari yang telah dilakukan pembangunan, juga sudah ada beberapa unit rumah yang ditempati oleh masyarakat. Namun di sini ditemukan kejanggalan , seperti yang juga telah dijelaskan sebelumnya karena terdapat kasus bahwa yang menempati perumahan subsidi KPR ini bukanlah masyarakat yang masuk kategori berpenghasilan rendah. Perumahan yang telah dibangun ada yang telah dibeli namun bukan untuk dihuni malah diinvestasikan kembali oleh masyarakat yang sebenarnya memiliki kemampuan untuk memiliki rumah non-subsidi. Selain itu program yang sedang berjalan ini perlu dilakukan pengecekan

untuk mencegah timbulnya masalah seperti fenomena rumah kosong akibat ketidaktepatan sasaran kepemilikan rumah, dan munculnya masalah sarana prasarana perumahan. Keberadaan rumah yang kosong tersebut dapat pula terjadi karena kegagalan kebijakan seperti kesalahan sasaran subsidi, ketidaktepatan lokasi perumahan, dan tidak adanya dukungan pelayanan kota.

Permasalahan seperti yang telah dijelaskan tersebut ditemukan pula di beberapa perumahan yang masuk daftar perumahan subsidi KPR di Kecamatan Tenayan Raya. Permasalahan yang terlihat seperti keberadaan rumah yang kosong serta pemilik rumah yang ternyata bukan tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) jika dilihat dari latar belakang kehidupannya. Penelitian ini merupakan bagian dari evaluasi penerapan kebijakan pemerintah dalam pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sudah terlaksana dengan baik atau tidak. Lokasi Kecamatan Tenayan Raya dipilih sebagai lokasi penelitian karena saat ini kecenderungan pembangunan perumahan mengarah ke wilayah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang efektif atau tidaknya program perumahan bersubsidi yang dicanangkan pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penelitian ini dideskripsikan dalam bentuk tugas akhir yang berjudul **“Analisis Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Dalam sub bab latar belakang di atas telah dibahas permasalahan implementasi perumahan bersubsidi bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) di Kota Pekanbaru khususnya di Kecamatan Tenayan Raya. Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat disusun permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana peran pemerintah daerah dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?
2. Bagaimana efektivitas mekanisme pembiayaan program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?
3. Bagaimana efektivitas hasil pembangunan program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?

## 1.3 Tujuan dan Sasaran

### 1.3.1 Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan persoalan di atas, studi ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas program perumahan bersubsidi yang diselenggarakan untuk pemerataan kebutuhan rumah/tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru.

### 1.3.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan tersebut ditetapkan sasaran studi sebagai berikut:

1. Mengetahui peran pemerintah daerah dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
2. Mengetahui efektivitas mekanisme pembiayaan program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
3. Mengetahui efektivitas hasil pembangunan dari program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

### 1.4 Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan setelah selesainya semua penelitian dapat menghasilkan beberapa manfaat terutama di bidang akademis yang dipelajari. Bisa dijadikan acuan oleh berbagai pihak yang terkait untuk meningkatkan ilmu pengetahuan. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

#### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah atau memberikan wawasan ilmu pengetahuan tentang penyelenggaraan program perumahan bersubsidi yang diprioritaskan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sebagai pedoman bagi peneliti maupun mahasiswa yang akan melakukan penelitian tentang perumahan bersubsidi.

## 1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui efektif atau tidaknya program perumahan bersubsidi yang telah diimplementasikan dari program pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Efektif atau tidaknya hasil dari implementasi program ini dalam pengadaan rumah dijadikan pertimbangan maupun evaluasi dalam menentukan keberlanjutan program pemberian subsidi perumahan bagi MBR. Selain itu diharapkan dapat memberikan masukan bagi Pemerintah Kota Pekanbaru khususnya kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk meningkatkan efisiensi dari program perumahan bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sehingga dalam melaksanakan dan mengelolanya tidak menimbulkan sebuah masalah.

## 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat dua bagian ruang lingkup penting, yaitu ruang lingkup spasial dan ruang lingkup materi :

### 1.5.1 Ruang Lingkup Spasial

Pada ruang lingkup spasial atau lokasi penelitian hanya berfokus pada perumahan subsidi KPR tipe 36 yang ada di Kecamatan Tenayan Raya yang menjadi objek penelitian implementasi perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Lokasi ini dipilih karena merupakan salah satu lokasi pengembangan perumahan KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan

rendah (MBR) di Kota Pekanbaru. Lokasi Kecamatan Tenayan Raya dapat dilihat pada gambar 1.1 dan gambar 1.2 berikut:



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Peta Orientasi Kec. Tenayan Raya gambar 1.1



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

Peta Administrasi Kecamatan Tenayan Raya gambar 1.2



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

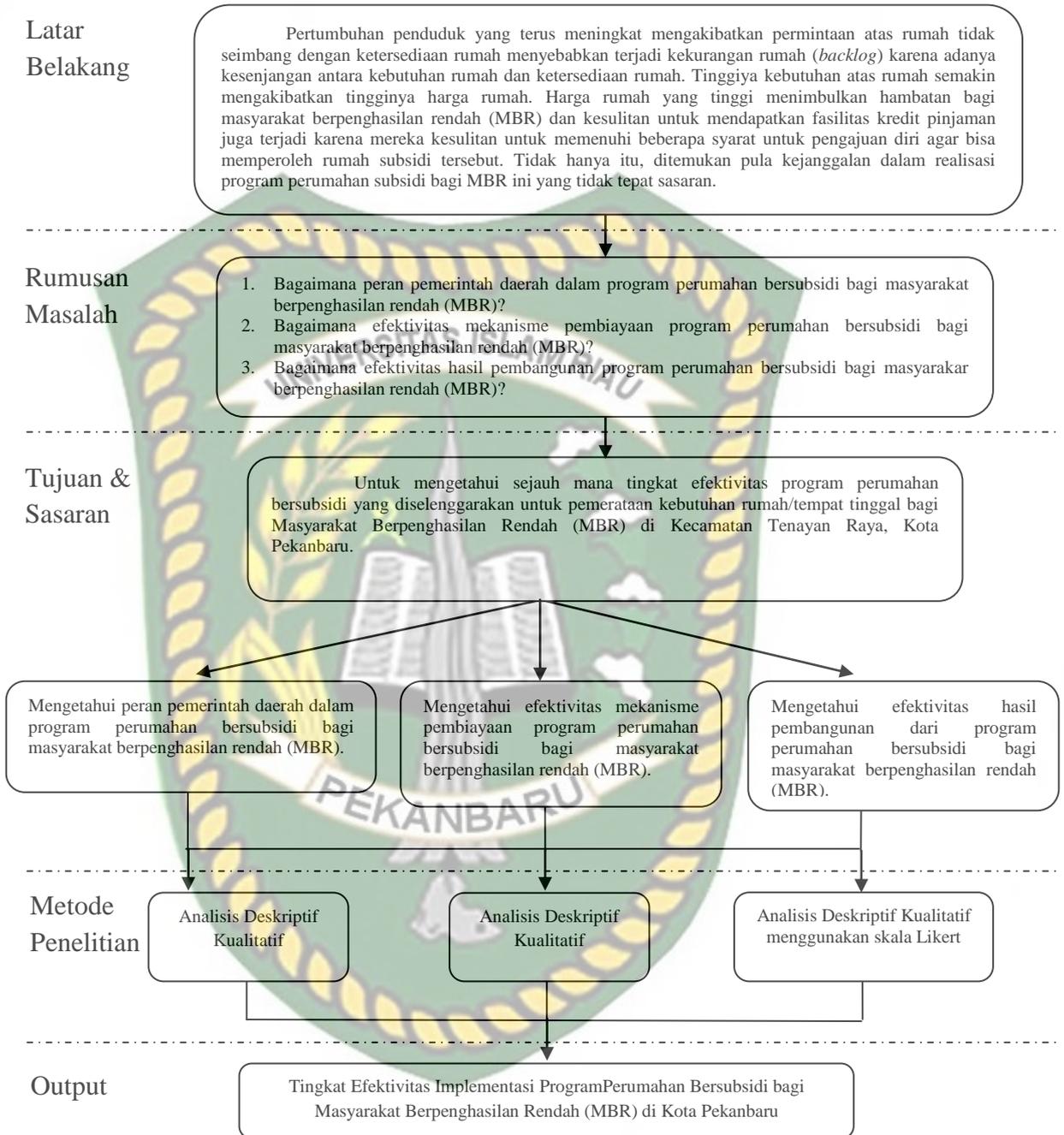
### 1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah peran pemerintah dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) juga seperti apa mekanisme pembiayaan program ini berdasarkan putusan dalam kebijakan dan juga meninjau dari segi efektif atau tidak pembangunan yang terlaksana. Penelitian ini berupaya untuk menggali secara lebih mendalam aspek-aspek yang mencakup penilaian terhadap program yang telah diimplementasikan. Telaah mengenai peran pemerintah, mekanisme pembiayaan serta hasil program yang terbangun merupakan bagian dari pengukuran tingkat efektivitas program perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Ruang lingkup materi yang akan dibahas adalah aspek-aspek yang akan dikaji dalam penelitian. Aspek tersebut dibatasi pada:

1. Tinjauan peran pemerintah baik pusat maupun daerah dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
2. Tinjauan mekanisme pembiayaan yang ditetapkan pemerintah di dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
3. Dari hasil tinjauan peran pemerintah dan mekanisme pembiayaan tersebut maka dilanjutkan dengan perhitungan tingkat efektivitas hasil implementasi program perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

## 1.6 Kerangka Pemikiran



Sumber : Analisis, 2019

**Gambar 1.3 Kerangka Pemikiran**

## 1.7 Sistematika Penulisan

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bagian yang berisi uraian tentang apa saja yang melatarbelakangi sehingga penelitian ini dilakukan. Berangkat dari permasalahan serta apa yang melatarbelakanginya, perumusan masalah kemudian dilakukan untuk memperoleh pertanyaan penelitian dan pendekatan. Metode penelitian yang akan digunakan sebagai acuan dalam penulisan ini pada bab-bab berikutnya serta sistematika penulisan.

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisi uraian tentang teori-teori dan hasil penelitian yang pernah ada dan memiliki hubungan dengan bidang yang diteliti untuk mencari mengarah pada terjawabnya rumusan masalah yang diangkat. Pengkajian yang bersifat teoritis ini menjadi landasan di dalam pengkajian penelitian.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang pendekatan studi, jenis data, teknik pengambilan data, teknik pengolahan data serta penyajian data, serta variabel yang digunakan dalam penelitian dan metodologi penelitian yang digunakan berkaitan dengan penelitian yang dapat mendukung pemecahan masalah serta menjadi dasar pengolahan data dan proses analisis yang ada dalam penelitian.

#### **BAB IV      GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang gambaran umum Kota Pekanbaru yang berfokus pada Kecamatan Tenayan Raya meliputi: aspek geografi, aspek fisik, aspek kependudukan, aspek sosial ekonomi, aspek penggunaan lahan, aspek sarana dan prasarana, juga kondisi kawasan perumahan subsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya.

#### **BAB V      ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan tentang analisis peran pemerintah selaku pembuat kebijakan program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, penjabaran mekanisme program perumahan bersubsidi bagi MBR serta mengukur seberapa efektif atau tidak program ini telah terlaksana khususnya di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

#### **BAB VI      KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran hasil studi yang dilakukan dan beberapa rekomendasi yang dianjurkan untuk penelitian selanjutnya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata “efektif” yang berarti membawa hasil dari suatu usaha atau tindakan (Depdikbud, 1995), sedangkan efektivitas dikutip dari kamus besar bahasa Indonesia. Efektivitas adalah sesuatu yang memiliki pengaruh atau akibat yang ditimbulkan, manjur, membawa hasil dan merupakan keberhasilan dari suatu usaha atau tindakan. Dalam hal ini efektivitas dapat dilihat dari tercapai atau tidaknya suatu tujuan instruksional khusus yang telah dicanangkan (Alwi,2002). Handoko dalam bukunya tentang manajemen, efektivitas merupakan kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat atau peralatan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Menurut ahli manajemen Peter Drucker, efektivitas adalah melakukan pekerjaan yang benar (*doing the right*), sedangkan efisien adalah melakukan pekerjaan dengan benar (*doing this right*). Efektivitas merupakan unsur pokok untuk mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan di dalam setiap organisasi, kegiatan, ataupun program. Disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan. Hal ini sesuai dengan pendapat H. Emerson yang dikutip Handayani (1994) yang menyatakan bahwa “Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya tujuan yang telah ditentukan sebelumnya.

Sedangkan Georgopolous dan Tannembraum (1985:50), mengemukakan: “Efektivitas ditinjau dari sudut pencapaian tujuan, dimana keberhasilan suatu organisasi harus mempertimbangkan bukan saja sasaran organisasi tetapi juga mekanisme mempertahankan diri dalam mengejar sasaran. Dengan kata lain, penilaian efektivitas harus berkaitan dengan masalah sasaran maupun tujuan”. Masing-masing pendapat dari para ahli di atas bahwa definisi efektivitas berbeda-beda sesuai dengan dasar ilmu yang dimiliki, walaupun dasar tujuan akhir dari efektivitas adalah pencapaian tujuan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa efektivitas merupakan suatu kemampuan atau keberhasilan dalam suatu hasil dari usaha, program, atau tindakan yang telah dijalankan dan mendapatkan hasil dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan diharapkan.

Upaya mengevaluasi jalannya suatu program kegiatan, dapat dilakukan melalui konsep efektivitas. Konsep ini adalah salah satu faktor untuk menentukan apakah perlu dilakukan perubahan secara signifikan terhadap bentuk dan manajemen suatu program kegiatan atau tidak. Tingkat efektivitas juga dapat diukur dengan membandingkan antara rencana yang telah ditentukan dengan hasil nyata yang telah diwujudkan. Namun jika usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang dilakukan tidak tepat sehingga menyebabkan tujuan tidak tercapai atau sasaran yang diharapkan, maka hal itu dikatakan tidak efektif.

Kata efektif dalam bahasa Inggris adalah *effective* yang berarti berhasil. Dunn (2003) berpendapat bahwa efektivitas merupakan sesuatu yang berkenaan dengan apakah suatu alternatif dapat mencapai hasil (akibat) yang diharapkan, atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan. Efektivitas yang secara dekat

berhubungan dengan rasionalitas teknis, selalu diukur dari unit produk atau layanan atau nilai moneterinya. Efektivitas merupakan pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana, dalam jumlah tertentu yang ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah barang atas jasa kegiatan yang dilakukan (Siagian, 2007). Sementara Mahmudi (2010) berpendapat bahwa efektivitas adalah hubungan antara tujuan dan *output*, jika kontribusi yang diberikan output terhadap tujuan semakin besar, maka program tersebut semakin efektif.

Penilaian efektivitas berfokus pada *outcome* (hasil) program atau kegiatan yang dinilai efektif jika *output* yang dihasilkan oleh program atau kegiatan tersebut dapat memenuhi tujuan yang diharapkan.

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{outcome}}{\text{output}}$$

Sumber: Mahmudi,2010

### Gambar 2.1 Hubungan Efektivitas

Dari gambar tersebut dengan hal tersebut di atas, efektivitas merupakan gambaran dari seluruh siklus *input*, *proses* dan *output* yang mengacu pada hasil guna dari pada suatu program atau kegiatan yang menyatakan sejauh mana tujuan telah dicapai serta ukuran berhasil tidaknya suatu program mencapai tujuannya dan mencapai targetnya. Menurut Makmur (2011) kegiatan yang dilakukan secara efektif dimana dalam proses pelaksanaanya menggunakan ketepatan antara harapan yang diinginkan dan hasil yang dicapai. Sementara kegiatan tidak efektif adalah kegiatan yang mengalami kesenjangan antara harapan dan hasil yang ingin dicapai. Efektivitas merupakan ketepatan harapan, implementasi dan hasil yang dicapai.

Indikator pengukuran efektivitas menurut Makmur (2011), yaitu :

- a. Ketepatan penentu waktu.

Waktu merupakan sesuatu yang dapat menentukan keberhasilan suatu organisasi yang dilakukan dalam sebuah organisasi. Penggunaan waktu yang tepat akan menciptakan efektivitas dalam pencapaian tujuan.

- b. Ketepatan perhitungan biaya.

Ketepatan dalam pemanfaatan biaya pada suatu kegiatan, yang berarti tidak mengalami kekurangan sampai kegiatan tersebut terselesaikan.

- c. Ketepatan dalam pengukuran.

Ketepatan ukuran yang dipergunakan dalam melakukan suatu kegiatan maupun tugas.

- d. Ketepatan dalam menentukan pilihan.

Ketepatan dalam memilih suatu kebutuhan atau keinginan merupakan tindakan yang dilakukan agar mendapat keefektivan.

- e. Ketepatan berfikir.

Ketepatan berfikir dalam berbagai aspek kehidupan baik yang berkaitan dengan diri sendiri maupun alam semesta yang memberi pengaruh positif atau negatif.

- f. Ketepatan dalam melakukan perintah.

Keberhasilan aktivitas organisasi dipengaruhi oleh seorang pemimpin, salah satunya memberikan perintah yang jelas dan mudah dipahami.

- g. Ketepatan dalam menentukan tujuan.

Sebuah organisasi akan berusaha untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan dituangkan dalam sebuah dokumen secara tertulis dan

sifatnya lebih strategik, sehingga menjadi sebuah pedoman pelaksanaan kegiatan.

h. Ketepatan sasaran.

Penentuan sasaran yang tepat baik yang ditetapkan secara individu ataupun yang ditetapkan oleh organisasi sebenarnya sangat menentukan keberhasilan aktivitas organisasi.

**2.1.1 Ukuran Efektivitas**

Tingkat efektivitas dapat diukur dengan membandingkan antara rencana yang telah ditentukan dengan hasil nyata yang telah diwujudkan. Namun jika usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang dilakukan tidak tepat sehingga menyebabkan tujuan tidak tercapai atau sasaran yang diharapkan, maka hal itu dikatakan tidak efektif.

**a. Pengorganisasian Data**

Pengorganisasian data dilakukan terhadap data-data yang telah disajikan yaitu:

$$P(\%) = \frac{f}{N} \times 100$$

Keterangan:

P = persentase jumlah responden (%)

f = jumlah nilai aktual

N = jumlah total nilai tertinggi

**b. Kriteria Interpretasi Skor**

Kelas interval berfungsi untuk menentukan tingkatan nilai dari hasil variabel yang diukur. Nilai kelas interval dinyatakan dalam persentase berikut. Pemberian nilai sebelumnya sudah ditentukan dengan menggunakan skala Likert, yakni:

**Tabel 2.1 Kriteria Interpretasi Skor**

No	Kriteria Interpretasi	Kategori	Nilai
1	81% - 100%	Sangat Efektif	5
2	61% - 80%	Efektif	4
3	41% - 60%	Cukup efektif	3
4	21% - 40%	Kurang efektif	2
5	0% - 20%	Sangat Kurang Efektif	1

Sumber : Sugiyono, 2012

**c. Menghitung efektivitas seluruh indikator**

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Jumlah rata-rata efektivitas seluruh indikator}}{\text{indikator variabel}}$$

Setelah menghitung efektivitas secara keseluruhan indikator, maka akan mengetahui program perumahan bersubsidi tersebut. Kemudian hasil bisa dilihat berdasarkan kriteria interpretasi dalam persen tersebut. (Timotius, 2013 dalam Ramadhan, 2017)

**2.2 Implementasi**

Pelaksanaan adalah suatu tindakan dari sebuah rencana yang disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildanvsky (dalam Usman, 2002) mengemukakan bahwa pelaksanaan adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.

Pengertian-pengertian di atas memperlihatkan bahwa kata pelaksanaan bermuara pada aktivitas, adanya aksi, tindakan, atau mekanisme suatu sistem. Ungkapan mekanisme mengandung arti bahwa pelaksanaan bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan dilakukan secara bersungguh-sungguh berdasarkan acuan norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Kemudian SP. Siagian, menyatakan bahwa jika suatu rencana terealisasi telah tersusun dan jika program kerja yang “*achievement oriented*” telah dirumuskan maka kini tinggal pelaksanaannya. Lebih lanjut, Siagian mengatakan bahwa dalam pelaksanaan ada beberapa hal pokok yang perlu diperhatikan yaitu:

1. Membuat rencana detail, artinya merubah rencana strategis (jangka panjang) menjadi rencana teknis (jangka pendek) dan mengorganisir sumber-sumber dan staf dan selanjutnya menyusun peraturan-peraturan dan prosedur-prosedur tertentu.
2. Pemberian tugas artinya merubah rencana teknis menjadi rencana praktis, dan tujuan selanjutnya melakukan pembagian tugas-tugas dan sumber-sumber.
3. Monitor artinya pelaksanaan dan kemajuan tugas jangan sampai terjadi hal-hal yang berhubungan dengan rencana praktis. Dalam hal ini diperlukan untuk memeriksa hasil-hasil yang dicapai.
4. Review artinya pelaporan hasil-hasil pelaksanaan kegiatan, analisis pelaksanaan tugas-tugas, pemeriksaan kembali dan penyusunan serta jadwal waktu pelaksanaan selanjutnya dalam laporan diharapkan adanya saran dan perbaikan bila ditemui adanya perbedaan penyimpangan.

### 2.3 Kebijakan Publik

Menurut Anderson dalam Winarno (2014) kebijakan adalah arah tindakan yang memiliki maksud/tujuan yang ditetapkan seseorang atau beberapa orang dalam mengatasi suatu masalah maupun persoalan. Sedangkan publik berasal dari bahasa Inggris yaitu *public* yang berarti (masyarakat) umum dan juga rakyat. Menurut Suharno (2013), publik memiliki arti masyarakat dan perusahaan, negara-sistem politik serta administrasi.

Kebijakan publik merupakan apapun yang dipilih oleh pemerintah untuk dilakukan maupun tidak dilakukan (Thomas R. Dye, 1971 dalam Winarno, 2014). Sedangkan menurut Suharno (2013) Kebijakan publik merupakan keputusan pemerintah untuk memecahkan masalah publik. Keputusan tersebut dapat berimplikasi kepada tindakan ataupun bukan-tindakan.

Tujuan dari kebijakan publik adalah menyerap sumber daya, mendistribusikan sumber daya, mengatur, membebaskan, menggerakkan sumber daya, mengerem dinamika yang terlalu cepat, memperkuat negara serta memperkuat pasar (Nugroho, 2011).

a. Tahap-tahap Kebijakan.

Winarno (2014) menjelaskan, dalam menciptakan kebijakan publik terdapat proses dan variabel, antara lain:

- (1) Tahap penyusunan agenda.
- (2) Tahap formulasi kebijakan.
- (3) Tahap adopsi kebijakan.

- (4) Tahap implementasi kebijakan.
- (5) Tahap evaluasi kebijakan.

b. Kerangka Kerja Kebijakan Publik

Dalam Suharno (2013) kerangka kebijakan publik akan ditentukan oleh beberapa variabel antara lain:

- (1) Tujuan yang akan dicapai, yaitu jika tujuan semakin kompleks maka semakin sulit mencapai kinerja kebijakan, begitu pula sebaliknya jika tujuan kebijakan sederhana maka semakin mudah untuk mencapainya.
- (2) Preferensi nilai seperti apa yang perlu dipertimbangkan. Kebijakan yang mengandung berbagai variasi nilai akan jauh lebih sulit untuk dicapai daripada suatu kebijakan yang hanya mengejar suatu nilai.
- (3) Sumber daya yang mendukung kebijakan. Kinerja suatu kebijakan akan ditentukan oleh sumber daya finansial, material dan infrastruktur lainnya.
- (4) Kemampuan aktor yang terlibat dalam pembuatan kebijakan. Kualitas suatu kebijakan dapat dipengaruhi oleh kualitas aktor dari kebijakan yang terlibat dalam proses penetapan kebijakan. Kualitas tersebut ditentukan oleh tingkat pendidikan, kompetensi dalam bidangnya serta pengalaman kerja dan integritas moralnya.
- (5) Lingkungan yang mencakup lingkungan sosial, ekonomi, politik dan sebagainya. Kinerja suatu kebijakan akan dipengaruhi oleh

konteks sosial, ekonomi, maupun politik tempat kebijakan tersebut diimplementasikan.

- (6) Strategi yang digunakan dalam mencapai tujuan. Strategi yang digunakan dalam mengimplementasikan suatu kebijakan akan mempengaruhi kinerja *top/down approach* atau *bottom approach* dan otoriter atau demokratis.

c. Jenis kebijakan publik

Jenis kebijakan publik berdasarkan sudut pandang para ahli. Salah satunya adalah Anderson (1979) dalam Subarsono (2013), yaitu:

- (1) Kebijakan substantif versus kebijakan prosedural

Kebijakan substantif adalah kebijakan yang menyangkut apa yang akan dilakukan oleh pemerintah, sementara kebijakan prosedural adalah bagaimana kebijakan substantif tersebut dijalankan.

- (2) Kebijakan distributif versus kebijakan regulatori versus kebijakan redistribusi.

Kebijakan distribusi merupakan distribusi pelayanan atau kemanfaatan pada masyarakat. Kebijakan regulatori merupakan kebijakan yang berupa pembatasan terhadap perilaku individu, sementara kebijakan redistributif adalah kebijakan yang mengatur alokasi kekayaan, pendapatan, kepemilikan atau hak-hak diantara berbagai masyarakat.

(3) Kebijakan material versus kebijakan simbolik

Kebijakan material merupakan kebijakan yang memberikan keuntungan sumber daya pada kelompok sasaran, sedangkan kebijakan simbolis merupakan kebijakan yang memberikan manfaat simbolis pada kelompok sasaran.

(4) Kebijakan yang berhubungan dengan barang umum (*public goods*) dan barang privat (*privat goods*).

Kebijakan (*public goods*) merupakan kebijakan yang mengatur pemberian barang atau pelayanan publik, sedangkan kebijakan *privat goods* merupakan kebijakan yang mengatur penyediaan barang atau pelayanan untuk pasar bebas.

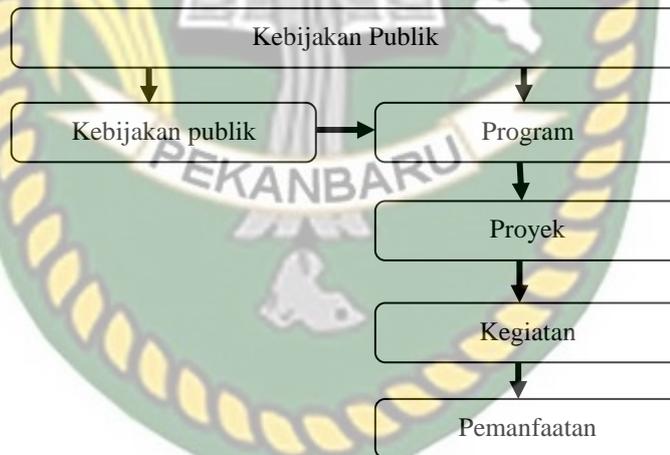
d. Implementasi Kebijakan.

Menurut Suharno (2014) Pemerintah berperan dalam implementasi kebijakan publik, karena merupakan upaya dalam melaksanakan tugasnya, yaitu memberikan layanan publik. Keberhasilan dalam implementasi kebijakan dipengaruhi oleh beberapa aspek, antara lain pertimbangan para pembuat kebijakan, komitmen dan konsistensi para pelaksanaan kebijakan, dan perilaku sasaran.

Implementasi kebijakan adalah fenomena yang kompleks yang dipahami sebagai suatu proses, suatu keluaran (*output*) serta suatu dampak (*outcome*). Implementasi melibatkan sejumlah aktor, organisasi

serta teknik pengendalian (Winarno, 2014). Sedangkan menurut Widodo (2010) menjelaskan bahwa implementasi adalah suatu proses yang melibatkan sejumlah sumber antara lain manusia, dana, kemampuan organisasi yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta (individu atau kelompok). Proses tersebut dilaksanakan untuk mencapai tujuan yang sudah ditetapkan sebelumnya.

Menurut Nugroho (2011) mengimplementasikan kebijakan publik dibagi menjadi 2, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program dan melalui formulasi kebijakan derivat atau dengan turunan dari kebijakan publik tersebut, secara umum dapat digambarkan sebagai berikut:



Sumber : Nugroho, 2011

**Gambar 2.2 Implementasi Kebijakan**

e. Evaluasi Kebijakan

Menurut Indiahono (2009) evaluasi kebijakan menilai keberhasilan/kegagalan kebijakan berdasarkan indikator yang sudah ditentukan. Jika kebijakan tersebut dinyatakan gagal maka akan dibuat kebijakan yang baru lagi dan belajar dari pengalaman sebelumnya. Hal tersebut disebut analisis kebijakan yang dinamis. Sedangkan Winarno (2014) menjelaskan bahwa secara umum evaluasi kebijakan dapat dikatakan sebagai kegiatan yang menyangkut estimasi dan penilaian kebijakan yang mencakup substansi, implementasi dan dampak. Evaluasi dipandang sebagai sesuatu yang fungsional artinya evaluasi kebijakan tidak hanya dilakukan pada tahap akhir saja, namun pada seluruh proses kebijakan.

Evaluasi kebijakan sangat penting dalam menilai suatu kebijakan publik karena evaluasi memiliki fungsi yang membuat suatu kebijakan perlu dievaluasi. Dunn (2003) mengemukakan bahwa evaluasi memiliki beberapa fungsi, yaitu:

- (1) Evaluasi memberikan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai kinerja kebijakan, merupakan seberapa jauh kebutuhan, nilai dan kesempatan serta tujuan-tujuan tertentu dan target tertentu telah dicapai dalam memecahkan sebuah masalah.
- (2) Evaluasi memberi sumbangan terhadap klarifikasi dan kritik terhadap nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan dan target dalam kebijakan publik.

- (3) Evaluasi memberi sumbangan pada aplikasi metode-metode analisis kebijakan lainnya, termasuk dalam perumusan masalah maupun rekomendasi pemecahan masalah.

Dunn (2003) menjelaskan bahwa evaluasi dampak kebijakan merupakan sebuah usaha untuk menentukan dampak dari kebijakan pada kondisi kehidupan nyata kepada masyarakat. Evaluasi dampak kebijakan membedakan konsekuensi kebijakan menjadi 2 jenis yaitu *output* dan dampak. *Output* adalah barang, jasa atau fasilitas lain yang diterima oleh sekelompok masyarakat tertentu. Sedangkan dampak adalah kondisi fisik maupun sosial sebagai akibat dari *output* kebijakan. Menurut Rossi dan Freeman (1993) dalam Dunn (2003). Mendefinisikan penilaian atas dampak yaitu untuk memperkirakan apakah intervensi menghasilkan efek yang diharapkan atau tidak. Perkiraan seperti ini tidak menghasilkan jawaban yang pasti tapi hanya untuk beberapa jawaban yang mungkin masuk akal.

f. Kebijakan Pembangunan Perumahan

Menurut Suparmoko (2002) pemerintah mendorong pengembang perumahan untuk membangun perumahan bagi rakyat dengan cara sewa-beli. Dalam penyediaan rumah pemerintah terlibat dalam 3 macam cara:

- (1) Kebijakan dalam bantuan perumahan. Pemerintah menggunakan berbagai macam kebijakan untuk memperbaiki kondisi perumahan dan menekan biaya perumahan bagi penduduk miskin (MBR).

- (2) Pemerintah pusat memanfaatkan berbagai program pembangunan masyarakat desa dengan cara menopang setiap usaha pembangunan di daerah untuk memperbaiki kondisi perumahan dan perbaikan lingkungan daerah.
- (3) Kebijakan perkreditan maupun penyewaan rumah milik pemerintah biasanya dikelola oleh pemerintah daerah.

Sugandhi (2005) dalam Asteriani (2010) menyebutkan bahwa kebijakan pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman diarahkan agar setiap orang atau keluarga di Indonesia mampu memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam upaya terbentuknya masyarakat yang berjati diri, mandiri dan produktif. Pembangunan rumah yang sehat harus diikuti pula dengan pembangunan lingkungan perumahannya melalui penyediaan prasarana dan sarana dasar (PSD) yang memadai, khususnya air bersih, sanitasi, jalan, dan listrik.

Dalam program bantuan perumahan ada 2 macam bentuk yaitu pertama bantuan tersebut bekerja pada sisi penawaran dimana pemerintah dapat membangun perumahan untuk kelompok berpenghasilan rendah, contoh perumahan untuk kelompok berpenghasilan rendah adalah Rumah Sejahtera Tapak (RST). Kedua pemerintah bekerja di sisi permintaan dimana pemerintah memberikan subsidi harga dalam hal sewa rumah terhadap rumah milik pemerintah yang sudah ada supaya nilai sewa tersebut terjangkau oleh

kelompok penghasilan rendah, contoh rumah milik pemerintah dengan nilai sewa yang terjangkau adalah Rumah Sejahtera Susun (RSS).

#### **2.4 Konsep Program Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan masyarakat yang memiliki pendapatan kurang. Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di tengah tingginya harga rumah. Pemerintah telah menggalakkan program gerakan nasional pembangunan sejuta rumah yang merupakan program penyediaan rumah bersubsidi dalam bentuk pembangunan rumah sehat sederhana (RSH). Sasaran program ini dimulai dari tahun 2015-2019 sesuai dengan yang tercantum dalam RPJMN 2015-2019 dan Program Pembangunan Sejuta Rumah. Terbentuknya program gerakan nasional pembangunan sejuta rumah ini dilatarbelakangi oleh lahirnya PP No.64 Tahun 2016 tentang pembangunan perumahan bagi MBR.

Keberadaan program ini diharapkan dapat memberikan kesempatan bagi MBR untuk dapat memiliki rumah layak huni. Program ini diikuti dengan kemudahan dalam sistem pembiayaan perumahan bagi MBR. MBR diberi kemudahan oleh Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Kebijakan ini berasal dari Kemenpera (Kementerian Perumahan Rakyat) yang bertujuan agar terus tersedia dana murah jangka panjang untuk membangun perumahan rakyat.

Berdasarkan Permen PUPR No.26/PRT/M/2016, kelompok sasaran penerima KPR subsidi harus memenuhi syarat memiliki KTP, tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi dari pemerintah, punya NPWP/SPT, dan berpenghasilan maksimal 4 juta perbulan untuk rumah susun dan 7 juta sebulan untuk rumah tapak. Penerima subsidi perumahan ini tidak hanya pekerja formal namun juga yang berpenghasilan tidak tetap. Sementara untuk mencegah penerimaan subsidi yang bukan dari kelompok sasaran, maka dibutuhkan kerjasama dengan Kemendagri dalam mengakses identitas pemohon. Sanksi yang diterima apabila pemohon melakukan pelanggaran maka harus mengembalikan dana subsidi yang diterima. Minat masyarakat untuk mengakses program sejuta rumah sangatlah besar. Oleh karena itu semua pihak yang terlibat diminta untuk berperan aktif mengikuti ketentuan pemerintah.

Masyarakat pada kelas ini dianggap masih memiliki kemampuan untuk mencicil rumah namun karena tingginya harga rumah, terutama diperkotaan maka pemerintah mengeluarkan skema FLPP ini. Subsidi yang diberikan adalah dalam bentuk keringanan bunga. Rumah subsidi KPR FLPP tidak dibangun oleh pemerintah melainkan dibangun di seluruh Indonesia secara bebas oleh pengembang, sesuai dengan ketentuan pemerintah. Semua rumah (bentuk perumahan) yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan aturan dan batasan harga yang telah ditentukan pemerintah dapat dibeli dengan skema KPR FLPP.

## 2.5 Peran Pemerintah

Peran merupakan perilaku yang diatur dan diharapkan dari seseorang dalam kedudukan tertentu (Rivai, 2006 dalam Juraidah, 2015). Sedangkan Soekanto (2012) mengemukakan bahwa peran lebih cenderung menunjukkan pada fungsi, penyesuaian diri dan sebagai suatu proses, maka tepatnya bahwa seseorang menduduki suatu posisi maupun tempat dalam masyarakat serta menjalankan suatu peranan.

Dalam arti sempit pemerintah merupakan pemegang kekuasaan eksekutif, sementara dalam arti luas pemerintah merupakan seluruh lembaga dan kegiatannya dalam suatu negara (Ali, 2012). Pemerintah merupakan alat dalam mewujudkan menyelenggarakan berbagai kepentingan rakyatnya dan merupakan alat dalam mewujudkan tujuan (Kusnardi & Saragih, 2008 dalam Juraidah, 2015).

Peran pemerintah dalam pembangunan menurut Siagian (2009) dalam Atmoko (2013) menjelaskan bahwa terdapat 5 peran pemerintah, yaitu:

a. Sebagai Stabilitor

Pemerintah merupakan stabilitor yang menjaga stabilitas nasional supaya tetap mantap dan terkendali dengan begitu kebijakan-kebijakan yang sudah ditetapkan dapat dilaksanakan dengan baik selain itu kegiatan operasional akan berjalan lancar.

b. Sebagai Modernisator

Pemerintah adalah modernisator, yaitu pemerintah bertindak sebagai perantara masyarakat yang sedang melakukan pembangunan menuju modernisasi dan meninggalkan tata cara hidup tradisional yang sudah tidak sesuai dengan tata cara kehidupan modern.

c. Sebagai Pelopor

Pelopor disini adalah pemerintah tidak hanya menjalankan fungsi sebagai perumus kebijakan dan penyusun rencana pembangunan saja, akan tetapi juga sebagai pelaksana pembangunan yang inovatif dan mampu memecahkan berbagai tantangan serta keterbatasan yang ada.

d. Sebagai Inovator

Inovasi adalah sebuah produk dari kreativitas. Dilihat dari segi administrasi pembangunan, inovasi merupakan temuan baru, metode baru, sistem baru dan cara berfikir yang baru. Maka dari itu sistem, prosedur, dan metode kerja serta pendekatan yang perlu dilakukan adalah yang bersifat *problem-solving* dan *action-oriented*.

e. Sebagai Katalisator

Pemerintah sebagai katalisator yaitu pemerintah harus dapat memperhitungkan seluruh faktor yang memiliki pengaruh dalam pembangunan nasional. Pemerintah dapat mengendalikan faktor negatif yang dapat menjadi faktor penghalang sehingga dapat meminimalkan dampaknya dan dapat mengendalikan faktor-faktor yang sifatnya mendorong laju pembangunan nasional sehingga dapat mengambil manfaat yang sebesar-besarnya.

Peran pemerintah dalam pembangunan perumahan pemerintah memberikan kemudahan dalam memperoleh rumah bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan atau pembangunan sarana dan prasarana serta utilitas umum di lingkungan hunian/rumah (Kurniati, 2014).

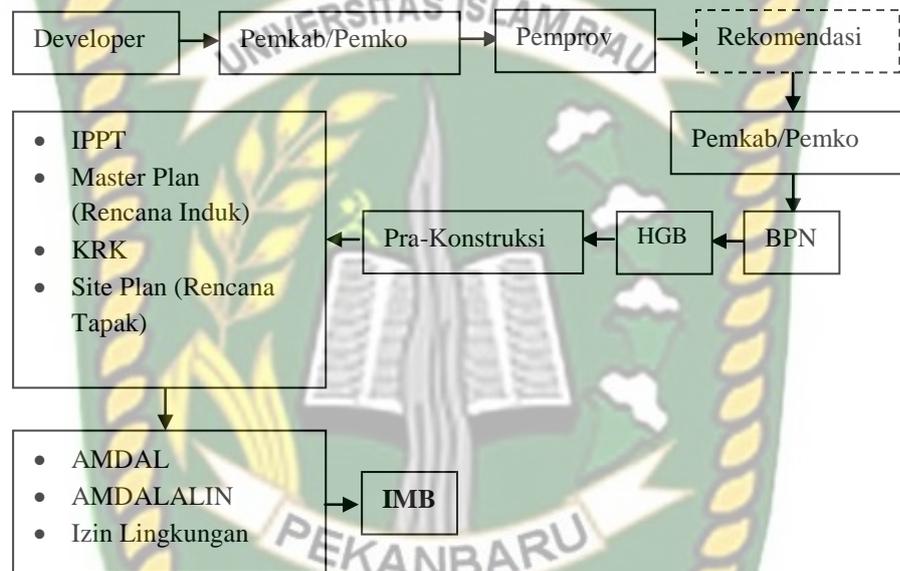
Perumahan menjadi urusan wajib Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota/Kabupaten. Sebagaimana diamanatkan dalam UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Pemda), perumahan merupakan salah satu bidang yang menjadi urusan wajib Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota/Kabupaten. Dalam rangka menyelenggarakan urusan wajib tersebut Pemda tentunya harus berperan aktif membantu pemenuhan perumahan bagi masyarakatnya baik dari sisi *supply* maupun *demand*. Peran aktif Pemda dari sisi *supply* dan *demand* dapat dijelaskan sebagai berikut:

### **2.5.1 Peran Pemerintah Daerah dari Sisi Supply dalam Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR**

#### **A. Pemberian Kemudahan dalam Perizinan**

Dalam penyelenggaraan program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), peran pemerintah daerah tentunya juga terlibat sebab dalam tahapannya pemerintah daerah disini berperan dalam pemberian legalitas/perizinan dalam bentuk administrasi yang harus dipenuhi sebelum masuk ke tahap pembangunan fisik perumahan. Program yang diselenggarakan pemerintah ini memberikan kesempatan kepada *developer* untuk terus bisa mengembangkan pembangunan perumahan agar masyarakat berpenghasilan

rendah yang menjadi sasaran program ini bisa memiliki rumah dengan harga yang bisa mereka penuhi. Adapun peran pemerintah daerah disini yaitu memberikan wewenang kepada pihak developer perumahan untuk menapatkan izin mendirikan bangunan perumahan atas dasar dan pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak pemerintah. Berikut skema proses perolehan untuk memperoleh IMB perumahan:



Sumber : Analisis, 2019

**Gambar 2.3 Skema Proses Perizinan IMB Perumahan**

Dari skema di atas dapat dijelaskan bahwa dalam proses pemberian izin dari pemerintah kepada pihak *developer* perumahan melalui beberapa tahapan. Tahapan yang harus dilalui itu adalah terlebih dahulu *developer* mengajukan proposal kepada pihak pemerintah kota/kabupaten yang nantinya proposal itu akan dilanjutkan ke pemerintah tingkat provinsi. Setelah proposal diterima oleh pemerintah provinsi sebagai hasil rekomendasi yang kemudian diserahkan kepada pemerintah kota/kabupaten kemudian dijadikan dasar bagi pemerintah

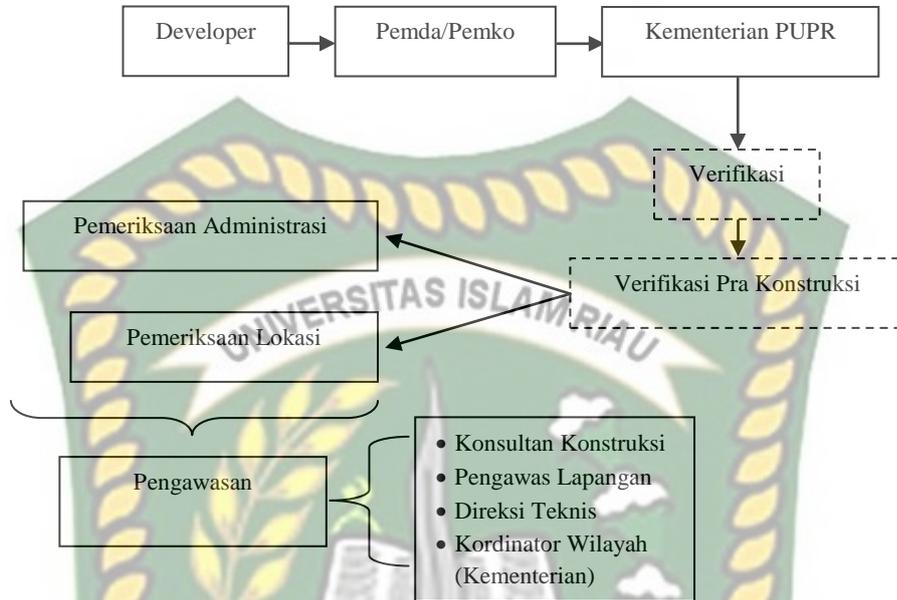
kota/kabupaten untuk menerbitkan izin lokasi, barulah setelah itu *developer* mulai melakukan proses pembebasan lahan dari warga. Setelah pembebasan tanah tuntas, *developer* dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB).

Setelah HGB telah dikantongi, maka *developer* dapat melanjutkan ke tahap pra konstruksi. Dalam tahapan ini, ada sejumlah izin yang harus diajukan pengembang. Mulai dari Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), *Masterplan* (Rencana Induk), Kerangka Rencana Kota (KRR), dan *Siteplan* (Rencana Tapak). Kemudian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Analisis Mengenai Dampak Lalu Lintas (AMDALALIN), izin lingkungan kemudian barulah IMB.

#### **B. Penyediaan PSU**

Pengembangan perumahan bersubsidi ini juga dilengkapi dengan prasarana sarana dan utilitas umum (PSU). PSU dalam program pengembangan perumahan bersubsidi untuk MBR ini mejadi bagian dari tugas pemerintah daerah/kota. Menurut Permen PUPR No.03 Tahun 2018 bahwa pemberian bantuan PSU diutamakan bagi pelaku pembangunan berskala kecil. Komponen bantuan PSU sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan tersebut meliputi jalan, tempat pengolahan sampah dengan prinsip 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*), dan jaringan sistem penyediaan air minum. Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) tentunya sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang bermukim untuk mendukung kegiatan masyarakat sebagai pemukim di perumahan tersebut. Bagi pengembang perumahan yang hendak mendapatkan bantuan PSU dari pemerintah maka

terlebih dahulu mengajukan permohonan ke pihak pemerintah kota/kabupaten dengan tahapan seperti skema berikut:



Sumber : Analisis, 2019

**Gambar 2.4 Skema Usulan Permohonan dan Peran Pemerintah dalam PSU**

Dari skema di atas dapat dijelaskan bahwa pemerintah dalam penyediaan PSU perumahan bersubsidi bagi MBR ini memiliki peran. Sebelum PSU diberikan kewenangannya untuk dikembangkan, terdapat tahapan yang harus dilalui oleh pihak pengembang perumahan yang mengurus usulan permohonan terlebih dahulu kepada pemerintah berwenang. Pengembang perumahan terlebih dahulu mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kementerian dengan tembusan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan Pemerintah Provinsi. Kemudian Kementerian melakukan verifikasi dan menetapkan bantuan PSU kepada pengembang perumahan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri.

Selanjutnya setelah diverifikasi oleh Kementerian, keluarlah hasil verifikasi pra konstruksi yang meliputi pemeriksaan persyaratan administrasi dan teknis serta pemeriksaan lokasi. Setelah verifikasi pra konstruksi dilakukan dan verifikasi telah diterima, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan tugas dan wewenang melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pembangunan fisik PSU. Pengawasan dan pengendalian dilakukan secara berjenjang mulai dari tingkat daerah kabupaten/kota, daerah provinsi sampai dengan Kementerian. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik PSU dilakukan pengawasan lapangan oleh konsultan manajemen konstruksi, pengawas lapangan, direksi teknis, dan koordinator wilayah yang ditetapkan satuan kerja yang ditunjuk oleh Kementerian.

### **C. Perintisan (penyediaan) Land Banking**

Arahan pengembangan kawasan permukiman tetap mengacu pada kecenderungan perkembangan saat ini, dan gejala pertumbuhan kawasan permukiman pada kawasan-kawasan potensial sebagai akibat terstimulasi oleh program pembangunan pemerintah kota. Untuk menciptakan lingkungan permukiman yang nyaman (kecuali kawasan perumahan di pusat kota yang telah terbentuk), maka pada wilayah-wilayah pengembangan tidak diarahkan bagi pengembangan kawasan permukiman dengan kepadatan sangat tinggi. Pada hal ini, peran pemerintah daerah tentunya menyediakan *land banking* dengan pengkajian dalam rencana tata ruang terlebih dahulu sebelum menunjuk bagian mana yang menjadi *land banking* untuk dikembangkan kawasan permukiman dan perumahan.

#### **D. Penetapan zonasi untuk rumah sejahtera**

Penetapan zonasi perumahan bersubsidi ini didasarkan pada ketentuan seperti RTRW dan RPJMD setempat. Setelah penetapan zonasi yang diberikan wewenang untuk dilakukan pembangunan oleh pemerintah daerah kepada pihak pengembang perumahan (developer) maka setelah itu pihak pengembang dapat melakukan pemenuhan syarat administrasi agar dapat melakukan pengembangan perumahan di zona yang telah ditentukan berdasarkan acuan dari RTRW kota itu sendiri.

##### **2.5.2 Peran Pemerintah Daerah dari Sisi *Demand* dalam Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR**

Sedangkan dari sisi *demand*, Pemda dapat menyediakan anggaran (APBD) untuk bantuan sebagian pembiayaan perumahan bagi MBR sebagai pendamping bantuan pembiayaan yang diberikan oleh Pemerintah. Dalam upaya membantu agar pemberian bantuan tersebut dapat dilaksanakan secara lebih akuntabel dan lebih tepat sasaran maka Pemerintah akan mengembangkan berbagai instrumen yang dapat dijadikan landasan oleh Pemda dalam menentukan masyarakat mana yang menjadi prioritas untuk mendapatkan bantuan. Instrumen tersebut salah satunya "*housing queue*".

*Housing queue* adalah suatu alat ukur untuk menentukan kebijakan pemberian bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat dengan memperhatikan berbagai hal, yaitu antara lain tempat lahir, pendidikan, pekerjaan, jumlah anggota keluarga dan pendapatan. Selain itu Pemerintah juga akan menyiapkan instrumen lain untuk membantu Pemda seperti Indeks

Keterjangkauan (IK) dan analisis kelayakan finansial untuk investasi pembangunan berbasis kawassan.

IK adalah suatu indeks yang dapat memberikan gambaran kepada Pemda tentang kemampuan secara umum masyarakat di wilayahnya untuk memenuhi kebutuhan rumah. Nilai IK akan berbeda antara satu daerah dengan daerah yang lain. Pemeringkatan IK digunakan untuk mengukur kemampuan masyarakat di suatu wilayah untuk mendapatkan pinjaman pembelian rumah sesuai harga yang ada di pasaran. Pemeringkatan IK menunjukkan seberapa terjangkaunya harga rumah. Semakin rendah nilai IK, semakin terjangkau harga rumah bagi masyarakat di wilayah tersebut. Nilai IK dapat digunakan sebagai instrumen dalam merumuskan kebijakan jenis dan skim bantuan pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

## **2.6 Konsep Program Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Pekanbaru**

Berdasarkan apa yang telah dijelaskan pada konsep program perumahan subsidi secara nasional sesuai dengan RPJMN 2015-2019, maka turunan konsep tersebut untuk di Kota Pekanbaru sendiri tidak terdapat perbedaan dengan yang di jabarkan pada konsep secara nasional. Adapun di dalam konsep ini pula ditemukan batasan dalam pembangunan perumahan yang berlaku bagi MBR yaitu untuk pembangunannya, pengembang diberikan wewenang untuk mengembangkan perumahan berada pada satu lokasi untuk perumahan tapak dengan luas lahan yang diperbolehkan itu antara 0,5 Ha – 5 Ha.

## 2.7 Perumahan dan Permukiman

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia, setelah terpenuhinya pangan dan sandang. Selain sebagai pelindung dari segala cuaca dan gangguan rumah juga memiliki fungsi sebagai pusat pendidikan bagi keluarga, pusat persemaian budaya serta peningkatan kualitas generasi muda suatu bangsa (Kusumastuti, 2015). Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik berada di perkotaan maupun perdesaan, dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Dalam UU Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman dijelaskan bahwa rumah adalah tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. (Asteriani, 2010)

Menurut Atmoko (2013) menjelaskan bahwa penyelenggaraan perumahan dan permukiman diadakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

- a. Kesejahteraan.
- b. Keadilan dan Pemerataan.
- c. Keterjangkauan dan kemudahan.
- d. Keserasian dan keseimbangan.

Dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011, penyelenggaraan perumahan dan pemukiman diadakan dengan tujuan sebagai berikut:

- a. Memberikan kepastian hukum pada penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang merata melalui pertumbuhan lingkungan hunian serta kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.
- b. Meningkatkan daya guna serta hasil guna sumberdaya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, berlaku di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.
- c. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- d. Menunjang pembangunan pada bidang ekonomi, sosial dan budaya.
- e. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni, dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

## 2.8 Subsidi

Subsidi disebut juga subvensi, merupakan bantuan pemerintah yang diberikan kepada suatu bisnis maupun sektor ekonomi (Todaro, 2011). Sedangkan subsidi (*transfer*) merupakan salah satu bentuk pengeluaran pemerintah, disebut juga sebagai pajak negatif yang akan menambah pendapatan orang yang menerima subsidi atau mengalami peningkatan pendapatan riil apabila mereka mengkonsumsi barang-barang yang disubsidi oleh pemerintah dengan harga jual yang rendah (Suparmoko, 1994 dalam Safitri, 2011). Pemberian subsidi dapat dibedakan menjadi 2 bentuk, antara lain subsidi dalam bentuk uang dan subsidi dalam bentuk barang.

a. Subsidi dalam bentuk uang

Subsidi dalam bentuk uang ini, pemerintah dapat memberikan subsidi dalam bentuk uang untuk tambahan penghasilan kepada konsumen ataupun dapat berupa penurunan harga barang.

b. Subsidi barang

Subsidi barang terjadi jika pemerintah menyediakan suatu jenis barang tertentu dengan jumlah tertentu dan diberikan kepada konsumen secara gratis ataupun dengan pembayaran namun harga yang diberikan di bawah pasar.

Sedangkan Suparmoko (1994) dalam Safitri (2011) membagi 3 jenis pemberian subsidi berdasarkan penggunaannya dibagi menjadi, antara lain:

a. *Block Grant*

Merupakan jenis pemberian subsidi bagi suatu daerah dimana daerah tersebut bebas untuk menggunakannya.

b. *Canditional Grant*

Merupakan jenis pemberian subsidi yang penggunaannya diatur oleh pemerintah pusat, yaitu untuk proyek-proyek kesehatan, pariwisata, keluarga berencana dll.

c. *Matching Grant*

Merupakan jenis pemberian subsidi kepada daerah dengan syarat daerah telah memiliki sejumlah dana dan subsidi tersebut sebagai pelengkap, antara lain subsidi kebutuhan pangan, subsidi pendidikan, subsidi kesehatan dll.

Munawar dan Widyaiswara (2013) berpendapat bahwa kebijakan pemberian subsidi sering dikaitkan kepada barang dan jasa yang memiliki positif eksternalitas dengan tujuan agar untuk menambah *output* dan lebih banyak. Sumber daya yang dialokasikan ke barang dan jasa tersebut. Secara umum pelaksanaan subsidi yang dilakukan oleh pemerintah, manfaat subsidi yang dirasakan oleh masyarakat konsumen maupun produsen antara lain:

- a. Membantu peningkatan kualitas ekonomi.
- b. Membantu golongan yang berpendapatan rendah dalam hal pemenuhan kebutuhan ekonomi.
- c. Mencegah terjadinya kebangkrutan bagi pelaku usaha.

Subsidi yang dibayarkan oleh pemerintah dalam membuat suatu barang/jasa menjadi lebih murah untuk dibeli, digunakan maupun dihasilkan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Subsidi tetap diberikan untuk membantu menstabilkan harga barang dan jasa yang berdampak luas ke masyarakat. Pelaksanaannya diupayakan untuk mempertajam sasaran subsidi agar lebih terarah dan menyentuh kehidupan masyarakat miskin. Akan tetapi, tetap memperhitungkan sisi efisiensi dan kemampuan keuangan negara.

Dalam penelitian ini subsidi/bantuan pembiayaan perumahan termasuk dalam bentuk subsidi barang yang diberikan kepada golongan yang berpendapatan rendah dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah, yaitu berupa rumah dengan harga dibawah harga pasar. Pemerintah memberikan bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan dana tersebut digabungkan dengan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu. Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014, hal tersebut dilakukan untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan tingkat suku bunga kredit/margin pembiayaan yang terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan bersifat tetap selama jangka waktu kredit/pembiayaan.

## 2.9 Perumahan Bersubsidi

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan

pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat maupun suatu bangsa. Perumahan (*housing*) adalah tempat (*ruang*) dengan fungsi dominan untuk tempat tinggal. Untuk pengertian lebih lanjut, perumahan dapat diartikan dari beberapa elemen yaitu:

1. *Shelter*, perlindungan terhadap gangguan eksternal (alam, binatang), dan sebagainya
2. *House*, struktur bangunan untuk bertempat tinggal
3. *Housing*, (perumahan) hal-hal yang terkait dengan aktivitas bertempat tinggal (membangun, menghuni)
4. *Human settlement*, kumpulan (agregat) rumah dan kegiatan perumahan (permukiman)
5. *Habitat*, lingkungan kehidupan (tidak sebatas manusia)

Moor (2001) mendefinisikan subsidi adalah seluruh kebijakan yang ditujukan untuk membantu konsumen tertentu agar dapat membayar produk dengan harga di bawah harga pasar atau dapat juga berupa kebijakan yang ditujukan untuk membantu produsen agar memperoleh pendapatan di atas harga yang dibayar oleh konsumen, dengan cara memberikan bantuan baik secara langsung ataupun tidak langsung. Sedangkan Handoko dan Patriadi (2005) mendefinisikan subsidi sebagai suatu 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. Sementara jenis subsidi menurut Suparmoko dalam Handoko dan Pariadi (2005) secara garis besar dibedakan dalam dua bentuk yaitu subsidi dalam bentuk uang (*cash transfer*) dan subsidi dalam bentuk barang.

Subsidi perumahan adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi bunga, penambahan dana pembangunan, memperbaiki rumah.

## 2.10 Mekanisme Pembiayaan

Fasilitas yang diberikan pemerintah untuk program perumahan bersubsidi ini dapat dilihat pada gambar skema berikut:



Sumber : Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2014

**Gambar 2.5 Skema 4 Pilar Pembangunan Perumahan**

Dari skema di atas menyatakan bahwa terdapat empat pilar atau 4 pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan terutama untuk program perumahan bersubsidi ini, yaitu:

1. *Supply*, merupakan penawaran yang mana penawaran disini diperankan oleh pengembang (*developer*). Adapun peran *developer* dalam 4 pilar ini adalah
  - a. Pengadaan lahan, dalam pengadaan lahan ini pengembang melakukan proses transaksi jual beli lahan untuk pengadaan pengembangan perumahan yang hendak dibangun. Selain itu pengembang juga disini melakukan perjanjian kerjasama operasional (PKO).
  - b. Perizinan, dalam hal perijinan ini pengembang melakukan pengurusan izin lokasi, pembuatan rencana tapak (*site plan*), dan juga pengurusan izin mendirikan bangunan (IMB).
  - c. Pembangunan, dalam hal ini pengembang *developer* berperan dalam proses pembangunan. Pembangunan dilakukan apabila tahap pengurusan izin telah selesai dan pihak pengembang mendapatkan wewenang untuk melakukan pembangunan perumahan.
  - d. Penjualan, merupakan peran pengembang juga untuk proses penjualan. Hal ini karena pembangunan yang dilakukan oleh pengembang menghasilkan produk berupa perumahan. Produk ini kemudian di pasarkan oleh pengembang kepada masyarakat dengan perbedaan harga yang variatif dari masing-masing pengembang perumahan.
  - e. Sertifikat, dalam melakukan pembangunan perumahan, pengembang harus mengurus sertifikasi untuk mendapatkan sertifikat untuk melakukan pengembangan perumahan. adapun beberapa lembaga yang berwenang

memberikan sertifikasi untuk pengembang yaitu seperti Real Estate Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI).

2. *Demand*, merupakan permintaan di sini diperankan oleh masyarakat selaku konsumen perumahan bersubsidi dan masyarakat yang menjadi sasaran adalah masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan sasaran program. Dalam permintaan yang diperankan oleh masyarakat selaku konsumen perumahan ini, tentunya dikaitkan dengan pendapatan masyarakat. Dalam hal ini terdapat 2 bentuk pendapatan masyarakat yaitu :

- a. *Fixed income*, merupakan pendapatan tetap yang mana masyarakat yang berpendapatan tetap disini umumnya bekerja di sektor formal dan menerima gaji setiap bulannya.
- b. *Non-fixed income*, merupakan pendapatan tidak tetap yang mana masyarakat yang berpendapatan tidak tetap yang dimaksud di sini bekerja pada sektor informal seperti membuka usaha sendiri dan bekerja dengan pihak lain. Namun adapula masyarakat yang yang bekerja di sektor formal dengan memiliki usaha sendiri yang resmi dan memilikik izin.

3. Pembiayaan, dalam program perumahan bersubsidi ini pembiayaan yang dilakukan melibatkan pihak pengembang (*developer*), bank dan lembaga keuangan non-bank. Pihak pembiayaan di sini berperan sebagai sumber dana dan regulasi (memberikan peraturan lewat UU dan Permenpera).

4. Regulator, merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan yaitu pemerintah. Regulator yang terlibat dalam program perumahan bersubsidi ini adalah:

- a. Pemerintah pusat, berperan sebagai pembuat kebijakan umum perumahan
- b. Pemerintah daerah, berperan memberikan izin lokasi, site plan, izin mendirikan bangunan (IMB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- c. BPN (Badan Pertanahan Nasional), berperan mengurus dan memberikan sertifikat induk dan sertifikat *splitzing*.
- d. Kemenkeu, berperan mengurus pajak (PPN dan PPh).

Berikut juga digambarkan skema alur mekanisme program perumahan bersubsidi ini:



Sumber : Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2014

**Gambar 2.6 Skema Cara Mendapatkan KPR FLPP**

- e. Dari skema alur cara mendapatkan KPR FLPP di atas dapat dijelaskan bahwa nasabah atau calon pembeli rumah subsidi terlebih dahulu mendatangi langsung pengembang perumahan subsidi di lokasi incaran calon pembeli rumah sekaligus melakukan survey lokasi rumah. Calon pembeli mengecek kondisi pengembang (*developer*) seperti sertifikat tanah, surat izin mendirikan bangunan dan juga rekam jejak pengembang yang baik. Bila calon pembeli rumah tertarik maka untuk kemudian datang dengan membawa dokumen penting yang dibutuhkan. Langkah selanjutnya calon pembeli rumah datang ke bank penyedia KPR subsidi. Saat pengurusan bank, pihak pengembang akan mendampingi calon pembeli. Pihak bank akan mewawancarai calon pembeli dengan pertanyaan terkait *financial* calon pembeli rumah.
- f. Setelah wawancara selesai, pihak bank akan memberikan waktu sampai pemberian keputusan kepada pihak calon pembeli rumah apakah pengajuan KPR subsidi ditolak atau diterima. Apabila syarat-syarat calon pembeli lengkap dan sesuai prosedur, maka pihak bank sudah bisa melakukan akad kredit dengan calon pembeli rumah tersebut.

Mekanisme pembiayaan yang diatur pada program perumahan bersubsidi dalam rangka meningkatkan daya beli dan aksesibilitas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dimana sumber-sumber pembiayaan yang dapat digalang dan dimanfaatkan melalui pelembagaan yang terintegrasi antara lain:

- a. Sumber-sumber pembiayaan yang dapat digalang dan dimanfaatkan melalui pelembagaan yang terintegrasi, antara lain:

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

FLPP merupakan mekanisme bantuan pembiayaan perumahan melalui penyediaan dana murah jangka panjang yang berasal dari APBN yang dipadukan dengan dana bank penerbit KPR dengan menggunakan metode *blended financing*. Metode ini diharapkan tingkat suku bunga KPR dapat diturunkan, khususnya untuk KPR yang diperuntukkan bagi MBR.

2. Tabungan Perumahan

Merupakan pelembagaan pembiayaan perumahan dimana masyarakat melakukan kontribusi dengan membayar iuran sebelum mendapatkan KPR. Tabungan perumahan pada dasarnya dapat dibagi menjadi 3 yaitu tabungan wajib perumahan (*compulsary saving*), perjanjian tabungan uang muka dan cicilan (*contractual saving*), dan tabungan sukarela perumahan (*voluntary saving for housing*).

3. Dana jangka panjang

Dana jangka panjang seperti dana asuransi, dana pensiun, dana BPJS, Dana Taperum-PNS yang dapat didayagunakan untuk membantu pembiayaan perumahan.

- b. Bank BTN sebagai bank untuk pembiayaan perumahan

BTN pertama kali menyalurkan KPR bersubsidi dan mempunyai pengalaman yang sangat panjang dalam pembiayaan perumahan (KPR Program), maka untuk mendukung pembiayaan perumahan bagi MBR pemerintah dapat mendorong bank BTN menjadi fokus dalam pembiayaan perumahan.

Program untuk kepemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera dan rumah sejahtera susun. Adapun keunggulan dari sistem KPR oleh bank BTN ini yaitu:

1. Uang muka ringan mulai dari 1%
2. Suku bunga 5% tetap
3. Jangka waktu hingga 20 tahun
4. Subsidi bantuan uang muka sebesar Rp.4.000.000,- (\*khusus rumah tapak)
5. Bebas premi asuransi dan PPN
6. Jaringan kerjasama yang luas dengan developer diseluruh Indonesia

Syarat dan ketentuan untuk mendapatkan fasilitas kredit perumahan bersubsidi untuk MBR yang telah ditetapkan yaitu (Sumber: Renstra Dirjen Pembiayaan Perumahan Tahun 2015-2019):

1. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
2. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
3. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas
4. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
  1. Rp.4.000.000,- untuk Rumah Sejahtera Tapak
  2. Rp.7.000.000,- untuk Rumah Sejahtera Susun

5. Memiliki e-KTP dan terdaftar di dukcapil
6. Memiliki NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
7. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
8. Spesifikasi Rumah sesuai dengan peraturan pemerintah

### 2.11 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Menurut pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Menurut Lewis (1984 dalam Suparlan) masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut budaya miskin. Masyarakat berpenghasilan rendah ini terperangkap dalam budaya miskinnya. Sehingga mereka tidak dapat lagi melihat potensi-potensi yang dimiliki. Departemen Perumahan dan Pengembangan Perkotaan di Amerika Serikat (AS) menyatakan bahwa setiap rumah tangga dengan pendapatan kurang dari 80% pendapatan rata-rata daerah dianggap sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). (Wapwera, dkk, 2011: 283-301)

Sedangkan menurut *Asian Development Bank* (ADB) dalam Purwanti (2012), masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang tidak memiliki

akses dalam proses menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka. Secara sosial mereka tersingkirkan dari institusi masyarakat. Secara ekonomi terlihat dari rendahnya kualitas sumber daya manusia sehingga menyebabkan rendahnya tingkat penghasilan mereka. Secara budaya dan tata nilai mereka terperangkap dalam etos kerja yang rendah, pola pikir pendek, dan fatalisme. Serta akses mereka terhadap fasilitas lingkungan yang sangat rendah.

Menurut Permenpera No. 3 Tahun 2014 masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah empat juta rupiah per bulan. Turner (1972) mengemukakan bahwa bagi masyarakat berpenghasilan sangat rendah, faktor *opportunity* bersifat penting sedangkan faktor *identity* belum dipikirkan karena yang terpenting adalah memperoleh kerja guna mendapatkan *security* pada tahap selanjutnya. Untuk golongan berpendapatan rendah, faktor *security* diprioritaskan lebih tinggi, pilihan lokasi perumahan cenderung mendekati tempat kerja dan makin tidak memperdulikan tentang status rumah tersebut. Persoalan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah bukan menyangkut pemecahan rancangan fisik, melainkan lebih berakar pada faktor sosial, ekonomi, dan politik yang saling berkaitan (Madhu,1983).

#### **2.11.1. Kaitan Kondisi Ekonomi Keluarga Dengan Skala Prioritas Kebutuhan Rumah**

Menurut Turner yang merujuk pada teori Maslow, terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan (Turner dalam Panudju, 1999: 166 – 168). Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang

berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja yang dapat memberikan kesempatan kerja. Sebab dengan kesempatan kerja yang cukup dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari untuk mempertahankan hidupnya. Prioritas kedua adalah status kepemilikan rumah dan lahan, sedangkan bentuk dan kualitas rumah merupakan prioritas terakhir.

Yang terpenting pada tahap ini adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya. Tetapi dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahan akan berubah, status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena untuk mendapatkan kejelasan tentang status tanah kepemilikan rumahnya sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk meningkatkan pendapatannya. Turner 1971 (dalam Panudju, 2000) menyimpulkan bahwa bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah, faktor jarak antara lokasi rumah dengan tempat kerja menempati prioritas nomor satu. Faktor kejelasan status kepemilikan lahan dan rumah menjadi prioritas kedua sedangkan faktor bentuk dan kualitas bangunan tetap menempati prioritas yang paling terakhir.

Status kepemilikan rumah menempati posisi kedua setelah lokasi (Turner dalam Panudju, 1999: 166 – 168). Senada dengan hal tersebut, dalam teori mobilitas tempat tinggal disebutkan golongan yang baru menetap di kota dengan penghasilan rendah dan sangat rendah akan memilih untuk menyewa rumah pada lokasi yang berada di pusat kota dan dekat dengan tempat kerja. Setelah kemampuan ekonominya mengalami peningkatan (*consolidation*) status menyewa

meningkat menjadi memiliki dan akan terus meningkat ke tahap selanjutnya (*status seekers*). (Turner dalam Yunus, 2008: 191 – 193).

### 2.11.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Ketepatan Sasaran Subsidi

Faktor-faktor yang mempengaruhi ketepatan sasaran subsidi berkaitan dengan karakteristik sosial ekonomi terhadap perumahan dan permukiman (Yunus, 1987) yang meliputi:

#### 1. Umur

Dalam pengetahuan tentang kependudukan dikenal istilah karakteristik penduduk yang berpengaruh penting terhadap proses demografi dan tingkah laku sosial ekonomi penduduk. Karakteristik penduduk yang paling penting adalah umur dan jenis kelamin, atau yang sering juga disebut struktur umur dan jenis kelamin. Struktur umur penduduk dapat dilihat dalam umur satu tahunan atau yang disebut juga umur tunggal (*single age*), dan yang dikelompokkan dalam lima tahun.

#### 2. Pendidikan

Menurut UU No. 20 Tahun 2003 tentang sistem Pendidikan Nasional, pendidikan adalah usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia, serta keterampilan yang diperlukan dirinya, masyarakat, bangsa, dan negara.

### 3. Pendapatan

Pendapatan adalah semua hasil yang diperoleh seseorang sebagai imbalan jasa atas pekerjaan yang dilakukan, baik berupa uang, maupun barang. dalam hal ini dibatasi pada pendapatan yang diperoleh dari pekerjaan pokok dan pekerjaan sampingan (Yunus, 1987).

### 4. Jenis Pekerjaan

Pekerjaan adalah suatu perbuatan yang dilakukan tidak terputus-putus, secara terang-terangan dan dalam kedudukan tertentu dapat direncanakan sebelumnya dan dicatat meskipun tidak dicatat dalam pembukuan, tetapi memperhitungkan laba-rugi. Adapun misal pekerjaan ialah:

- a. Pekerjaan dinas pemerintah yang melayani rakyat, misalnya Pegawai Negeri Sipil (PNS), Karyawan Swasta, BUMN, Kepolisian, dan lain-lain.
- b. Pekerjaan sosial, misalnya: Palang Merah Indonesia (PMI), perkumpulan kematian, perkumpulan olahraga, perkumpulan kebudayaan dan lain-lain.
- c. Pekerjaan-pekerjaan untuk agama, misalnya: Muhammadiyah, Dakwah Islamiyah dan lain-lain

### 5. Jumlah Anggota Keluarga

Besar kecilnya pengeluaran konsumsi yang dilakukan oleh rumah tangga bukan hanya karena faktor pendapatan. Faktor lain yang mempengaruhi pendapatan salah satunya adalah jumlah anggota keluarga. Faktor ini tentu sangat menentukan besar atau kecilnya pengeluaran konsumsi rumah tangga. Jika anggota keluarga banyak maka pengeluaran konsumsi pun akan

banyak, karena harus memenuhi kebutuhan setiap anggota yang menjadi tanggungan keluarga dalam jumlah yang banyak termasuk dirinya. Jika anggota keluarga sedikit maka pengeluaran konsumsi juga akan sedikit, karena memenuhi kebutuhan anggota keluarga yang ditanggung jumlahnya sedikit termasuk dirinya. Berdasarkan uraian tersebut, pengertian jumlah anggota keluarga adalah jumlah anggota keluarga yang menjadi beban dan biaya hidupnya ditanggung oleh anggota keluarga yang memiliki pendapatan atau kepala keluarga termasuk dirinya sendiri.

#### 6. Lama Tinggal

Sosial ekonomi yang sangat berpengaruh terhadap peningkatan kualitas rumah adalah pendapatan keluarga, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan. Pendapatan keluarga berpengaruh terhadap peningkatan kualitas rumah dimana semakin besar pendapatan keluarga semakin tinggi kualitas rumahnya. Tingkat pendidikan berpengaruh terhadap peningkatan kondisi lingkungan rumah. Hal ini menunjukkan bahwa dengan pengetahuan yang tinggi lingkungan rumah akan dapat ditata dan diatur sedemikian rupa sehingga memiliki kualitas rumah yang baik. Sedangkan jenis pekerjaan merupakan salah satu faktor yang sangat dominan dalam suatu lingkungan permukiman (rumah khususnya).

#### 2.12 Ketepatan Sasaran Subsidi KPR

Subsidi KPR bertujuan untuk memfasilitasi kepemilikan rumah yang layak huni (sehat) dengan maksud membantu kalangan masyarakat berpenghasilan

rendah yang selama ini kesulitan mengakses pembiayaan perumahan, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan dapat meningkatkan produktifitas diri dan keluarganya agar suatu saat dapat mencapai kehidupan yang lebih baik.

Ketepatan sasaran diukur dengan menilai ketepatan subsidi KPR-RSH dengan kelompok sasaran yang telah ditetapkan dalam Permenpera No.03/PERMEN/M/2007. Kelompok sasaran/target penerima subsidi adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan memiliki keterbatasan akses permodalan dilembaga keuangan formal publik atau swasta (Serageldin et.al dalam Innayah, 2007). Kelompok yang memenuhi syarat mendapatkan subsidi:

- a. Belum pernah memiliki rumah
- b. Belum pernah menerima subsidi perumahan
- c. Mempunyai penghasilan dari tempat bekerja/usaha yang didasarkan atas gaji pokok atau pendapatan pokok perbulan, yang terbagi dalam 3 kelompok sasaran sebagaimana diatur dalam pasal 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi.

Apabila dilihat dari Permenpera No. 07/2008, dimana salah satu syarat pemberian subsidi adalah tidak boleh dipindahtangankan, harus ditempatinya minimal 5 tahun sebelum boleh memindahtangankan RSH bersubsidi miliknya. Dalam identifikasi kelompok target subsidi diperlukan pemahaman terhadap

perumahan, strategi pilihan, dan investasi rumah tangga untuk pertimbangan keuangan, yang dipengaruhi oleh 3 perspektif perumahan (Serageldin et.al dalam Innayah, 2007) yakni:

1. Perumahan sebagai tempat tinggal

Perumahan adalah kebutuhan dasar yang menjamin keamanan dan privasi penghuninya. Rata-rata alokasi biaya perumahan adalah sebesar 10 – 15% dari pendapatan rumah tangga

2. Perumahan sebagai komoditas

Perumahan sebagai komoditas menawarkan keamanan finansial dan status sosial. Jarang sekali MBR yang menyisihkan lebih dari 20% pendapatannya untuk layanan perumahan. Bagaimanapun juga, golongan masyarakat tersebut harus bisa menginvestasi 30% pendapatannya untuk memperoleh lahan, membangun, dan memperbaiki huniannya.

3. Perumahan sebagai investasi

Perumahan sebagai salah satu alat investasi dengan prospek tingkat pengembalian yang menguntungkan seiring dengan peningkatan harga lahan dari waktu ke waktu.

Penerapan subsidi KPR sebagai upaya pembangunan kota dengan mempertimbangkan tiga persoalan yang sering dihadapi dalam pembiayaan perumahan baik pemerintah atau swasta, yakni (Ferguson dalam Innayah, 2007):

1. Kurang mampunya MBR dan bahkan tidak sanggup dalam membayar uang muka perumahan, karena belum ditemunya kriteria pembayaran yang paling sesuai dengan kondisinya.

2. Pembayaran angsuran kredit perumahan perlu menyesuaikan kondisi MBR, karena:
  - a. MBR selalu menyesuaikan kondisi keuangannya terutama untuk keperluan mendesak
  - b. MBR tidak mudah memperoleh input pendapatan untuk membayar pinjaman
  - c. MBR punya beban berat untuk mentaati ketentuan yang telah disepakati antara MBR dengan lembaga pemberi kredit yang menuntut pembayaran penuh atas pinjamannya
3. Lembaga keuangan perumahan seringkali memiliki sedikit kepentingan dalam pinjaman pada MBR.

### 2.13 Keterjangkauan

Menurut Mangeswari (2016:5) keterjangkauan masyarakat terhadap rumah harus diperhatikan dalam upaya penyediaan perumahan untuk semua kelompok masyarakat. Keterjangkauan (*affordability*) terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian dari pendapatannya untuk biaya perumahan. terdapat keterkaitan yang sangat erat dan saling mempengaruhi antara rumah tangga, keuangan rumah tangga, dan rumah yang diinginkan. Masalah perumahan yang terjangkau adalah masalah sosial ekonomi yang berkembang di negara-negara berkembang juga negara-negara maju. Menurut sensus tahun 2000, sebanyak 22,3 juta rumah tangga (21,1 persen) keluarga Amerika memiliki masalah keterjangkauan perumahan. oleh karena itu,

keterjangkauan perumahan telah diidentifikasi sebagai masalah yang mempengaruhi sebagian besar rumah tangga di Amerika. (Finkel, 2005; Denis, 2011 dalam Wapwera, dkk, 2011: 283-301).

Secara teoritik berdasarkan hasil penelitian lapangan telah menunjukkan bahwa tipe dan struktur ekonomi sebuah rumah tangga akan mempengaruhi tipe dan jenis rumah yang didiami. Hal ini dikarenakan keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan keluarga, harga rumah yang ditawarkan dan harga lainnya yang mempengaruhi. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam keterjangkauan :

- a. Pendapatan masyarakat yang berkaitan dengan kemampuan membayar
- b. Harga yang harus dibayar untuk pengadaan perumahan

#### **2.14 Standar Fisik Perumahan Subsidi Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Rumah bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang diselenggarakan untuk kesejahteraan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah telah diatur kriteria fisiknya sesuai dengan yang telah tercantum dalam Permenpera Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah seperti berikut:

1. Rumah murah adalah rumah layak huni dan terjangkau dengan luas lantai 36m<sup>2</sup> yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan kepemilikannya melalui KPR FLPP

2. Memiliki sekurang-kurangnya 2 ruang tidur dan pengudaraan dan pencahayaan alami untuk setiap ruangan
3. Lebar minimum muka bangunan rumah 6 meter
4. Rumah dilengkapi dengan dapur dan MCK
5. Di dukung dengan adanya PSU:
  - a. Jaringan jalan (jalan lingkungan dengan lebar 3,5 - 5 meter).
  - b. Drainase yang menyalurkan pembuangan air di lingkungan perumahan dan dibuat di sepanjang jalan lingkungan.
  - c. Setiap kavling rumah dilengkapi dengan sumur resapan biopori yang terhubung dengan jaringan drainase
  - d. Setiap hunian perumahan dilengkapi dengan 1 buah bak sampah yang berada diluar
  - e. Tempat ibadah
  - f. Taman dan sarana olahraga (RTH)
  - g. Jaringan air bersih
  - h. Jaringan Listrik

## 2.15 Prasarana

### 2.15.1 Jaringan Jalan

Jaringan jalan pada dasarnya bersifat prasarana pelayanan untuk memudahkan pergerakan orang dan barang dari tempat ke asal tempat tujuan. Pergerakan orang tersebut terjadi sebagai akibat dari adanya proses pemenuhan kebutuhan ditempat asal yang perku dipenuhi oleh

kegiatan ditempat tujuan. Menurut Yunus (1994), Ia mengemukakan dengan adanya pembangunan jaringan jalan dapat memberikan kemudahan untuk mencapai daerah tertentu dan akan mendorong tercapainya pusat-pusat pertumbuhan. Jaringan jalan merupakan unsur penting dalam pembangunan kota, dengan penduduk dapat terjamin sehingga mobilitas penduduk dapat terjamin sehingga mobilitas penduduk dapat berjalan lancar.

### 2.15.2 Drainase

Ketersediaan jaringan drainase di lokasi perumahan dianggap menentukan oleh penghuni perumahan dalam menentukan lokasi perumahan, karena jaringan ini erat kaitannya dengan kebersihan dan kesehatan lingkungan. Untuk pembuangan limbah cair rumah tangga, sangatlah dibutuhkan ketersediaan jaringan drainase ini agar limbah cair tidak menggenangi perumahan tersebut.

### 2.15.3 Sumber Air Bersih

Penyediaan prasarana air bersih merupakan kebutuhan dasar kesehatan masyarakat. Penyediaan prasarana ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan domestik atau kebutuhan rumah tangga bagi warga masyarakat. Para penghuni perumahan menjadikan sumber air bersih sebagai salah satu pendukung mereka untuk memilih tinggal di suatu lingkungan perumahan.

#### 2.15.4 Sanitasi dan Persampahan

Sistem persampahan juga menjadi salah satu bagian penting dalam lingkungan perumahan. Umumnya berdasarkan peraturan, setiap rumah yang ada di lingkungan perumahan harus menyediakan 1 bak sampah yang berada di luar. Juga sanitasi yang baik sehingga limbah rumah tangga dapat dikelola dengan baik dan tidak merusak lingkungan.

#### 2.15.5 Jaringan Listrik

Ketersediaan jaringan listrik sangatlah penting karena merupakan salah satu bagian pemenuhan kebutuhan hidup yang dimanfaatkan untuk sumber energi dalam menunjang berbagai macam aktivitas manusia. Sesuai dengan yang dikemukakan oleh Luthfi (2002) bahwa keberadaan jaringan listrik dewasa ini dianggap semakin penting karena semua aktivitas manusia menjadi sangat terkait dan tergantung dengan sarana listrik.

#### 2.16 Keberdayaan Masyarakat

Peran serta masyarakat dalam pembangunan produk rumah KPR perlu ditinjau. Hal ini bertujuan agar pemenuhan kebutuhan akan rumah bagi masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah (MBR) sesuai dengan kebutuhan dan keinginan mereka. Keberdayaan ini dikaitkan dengan kemampuan masyarakat itu sendiri dalam memenuhi beutuhan akan rumah. Semakin mampu mereka menyisihkan sebagian pendapatan mereka untuk pemenuhan akan rumah

maka semakin baik kualitas rumah yang akan mereka dapatkan. Hal ini disesuaikan dengan kemampuan dan daya beli dari masyarakat itu sendiri. Dengan adanya keberdayaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah ini maka terlihat bahwa masyarakat telah menunjukkan bahwa dirinya juga ikut serta dalam pembangunan.

Kondisi perumahan yang pada umumnya selalu berubah dan mengalami perbaikan baik fisik rumahnya maupun lingkungan perumahannya. Penghuni perumahan, tidak bersifat pasif terhadap lingkungan perumahannya. Secara sadar atau tidak, penghuni memberi tanggapan terhadap tempat tinggalnya dengan mengerahkan segenap sumber daya (fisik, sosial, ekonomi) guna memenuhi kebutuhan rumah yang sesuai norma. Seperti yang dikemukakan Tuner (1982) ada dua usaha yang dapat dilakukan penghuni terhadap rumahnya, yaitu:

- a. Usaha memenuhi kebutuhan ketika penghuni merasakan kekurangan pada rumahnya. Bentuk tindakan dapat berupa pindah rumah, juga dapat berupa pengubahan atau penambahan terhadap rumah. Jadi penghuni secara aktif menimbulkan perubahan terhadap keadaan rumahnya atau istilah sebagai *housing adjustment*.
- b. Usaha penghuni sebagai tanggapan atas tekanan akibat berbagai kekurangan pada rumah dengan cara melakukan perubahan pada dirinya tanpa merubah rumahnya. Dalam hal ini penghuni bersifat pasif atau istilah sebagai *housing adaptation*.

Rumah sebagai suatu proses, mengalami perubahan setiap saat sesuai keinginan dan kebutuhan penghuninya. Proses evolusi ruma mengalami tiga transformasi:

- a. Ekspan/tumbuh : perluasan keluar
- b. Subsidi : perbanyak ruang melalui pembagian di dalam (tanpa mengubah bahan). Misalnya menyekat ruangan.
- c. Penyempurnaan : perubahan berkaitan dengan peningkatan kenyamanan, seperti penggantian bahan, modifikasi ruang dan lainnya.

Proses perbaikan rumah dapat dilihat melalui cara pandang lain yaitu:

- a. Perombakan rumah : perubahan struktur fisik rumah secara total (perubahan bentuk, bahan, jumlah ruang, ukuran ruang, dan lainnya)
- b. Penggantian bahan secara menyeluruh (lantai, dinding, atap), tanpa mengubah jenis dan jumlah elemen rumah, luas rumah, jumlah ruang dan bentuk
- c. Penggantian bahan selain pada elemen rumah tanpa mengubah jenis dan jumlahnya

## 2.17 Tingkat Penghunian

Lingkungan merupakan faktor yang menentukan penghuni perumahan dalam pemilihan lokasi perumahan beberapa diantaranya adalah keamanan dan kenyamanan. Keamanan dianggap menentukan oleh penghuni perumahan. hal ini dikarenakan kemungkinan untuk terjadinya pencurian dan tindak kriminal lainnya

bisa saja terjadi. Kenyamanan dalam faktor lingkungan dianggap menentukan oleh penghuni perumahan dalam memilih perumahan. Dalam memilih lokasi perumahan, penghuni cukup mempertimbangkan kenyamanan lingkungan tempat tinggal mereka. Hal ini sesuai dengan teori Von Thunen dalam Hudioro (2000). Dikemukakan bahwa secara umum ada dua macam daya tarik dari suatu lokasi yaitu menyangkut aksesibilitas dan keadaan lingkungan fisik seperti topografi, air, udara dan kenyamanan serta keadaan sosial lingkungan. (Asteriani, 2014)

### 2.18 Keaslian Penelitian Terdahulu

Keaslian penelitian merupakan salah satu syarat keabsahan suatu karya tulis ilmiah yang dapat ditinjau dari ide dasar penelitian dan perbandingan penelitian dengan penelitian lain yang sama dan sejenis. Adapun keaslian penelitian “Analisis Efektivitas Implementasi Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya)”.

Judul jurnal Arum Novia Wijayanti, Winny Astuti, dan Gilang Yudana : Efektivitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi dalam Penyediaan Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perum. Bumi Rejo Damai, Pekalongan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keefektivitasan sistem pembiayaan MBR dengan menggunakan mekanisme subsidi pada program KPR bersubsidi bagi MBR di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan oleh peneliti dengan melakukan wawancara dan observasi lapangan

langsung kepada masyarakat yang ada di perumahan yang masuk kategori peruntukan kepada MBR, serta mengacu pada studi pustaka. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peran pemerintah pusat efektif sebab program yang dikelola pemerintah pusat cukup memberikan pengaruh sesuai dengan yang diinginkan. Peran pemerintah daerah kurang efektif, karena pemerintah hanya berperan dalam pengalokasian area dan penyediaan sarana prasarana yang sifatnya umum seperti penyediaan pada perumahan pada umumnya, padahal dalam penanganan untuk MBR hal tersebut akan berpengaruh pada harag rumah dan nilai sosial psikologis(kesesuaian dan kebutuhan).

Kemudahan mekanisme dinilai efektif pada sub bab variabel persyaratan dan sistem pembayaran sudah dinilai efektif namun pada proses pelaksanaannya, tidak seluruh kelompok sasaran dapat mengakses program menjadi suatu kendala juga. Hal tersebut berkaitan dengan lembaga perbankan yang dilibatkan dalam program KPR bersubsidi memiliki mekanisme yang belum bisa dijumpai oleh pemerintah melalui programnya. Ketepatsasaran cukup efektif sebab pada point belum pernah memiliki rumah dimana terdapat 47% yang tidak sesuai padahal program KPR subsidi dimaksudkan kepada MBR yang belum memiliki hunian. Keterjangkauan kurang efektif sebab besarnya nilai angsuran melebihi dari rata-rata pemenuhan kebutuhan rumah per bulan. Masyarakat memang dapat mengangsur, namun harus memotong kebutuhan lain untuk digunakan sebagai tambahan biaya angsuran. Pada produk rumah dinilai cukup efektif, karena sudah memenuhi standar yang ditentukan pemerintah namun cara penanganan pembangunan rumah yang sama dengan perumahan pada umumnya memberikan pengaruh pada produk rumah dan harga rumah.

Pada sarana prasarana dinilai cukup efektif sebab penyediaan sarana prasarana dilakukan oleh pengembang yang tentu saja mempengaruhi harga hunian yang ditawarkan, sementara dari pihak pemerintah menyediakan sarana prasarana dalam lingkup cakupan yang lebih luas (tidak dikhususkan untuk lingkungan perumahan) padahal bantuan pemerintah tersebut dapat membantu meringankan biaya pembangunan fasilitas dan utilitas bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Pada keberdayaan masyarakat dinilai kurang efektif terkait dengan produk rumah KPR yang sudah paten, menjadikan peran serta masyarakat tidak sepenuhnya dalam pemenuhan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan mereka. Walaupun keberdayaan tersebut masih dapat dilakukan dengan peningkatan hunian dan standar lingkungan setahap demi setahap setelah rumah tersebut diterima.

Tingkat penghunian kurang efektif sebab sasaran dari program KPR bersubsidi adalah kelompok berpenghasilan tertentu yang belum memiliki hunian, sehingga seharusnya program KPR bersubsidi dapat dimanfaatkan oleh kelompok sasaran yang memiliki rumah, namun hasil dilapangan menyatakan bahwa tingkat penghunian di Perumahan Bumi Rejo Damai hanya 57%. Permasalahan tersebut karena aksesibilitas dan fasilitas yang belum memadai aktivitas dan kegiatan penghuninya. Secara keseluruhan, disimpulkan bahwa program KPR subsidi yang telah terlaksana di Perumahan Bumi Rejo Damai secara umum dinilai kurang efektif karena pengaruh dari lembaga penengah yang masih gab dalam mengaplikasikan mekanisme yang ditetapkan pemerintah, seperti tidak bisa menjangkaunya masyarakat dengan penghasilan kurang dari satu juta rupiah perbulan dan dinaikkannya standar minimal RSH oleh pengembang yang

berpengaruh pada harga. Sehingga hal tersebut berpengaruh pada tingkat hunian yang dikatakan cukup rendah (57%)

Judul tugas akhir Intan Hapsari (2011) : Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat efektivitas pembangunan perumahan di Kecamatan Mijen sebagai wilayah pinggiran terluas dengan proporsi 16,6% dari total luas Kota Semarang, dalam mengatasi masalah kebutuhan rumah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif yang ditunjang dengan data primer berupa kuesioner, wawancara dan observasi lapangan serta data sekunder berupa kajian dokumen. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas pembangunan perumahan di wilayah pinggiran Kota Semarang termasuk dalam tingkatan kurang efektif karena pembangunan perumahan Jatisari menerapkan kebijakan penyediaan sarana dan prasarana serta mampu mengurangi jumlah kebutuhan rumah sebesar 0,4%. Rencana pengembangan kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) telah menerapkan pola hunian berimbang namun karena saat ini masih dalam tahap pembangunan maka proporsi penyediaan rumahnya masih belum tepat sesuai rencana. Keberadaan rumah yang dikosongkan dalam perumahan sebesar 4,9% dengan status hak milik serta 6% penghuni yang memiliki rumah lebih dari satu mengindikasikan adanya ketidaktepatan sasaran dalam kepemilikan rumah. Hal ini disebabkan tidak adanya evaluasi terhadap hasil pembangunan perumahan yang telah dilakukan. Oleh karena itu disarankan kepada pemerintah untuk melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap hasil pembangunan perumahan, memberlakukan regulasi kepemilikan rumah untuk meminimalisir kepemilikan lebih dari satu rumah untuk

mencegah rumah kosong akibat ketidaktepatan sasaran kepemilikan rumah. Selain itu pengembang harus mengimplementasikan kebijakan akan penyediaan sarpras dan pola hunian berimbang dalam melakukan pembangunan perumahan guna mencapai penyediaan rumah yang efektif.

Judul skripsi Gilang Ramadhan (2017) : Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas program perumahan bersubsidi pada BTN Syariah cabang Surakarta. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan pengumpulan data primer dengan cara penyebaran kuesioner dan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka. Perhitungan efektivitas menggunakan uji validitas, uji reliabilitas dan kriteria efektivitas. Berdasarkan hasil penelitian dari pengujian validitas, reliabilitas dan kriteria efektivitas didapatkan masing-masing instrumen variabel efektivitas dengan indikator ketersediaan sumber daya dan kemudahan menunjukkan hasil efektif, sedangkan ketepatan sasaran dan keterjangkauan menunjukkan hasil cukup efektif. Dapat disimpulkan efektivitas program perumahan bersubsidi secara keseluruhan yakni 49,6% menunjukkan hasil cukup efektif. Hasil penelitian ini mencerminkan bahwa masih terdapat hal yang harus dibenahi dalam program perumahan bersubsidi dengan pembiayaan murabahah dan pengoptimalan peran perbankan di BTN Syariah cabang Surakarta.

Judul jurnal Dea Desita Siswanti : Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang. Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan mekanisme pengendalian kepemilikan rumah bersubsidi dilokasi

studi agar tepat sasaran. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif melalui wawancara, kuesioner, survey institusional, dan kajian literatur. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa analisis terhadap rumah bersubsidi di lokasi kajian menunjukkan bahwa hampir 30% unit tidak dimiliki oleh kelompok sasaran, 9% unit berstatus hak milik namun tidak dihuni dan 6% dijadikan barang investasi. Penelitian ini mengusulkan suatu mekanisme pengendalian antisipatif berupa persyaratan yang harus dipenuhi calon pembeli dan mekanisme pengendalian penghunian untuk memastikan bahwa rumah yang dibeli benar-benar digunakan sebagai tempat tinggal oleh pembelinya.

Judul jurnal Wapwera, Ali Parsa, Charles Egbu (2011) : Financing Low Income Housing in Nigeria. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis metode pembiayaan perumahan yang dilakukan oleh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Nigeria. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif kualitatif melalui survey dan kajian literatur. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa diperkirakan 75% - 80% penduduk negara Nigeria berpenghasilan rendah yang menunjukkan bahwa penyediaan perumahan bagi sebagian besar dari mereka adalah melalui perumahan swadaya. Ini adalah tantangan utama bagi negara berkembang seperti Nigeria yang tidak memiliki kerangka kelembagan dan kapasitas yang diperlukan untuk pembiayaan perumahan formal.

Judul buku Febby Asteriani (2011) : Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang terlibat ada saat melakukan

pemilihan lokasi perumahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif melalui survey, kuesioner dan juga tinjauan teori. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam menilai faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan, pada umumnya terjadi persamaan preferensi diantara para penghuni perumahan. Hampir semua sub faktor yang dianggap menentukan dan sub faktor yang dianggap tidak menentukan, terjadi persamaan preferensi di antara para penghuni perumahan.

Judul skripsi Meyul Betti Handayani (2015) : Penilaian Pengguna Perumahan Terhadap Kondisi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Lingkungan Perumahan Formal (Studi Kasus : Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru). Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi perumahan formal, mengidentifikasi ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, dan mengetahui kondisi fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan. penelitian ini menggunakan pendekatan analisis kuantitatif kualitatif melalui kuesioner dan observasi lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk tingkat kepuasan pengguna perumahan terhadap ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial berada pada tingkat belum puas sebesar 91,3%, maka untuk kondisi perumahan formal berupa kondisi keindahan arsitektur rumah berada pada kondisi biasa saja sebesar 76,7% , untuk kondisi fisik bangunan berada pada kondisi tidak kokoh dan tidak rapi sebesar 66,7%, dan untuk kepadatan bangunan berada pada kondisi padat sebesar 68,7% dan untuk pola unit hunian berada pada kondisi rumah tunggal sebesar 94,7%, untuk kondisi lingkungan perumahan berada pada kondisi kurang tertata rapi sebesar 70%, untuk luas halaman kosong berada pada kondisi <math><10\text{m}^2</math> sebesar 62%. Kualitas fasilitas umum berada pada kondisi tidak baik sebesar 32%, fasilitas sosial berada

pada kondisi tidak baik sebesar 40% dan pelayanan developer berada pada kondisi tidak sebesar 28%.

### 2.19 Penelitian Terdahulu

Penelitian-penelitian sebelumnya mengenai analisis efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) :



Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

No.	Penulis	Judul	Variabel	Metode Analisis	Kesimpulan
1.	Arum Novia Wijayanti Winny Astuti Gilang Yudana, Universitas Sebelas Maret (Surakarta,2011) Jurnal	Efektivitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi dalam Penyediaan Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Perum. Bumi Rejo Damai Pekalongan	a. Peran pemerintah b. Kemudahan mekanisme c. Tingkat penghunian d. Produk	a. Analisis deskriptif kualitatif, kuantitatif dan komparasi b. Deskriptif analitik	Bahwa indikator peran pemerintah pusat cukup efektif. Kemudian indikator kemudahan mekanisme efektif yang meliputi: ketepatan sasaran cukup efektif, keterjangkauan kurang efektif. Sedangkan indikator produk meliputi: rumah cukup efektif, sarana prasarana cukup efektif, keberdayaan masyarakat kurang efektif. Tingkat penghunian kurang efektif. Secara keseluruhan secara umum dinilai kurang efektif. Sebab program mempunyai hasil yang kurang memberikan pengaruh sesuai yang diinginkan.
2.	Intan Hapsari Universitas Diponegoro (Semarang,2011) Tugas Akhir	Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah	a. Kebijakan pembangunan perumahan b. Tingkat kebutuhan rumah ( <i>backlog</i> ) c. Keterhunian perumahan d. Efektivitas pembangunan perumahan	Analisis deskriptif kuantitatif	Efektivitas pembangunan perumahan di wilayah pinggiran kota Semarang termasuk dalam tingkatan kurang efektif dengan penjabaran: a. Pembangunan perumahan Jatisari telah menerapkan kebijakan penyediaan sarana prasarana serta mampu mengurangi jumlah kebutuhan rumah sebesar 0,4% b. Rencana pengembangan kawasan BSB telah menerapkan pola hunian berimbang namun karena saat ini masih dalam tahap pembangunan maka proporsi penyediaan rumahnya masih belum tepat sesuai rencana c. Keberadaan rumah yang dikosongkan dalam perumahan sebesar 4,9% dengan status hak milik serta 6% penghuni yang memiliki rumah lebih dari satu mengindikasi adanya ketidaktepatan sasaran dalam kepemilikan rumah

3.	Gilang Ramadhan Institut Agama Islam Negeri Surakarta (Surakarta,2017) Skripsi	Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta	a. Efektivitas program b. Perumahan KPR	Analisis deskriptif kuantitatif	Berdasarkan hasil penelitian didaaptkanpada masing-masing instrumen variabel efektivitas dengan indikator ketersediaan sumber daya dan kemudahan menunjukkan hasil efektif sedangkan ketepatan sasaran dan keterjangkauan menunjukkan hasil cukup efektif. Efektivitas program perumahan bersubsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Surakarta maka dapat dilihat dalam perhitungan efektivitas seluruh indikator yaitu 49,6%. Hal ini menunjukkan bahwa kriteria interpretasi skor efektivitas program perumahan subsidi dikatakan cukup efektif.
4.	Dea Desita Siswanti Universitas Diponegoro (Semarang,2013) Jurnal	Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang	a. Karakteristik penghuni b. Status kepemilikan c. Proses pembelian RSH d. Sistem pelaksanaan pengelolaan RSH oleh developer	Analisis deskriptif kuantitatif	Analisis terhadap rumah bersubsidi dilokasi kajian menunjukkan bahwa hampir 30% unit tidak dimiliki oleh kelompok sasaran, 9% unit berstatus hak milik namun tidak dihuni, dan 6% dijadikan barang investasi. Penelitian ini mengusulkan suatu mekanisme pengendalian antisipatif berupa persyaratan yang harus dipenuhi calon pembeli dan mekanisme pengendalian penghunian untuk memastikan bahwa rumah yang dibeli benar-benar digunakan sebagai tempat tinggal oleh pembelinya.

5.	S.D. Wapwera Ali Parsa Charles Egbu, University of Salford (Salford, UK, 2011) Jurnal	<i>Financig low income housing in Nigeria</i>	a. Pembiayaan perumahan b. Jangkauan pembiayaan c. Struktur pembiayaan	Analisis deskriptif kuantitatif kualitatif	Diperkirakan 75% - 80% penduduk negara Nigeria berpenghasilan rendah yang menunjukkan bahwa penyediaan perumahan bagi sebagian besar dari mereka adalah melalui perumahan swadaya. Ini adalah tantangan utama bagi negara berkembang seperti Nigeria yang tidak memiliki kerangka kelembagan dan kapasitas yang diperlukan untuk pembiayaan perumaha formal.
6.	Febby Asteriani	Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan	a. Aksesibilitas b. Kelengkapan prasarana c. Kondisi lingkungan d. Kondisi sosial ekonomi e. Kondisi fisik wilayah f. Kualitas perumahan g. Kependudukan h. Kelengkapan fasilitas perumahan i. Aspek legalitas perumahan j. Aspek teknis perumahan k. Aspek kesehatan	Analisis kuantitatif	Semua kajian tentang faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan yang terdapat pada landasan teori merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh penghuni perumahan, namun tidak semua sub faktor yang terkandung dalam setiap faktor tersebut dianggap menentukan. Dalam menilai faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan, pada umumnya terjadi persamaan preferensi diantara para penghuni perumahan. Hampir semua sub faktor yang dianggap menentukan dan sub faktor yang dianggap tidak menentukan, terjadi persamaan preferensi di antara para penghuni perumahan.

7.	Meyul Betti Handayani Universitas Islam Riau (Pekanbaru, 2015) Tugas Akhir	Penilaian Pengguna Perumahan Terhadap Kondisi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Lingkungan Perumahan Formal (Studi Kasus : Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Faktor fisik perumahan</li> <li>b. Faktor lingkungan perumahan</li> <li>c. Faktor ketersediaan</li> <li>d. Faktor kepuasan</li> <li>e. Faktor kondisi</li> </ul>	Analisis kuantitatif dan kualitatif	<p>Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kepuasan pengguna perumahan terhadap ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial berada pada tingkat belum puas sebesar 91,3%, maka untuk kondisi perumahan formal berupa kondisi keindahan arsitektur rumah berada pada kondisi biasa saja sebesar 76,7% , untuk kondisi fisik bangunan berada pada kondisi tidak kokoh dan tidak rapi sebesar 66,7%, dan untuk kepadatan bangunan berada pada kondisi padat sebesar 68,7% dan untuk pola unit hunian berada pada kondisi rumah tunggal sebesar 94,7%, untuk kondisi lingkungan perumahan berada pada kondisi kurang tertata rapi sebesar 70%, untuk luas halaman kosong berada pada kondisi &lt;10m<sup>2</sup> sebesar 62%. Kualitas fasilitas umum berada pada kondisi tidak baik sebesar 32%, fasilitas sosial berada pada kondisi tidak baik sebesar 40% dan pelayanan developer berada pada kondisi tidak sebesar 28%.</p>
----	--	--	--	-------------------------------------	---

Sumber: Penulis, 2019



## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan deskriptif berupa penggambaran terhadap fenomena yang ada. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang memberikan uraian mengenai gejala sosial yang diteliti tanpa membuat hubungan dan perbandingan dengan sejumlah variabel yang lain (Utama, 2012). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Penelitian kualitatif itu sendiri merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Metode penelitian kualitatif memiliki fokus masalah penelitian yaitu dengan melakukan pengkajian secara sistematis, mendalam, dan bermakna (Krisyantono, 2006).

#### 3.2. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif kualitatif. Metode analisis deskriptif melalui studi kepustakaan dengan data yang diukur dalam suatu skala *numeric* (angka) dengan menggunakan analisis skala *Likert* untuk ukuran efektivitas. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui ukuran efektivitas program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Alat ukur penelitian ini berupa kuesioner dan data primer serta hasil wawancara dari sumber/instansi terkait. Data yang diperoleh berupa jawaban dari responden masyarakat terhadap pernyataan yang diajukan.

Teknik penyebaran kuesioner atau perolehan responden dalam penelitian ini diambil dari lokasi yakni di perumahan yang termasuk dalam kategori rumah sederhana bersubsidi di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

Setelah menentukan pertanyaan, langkah selanjutnya adalah pembentukan skala untuk memilih satu format jawaban dari daftar pertanyaan. Dari penelitian ini menjelaskan angka dari variabel dengan metode penelitian statistik.

### **3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian**

#### **3.3.1 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada perumahan tipe sederhana bersubsidi yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang ada di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

#### **3.3.2 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian dilakukan selama enam bulan setelah seminar proposal selanjutnya dilakukan pengumpulan data primer dan sekunder, pengolahan data yang telah diperoleh dan menganalisis, selanjutnya dilakukan penyusunan laporan seminar hasil penelitian. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut ini:

**Tabel 3.1 Waktu Penelitian**

No	Tahap dan Kegiatan Penelitian	(Waktu/Bulan)												
		2018		2019										
		11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1.	Persiapan penyusunan proposal tugas akhir	√	√	√	√									
2.	Seminar proposal tugas akhir					√								
3.	Pengumpulan data primer dan sekunder					√	√	√						
4.	Pengolahan, analisis, dan penyusunan laporan hasil penelitian							√	√	√				
5.	Bimbingan penyusunan hasil penelitian									√	√			
6.	Seminar hasil penelitian												√	

Sumber : Analisis, 2019

### 3.4 Jenis dan Sumber Data

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka penelitian menggunakan metode kualitatif. Pendekatan kualitatif sendiri pada dasarnya penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan, dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari pengaruh sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur atau digambarkan melalui pendekatan kuantitatif (Saryono, 2010). Berdasarkan rumusan masalah yang diangkat, penelitian ini mendeskripsikan secara rinci tentang efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) Kota Pekanbaru dengan studi kasus di Kecamatan Tenayan Raya. Untuk memahami hal tersebut, perlu diteliti indikator-indikator

yang menjadi alat ukur perhitungan tingkat efektivitas atas terimplementasinya program ini.

### 3.4.1 Jenis Data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data kualitatif dan kuantitatif objek dalam ruang lingkup penelitian baik dalam bentuk uraian kalimat maupun penjelasan yang meliputi mekanisme program, sasaran program, serta aspek fisik objek penelitian, maupun karakteristik wilayah penelitian.

### 3.4.2 Sumber Data

Sumber data penelitian ini adalah :

#### a. Data Primer

Merupakan sumber data penelitian yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara). Data primer secara khusus dikumpulkan untuk menjawab penelitian. Penelitian dengan data primer dapat mengumpulkan data sesuai dengan yang diinginkan, karena data yang tidak relevan dengan tujuan penelitian dapat dieliminir atau setidaknya dikurangi (Bambang dan Indriantoro, 2009: 147 dalam Gilang, 2017).

Data dalam penelitian ini diperoleh dengan cara membagikan kuesioner secara langsung kepada responden, yaitu hasil kuesioner disebarkan kepada pemilik rumah yang menghuni rumah yang ada di perumahan subsidi yang tersebar di Kecamatan Tenayan Raya yang telah terdata oleh *Real Estate Indonesia* (REI). Selain kuesioner, ada pula

wawancara yang ditujukan kepada pihak instansi pemerintahan yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Pekanbaru untuk menjawab penelitian.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dengan cara studi pustaka dengan melakukan studi literatur melihat jurnal, buku, artikel, internet, dan skripsi terdahulu baik dari literatur cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan topik penelitian.

### **3.5 Alat dan Bahan Penelitian**

Dalam pelaksanaan penelitian ini terdapat beberapa alat dan bahan yang digunakan untuk kemudahan dalam proses penelitian yang dilakukan, adapun alat dan bahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Buku-buku dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian sebagai literatur
2. Laptop
3. Kamera
4. Alat Tulis
5. Data REI

### **3.6 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel**

#### **3.6.1 Populasi**

Populasi merupakan sekelompok orang atau kejadian yang mempunyai karakteristik tertentu. Adapun dengan kata lain populasi itu merupakan objek dimana kita tertarik untuk mempelajari atau menjadikan itu objek penelitian.

Dalam penelitian ini yang menjadi objek yaitu kawasan perumahan sederhana bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

### 3.6.2 Sampel

Sampel merupakan himpunan bagian dari unit populasi. Sampel dalam penelitian ini adalah jumlah rumah tangga masyarakat yang menghuni perumahan bersubsidi di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru. Sebelum diketahui jumlah sampel yang akan di peroleh, berikut tabel pembangunan perumahan bersubsidi yang terdaftar di Real Estate Indonesia:

**Tabel 3.2. Jumlah Pembangunan Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2015-2018**

Nama Perumahan dan Lokasi	Tipe Rumah	Jumlah Unit	Tahun	Jumlah sampel
	RSH			
Cluster Puri Harmony Jl. Indrapuri Kel.Rejosari Kec. Tenayan Raya-Pekanbaru	36/108	21	2015	11
Pesona Alam Indah Jl.Naras 1 Alam Raya Kel.Sialang Sakti Kec.Tenayan Raya	36/108	36	2017	18
Griya Teratai Indah Jl.Teratai Kel.Kulim Kec.Tenayan Raya	36/108	31	2017	16
Bakti Cipta Residence Jl. Budi Bakti Kel.Sialang Sakti Kec.Tenayan Raya	36/108	14	2017	7
Griya Temuri Alam Raya Jl.Naras 1 Alam Raya Kec. Tenayan Raya	36/108	12	2017	6
Nuansa Kulim Indah tahap 2,3,4 Jl.Simpang Jengkol Kel.Sialang Sakti Kec.Tenayan Raya	36/108	32	2017	16
Cahaya Kuda Laut Jl. Kuda Laut/Pinang Merah Kel. Pematang Kapau Kec.Tenayan Raya	36/108	7	2017	4
Puri Harmony Jl. Indrapuri Ujung Kel.Rejosari Kec.Tenayan Raya	36/108	13	2017	7

Puri Sejahtera Jl.Madya Puri Kel.Rejosari Kec.TenayanRaya	36/108	5	2017	3
Sail Mekar Baru Jl.Proyek Kel.Sail.Kec.Tenayan Raya	36/108	8	2017	4
Bukit Tenayan Permai Jl. Hangtuah Kel.Industri Tenayan	36/108	14	2017	7
Panorama Indah Residence II Jl.Indrapuri Ujung Kec.Tenayan Raya	36/108	4	2017	2
PANORAMA INDAH RESIDENCE Jl.Indrapuri Ujng Kel.Rejosari Kec.Tenayan Raya	36/108	13	2018	7
Jumlah	-	210	-	105

Sumber: *Real Estate Indonesia* (REI) 2018

Untuk mendapatkan jumlah sampel maka disini ditetapkan jumlah sampel untuk Kecamatan Tenayan Raya sebesar 105 sampel yang diambil dari 50% jumlah populasi yang ada berdasarkan kriteria tertentu.

### 3.6.3 Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode *purposive sampling* atau *judgement sampling*. *Purposive sampling* adalah salah satu teknik sampling non random dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian. Penggunaan *purposive sampling* ini memiliki syarat diantaranya memiliki kriteria atau batasan yang ditetapkan dan jumlah minimal sampel yang dijadikan subjek penelitian harus ditentukan sesuai kriteria. Menurut Sugiyono (2012), pengertian *purposive sampling* adalah teknik untuk menentukan sampel penelitian dengan beberapa pertimbangan tertentu berdasarkan kriteria-kriteria yang bertujuan agar data yang diperoleh nantinya bisa lebih representatif. Hal ini dilakukan sesuai dengan kriteria subjek populasi yang

ada di perumahan tipe 36 subsidi yang diprogramkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang ada di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

Adapun kriteria-kriteria penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perumahan program bersubsidi tipe 36 yang terdaftar di *Real Estate Indonesia* (REI) mulai tahun 2014 hingga 2018
2. Perumahan yang termasuk dalam program bersubsidi pemerintah tipe 36 yang tersebar di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

### **3.7 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data merupakan pengumpulan data yang menentukan berhasil atau tidaknya suatu penelitian. Pada metode penelitian kualitatif dan kuantitatif dikenal beberapa metode:

#### **3.7.1 Metode Wawancara**

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian. Wawancara yang digunakan adalah bentuk pertanyaan terstruktur. Dalam hal ini peneliti mula-mula menanyakan rentetan pertanyaan yang telah disusun kemudian satu persatu diperdalam dalam mengorek keterangan lebih lanjut. Wawancara pada penelitian ini dilakukan kepada responden yaitu pihak instansi/dinas terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bidang perumahan dan

permukiman agar mendapatkan informasi mendalam mengenai perizinan, PSU, *Land Banking*, dan zonasi.

### **3.7.2 Metode Kuesioner (Angket)**

Pengumpulan data penelitian pada kondisi tertentu kemungkinan tidak memerlukan kehadiran peneliti. Teknik ini memberikan tanggung jawab kepada responden untuk menjawab pertanyaan. Dalam teknik penyebaran kuesioner dalam penelitian ini diambil dari beberapa perumahan yang termasuk dalam kriteria perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru. Pada metode ini nantinya akan dilakukan penyebaran kuesioner kepada penghuni perumahan bersubsidi yang sesuai dengan data yang telah diperoleh yang masuk kriteria pemukim di perumahan subsidi.

### **3.7.3 Metode Observasi**

Metode observasi adalah proses pencatatan pola perilaku subyek (orang), obyek (benda) atau kejadian yang sistematis tanpa adanya pertanyaan atau komunikasi dengan individu yang diteliti. Dua di antaranya yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan. (Bambang dan Indriantoro, 2009: 157). Pada penelitian ini metode observasi digunakan untuk melihat dan membuktikan kondisi eksisting lapangan guna menjawab pertanyaan bagaimana kondisi sesungguhnya dari implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

### 3.8 Metode Pengolahan Data

#### 3.8.1 Deskriptif Kualitatif

Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang menggunakan pendekatan naturalistik untuk mencari dan menemukan pemahaman dari suatu latar yang berkonteks khusus. Dimana dari latar belakang permasalahan dikemukakan suatu problem yaitu pemenuhan kebutuhan perumahan dalam konteks masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan isu yang diangkat adalah penghuni perumahan pada rumah subsidi tipe kecil yang tidak tepat sasaran.

Dalam hal ini kasus yang diteliti adalah penghuni perumahan tipe 36 pada perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya sebagai lokasi penelitian. Pendekatan kualitatif yang digunakan adalah pendekatan kualitatif melalui deskriptif, yaitu metode analisis dengan cara melihat keadaan objek penelitian melalui uraian, pengertian atau penjelasan terhadap analisis yang bersifat terukur maupun tidak terukur. Dalam studi ini pendekatan deskriptif dimaksudkan untuk mencapai tujuan penelitian dengan beberapa sasaran seperti pada sasaran pertama yaitu untuk mendeskripsikan peran pemerintah dalam program perumahan bersubsidi ini bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Peran pemerintah akan dijelaskan secara kualitatif dengan melaksanakan proses wawancara langsung kepada pihak pemerintah terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta instansi terkait lainnya untuk mendapatkan informasi tentang peran serta pemerintah dalam program ini. Informasi yang akan diperoleh nantinya berupa bagaimana peran pemerintah dalam pemberian izin kepada pihak

pelaksana pengembangan program perumahan, penyediaan PSU, *Land Banking*, serta zonasi yang ditentukan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Adapun analisis deskriptif diperlukan untuk mencapai tujuan teridentifikasinya tingkat efektivitas pembangunan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan menghitung hasil jawaban atas pertanyaan yang telah diberikan kepada responden berkaitan dengan tercapai atau tidaknya tujuan dari program perumahan subsidi untuk MBR dengan keadaan yang sebenarnya setelah dilakukan penelitian dengan mengacu pada batasan yang ada yang kemudian dari batasan itulah dapat ditarik kesimpulan apakah implementasi program rumah subsidi untuk MBR ini dapat dikatakan efektif dalam pelaksanaannya.

### **3.8.2 Teknik Analisis Deskriptif Kualitatif (*Skala Likert*)**

Pada analisis ini dilakukan pembahasan mendalam terkait masalah yang akan dibahas. Menurut Sugiyono (2012), skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau kelompok orang tentang fenomena sosial. Dengan skala Likert maka variabel yang akan diukur dijabarkan menjadi indikator variabel, kemudian indikator tersebut dijadikan sebagai titik tolak untuk menyusun item-item instrument yang dapat berupa pertanyaan atau pernyataan. Indeks yang digunakan dalam skala ini adalah:

**Tabel 3.3 Indeks Skala Likert**

No.	Jawaban	Skor
1.	Sangat setuju	5
2.	Setuju	4
3.	Kurang setuju	3
4.	Tidak setuju	2
5.	Sangat tidak setuju	1

Sumber: Sugiyono (2012)

Analisis ini digunakan untuk menganalisis nilai efektivitas berdasarkan indikator yang telah ditentukan dalam penelitian ini terkait perumahan bersubsidi untuk MBR di Kecamatan Tenayan Raya. Data olahan untuk dimasukkan dalam analisis ini diperoleh dari responden yaitu masyarakat yang menjadi penghuni perumahan tersebut. Nantinya setelah diperoleh data tersebut barulah dikelompokkan dan diolah sehingga menghasilkan kesimpulan apakah program ini telah terlaksana dengan baik atau tidaknya. Kesimpulan yang diperoleh berasal dari hasil hitungan efektivitas berdasarkan indikator yang tersedia.

Apabila skor efektivitas hasil hitungan diperoleh angka besar dari 60% maka program dinyatakan efektif namun bila skor hitungan yang diperoleh berada pada angka kurang dari 40% maka implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dikatakan tidak efektif pelaksanaannya.

### **3.9. Variabel Penelitian**

Dalam sebuah penelitian harus ditentukan dahulu variabelnya sebelum pengumpulan data. Variabel merupakan beberapa bagian fokus penelitian yang kita bahas dari sebuah judul penelitian. Variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.4 Variabel Penelitian**

Variabel	SubVariabel	Indikator	Metode/Alat Penelitian
Peran Pemerintah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemberian kemudahan perizinan</li> <li>2. Penyediaan PSU</li> <li>3. Penyediaan <i>Land Banking</i></li> <li>4. Penetapan Zonasi</li> </ol>		Deskriptif Kualitatif
Mekanisme Program	1. Mekanisme pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kemudahan dalam persyaratan dan prosedur</li> <li>2. Kemudahan dalam sistem pembayaran</li> </ol>	Deskriptif kualitatif
	2. Ketepatasaran	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Belum pernah memiliki rumah</li> <li>2. Belum pernah menerima subsidi perumahan</li> <li>3. Jenis Pekerjaan</li> <li>4. Pendapatan</li> </ol>	
	3. Keterjangkauan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Harga jual mampu dipenuhi MBR</li> <li>2. Kemampuan MBR membayar cicilan</li> </ol>	
Produk Perumahan	1. Standarisasi fisik rumah	1. Rumah sesuai standar lingkungan (layak huni)	Deskriptif kualitatif
	2. Prasarana	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jaringan jalan</li> <li>2. Drainase</li> <li>3. Sumber air bersih</li> <li>4. Sanitasi dan persampahan</li> <li>5. Jaringan listrik</li> </ol>	
	3. Keberdayaan Masyarakat	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memiliki kemauan (rencana) untuk melakukan pemeliharaan terhadap rumah</li> <li>2. Memiliki kemampuan (biaya) untuk melakukan pemeliharaan terhadap rumah</li> </ol>	
	4. Tingkat Penghunian	1. Memberikan rasa aman dan nyaman	

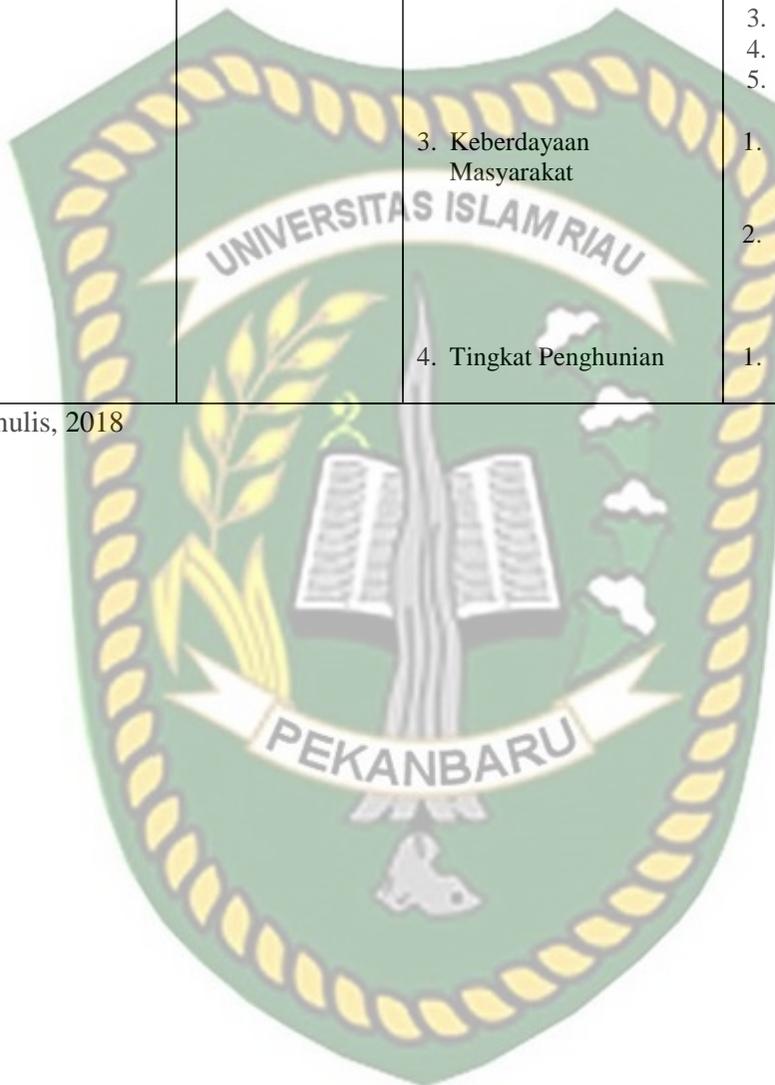
Sumber : Analisis, 2019

Tabel 3.5. Desain Penelitian

No.	Sasaran	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber	Metode Analisis
1.	Mengetahui peran pemerintah daerah dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).	Peran pemerintah	Berdasarkan UU No.23 Th.2014: 1. Pemberian kemudahan perizinan 2. Penyediaan PSU 3. Penyediaan Land Banking 4. Penetapan zonasi		Wawancara Instansi Observasi Lapangan RTRW, RPJMD RTRW, RPJMD	Deskriptif kualitatif
2.	Mengetahui efektivitas mekanisme program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).	Mekanisme program	1. Mekanisme pembiayaan  2. Ketepatsasaran  3. Keterjangkauan	1. Kemudahan dalam persyaratan dan prosedur 2. Kemudahan dalam sistem pembayaran  1. Belum pernah memiliki rumah 2. Belum pernah menerima subsidi perumahan 3. Jenis pekerjaan 4. Pendapatan  1. Harga jual mampu dipenuhi MBR 2. Kemampuan MBR untuk membayar cicilan	Dokumen program  Responden  Responden	Deskriptif kualitatif (Analisis Efektivitas Skala Likert)

3.	Mengetahui efektivitas hasil pembangunan dari program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).	Produk perumahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Standarisasi Fisik Rumah</li> <li>2. Prasarana</li> <li>3. Keberdayaan Masyarakat</li> <li>4. Tingkat Penghunian</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rumah sesuai standar lingkungan (layak huni)</li> <li>1. Jaringan jalan</li> <li>2. Drainase</li> <li>3. Sumber air bersih</li> <li>4. Sanitasi dan persampahan</li> <li>5. Jaringan listrik</li> <li>1. Memiliki kemauan (rencana) untuk melakukan pemeliharaan terhadap rumah</li> <li>2. Memiliki kemampuan (biaya) untuk melakukan pemeliharaan terhadap rumah</li> <li>1. Memberikan rasa aman dan nyaman</li> </ol>	<p>Permenpera RI No.25 Thn.2011 (Responden)</p> <p>Permenpera RI No.25 Thn 2011 (Responden &amp; Observasi)</p> <p>Responden &amp; Observasi</p> <p>Responden &amp; Observasi</p>	Deskriptif kualitatif (Analisis Efektivitas Skala Likert)
----	---	------------------	---	---	---	---

Sumber: Olahan Penulis, 2018



## BAB IV

### GAMBARAN UMUM WILAYAH

#### 4.1 Gambaran Umum Kota Pekanbaru

##### 4.1.1 Sejarah Kota Pekanbaru

Nama Pekanbaru dahulunya dikenal dengan nama “Senapelan” yang saat itu dipimpin oleh seorang Kepala Suku disebut Batin. Daerah ini terus berkembang menjadi kawasan pemukiman baru dan seiring waktu berubah menjadi Dusun Payung Sekaki yang terletak di muara Sungai Siak. Pada tanggal 9 April 1689, telah diperbaharui sebuah perjanjian antara Kerajaan Johor dengan Belanda (VOC) dimana dalam perjanjian tersebut Belanda diberi hak yang lebih luas. Diantaranya pembebasan cukai dan monopoli terhadap beberapa jenis barang dagangan. Selain itu Belanda juga mendirikan Loji di Petapahan yang saat itu merupakan kawasan yang maju dan cukup penting.

Karena kapal Belanda tidak dapat masuk ke Petapahan, maka Senapelan menjadi tempat perhentian kapal-kapal Belanda, selanjutnya pelayaran ke Petapahan dilanjutkan dengan perahu-perahu kecil. Dengan kondisi ini, Payung Sekaki atau Senapelan menjadi tempat penumpukan berbagai komoditi perdagangan baik dari luar untuk diangkut ke pedalaman, maupun dari pedalaman untuk dibawa keluar berupa bahan tambang seperti timah, emas, barang kerajinan kayu dan hasil hutan lainnya. Terus berkembang, Payung Sekaki atau Senapelan memegang peranan penting dalam lalu lintas perdagangan. Letak Senapelan yang

strategis dan kondisi Sungai Siak yang tenang dan dalam membuat perkampungan ini memegang posisi silang baik dari pedalaman Tapung maupun pedalaman Minangkabau dan Kampar.

Hal ini juga merangsang berkembangnya sarana jalan darat melalui rute Teratak Buluh (Sungai Kelut), Tangjerang hingga ke Senapelan sebagai daerah yang strategis dan menjadi pintu gerbang perdagangan yang cukup penting. Perkembangan Senapelan sangat erat dengan Kerajaan Siak Sri Indrapura. Semenjak Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah menetap di Senapelan, beliau membangun Istana di Kampung Bukit dan diperkirakan istana tersebut terletak dilokasi Mesjid Raya sekarang. Sultan kemudian berinisiatif membuat pekan atau pasar di Senapelan namun tidak berkembang. Kemudian usaha yang dirintis tersebut dilanjutkan oleh putranya Raja Muda Muhammad Ali yang bergelar Sultan Muhammad Ali Abdul Jalil Muazamsyah meskipun lokasi pasar bergeser di sekitar Pelabuhan Pekanbaru sekarang.

Akhirnya menurut catatan yang dibuat oleh Imam Suhil Siak, Senapelan yang kemudian lebih populer disebut Pekanbaru resmi didirikan pada tanggal 21 Rajab hari Selasa tahun 1204 H bersamaan dengan 23 Juni 1784 M oleh Sultan Muhammad Ali Abdul Jalil Muazamsyah dibawah pemerintahan Sultan Yahya yang kemudian ditetapkan sebagai hari jadi Kota Pekanbaru. Sejak ditinggal oleh Sultan Muhammad Ali Abdul Jalil Muazamsyah, penguasaan Senapelan diserahkan kepada Datuk Bandar yang dibantu oleh empat Datuk besar yaitu Datuk Lima Puluh, Datuk Tanah Datar, Datuk Pesisir, dan Datuk Kampar. Mereka tidak memiliki wilayah sendiri tetapi mendampingi Datuk Bandar.

Keempat Datuk tersebut bertanggungjawab kepada Sultan Siak dan jalannya pemerintahan berada sepenuhnya ditangan Datuk Bandar.

#### 4.1.2 Karakteristik Lokasi Wilayah

##### 4.1.2.1 Luas dan Batasan Wilayah Administrasi

Kota Pekanbaru terdiri dari 12 Kecamatan dan 83 Kelurahan, dengan luas 632,26 km<sup>2</sup>. Luas wilayah per kecamatan dapat dilihat pada tabel 4.1

**Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Pekanbaru menurut Kecamatan**

No	Kecamatan	Luas (Km <sup>2</sup> )	Persentase (%)
1	Pekanbaru Kota	2,26	0,36
2	Sail	3,26	0,52
3	Sukajadi	3,76	0,59
4	Lima Puluh	4,04	0,64
5	Senapelan	6,65	1,05
6	Bukit Raya	22,05	3,49
7	Marpoyan Damai	29,74	4,70
8	Payung Sekaki	43,24	6,84
9	Tampan	59,81	9,46
10	Rumbai	128,85	20,38
11	Rumbai Pesisir	157,33	24,88
12	Tenayan Raya	171,27	27,09
Jumlah		632,26	100

Sumber: Pekanbaru Dalam Angka 2016

Kota Pekanbaru secara administrasi berbatasan langsung dengan daerah Kabupaten sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar

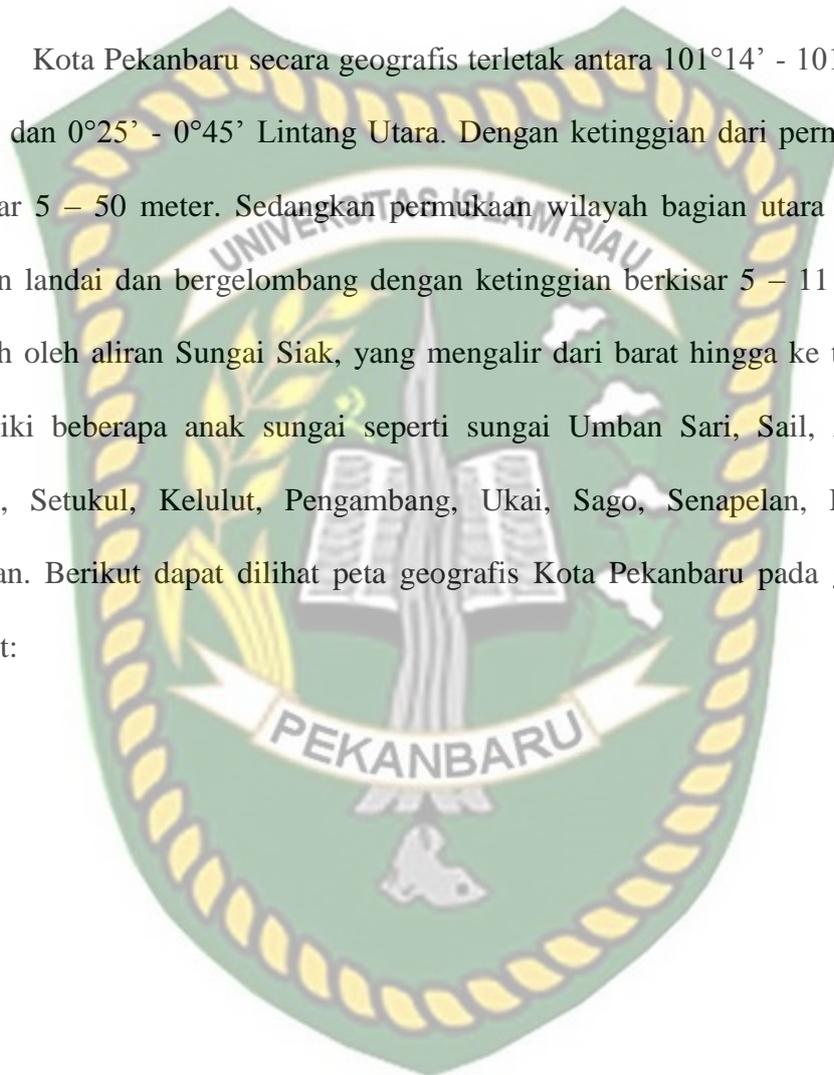
Sebelah Selatan : Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan

Sebelah Timur : Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan

Sebelah Barat : Kabupaten Kampar

#### 4.1.2.2 Letak dan Kondisi Geografis

Kota Pekanbaru secara geografis terletak antara  $101^{\circ}14'$  -  $101^{\circ}34'$  Bujur Timur dan  $0^{\circ}25'$  -  $0^{\circ}45'$  Lintang Utara. Dengan ketinggian dari permukaan laut berkisar 5 – 50 meter. Sedangkan permukaan wilayah bagian utara merupakan daratan landai dan bergelombang dengan ketinggian berkisar 5 – 11 meter, dan dibelah oleh aliran Sungai Siak, yang mengalir dari barat hingga ke timur, serta memiliki beberapa anak sungai seperti sungai Umban Sari, Sail, Air Hitam, Sibam, Setukul, Kelulut, Pengambang, Ukai, Sago, Senapelan, Limau dan Tampan. Berikut dapat dilihat peta geografis Kota Pekanbaru pada gambar 4.1 berikut:



Peta geografis pekanbaru

Gambar 4.1



### 4.1.3 Kondisi Fisik

#### 4.1.3.1 Topografi

Kota Pekanbaru terletak pada ketinggian 5 – 50 meter diatas permukaan laut. Kawasan pusat kota dan sekitarnya relatif datar dengan ketinggian rata-rata antara 10 – 20 meter di atas permukaan laut. Sedangkan kawasan Tenayan dan sekitarnya umumnya mempunyai ketinggian antara 25 – 50 meter di atas permukaan laut. Kawasan yang relatif tinggi dan berbukit terutama dibagian utara kota, khususnya di Kecamatan Rumbai dan Rumbai Pesisir dengan ketinggian rata-rata sekitar 50 meter di atas permukaan laut.

Sebagian besar wilayah Kota Pekanbaru (44%) mempunyai tingkat kemiringan antara 0 – 20% atau relatif datar. Sedangkan wilayah kota yang agak landai hanya sekitar 17%, landai (21%), dan sangat landai (13%). Sedangkan yang relatif curam hanya sekitar 4 – 5% yang terdapat di Kecamatan Rumbai Pesisir.

#### 4.1.3.2 Geologi

Kota Pekanbaru mempunyai struktur geologi yang terdiri atas sesar mendatar dengan arah umum barat laut – tenggara, lipatan *siklin* dan *antiklin* dengan arah penunjaman ke timur – laut daya. Struktur geologi tersebut masuk dalam sistem patahan Semangko yang diduga terjadi pada masa Miosen Tengah. Secara Morfologi atau bentang alam Kota Pekanbaru dapat dibedakan atas 3 bagian, yaitu:

- a. Morfologi dataran, terutama di Kecamatan Pekanbaru Kota, Senapelan, Lima Puluh, Sukajadi, Sail, dan sebagian Wilayah Rumbai, Rumbai Pesisir, Tenayan

Raya, Tampan, Marpoyan Damai, dan Payung Sekaki. Luas Morfologi ini diperkirakan sekitar 65% dari wilayah kota. Daerah ini merupakan endapan sungai dan rawa, dan sebagian besar merupakan daerah yang rawan genangan dan banjir. Kawasan ini relatif datar dengan kemiringan kurang dari 5%.

- b. Morfologi perbukitan rendah, terutama terdapat di kawasan utara, selatan, dan sebagian wilayah barat dan timur, memanjang dari barat laut – tenggara. Satuan morfologi ini tersusun oleh batu lumpur, batu pasir, sedikit batu lanau, batuan malihan, dan granit. Kawasan ini terletak pada ketinggian antara 20 – 35 meter di atas permukaan laut, dengan kemiringan kurang dari 20%.
- c. Morfologi perbukitan sedang, terutama dibagian utara wilayah kota yang merupakan kawasan perbukitan dengan arah memanjang dari barat laut – tenggara. Wilayah ini ditumbuhi vegetasi tanaman keras sebagai hutan lindung.

#### 4.1.3.3 Hidrologi

Aliran sungai di Kota Pekanbaru di antaranya sebagai berikut:

- a. Sungai Siak, dengan lebar rata-rata 96 meter dan kedalaman rata-rata 8 meter, dipengaruhi oleh pasang surut air laut, kecepatan aliran rata-rata 0,75 liter/detik
- b. Sungai Senapelan merupakan penampung utama bagi wilayah sebelah barat Jalan Jenderal Sudirman dan sebelah utara Jalan Tuanku Tambusai, dengan lebar rata-rata 3-4 meter
- c. Sungai Sail, merupakan penampung utama bagi wilayah sekitar Pasar Cik Puan yang dibatasi Jalan Pelajar disebelah barat, Jalan Pepaya di sebelah timur, Jalan Mangga di sebelah utara dan Jalan Tuanku Tambusai di selatan.

d. Sungai Sago merupakan penampung bagi wilayah sebelah barat Jalan Sudirman. Sungai Lunau, Sungai Tanjung Datuk I dan II

Sistem drainase Kota Pekanbaru memanfaatkan saluran alami yang ada, seperti sungai, rawa, dan lain-lain. Sistem drainase Kota Pekanbaru mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- a. Lokasi pembuangan utama drainase kota adalah Sungai Siak
- b. Saluran drainase primer adalah anak-anak Sungai Siak
- c. Saluran drainase sekunder dan tersier pada sub basin anak-anak Sungai Siak
- d. Sistem drainase Kota Pekanbaru umumnya menggunakan sistem gravitasi yang tergantung pada kondisi topografi. Kondisi topografi Pekanbaru yang relatif datar menyebabkan sistem pengaliran air hujan tidak dapat terjadi dengan baik.

Sistem drainase yang berfungsi sebagai *retention pond* adalah rawa-rawa di sebelah utara Sungai Siak, sampai dengan batas Jl. Sekolah, wilayah rawa ini dibagi 2 (dua) oleh Jl. Yos Sudarso menjadi rawa sebelah barat dan rawa sebelah timur. Wilayah yang terletak di te[rian Sungai Siak dan anak-anak Sungai Siak merupakan kawasan yang berpotensi banjir dan genangan. Secara topografi kawasan ini terletak pada daerah yang relatif rendah dengan ketinggian elevasi antara 1,50 sampai 2,50 meter di atas permukaan air laut dan setiap musim hujan sering mengalami banjir yang disebabkan oleh:

- a. Meluapnya Sungai Siak
- b. Tingginya curah hujan, terutama dibagian hulu, dan
- c. Pengaruh pasang dari laut

Di samping masalah tersebut, anak-anak sungai dan saluran drainase dalam kota yang mengalir ke Sungai Siak sering tidak lancar dan berpotensi terjadinya genangan lokal dan banjir di beberapa lokasi. Kondisi ini mengakibatkan terganggunya aktivitas masyarakat di daerah perkotaan, khususnya di musim penghujan.

#### 4.1.3.4 Klimatologi

Kota Pekanbaru mempunyai iklim tropis dengan suhu udara maksimum berkisar antara  $31,0^{\circ}\text{C}$  –  $33,4^{\circ}\text{C}$  dengan suhu udara minimum berkisar antara  $23,4^{\circ}\text{C}$  –  $24,4^{\circ}\text{C}$ . Curah hujan antara 73,9 – 584,1 mm/tahun. Kelembaban maksimum berkisar antara 85,5% - 93,2% dan kelembaban minimum berkisar antara 57,0 – 67,7%.

#### 4.1.4 Penggunaan Lahan

Luas lahan terbangun (*buit up areas*) sekitar 24% dari luas wilayah kota dan dimanfaatkan sebagai kawasan perumahan (sekitar 73% dari luas area terbangun), pusat pemerintahan, pendidikan, perdagangan industri, militer, bandara, dan lain-lain. Areal belum terbangun (*non built up areas*) adalah sekitar 76% dari luas wilayah kota saat ini yang merupakan kawasan lindung, perkebunan, semak belukar dan hutan. Areal ini sebagian besar terdapat di wilayah utara kota (Rumbai dan Rumbai Pesisir), Tenayan Raya, dan sekitarnya. Jenis penggunaan lahan tersebut seperti terlihat pada tabel 4.4.

**Tabel 4.2 Jenis Penggunaan Lahan di Wilayah Kota Pekanbaru**

Tutupan Lahan	Luas (km <sup>2</sup> )	Persentase
Sungai	5,37	0,85
Danau	1,07	0,17
Semak Belukar/ Alang-Alang	53,74	8,50
Tanah Kosong	1,07	0,17
Tegalan Ladang	44,57	7,05
Bandara	0,25	0,04
Empang	0,95	0,15
Hutan Rimba	7,84	1,24
Padang Rumput	0,32	0,05
Permukiman/Lahan Terbangun	136,19	21,54
Perkebunan	380,05	60,12
Rawa	0,32	0,05
Sawah Tadah Hujan	0,44	0,07
Total (m <sup>2</sup> )	632,2	100

Sumber: RPJMD Kota Pekanbaru 2017 – 2022

#### 4.1.5 Potensi Pengembangan Wilayah

Rencana pembagian Wilayah Pengembangan di Kota Pekanbaru adalah sebagai berikut :

- a. Wilayah Pengembangan (WP I), terdiri dari :
  - 1) Kecamatan Pekanbaru Kota
  - 2) Kecamatan Senapelan
  - 3) Kecamatan Limapuluh
  - 4) Kecamatan Sukajadi
  - 5) Kecamatan Sail
- b. Wilayah Pengembangan (WP II), terdiri dari :
  - 1) Kecamatan Rumbai
- c. Wilayah Pengembangan (WP III), terdiri dari :
  - 1) Kecamatan Rumbai Pesisir

d. Wilayah Pengembangan (WP IV), terdiri dari :

- 1) Kecamatan Tenayan Raya
- 2) Kecamatan Bukit Raya

e. Wilayah Pengembangan (WP V), terdiri dari :

- 1) Kecamatan Marpoyan Damai
- 2) Kecamatan Tampan
- 3) Kecamatan Payung Sekaki

Rencana arahan fungsi setiap Wilayah Pengembangan disesuaikan dengan fungsi dominan wilayah yang bersangkutan. Arahan dan rencana fungsi dari masing-masing Wilayah Pengembangan (WP) adalah sebagai berikut :

**a. Wilayah Pengembangan (WP)-I**

- 1) Pusat Kegiatan Perdagangan dan Jasa;
- 2) Pusat Kawasan Perkantoran Swasta
- 3) Pusat Perkantoran Pemerintahan Provinsi;
- 4) Kawasan Perkantoran Pemerintahan Kota;
- 5) Kawasan Permukiman

**b. Wilayah Pengembangan (WP)-II**

- 1) Kawasan Pendidikan;
- 2) Kawasan Permukiman;
- 3) Kawasan Perdagangan;
- 4) Kawasan Pertanian
- 5) Kawasan Lindung
- 6) Kawasan Rekreasi / wisata

**c. Wilayah Pengembangan (WP)-III**

- 1) Pusat Kegiatan Olahraga;
- 2) Kawasan Lindung ;
- 3) Kawasan Permukiman;
- 4) Pusat Kegiatan Pariwisata;

**d. Wilayah Pengembangan (WP)-IV**

- 1) Kawasan Permukiman;
- 2) Pusat Kegiatan Industri;
- 3) Pusat Kegiatan Pergudangan;
- 4) Kawasan Perdagangan;
- 5) Kawasan Perkantoran Pemerintahan Kota;
- 6) Kawasan Pariwisata;
- 7) Kawasan Pertanian

**f. Wilayah Pengembangan (WP)-V**

- 1) Pusat Kegiatan Pendidikan Tinggi
- 2) Kawasan Permukiman
- 3) Kawasan Perkantoran
- 4) Kawasan Perdagangan
- 5) Kawasan Pergudangan Terbatas

Arahan dan rencana fungsi dari masing-masing Wilayah Pengembangan (WP) dapat dilihat pada gambar 4.2 berikut :

Peta WP PKU gambar 4.2



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## 4.2 Gambaran Umum Kecamatan Tenayan Raya

### 4.2.1 Kondisi Geografis

Kecamatan Tenayan Raya merupakan salah satu kecamatan di wilayah Kota Pekanbaru, terdiri atas 116 RW dan 440 RT. Luas wilayah Kecamatan Tenayan Raya adalah 172,99 km<sup>2</sup>. Batas-batas wilayah Kecamatan Tenayan Raya adalah:

- a. Sebelah Timur: berbatasan dengan Kabupaten Pelalawan dan Kabupaten Siak
- b. Sebelah Barat: berbatasan dengan Sungai Sail
- c. Sebelah Utara: berbatasan dengan Sungai Siak
- d. Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kabupaten Kampar

Berikut adalah data luas wilayah masing-masing kelurahan yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 4.3 Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017**

No	Kelurahan	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )
1	Kulim	3,28
2	Tangkerang Timur	5,61
3	Rejosari	5,91
4	Bencah Lesung	10,10
5	Sialang Rampai	7,67
6	Pebatuan	16,84
7	Mentangor	23,75
8	Pematang Kapau	4,31
9	Sialang Sakti	9,27
10	Tuah Negeri	24,57
11	Melebung	35,21
12	Industri Tenayan	21,28
13	Bambu Kuning	5,20
Jumlah		172,99

Sumber: Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka, 2018

#### 4.2.2 Topografi

Kawasan Kecamatan Tenayan Raya dan sekitarnya umumnya mempunyai ketinggian antara 20 – 50 meter di atas permukaan laut. Tingkat kemiringan di Kecamatan Tenayan Raya itu sendiri dikatakan relatif sedang atau berada di antara angka 0 – 2%.



Sumber: Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka, 2018

**Gambar 4.3 Grafik Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut Menurut Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya**

#### 4.2.3 Geologi

Kecamatan Tenayan Raya yang menjadi salah satu kecamatan yang ada di Kota Pekanbaru, mempunyai struktur geologi yang terdiri atas sesar mendatar dengan arah umum barat laut – tenggara, lipatan siklin dan antiklin dengan arah penunjangan ke timur laut – barat daya. Struktur geologi tersebut termasuk dalam sistem patahan Sumatera. Sementara itu sesar-sesar mendatar ini termasuk dalam sistem patahan Semangko yang diduga terjadi pada masa Miosen Tengah.

Secara morfologi, bentang alam Kecamatan Tenayan Raya termasuk dalam morfologi dataran yang mana daerahnya merupakan endapan sungai dan rawa, dan sebagian besar merupakan daerah yang rawan genangan dan banjir. Kawasan ini relatif dengan kemiringan kurang dari 5%.

#### **4.2.4 Klimatologi**

Iklim di Kecamatan Tenayan Raya cenderung tropis dengan suhu udara maksimum berkisar antara 31,0°C – 33,4°C dengan suhu udara minimum berkisar antara 23,4°C – 24,4°C. Curah hujan antara 73,9 – 584,1 mm/tahun. Kelembapan maksimum berkisar antara 85,5% - 93,2% dan kelembapan minimum berkisar antara 57,0 – 67,7%.

#### **4.2.5 Potensi dan Pengembangan Kecamatan Tenayan Raya**

Kecamatan Tenayan Raya berdasarkan RTRW Kota Pekanbaru termasuk kepada Wilayah Pengembangan IV Kota Pekanbaru. Wilayah Pengembangan IV Kota Pekanbaru ini diarahkan pengembangan kawasannya untuk kawasan permukiman, pusat kegiatan industri, pusat kegiatan pergudangan, kawasan perdagangan, kawasan perkantoran pemerintah kota, kawasan pariwisata, dan kawasan pertanian. (Sumber: RTRW Kota Pekanbaru 2014-2034)

#### **4.2.6 Kependudukan**

Jumlah penduduk Kecamatan Tenayan Raya mencapai 163.610 jiwa pada tahun 2017. Angka ini mengalami peningkatan sebesar 3,21 persen dari tahun 2017. Kepadatan penduduknya mencapai 946 jiwa/km<sup>2</sup>, dengan kelurahan terpadat adalah Kelurahan Rejosari.

**Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan dan Jenis Kelamin di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017**

No	Kelurahan	Jenis Kelamin		Jumlah
		Laki-Laki	Perempuan	
1	Kulim	1073	968	2041
2	Tangkerang Timur	10174	9864	20038
3	Rejosari	11463	11090	22553
4	Bencah Lesung	11476	10846	22322
5	Sialang Rampai	2921	1851	4772
6	Pebatuan	5386	5086	10472
7	Mentangor	7570	7201	14771
8	Pematang Kapau	7952	7465	15417
9	Sialang Sakti	11192	10433	21625
10	Tuah Negeri	3267	3073	6340
11	Melebung	479	366	845
12	Industri Tenayan	1285	1268	2553
13	Bambu Kuning	10146	9715	19861
	Jumlah	84384	79226	163610

Sumber: Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka, 2018



Sumber: Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka, 2018

**Gambar 4.4 Grafik Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan dan Jenis Kelamin di Kecamatan Tenayan Raya**

**Tabel 4.5 Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya  
Tahun 2017**

No	Kelurahan	Luas (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )
1	Kulim	3,28	2041	622
2	Tangkerang Timur	5,61	20038	3574
3	Rejosari	5,91	22553	3818
4	Bencah Lesung	10,10	22322	2210
5	Sialang Rampai	7,67	4772	622
6	Pebatuan	16,84	10472	622
7	Mentangor	23,75	14771	622
8	Pematang Kapau	4,31	15417	3574
9	Sialang Sakti	9,27	21625	2333
10	Tuah Negeri	24,57	6340	258
11	Melebung	35,21	845	24
12	Industri Tenayan	21,28	2553	120
13	Bambu Kuning	5,20	19861	3818
Jumlah		172,99	163610	946

Sumber: Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka, 2018

**Tabel 4.6 Rata-Rata Banyaknya Anggota Rumah tangga (ART) Menurut  
Kelurahan di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017**

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Rumah Tangga	Rata-Rata Banyaknya ART
1	Kulim	2041	869	2,35
2	Tangkerang Timur	20038	4586	4,37
3	Rejosari	22553	5421	4,16
4	Bencah Lesung	22322	4903	4,55
5	Sialang Rampai	4772	1686	2,83
6	Pebatuan	10472	2556	4,10
7	Mentangor	14771	4386	3,37
8	Pematang Kapau	15417	4162	3,70
9	Sialang Sakti	21625	2787	7,76
10	Tuah Negeri	6340	956	6,63
11	Melebung	845	138	6,12
12	Industri Tenayan	2553	410	6,23
13	Bambu Kuning	19861	4796	4,14
Jumlah		163610	37656	4,64

Sumber: Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka, 2018

#### 4.2.7 Perekonomian

Sarana perekonomian yang ada di Kecamatan Tenayan Raya seperti toko, warung/kios mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya apalagi pasar kaget yang menjamur dimana-mana seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Peningkatan ini kurang merata disemua kelurahan yang ada di Kecamatan Tenayan Raya. Pada tahun 2014 jumlah toko sebanyak 450 unit meningkat menjadi 478 unit pada tahun 2017, dan warung/kios mengalami penambahan cukup pesat yang jumlahnya pada tahun 2016 sebanyak 2.456 unit dan 2017 sebanyak 2.756 unit.

**Tabel 4.7 Tabel Jumlah Sarana Perekonomian Menurut Kelurahan dan Jenis Sarana Perekonomian di Kecamatan Tenayan Raya 2017**

No	Kelurahan	Pasar Rakyat	Bank/BPR	Koperasi
1	Kulim	-	1	1
2	Tangkerang Timur	-	2	8
3	Rejosari	-	2	11
4	Bencah Lesung	-	-	7
5	Sialang Rampai	-	-	2
6	Pebatuan	-	-	2
7	Mentangor	1	2	3
8	Pematang Kapau	-	-	7
9	Sialang Sakti	-	-	2
10	Tuah Negeri	-	-	2
11	Melebung	-	-	-
12	Industri Tenayan	-	-	2
13	Bambu Kuning	-	-	8
Jumlah		1	7	55

Sumber : Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka 2018

#### 4.2.8 Prasarana

##### 4.2.8.1 Jaringan Jalan

**Tabel 4.8 Panjang Jalan Menurut Jenis Permukaan Jalan  
di Kecamatan Tenayan Raya Tahun 2017**

No	Kelurahan	Jenis Permukaan Jalan		
		Jalan Aspal	Jalan Diperkeras	Jalan Tanah
1	Kulim	32	27	23
2	Tangkerang Timur	36	29	16
3	Rejosari	55	20	17
4	Bencah Lesung	-	-	-
5	Sialang Rampai	-	-	-
6	Pebatuan	-	-	-
7	Mentangor	-	-	-
8	Pematang Kapau	-	-	-
9	Sialang Sakti	-	-	-
10	Tuah Negeri	-	-	-
11	Melebung	-	-	-
12	Industri Tenayan	-	-	-
13	Bambu Kuning	-	-	-
	Jumlah	123	76	56

Sumber : Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka Tahun 2018

#### 4.3 Gambaran Umum Kawasan Perumahan

Perumahan bersubsidi yang menjadi objek penelitian ini tersebar di Kecamatan Tenayan Raya. Hal ini dapat dilihat pada gambar 4.5 berikut:

PETA SEBARAN PERUMAHAN

Gambar 4.5



#### 4.3.1 Gambaran Lokasi Penelitian di Perumahan Cluster Puri Harmony

Cluster Puri Harmony merupakan salah satu kawasan perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru yang berada di Jalan Indrapuri Kelurahan Rejosari Kecamatan Tenayan Raya. Perumahan asri di alam lestari dan juga kontur tanah berbukit ini memiliki luas lahan sebesar 31.000 m<sup>2</sup> atau setara 3,1 Ha dan telah terbangun sebanyak 157 unit dengan berbagai tipe. Untuk rumah tipe 36/108 telah terbangun sebanyak 21 unit.



Sumber: Citra Satelit, 2019

**Gambar 4.6 Peta Citra Perumahan Cluster Puri Harmony**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.7 Perumahan Cluster Puri Harmony**

Wilayah perumahan Cluster Puri Harmony terletak berbatasan dengan batas - batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Madya Puri

Sebelah Timur : Musholla Al Karim

Sebelah Selatan : Perumahan Duta Harapan Permai

Sebelah Barat : SDN 95 Pekanbaru

Kedekatan lokasi perumahan dengan tempat ibadah juga sarana pendidikan membuat perumahan Cluster Puri Harmony sebagai perumahan yang berkembang. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini adalah perumahan tipe 36 dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> dan rumah tipe 45. Namun yang menjadi objek dalam penelitian yaitu rumah dengan tipe 36/108.

#### **4.3.2 Gambaran Lokasi Penelitian di Perumahan Pesona Alam Indah**

Perumahan Pesona Alam Indah merupakan salah satu kawasan perumahan bersubsidi di Kota Pekanbaru yang berada di Jalan Naras 1 Alam Raya Kelurahan Sialang Sakti Kecamatan Tenayan Raya. Perumahan asri di alam lestari ini telah terbangun sebanyak 36 unit dengan tipe 36/108.



Sumber: Citra Satelit, 2019

**Gambar 4.8** Peta Citra Perumahan Pesona Alam Indah



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.9** Perumahan Pesona Alam Indah

Wilayah perumahan Pesona Alam Indah terletak berbatasan dengan batas-batas berikut:

Sebelah Utara : Perumahan Pesona Alam Indah

Sebelah Timur : Jalan Sekuntum

Sebelah Selatan : Jalan Harapan Raya

Sebelah Barat : Jalan Sialang Bungkok

Kedekatan lokasi perumahan dengan jalan arteri, membuat perumahan Pesona Alam Indah ini berkembang dikarenakan dengan lokasi yang termasuk strategis dekat dengan jalan arteri sekunder membuat konsumen perumahan tertarik untuk memiliki hunian di lingkungan perumahan ini.

#### 4.3.3 Gambaran Lokasi Perumahan Griya Teratai Indah

Perumahan Griya Teratai Indah merupakan salah satu perumahan murah yang masuk dalam program perumahan subsidi yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Perumahan Griya Teratai Indah ini berada di Jalan Teratai Kelurahan Kulim Kecamatan Tenayan Raya. Tipe rumah yang dikembangkan di perumahan Griya Teratai Indah yaitu rumah tipe 36/108.



Sumber: Citra Satelit,2019

**Gambar 4.10 Peta Citra Perumahan Griya Teratai Indah**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.11 Perumahan Griya Teratai Indah**

Wilayah perumahan Griya Teratai Indah berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Permukiman
- Sebelah Timur : Perkebunan rakyat
- Sebelah Selatan : Kabupaten Kampar
- Sebelah Barat : Kabupaten Kampar

Letak dan posisi perumahan Griya Teratai Indah yang terbilang kurang strategis membuat perumahan ini terbilang lambat berkembang dikarenakan letaknya yang kurang strategis serta akses menuju perumahan ini tidak banyak diketahui oleh konsumen yang hendak memiliki hunian di perumahan ini.

#### **4.3.4 Gambaran Lokasi Perumahan Bakti Cipta Residence**

Perumahan Bakti Cipta Residence adalah salah satu perumahan bersubsidi yang ada di Kota Pekanbaru tepatnya di Jalan Budi Bakti Kelurahan Sialang Sakti

Kecamatan Tenayan Raya. Di lokasi ini dikembangkan rumah tipe 36/104 dan itu telah dikembangkan sebanyak 14 unit.



Sumber: Citra Satelit,2019

**Gambar 4.12 Peta Citra Perumahan Bakti Cipta Residence**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.13 Perumahan Bakti Cipta Residence**

Batas perumahan Bakti Cipta Residence berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Perumahan Nuansa Kulim Indah Thp. 2,3,4

Sebelah Timur : Permukiman

Sebelah Selatan : Permukiman

Sebelah Barat : Jalan Lintas Timur

Letak dan posisi perumahan yang berada di lingkungan permukiman membuat perumahan ini berkembang baik dalam pembangunannya sehingga konsumen berminat untuk memiliki hunian di perumahan ini.

#### 4.3.5 Gambaran Lokasi Perumahan Griya Temuri Alam Raya

Perumahan Griya Temuri Alam Raya merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan Griya Temuri Alam Raya berlokasi di Jalan Naras 1 Alam Raya Kecamatan Tenayan Raya. Perumahan ini dikembangkan di kawasan seluas 9,7 Ha dengan tipe rumah 36 yang telah di bangun sebanyak 12 unit.



Sumber: Citra Satelit,2019

**Gambar 4.14 Peta Citra Perumahan Griya Temuri Alam Raya**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.15 Perumahan Griya Temuri Alam Raya**

Batas perumahan Griya Temuri Alam Raya ini berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Hangtuah
- Sebelah Timur : Permukiman / Jalan Sekuntum
- Sebelah Selatan : Perumahan Pesona Alam Indah
- Sebelah Barat : Permukiman

Letak dan posisi perumahan yang berada di lingkungan perumahan menjadikan perumahan Griya Temuri Alam Raya terus berkembang dalam pembangunannya. Hal ini juga menjadi sebuah daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini.

#### **4.3.6 Gambaran Lokasi Perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II,III,IV**

Perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II,III,IV merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan

bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II,III,IV ini berlokasi di Jalan Simpang Jengkol Kelurahan Sialang Sakti Kecamatan Tenayan Raya. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini adalah rumah tipe 36/108. Perumahan ini dibangun diatas lahan seluas 41,121 Ha



Sumber: Citra Satelit,2019

**Gambar 4.16 Peta Citra Perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II, III, IV**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.17 Perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II, III, IV**

Batas perumahan Nuansa Kulim Indah Tahap II,III,IV berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Permukiman dan Perkebunan

Sebelah Timur : Permukiman

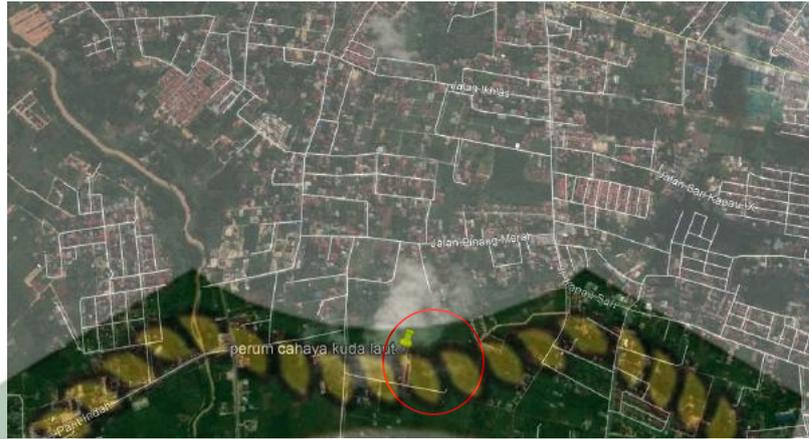
Sebelah Selatan : Perumahan Bakti Cipta Residence

Sebelah Barat : Jalan Lintas Timur

Keberadaan perumahan ini yang dekat dengan Jalan Lintas Timur serta berada di kawasan permukiman dengan kapasitas sedang membuat perumahan ini berkembang baik hingga saat ini. Hal ini menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini karna didukung oleh aksesibilitas tersebut yang dekat dengan jalan arteri primer.

#### **4.3.7 Gambaran Lokasi Perumahan Cahaya Kuda Laut**

Perumahan Cahaya Kuda Laut merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan Cahaya Kuda Laut ini berlokasi di Jalan Kuda Laut/Pinang Merah Kelurahan Pematang Kapau Kecamatan Tenayan Raya. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini adalah rumah tipe 36/108. Perumahan ini dibangun diatas lahan seluas 8.780 m<sup>2</sup> atau 0,878 Ha.



Sumber: Citra Satelit, 2019

**Gambar 4.18 Peta Citra Perumahan Cahaya Kuda Laut**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.19 Perumahan Cahaya Kuda Laut**

Batas perumahan Cahaya Kuda Laut berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Pinang Merah

Sebelah Timur : Jalan Kapau Sari

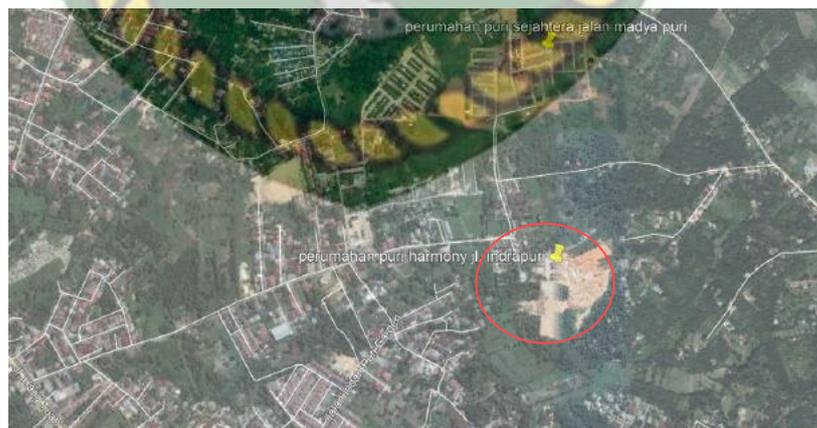
Sebelah Selatan : Permukiman

Sebelah Barat : Jalan Parit Indah

Keberadaan perumahan ini yang dikatakan berada di kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang, membuat perumahan ini menjadi diminati oleh konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini. Hal ini menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini karna didukung oleh aksesibilitas tersebut yang dekat dengan jalan kolektor sekunder.

#### 4.3.8 Gambaran Lokasi Perumahan Puri Harmony

Perumahan Puri Harmony merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan Puri Harmony ini berlokasi di Jalan Indrapuri Ujung Kelurahan Rejosari Kecamatan Tenayan Raya. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini salah satunya adalah rumah tipe 36/108. Perumahan ini dibangun diatas lahan seluas 24.000 m<sup>2</sup> atau 2,4 Ha.



Sumber: Citra Satelit,2019

**Gambar 4.20 Peta Citra Perumahan Puri Harmony**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.21 Perumahan Puri Harmony**

Batas perumahan Puri Harmony berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Perumahan Puri Sejahtera

Sebelah Timur : Perumahan Panorama Indah Residence

Sebelah Selatan : Permukiman

Sebelah Barat : Jalan Hangtuh

Keberadaan perumahan ini yang dikatakan berada di kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang, membuat perumahan ini menjadi diminati oleh konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini. Hal ini menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini karna didukung oleh aksesibilitas tersebut yang dekat dengan jalan arteri sekunder.

#### 4.3.9 Gambaran Lokasi Perumahan Puri Sejahtera

Perumahan Puri Sejahtera merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan Puri Sejahtera ini berlokasi di Jalan Madya Puri Kelurahan Rejosari Kecamatan Tenayan Raya. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini salah satunya adalah rumah tipe 36/108. Perumahan ini dibangun diatas lahan seluas 12.000 m<sup>2</sup> atau 1,2 Ha.



Sumber: Citra Satelit, 2019

**Gambar 4.22 Peta Citra Perumahan Puri Sejahtera**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.23 Perumahan Puri Sejahtera**

Batas perumahan Puri Sejahtera berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Perkebunan

Sebelah Timur : Perkebunan

Sebelah Selatan : Perumahan Puri Harmony

Sebelah Barat : Jalan Sail/ Permukiman

Keberadaan perumahan ini yang dekat dengan Jalan Sail serta berada di kawasan permukiman dengan kapasitas sedang membuat perumahan ini berkembang baik hingga saat ini. Hal ini menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini karna didukung oleh aksesibilitas tersebut yang dekat dengan jalan kolektor sekunder.

#### **4.3.10 Gambaran Lokasi Perumahan Sail Mekar Baru**

Perumahan Sail Mekar Baru merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan Sail Mekar Baru ini berlokasi di Jalan Proyek Kelurahan Sail Kecamatan Tenayan Raya. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini salah satunya adalah rumah tipe 36 dengan jumlah unit yang telah berdiri sebanyak 8 unit dan akan terus berkembang.



Sumber: Citra Satelit, 2019

**Gambar 4.24 Peta Citra Perumahan Sail Mekar Baru**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.25 Perumahan Sail Mekar Baru**

Batas perumahan Sail Mekar Baru berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Permukiman

Sebelah Timur : Permukiman

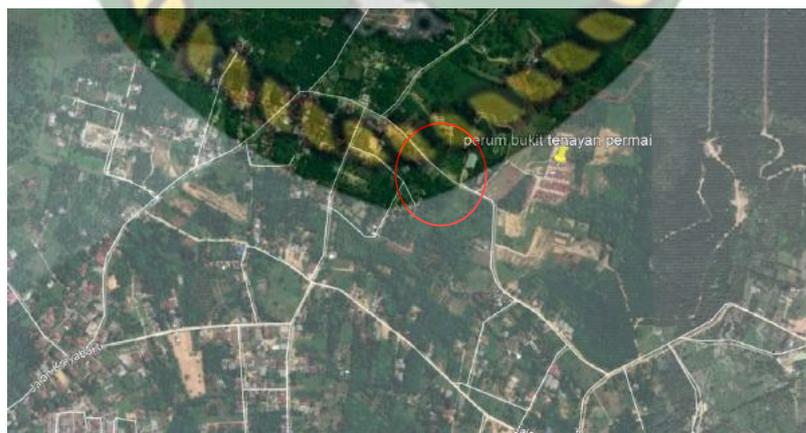
Sebelah Selatan : Perumahan

Sebelah Barat : Jalan Hangtuah

Keberadaan perumahan ini yang dikatakan berada di kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang, membuat perumahan ini menjadi diminati oleh konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini. Hal ini menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini karna didukung oleh aksesibilitas tersebut yang dekat dengan jalan arteri sekunder.

#### 4.3.11 Gambaran Lokasi Perumahan Bukit Tenayan Permai

Perumahan Bukit Tenayan Permai merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan Bukit Tenayan Permai ini berlokasi di Jalan Hangtuah Kelurahan Industri Tenayan Kecamatan Tenayan Raya. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini salah satunya adalah rumah tipe 36 dengan jumlah unit yang telah berdiri sebanyak 8 unit dan akan terus berkembang.



Sumber: Citra Satelit,2019

**Gambar 4.26 Peta Citra Perumahan Bukit Tenayan Permai**



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 4.27 Perumahan Bukit Tenayan Permai**

Batas perumahan Bukit Tenayan Permai berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Perkebunan

Sebelah Timur : Perkebunan

Sebelah Selatan : Jalan Jenderal

Sebelah Barat : Jalan Sail

Keberadaan perumahan ini yang dikatakan berada di kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang, membuat perumahan ini menjadi diminati oleh konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini. Hal ini menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini karna didukung oleh aksesibilitas tersebut yang dekat dengan jalan kolektor sekunder.

#### 4.3.12 Gambaran Lokasi Perumahan Panorama Indah Residence dan Panorama Indah Residence II

Perumahan Panorama Indah Residence dan Panorama Indah Residence II merupakan perumahan yang dikembangkan oleh developer dalam program perumahan bersubsidi yang direncanakan untuk pemerataan kebutuhan rumah bagi MBR di Kota Pekanbaru. Perumahan ini berlokasi di Jalan Indrapuri Ujung Kelurahan Rejosari Kecamatan Tenayan Raya. Adapun tipe rumah yang dikembangkan pada perumahan ini salah satunya adalah rumah tipe 36/108 dengan jumlah unit yang telah berdiri sebanyak 17 unit dan akan terus berkembang.



Sumber: Citra Satelit,2019

**Gambar 4.28 Peta Citra Perumahan Panorama Indah Residence dan Panorama Indah Residence II**



Sumber: Oservasi, 2019

**Gambar 4.29 Perumahan Panorama Indah Residence dan Panorama Indah Residence II**

Batas perumahan Bukit Tenayan Permai berbatasan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Perkebunan

Sebelah Timur : Perkebunan

Sebelah Selatan : Permukiman

Sebelah Barat : Perumahan Puri Harmony

Keberadaan perumahan ini yang dikatakan berada di kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk sedang, membuat perumahan ini menjadi diminati oleh konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini. Hal ini menjadi salah satu daya tarik konsumen untuk memiliki hunian di perumahan ini karna didukung oleh aksesibilitas tersebut yang dekat dengan jalan kolektor sekunder.

## BAB V

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 5.1 Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

##### 5.1.1 Pemberian Kemudahan Perizinan

Berdasarkan sumber yang diperoleh dari pihak terkait yaitu dinas perumahan rakyat dan kawasan permukiman kota Pekanbaru selaku pihak pemerintah daerah sendiri yang menyelenggarakan program ini juga melibatkan pihak pengembang (*developer*), dan juga bank penyelenggara kredit perumahan, dinilai efektif dalam memberikan kemudahan juga perizinan. Program yang diselenggarakan pemerintah ini memberikan kesempatan kepada *developer* untuk terus bisa mengembangkan pembangunan perumahan agar masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi sasaran program ini bisa memiliki rumah dengan harga yang bisa mereka penuhi. Tidak hanya itu dalam pemberian izin ini juga terlibat pihak bank penyelenggara sistem perkreditan perumahan. Ada beberapa bank selaku penyelenggara sistem kredit perumahan yang dilibatkan pemerintah untuk ikut serta mengatur sistem perkreditan perumahan yang nantinya masyarakat yang hendak membeli rumah dengan sistem kredit KPR bisa melakukan pembayaran di bank yang tercantum dan telah bekerjasama dengan *developer* yang mengembangkan perumahan yang hendak dibeli oleh masyarakat.

Pelaksanaan program pengembangan perumahan bersubsidi dilatarbelakangi oleh dua hal, yang pertama yaitu rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan

rendah (MBR) untuk memiliki rumah subsidi melalui KPR. Kedua, kurang kondusifnya regulasi yang terkait dengan pertanahan dan perizinan yang memberatkan pelaksanaan pembangunan perumahan khususnya bagi MBR. Permasalahan perizinan merupakan salah satu hambatan krusial yang mempengaruhi pelaksanaan program pembangunan perumahan bersubsidi bagi MBR selain masalah penyediaan tanah, pembiayaan, penyediaan prasarana dan sarana serta kelembagaan perumahan. Berdasarkan perhitungan Kemenko Perekonomian, penyelesaian perizinan pembangunan perumahan memerlukan waktu 753 hingga 916 hari dengan biaya sebesar 3,5 milyar rupiah untuk perumahan dalam kawasan seluas 5 Ha.

Sesuai dengan kewenangannya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Permen PUPR No.05/PRT/M/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung. Dalam peraturan ini, target penyelesaian IMB paling cepat 3 (tiga) hari untuk bangunan gedung sederhana 1 lantai dan paling lama 30 (tiga puluh) hari untuk bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum dan bangunan gedung khusus dengan ketinggian lebih dari 8 lantai. Selain itu telah keluar paket kebijakan ekonomi ke 13 yang menyederhanakan proses perizinan dari 33 tahapan perizinan menjadi 11 tahapan perizinan, dan mempercepat proses dari 769 – 981 hari menjadi 44 hari, serta menurunkan biaya perizinan sebesar 70%.

Pelaksanaan deregulasi perizinan tersebut belum berjalan efektif diberbagai daerah. Untuk penyelesaian perizinan masih membutuhkan waktu antara 12 hingga 60 hari untuk IMB biasa dengan catatan segala persyaratan teknis sudah lengkap. Jumlah hari perizinan yang lain di luar IMB seperti izin lokasi,

persetujuan gambar master plan, peil banjir, andalalin, Izin Pemanfaatan Tanah (IPT), siteplan dan pengukuran bidang tanah membutuhkan waktu rata-rata 30 – 60 hari. Akibat perizinan yang belum efektif, biaya perizinan masih mahal (10 – 20%) dari total biaya pembangunan perumahan. Hal ini terjadi karena Pemda dibebani tanggungjawab untuk pelaksanaan peraturan perundangan (tata ruang, pertanahan, lingkungan hidup, dsb) dan perizinan masih menjadi sumber pendapatan asli daerah.

Pada perizinan IMB Permen PUPR 05/PRT/M/2016 belum sepenuhnya dilaksanakan sebagai pedoman penyelenggaraan perizinan IMB di daerah. Hal ini terbukti dengan adanya persyaratan administrasi dan teknis yang berbeda dengan ketentuan di Permen PU. Dalam prakteknya, persyaratan administrasi yang dipersyaratkan di daerah lebih banyak dan rumit seperti adanya syarat *fotocopy* surat pemberitahuan pajak terhutang dan surat tanda terima setoran atau bukti pelunasan PBB tahun terakhir dan rekomendasi dari bank untuk tanah yang sedang digunakan. Dari segi prosedur, tahapan yang dijalankan lebih banyak karena diperlukan pemeriksaan dokumen administrasi dan teknis berjenjang serta peninjauan lapangan untuk memberikan rekomendasi teknis pembangunan perumahan. jumlah unit pengelola perizinan yang berwenang dalam proses penerbitan IMB lebih banyak meliputi instansi kelurahan, kecamatan, PTSP, Dinas Tata Ruang/Kota/Bangunan, BPN dan pihak bank (jika diperlukan). Selain itu tidak ada perbedaan perlakuan perizinan dari aspek persyaratan, prosedur, waktu dan biaya antara IMB untuk pembangunan perumahan komersil dan perumahan untuk MBR. Dengan kondisi tersebut, banyak pengembang

perumahan kurang berminat untuk melakukan pembangunan perumahan khusus MBR.

Dalam proses pemberian izin dari pemerintah kepada pihak *developer* perumahan melalui beberapa tahapan. Tahapan yang harus dilalui itu adalah terlebih dahulu *developer* mengajukan proposal kepada pihak pemerintah kota/kabupaten yang nantinya proposal itu akan di lanjutkan ke pemerintah tingkat provinsi. Setelah proposal diterima oleh pemerintah provinsi sebagai hasil rekomendasi yang kemudian diserahkan kepada pemerintah kota/kabupaten kemudian dijadikan dasar bagi pemerintah kota/kabupaten untuk menerbitkan izin lokasi, barulah setelah itu *developer* mulai melakukan proses pembebasan lahan dari warga. Setelah pembebasan tanah tuntas, *developer* dapat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB).

Setelah HGB telah dikantongi, maka *developer* dapat melanjutkan ke tahap pra konstruksi. Dalam tahapan ini, ada sejumlah izin yang harus diajukan pengembang. Mulai dari Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), *Masterplan* (Rencana Induk), Kerangka Rencana Kota (K RK), dan *Siteplan* (Rencana Tapak). Kemudian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Analisis Mengenai Dampak Lalu Lintas (AMDALALIN), izin lingkungan kemudian barulah IMB.

### 5.1.2 Penyediaan PSU

Pengembangan perumahan bersubsidi ini juga dilengkapi dengan prasarana sarana dan utilias umum (PSU). PSU dalam program pengembangan perumahan bersubsidi untuk MBR ini mejadi bagian dari tugas pemerintah daerah/kota.

Menurut Permen PUPR No.03 Tahun 2018 bahwa pemberian bantuan PSU diutamakan bagi pelaku pembangunan berskala kecil. Komponen bantuan PSU sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan tersebut meliputi jalan, tempat pengolahan sampah dengan prinsip 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*), dan jaringan sistem penyediaan air minum.

Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) tentunya sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang bermukim untuk mendukung kegiatan masyarakat sebagai pemukim di perumahan tersebut. Bagi pengembang perumahan yang hendak mendapatkan bantuan PSU dari pemerintah maka terlebih dahulu mengajukan permohonan ke pihak pemerintah kota/kabupaten dengan tahapan yang sudah ditentukan.

Pemerintah dalam penyediaan PSU perumahan bersubsidi bagi MBR ini memiliki peran. Sebelum PSU diberikan kewenangannya untuk dikembangkan, terdapat tahapan yang harus dilalui oleh pihak pengembang perumahan yang mengurus usulan permohonan terlebih dahulu kepada pemerintah berwenang. Pengembang perumahan terlebih dahulu mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kementerian dengan tembusan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan Pemerintah Provinsi. Kemudian Kementerian melakukan verifikasi dan menetapkan bantuan PSU kepada pengembang perumahan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri.

Selanjutnya setelah diverifikasi oleh Kementerian, keluarlah hasil verifikasi pra konstruksi yang meliputi pemeriksaan persyaratan administrasi dan teknis serta pemeriksaan lokasi. Setelah verifikasi pra konstruksi dilakukan dan

verifikasi telah diterima, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan tugas dan wewenang melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pembangunan fisik PSU. Pengawasan dan pengendalian dilakukan secara berjenjang mulai dari tingkat daerah kabupaten/kota, daerah provinsi sampai dengan Kementerian. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik PSU dilakukan pengawasan lapangan oleh konsultan manajemen konstruksi, pengawas lapangan, direksi teknis, dan koordinator wilayah yang ditetapkan satuan kerja yang ditunjuk oleh Kementerian.

### 5.1.3 Penyediaan Land Banking

Rencana pengembangan kawasan peruntukan permukiman adalah seluas kurang lebih 31.502 Ha. Arahan pengembangan kawasan permukiman di Kota Pekanbaru tetap mengacu pada kecenderungan perkembangan saat ini, dan gejala pertumbuhan kawasan permukiman pada kawasan-kawasan potensial sebagai akibat terstimulasi oleh program pembangunan pemerintah kota. Untuk menciptakan lingkungan permukiman yang nyaman (kecuali kawasan perumahan di pusat kota yang telah terbentuk), maka pada wilayah-wilayah pengembangan tidak diarahkan bagi pengembangan kawasan permukiman dengan kepadatan sangat tinggi. Ini dilakukan mengingat luas wilayah kota Pekanbaru saat ini masih memungkinkan untuk ditata dengan baik hingga beberapa tahun kedepan.

Kawasan permukiman tidak memiliki akses langsung ke jalan arteri dan kolektor, tetapi secara hirarkis dihubungkan dengan jalan-jalan lingkungan. Kawasan permukiman lama diarahkan dengan intensifikasi penggunaan lahan, menggunakan teknik dan instrumen yang sesuai. Kawasan permukiman di

kawasan baru (kawasan pengembangan) diarahkan dengan ekstensifikasi menggunakan teknik dan instrumen seperti *guided land development* dan insentif pengadaan akses serta infrastruktur. Kawasan perumahan kepadatan sedang diarahkan pengembangannya di wilayah pengembangan lainnya yaitu Kecamatan Tenayan Raya, Bukit Raya, Marpoyan Damai, Tampan, dan Payung Sekaki. Pengadaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di pusat kota perlu diprogramkan dengan berbagai instrumen yang tepat seperti *urban renewal*, konsolidasi lahan, dan *land adjusment* maupun revitalisasi. (RTRW Kota Pekanbaru 2014-2034)

Penyediaan *land banking* untuk kawasan perumahan bersubsidi ini sendiri ditunjuklah Kecamatan Tenayan Raya salah satunya untuk di Kota Pekanbaru karena daerah ini termasuk kawasan pinggiran kota yang cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan (RTRW Kota Pekanbaru 2014-2034). Hal ini dikarenakan beberapa faktor seperti semakin padatnya kawasan dekat pusat kota sehingga sulit untuk mendapatkan lahan yang cukup luas untuk dikembangkan kawasan perumahan, kemudian harga lahan yang cukup tinggi di kawasan sekitar pusat kota sehingga menyulitkan *developer* untuk mengembangkan perumahan bersubsidi sebab harus mempertimbangkan harga jual rumah nantinya yang harus sesuai dengan ketentuan yang telah diberlakukan oleh pemerintah. Selain itu pemilihan kawasan pengembangan perumahan di pinggiran kota memberikan kesempatan untuk para pengembang dapat membangun perumahan di lahan yang luas dengan harga lahan yang bisa dijangkau agar bisa dipertimbangkan pula dengan harga jual rumah subsidi itu nantinya.

Hal ini juga memberikan peluang untuk kota dapat memperluas kawasan kegiatan agar kegiatan suatu daerah tidak hanya terpusat di kawasan pusat perkotaan namun menjadi meluas ke pinggir kota. Selain itu juga menjadikan kawasan yang awalnya hanya semak menjadi lebih produktif.

#### 5.1.4 Penetapan Zonasi

Berdasarkan pernyataan yang tercantum di dalam dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Pekanbaru Tahun 2017 - 2022, di Kota Pekanbaru sendiri luas lahan terbangun (*built up areas*) sekitar 24% dari luas wilayah kota dan dimanfaatkan sebagai kawasan perumahan (sekitar 73% dari luas areal terbangun), pusat pemerintahan, pendidikan, perdagangan, industri, militer, bandara, dan lain – lain. Areal belum terbangun (*non built up areas*) adalah sekitar 76% dari luas wilayah kota saat ini yang merupakan kawasan lindung, perkebunan, semak belukar, dan hutan. Areal ini sebagian besar terdapat di wilayah utara kota (Rumbai dan Rumbai Pesisir), Tenayan Raya dan sekitarnya. Penetapan zonasi perumahan bersubsidi ini didasarkan pada ketentuan tersebut yang telah memberikan wewenang kepada pihak pengembang (developer) untuk melaksanakan pembangunan perumahan dengan kawasan yang telah ditunjuk yang salah satunya adalah kawasan Kecamatan Tenayan Raya yang juga merupakan wilayah pengembangan (WP IV) Kota Pekanbaru.

Tujuan ditetapkannya Kecamatan Tenayan Raya sebagai WP IV Kota Pekanbaru sebab Kecamatan Tenayan Raya memiliki potensi untuk dikembangkan perumahan karena berada pada kawasan yang luas dan menghindari terjadinya kepadatan dan pemusatan ke tengah kota. Oleh sebab itu

pengembangan kawasan untuk perumahan dilakukan kearah pinggiran kota agar kawasan pinggiran kota menjadi produktif dengan adanya pengembangan perumahan tersebut. Selain itu kawasan pengembangan perumahan yang ada di Kecamatan Tenayan Raya dipilih sebab harga lahannya masih bisa di sesuaikan para *developer* agar harga jual rumah yang ditawarkan oleh *developer* bisa menyesuaikan dengan kebutuhan konsumen perumahan terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tersebut.

## **5.2 Analisis Efektivitas Mekanisme Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Pada analisis mekanisme program dalam penelitian perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ini akan dilakukan beberapa analisis yaitu dalam mekanisme pembiayaan yang di rasakan oleh masyarakat (penghuni rumah) selaku konsumen akan dianalisis bagaimana yang dirasakan oleh konsumen perumahan terkait pemenuhan syarat dan prosedur juga dengan sistem pembayaran yang dilakukan, kemudian analisis ketepatsasaran yang di dalamnya akan dilihat kesesuaian pengalokasian subsidi kepada MBR yang sebenarnya, dan juga analisis keterjangkauan yang di dalamnya akan dilihat bagaimana kemampuan penghuni rumah untuk memenuhi harga jual rumah yang telah ditetapkan.

### **5.2.1 Profil Responden**

Profil responden adalah terhadap objek penelitian yang dapat memberikan pendapat/pandangan terhadap hasil pnelitian mengenai efektivitas implementasi

program perumahan bersubsidi bagi MBR di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru. Dimana untuk menilai hal tersebut, maka responden ini adalah masyarakat yang tinggal diperumahan tipe 36 atau rumah sederhana di Kecamatan Tenayan Raya yang berjumlah 105 KK sebagai responden dalam penelitian ini. Data-data yang diperoleh kemudian diolah sehingga diperoleh gambaran secara menyeluruh dan terperinci jumlah total dari setiap item yang dipertanyakan sehingga akan mudah untuk dinilai.

Untuk mendeskripsikan profil responden dalam penelitian ini, responden dikelompokkan berdasarkan jenis kelamin, umur, tingkat pendidikan, pekerjaan, dan status kepemilikan rumah di rumah subsidi yang di tempati saat ini. Oleh karena itu, untuk lebih jelasnya dapat disajikan uraian mengenai deskripsi identitas responden sebagai berikut.

#### **5.2.1.1 Jenis Kelamin**

Proporsi profil responden dalam penelitian ini adalah pengelompokan responden berdasarkan jenis kelamin, yang dimaksudkan untuk mengetahui besarnya tingkat proporsi pengelompokan jenis kelamin laki-laki dan perempuan. Jumlah responden laki-laki sebanyak 79 orang atau sekitar 75,2% dan perempuan sebanyak 26 orang atau sekitar 24,8%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.1

#### **5.2.1.2 Umur**

Proporsi identitas responden berdasarkan umur menggambarkan tingkat penglamana dan kedewasaan pola pikir responden. Dari penyebaran kuestioner terhadap 105 orang responden di lingkungan perumahan bersubsidi tipe 36 di

Kecamatan Tenayan Raya dengan jumlah paling banyak adalah usia 21-25 tahun sebanyak 36 orang dengan persentase 34,3% selanjutnya yang berumur 26-30 tahun sebanyak 30 orang atau sekitar 28,6% lalu umur 31-35 tahun sebanyak 26 responden atau sekitar 24,8% kemudian umur 41-45 tahun sebanyak 8 orang atau sekitar 7,6% dan umur 36-40 tahun sebanyak 5 orang atau sekitar 4,8%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.1

#### **5.2.1.3 Tingkat Pendidikan**

Proporsi profil responden dalam penelitian ini adalah pengelompokan responden tingkat pendidikan yang dimiliki oleh responden. Dari penyebaran kuesioner terhadap 105 orang responden di lingkungan perumahan berstatus tipe 36 di Kecamatan Tenayan Raya dengan jumlah responden paling banyak adalah responden dengan tingkat pendidikan S1 sebesar 65 orang atau sebanyak 61,9% dan diikuti oleh pendidikan SMA sebanyak 40 orang atau sebanyak 38,1%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.2

#### **5.2.1.4 Pekerjaan**

Proporsi profil responden dalam penelitian ini adalah pengelompokan responden berdasarkan jenis pekerjaan yang dimiliki oleh responden. Dari penyebaran kuesioner terhadap 105 orang responden di lingkungan perumahan berstatus tipe 36 di Kecamatan Tenayan Raya dengan jumlah responden paling banyak adalah responden dengan pekerjaan karyawan swasta sebesar 45 orang atau 42,9% kemudian sektor informal sebanyak 24 orang atau 22,9% lalu PNS sebanyak 22 orang atau sebanyak 21% diikuti wirausaha sebanyak 14 orang atau sebanyak 13,3%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.2

### 5.2.1.5 Status Kepemilikan Rumah

Proporsi profil responden dalam penelitian ini adalah pengelompokan responden berdasarkan jenis pekerjaan yang dimiliki oleh responden. Dari penyebaran kuesioner terhadap 105 orang responden di lingkungan perumahan berusbidi tipe 36 di Kecamatan Tenayan Raya dengan jumlah responden paling banyak adalah status rumah milik pribadi sebanyak 97 orang atau 92,4% dan diikuti status mengontrak sebanyak 8 orang atau 7,6%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 5.1

**Tabel 5.1 Rekapitulasi Profil Responden**

No	Karakteristik Responden		Jumlah Responden (N) (Orang)	Persentase (%)
1	Jenis Kelamin	Laki-laki	79	75,2
		Perempuan	26	24,8
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>
2	Umur	21 - 25 thn	36	34,3
		26 - 30 thn	30	28,6
		31 - 35 thn	26	24,8
		36 - 40 thn	5	4,8
		41 - 45 thn	8	7,6
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>
3	Tingkat Pendidikan	Tidak Sekolah	0	0,0
		SD	0	0,0
		SMP	0	0,0
		SMA	40	38,1
		S1	65	61,9
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>
4	Pekerjaan	Tidak bekerja	0	0,0
		Sektor informal	24	22,9
		Wirausaha	14	13,3
		Karyawan swasta	45	42,9
		PNS	22	21,0
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>
5	Status Kepemilikan rumah	Kontrak	8	7,6
		Milik pribadi	97	92,4
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

## 5.2.2 Mekanisme Pembiayaan

Dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ini diatur pula tentang mekanisme pembiayaan baik itu dari sisi kemudahan dalam persyaratan dan prosedur yang dirasakan oleh konsumen dan juga kemudahan dalam sistem pembayaran yang juga dirasakan oleh konsumen perumahan bersubsidi tersebut.

### 5.2.2.1 Kemudahan Dalam Persyaratan dan Prosedur

Dalam program pembangunan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang di rencanakan oleh pemerintah dan sedang berlangsung, bertujuan agar terjadinya pemerataan kepemilikan rumah oleh masyarakat dengan standar ukuran rumah yang telah ditetapkan. Akan tetapi untuk bisa mendapatkan rumah subsidi yang diselenggarakan oleh pemerintah bersama pengembang perumahan (developer) dengan harga yang cukup rendah, maka diberikan pula beberapa syarat kepada calon pembeli rumah subsidi yang terjangkau ini. Hal ini dilakukan agar rumah yang direncanakan ini dikembangkan sesuai dengan tujuan awal program yaitu memberi kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk dapat merasakan memiliki rumah pribadi dengan harga yang terjangkau.

**Tabel 5.2 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Responden		Frekuensi
1	Kemudahan dalam persyaratan dan prosedur	Sangat Mudah	40	200
		Mudah	50	200
		Cukup Mudah	15	45
		Tidak Mudah	0	0
		Sangat Tidak Mudah	0	0
	<b>Total</b>		<b>445</b>	
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 445/525 × 100 = 84,7 %		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas diperoleh hasil sebanyak 84,7% sehingga masuk dalam kategori sangat mudah yang menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah sangat mudah dalam memenuhi persyaratan dan prosedur perolehan perumahan bersubsidi.

Dalam program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang sedang berlangsung hingga saat ini terdapat mekanisme yang juga mengatur dalam hal pembiayaan yang salah satunya terkait dengan fasilitas kredit rumah yang menjadi jalan kemudahan bagi masyarakat yang hendak memiliki rumah bersubsidi ini. Dari beberapa syarat dan ketentuan untuk mendapatkan fasilitas kredit perumahan bersubsidi untuk MBR yang telah ditetapkan, setelah dilakukan penyebaran kuesioner (angket) untuk mengetahui persepsi responden tentang kemudahan dalam memenuhi syarat-syarat serta prosedur untuk mendapatkan fasilitas kredit rumah subsidi ini maka telah diperoleh 85% atau sebanyak 90 kepala keluarga selaku responden dalam penelitian ini mengatakan bahwa persyaratan dan prosedur untuk mendapatkan fasilitas kredit perumahan bersubsidi dinilai mudah untuk dipenuhi. Sebanyak 90 kepala keluarga yang menyatakan bahwa dalam pemenuhan persyaratan untuk

mendapatkan fasilitas kredit untuk pembelian rumah subsidi ini dinilai tidak menyulitkan mereka dalam melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan.

Responden terbanyak ini menyatakan selagi persyaratan tersebut dapat mereka penuhi dan lengkapi, maka tidak ada kesulitan rasanya dalam memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit perumahan subsidi tersebut. Responden ini juga mengatakan bahwa beberapa yang menyatakan sulit untuk memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan tersebut disebabkan mereka ada yang tidak atau bahkan belum memiliki beberapa berkas yang harus dipenuhi tersebut.

#### 5.2.2.2 Kemudahan Dalam Sistem Pembayaran

Dari beberapa syarat dan prosedur yang harus diikuti oleh calon pemilik rumah subsidi tentunya ada hal yang dirasa memudahkan masyarakat dan ada yang merasa cukup sulit untuk memenuhi syarat dan prosedur yang telah ditetapkan.

**Tabel 5.3 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rspoden		Frekuensi
2	Kemudahan dalam sistem pembayaran	Sangat Mudah	30	150
		Mudah	60	240
		Cukup Mudah	15	45
		Tidak Mudah	0	0
		Sangat Tidak Mudah	0	0
	<b>Total</b>		<b>435</b>	
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 435/525 x 100 = 82,85%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas diperoleh hasil sebanyak 82,85% sehingga dalam kategori sangat mudah yang menyatakan bahwa MBR mampu dengan pernyataan kemudahan sistem pembayaran KPR subsidi untuk mereka lakukan.

Alasan dibalik persepsi yang berbeda itu disebabkan oleh ada calon konsumen yang tidak memiliki salah satu atau beberapa syarat yang harus dipenuhi tersebut agar proses administrasi dapat berlangsung dengan lancar. Pada sistem keuangan yang mengatur sistem pembayaran perumahan subsidi ini telah diserahkan kepada pihak bank penyalur kredit perumahan. sebagai bank penyalur kredit perumahan tentunya telah menerapkan aturan dalam pembayaran rumah subsidi terutama untuk sistem kredit atau cicilan. Berdasarkan jawaban dari responden menyatakan bahwa sistem pembayaran yang diterapkan pihak bank tidak menulitkan bila berkas dan kelengkapan calon pembeli rumah telah memenuhi aturan yang berlaku.

### **5.2.3 Ketepatsasaran**

Pada variabel ketepatsasaran ini akan dianalisis terkait sudah atau belum pernah memiliki rumah sebelumnya serta sudah atau belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya, jenis pekerjaannya, dan pendapatannya.

#### **5.2.3.1 Sudah/Belum Pernah Memiliki Rumah**

Ketepatan sasaran program perumahan bersubsidi yang diselenggarakan ini mempunyai target atau sasaran penerima subsidi yaitu keluarga atau rumah tangga termasuk perorangan yang sebelumnya memang belum pernah memiliki rumah secara pribadi. Belum pernah memiliki rumah karena keterbatasan akses permodalan di lembaga keuangan formal publik maupun swasta. Berikut ditampilkan tabel daftar distribusi jawaban responden terkait respon masyarakat

sekitar dengan pengakuan sudah atau belum pernahnya memiliki rumah sebelum mengajukan diri untuk kepemilikan rumah bersubsidi ini :

**Tabel 5.4 Rekapitulasi Nilai Responden**

No	Indikator	Jawaban Responden	Persentase (%)
3	Sudah/Belum pernah memiliki rumah	Belum pernah memiliki rumah	99 94,28
		Sudah pernah memiliki rumah	6 5,71
Total		105	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi, dari indikator di atas diperoleh hasil kuesioner (angket) yang telah disebarkan terlihat bahwa frekuensi responden menjawab belum pernah memiliki rumah sebelum mengajukan diri untuk kepemilikan rumah bersubsidi ini yaitu sebanyak 94,28% atau sebanyak 99 responden memang tepat sasaran karena sebelumnya mereka memang belum pernah memiliki rumah secara pribadi. Namun, terdapat 5,71% atau sebanyak 6 responden menyatakan sudah pernah memiliki rumah secara pribadi sebelum mengajukan diri untuk kepemilikan rumah subsidi ini. Hal ini bisa dikatakan bahwa pemilik rumah bersubsidi yang sebelumnya sudah pernah memiliki rumah tidak termasuk tepat sasaran dari penyelenggaraan perumahan bersubsidi bagi MBR ini karena tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan bahwa sasaran perumahan bersubsidi ini adalah MBR yang memang sebelumnya belum pernah memiliki rumah.

### 5.2.3.2 Sudah/Belum Pernah Mendapatkan Subsidi Perumahan

Program perumahan bersubsidi yang diselenggarakan ini memiliki sasaran yaitu pada MBR yang belum pernah menerima atau belum pernah mendapatkan

subsidi perumahan. Berikut ditampilkan tabel daftar distribusi jawaban responden terkait respon masyarakat sekitar dengan pengakuan sudah atau belum pernahnya mendapatkan subsidi rumah sebelum mengajukan diri untuk kepemilikan rumah bersubsidi ini:

**Tabel 5.5 Rekapitulasi Nilai Responden**

No	Indikator	Jawaban Responden	Persentase (%)
4	Sudah/Belum pernah mendapatkan subsidi perumahan	Belum pernah mendapatkan subsidi	101 96,19
		Sudah pernah mendapatkan subsidi	4 3,81
Total		105	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi, dari indikator di atas diperoleh hasil kuesioner (angket) yang telah disebarkan terlihat bahwa frekuensi responden menjawab belum pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelum mengajukan diri untuk kepemilikan rumah subsidi ini yaitu 96,19 atau sebanyak 101 responden yang termasuk tepat sasaran sebab sesuai dengan sasaran program yaitu penyelenggaraan rumah subsidi ini yaitu untuk MBR yang sebelumnya belum pernah mendapatkan subsidi dari pemerintah untuk pembiayaan perumahan. Selain itu terdapat 3,81% atau sebanyak 4 responden mengaku sudah pernah mendapatkan subsidi dalam bentuk lain dari pemerintah. Hal ini berarti masih ditemukan ketidaksesuaian dari ketentuan yang ditetapkan karena masih ditemukan konsumen perumahan bersubsidi untuk MBR yang sebelumnya sudah pernah mendapatkan subsidi dalam bentuk lain dari pemerintah.

### 5.2.3.3 Jenis Pekerjaan

Pekerjaan calon pembeli rumah, suku bunga, dan jangka waktu kredit secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap pemberian kredit. Faktor non ekonomi yang terdiri dari aspek pekerjaan, penghasilan, dan pendidikan berpengaruh dalam menentukan kualitas pembiayaan. Indikator pekerjaan ini berpengaruh secara nyata terhadap permintaan pembiayaan. Hal ini dikarenakan jika pihak pengelola keuangan (bank) memiliki status pekerjaan, otomatis dapat diprediksi bahwa nasabah tersebut memiliki jenis penghasilan tetap. Hal ini yang merupakan bagian dari penilaian terhadap nasabah untuk memperoleh pembiayaan dari bank. Berikut adalah distribusi frekuensi berdasarkan jenis pekerjaan responden:

**Tabel 5.6 Rekapitulasi Nilai Responden**

No	Indikator	Jawaban Responden		Persentase (%)
5	Jenis Pekerjaan	PNS	21	20,00
		Karyawan Swasta	43	40,95
		Wirausaha	11	10,48
		Sektor Informal	30	28,57
		Tidak Bekerja	0	0,00
	Total	105	100	

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas diperoleh hasil kuesioner (angket) yang telah disebarkan terlihat bahwa frekuensi jenis pekerjaan sebagai karyawan swasta (formal) unggul dalam jenis pekerjaan konsumen perumahan subsidi yaitu 40,95% atau sebanyak 43 kepala keluarga sebagai responden yang kemudian diikuti dengan pekerja di sektor informal seperti pedagang dan buruh sebesar 28,6 % atau sebanyak 30 kepala keluarga sebagai responden. Adapula konsumen yang bekerja

sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebesar 20% atau sebanyak 21 kepala keluarga dan juga wirausaha sebesar 10,5% atau sebanyak 11 kepala keluarga. Dari hasil analisis ini dapat disimpulkan bahwa jenis pekerjaan yang paling dominan membeli perumahan subsidi ini adalah masyarakat yang bekerja sebagai karyawan swasta kategori menengah kebawah. Namun dari seluruh hasil responden dinyatakan bahwa seluruh kepala keluarga berstatus memiliki pekerjaan baik di sektor formal maupun informal.

#### 5.2.3.4 Pendapatan

Dalam menentukan tingkat penghasilan terhadap pelunasan pembiayaan, faktor-faktor yang mempengaruhi pemberian kredit terdiri dari pendapatan nasabah yaitu masyarakat selaku konsumen, karakter (watak) nasabah serta jaminan yang secara bersama-sama berpengaruh positif dan signifikan terhadap pemberian kredit. Pemberian besarnya jumlah kredit yang diberikan kepada nasabah sangat tergantung dari pendapatan nasabahan dan tingkat suku bunga.

Dalam penelitian ini juga dianalisis besaran pendapatan masyarakat yang menjadi konsumen perumahan bersubsidi ini sebab berdasarkan program telah dibatasi maksimal pendapatan calon konsumen perumahan yang hendak membeli rumah ini yaitu Rp. 4.000.000,- per bulan. Berikut distribusi frekuensi berdasarkan pendapatan responden:

**Tabel 5.7 Rekapitulasi Nilai Responden**

No	Indikator	Jawaban Rspoden		Persentase (%)
6	Pendapatan	>4jt	0	0,0
		3 – 4 jt	56	53,3
		2 – 3 jt	48	45,7
		1 – 2 jt	1	1,0
		<1jt	0	0,0
Total		105	100,0	

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas setelah dilakukan penyebaran kuesioner (angket) dapat dilihat bahwa konsumen dengan pendapatan Rp.3.000.000,- sampai Rp.4.000.000,- unggul menjadi responden terbanyak yang menjadi konsumen perumahan bersubsidi ini yaitu sebesar 53,3% atau sebanyak 56 responden diikuti dengan penghasilan Rp.2.000.000,- sampai Rp.3.000.000,- perbulan sebesar 45,7% atau sebanyak 48 responden dan yang berpenghasilan Rp.1.000.000,- sampai Rp.2.000.000,- perbulan sebesar 1% atau hanya 1 responden. Ini dapat dikatakan bahwa pelaksanaan program ini jika dilihat dari latar belakang pendapatan masyarakatnya dapat dikatakan telah sesuai karna mereka mengajukan diri sudah sesuai dengan batasan penghasilan atau pendapatan yang telah ditetapkan.

#### 5.2.4 Keterjangkauan

Dalam penelitian ini aspek keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) selaku konsumen juga dibahas sebab dari sini dapat dilihat sejauh mana kemampuan masyarakat selaku konsumen perumahan sanggup untuk memenuhi harga jual yang telah ditetapkan dan biaya cicilan yang telah

disepakati. Pada sub variabel keterjangkauan ini akan dilakukan analisis terhadap kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memenuhi harga jual rumah subsidi dan juga kemampuan MBR itu sendiri untuk membayar cicilan apabila mengambil dengan sistem kredit KPR.

#### 5.2.4.1 Keterjangkauan Harga

Dalam sub variabel keterjangkauan digunakan indikator keterjangkauan harga. Ini dimaksudkan agar dalam penelitian ini mampu menjawab apakah MBR yang dimaksud menyanggupi pembayaran rumah yang harganya telah ditetapkan yang disesuaikan pula dengan jumlah pendapatan MBR perbulannya. Berdasarkan hasil kuesioner (angket) yang telah disebarkan dan dianalisis, untuk indikator keterjangkauan harga dalam memenuhi harga jual rumah subsidi yang telah ditetapkan maka diperoleh 78,1% atau sebanyak 82 kepala keluarga selaku responden menyatakan diri bahwa mereka mampu untuk menjangkau harga jual rumah subsidi yang telah ditetapkan sebab harga jual dirasa sudah sesuai dengan standar bentuk rumah yang didapatkan. Berikut distribusi frekuensi berdasarkan kemampuan memenuhi harga jual rumah menurut responden:

**Tabel 5.8 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
7	Keterjangkauan Harga	Sangat Mampu	3	15
		Mampu	79	316
		Cukup Mampu	23	69
		Tidak Mampu	0	0
		Sangat Tidak Mampu	0	0
	<b>Total</b>			<b>400</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 400/525 x 100 = 76,19%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 76,19% sehingga masuk dalam kategori mampu yang menyatakan bahwa masyarakat selaku penghuni rumah subsidi mampu untuk menjangkau harga jual rumah program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

Dengan adanya subsidi ini agar harga jual rumah lebih miring dari yang biasanya ditambah lagi dengan kemudahan fasilitas kredit yang diberikan menjadikan alasan MBR untuk ingin memiliki rumah subsidi yang merupakan program pemerintah demi pemerataan pembangunan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Pekanbaru.

#### **5.2.4.2 Kemampuan MBR Untuk Membayar Cicilan**

Dalam program perumahan bersubsidi ini juga diberikan sebuah fasilitas kemudahan yang memberikan keringanan kepada MBR untuk membayar harga rumah dengan cicilan. Apabila harga jual rumah subsidi maksimal Rp. 130.000.000,- dengan jangka waktu cicilan 15 – 20 tahun, sesuai dengan aturan Bank Indonesia (BI) bahwa besaran uang muka KPR untuk rumah pertama sebesar 15% maka cicilan bulanan yang dibayarkan oleh calon pembeli rumah berada pada harga Rp.650.000,- per bulan hingga Rp.850.000,- atau sekitar 15% hingga 20% biaya yang harus di sisihkan oleh MBR untuk membayar cicilan harga rumah setiap bulannya. Untuk penelitian ini kebanyakan konsumen perumahan lebih memilih membayar melalui cicilan agar mereka bisa mewujudkan keinginan mereka untuk dapat memiliki rumah. Berikut distribusi frekuensi berdasarkan kemampuan membayar cicilan rumah menurut responden:

**Tabel 5.9 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
8	Kemampuan MBR untuk membayar cicilan	Sangat Mampu	6	510
		Mampu	89	356
		Cukup Mampu	10	30
		Tidak Mampu	0	0
		Sangat Tidak Mampu	0	0
	<b>Total</b>			<b>896</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 896/525 x 100 = 79,23%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas diperoleh hasil sebanyak 79,23% sehingga masuk dalam kategori mampu yang menyatakan bahwa masyarakat selaku penghuni rumah subsidi mampu untuk membayar biaya cicilan rumah setiap bulannya yang mana harga dan ketentuan cicilan telah di tentukan.

Dari hasil sebaran kuesioner (angket) terkait kemampuan MBR untuk membayar cicilan diperoleh sebesar 90,5% atau sebanyak 95 responden menyatakan mampu untuk mebayar cicilan hingga jangka waktu yang telah ditentukan. Responden menyatakan mereka menjadi lebih diberi keringanan karena untuk mendapatkan rumah subsidi ini, MBR tidak harus membeli secara tunai namun juga bisa dicicil.

### **5.3 Analisis Efektivitas Hasil Pembangunan Dari Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Dalam variabel produk perumahan ini akan dilihat bagaimana kesesuaian rumah menurut standar lingkungan dengan keadaan di lapangan yang sesungguhnya. Tidak hanya itu pada variabel ini juga diteliti aspek sarana prasarana serta keberdayaan masyarakat selaku konsumen perumahan subsidi

dilihat dari kemampuannya untuk melakukan pemeliharaan terhadap rumah yang telah dihuni juga sejauh mana memberikan kenyamanan.

### 5.3.1 Standarisasi Fisik Rumah

Kriteria fisik rumah subsidi sesuai yang telah tercantum dalam Permenpera Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 diantaranya rumah tersebut memiliki luas lantai bangunan 36m<sup>2</sup>, memiliki 2 kamar tidur disertai pencahayaan dan pengudaraan yang baik. Lebar minimum muka bangunan rumah 6 meter, dilengkapi dengan MCK juga dapur serta perumahan di dukung dengan PSU. Dari beberapa kriteria itu tadi dalam pembangunan perumahan telah diterapkan oleh para pengembang (developer) perumahan tersebut. Dari kriteria itu juga yang memberi daya tarik kepada para konsumen untuk memiliki rumah subsidi ini.

**Tabel 5.10 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
9	Rumah sesuai standar (layak huni)	Sangat Layak	21	105
		Layak	71	284
		Cukup Layak	13	39
		Tidak Layak	0	0
		Sangat Tidak Layak	0	0
	<b>Total</b>		<b>428</b>	
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 428/525 x 100		
		= 81,52%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas diperoleh hasil sebanyak 81,52% sehingga masuk dalam kategori sangat layak yang menyatakan bahwa masyarakat selaku penghuni rumah subsidi mengatakan bahwa rumah subsidi yang mereka beli dengan cara kredit KPR sudah termasuk kategori layak untuk dihuni.

### 5.3.2 Prasarana

Pembangunan perumahan bersubsidi yang sedang berjalan sampai saat ini dalam implementasinya tentu juga harus dilengkapi dengan pembangunan prasarana sebagai pendukung kegiatan yang ada di lingkungan komplek perumahan. prasarana itu adalah jaringan jalan, drainase, jaringan listrik, sumber air bersih, sanitasi dan persampahan. Dapat dilihat pada tabel dibawah ini kesesuaian prasarana di perumahan bersubsidi di Kecamatan Tenayan Raya dengan kebijakan Permen PUPR No. 03/PRT/M/2018:

**Tabel 5.11 CEKLIST KESESUAIAN PEMBANGUNAN PRASARANA PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KECAMATAN TENAYAN RAYA DENGAN PANDUAN PSU PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN TAHUN 2013**

JENIS PRASARANA	Permen PUPR No.03/PRT/M/2018	Kesesuaian Lapangan	
		Sudah Sesuai	Belum Sesuai
Jalan	jalan dengan lebar 3 - 4 meter ketebalan 15 cm menggunakan jalan beton semen atau <i>paving block</i> dengan ketebalan 8 cm	√	-
Drainase	saluran drainase berupa saluran terbuka dilengkapi dengan bangunan pelengkap	√	-
	sistem drainase dihubungkan dengan badan badan air (drainase perkotaan/sungai)	-	√
Air Bersih	tersedia jaringan PDAM	-	√
	pembuatan sumur bor	√	-
Sanitasi & Persampahan	tersedia limbah komunal yang diperuntukkan untuk 20 rumah	-	√
	tersedia TPS 3R terbuka dengan ukuran 12 x 6 meter (72 m <sup>2</sup> )	-	√

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berikut akan diteliti kondisi dari masing-masing prasarana tersebut.

### 5.3.2.1 Jaringan Jalan

Jaringan jalan merupakan prasarana pendukung yang paling penting dalam pembangunan sebab kehadiran jaringan jalan menjadi hal penting untuk menghubungkan tempat asal dan tujuan orang ketika hendak beraktivitas. Jaringan jalan yang ada dilingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya ini sebagian sudah di buat semenisasi dan sebagian masih ada yang berupa jalan tanah yang mana jalan tanah ini sedikit menyulitkan orang untuk melewatinya ketika keadaan cuaca sedang hujan sebab tekstur jalan tanah akan menjadi lunak dan sedikit sulit untuk dilewati. Namun keadaan seperti itu tidak dibiarkan berlangsung selamanya. Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait kondisi jaringan jalan di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.12 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
10	Jaringan jalan	Sangat Sesuai	11	55
		Sesuai	67	268
		Cukup Sesuai	22	66
		Tidak Sesuai	5	10
		Sangat Tdak Sesuai	0	0
	<b>Total</b>			<b>399</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 399/525 × 100		
		= 76%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas diperoleh hasil sebanyak 76% sehingga masuk dalam kategori sesuai yang menyatakan bahwa kondisi jaringan jalan kawasan perumahan bersubsidi ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Seiring berjalannya proses pembangunan perumahan bersubsidi ini tentunya juga diiringi dengan pembangunan prasarana pendukung kegiatan masyarakat nantinya. Berdasarkan hasil sebaran kuesioner (angket) yang telah disebar, sebesar 74,3% atau sebanyak 78 responden menyatakan bahwa kondisi jaringan jalan yang ada di lingkungan perumahan yang mereka tempati kondisinya dalam keadaan baik.

Berikut kondisi fisik jaringan jalan di lingkungan perumahan subsidi di Kecamatan Tenayan Raya:



Sumber : Observasi, 2019

**Gambar 5.1 Jaringan Jalan Perumahan**

### 5.3.2.2 Drainase

Tidak jauh berbeda dengan peran jaringan jalan, kehadiran drainase di lingkungan perumahan juga menjadi sangat penting untuk mengatur sistem aliran air buangan yang biasanya dibuat sepanjang jaringan jalan yang ada. Ada drainase yang dibuat hanya 1 sisi namun ada pula yang membuat drainase di dua sisi kanan dan kiri bagian jalan. Aliran air buangan yang mengalir melalui drainase biasanya

bermuara ke saluran air yang lebih besar seperti anak sungai ataupun sungai. Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait kondisi drainase di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.13 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
		11	Drainase	
		Baik	67	268
		Cukup Baik	22	66
		Tidak Baik	5	10
		Sangat Tidak Baik	0	0
		<b>Total</b>		<b>399</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 399/525 x 100		
		= 76%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator diatas diperoleh hasil sebanyak 76% sehingga masuk dalam kategori sesuai yang menyatakan bahwa kondisi drainase kawasan perumahan bersubsidi ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Untuk melihat kondisi drainase yang ada di lingkungan perumahan pada studi penelitian ini, setelah diperoleh jawaban dari responden terkait kondisi drainase yang ada menyatakan bahwa 74,3% atau sebanyak 78 responden menyatakan bahwa kondisi drainase yang ada di lingkungan perumahan bersubsidi yang mereka tempati berada pada kondisi yang cukup baik namun masih belum terhubung dengan badan air. Drainase perumahan ini berdasarkan hasil observasi terlihat bahwa bentuk fisiknya drainase dibuat dengan drainase semen terbuka. Hal ini dikarenakan dengan dibuatnya drainase terbuka maka memudahkan air hujan yang turun untuk menyalir memasuki drainase secara optimal agar menghindari terjadinya genangan di permukaan bagian luar drainase. Kehadiran drainase di lingkungan perumahan juga untuk mencegah

terbentuknya genangan air ketika volume air buangan atau hujan yang cukup besar sehingga dengan adanya drainase mampu mengalirkan air tersebut agar tidak membentuk genangan yang nantinya akan mengganggu lingkungan perumahan.

Berikut kondisi fisik drainase di lingkungan perumahan subsidi di Kecamatan Tenayan Raya:



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 5.2 Drainase Perumahan**

### **5.3.2.3 Persampahan**

Sistem persampahan yang mengelola sampah rumah tangga baik sampah organik maupun anorganik. Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait kondisi persampahan di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.14 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
12	Persampahan	Sangat Baik	6	30
		Baik	36	144
		Cukup Baik	60	180
		Tidak Baik	3	6
		Sangat Tidak Baik	0	0
	<b>Total</b>		<b>360</b>	
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 360/525 × 100		
		= 68,57%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 68,57% sehingga masuk dalam kategori baik yang menyatakan bahwa kondisi prasarana persampahan kawasan perumahan bersubsidi ini sudah baik, namun untuk sistem pengelolaan sampahnya dilingkungan perumahan masih dikelola oleh pemilik rumah masing-masing dengan cara dibakar dan menggunakan jasa angkut sampah oleh pihak swasta. Hal ini dikarenakan dari hasil observasi diperoleh simpulan bahwa kondisi sistem persampahan di lingkungan perumahan ini belum dikelola dengan baik sebab pihak *developer* masih terfokus pada pemenuhan pengembangan jumlah unit perumahan seiring dengan bertambahnya peminat rumah bersubsidi ini dari waktu ke waktu.



Sumber:Observasi,2019

**Gambar 5.3 Bak Sampah Perumahan**

### 5.3.2.4 Sumber Air Bersih

Kehadiran prasarana sumber air bersih di lingkungan perumahan menjadi salah satu faktor penting sebab biasanya setiap konsumen yang hendak membeli rumah pasti ingin memastikan kondisi air bersih beserta sumbernya apakah baik dan layak konsumsi atau tidak. Hal ini menjadi daya tarik bagi konsumen yaitu masyarakat dalam menentukan pilihan saat membeli rumah. Perumahan yang dikembangkan saat ini sudah menerapkan penggunaan sumur bor untuk tiap rumahnya. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan kualitas air yang lebih baik untuk memenuhi kebutuhan penghuni rumah. Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait kondisi air bersih di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.15 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
13	Sumber Air Bersih	Sangat Baik	6	30
		Baik	36	144
		Cukup Baik	60	180
		Tidak Baik	3	6
		Sangat Tidak Baik	0	0
	<b>Total</b>		<b>360</b>	
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 360/525 x 100 = 68,57%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 68,57% sehingga masuk dalam kategori baik yang menyatakan bahwa kondisi prasarana air bersih kawasan perumahan bersubsidi ini sudah baik dan fisknya disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Namun ada beberapa perumahan yang berada pada dataran yang cukup berbukit menyatakan sedikit membutuhkan usaha lebih untuk mendapatkan sumber air bersih dikarenakan kondisi alam tersebut.

Perumahan umumnya menggunakan sumur bor di setiap unit rumahnya. Berikut kondisi fisik sumber air bersih (sumur bor) di lingkungan perumahan subsidi di Kecamatan Tenayan Raya:



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 5.4 Sumur Bor**

### 5.3.2.5 Sanitasi

Sanitasi merupakan aspek yang tidak kalah penting di lingkungan perumahan. Sanitasi ini berperan penting dalam mengelola limbah buangan rumah tangga. Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait kondisi sanitasi di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.16 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
14	Sanitasi	Sangat Baik	5	25
		Baik	71	284
		Cukup Baik	26	78
		Tidak Baik	3	6
		Sangat Tidak Baik	0	0
	<b>Total</b>			<b>393</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 393/525 x 100 = 74,85%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 74,85% sehingga masuk dalam kategori baik yang menyatakan bahwa kondisi prasarana sanitasi kawasan perumahan bersubsidi ini sudah baik dan fisiknya disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sanitasi di setiap unit rumah tersistem menggunakan *septic tank*. Berikut kondisi fisik sanitasi di lingkungan perumahan subsidi di Kecamatan Tenayan Raya:



Sumber : Observasi,2019

**Gambar 5.5 Septictank perumahan**

#### **5.3.2.6 Jaringan Listrik**

Jaringan listrik juga menjadi faktor penting dalam menentukan pilihan ketika akan membeli rumah. Di lokasi penelitian ini, perumahan yang masuk dalam objek penelitian ini telah dialiri listrik dari perusahaan PLN dan untuk kapasitas daya per rumahnya sudah di tetapkan sesuai ketentuan. Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait kondisi jaringan listrik di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.17 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
15	Jaringan Listrik	Sangat Sesuai	1	5
		Sesuai	72	288
		Cukup Sesuai	32	96
		Tidak Sesuai	0	6
		Sangat Tidak Sesuai	0	0
	<b>Total</b>			<b>389</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 389/525 × 100 = 74,09%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 74,09% sehingga masuk dalam kategori sesuai yang menyatakan bahwa kondisi prasarana jaringan listrik kawasan perumahan bersubsidi ini sudah baik dan fisiknya disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sistem listrik di lingkungan perumahan subsidi ini adalah menggunakan pembayaran prabayar (token). Berikut kondisi fisik jaringan listrik di lingkungan perumahan subsidi di Kecamatan Tenayan Raya:



Sumber: Observasi, 2019

**Gambar 5.6 Jaringan listrik perumahan**

### 5.3.3 Keberdayaan Masyarakat

Pada sub variabel keberdayaan masyarakat ini dimaksud untuk melihat sejauh mana kemampuan dan keberdayaan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ini ketika nanti mereka memiliki dana lebih apakah akan ada tindakan untuk melakukan pemeliharaan bangunan rumah yang mereka tempati atau tidak untuk kedepannya. Mengingat bahwa kondisi standar bangunan yang ditetapkan bisa dikatakan tidak terlalu besar dan tidak mampu menampung jumlah orang atau kurang mendukung untuk melakukan kegiatan di dalam rumah. Berikut akan dilihat hasil observasi dan respon dari MBR tersebut:

#### 5.3.3.1 Rencana Pemeliharaan Rumah

Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait rencana pemeliharaan rumah di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.18 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
16	Memiliki rencana pemeliharaan terhadap rumah	Sangat Baik	14	70
		Baik	84	336
		Cukup Baik	7	21
		Tidak Baik	0	6
		Sangat Tidak Baik	0	0
	<b>Total</b>		<b>427</b>	
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 427/525 x 100 = 81,3%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 81,3% sehingga masuk dalam kategori sangat benar yang menyatakan bahwa pemilik rumah memiliki rencana untuk pemeliharaan terhadap rumah yang mereka beli. Menurut hasil

observasi dan respon MBR yang ada di lingkungan perumahan bersubsidi ini, sebanyak 93,3% responden menyatakan memiliki rencana untuk melakukan pemeliharaan rumah. Pemeliharaan disini dimaksud adalah rencana untuk merenovasi, menambah ruang atau bagian dari bangunan rumah dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan anggota keluarga demi kenyamanan bertempat tinggal. Dari beberapa responden tersebut menyatakan bahwa dimasa depan kemungkinan untuk merenovasi rumah yang mereka beli sudah pasti ada namun juga mempertimbangkan biaya dan waktunya

### 5.3.3.2 Kemampuan Biaya Pemeliharaan Terhadap Rumah

Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait kemampuan biaya pemeliharaan rumah di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.19 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
17	Memiliki kemampuan biaya pemeliharaan terhadap rumah	Sangat Mampu	13	65
		Mampu	72	288
		Cukup Mampu	20	60
		Tidak Mampu	0	0
		Sangat Tidak Mampu	0	0
	<b>Total</b>			<b>413</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 413/525 x 100 = 78,66%		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 78,66% sehingga masuk dalam kategori mampu yang menyatakan bahwa pemilik rumah menyatakan dirinya mampu dalam menyisihkan biaya untuk melakukan pemeliharaan terhadap rumah yang mereka huni. Berdasarkan observasi dan sebaran kuesioner menyatakan bahwa 69,5% mampu dan memiliki biaya lebih untuk melakukan

pemeliharaan bangunan rumah miliknya dengan alasan kebutuhan ruang tambahan sebab standar ruang yang dibangun oleh developer belum sepenuhnya mendukung kegiatan dirumah konsumen perumahan tersebut.

### 5.3.4 Tingkat Penghunian

Tujuan masyarakat ingin memiliki rumah ini tentunya untuk mendapatkan rumah sebagai tempat tinggal yang layak. Tidak hanya sekedar ingin memiliki rumah saja, konsumen perumahan ini juga mementingkan tingkat keamanan dan kenyamanan saat tinggal di lingkungan perumahan ini. Di lingkungan perumahan bersubsidi ini juga terdapat fasilitas *security* (keamanan) berupa pintu *gate* (gerbang) masuk yang biasanya terdapat petugas penjaga. tanggung jawab pihak developer dan juga bank pengelola cicilan rumah tersebut. Berikut daftar distribusi frekuensi jawaban responden terkait tingkat penghunian di lingkungan perumahan bersubsidi yang ada di Kecamatan Tenayan Raya:

**Tabel 5.20 Rekapitulasi Nilai Responden Skala Likert**

No	Indikator	Jawaban Rsponden		Frekuensi
18	Memberikan rasa aman dan nyaman	Sangat Aman dan Nyaman	31	155
		Aman dan Nyaman	64	256
		Cukup Aman dan Nyaman	10	30
		Tidak Aman dan Nyaman	0	0
		Sangat Tidak Aman dan Nyaman	0	0
		<b>Total</b>		<b>441</b>
	Indeks % = Total Skor/Y × 100	= 441/525 x 100		= 84%

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Jadi dari indikator di atas diperoleh hasil sebanyak 84% sehingga masuk dalam kategori sangat aman dan nyaman yang menyatakan bahwa penghuni

perumahan tipe 36 subsidi di kecamatan Tenayan Raya mengatakan kondisi hunian yang mereka huni sangat aman dan nyaman.

Namun disebagian lingkungan perumahan subsidi ada yang masih menjaga keamanan lingkungan perumahan dengan sistem ronda yang dilakukan oleh masyarakat yang bermukim dan bertempat tinggal dilingkungan perumahan tersebut. Berdasarkan hasil observasi dan jawaban responden, perumahan dan juga lingkungan sekitar jika dinilai dari kualitas keamanan dan kenyamananya diperoleh jawaban sebesar 90,5% responden menyatakan lingkungan perumahan tempat mereka tinggal sudah memberikan kenyamanan dan keamanan. Walaupun di beberapa perumahan masih ada yang belum memiliki sistem keamanan yang tersistem, masyarakat memiliki inisiatif untuk mengadakan sistem ronda keliling untuk menjaga lingkungan perumahan mereka.

#### **5.4 Ukuran Efektivitas Program**

Dari seluruh indikator yang sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya, indikator-indikator tersebut kemudian di analisis dengan menggunakan interpretasi skor perhitungan menurut Riduwan dan Akdon dalam Nurhayati, 2017 dengan hasil sebagai berikut:

Interpretasi skor perhitungan (Riduwan dan Akdon dalam Nurhyati 2017) :

$Y = \text{skor tertinggi likert} \times \text{jumlah responden}$

$X = \text{skor terendah likert} \times \text{jumlah responden}$

Misalkan :

$$Y = 5 \times 105 = 525$$

$$X = 1 \times 105 = 105$$

Rumus Interval :  $I = 100 / 5 = 20$

(Intervalnya jarak dari terendah 0% hingga tertinggi 100%)

Kriteria Interpretasi skor berdasarkan interval (Riduwan dan Akdon dalam Nurhayati, 2017):

- 80% - 100% = sangat setuju
- 60% - 79,99% = setuju
- 40% - 59,99% = cukup setuju
- 20% - 39,99% = tidak setuju
- 0% - 19,99% = sangat tidak setuju

**Tabel 5.21 Rekapitulasi Skor Responden**

No	Indikator	Jawaban Responden		Persentase (%)	Frekuensi Skor Likert	Kategori
1	Kemudahan dalam persyaratan dan prosedur	Sangat Mudah	40	38,1	200	Sangat Mudah
		Mudah	50	47,62	200	
		Cukup Mudah	15	14,29	45	
		Tidak Mudah	0	0	0	
		Sangat Tidak Mudah	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>445</b>	
2	Kemudahan dalam sistem	Sangat Mudah	30	28,57	150	Sangat Mudah
		Mudah	60	57,14	240	

	pembayaran	Cukup Mudah	15	14,29	45	
		Tidak Mudah	0	0	0	
		Sangat Tidak Mudah	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>435</b>	
4	Belum pernah memiliki rumah	Belum pernah memiliki rumah	99	94,28		Masih ditemukan pemilik rumah bersubsidi ini yang sebelumnya sudah pernah memiliki rumah yaitu sebanyak 5,71% hal ini tidak sesuai dengan ketentuan.
		Sudah pernah memiliki rumah	6	5,71		
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>		
5	Belum pernah mendapatkan subsidi perumahan	Belum pernah mendapatkan subsidi perumahan	101	96,19		Masih ditemukan pemilik rumah bersubsidi ini yang sebelumnya sudah pernah mendapatkan subsidi yaitu sebesar 3,8% dan ini masih belum sesuai dengan ketentuan
		Sudah pernah mendapatkan subsidi perumahan	4	3,8		
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>		
6	Jenis pekerjaan	PNS	21	20		Jenis pekerjaan yang menjadi pemilik rumah bersubsidi ini lebih banyak berasal dari kalangan karyawan swasta yaitu sebanyak 41%, kemudian diikuti oleh skor dari sektor informal sebesar 28,6%, kemudian PNS sebesar 20% dan wirausaha 10,5%
		Kary. swasta	43	41		
		Wirausaha	11	10,5		
		Sektor Informal	30	28,6		
		Tidak bekerja	0	0		
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>		
7	Pendapatan	>4 jt	0	0		Indikator pendapatan di sini sudah sesuai ketentuan sebab tidak ditemukan pemilik rumah bersubsidi ini yang memiliki pendapatan diatas >4 juta perbulan
		3 - 4 jt	56	53,3		
		2 - 3 jt	48	45,7		
		1 - 2 jt	1	1		
		<1 jt	0	0		
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>		
8	Harga jual mampu dipenuhi MBR	Sangat Mampu	3	2,9	15	Mampu
		Mampu	79	75,2	316	
		Cukup Mampu	23	21,9	69	
		Tidak Mampu	0	0	0	
		Sangat Tidak Mampu	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>400</b>	
9	Kemampuan MBR untuk membayar cicilan	Sangat Mampu	6	5,7	510	Mampu
		Mampu	89	84,8	356	
		Cukup Mampu	10	9,5	30	
		Tidak Mampu	0	0	0	
		Sangat Tidak Mampu	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>896</b>	
10	Rumah sesuai	Sangat Layak	21	20	105	Sangat Layak
		Layak	71	67,6	284	

	standar (layak huni)	Cukup Layak	13	12,4	39	
		Tidak Layak	0	0	0	
		Sangat Tidak Layak	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>428</b>	
11	Jaringan Jalan	Sangat Sesuai	11	10,5	55	Sesuai
		Sesuai	67	63,8	268	
		Cukup Sesuai	22	21	66	
		Tidak Sesuai	5	4,8	10	
		Sangat Tidak Sesuai	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>399</b>	
12	Drainase	Sangat Baik	11	10,5	55	Baik
		Baik	67	63,8	268	
		Cukup Baik	22	21	66	
		Tidak Baik	5	4,8	10	
		Sangat Tidak Baik	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>399</b>	
13	Persampahan	Sangat Baik	6	5,7	30	Baik
		Baik	36	34,3	144	
		Cukup Baik	60	57,1	180	
		Tidak Baik	3	2,9	6	
		Sangat Tidak Baik	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>360</b>	
14	Sumber air bersih	Sangat Baik	6	5,7	30	Baik
		Baik	36	34,3	144	
		Cukup Baik	60	57,1	180	
		Tidak Baik	3	2,9	6	
		Sangat Tidak Baik	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>360</b>	
15	Sanitasi	Sangat Baik	5	4,8	25	Baik
		Baik	71	67,6	284	
		Cukup Baik	26	24,8	78	
		Tidak Baik	3	2,9	6	
		Sangat Tidak Baik	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>393</b>	
16	Jaringan Listrik	Sangat Sesuai	1	1	5	Sesuai
		Sesuai	72	68,6	288	
		Cukup Sesuai	32	30,5	96	
		Tidak Sesuai	0	0	0	
		Sangat Tidak Sesuai	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>389</b>	

17	Memiliki rencana pemeliharaan terhadap rumah	Sangat Benar	14	13,3	70	Sangat Benar
		Benar	84	80	336	
		Cukup Benar	7	6,7	21	
		TB	0	0	0	
		STB	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>427</b>	
18	Memiliki kemampuan biaya pemeliharaan terhadap rumah	Sangat Mampu	13	12,4	65	Mampu
		Mampu	72	68,6	288	
		Cukup Mampu	20	19	60	
		Tidak Mampu	0	0	0	
		Sangat Tidak Mampu	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>413</b>	
19	Memberikan rasa aman dan nyaman	Sangat Aman dan Nyaman	31	29,5	155	Sangat Aman dan Nyaman
		Aman dan Nyaman	64	61	256	
		Cukup Aman dan Nyaman	10	9,5	30	
		Tidak Aman dan Nyaman	0	0	0	
		Sangat Tidak Aman dan Nyaman	0	0	0	
		<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>441</b>	

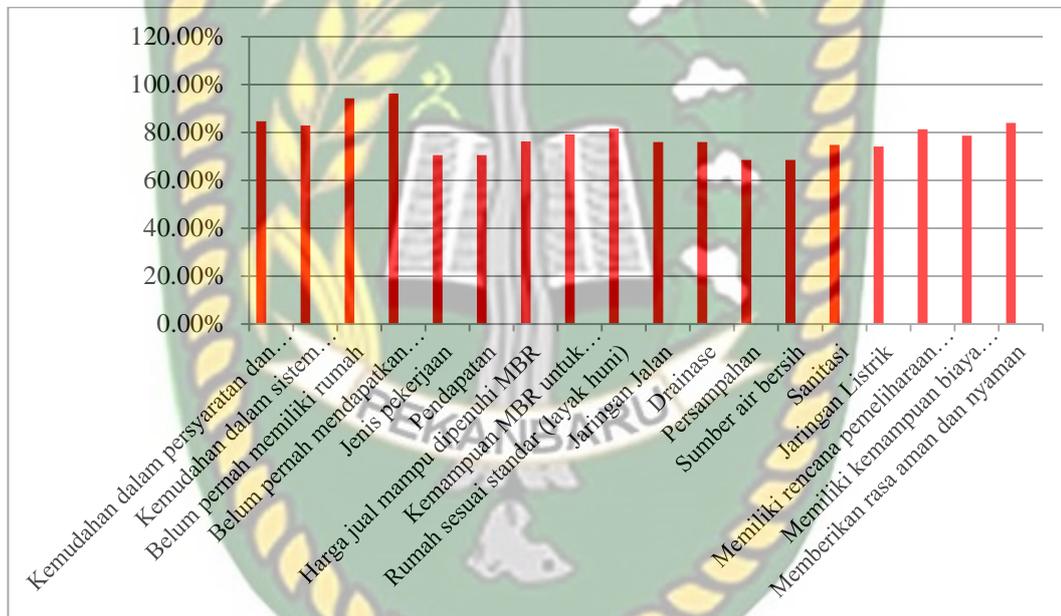
Sumber : Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.22 Persentase Skor Efektivitas**

No	Indikator	Persentase (%)	Kategori Skor
1	Kemudahan dalam persyaratan dan prosedur	84,70%	Sangat Mudah
2	Kemudahan dalam sistem pembayaran	82,85%	Sangat Mudah
4	Belum pernah memiliki rumah	94,28%	Belum pernah memiliki rumah
5	Belum pernah mendapatkan subsidi perumahan	96,19%	Belum pernah mendapatkan subsidi perumahan
6	Jenis pekerjaan	41%	Karyawan Swasta
7	Pendapatan	53,3%	3-4 jt
8	Harga jual mampu dipenuhi MBR	76,19%	Mampu
9	Kemampuan MBR untuk membayar cicilan	79,23%	Mampu
10	Rumah sesuai standar (layak huni)	81,52%	Sangat Layak
11	Jaringan Jalan	76%	Sesuai

12	Drainase	76%	Baik
13	Persampahan	68,57%	Baik
14	Sumber air bersih	68,57%	Baik
15	Sanitasi	74,85%	Baik
16	Jaringan Listrik	74,09%	Sesuai
17	Memiliki rencana pemeliharaan terhadap rumah	81,30%	Sangat Benar
18	Memiliki kemampuan biaya pemeliharaan terhadap rumah	78,66%	Mampu
19	Memberikan rasa aman dan nyaman	84%	Sangat Aman dan Nyaman

Sumber: Hasil Analisis, 2019



Sumber : Hasil Analisis 2019

**Gambar 5.7 Grafik Persentase Efektivitas Indikator Implementasi Perumahan Bersubsidi bagi MBR**

Dari hasil perhitungan yang dipersentasekan didapatkan bahwa secara keseluruhan instrumen yang diteliti menunjukkan nilai presentase sebagai berikut:

Tabel 5.23 Penilaian Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Bagi MBR

Variabel	Sub Variabel	Efektivitas (%)	Rata-Rata (%)	Rata-Rata (%)	Efektivitas Program
Mekanisme Program	<b>Mekanisme Pembiayaan</b>				80%
	Kemudahan Persyaratan dan Prosedur	84,70%	83,77%		
	Kemudahan dalam Sistem Pembayaran	82,85%			
	<b>Ketepatsasaran</b>				
	Belum pernah memiliki rumah	-		80,74%	
	Belum pernah mendapatkan subsidi perumahan	-			
	Jenis Pekerjaan	-			
	Pendapatan	-			
	<b>Keterjangkauan</b>				
	Harga Jual Mampu dipenuhi MBR	76,19%	77,71%		
Kemampuan MBR membayar cicilan	79,23%				
Produk Perumahan	<b>Standar Fisik Rumah</b>		81,52%		80%
	Rumah sesuai standar layak huni	81,52%			
	<b>Prasarana</b>				
	Jaringan Jalan	76%			
	Drainase	76%			
	Persampahan	68,57%	73,01%		
	Air Bersih	68,57%			
	Sanitasi	74,85%		79,62%	
	Jaringan Listrik	74,09%			
	<b>Keberdayaan Masyarakat</b>				
Rencana melakukan pemeliharaan rumah	81,30%	79,98%			
Kemampuan biaya pemeliharaan rumah	78,66%				
<b>Tingkat Hunian</b>					
Keamanan dan Kenyamanan	84%	84%			

Sumber: Data primer yang diolah, 2019

Menghitung efektivitas seluruh indikator

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Jumlah rata-rata efektivitas seluruh indikator}}{6 \text{ indikator variabel}}$$

$$= \frac{83,77\% + 77,71\% + 81,52\% + 73,01\% + 79,98\% + 84\%}{6}$$

$$= \frac{479,99}{6}$$

$$= 79,99\% \approx 80\%$$

Interpretasi dari tabel 5.24 adalah sebagai berikut:

Dari Tabel 5.24 dapat diperoleh subvariabel mekanisme pembiayaan dimasukkan dalam kriteria interpretasi skor sebesar 83,7% . Maka menyatakan bahwa subvariabel mekanisme pembiayaan perumahan bersubsidi yaitu sangat efektif. Untuk indikator dari ketepatsasaran yang terdiri dari beberapa indikator yang menyatakan bahwa sudah atau pernah memiliki rumah, masih terdapat 5,71% responden perumahan ini mengatakan dirinya sudah pernah memiliki rumah sebelumnya dan sisanya 94,28% mengatakan belum pernah memiliki rumah sebelumnya. Hal ini berarti masih ditemukan ketidaksesuaian sasaran dari program perumahan bersubsidi ini. Kemudian untuk indikator sudah atau belum pernah menerima subsidi perumahan, sebanyak 96,19% responden perumahan mengatakan dirinya belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya dan masih ditemukan 3,8% responden yang mengaku sudah pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelum mengurus kepemilikan rumah subsidi yang sekarang dihuni.

Pada indikator jenis pekerjaan yang berkaitan dengan pendapatan, menurut ketentuan dan syarat untuk bisa memiliki rumah bersubsidi ini tidak dibedakan jenis pekerjaan bagi calon pembeli rumah baik yang bekerja di sektor formal maupun informal. Sejauh ini berdasarkan hasil observasi dan kuesioner, pemilik rumah bersubsidi ini yang paling banyak menjadi konsumen perumahan bersubsidi adalah orang yang bekerja menjadi karyawan swasta yaitu sebesar

41%. Pada indikator pendapatan, tidak ditemukan responden perumahan bersubsidi ini yang memiliki pendapatan di atas Rp. 4.000.000,- perbulan nya. Ini artinya dari indikator pendapatan sudah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Subvariabel keterjangkauan dimasukkan dalam kriteria intrepretasi skor sebesar 77,71%. Maka menyatakan bahwa subvariabel keterjangkauan MBR dalam memenuhi harga rumah yang ditetapkan sudah efektif. Untuk subvariabel standar fisik rumah dimasukkan dalam kriteria interpretasi skor sebesar 81,52%. Maka menyatakan bahwa dalam subvariabel standar fisik rumah dengan kesesuaian di lapangan sudah dilaksanakan dengan sangat efektif.

Dari tabel diatas dapat diperoleh bahwa subvariabel prasarana dimasukkan dalam kriteria interpretasi skor sebesar 73,01%. Maka menyatakan bahwa dalam subvariabel prasarana yang diterapkan di lingkungan perumahan subsidi dinilai efektif. Dari tabel diatas dapat diperoleh bahwa subvariabel keberdayaan masyarakat dimasukkan dalam kriteria interpretasi skor sebesar 79,98%. Maka menyatakan bahwa dalam subvariabel keberdayaan yaitu efektif. Dari tabel diatas dapat diperoleh bahwa subvariabel tingkat hunian dimasukkan dalam kriteria interpretasi skor sebesar 84%. Maka menyatakan bahwa subvariabel tingkat hunian yaitu sangat efektif.

Berdasarkan hasil olahan data baik dari dokumen maupun observasi menggunakan media kuesioner, setelah dilakukan proses olahan melalui perhitungan skala Likert maka diperoleh jawaban tingkatan keefektivitasan program pembangunan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan

rendah (MBR) yaitu sebesar 80%. Berdasarkan tabel kriteria interspretasi skor yang dikemukakan oleh Sugiyono, perolehan skor dari penelitian ini berada pada angka 61% - 80%. Hal ini menyatakan bahwa skor penelitian ini untuk membuktikan bahwa program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru sudah berlangsung secara efektif. Efektif dikarenakan dengan adanya program ini, memberikan dampak positif berupa pemberian kemudahan bagi MBR untuk dapat memiliki rumah dengan harga yang dapat mereka penuhi.

**Tabel 5.24 Tabel Kriteria Interpretasi Skor Efektivitas**

No	Kriteria Interpretasi	Kategori
1	81% - 100%	Sangat Efektif
2	61% - 80%	Efektif
3	41% - 60%	Cukukp efektif
4	21% - 40%	Kurang efektif
5	0% - 20%	Sangat Kurang Efektif

Sumber: Sugiyono (2012)

Dengan berjalannya program ini juga memberikan penilaian terhadap kinerja pemerintah terkait penyaluran subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) apakah sudah berjalan dengan optimal atau belum dan menjadikan pedoman untuk keberlangsungan program ini agar menjadi lebih baik lagi dimasa depan.

## BAB VI

### PENUTUP

#### 6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan maka didapatkan kesimpulan mengenai efektivitas implementasi program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru antara lain:

1. Peran pemerintah daerah selaku pihak regulator yang terlibat dalam 4 pilar pembangunan perumahan yaitu berwenang dalam mengurus perizinan lokasi (IMB), penyediaan prasarana sarana dan utilitas umum (PSU), perintisan (penyediaan) *land banking*, dan zonasi perumahan.
2. Berdasarkan hasil penelitian didapat pada masing-masing instrumen variabel efektivitas dengan subvariabel mekanisme pembiayaan, keterjangkauan, standar fisik dan tingkat hunian menunjukkan hasil efektif dengan hasil skor berada pada angka 80% . Pada subvariabel prasarana dan keberdayaan masyarakat menunjukkan hasil efektif. Pada subvariabel ketepatsasaran menunjukkan hasil efektif, namun program perumahan bersubsidi yang telah diimplementasikan ini menunjukkan masih ada dalam jumlah kecil ditemukannya rumah yang penghuninya sudah pernah memiliki dan sudah pernah mendapatkan subsidi perumahan sebelumnya.

## 6.2 Keterbatasan Penelitian

Keterbatasan tersebut sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya dilakukan di perumahan bersubsidi tipe 36 di Kecamatan Tenayan Raya untuk mewakili jumlah populasi seluruh perumahan yang ada di Kota Pekanbaru.
2. Keterbatasan sampel yang diteliti hanya 105 sampel secara purposive sampling. Penelitian yang mencakup lebih banyak sampel kemungkinan akan mendapatkan hasil kesimpulan yang lebih baik.

## 6.3 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan dari hasil penelitian, maka diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pihak pemerintah untuk lebih cermat berperan dalam rencana maupun implementasi program perumahan bersubsidi ini agar tujuan dibentuknya program ini tepat dan jatuh kepada pihak yang seharusnya yaitu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sebab dalam hal ini selama dilakukan penelitian, peneliti menemukan masih belum terimplementasi dengan baiknya peran pemerintah dalam penyediaan PSU, sebab dalam implementasinya masih belum dilakukan pengawasan yang ketat sehingga kinerja menjadi belum optimal.
2. Diharapkan kepada pihak pengembang perumahan untuk dapat mengembangkan rumah dengan standar fisik yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh aturan pemerintah demi keamanan dan kenyamanan pemilik rumah subsidi ini nantinya.

3. Diharapkan kepada pihak pengelola keuangan yang mengatur sistem pembiayaan perumahan subsidi terutama pemberian fasilitas kredit perumahan agar memberikan interuksi kemudahan syarat-syarat agar dapat dipenuhi oleh calon pembeli rumah khususnya untuk masyarakat dengan golongan berpenghasilan menengah kebawah yang termasuk kategori MBR.
4. Efektivitas program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Tenayan Raya yaitu 80%, hal ini dilihat dari perhitungan seluruh indikator. Hasil ini sudah dikatakan efektif bila dilihat dari kriteria interpretasi skor sebab berada pada angka antara 61% - 80% dengan kategori efektif. Namun bila diinginkan hasil program yang berjalan optimal, sistem ini perlu dibenahi agar peruntukan program ini lebih tepat sasaran kepada MBR.
5. Diharapkan kepada pihak akademis untuk dapat mengembangkan lagi penelitian terkait evaluasi program perumahan bersubsidi bagi MBR ini guna menstabilkan pertumbuhan pembangunan perumahan demi pemerataan kebutuhan akan tempat tinggal bagi MBR.

## DAFTAR PUSTAKA

- . 2012. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Jakarta.
- . 2012. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Jakarta.
- . 2014. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera. Jakarta.
- . 2011. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah. Jakarta.
- . 2016. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jakarta.
- . 2016. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jakarta.

- . 2015. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomr 348/KPTS/M/2015 Tentang Batasan Harga Jual Rumah Yang Dapat Diperoleh Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera. Jakarta.
- . 2015. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015 Tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Mnggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan. Jakarta.
- . 2017. Program Sejuta Rumah Untuk Rakyat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk . Diakses dari <https://www.slideshare.net/igun16/materi-rsh-subsidi-2017-new> pada tanggal 2 Desember 2018 pada jam 20.57WIB.
- . 2011. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Pekanbaru Tahun 2005 – 2025. Pekanbaru.
- . 2016. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jakarta.
- . 2018. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3/PRT/M/2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum.
- . 2011. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- . 2014. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas

Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Abbas, Ibnu. 2015. Evaluasi Kebijakan Pembangunan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin di Kota Samarinda Provinsi Kalimantan Timur. Jurnal. *Jurnal Paradigma* Vol.4 No.2 Agustus 2015.

Alfian, Sofan. 2011. Pengaruh Peningkatan Pendapatan Terhadap Karakteristik *Housing Career* Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Semarang. Tugas Akhir. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Semarang.

Alwi, H, (2002). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta; Balai Pustaka

Arikunto. 2015. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta

Asteriani, Febby. 2014. Tips Memilih Lokasi Perumahan. Pekanbaru: Universitas Riau Press.

Asteriani, Febby. 2011. Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan. Jurnal. *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Hal. 77 – 93.

Badan Penelitian dan Pengembangan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. 2017. Skema Tata Kelola Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam Mendukung Program Sejuta Rumah, diakses dari <http://litbang.pu.go.id/berita/view/185/skema-tata-kelola-izin-mendirikan-bangunan-imb-dalam-mendukung-program-sejuta-rumah>, diakses pada 07 Juli 2019.

Badan Penelitian dan Pengembangan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. 2016. Kementerian PUPR Berikan Bantuan PSU Untuk 42.000 Unit Rumah MBR, diakses dari [https://www.pu.go.id/berita/view/12177/kementerian-pupr-berikan-](https://www.pu.go.id/berita/view/12177/kementerian-pupr-berikan)

bantuan-psu-untuk-42-000-unit-rumah-mbr, diakses pada 08 Juli 2019.

Badan Pusat Statistik (BPS). “Indikator Kesejahteraan Rakyat 2018 – Hunian Layak Masyarakat Berpenghasilan Rendah”. Katalog BPS 4102004 diakses dari <http://www.bps.go.id/>, diakses pada tanggal 29 November 2018 pada jam 17.32 WIB.

Badan Pusat Statistik (BPS). “Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka Tahun 2017”. Katalog BPS 1102001.1471.022 diakses dari <http://pekanbarukotabps.go.id>, diakses tanggal 16 Agustus 2018 jam 09.16 WIB.

Badan Pusat Statistik (BPS). “Kecamatan Tenayan Raya Dalam Angka Tahun 2018”. Katalog BPS 1102001.1471.022 diakses dari <http://pekanbarukotabps.go.id>, diakses tanggal 24 Oktober 2018 jam 22.06 WIB.

Bappeda Kota Pekanbaru. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2014 – 2034

Bappeda Provinsi Riau. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Provinsi Riau Tahun 2014 – 2019

Bramantyo. 2012. Efektivitas Regulasi Perumahan di Indonesia Dalam Mendukung Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Jurnal. Jurnal Widyariset Vol.15 No.1 April 2012.

Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan. 2015. Laporan Kinerja Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Tahun 2015 – 2019 Turunan Nawacita Presiden dan Wakil Presiden RI 2014 – 2019, RPJMN 2015 – 2019, dan RENSTRA Kementerian PUPR 2015 – 2019. Diakses dari <https://pembiayaan.pu.go.id/> pada tanggal 18 Desember 2018 pukul 12.44 WIB.

- Fatimah, Rohna; 2017. Analisis Efektivitas Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Serta Dampak Sosial Ekonomi Bagi Masyarakat (Studi Kasus Perumahan Bumi Guwosari di Kabupaten Bantul). Skripsi. Program Studi Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta.
- Handayani, Meyul Betti. 2015. Penilaian Pengguna Perumahan Terhadap Kondisi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Lingkungan Perumahan Formal (Studi Kasus: Kelurahan Simpang Baru dan Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru). Tugas Akhir. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Riau, Pekanbaru.
- Hapsari, Intan. 2011. Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah. Tugas Akhir. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Juraidah. 2015. Peran Pemerintah Desa Dalam Meningkatkan Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan Di Desa Mendik Karya Kecamatan Long Kali Kabupaten Paser. Jurnal. Jurnal Administrasi Negara Hal. 1145 – 1157.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2014. Rencana Strategis Kementerian PUPR Tahun 2015 – 2019. Jakarta.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2015. Rencana Strategis Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Tahun 2015 – 2019. Jakarta.
- Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia. 2011. Peran Pemerintah dalam Pembangunan Perumahan Swadaya. Jakarta.
- Kusumastuti, Dora. 2015. Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi di Sektor Perumahan. Jurnal. Jurnal Yustisia Vol.4 No.3 September - Desember 2015.

- Marchat, Dewi Wulandari. 2011. Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman d Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang. Skripsi. Jurusan Ekonomi Pembangunan. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang. Semarang.
- Marpaung, Martin D.R. 2012. Efektivitas Implementasi Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi. Skripsi. Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia, Depok.
- Movies, Andris. 2019. Skala Likert, diakses dari [https://www.academia.edu/7233329/Skala\\_Likert](https://www.academia.edu/7233329/Skala_Likert) , diakses pada 25 Februari 2019
- Murniati, Heri. 2010. Subsidi KPR-RSH Pada Perumahan Bumi Sudiang Permai Makassar. Thesis. Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.
- Nelly. 2017. Tinjauan Hukum Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Thesis. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Permatasari, Gusti Ayu Asri. 2012. Backlog Perumahan dan Strategi Pemerintah Dalam Pengadaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus : Jakarta Timur). Skripsi. Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Unversitas Indonesia, Depok.
- Portal Resmi Pemerintah Kota Pekanbaru Provinsi Riau. 2018. Sejarah Pekanbaru, diakses dari <http://pekanbaru.go.id/p/hal/sejarah-pekanbaru>, diakses pada 12 Maret 2019.
- Purbosari, Annisa. 2012. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi Bagi Penduduk Migran

- Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Diponegoro. Semarang.
- Purwanti, Endang Sri. 2012. Evaluasi Kebijakan Publik Tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus : Kota Depok). Thesis. Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia, Depok.
- Raharjo, Nanang Pudjo. 2010. Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus : Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram). Thesis. Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ramadhan, Gilang. 2017. Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta. Skripsi. Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri. Surakarta.
- Republik Indonesia. 2014. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Republik Indonesia. 2016. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- S.D. Wapwera, Ali Parsa, and Charles Egbu (2011), *Financing low income housing in Nigeria*. Journal. Center for Real Estate & Facilities Management, School of the Built Environment, University of Salford, Salford, UK.
- Santinus, S. Hidayatullah. 2014. Analisis Kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Bandung Memiliki Rumah Melalui Program Rumah Murah Bersubsidi. Tesis. Program Magister Studi Pembangunan Sekolah Arsitektur dan Pengembangan Kebijakan Institut Teknologi Bandung. Bandung.

- Siswanti, Dea Desinta. 2013. Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang. Jurnal. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota Vol.9. No.2 Juni 2013 Hal 194 – 204.
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: PT Alfabet.
- Sulasman. 2011. Kajian Kemampuan Membeli Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Jurnal. Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Sriwijaya.
- Ulumudin, Ikhyak. 2016. Jual Beli KPR Bersubsidi Menurut Permen PUPR No. 26/PRT/M/2016 Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Perumahan Citra Alam Permai Desa Hajimena Kec. Natar Kabupaten Lampung Selatan). Skripsi. Program Studi Muamalah Fakultas Syari'ah dan Hukum Institut Agama Islam Negeri Raden Intan. Lampung.
- Wijayanti, Arum Novia. 2011. Efektivitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan. Jurnal. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Vol.4. No.1 Januari 2011. Hal 1 – 10.