

TUGAS AKHIR

KESESUAIAN HASIL PENGADAAN PERUMAHAN LAYAK HUNI BAGI
MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (STUDI KASUS:
PERUMNAS JERUKSAWIT PERMAI, GONDANGREJO, KABUPATEN
KARANGANYAR)



Oleh :

ESTRELITA ADRIANA PRIMA RAGAZZA

I0617019

**Diajukan Sebagai Syarat untuk Mencapai
Jenjang Sarjana Strata-1 Perencanaan Wilayah dan Kota**

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2022

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB 1.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1 Tujuan.....	5
1.3.2 Sasaran.....	5
1.4 Ruang Lingkup.....	5
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	5
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi.....	6
1.4.3 Ruang Lingkup Waktu	9
1.5 Posisi Penelitian	9
1.5.1 Posisi Penelitian Terhadap Disiplin Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota.....	9
1.5.2 Posisi Penelitian Terhadap Penelitian Sejenis Lainnya.....	9
1.6 Manfaat Penelitian	11
1.6.1 Manfaat Teoritis.....	11
1.6.2 Manfaat Praktis	11
1.7 Alur Penelitian.....	12
1.8 Sistematika Laporan	13
BAB 2.....	14
2.1 Kerangka Kajian	14
2.2 Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	15
2.2.1 Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	15
2.2.2 Segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	15
2.2.3 Prioritas Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Kepemilikan Rumah.....	16
2.2.4 Keterjangkauan Daya Beli Rumah.....	17
2.3 Perumahan Bersubsidi	19
2.3.1 Perumnas	19
2.3.2 Pengertian Perumahan Bersubsidi	20

2.3.3 Persyaratan Perumahan Bersubsidi	21
2.4 Perumahan Layak Huni	26
2.4.1 Pengertian Perumahan Layak Huni.....	26
2.4.2 Ketentuan Perumahan Layak Huni	27
2.5 Variabel Penelitian	32
2.6 Kerangka Pikir Penelitian.....	33
BAB 3.....	34
3.1 Pendekatan Penelitian	34
3.2 Jenis Penelitian	34
3.3 Kerangka Penelitian	35
3.4 Variabel Penelitian	35
3.4.1 Variabel Ketepatsasaran	36
3.4.2 Variabel Keterjangkauan	38
3.4.3 Variabel Kelayakhunian	39
3.5 Kebutuhan Data	50
3.6 Teknik Pengumpulan Data	55
3.6.1 Teknik Pengumpulan Data Primer	55
3.6.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder.....	57
3.7 Populasi dan Sampel.....	57
3.7.1 Populasi	57
3.7.2 Sampel	58
3.8 Teknik Analisis Data	59
3.8.1 Analisis Skoring.....	59
3.8.2 Analisis Deskriptif	60
3.8.3 Kerangka Analisis	61
BAB 4.....	62
4.1 Gambaran Perumnas Jeruksawit Permai	62
4.2 Ketepatsasaran	66
4.2.1 Penghasilan Masyarakat	66
4.2.2 Prioritas MBR dalam Kepemilikan Rumah.....	68
4.2.3 Kriteria Kelompok Sasaran Perumahan Bersubsidi.....	69
4.3 Keterjangkauan.....	70
4.3.1 Harga Jual Rumah	70
4.3.2 Besar Cicilan Rumah.....	71
4.3.3 Ketentuan Subsidi	73
4.4 Kelayakhunian.....	75
4.4.1 Lokasi Perumahan	75
4.4.2 Kondisi Fisik Bangunan Rumah	81
4.4.3 Ketentuan Luas Tanah dan Bangunan.....	83

4.4.4 Ketersediaan Sarana lingkungan.....	84
4.4.5 Ketersediaan Prasarana lingkungan	103
4.5 Analisis Kesesuaian Hasil Pengadaan Perumahan	115
4.5.1 Nilai Rata Rata Skor Variabel Penelitian	115
4.5.2 Penentuan Bobot Variabel.....	117
4.5.3 Kesesuaian Hasil Pengadaan Perumahan oleh Perumnas Jeruksawit Permai	118
BAB 5.....	119
5.1 Kesesuaian Kelompok Sasaran Penerima Bantuan KPR Bersubsidi.....	119
5.2 Kekurangterjangkauan Daya Beli Rumah MBR	122
5.3 Perumnas Jeruksawit Permai Sebagai Hunian yang Layak Huni bagi MBR....	124
5.3.1 Kelayakhunian ditinjau dari Lokasi Perumahan.....	125
5.3.2 Kelayakhunian ditinjau dari Kondisi Fisik Bangunan Rumah	127
5.3.3 Kelayakhunian ditinjau dari Luas Tanah dan Bangunan.....	128
5.3.4 Kelayakhunian ditinjau dari Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Lingkungan.....	129
5.3.5 Kelayakhunian ditinjau dari Ketersediaan dan Keterjangkauan Prasarana Lingkungan.....	132
BAB 6.....	138
6.1 Kesimpulan.....	138
6.2 Rekomendasi.....	139
6.2.1 Rekomendasi untuk Penelitian Sejenis.....	139
6.2.2 Rekomendasi untuk Pengembang	140
6.2.3 Rekomendasi untuk Pemerintah Setempat	141
DAFTAR PUSTAKA.....	142

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Unit Terbangun Indonesia melalui Program Sejuta Rumah.....	2
Tabel 1.2 Posisi Penelitian terhadap Penelitian Sejenis.....	9
Tabel 2.1 Bentuk Intervensi Penyediaan Perumahan Berdasarkan Desil Keluarga	16
Tabel 2.2 Sintesis Teori Keterjangkauan dan Prioritas Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Kepemilikan Rumah	18
Tabel 2.3 Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak di Jawa	22
Tabel 2.4 Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak.....	22
Tabel 2.5 Sintesis Teori Perumahan Bersubsidi	23
Tabel 2.6 Sintesis Teori Perumahan Layak Huni	30
Tabel 2.7 Variabel Penelitian	32
Tabel 3.1 Variabel, Sub Variabel dan Definisi Operasional	35
Tabel 3.2 Kebutuhan Luas Minimum Bangunan dan Lahan untuk RSS	41
Tabel 3.3 Variabel terpilih dan Parameter	46
Tabel 3.4 Kebutuhan Data.....	50
Tabel 3.5 Responden Wawancara.....	55
Tabel 4.1 Skor Indikator Penghasilan Masyarakat	67
Tabel 4.2 Skor Indikator Prioritas MBR dalam Kepemilikan Rumah.....	69
Tabel 4.3 Skor Indikator Syarat Sasaran Perumahan Bersubsidi	70
Tabel 4.4 Skor Indikator Harga Jual/Beli Rumah	70
Tabel 4.5 Jumlah Masyarakat Berdasarkan Persentase Cicilan terhadap Penghasilan.....	71
Tabel 4.6 Jumlah Masyarakat berdasarkan Keterjangkauan Tipe Rumah.....	72
Tabel 4.7 Persentase Unit Rumah berdasarkan Persediaan dan Kebutuhan	72
Tabel 4.8 Skor Indikator Persentase Cicilan Rumah Terhadap Penghasilan per Bulan	73
Tabel 4.9 Harga rata rata rumah setelah proses kredit selesai.....	74
Tabel 4.10 Skor Indikator Ketentuan Subsidi	74
Tabel 4.11 Kegiatan yang Mengganggu di sekitar Perumnas Jeruksawit Permai.....	76
Tabel 4.12 Skor Indikator Lokasi Perumahan (Keberadaan Aktivitas/Kegiatan yang Mengganggu).....	77
Tabel 4.13 Skor Indikator Struktur Bangunan Rumah	81
Tabel 4.14 Skor Indikator Syarat Keselamatan, Kesehatan dan Kenyamanan	83
Tabel 4.15 Luas Tanah, Luas Bangunan, Jumlah Unit dan Jumlah Responden untuk tiap Tipe Bangunan Perumnas Jeruksawit Permai	83
Tabel 4.16 TK di sekitar Perumnas Jeruksawit Permai dan jarak	85
Tabel 4.17 SD di sekitar Perumnas Jeruksawit Permai dan Jarak.....	85
Tabel 4.18 SMP di sekitar Perumnas Jeruksawit Permai dan jarak	86
Tabel 4.19 SMA di Sekitar Perumnas Jeruksawit Permai dan jarak	86
Tabel 4.20 Sarana Kesehatan dan jarak dengan Perumnas Jeruksawit Permai	91
Tabel 4.21 Skor Indikator Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Perdagangan	93
Tabel 4.22 Sarana Peribadatan dan jarak dengan Perumnas Jeruksawit Permai.....	96
Tabel 4.23 Skor Indikator Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Peribadatan	96
Tabel 4.24 Skor Indikator Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum.....	98
Tabel 4.25 Skor Indikator Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana RTH.....	100
Tabel 4.26 Skor Indikator Jalan Lingkungan	103

Tabel 4.27 Skor Indikator Jalan Setapak.....	104
Tabel 4.28 Skor Indikator Jaringan Persampahan	108
Tabel 4.29 Skor Indikator Jaringan Air Bersih.....	109
Tabel 4.30 Skor Indikator Jaringan Sanitasi	109
Tabel 4.31 Skor Indikator Jaringan Sanitasi	110
Tabel 4.32 Skor Indikator Jaringan Listrik	111
Tabel 4.33 Perolehan Skor Variabel Ketepatsasaran.....	115
Tabel 4.34 Perolehan Skor Variabel Keterjangkauan.....	115
Tabel 4.35 Perolehan Skor Variabel Kelayakhunian.....	115
Tabel 4.36 Bobot Variabel	118



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Lokasi Perumahan Perumnas Jeruksawit Permai	7
Gambar 1.2 Peta Kawasan Penelitian Perumnas Jeruksawit Permai.....	8
Gambar 1.3 Kerangka Posisi Penelitian terhadap Ilmu PWK.....	9
Gambar 2.1 Kerangka Kajian	14
Gambar 2.2 Kerangka Pikir Penelitian	33
Gambar 3.1 Kerangka Penelitian.....	35
Gambar 3.2 Kerangka Analisis.....	61
Gambar 4.1 Peta Perumnas Jeruksawit Permai	64
Gambar 4.2 Peta Tipe Bangunan Rumah Perumnas Jeruksawit Permai.....	65
Gambar 4.3 Diagram Jenis Pekerjaan Masyarakat	67
Gambar 4.4 Diagram Jumlah Penghasilan Masyarakat/Bulan	67
Gambar 4.5 Diagram Jarak Lokasi Kerja Penghuni dengan Rumah	68
Gambar 4.6 Diagram Jumlah Masyarakat berdasarkan Pada Persentase Besar Cicilan Rumah terhadap Penghasilan.....	71
Gambar 4.7 Diagram Masa Pengambilan KPR oleh Penghuni.....	73
Gambar 4.8 Diagram Besar Suku Bunga KPR yang Diperoleh Penghuni per Tahun.....	74
Gambar 4.9 Diagram Keberadaan Aktivitas yang Mengganggu.....	76
Gambar 4.10 Peta Kesesuaian Arah Pemanfaatan Ruang Perumnas Jeruksawit Permai.....	78
Gambar 4.11 Peta Lokasi Aktivitas Mengganggu di Sekitar Perumnas Jeruksawit Permai.....	79
Gambar 4.12 Peta Kelerengan Lahan Perumnas Jeruksawit Permai	80
Gambar 4.13 Bangunan Unit Rumah Perumnas Jeruksawit Permai	82
Gambar 4.14 Bagian Unit Rumah Sebagai Syarat Rumah Layak Huni dari Segi Kesehatan dan Kenyamanan	82
Gambar 4.15 Denah Rumah Tipe 21,60 , 23,60 dan 27,60.....	84
Gambar 4.16 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Pendidikan TK Perumnas Jeruksawit Permai	87
Gambar 4.17 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Pendidikan SD Perumnas Jeruksawit Permai	88
Gambar 4.18 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Pendidikan SMP Perumnas Jeruksawit Permai	89
Gambar 4.19 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Pendidikan SMA Perumnas Jeruksawit Permai	90
Gambar 4.20 Balai Warga sebagai tempat pelaksanaan Posyandu	91
Gambar 4.21 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Kesehatan Perumnas Jeruksawit Permai	92
Gambar 4.22 Sarana Perdagangan berupa warung pada Perumnas Jeruksawit Permai	93
Gambar 4.23 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Perdagangan Perumnas Jeruksawit Permai	94
Gambar 4.24 Peta Pasar dengan Jarak di Bawah 5000 m dari Perumnas Jeruksawit Permai..	95
Gambar 4.25 Masjid pada Perumnas Jeruksawit Permai	96
Gambar 4.26 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Peribadatan Perumnas Jeruksawit Permai	97
Gambar 4.27 Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum pada Perumnas Jeruksawit Permai	98

Gambar 4.28 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum Perumnas Jeruksawit Permai	99
Gambar 4.29 Taman Perumnas Jeruksawit Permai	100
Gambar 4.30 Lahan Kosong sebagai RTH.....	100
Gambar 4.31 Pemakaman	101
Gambar 4.32 Peta Ketersediaan dan Keterjangkauan RTH Perumnas Jeruksawit Permai....	102
Gambar 4.33 Jalan Lingkungan Perumnas Jeruksawit Permai dan Kerusakan pada Jalan Lingkungan.....	103
Gambar 4.34 Jalan Setapak Perumnas Jeruksawit Permai dan Kerusakan pada Jalan Setapak	104
Gambar 4.35 Peta Jaringan Jalan Perumahan Perumnas Jeruksawit Permai	105
Gambar 4.36 Kondisi Jaringan Drainase Perumnas Jeruksawit Permai	106
Gambar 4.37 Peta Jaringan Drainase Perumnas Jeruksawit Permai.....	107
Gambar 4.38 Trafo Listrik.....	111
Gambar 4.39 Penerangan Jalan di Kawasan Perumnas Jeruksawit Permai	112
Gambar 4.40 Peta Jaringan Listrik Perumnas Jeruksawit Permai	113
Gambar 4.41 Peta Penerangan Jalan Perumnas Jeruksawit Permai	114

