



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN NGALIYAN**

TUGAS AKHIR

**BONY DJOSMAN
21040112140108**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPEARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2016**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN NGALIYAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**BONY DJOSMAN
21040112140108**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2016**

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
NAMA : Bony Djosman
NIM : 21040112140108
Jurusan/Program Studi : Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjanapada Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

TIM PENGUJI	
Pembimbing	: Dr.-Ing Asnawi, S.T., (.....)
Penguji 1	: Ir. Holi Bina Wijaya , MUM (.....)
Penguji 2	: Dr. Sunarti S.T., M.T (.....)

Semarang, 21 September 2016
Sekertaris Program Studi S1,
Departemen perencanaan wilayah dan kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro


Mohammad Muktiali, S.E., M.Si.Mt
NIP 197111241998031002

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir berjudul “Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Bony Djosman

NIM : 21040112140108

Tanda Tangan : 

Tanggal : 30 September 2016

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bony Djosman
NIM : 21040112140108
Jurusan/Program Studi : S1 Perencanaan Wilayah dan Kota
Departemen : Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 30 September 2016

Yang menyatakan



(Bony Djosman.)

BUT MAN IS NOT MADE FOR DEFEAT.

A MAN CAN BE DESTROYED

BUT NOT DEFEATED.

(ERNEST HEMMINGWAY)

The beauty is that through disappointment
you can gain clarity, and with clarity comes conviction and true originality.

(Conan O'Brien)

For my mother, my father my brother, and my sister.

To Nang's Beb group

And also to my future significant one soon.

Last, research reader

KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH KECAMATAN NGALIYAN

Bony Djosman¹ dan Asnawi Manaf²

¹: Mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro

²: Dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro

ABSTRAK

Pemenuhan perumahan yang layak dan terjangkau terkendala oleh faktor pembiayaan dari MBR. Permasalahan ini menyebabkan kondisi permasalahan di sisi konsumsi dan produksi. Pada sisi konsumsi masyarakat berpenghasilan rendah akan membangun secara swadaya yang tidak layak karena harga dari perumahan formal yang tidak terjangkau. Produksi perumahan yang dilakukan oleh pengembang perumahan membutuhkan anggaran untuk membangun rumah-rumah dan menentukan harga. Harga ini juga salah satu faktor mempengaruhi adalah kemampuan untuk membayar. Pemerintah melalui Kemempupera telah melakukan intervensi dalam membantu pembiayaan perumahan bagi MBR. Kecamatan Ngaliyan merupakan salah satu kecamatan di Kota Semarang. Kecamatan Ngaliyan memiliki lokasi yang dekat dengan Kawasan Industri Wijaya Kusuma, Kawasan Industri Candi, dan Taman Industri BSB.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji sistem pembiayaan yang telah ada dan merencanakan konsep pembiayaan yang sesuai bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Hal yang akan diteliti adalah karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan dan pembiayaan yang dapat dimanfaatkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan.

Metode yang digunakan metode kualitatif dengan wawancara pengembang perumahan dan perbankan untuk memvalidasi pembiayaan yang sudah ada dan peluang yang dapat dikembangkan. Peluang-peluang pembiayaan yang telah ada dan yang dapat dikembangkan

Hasil dari penelitian adalah perbandingan bantuan-bantuan pembiayaan untuk perumahan bagi MBR. Bantuan yang membantu dari segi konsumsi perumahan adalah FLPP, BUM, dan BSPS. Bantuan untuk produksi perumahan adalah bantuan PSU. Konsep dirumuskan dengan melihat hubungan keempat bantuan ini untuk mempermudah pembiayaan perumahan. Konsep swadaya dan konsep non-swadaya merupakan hasil konsep pada penelitian ini. Konsep Swadaya merupakan konsep yang kelompok masyarakat usahakan sendiri sehingga mendapatkan rumah. Konsep swadaya membutuhkan waktu 61 bulan dengan memaksimalkan BSPS. Konsep non-swadaya untuk memaksimalkan penggunaan FLPP dengan menghimpun dana untuk uang muka sebagai syarat pengajuan. Konsep pembiayaan akan menyesuaikan karakteristik yang dilihat dari kemampuan dan preferensi masyarakat dalam membayar.

Kata Kunci : *Pembiayaan Perumahan, Pembangunan, Perencanaan, Ngaliyan, Masyarakat Berpenghasilan rendah*

Housing Finance Concept for Low Income People in Ngaliyan District

Bony Djosman¹ dan Asnawi Manaf²

¹: Undergraduate Student Urban and Regional Planning, Diponegoro University

²: Lecturer Urban and Regional Planning, Diponegoro University

ABSTRACT

One of the basic things that human needs is shelter. Shelter is usually represented by house. Government have obligation to guarantee all people for having proper and affordable house. There area issue in both housing production and housing consumption for low income segment. Lack of ability to pay proper house with affordable cost is problem that low income people problem had to face. Housing finance system that already available is not suit for low income people's characteristic. Ngaliyan District is surrounded by Industrial zone and near from Kendal Regency, so there are many chance there are peoples who work in factory and informal sector.

Purpose for this research to review housing finance support and plan suitable housing finance concept for low-income people ini Ngaliyan. Qualitative approach by depth interview is research method for this journal. Community based finance concept is suit for low income by adding government's program (Ministry of Public Works and Public Housing) that already available like FLPP, BSPS, BUM and PSU stimulant. The output is two concept. That two concept are self-helping concept and FLPP concept. Housing finance concept is created by connected four supported finance and then maximize them.

Kata Kunci : *Housing Finance, Low Income People, FLPP, BSPS, Housing*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dan puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga kami dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir Perencanaan “Konsep Pembiayaan Perumahan bagi MBR di Kecamatan Ngaliyan” dengan lancar. Ucapan terimakasih sebesar – besarnya kami sampaikan kepada pihak – pihak yang telah membantu dalam pembuatan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Kepala Departemen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Dr. Ir. Hadi Wahyono MA
2. Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan materi serta masukan selama proses penyusunan Tugas Akhir yaitu, Dr-Ing, Asnawi Manaf, S.T.
3. Dosen Penguji yang telah memberikan masukan untuk hasil yang lebih baik, yaitu Ir. Holi Bina Wijaya, MUM.
4. Dosen Penguji yang telah memberikan masukan untuk hasil yang lebih baik, yaitu Dr. Sunarti, S.T M.T.
5. Orangtua dan keluarga kami yang telah memberikan dukungan baik dukungan material hingga dukungan moril,
6. Segenap teman – teman angkatan 2012, yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini,
7. Kepada tim tugas akhir perencanaan pengadaan perumahan bagi MBR Kecamatan Ngaliyan, yaitu Naufal Rabbani, Adiyanti Annisa, dan Yusuf Fadni
8. Dan semua pihak yang telah membantu dalam menyusun Tugas Akhir ini yang tidak dapat kami sebutkan satu per satu.

Kami menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini mungkin ada beberapa kesalahan yang tidak kami sengaja. Segala masukan, berupa saran dan kritik yang membangun akan kami terima dengan tangan terbuka demi kemajuan kita bersama. Semoga laporan ini berguna bagi kami selaku penyusun dan bagi pembaca dalam mengembangkan ilmu-ilmu perencanaan pada masa yang akan datang.

Semarang,



Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN ORISINALITAS.....	iv
HALAMAN PERSUTUJUAN PUBLIKASI.....	v
HALAMAN PRIBADI.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	3
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	3
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	4
1.4 Ruang Lingkup.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Materi	5
1.4.3 Ruang Lingkup Perencanaan	5
1.5 Definisi Operasional.....	5
1.6 Manfaat Perencanaan	7
1.7 Keaslian Penelitian.....	8
1.8 Posisi Penelitian	10

1.9 Kerangka Pemikiran.....	11
1.10 Metode Penelitian.....	12
1.11 Metode Pengumpulan Data	12
1.11.1 Teknik Pengumpulan Data	12
1.11.2 Teknik <i>Sampling</i>	12
1.11.3 Kebutuhan Data	13
1.12 Teknik Pengolahan.....	16
1.12.1 Reduksi Data	16
1.12.2 Pengkodean Data	16
1.13 Metode Teknik Analisis Data.....	16
1.13.1 Analisis perbandingan sistem pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.....	17
1.13.2 Analisis kebutuhan ruang dan analisis tapak.....	17
1.13.3 Analisis Jangka waktu perolehan bantuan.....	17
1.13.4 Analisis jaminan pembiayaan perumahan	17
1.13.5 Analisis Pembiayaan pembangunan rencana perumahan bagi MBR	17
1.13.6 Perumusan Konsep dan strategi pembiayaan perumahan bagi MBR.....	17
1.14 Kerangka Analisis	18
1.15 Sistematika Penulisan.....	19
BAB II KAJIAN LITERATUR	20
2.1 Perencanaan.....	20
2.2 Permukiman, Perumahan, dan Rumah	20
2.2.1 Permukiman.....	20
2.2.2 Perumahan	21
2.2.3 Rumah	21
2.2.4 Rumah yang layak huni	21
2.2.5 Rumah yang terjangkau	22
2.3 Perencanaan Pembiayaan	23
2.4 Pembiayaan Perumahan	24
2.5 Koperasi	26
2.6 <i>Trust Fund</i>	27
2.7 <i>CSR (Company Social Responsibility)</i>	27
2.8 Kebijakan Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	28

2.8.1	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	28
2.8.2	Bantuan Uang Muka (BUM).....	31
2.8.3	Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS).....	32
2.8.4	Bantuan Prasarana Sarana Utilitas (PSU).....	34
2.9	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	35
2.10	Pengembangan Masyarakat.....	35
2.11	Bagan Proses Perencanaan Konsep.....	37
2.12	Pilihan untuk Pembiayaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah .	44
BAB III GAMBARAN UMUM KECAMATAN NGALIYAN DAN PERUMAHAN BAGI MBR.....		46
3.1	Karakteristik Kecamatan Ngaliyan	46
3.1.1	Letak Geografis	46
3.1.2	Data Permukiman dan Perumahan	47
3.2	Karakteristik Kependudukan.....	48
3.3	Kebijakan Perumahan Pemerintah Kota Semarang.....	49
3.4	Gambaran Anggaran FLPP dan BUM	51
3.5	Simulasi Kredit dengan Fasilitas FLPP dengan Produk KPR dari Perbankan lain	51
3.6	Karakteristik Penghuni Kecamatan Ngaliyan	53
3.6.1	Karakteristik Sosial Penghuni Perumahan di Kecamatan Ngaliyan.....	53
3.6.2	Karakteristik Ekonomi Penghuni Perumahan di Kecamatan Ngaliyan.....	58
3.6.3	Karakteristik Hunian milik penghuni perumahan Kecamatan Ngaliyan.....	64
3.6.4	Karakteristik Hunian Tempat Tinggal Sewa Penghuni Perumahan di Kecamatan Ngaliyan.....	70
3.7	Interaksi stakeholder yang terkait	74
BAB IV ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN BAGI MBR.....		77
4.1	Analisis Perbandingan Bantuan Pembiayaan Perumahan	77
4.2	Analisis Jangka waktu perolehan bantuan	80
4.3	Analisis Kepemilikan Jaminan dalam sistem pembiayaan.....	81
4.4	Analisis sebab-akibat/masalah dan tujuan.....	81
4.5	Analisis <i>Stakeholder</i>	83
BAB V KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN BAGI MBR DI KECAMATAN NGALIYAN		86
5.1	Proses kegiatan perencanaan konsep pembiayaan perumahan.....	86
5.2	Justifikasi Pemilihan lokasi.....	89

5.3	Rencana Tapak.....	90
5.3.1	Analisis Aktivitas dan Kebutuhan Ruang.....	90
5.3.2	Analisis Tapak.....	96
5.4	Siteplan Perumahan.....	105
5.5	Konsep Pembiayaan Perumahan	107
5.5.1	Rencana Anggaran Pembiayaan Pembangunan Perumahan.....	107
5.5.2	Penentuan Harga Rumah	113
5.5.3	Rumusan Konsep.....	113
5.6	Indikator pencapaian penerapan konsep pembiayaan perumahan.....	117
BAB VI KESIMPULAN		120
DAFTAR PUSTAKA		122

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	: Keaslian Penelitian.....	8
Tabel I.2	: Kebutuhan Data.....	13
Tabel II.1	: Syarat bagi MBR untuk mengajukan FLPP	28
Tabel II.2	: Batasan Harga Rumah Tapak untuk KPR FLPP	29
Tabel III.1	: Luas wilayah kecamatan Ngaliyan per Kelurahan	38
Tabel III.2	: Jumlah rumah sehat di Kecamatan Ngaliyan	39
Tabel III.3	: Jumlah Penduduk, Luas Wilayah, dan Kepadatan Kecamatan Ngaliyan	40
Tabel III.4	: Rencana Pembangunan Pengembangan Kawasan Perumahan.....	42
Tabel III.5	: Anggaran Dana untuk Program FLPP dan BUM	43
Tabel III.6	: Simulasi Angsuran bulanan dengan kredit FLPP.....	44
Tabel III.7	: Selisih angsuran KPR FLPP dengan KPR BPD Sultra dn KPR BPD Jateng.....	45
Tabel III.8	: Tugas dan Kewenangan Stakeholder	74
Tabel III.9	: Matriks Kesiapan Stakeholder.....	76
Tabel IV.1	: Perbandingan program bantuan untuk membantu pembiayaan.....	78
Tabel IV.2	: Analisis Stakeholder.....	83
Tabel V.1	: Kontribusi dan Deskripsi Pekerjaan Peneliti.....	86
Tabel V.2	: Analisis Aktivitas	90
Tabel V.3	: Analisis Kebutuhan Ruang	91
Tabel V.4	: Analisis Konstelasi Wilayah	95
Tabel V.5	: Analisis Lingkungan	96
Tabel V.6	: Analisis Topografi.....	97
Tabel V.7	: Analisis Aksesibilitas	97
Tabel V.8	: Analisis Kebisingan.....	98
Tabel V.9	: Analisis Drainase.....	99
Tabel V.10	: Analisis Vegetasi	100
Tabel V.11	: Analisis View	101
Tabel V.12	: Analisis Arah Angin dan Lintas Matahari.....	102
Tabel V.13	: Rencana Anggaran Biaya Beli Tanah	106
Tabel V.14	: Rencana Anggaran untuk Legalitas Lahan.....	107
Tabel V.15	: Rencana Anggaran untuk Pematangan Lahan.....	107
Tabel V.16	: Rencana Anggaran untuk Fasilitas Umum	108

Tabel V.17 : Rencana Anggaran untuk Desain	108
Tabel V.18 : Rencana Anggaran untuk Kantor dan Gaji.....	109
Tabel V.19 : Rencana Anggaran untuk Konstruksi Rumah	109
Tabel V.20 : Rencana Anggaran untuk Kebutuhan Instalasi.....	110
Tabel V.21 : Harga per Meter Persegi.....	110
Tabel V.22 : Biaya Untuk Tanah Secara Swadaya.....	111
Tabel V.23 : Biaya Untuk Rumah Secara Swadaya	111
Tabel V.24 : Harga Rumah.....	112
Tabel V.25 : Cicilan Per Bulan untuk tipe 36	112
Tabel V.25 : Kerangka Kerja Logis	118

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Peta Ruang Lingkup Wilayah Selatan Kota Semarang.....	4
Gambar 1.2 : Posisi Penelitian	10
Gambar 1.3 : Bagan Kerangka Pikir	11
Gambar 1.3 : Bagan Kerangka Analisis.....	18
Gambar 2.1 : Prosedur KPR FLPP.....	22
Gambar 2.2 : Skema Bantuan Uang Muka	31
Gambar 2.3 : Prosedur program BSPS.....	33
Gambar 2.4 : Jenjang Pengembangan Masyarakat	36
Gambar 2.5 : Siklus Perencanaan Anderson	41
Gambar 2.5 : Bagan Ide Proses Perencanaan.....	43
Gambar 2.5 : Hipotesis Perencanaan Konsep Pembiayaan.....	44
Gambar 3.1 : Peta Kecamatan Ngaliyan	46
Gambar 3.2 : Foto Rumah di Kecamatan Ngaliyan	47
Gambar 3.3 : Peta Persebaran Rumah di Kecamatan Ngaliyan	48

Gambar 3.4 : Diagram Presentase Penduduk Kec. Ngaliyan berd. Mata pencaharian	49
Gambar 3.5 : Diagram Usia penghuni perumahan di Kecamatan Ngaliyan	54
Gambar 3.6 : Diagram tingkat pendidikan penghuni perumahan di Kecamatan Ngaliyan.....	55
Gambar 3.7 : Diagram status pernikahan penghuni perumahan di Kecamatan Ngaliyan.....	56
Gambar 3.8 : Diagram jumlah anggota kel. penghuni perumahan di Kecamatan Ngaliyan.....	57
Gambar 3.9 : Diagram status kependudukan perumahan di Kecamatan Ngaliyan	58
Gambar 3.10 : Diagram jenis pekerjaan penghuni perumahan di Kecamatan Ngaliyan	59
Gambar 3.11 : Diagram tingkat pendapatan kepala keluarga	60
Gambar 3.12 : Diagram total pendapatan keluarga.....	61
Gambar 3.13 : Diagram total pengeluaran	62
Gambar 3.14 : Diagram rata - rata besaran kebutuhan.....	63
Gambar 3.15 : Diagram Kepemilikan aset.....	64
Gambar 3.16 : Diagram alasan penghuni pemilik membeli rumah	65
Gambar 3.17 : Diagram tipe rumah penghuni pemilik	66
Gambar 3.18 : Diagram alasan memilih tipe rumah penghuni pemilik	66
Gambar 3.19 : Diagram harga hunian pemilik saat membeli.....	67
Gambar 3.20 : Diagram harga hunian pemilik saat ini	68
Gambar 3.21 : Diagram cara pembelian penghuni pemilik	69
Gambar 3.22 : Diagram Biaya angsuran hunian penghuni pemilik	69
Gambar 3.23 : Diagram Lama angsuran hunian penghuni pemilik	70
Gambar 3.24 : Diagram Alasan penghuni penyewa.....	71
Gambar 3.25 : Diagram tipe unit penghuni -penghuni penyewa	72
Gambar 3.26 : Diagram biaya sewa penghuni- penghuni penyewa.....	73
Gambar 3.27 : Diagram persepsi penghuni -penghuni penyewa	73
Gambar 3.28 : Diagram Kemampuan biaya sewa penghuni penyewa.....	74
Gambar 4.1 : Bagan hubungan bantuan pembiayaan.....	79
Gambar 4.2 : Bagan Analisis Sebab Akibat.....	83
Gambar 4.3 : Bagan Analisis Tujuan	83
Gambar 4.4 : Matriks Stakeholder	84
Gambar 5.1 : Bagan Proses Perencanaan.....	87
Gambar 5.2 : Lokasi Perencanaan.....	89
Gambar 5.3 : Analisis Hubungan Antar Kelompok.....	92

Gambar 5.4 : Analisis Organisasi Ruang	94
Gambar 5.5 : Peta Zonasi	102
Gambar 5.6 : Siteplan Perumahan.....	103
Gambar 5.7 : Alur Bagan Konsep.....	114
Gambar 5.8 : Diagram lama waktu dibutuhkan sampai pembiayaan selesai	117

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A: Form Wawancara.....	124
Lampiran B: Rekapitulasi dan Kode Hasil Wawancara.....	125
Lampiran C: Cash flow Pembangunan Swadaya.....	126
Lampiran D: Berita Acara.....	127
Lampiran E: Lembar Asistensi	128