



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**POLA PENGADAAN RUMAH DAN KARAKTERISTIK PEMILIK
RUMAH KARYAWAN PT. INDOFOOD SUKSES MAKMUR DI
KECAMATAN NGALIYAN KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana

EZRA WIRABUMI

21040113120029

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA


SEMARANG

DESEMBER 2017

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul **“Pola Pengadaan Rumah dan Karakteristik Pemilik Rumah Karyawan PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang”** ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr.-Ing. Asnawi, S.T.** dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Ezra Wirabumi
NIM : 21040113120029

Tanda Tangan : 
Tanggal : 27 Desember 2017

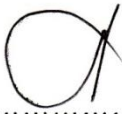
HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Ezra Wirabumi
NIM : 21040113120029
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : **Pola Pengadaan Rumah dan Karakteristik Pemilik Rumah Karyawan PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang**

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

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. -Ing. Asnawi Manaf, ST  (.....)

Penguji I : Mohammad Muktiali, S.E., M.Si., M.T.  (.....)

Penguji II : Novia Sari Ristianti, ST, MT  (.....)

Semarang, 27 Desember 2017

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt.

NIP. 19620403 199303 1 003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Ezra Wirabumi
NIM : 21040113120029
Jurusan/Program Studi : S1
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Skripsi

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 :

Pola Pengadaan Rumah dan Karakteristik Pemilik Rumah Karyawan PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang

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 : 23 September 2016

Yang menyatakan



(Ezra Wirabumi)

“

takut akan Tuhan, itulah hikmat, dan menjauhi
kejahatan itulah akal budi

”

AYUB 28:28

Abstrak

Rumah merupakan kebutuhan mendasar bagi manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal. Tentunya manusia menginginkan dan membutuhkan rumah yang layak dan nyaman untuk dihuni. Selain layak dan nyaman, ada faktor lain yang dapat menjadi pertimbangan dalam memilih tempat tinggal. Faktor tersebut antarlain ketersediaan infrastruktur, akses menuju tempat bekerja, sarana pendidikan, kesehatan dan lain sebagainya.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk, permintaan akan perumahan juga terus meningkat. Peningkatan permintaan ini tidak diimbangi dengan peningkatan ketersediaan perumahan. Hal ini menyebabkan terjadinya backlog. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang, angka backlog di Kota Semarang mencapai 118.806 unit pada tahun 2015. Perlu adanya peningkatan penyediaan rumah untuk menekan angka backlog ini. Secara umum, pengembang perumahan hanya memperhatikan keuntungan investasi saat mengembangkan suatu perumahan. Hal ini yang menyebabkan begitu tingginya harga rumah. Tidak semua golongan masyarakat mampu untuk menjangkau harga rumah yang tinggi terlebih Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kemitraan adalah solusi yang dapat pemerintah lakukan dalam pengadaan rumah bagi MBR. Selain pemerintah dan pihak koperasi, masyarakat juga perlu aktif berpartisipasi dalam perencanaan.

Perumahan Koveri merupakan salah satu hasil dari kemitraan pengadaan rumah bagi MBR. Kesuksesan pengadaan Perumahan Koveri, di mana PT. Indofood Sukses Makmur ikut memprakasi pengadaan rumah bagi karyawannya, menarik penulis untuk meneliti bagian ini. Penelitian ini bertujuan untuk memahami pola kemitraan dalam pengadaan Perumahan Koveri. Selain itu, penelitian juga bertujuan mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi pemilik pertama unit hunian dan tingkat hunian Perumahan Koveri untuk mengkaji bagaimana tingkat keberhasilan pembangunan Perumahan Koveri.

Perumahan Koveri merupakan proyek pengadaan perumahan yang diinisiasi oleh PT. Catur Budi Megakarya sebagai pengembang. PT. Indofood Sukses Makmur memprakasai program pembelian rumah bagi para pekerja yang belum memiliki rumah. Tercatat, sebanyak 65% responden memiliki status hunian sewa/kontrak dan 27% responden menumpang sebelum membeli rumah di Perumahan Koveri. Selain karena mendapat subsidi, 51% responden memilih membeli rumah di Perumahan Koveri karena lokasinya yang dekat dengan tempat kerja. Tercatat jarak Perumahan Koveri menuju PT. Indofood Sukses Makmur hanya 3,4 km dan dapat di tempuh dalam waktu kurang dari 15 menit. Sedangkan 32% responden memilih membeli rumah di Perumahan Koveri karena bisa memiliki rumah dengan status kepemilikan hak milik. Ekspetasi responden terhadap status kepemilikan ini memang tinggi dengan RSI sebesar 96. Namun, kepuasan responden untuk status kepemilikan ini hanya mencapai 91. Hal ini sedikit banyak dipengaruhi oleh kesulitan responden saat mengurus status kepemilikan hak milik. PT. Indofood Sukses Makmur berperan sebagai pencari konsumen bagi PT. Catur Budi Megakarya. Selain itu, PT. Indofood Sukses Makmur juga berperan sebagai pemberi subsidi uang muka dan penyalur angsuran bagi pekerja yang membeli rumah kepada BCA dan BTN. Subsidi yang diberikan kepada pekerja yang membeli rumah di Perumahan Koveri sebanyak Rp 200.000. Seluruh responden membayar rumah dengan cara kredit.

Pelaksanaan pembangunan Perumahan Koveri dikerjakan oleh unit kerja PT. Catur Budi Megakarya yang bertindak sebagai kontraktor. Pembeli rumah di Perumahan Koveri diberi kesempatan untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan. Partisipasi yang dimaksudkan adalah dengan ikut menyumbangkan bahan material kepada pengembang untuk meningkatkan kualitas bangunan rumah yang dihuni nantinya. Antusiasme pembeli dalam berpartisipasi bisa diprediksi melalui ekspetasi responden terhadap aspek fisik hunian, khususnya kualitas material bangunan yang mencapai angka 87. Karena responden merasa perlu ikut berpartisipasi untuk memenuhi ekspetasi tersebut. Meskipun, pada realisasinya tingkat kepuasan responden terhadap kualitas material bangunan begitu rendah, hanya mencapai angka 42. Hal ini dikarenakan kondisi tembok rumah yang begitu rapuh.

Kata Kunci: Karakteristik Sosial Ekonomi, Kemitraan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Proses Pengadaan Perumahan, Rumah.

Abstract

House is a basic need for human who serves as a place to live. Surely people want and need a decent and comfortable house to live in. In addition to feasible and comfortable, there are other factors that can be considered in choosing a place to live. These factors include the availability of infrastructure, access to work places, educational facilities, health and so forth.

Along with population growth, demand for housing also continues to increase. This increase in demand is not matched by an increase in housing availability. This causes a backlog. According to the Central Bureau of Statistics (BPS) of Semarang City, the number of backlogs in Semarang City reaches 118,806 units by 2015. It is necessary to increase the provision of houses to suppress this backlog number. In general, housing developers only pay attention to investment profits when developing a housing. This is what causes so high house prices. Not all community groups are able to reach high house prices especially Low Income Communities (MBR). Partnership is the solution that government can do in procuring houses for MBR. In addition to government and cooperative parties, communities also need to actively.

Koveri Residence is one of the outcomes of the MBR house procurement partnership. The success of Koveri Residence procurement, in which PT. Indofood Sukses Makmur participated in the procurement of housing for its employees, attracted the author to research this section. This study aims to understand the pattern of partnerships in procurement Housing Koveri. In addition, the study also aims to identify the socio-economic characteristics of the first owner of residential units and the occupancy rate of Koveri Residence to assess how the success rate of the Koveri Residence development is.

Koveri Residence is a housing procurement project initiated by PT. Catur Budi Megakarya as the developer. PT. Indofood Sukses Makmur initiated a house purchase program for unemployed workers. Recorded, 65% of respondents have rent / contract occupancy status and 27% of respondents stay before buying a house in Koveri Residence. In addition to being subsidized, 51% of respondents chose to buy a house in Koveri Residence because of its location close to the workplace. Recorded distance Koveri Residence to PT. Indofood Sukses Makmur is only 3.4 km and can be reached in less than 15 minutes. While 32% of respondents chose to buy a house in Koveri Housing because it can have a house with ownership ownership status. The respondents 'exposure to the ownership status is indeed high with the RSI of 96. However, respondents' satisfaction for the ownership status is only 91. This is somewhat influenced by the difficulty of respondents when taking care of ownership ownership status. PT. Indofood Sukses Makmur acts as a consumer seeker for PT. Catur Budi Megakarya. In addition, PT. Indofood Sukses Makmur also acts as a cash advance subsidy and installer installer for workers who buy houses to BCA and BTN. Subsidy given to workers who bought a house in Koveri Residence as much as Rp 200,000. All respondents pay the house by way of credit.

The implementation of Koveri Residence development is done by PT. Catur Budi Megakarya acting as contractor. House buyers in Koveri Residence are given the opportunity to participate in the implementation of development. Participation is intended to contribute materials to the developers to improve the quality of buildings that house inhabited later. The enthusiasm of buyers in participating can be predicted through respondents' exposure to physical aspects of occupancy, especially the quality of building materials reaching 87. Because respondents feel the need to participate to meet the expectations. Although, on the realization the level of respondent satisfaction on the quality of building materials is so low, only reached number 42. This is because the condition of the house wall is so fragile.

Keywords: *House, Housing Procurement Process , Low Income Society, Partnership, Socio-Economic Characteristics.*

KATA PENGANTAR

Syukur kepada Allah Bapa, Allah Anak, dan Allah Roh Kudus yang telah menganugerahkan berkat yang begitu melimpah, sehingga kami dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir “Pola Pengadaan Rumah dan Karakteristik Pemilik Rumah Karyawan PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan” dengan baik. Ucapan terimakasih sebesar-besarnya kami sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam pembuatan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yaitu Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA dan Ketua Program Studi S1, yaitu Ir. Agung Sugiri, MPSt
2. Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan materi serta masukan selama proses penyusunan Tugas Akhir yaitu, Dr.-Ing Asnawi, ST
3. Dosen Penguji yang telah membantu memberikan kritik dan masukan selama serangkaian proses sidang Tugas Akhir, yaitu Mohammad Muktiali, SE, MSi, MT dan Novia Sari Ristianti, S.T, M.T
4. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan dukungan material hingga dukungan moriil
5. Teman dan adik Kelompok Tumbuh Bersama saya, Kharisma Agung Pambudi, Dwi Gada Firman Sianipar, Julius Evan, Gerry Agnar Timur, Christiawan Rinaldo, Alfa Yedija, Evan Reinaldo, Axel Kurnia, Yohana Dian, Debora Laksmi yang telah memberikan semangat, motivasi, dan pendapat dalam penyusunan Tugas Akhir ini
6. Segenap teman-teman angkatan 2013, yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini
7. 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, 27 Desember 2017

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
HALAMAN PRIBADI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	3
1.3.1 Tujuan Penelitian	3
1.3.2 Sasaran Penelitian	3
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.4.1 Ruang Lingkup Materi	3
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.5 Luaran Penelitian	5
1.6 Posisi Penelitian	5
1.7 Keaslian Penelitian.....	6
1.8 Kerangka Pikir	7
1.9 Metode Penelitian	9
1.9.1 Jenis Data	9
1.9.2 Sumber Data.....	9
1.9.3 Teknik Pengumpulan Data.....	10
1.9.4 Teknik Sampling	11

1.9.5	Kebutuhan Data.....	12
1.9.6	Analisis dan Interpretasi Data	14
1.9.7	Kerangka Analisis	15
1.10	Sistematika Penulisan	16
BAB II	KAJIAN LITERATUR.....	17
2.1	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	17
2.2	Rumah Layak Huni dan Terjangkau	18
2.3	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Penghuni	20
2.4	Kemitraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman.....	20
2.5	Kebijakan Pengadaan Perumahan dan Permukiman di Indonesia	25
2.5.1	Pengadaan Lahan.....	25
2.5.2	Pembiayaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman.....	26
2.5.3	Persyaratan Teknis LISIBA Bagian dari KASIBA	27
2.5.4	Sarana dan Prasarana	27
2.5.5	Prosedur, Mekanisme Perizinan, dan Proses Pelaksanaan Pembangunan	28
2.6	Pengadaan Perumahan bagi MBR.....	30
2.7	Sintesa Kajian Literatur	31
BAB III	GAMBARAN UMUM PERUMAHAN KOVERI.....	32
3.1	Sejarah Perumahan Koveri.....	32
3.2	Konstelasi Perumahan Koveri.....	33
3.3	Kondisi Fisik Perumahan Koveri	34
3.4	Kependudukan	37
3.5	Perekonomian.....	39
BAB IV	POLA PENGADAAN RUMAH DAN KARAKTERISTIK PEMILIK PERTAMA PERUMAHAN KOVERI.....	43
4.1	Inisiasi Pengadaan Perumahan Koveri.....	43
4.2	Penentuan Penerima Manfaat Pengadaan Perumahan Koveri	44
4.3	Penyediaan Lahan Perumahan Koveri	45
4.4	Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Koveri	46
4.5	Mekanisme Pembiayaan Pembangunan Perumahan Koveri.....	48

4.6	Analisis Karakteristik Sosial Ekonomi Pemilik Pertama Hunian Perumahan Koveri.....	50
4.6.1	Karakteristik Sosial Pemilik Pertama Hunian Perumahan Koveri.....	50
4.6.2	Karakteristik Ekonomi Pemilik Pertama Hunian Perumahan Koveri.....	56
4.7	Analisis Karakteristik Fisik Hunian Perumahan Koveri.....	57
4.7.1	Lama Menempati Rumah.....	57
4.7.2	Luas Bangunan.....	58
4.7.3	Waktu Tempuh Menuju Tempat Kerja	58
4.8	Analisis Karakteristik Status Hunian Perumahan Koveri	59
4.8.1	Status Tempat Tinggal Sebelum Membeli Rumah di Perumahan Koveri.....	59
4.8.2	Alasan Utama Membeli Rumah di Perumahan Koveri.....	60
4.8.3	Tujuan Membeli Rumah	61
4.8.4	Cara Pembayaran	62
4.8.5	Lama Angsuran	63
4.9	Analisis Preferensi Pemilihan Tempat Tinggal	64
4.9.1	Pertimbangan Pindah Tempat Tinggal.....	64
4.9.2	Latar Belakang Memilih Perumahan Koveri	65
4.9.3	Latar Belakang Status Hunian.....	65
4.9.4	Saran untuk Pengembang.....	66
4.10	Analisis Ekspetasi dan Kepuasan Hunian	66
4.10.1	Aspek Fisik Hunian.....	66
4.10.2	Aspek Lokasi.....	68
4.10.3	Aspek Kepemilikan.....	69
4.10.4	Aspek Lingkungan Hunian	70
4.10.5	Aspek Sarana dan Prasarana Lingkungan Hunian	71
4.10.6	Aspek Lingkungan Sosial	72
4.11	Hasil Temuan dari Penelitian	74
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		78
5.1	Kesimpulan	78
5.2	Rekomendasi.....	80
DAFTAR PUSTAKA		82
LAMPIRAN		84

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Keaslian Penelitian	6
Tabel I.2	Kebutuhan Data.....	12
Tabel II.1	Indeks Keterjangkauan.....	17
Tabel II.2	Sintesa Kajian Literatur.....	30
Tabel IV.1	Uang Muka dan Angsuran Unit Hunian Tipe 21 Perumahan Koveri	46
Tabel IV.2	Peringkat Kepuasan Berdasarkan Aspek.....	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Perumahan Koveri.....	4
Gambar 1.2	Posisi Penelitian	5
Gambar 1.3	Kerangka Pikir	8
Gambar 1.4	Kerangka Analisis	15
Gambar 2.1	Mekanisme Penyediaan Lahan RIT Kota Pekalongan	21
Gambar 2.2	Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan RIT Kota Pekalongan	22
Gambar 2.3	Mekanisme Pembiayaan RIT Kota Pekalongan	23
Gambar 3.1	Bagian Depan Perumahan Koveri	32
Gambar 3.2	Konstelasi Perumahan Koveri	33
Gambar 3.3	Peta Administrasi Perumahan Koveri	34
Gambar 3.4	Peta Tata Guna Lahan Perumahan Koveri	35
Gambar 3.5	Peta Gerakan Tanah Perumahan Koveri	35
Gambar 3.6	Jalan Lingkungan Perumahan Koveri	36
Gambar 3.7	Saluran Drainase Sekunder Perumahan Koveri	36
Gambar 3.8	Rumah Tipe 36 Perumahan Koveri.....	37
Gambar 3.9	Jumlah Penduduk Kota Semarang Tiap Kecamatan Tahun 1996	38
Gambar 3.10	Piramida Penduduk Kecamatan Ngaliyan Tahun 1996.....	38
Gambar 3.11	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian Kecamatan Ngaliyan 1996	39
Gambar 3.12	PDRB Atas Harga Berlaku Kota Semarang Tahun 1991-1995.....	40
Gambar 3.13	Distribusi Persentase PDRB Menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Berlaku Kota Semarang Tahun 1995	41
Gambar 4.1	Penentuan Penerima Manfaat.....	43
Gambar 4.2	Penyediaan Lahan Perumahan Koveri	45
Gambar 4.3	Denah Rumah Tipe 21 dan Tipe 36 Perumahan Koveri.....	46
Gambar 4.4	Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Koveri	47
Gambar 4.5	Mekanisme Pembiayaan Perumahan Koveri.....	48
Gambar 4.6	Peta Persebaran Hunian Pekerja PT. Indofood Sukses Makmur Perumahan Koveri..	49
Gambar 4.7	Diagram Usia Responden.....	50
Gambar 4.8	Diagram Tingkat Pendidikan Responden.....	51
Gambar 4.9	Diagram Jumlah Anggota Keluarga Pemilik Pertama Hunian Perumahan Koveri.....	52
Gambar 4.10	Status Kependudukan Pemilik Pertama Hunian Perumahan Koveri.....	53
Gambar 4.11	Lama Bekerja Saat Pertama Kali Membeli Rumah.....	54
Gambar 4.12	Moda Transportasi yang Digunakan Menuju Tempat Kerja.....	55

Gambar 4.13	Tingkat Pendapatan Kepala Keluarga Tiap Bulan	56
Gambar 4.14	Luas Bangunan.....	57
Gambar 4.15	Waktu Tempuh Rumah Menuju Tempat Kerja.....	58
Gambar 4.16	Status Tempat Tinggal Sebelum Membeli Rumah di Perumahan Koveri	59
Gambar 4.17	Alasan Membeli Rumah.....	60
Gambar 4.18	Tujuan Membeli Rumah.....	61
Gambar 4.19	Cara Pembayaran.....	62
Gambar 4.20	Lama Angsuran	62
Gambar 4.21	Pertimbangan Pindah Tempat Tinggal	63
Gambar 4.22	Ekspetasi dan Kepuasan Aspek Fisik Hunian	66
Gambar 4.23	Ekspetasi dan Kepuasan Aspek Lokasi	67
Gambar 4.24	Ekspetasi dan Kepuasan Aspek Kepemilikan	68
Gambar 4.25	Ekspetasi dan Kepuasan Aspek Lingkungan Hunian.....	69
Gambar 4.26	Ekspetasi dan Kepuasan Aspek Sarana dan Prasarana Lingkungan Hunian.....	71
Gambar 4.27	Ekspetasi dan KepuasanAspek Lingkungan Sosial.....	72

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A Manuskrip Wawancara.....	84
LAMPIRAN B Kartu Informasi	87
LAMPIRAN C Rekapitulasi Kuesioner	89
LAMPIRAN D Form Kuesioner.....	96
LAMPIRAN E Daftar Pertanyaan Wawancara.....	101