

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan adalah papan atau tempat tinggal. Papan atau tempat tinggal merupakan tempat orang untuk berlindung dan bermukim, sehingga papan identik dengan rumah. Rumah (undang-undang no. 1 tahun 2011) adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Negara memiliki tanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau dan segenap warga negara Indonesia yang dimaksud juga termasuk masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya akan disingkat MBR. Masyarakat berpenghasilan rendah (Permenpera No. 27 tahun 2012) adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per bulan. Permasalahannya adalah saat ini sulit mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemenuhan perumahan yang layak dan terjangkau terkendala oleh faktor pembiayaan dari MBR. Hal ini menyebabkan permasalahan di sisi konsumsi untuk kepemilikan rumah dan produksi untuk membangun rumah. Implikasinya adalah pada sisi konsumsi, masyarakat berpenghasilan rendah akan membangun secara swadaya yang tidak layak karena harga dari perumahan formal yang tidak terjangkau. Pada sisi produksi perumahan yang dilakukan oleh *developer* perumahan dibutuhkan anggaran untuk membangun rumah-rumah dan penentuan harga. Harga ini juga salah satu faktor mempengaruhi *ability to pay* atau kemampuan untuk membayar. Kemampuan untuk membayar ini dipengaruhi terhadap sistem pembiayaan perumahan bagi MBR.

Pembiayaan perumahan berhubungan langsung dengan uang sebagai alat transaksi. Berdasarkan King, 2009 pembiayaan perumahan adalah pengeluaran uang untuk memungkinkan berlangsungnya kegiatan produksi dan konsumsi perumahan. Kegiatan produksi dan konsumsi perumahan MBR memerlukan berbagai pertimbangan. Kegiatan produksi rumah yang dilakukan oleh *developer*/pengembang perumahan untuk MBR akan mempertimbangkan modal, anggaran, kelayakan proyek, dan keuntungan. Pada sisi konsumsi perumahan yang MBR sebagai pelakunya, dalam memenuhi kebutuhan perumahan membutuhkan uang untuk membayar. Kemampuan untuk membayar (*ability to pay*) MBR dilihat dari pendapatan dan pengeluaran. Rumah yang terjangkau menurut Hulchanski, 1995 adalah total biaya (uang sewa, hipotek, utilitas dasar, dan perawatan) dari rumah tersebut kurang dari 30 sampai 35 persen dari pendapat keluarga (*income household*), sehingga biaya untuk rumah terjangkau jika pengeluaran tidak lebih dari 30-35 % dari total pendapatan keluarga. Hal ini bertolak belakang, karena berdasarkan data BPS dan Bank Dunia pada tahun 2011 MBR mengeluarkan biaya untuk rumah sebesar 50% dari pendapatan.

Sistem pembiayaan dan besarnya biaya seharusnya menyesuaikan karakteristik dan kemampuan membayar dari MBR, sehingga permasalahannya adalah kesesuaian sistem pembiayaan perumahan. Sistem yang selama ini belum dapat mengakomodasi kemampuan dari MBR. Kendala dalam memenuhi syarat 5C dari perbankan yaitu *Character, Capacity, Condition of Economy, Capital, dan Collateral*. Pemerintah melalui Kemenpuera sebenarnya telah melakukan intervensi dalam membantu pembiayaan perumahan bagi MBR melalui bantuan-bantuan. Bantuan-bantuannya adalah KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), BUM (Bantuan Uang Muka), dan BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya). Sifat - sifat dari ketiga program tersebut berbeda, misalnya FLPP merupakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan bunga rendah dan masa tenor yang panjang, BUM memberikan bantuan berupa uang tunai untuk mempermudah pembiayaan uang muka sebagai tanda jadi, dan BSPS yang ditunjukkan bagi MBR yang membangun rumah secara swadaya sehingga diberi bantuan berupa uang atau bahan-bahan bangunan. Pemerintah juga memberi bantuan dari segi pembiayaan untuk produksi perumahan oleh pengembang melalui Bantuan PSU (Prasarana Sarana Utilitas). Bantuan PSU merupakan bantuan pembiayaan untuk pembangunan prasarana sarana dan utilitas, sehingga membantu mengurangi anggaran dalam pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas. Bantuan - bantuan yang disediakan pemerintah membutuhkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh MBR dan pengembang. Tujuan dari bantuan-bantuan ini mengurangi angka *backlog* perumahan yang telah mencapai 13,6 juta pada tahun 2014 (BPS dan Bappenas, 2012) dan membantu MBR dari segi pembiayaan. Tantangan untuk pengadaan perumahan merencanakan konsep pembiayaan yang sesuai untuk kemampuan MBR.

Penelitian ini merencanakan masyarakat dengan penghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Kecamatan Ngaliyan memiliki lokasi yang dekat dengan Kawasan Industri Wijaya Kusuma, Kawasan Industri Candi, dan Taman Industri BSB. Lokasi Kecamatan Ngaliyan berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal sehingga terjadi aglomerasi. Daerah Kecamatan Ngaliyan memungkinkan sebagai daerah tempat tinggal bagi buruh yang bekerja di kawasan industri sekitar Kecamatan Ngaliyan. Buruh Industri merupakan salah satu Masyarakat Berpenghasilan Rendah, tak hanya buruh terdapat MBR lain diluar profesi buruh yang berpotensi tinggal di daerah Kecamatan Ngaliyan. Selain masyarakat yang berprofesi sebagai buruh, terdapat juga yang bekerja di sektor informal yang pendapatannya tidak tetap dan besarnya dibawah pendapatan UMK. Jika diasumsikan pendapatan MBR Kecamatan Ngaliyan dan sekitarnya sama dengan UMK Kota Semarang (Keputusan Gubernur Jateng No. 560/50 tahun 2015) yaitu Rp. 1.685.000, maka biaya untuk pemenuhan rumah yang terjangkau adalah maksimal Rp. 505.500 atau sepertiga dari total pendapatan. Kemungkinan lain dapat terjadi adalah pada saat pendapatan MBR dibawah UMK Kota Semarang. Sehingga tantangan selanjutnya adalah konsep pembiayaan yang sesuai dengan kemampuan dan karakteristik MBR, untuk memiliki tempat tinggal di Kecamatan Ngaliyan. Tugas akhir ini merupakan penelitian dan juga perencanaan, sehingga hal yang diharapkan dari penelitian tugas akhir ini adalah konsep pengadaan perumahan dan berikutnya konsep pembiayaan perumahan bagi MBR di Kecamatan Ngaliyan.

## 1.2 Perumusan Masalah

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memiliki hak untuk mempunyai rumah yang layak dan terjangkau. Rumah yang memiliki kualitas yang layak kerap kali tidak terjangkau oleh MBR. Sistem pembiayaan perumahan yang sudah ada menjadi kendala bagi MBR yang memiliki keinginan untuk memiliki rumah yang layak. Pemerintah sendiri telah melakukan intervensi melalui program-program yang membantu pembiayaan perumahan. Dari sisi produksi perumahan bagi MBR yang dilakukan oleh Pengembang terkendala oleh kebutuhan modal dan besarnya anggaran. Tantangan bagi *developer* adalah memproduksi rumah yang terjangkau dengan kualitas yang tetap layak tetapi masih menguntungkan. Kesulitan dalam memperhitungkan *cash flow* agar kondisi saldo masih seimbang dan mengatasi utang dari bank atau dari pihak lain. Pemerintah melalui Kemenpuera yang juga memiliki peran sebagai penyedia perumahan memiliki tantangan dalam membantu.

Dari sisi konsumsi, terkendala jika harga rumah yang tersedia tidak terjangkau bagi MBR. Intervensi dari Pemerintah sudah dilakukan untuk membantu pembiayaan rumah untuk MBR. Sistem Pembiayaan dari Pemerintah (Kemenpuera) membuat program seperti FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) BUM (Bantuan Uang Muka), dan BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya). Bantuan pembiayaan yang disediakan diharapkan dapat membantu keterbatasan membayar. Permasalahannya adalah lemahnya kemampuan bagi MBR yang segmentasinya bekerja di sektor informal dan yang memiliki pendapatan dibawah UMK. MBR Kecamatan Ngaliyan yang akan diteliti dan diberikan konsep pembiayaan perumahan pada penelitian ini. Karakteristik MBR Kecamatan Ngaliyan menjadi faktor penting untuk penyusunan konsep ke depannya. Pembiayaan perumahan bagi MBR informal yang tidak *bankable* memiliki permasalahan dalam kemampuan menyicil serta tidak mampu untuk memenuhi syarat - syarat bank. Peluang- peluang pembiayaan untuk kebutuhan perumahan diperlukan strategi yang sesuai bagi segmentasi masyarakat berpenghasilan rendah dan MBR sektor informal. Sehingga berdasarkan permasalahan yang diatas maka terdapat pertanyaan penelitian:

1. Apakah Sistem Pembiayaan yang disediakan Pemerintah sudah efektif untuk produksi dan konsumsi perumahan bagi MBR ?
2. Apakah ada peluang-peluang pembiayaan perumahan yang dapat memudahkan MBR ?
3. Bagaimana Konsep pembiayaan perumahan yang sesuai untuk MBR dan MBR sektor informal Kecamatan Ngaliyan ?

## 1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari Tugas Akhir ini berdasarkan latar belakang adalah mengkaji sistem pembiayaan perumahan yang telah ada dan merencanakan konsep pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan.

### 1.3.2 Sasaran Penelitian

Sasaran yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan dalam penelitian ini, meliputi:

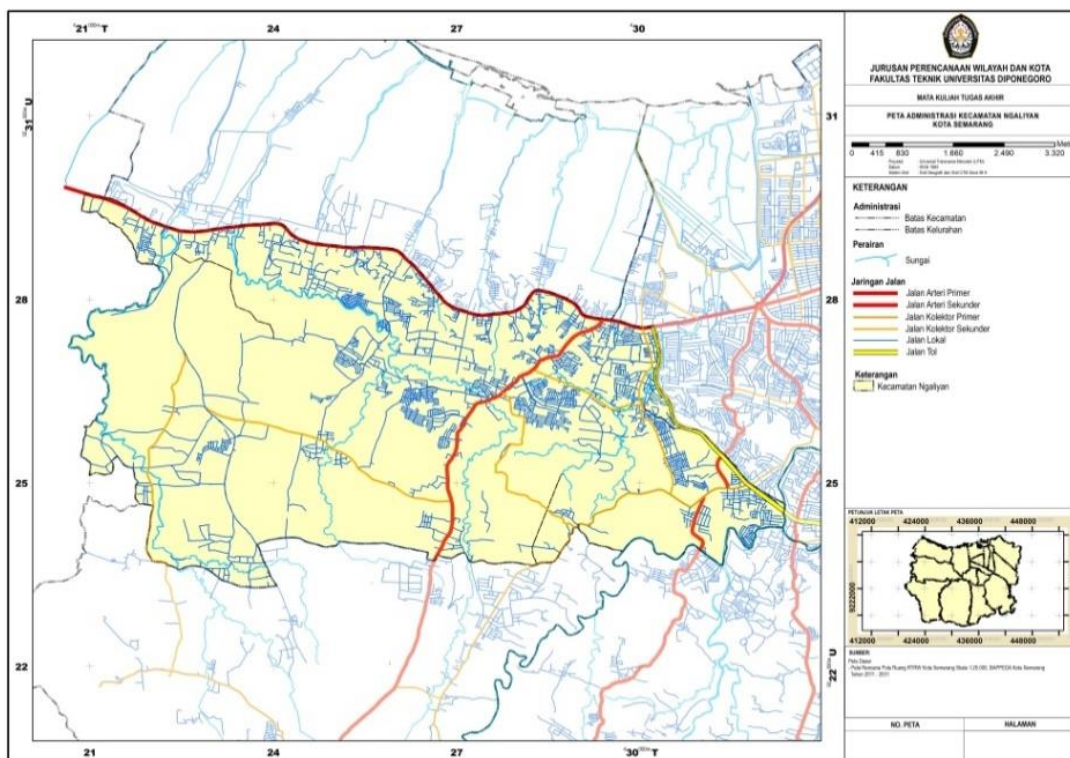
- Mengidentifikasi perbedaan dan membandingkan sistem pembiayaan perumahan yang tersedia bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari sisi konsumsi dan produksi perumahan.
- Mengidentifikasi peluang peluang sistem pembiayaan perumahan bagi MBR DI Kecamatan Ngaliyan
- Merencanakan konsep pembiayaan perumahan bagi MBR di Kecamatan Ngaliyan.

## 1.4 Ruang Lingkup

### 1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah perencanaan adalah Kecamatan Ngaliyan yang terdapat di Kecamatan Tugu. Kecamatan Ngaliyan terdiri dari 10 kelurahan dengan luas 2366,87 Ha. Berikut batas administrasi dari Kecamatan Tugu.

Utara	: Kecamatan Tugu
Selatan	: Kecamatan Mijen
Barat	: Kabupaten Kendal
Timur	: Kecamatan Semarang Barat



Sumber: Bappeda Kota Semarang, 2011

**GAMBAR 1.1**  
**PETA RUANG LINGKUP KECAMATAN NGALIYAN**

### **1.4.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang Lingkup Materi yang akan dikaji dalam studi ini terkait dengan sistem pembiayaan perumahan. Masyarakat berpenghasilan rendah menjadi objek kegiatan perencanaan dalam studi ini. Masyarakat Berpenghasilan rendah memiliki kendala terhadap pembiayaan perumahan. Keterbatasan terhadap akses rumah yang terjangkau dan layak menjadi pembahasan terhadap perumusan konsep dan strategi pembiayaan perumahan.

Kegiatan perencanaan ini memiliki keluaran yaitu konsep pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Ruang lingkup materi dalam kegiatan perencanaan pembiayaan perumahan terdiri dari:

- a) Pembiayaan Pembangunan perumahan dengan Bantuan Stimulan Pembangunan Swadaya (BSPS) sesuai dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 39 Tahun 2015
- b) Fasilitas Likuiditas Pembangunan Perumahan (FLPP) dalam rangka perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Permenpupera no. 22 tahun 2016
- c) Pembiayaan Pembangunan Sarana Umum prasarana dan sarana umum dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 38 Tahun 2015
- d) Bantuan Uang Muka (BUM) Permenpupera no. 22 tahun 2016

### **1.4.3 Ruang Lingkup Perencanaan**

Hal yang membedakan penelitian dengan tugas akhir penelitian adalah selain terdapat proses dan keluaran dan hasil dari penelitian, keluaran dari penelitian adalah berupa rencana. Pada subbab ini akan dibahas ruang lingkup perencanaan dari proses perencanaan konsep pada tugas akhir ini. Perencanaan (Conyers dan Hills, 1984) adalah proses yang berkelanjutan yang melibatkan keputusan dan pilihan tentang cara alternatif menggunakan sumber daya yang terbatas untuk mencapai tujuan tertentu. Menurut Conyers dan Hills tahun 1984 jenis atau klasifikasi perencanaan pada dasarnya dapat dibedakan yaitu sifat tujuan perencanaan, lingkup aktivitas perencanaan yang tercakup, hierarki/tingkat spasial, dan hierarki operasional. Konsep pembiayaan perumahan pada penelitian ini adalah lingkup perencanaan yang dicakup karena perencanaan pembiayaan merupakan perencanaan sektoral. Perencanaan sektoral pada penelitian ini adalah pada sektor pembiayaan, batasan pada perencanaan pada penelitian ini adalah membahas tentang perumusan pembiayaan untuk pengadaan perumahan.

## **1.5 Definisi Operasional**

Definisi Operasional adalah batasan secara operasional untuk pembahsan selanjutnya. Definisi operasional ini terkait kegiatan penelitian dan perencanaan. Berikut definisi operasional yang digunakan dalam Penelitian “Konsep Pembiayaan perumahan bagi Masyarakat sektor Informal Kecamatan Ngaliyan” adalah:

1. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Menurut Permenpera No. 27 tahun 2012 masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per bulan Upah Minimum Regional Kota Semarang adalah Rp. 1.685.000 per bulan.

2. **Permukiman dan Perumahan**

Menurut Undang No. 1 tahun 2011 Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumaha, yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan dan kawaan perdesaan. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya hasil pemenuhan rumah yang layak huni.

3. **Pembiayaan Perumahan**

Pembiayaan Perumahan (King, 2009) adalah pengeluaran dalam bentuk uang untuk memungkinkan berlangsungnya kegiatan produksi dan konsumsi perumahan.

4. **FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)**

FLPP (Permenpupera Nomor 26 Tahun 2016) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.

5. **BUM (Bantuan Uang Muka)**

Bantuan Uang Muka (Permenpupera Nomor 26 Tahun 2016) adalah bantuan pemerintah yang tidak memenuhi kriteria bantuan sosial yang diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam bentuk uang untuk pemenuhan uang muka kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi untuk rumah tapak.

6. **BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya)**

BSPS (Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 39 Tahun 2015 bab 1 pasal 1 ayat 1) adalah fasilitas pemerintah berupa bantuan stimulan untuk pembangunan/peningkatan kualitas rumah kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

7. **Bantuan PSU**

Bantuan PSU (Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 38 Tahun 2015 Bab 1 pasal 1 ayat 20) adalah pemberian komponen PSU bagi perumahan yang membangun rumah umum berupa rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang bersifat stimulan di lokasi perumahan yang dibangun oleh pelaku pembangunan.

## 1.6 Manfaat Perencanaan

Penelitian ini yang merupakan keluarannya perencanaan pembiayaan perumahan bagi masyarakat Kecamatan Ngaliyan memiliki beberapa manfaat, diantaranya adalah:

- a. Menjadi informasi bagi pengembang dalam penggunaan sistem pembiayaan untuk pengadaan rumah terjangkau bagi MBR sektor informal
- b. Menjadi informasi *input* bagi pemerintah sebagai pembuat kewenangan dalam menyusun sistem pembiayaan bagi MBR.
- c. Menyusun Konsep sistem pembiayaan yang sesuai bagi MBR sektor informal Kecamatan Ngaliyan dan memberi kemudahan untuk pengadaan perumahan.

## 1.7 Keaslian Penelitian

Untuk menjawab keaslian penelitian terkait tema Sistem Pembiayaan Rumah bagi MBR terdapat beberapa penelitian dengan tema yang sama namun ada pembeda yang jelas dari fokus pembahasan yang diteliti. Berikut adalah beberapa penelitian yang membahas tema yang sama.

**TABEL I.1**  
**KEASLIAN PENELITIAN**

No	Judul	Nama Penulis	Sasaran	Metode	Hasil
1.	Kelembagaan Implementasi Program Kredit Mikro Perumahan Di Kota Semarang (2006)	Wido Prananing Tyas, dan Endah Ruswanti	Mengidentifikasi aspek-aspek kelembagaan terkait dengan implementasi program kredit mikro perumahan di Kota Semarang baik dari sisi pemerintah sebagai fasilitator maupun lembaga keuangan sebagai pelaksana program dan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai pengguna ( <i>user</i> ).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Metode kualitatif dengan lebih menekankan pada deskripsi tentang kelembagaan (<i>institutional framework</i>) yang terlibat dalam program kredit mikro perumahan di Kota Semarang.</li> <li>2. Analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk mengetahui fungsi dan peran masing-masing stakeholder. Pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan observasi.</li> <li>3. Analisis Deskriptif Komparatif digunakan membandingkan antara kelembagaan dan pelaksanaan kredit mikro perumahan oleh masing-masing lembaga keuangan mikro di Kota Semarang.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemetaan Lembaga Kredit Mikro untuk Perumahan bagi MBR pada ruang lingkup Kota Semarang.</li> <li>2. Terdapat kendala pelaksanaan kredit perumahan oleh mbr dan koperasi yaitu terkait - kendala sosialisasi ,kendala dari segi permodalan, kendala dari segi tenaga kerja., dan kendala administrasi.</li> </ol>
2.	Perencanaan dan Strategi Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Banyumanik (2012)	Paramitha Kusuma Astuti	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengidentifikasi dan merumuskan karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah dari perencanaan dan strategi pembiayaan pembangunan yang akan dirumuskan</li> <li>2. Menganalisis kebutuhan ruang dan fasilitas yang sesuai dengan sasaran penerima manfaat yang telah dirumuskan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Metode Kuantitatif dengan statistik deskriptif untuk mengetahui karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik dan <i>needs assesment</i>.</li> <li>2. Metode Kualitatif adalah wawancara mendalam.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik dipilih tidak jauh dari tinggal lokasi sewanya</li> <li>2. Masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik menunjukkan keinginannya untuk berpidah</li> </ol>



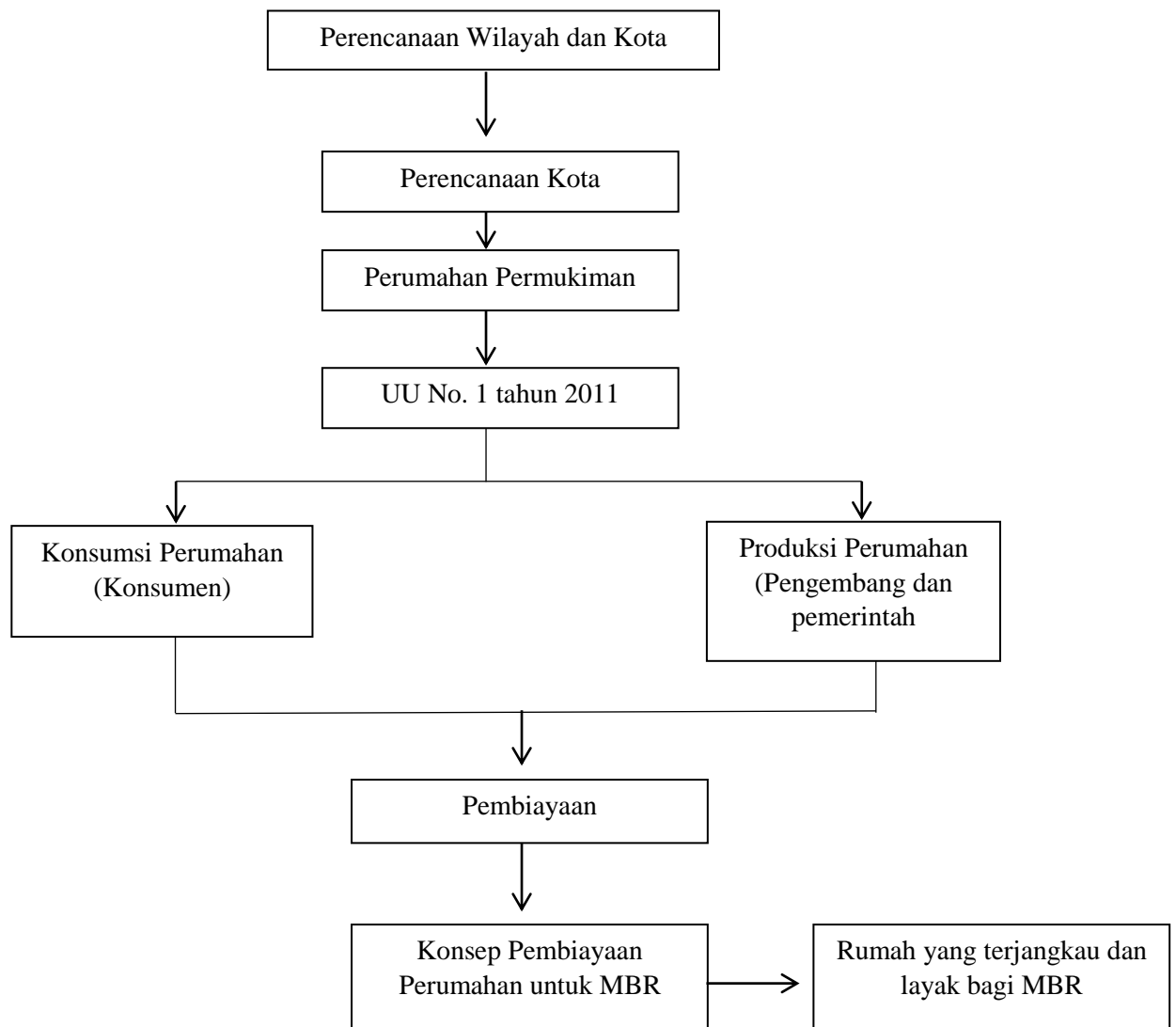
No	Judul	Nama Penulis	Sasaran	Metode	Hasil
			<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Mengidentifikasi dan menentukan lokasi rencana pembangunan perumahan yang sesuai dengan sasaran penerima manfaat yang telah dirumuskan</li> <li>4. Merencanakan desain tapak dan biaya konstruksi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah</li> <li>5. Mengidentifikasi potensi dan peluang pembiayaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang telah diidentifikasi</li> <li>6. Merumuskan konsep dan strategi pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.</li> </ol>		<p>dari rumah tinggal sewanya menunjukkan proporsi sebesar 58%</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik dengan skema BSPS yang diperuntukkan bagi masyarakat dengan penghasilan dibawah UMR Kota Semarang</li> </ol>
2.	Konsep Pembiayaan perumahan berbasis komunitas bagi Masyarakat sektor Informal Kecamatan Ngaliyan (2016)	Bony Djosman	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengidentifikasi potensi dan kelemahan sistem pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari sisi konsumsi dan produksi perumahan.</li> <li>2. Mengidentifikasi peluang sistem pembiayaan bagi MBR Sektor Informal Kecamatan Ngaliyan</li> <li>3. Merencanakan Strategi Pembiayaan bagi MBR Sektor informal Kecamatan Ngaliyan berbasis komunitas.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Metode Kualitatif dengan <i>Purposive sampling</i></li> <li>2. Wawancara mendalam mengenai perbandingan dan peluang sistem pembiayaan perumahan yang tersedia</li> </ol>	<p>Hasil yang diharapkan adalah peluang - peluang dari analisis perbandingan sistem pembiayaan perumahan yang ada. Konsep pembiayaan perumahan untuk MBR sebagai solusi rumusan masalah.</p>

Sumber : Analisis Penyusun, 2016



## 1.8 Posisi Penelitian

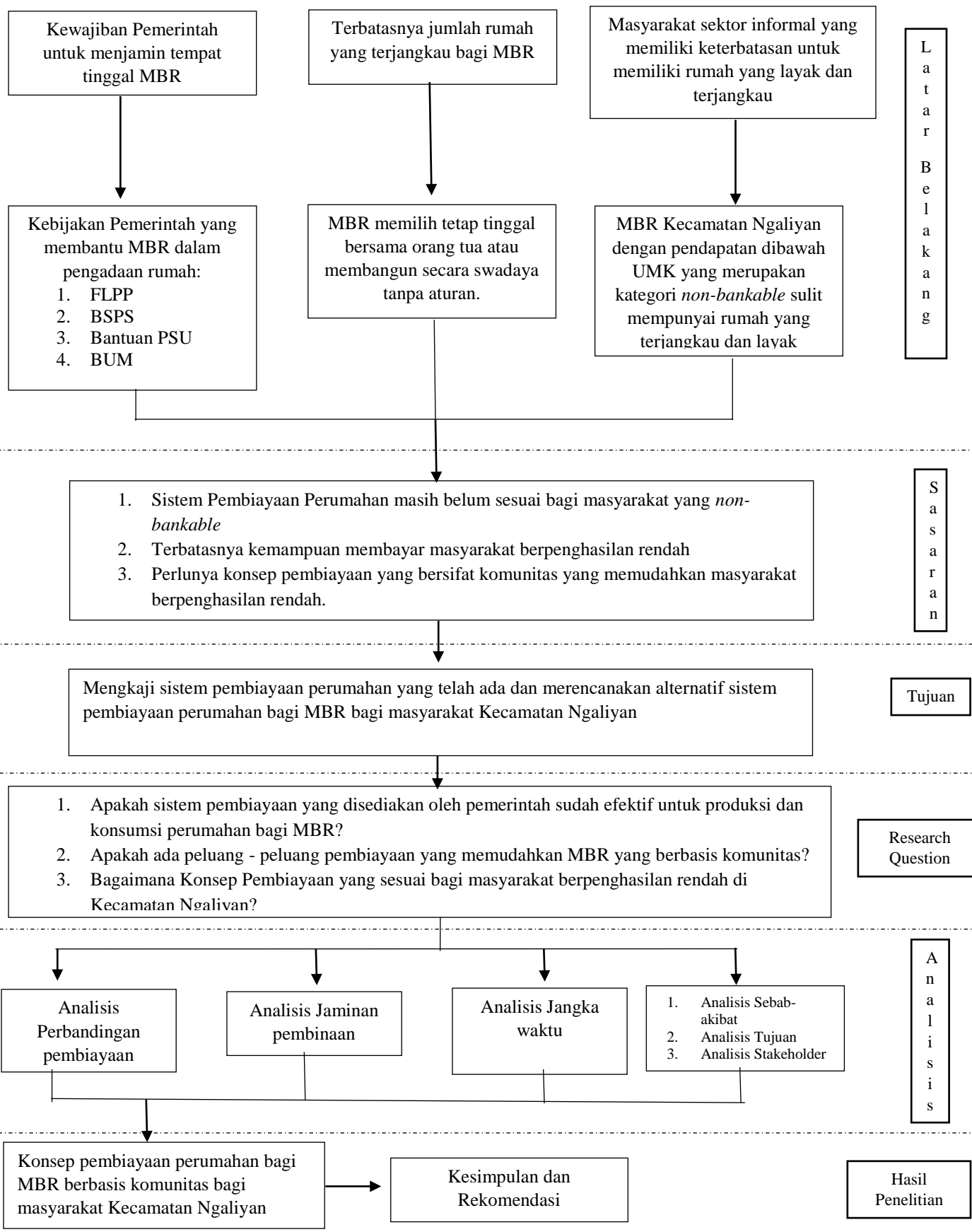
Kedudukan pembahasan akan digambarkan dalam bagan posisi penelitian. Tujuan dari posisi penelitian ini adalah untuk mengetahui hubungan penelitian yang dilakukan terhadap pembahasan ilmu yang skalanya lebih luas dan menyempit atau spesifik ke tema yang akan diteliti. Penelitian ini akan membahas tentang Pembiayaan Perumahan yang merupakan bagian dari perencanaan kota.



*Sumber : Analisis Penyusun, 2014*

**Gambar 1.2**  
**Posisi Penelitian**

### 1.9 Kerangka Pemikiran



**Gambar 1.3**  
 Sumber: Analisis penyusun, 2016  
**Alur Kerangka Pikir**

## 1.10 Metode Penelitian

Metode penelitian terbagi menjadi dua, yaitu metode pengumpulan data dan metode analisis. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini akan dibahas lebih lanjut pada sub selanjutnya. Sedangkan metode analisis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Adapun teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif.

## 1.11 Metode Pengumpulan Data

### 1.11.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data berdasarkan sumbernya dibagi menjadi 2, yaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Pengumpulan data primer (Sugiyono, 2010) adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, sementara sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara. Wawancara kualitatif menurut Creswell, 2010 dilakukan dengan *face to face interview* dengan partisipan mewawancarai dengan telepon, atau terlibat dalam *focus group interview* yang terdiri dari enam sampai delapan partisipan per kelompok. Wawancara - wawancara seperti memerlukan pertanyaan secara umum dan bersifat terbuka yang dirancang untuk memunculkan pandangan dan opini para partisipan.

Pengumpulan data sekunder merupakan jenis data yang diperoleh dari Sumber primer selanjutnya adalah mengumpulkan dokumen dokumen (Creswell, 2010). Menurut Sugiyono, 2005 Data ini diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap banyak buku dan diperoleh berdasarkan catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian, selain itu peneliti mempergunakan data yang diperoleh dari internet. Dokumen ini bisa berupa dokumen publik (seperti, koran, makalah, laporan kantor) ataupun dokumen privat (seperti, buku harian, *diary*, surat, dan, *e-mail*.) Dokumen seperti kebijakan - kebijakan terkait pembiayaan perumahan bagi MBR, dokumen pembiayaan perumahan bantuan bagi MBR, dan dokumen terkait konsep untuk pembiayaan perumahan

### 1.11.2 Teknik Sampling

Teknik *purposive sampling* merupakan teknik untuk menentukan sampel penelitian dalam beberapa pertimbangan tertentu yang bertujuan agar data yang diperoleh nantinya bisa lebih representatif (Sugiyono, 2010). Kemudian, Teknik *purposive sampling* merupakan teknik sampling dengan cara menentukan sampel dengan suatu pertimbangan-pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan dari penelitian tersebut. Teknik *purposive sampling* berkaitan dengan penelitian ini. Konsep pembiayaan pembangunan perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah sampel yang dipilih adalah developer atau pengembang perumahan bagi segementasi masyarakat berpenghasilan rendah dan bank sebagai lembaga keuangan dan perbankan.

### 1.11.3 Kebutuhan Data

Kebutuhan data merupakan suatu instrumen yang paling penting dalam melakukan penelitian. Kebutuhan data dapat disajikan dengan menggunakan tabel yang terdiri dari kolom yang memberikan informasi terkait Sasaran, Variabel, Data, Jenis Data, Teknik Pengumpulan Data, Sumber data dan tahun.

**TABEL I.2**  
**KEBUTUHAN DATA**

No	Sasaran	Variabel	Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber	Tahun
1	Menganalisis Perbandingan Sistem Pembiayaan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Pembiayaan - pembiayaan yang menjadi peluang dalam konsep	Dokumen sistem pembiayaan dari pemerintah untuk MBR	Data Sekunder	Telaah Dokumen	Permenpera Nomor 20 tahun 2015	2014 dan 2015
						Permenpupera No. 42 tahun 2015	
						Permenpera No. 6 tahun 2013	
						Permenpupera no. 39 tahun 2015	
						Permenpupera no. 32 tahun 2015	
Permenpupera no.38 tahun 2015							
2	Menganalisis Kebutuhan ruang dan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan sasaran penerima	Ketersediaan Sarana lingkungan	Kebutuhan MBR akan kebutuhan untuk sarana	Data Sekunder	Telaah Dokumen	SNI 03 1733 2004	2016
						Permenpera 32 tahun 2006	
						Data Primer	
		Ketersediaan Prasarana dan	Kebutuhan MBR akan kebutuhan	Data Primer	Telaah Dokumen	SNI 03 1733 2004	

No	Sasaran	Variabel	Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber	Tahun
		Utilitas umum	ruang untuk prasarana, sarana, dan utilitas.			Permenpera 32 tahun 2006	
				Data Sekunder	Kuesioner	Masyarakat perumahan di Kecamatan Ngaliyan	
3	Menganalisis Jangka waktu perolehan bantuan	Kemampuan membayar yang dipengaruhi oleh karakteristik MBR	Jangka waktu dan pengaruhnya terhadap pembiayaan produksi perumahan	Data Sekunder	Telaah Dokumen	Permenpera Nomor 20 tahun 2014	2014, 2015, dan 2016
						Permenpupera No. 42 tahun 2015	
						Permenpera No. 6 tahun 2013	
						Permenpupera no. 39 tahun 2015	
						Permenpupera no. 32 tahun 2015	
				Permenpupera no.38 tahun 2015			
Data Primer	Wawancara	Pengembang Perumahan sederhana					
						Perbankan	
4	Menganalisis kepemilikan jaminan sistem pembiayaan perumahan.	Produksi dan Konsumsi untuk perumahan bagi MBR	Produksi dan Konsumsi untuk perumahan bagi MBR	Pendapatan MBR Sektor Informal dan Pengeluaran untuk produksi	Wawancara	Pengembang perumahan	2016
						Perbankan	
						Kuesioner	

No	Sasaran	Variabel	Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber	Tahun
5	Merumuskan Konsep dan startegi pembiayaan perumahan bagi MBR	Strategi Pembiayaan perumahan tapak baru beserta PSU bagi MBR	Karakteristik Masyarakat perumahan di Kecamatan Ngaliyan Rancangan anggaran biaya dan cashflow	Data Primer	Kuesioner	Masyarakat perumahan di Kecamatan Ngaliyan	
			Jangka waktu pinjaman	Data primer	Wawancara	Pengembang Perumahan sederhana	
					Kuesioner	Perbankan	

*Sumber*

:

*Analisis*

*Penyusun,*

*2016*



## 1.12 Teknik Pengolahan

### 1.12.1 Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan pada penyerdehanaan, mengabstrakkan transformasi data-data yang masih mentah yang dikumpulkan melalui catatan-catatan selama proses pengumpulan data di lapangan (Miles dan Huberman, 1992). Pada tahapan ini data disortir, diarahkan, dibuang yang tidak perlu, dan disusun serta diorganisasikan sedemikian rupa sehingga dapat ditarik kesimpulan. Selama pengumpulan data terjadi proses reduksi data, yang membuat ringkasan, menelusuri tema, melakukan pengkodean, serta menulis memo, yang kesemuanya dilakukan terus menerus hingga laporan akhir tersusun. Data kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam berbagai cara, yaitu melalui seleksi ketat, melalui ringkasan dan uraian singkat, menggolongkan data satu pola yang lebih luas, dan sebagainya (Miles dan Huberman, 1992).

### 1.12.2 Pengkodean Data

Pengkodean merupakan proses penguraian data, pengonsepan, dan penyusunan kembali dengan cara baru. Kata kata yang digunakan penganalisis kualitatif biasanya dalam bentuk catatan-catatan lapangan tertulis dan aneka ragam dokumen yang berisikan kata-kata. Kata-kata cenderung terkumpul dengan cepat selama pengumpulan data (Miles dan Huberman, 1992). Cara yang biasa dilakukan adalah memberi kode pada catatan lapangan, hasil observasi, dan bahan-bahan arsip. Kode merupakan singkatan atau simbol yang diterapkan pada sekelompok kata-kata –acapkali yang berupa kalimat atau paragraf dari catatan-catatan lapangan yang ditulis- agar dapat menghasilkan kata-kata itu.

Kode yang digunakan dalam penelitian akan diformat dengan Narasumber, Wawancara ke-, Tanggal wawancara, lokasi baris dan teks verbatim. Misalkan kodenya adalah **P, W1, 14-05-2016, 20-22**. Kode tersebut **berarti narasumber pengembang dilakukan wawancara ke-1 pada tanggal 14 Mei 2016 pada lokasi baris 20-22** pada teks. Kode untuk pihak pengembang adalah **P** dan untuk perbankan adalah **R**.

## 1.13 Metode Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan pada tugas akhir ini adalah metode analisis kualitatif. Metode kualitatif dapat digunakan untuk mengungkap dan memahami sesuatu dibalik fenomena yang sedikitpun belum diketahui. Metode ini dapat juga digunakan untuk mendapatkan wawasan tentang sesuatu yang baru sedikit diketahui. Demikian pula metode kualitatif dapat memberi rincian yang kompleks tentang fenomena yang sulit diungkapkan oleh metode kuantitatif. Pada dasarnya ada tiga unsur utama. Pertama, data, bisa berasal dan bermacam sumber; biasanya dari wawancara dan pengamatan. Selanjutnya, unsur kedua penelitian adalah penandaan atau coding bisa bermacam-macam sesuai pengetahuan, pengalaman, dan tujuan peneliti (Corbin dan Strauss, 2003). Prosedur-

prosedur lain yang juga merupakan bagian analisis meliputi sampling non statistik (Schatzman dan Strauss, 1973 dalam Corbin dan Strauss, 2003), penulisan memo, dan pembuatan diagram hubungan konseptual. Unsur Ketiga penelitian kualitatif ialah laporan tertulis dan lisan. Laporan ini dapat dikemukakan dalam jurnal ilmiah atau konferensi. Bentuknya bisa beragam, tergantung pada khalayak dan aspek-aspek temuan atau teori yang disajikannya. Metode kualitatif yang dilakukan dengan wawancara mendalam, observasi, dan telaah dokumen. Hasil dari pendekatan kualitatif ini adalah mengenai permasalahan pembiayaan untuk konsumsi dan produksi perumahan bagi MBR, peluang-peluang pembiayaan bagi MBR, sehingga menghasilkan konsep dalam penyediaan perumahan tapak yang terjangkau bagi MBR.

#### **1.13.1 Analisis perbandingan sistem pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah**

Analisis ini membandingkan pembiayaan yang tersedia bagi MBR. Analisis yang digunakan adalah analisis perbandingan. Analisis digunakan untuk mengetahui peluang - peluang pembiayaan untuk digunakan dalam konsep.

#### **1.13.2 Analisis kebutuhan ruang dan analisis tapak**

Analisis ini digunakan untuk mengetahui kebutuhan ruang sesuai dengan hasil analisis karakteristik MBR. Analisis mengacu terhadap standar pemenuhan sarana dan prasarana. Kebutuhan ruang ini akan menjadi data untuk analisis pembiayaan pembangunan.

#### **1.13.3 Analisis Jangka waktu perolehan bantuan**

Analisis jangka waktu bersifat kualitatif. Analisis bersifat tekstural ini menggambarkan skenario jangka waktu dalam perolehan bantuan. Data yang menjadi pendukung adalah hasil wawancara.

#### **1.13.4 Analisis jaminan pembiayaan perumahan**

Analisis ini untuk mengetahui jaminan yang harus diberikan oleh MBR sebagai syarat jika ingin mengangsur rumah dengan KPR. Data pendukung yang digunakan adalah hasil wawancara dengan perbankan.

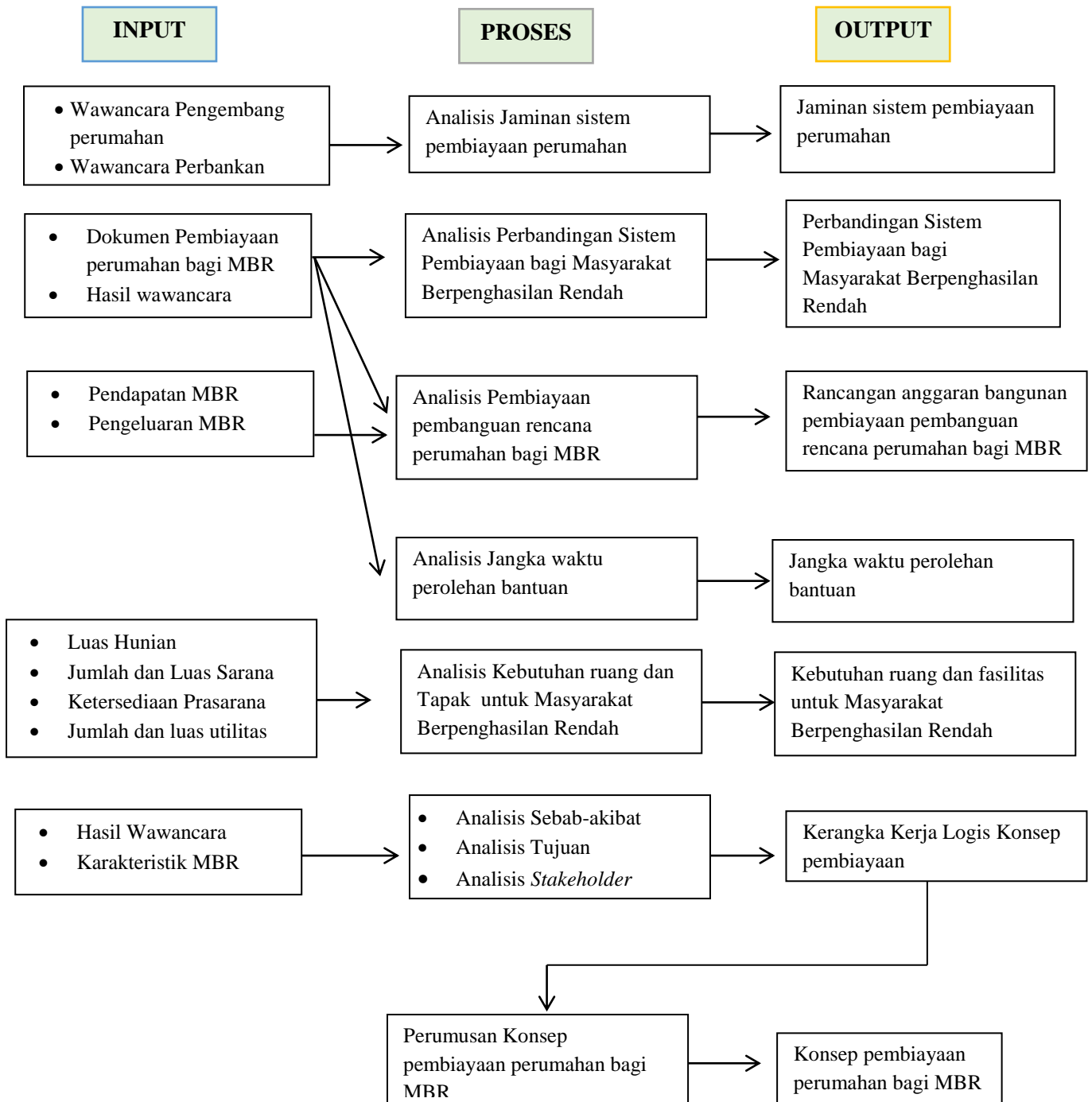
#### **1.13.5 Analisis Pembiayaan pembangunan rencana perumahan bagi MBR**

Analisis ini untuk menghitung pengeluaran dan pemasukan dari segi konsumsi dan produksi perumahan. Pembuatan Rencana Anggaran Bangunan dimaksudkan untuk melihat biaya produksi. Pada selanjutnya dibuat *cash flow* berdasarkan hasil analisis karakteristik MBR. Analisis ini akan menjadi bahan untuk rumusan konsep pembiayaan

#### **1.13.6 Perumusan Konsep dan strategi pembiayaan perumahan bagi MBR**

Analisis ini digunakan untuk merumuskan konsep dan strategi pembiayaan dalam pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR sektor informal dengan cara wawancara mendalam dan hasil kuesioner dengan MBR.

## 1.14 Kerangka Analisis



Sumber: Analisis Penyusun, 2016

**Gambar 1.4**  
**Kerangka Analisis**

## **1.15 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian yang terdiri dari lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, keaslian penelitian, definisi operasional, posisi penelitian, kerangka pikir, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II KAJIAN LITERATUR**

Berisi mengenai tinjauan literatur terhadap teori-teori yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan terkait, perencanaan, perumahan dan permukiman, pembiayaan perumahan, kebijakan pembiayaan perumahan, pengembangan masyarakat

### **BAB III GAMBARAN UMUM KONDISI PERMUKIMAN KECAMATAN NGALIYAN DAN KEBIJAKAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN BAGI MBR**

Berisi mengenai gambaran umum Kecamatan Ngaliyan, Kondisi Permukiman, dan Kebijakan Pembiayaan Permukiman bagi MBR sektor informal.

### **BAB IV ANALISIS PEMBAGUNAN DAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

Berisi mengenai analisis yang dilakukan untuk menentukan perbandingan sistem pembiayaan yang ada. Analisis selanjutnya adalah analisis pembangunan berupa kebutuhan ruang. Terakhir analisis pembiayaan berupa perhitungan RAB (Rencana Anggaran Biaya) dan Aliran Kas untuk konsumsi dan produksi perumahan.

### **BAB V KONSEP PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

Berisi mengenai kelanjutan dari hasil analisis di Bab sebelumnya. Bab ini berisi konsep pembiayaan pembangunan bagi MBR di Kecamatan Ngaliyan. Konsep ini sebagai keluaran dari hasil penelitian. Konsep ini berisi rencana yang bersifat sektoral dan rencana tindak berbasis komunitas.

### **BAB VI KESIMPULAN**

Bab ini menjelaskan hasil temuan yang didapat dalam kegiatan perencanaan dan strategi pembiayaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan  
Ngaliyan