

**ANALISIS EFEKTIVITAS PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) SUBSIDI SERTA DAMPAK SOSIAL EKONOMI BAGI
MASYARAKAT**

(Studi Kasus Perumnas Bumi Guwosari di Kabupaten Bantul)

**THE EFFECTIVITY ANALYSIS OF HOUSING CREDIT SUBSIDY
PROGRAM (KPR) AND SOCIO-ECONOMY IMPACT FOR
COMMUNITY**

(Study Of Perumnas Bumi Guwosari In Bantul Regency)

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana pada

Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Program Studi Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Oleh:

ROHNA FATIMAH

20130430221

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2017

PERNYATAAN

Dengan ini saya,

Nama : Rohna Fatimah

Nomor Mahasiswa : 20130430221

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul **“ANALISIS EFEKTIVITAS PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI SERTA DAMPAK SOSIAL EKONOMI BAGI MASYARAKAT (Studi Kasus Perumnas Bumi Guwosari Di Kabupaten Bantul)”** tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila ternyata dalam skripsi ini diketahui terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain maka saya bersedia karya tersebut dibatalkan.

Yogyakarta, 2 Februari 2017



Rohna Fatimah

MOTTO

“Seseorang yang optimis akan melihat adanya kesempatan dalam setiap malapetaka,
sedangkan orang pesimis melihat malapetaka dalam setiap kesempatan”
(Nabi Muhammad SAW)

“Sebuah mimpi dapat terwujud bukan karena keajaiban,
melainkan karena keringat dan kerja keras”
(Clain Powell)

“Maka nikmat Tuhan kamu yang manakah yang kamu dustakan?”
(Q.S. Ar-Rahman [55])

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk

Bapak dan Ibu tercinta, Ahmad Abdul Salim dan Winarsih

Almamaterku tercinta

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kemudahan, kelancaran, karunia serta rahmat-Nya dalam penulisan skripsi dengan judul “Analisis Efektivitas Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Serta Dampak Sosial Ekonomi Bagi Masyarakat (Studi Kasus Perumnas Bumi Guwosari di Kabupaten Bantul)”

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulis mengambil topik ini dengan harapan dapat memberikan masukan bagi Pemerintah dalam melakukan kegiatan pembiayaan perumahan melalui KPR subsidi di periode selanjutnya dan memberi ide pengembangan bagi penelitian selanjutnya.

Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bimbingan dan dukungan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Allah SWT atas segala nikmat, sehat, kelancaran dan kemudahan dari segala urusan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tidak lupa penulis haturkan kepada baginda besar Nabi Muhammad SAW dan para sahabatnya.
2. Bapak Nano Prawoto, SE., M.Si. sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan petunjuk, bimbingan dan kemudahan selama penulis menyelesaikan studi.

3. Bapak Ahmad Ma'ruf, SE., M.Si. yang dengan penuh kesabaran dan ketelitian membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Bapak Ahmad Abdul Salim dan Ibu Winarsih selaku orang tua penulis yang selalu memberi dukungan baik berupa jasmani, rohani maupun materi.
5. Seseorang yang selalu memberikan dukungan dan menjadi vitamin tidak langsung bagi penulis dalam mengerjakan skripsi ini, Aditya Anggara.
6. Sepupu tersayang Reni Hastari dan Febtian Khusnanti yang selalu memberikan semangat.
7. Bapak Ibu dosen yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat serta motivasi saat kegiatan pembelajaran.
8. Bapak Welly, Bapak Ilham dan Bapak Ketua RT Perumnas Bumi Guwosari blok III A, III B, III C dan VI B yang bersedia menjadi narasumber. Aditya Anggara, Andi Nur Azizah Fajry Azzahrah dan Noviannur Reza Prabasiwi yang telah bersedia menemani saat observasi, warga Perumnas Bumi Guwosari blok III A, III B, III C dan VI B yang telah bersedia mengisi kuesioner serta semua pihak yang telah membantu kegiatan skripsi ini.
9. *My unbiological sister*: Azizah Fajry, Dini Hafsari, Haris Nur Alfiatul Jannah, Novianur Reza Prabasiwi, Alfi Nur Amani, Fadhilah Kony Maulida dan Putri Sari yang selalu memberikan semangat dan hiburan dikala jenuh.
10. Teman-teman seperjuangan dari mahasiswa baru sampai semester akhir yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu (IESP Angkatan 2013) telah menjadi teman dan penyemangat yang baik.

11. Tim KKN TPST Piyungan yang telah memberikan pengalaman hidup mandiri dan tanggung jawab.
12. Semua pihak yang telah memberi dukungan, bantuan, kemudahan dan semangat dalam proses penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.

Semoga Allah membalas budi baik semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan kepada penulis. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, kritik, saran dan pengembangan penelitian selanjutnya sangat diperlukan untuk kedalaman karya tulis topik ini.

Yogyakarta, 2 Februari 2017

Rohna Fatimah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
INSTISARI	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Landasan Teori	10
1. Kebijakan Publik	10
2. Peran Pemerintah	17
3. Subsidi	19
4. Efektivitas	22
5. Perumahan dan Pemukiman	25
B. Hasil Penelitian Terdahulu	26
C. Model Penelitian	31

BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Obyek/Subyek Penelitian	32
B. Jenis Data dan Sumber Data	32
C. Teknik Pengambilan Sampel	33
D. Teknik Pengumpulan Data	34
E. Definisi Operasional Variabel Penelitian	37
F. Uji Kualitas Instrumen dan Data	38
G. Analisis Data	39
BAB IV GAMBARAN UMUM	43
A. Lokasi Penelitian	43
B. Kondisi Demografi	43
C. Keadaan Ekonomi	44
D. Kemiskinan	45
E. <i>Backlog</i>	46
F. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	47
G. Perumnas Bumi Guwosari	48
H. Profil Responden	50
I. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	55
J. Perumahan KPR Sejahtera (FLPP) Tahun 2016	59
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	60
A. Uji Kualitas Instrumen Data	60
B. Hasil Penelitian	62
C. Pembahasan	64
1. Analisis Efektivitas	64
2. Analisis Dampak Sosial Ekonomi	92
BAB V SIMPULAN, REKOMENDASI DAN KETERBATASAN	
PENELITIAN	100
A. Kesimpulan	100
B. Rekomendasi	101
C. Keterbatasan Penelitian	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

1.1. Alokasi Bantuan Pembiayaan Perumahan Tahun 2016	4
1.2. Jumlah, Jenis dan Tipe Rumah KPR Sejahtera di Perumnas Bumi Guwosari Tahun 2013	5
2.1. Hasil Penelitian Terdahulu	28
3.1. Jumlah Rumah Dihuni Berdasarkan Status Kepemilikan Rumah di Perumnas Bumi Guwosari (Unit).....	34
3.2. Skor Skala <i>Likert</i>	36
3.3. Standar Ukuran Efektivitas	42
4.1. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Tahun 2011-2015	44
4.2. Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Bantul Tahun 2011-2015	45
4.3. Jumlah Penduduk Miskin Kabupaten Bantul Tahun 2011-2015	46
4.4. Proyeksi <i>Backlog</i> Menurut Kecamatan Tahun 2015	47
4.5. Posisi Pinjaman Rupiah yang Diberikan Bank Umum dan BPR untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Lokasi Proyek di Kabupaten Bantul Tahun 2010-2015	48
4.6. Daftar Rumah KPR Sejahtera di Perumnas Bumi Guwosari	50
4.7. Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	50
4.8. Karakteristik Respoden Berdasarkan Usia	51
4.9. Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Tinggal	52
4.10. Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	53
4.11. Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan	54
4.12. Karakteristik Responden Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga ...	55
4.13. Batasan Pendapatan KPR Sejahtera Tahun 2015	57
4.14. Batasan Pendapatan KPR Sejahtera Tahun 2013	57
4.15. Ketentuan Rumah Sejahtera Tapak Tahun 2015	58
4.16. Batasan Harga Jual Rumah Tapak Tahun 2015	58
4.17. Daftar Perumahan KPR Sejahtera Tahun 2016	59
5.1. Uji Validitas Variabel Penelitian	60
5.2. Uji Reliabilitas	61

5.3. Hasil Analisis Statistik Deskriptif Pengisian Kuesioner	62
5.4. Hasil Analisis Statistik Variabel	63
5.5. Ketepatan Sasaran Berdasarkan Pendapatan	65
5.6. Ketepatan Sasaran Berdasarkan Belum Memiliki Rumah	66
5.7. Ketepatan Sasaran Berdasarkan Belum Pernah Menerima Subsidi Perumahan	66
5.8. Jumlah Rumah yang Dihuni	68
5.9. Jumlah Rumah yang Dihuni Pemilik dengan KPR Subsidi	68

DAFTAR GAMBAR

1.1. Jumlah Proyeksi <i>Backlog</i> Kabupaten Tahun 2015 (Unit).....	2
2.1. Implementasi Kebijakan	14
2.2. Hubungan Efektivitas	23
2.3. Metode Penelitian	31
3.1. Garis Kontinum	36
4.1. Peta Kawasan Bumi Guwosari	49
5.1. Persepsi Responden Terhadap Sosialisasi Program KPR Subsidi	70
5.2. Persepsi Responden Terhadap Tugas & Tanggung Jawab Bank	71
5.3. Persepsi Responden Terhadap Tugas & Tanggung Jawab Perumnas	72
5.4. Persepsi Responden Terhadap Pengalokasian Subsidi Pembiayaan Perumahan	74
5.5. Persepsi Responden Terhadap Kemudahan Persyaratan & Prosedur Mendapatkan KPR Subsidi	76
5.6. Persepsi Responden Terhadap Kemudahan Sistem Pembayaran KPR Subsidi.....	77
5.7. Persepsi Responden Terhadap Kesadaran Dalam Pembangunan	78
5.8. Persepsi Responden Terhadap Kemauan Melakukan Pembangunan	80
5.9. Persepsi Responden Terhadap Kemampuan Melakukan Pembangunan	81
5.10. Persepsi Responden Terhadap Rumah	83
5.11. Persepsi Responden Terhadap Jaringan Jalan	84
5.12. Persepsi Responden Terhadap Sarana Pembuangan Sampah	85
5.13. Persepsi Responden Terhadap Sumber Air Bersih	87
5.14. Persepsi Responden Terhadap Sanitasi	89
5.15. Persepsi Responden Terhadap Jaringan Listrik	90
5.16. Persepsi Responden Terhadap Terbantu dengan Adanya KPR	91
5.17. Persepsi Responden Terhadap Keamanan & Kenyamanan	93
5.18. Persepsi Responden Terhadap Efektivitas Membimbing Keluarga	95
5.19. Persepsi Responden Terhadap Tindak Kejahatan	96

5.20. Persepsi Responden Terhadap Meringankan Beban Ekonomi	97
5.21. Persepsi Responden Terhadap Mendorong Usaha Masyarakat	98

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Lembar Kuesioner

Lampiran 2: Analisis Data Hasil Kuesioner

Lampiran 3: Hasil Analisis Uji Validitas

Lampiran 4: Hasil Analisis Uji Reliabilitas

Lampiran 6: Hasil Analisis Variabel Hasil Pengisian Kuesioner

Lampiran 7: Hasil Analisis Butir Pertanyaan

Lampiran 8: Data Statistik Responden

Lampiran 9: Karakteristik Responden

Lampiran 10: Perhitungan Skor Efektivitas

Lampiran 11: Dokumentasi

Lampiran 12: Surat Ijin