

363.5
PAN
a
1994



LAPORAN HASIL PENELITIAN

ANALISIS SALING KETERGANTUNGAN DAN PENGARUH
FAKTOR-FAKTOR PENDORONG DALAM PENGAMBILAN KPR-BTN
RUMAH TIPE 21-45 DI KECAMATAN BANYUMANIK
KODIA SEMARANG

Oleh :

TIM PENELITI

FAKULTAS / UNIT

POLITEKNIK / ADMINISTRASI NIAGA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

1994
(61 Halaman)

DIBIAYAI OLEH DIP PROYEK OPERASI DAN PERAWATAN FASILITAS
UNIVERSITAS DIPONEGORO NOMER : 172A/PT09/OP/A/1993/ TANGGAL 2
AGUSTUS 1993

LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : Analisis Saling Ketergantungan dan Pengaruh faktor-faktor Pendorong dalam Pengambilan KPR-BTN Rumah Tipe 21 - 45 di Kecamatan Banyumanik Kodia Semarang.
- b. Bidang Ilmu : Sosial Ekonomi
- c. Kategori Penelitian : Penelitian untuk menunjang pembangunan.

2. Ketua Peneliti
 - a. Nama lengkap dan gelar : V. Tripriyo, Pantjananto S, SE
 - b. Golongan Pangkat dan NIP : III/a, Penata Muda, 131 961 220
 - c. Jabatan fungsional : Asisten Ahli Madia
 - d. Jabatan struktural : -
 - e. Fakultas/Program studi : Politeknik/Administrasi Niaga
 - f. Perguruan Tinggi : Undip
 - g. Bidang keahlian : Ekonomi

3. Susunan Tim Peneliti Anggota : 4 Orang

4. Lokasi Penelitian : Kecamatan Banyumanik Kodia Semarang

5. Bila Penelitian merupakan kerja sama dengan institusi lain, sebutkan :
 - a. Nama Institusi : -
 - b. Alamat : -

6. Lama Penelitian : 6 Bulan

7. Biaya Penelitian : Rp. 1.500.000,00

8. Dibiayai melalui Proyek : Operasi dan Perawatan Fasilitas Universitas Diponegoro tahun 1993/1994

Semarang,

1994

Ketua Penelitian,

Mengetahui :
Lembaga Penelitian Undip



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ir. Soedarjo Soedarjo, dr. R. Boedi Darmojo, V. Tripriyo PS, SE
 NIP 130 354 861 NIP 130 431 357 NIP 131 961 220

RINGKASAN

Dalam rangka pengeralahan dana untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi berbagai golongan pendapatan dalam masyarakat, ternyata tidak semua orang mempunyai kemampuan dan keterjangkauan yang sama sehingga sebagian masyarakat perlu memaksakan diri memiliki rumah.

Untuk itu penelitian ini diadakan, salah satunya bertujuan untuk mengetahui terdapat tidaknya hubungan saling ketergantungan antara variabel-variabel seperti umur debitur, pendidikan, pekerjaan, jumlah penghuni, penghasilan rumah tangga, konsumsi, kondisi rumah dan tingkat kepuasan setelah menempati rumah yang diambil.

Dengan mengetahui hubungan saling ketergantungan tadi diharapkan dapat mengetahui gambaran sebenarnya kondisi responden.

Responden yang dijadikan objek penelitian adalah masyarakat yang bertempat tinggal di perumahan Banyumanik, pengambilan sample untuk tiap tipe rumah yang diambil yaitu; Tipe 45 sebanyak 25 orang, tipe 36 sebanyak 25 orang dan Tipe 21 sebanyak ada 50 orang.

Hasil uji chi kwadrat menunjukkan terdapat saling ketergantungan variabel-variabel tipe rumah dengan, pekerjaan, pendidikan dan pendapatan total rumah tangga.

Hasil analisa Regresi menunjukkan, pengeluaran rutin tiap bulan 48.9 % dari pendapatan total Rumah tangga, dan tabungan sebesar 37 % dari pendapatan total rumah tangga.

Kontribusi pendapatan kepala keluarga sebesar 90 % dari pendapatan total rumah tangga, dan kontribusi pendapatan anggota keluarga selain kepala keluarga sebesar 9 % dari pendapatan total rumah tangga.

Alasan utama debitur mengambil rumah antara lain, lingkungan yang memadai, belum memiliki rumah, uang muka ringan dan angsuran bisa sampai 20 th, bunga ringan dan angsuran tidak berat, sedangkan uang muka frekuensi terbesar

adalah berasal dari tabungan seluruhnya. Dan Jangka waktu angsuran frekuensi terbesar selama 15 tahun; kemudian disusul selam 20 tahun.

Tingkat kepuasan debitur setelah menempati rumah sesuai dengan urutan adalah transportasi umu tersedia, fasilitas listrik, saran pendidikan dan tempat perbelanjaan, serta tempat untuk rekreasi. Sedangkan hal-hal yang dianggap kurang memadai sehingga konsumen kurang puas sesuai dengan urutan adalah kondisi bangunan, luas bangunan, bentuk bangunan dan luas tanah.

SUMMARY

In order to raise the money for housing to several income levels in the society, in fact not all the people have the same bargaining powers. Eventhough, they insist themselves to have a house.

One of the survey's purposes is to know the interdependencies amongs the variables such as: ages of the applicant, education, jobs, house's memmbers, incomes, foods, building qualities and satisfactions after getting the house.

The survey's result says there is interdependencies among the variables, so that it hopes as a picture of the respondents getting the houses in real.

The respondents are taken from the Banyumanik real-estate and surrounding area. The house type for samples are T45 = 25, T36 = 25 and T21 = 50.

Using kwadrant-chi test, the result indicate very interdependently among the variables as such; house type with jobs, education and the total income.

According to regretion analysis refer that fixed expenses 48.9 % a month of all the total income, the payment is 14 % of all the total income and the saving is about 37 % of all the total income.

The main income contributes about 90 % of all the total income, and the other (supplementary) income only gives about 9 % of all the total income.

The main reason they take the house, first is the good enviroment, no houses for their own, the down payment, the leght of time for payment, the interest. Most of them use the down payment from all their savings. And they take for 15 years until 20 years.

After getting a house, they feel satisfied, because of the public transportation is avalaible. The electricity is in

the second part of the number, then schools, shopping centres, and recreation area. But they are sad to the condition of the house, especially the material of the building is poor.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas selesainya penelitian tentang, Analisis saling ketergantungan dan pengaruh faktor-faktor pendorong dalam pengambilan KPR-BTN Rumah type 21 - 45 di Kecamatan Banyumanik Kodia Semarang.

Pada kesempatan ini kami mengucapkan terima kasih kepada :

1. Direktur Politeknik Universitas Diponegoro
 2. Ketua Lembaga Penelitian Universitas Diponegoro
- Atas Segala dorongan, fasilitas dan bantuan yang diberikan kepada kami.

Semoga penelitian ini bermanfaat, namun kami menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan, untuk itu koreksi dari semua pihak sangat kami harapkan.

Semarang, 1994

Hormat kami,

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN.....	i
RINGKASAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	3
1.3 Sistematika Pembahasan.....	3
BAB II : TUJUAN DAN KEGUNAAN.....	5
2.1 Tujuan Penelitian.....	5
2.2 Kegunaan Peneliiian.....	5
BAB III : TINJAUAN PUSTAKA.....	7
3.1 Hakekat Perumahan dalam hidup manusia.....	7
3.2 Pendekatan Pembangunan Perumahan dan Pemukim- man.....	8
3.3 Kebijakanaksanaan Penanganan Pembangunan Peruma- han.....	11
3.4 Syarat-syarat Keterjangkauan KPR.....	13
3.5 Sistem Pembiayaan Perumahan dan Pemukiman....	14
BAB IV : METODOLOGI.....	18
4.1 Hipotesis.....	18
4.2 Persiapan Penelitian.....	18
4.3 Metode Penelitian.....	19
4.3.1 Metode Pengumpulan Data.....	19
4.3.2 Alat Analisis.....	20
BAB V : PEMBAHASAN.....	25
5.1 Kondisi Umum Responden.....	25
5.1.1 Usia, Pendidikan, Pekerjaan dan jumlah Penghuni.....	25
5.1.2 Pendapatan Responden.....	28
5.1.3 Pengeluaran Responden.....	31

5.2 Kondisi Perumahan.....	33
5.3 Analisis Data.....	48
5.3.1 Uji Ketidaktergantungan (<i>Test of inde-</i> <i>pendency</i>).....	48
5.3.2 Analisis regresi Linier.....	52
BAB VI : PENUTUP.....	57
6.1 Kesimpulan.....	57
6.2 Saran-saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

TABEL 1.	USIA RESPONDEN.....	25
TABEL 2.	PENDIDIKAN RESPONDEN.....	26
TABEL 3.	PEKERJAAN REPONDEN.....	27
TABEL 4.	JUMLAH PENGHUNI.....	27
TABEL 5.	PENDAPATAN KEPALA KELUARGA.....	28
TABEL 6.	PENDAPATAN ANGGOTA KELUARGA SELAIN KEPALA KELU- ARGA.....	29
TABEL 7.	PENDAPATAN LAIN-LAIN.....	30
TABEL 8.	PENDAPATAN TOTAL RUMAH TANGGA.....	31
TABEL 9.	TINGKAT PENGELUARAN RUMAH TANGGA.....	32
TABEL 10.	SISA PENDAPATAN BERSIH.....	33
TABEL 11.	ANGSURAN KREDIT RUMAH.....	34
TABEL 12.	SISA PENDAPATAN BERSIH YANG DITABUNG.....	34
TABEL 13.	ALASAN DEBITUR MENGAMBIL KREDIT RUMAH KPR-BTN...	38
TABEL 14.	ASAL UANG MUKA.....	39
TABEL 15.	JANGKA WAKTU ANGSURAN.....	39
TABEL 16.	TINGKAT KEPUASAN.....	40
TABEL 17.	PEMBOBOTAN TINGKAT KEPUASAN RESPONDEN TERHADAP- KONDISI RUMAH DAN PASILITAS PERUMAHAN.....	41
TABEL 18.	HASIL UJI KAI KWADRAT ANTARA DUA VARIABEL.....	49

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Lewat anggaran pembangunan lima tahun (Pelita), setiap tahun pemerintah menyediakan dana untuk pembangunan prasarana dan sarana pemukiman, dan usaha perbaikan kampung di daerah perkotaan, dan usaha perbaikan lingkungan di daerah pedesaan. Usaha-usaha tersebut pada dasarnya hanya dimaksudkan untuk mendorong semangat serta swadaya masyarakat dengan semakin aktif ikut berpartisipasi dalam pembangunan perumahan dan pemukiman.

Partisipasi akan lebih nyata, bila ada usaha peningkatan pendapatan masyarakat, karena pendapatan inilah sangat menentukan kemampuan seseorang untuk memiliki perumahan yang dibutuhkan.

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia mempunyai sifat yang berbeda dari kebutuhan dasar lainnya. Pengeluaran serentak untuk pengadaan rumah bisa digolongkan sebagai suatu investasi pribadi yang tidak habis sekali pakai, sebaliknya nilainya secara ekonomis akan selalu bertambah. Disamping itu dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pengejawantahan diri manusia, baik secara pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. Dalam hubungan ini tanah merupakan unsur utama dari lingkungan alam yang memberi arti fungsional bagi manusia. Meningkatnya biaya pembangunan yang diakibatkan oleh semakin melonjaknya harga tanah, mahalanya biaya pematangan

tanah, biaya konstruksi serta biaya prasarana dan fasilitas lingkungan mempengaruhi meningkatnya harga rumah. Akibatnya golongan masyarakat berpendapatan rendah semakin berkurang kemampuan dan kesempatannya untuk dapat memiliki rumah sehat dalam lingkungan yang sehat.

Mengingat komponen biaya yang dominan adalah tanah, yang ternyata langka, maka pengendalian harga di bawah pengawasan pemerintah, sebab menyangkut kepentingan orang banyak. Menyadari permasalahan tersebut pemerintah telah melakukan berbagai upaya agar sebanyak mungkin golongan masyarakat berpendapatan rendah dapat dimungkinkan untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan daya belinya. Hal tersebut dapat dilihat dari peranan Perum-Perumnas dan Bank Tabungan Negara yang memberi fasilitas kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Meneliti faktor-faktor saling ketrgantungan dan pengaruh yang mendorong debitur golongan masyarakat berpendapatan rendah dan sedang dalam pengambilan KPR-BTN rumah tipe 21 sampai tipe 45 yang sesuai dengan daya beli mereka, akan diperoleh gambaran tentang kontribusi pendapatan mereka untuk melunasi besarnya kredit yang diambil, melalui angsuran tiap bulannya. Kecamatan Banyumanik merupakan pemekaran salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Semarang Selatan, hal ini terjadi karena adanya program pemekaran kota dan pengembangan daerah pemukiman dan perumahan antara lain kawasan perumnas, real estate Pondok Setiabudi dan Puri Asri Perdana, maka dalam perkembangannya perlu dibentuk suatu kecamatan tersendiri. Fenomena ini sangat relevan sebagai

sasaran dalam penelitian ini.

1.2 Perumusan Masalah

Dalam rangka pengalokasian dana untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi berbagai golongan pendapatan dalam masyarakat, ternyata tidak semua orang mempunyai kemampuan dan keterjangkauan yang sama, sehingga sebagian masyarakat perlu memaksakan diri untuk dapat memiliki rumah, akibatnya banyak tertunggaknya beban angsuran.

1.3 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah dan sistematika penulisan.

BAB II : TUJUAN DAN KEGUNAAN

Mengemukakan tujuan diadakannya penelitian serta kegunaannya bagi pembangunan khususnya pembangunan perumahan/pemukiman.

BAB III : TINJAUAN PUSTAKA

Mengemukakan beberapa landasan teori dan studi kepustakaan yang berkaitan dengan pemecahan persoalan.

BAB IV : METODOLOGI

Mengemukakan hipotesis, persiapan penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisis.

BAB V : PEMBAHASAN

Mengemukakan kondisi umum responden, kondisi

perumahan dan hasil analisis.

BAB VI : PENUTUP

Mengemukakan pengambilan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran sehubungan dengan masalah yang telah dibahas.