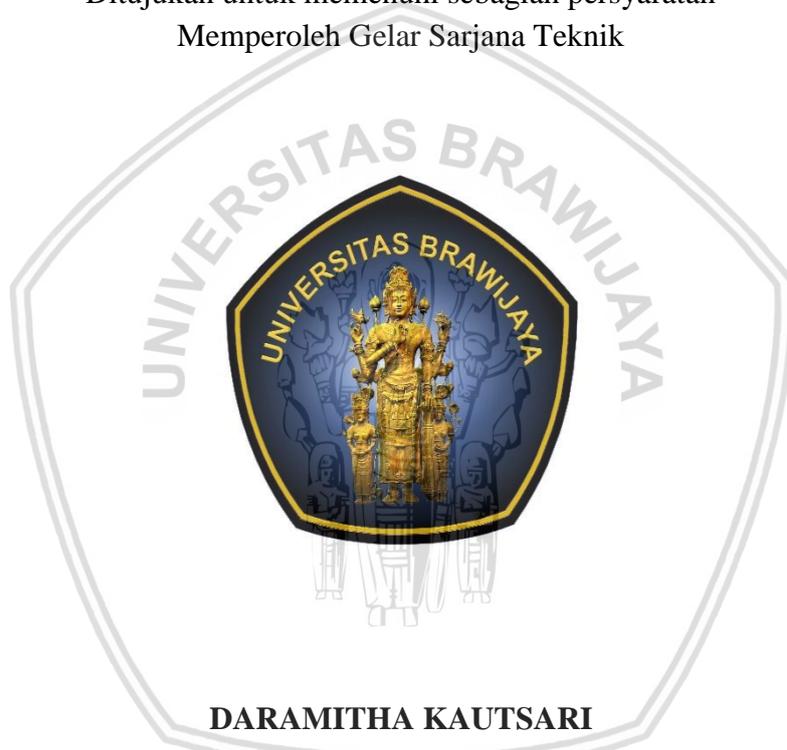


**KETERJANGKAUAN DAN PILIHAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH KOTA MALANG**

SKRIPSI

PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik



DARAMITHA KAUTSARI
NIM. 135060601111021

UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
MALANG
2018



LEMBAR PENGESAHAN
KETERJANGKAUAN DAN PILIHAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH KOTA MALANG

SKRIPSI
PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Ditujukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik



DARAMITHA KAUTSARI
NIM. 135060601111021

Skripsi ini telah direvisi dan disetujui oleh dosen pembimbing
pada tanggal 26 Desember 2018

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT.
NIP. 19760122 200312 1 003

Wulan Dwi Purnamasari, ST., MT.
NIP. 201309 880607 2 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota

Dr. Ir. Abdul Wahid Hasyim, MSP.
NIP. 19651218 199412 1 001



LEMBAR PENGESAHAN
KETERJANGKAUAN DAN PILIHAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH KOTA MALANG

SKRIPSI
PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Ditujukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik



DARAMITHA KAUTSARI
NIM. 135060601111021

Skripsi ini telah direvisi dan disetujui oleh dosen pembimbing
pada tanggal 26 Desember 2018

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT.
NIP. 19760122 200312 1 003

Wulan Dwi Purnamasari, ST., MT.
NIP. 201309 880607 2 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Ir. Abdul Wahid Hasyim, MSP.
NIP. 19651218 199412 1 001

*Ucapan Terimakasih penulis sampaikan kepada:
Allah SWT, Seluruh Keluarga Tersayang, dan Seluruh keluarga besar
PWK UB*



*Terimakasih atas doa-doa dan segala perjuangannya
dalam meringankan penulis selama masa perkuliahan.
Semoga gelar Sarjana ini bisa membuat kalian semua bangga dan kelak berguna bagi nusa
dan bangsa*



IDENTITAS TIM PENGUJI SKRIPSI**JUDUL SKRIPSI:**

Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang.

Nama Mahasiswa : Daramitha Kautsari
NIM : 135060601111021
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

KOMISI PEMBIMBING:

Ketua : Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT.
Anggota : Wulan Dwi Purnamasari, ST., MT.

TIM DOSEN PENGUJI:

Dosen Penguji 1 : Dr. Eng. Turniningtyas Ayu Rachmawati, ST., MT.
Dosen Penguji 2 : Wisnu Sasongko, ST., MT.
Tanggal Ujian : 03 Desember 2018
SK Penguji : 2746/UN10.F07/KP/2018

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya dan berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan, dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas di dalam Naskah Skripsi/Tugas Akhir ini adalah asli dari pemikiran saya. Tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi/ Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi/ Tugas Akhir dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, Desember 2018

Mahasiswa,

Daramitha Kautsari
NIM. 135060601111021

Tembusan:

1. Kepala Laboratorium Skripsi/ Tugas Akhir Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
2. Dua (2) Dosen Pembimbing Skripsi/ Tugas Akhir yang bersangkutan
3. Dosen Pembimbing Akademik yang bersangkutan

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya dan berdasarkan hasil penelusuran berbagai karya ilmiah, gagasan, dan masalah ilmiah yang diteliti dan diulas di dalam Naskah Skripsi/Tugas Akhir ini adalah asli dari pemikiran saya. Tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi/ Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi/ Tugas Akhir dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, Desember 2018

Mahasiswa,

METERAI
TEMPEL
29F70AEF750835885

6000
ENAM RIBU RUPIAH


Daramitha Kautsari
NIM. 135060601111021

Tembusan:

1. Kepala Laboratorium Skripsi/ Tugas Akhir Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
2. Dua (2) Dosen Pembimbing Skripsi/ Tugas Akhir yang bersangkutan
3. Dosen Pembimbing Akademik yang bersangkutan

RINGKASAN

DARAMITHA KAUTSARI, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Desember 2018, *Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang*, Dosen Pembimbing: Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT. dan Wulan Dwi Purnamasari, ST., MT.

Wilayah perkotaan merupakan wilayah dengan jumlah penduduk yang terus meningkat. Hal ini dipengaruhi oleh adanya fenomena urbanisasi yang terjadi dengan ditandai munculnya populasi yang dinamis di daerah-daerah maju, seperti daerah perkotaan. Kota Malang merupakan kota yang terus mengalami perkembangan di bidang pendidikan, ekonomi hingga fasilitas pelayanan yang pesat. Hal ini menarik penduduk dari wilayah lain untuk singgah bahkan menetap, sehingga berpengaruh pula pada tingginya permintaan akan hunian. Masalah terjadi ketika tingginya permintaan hunian yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan mengakibatkan harga hunian di wilayah Kota Malang mengalami kenaikan hingga 50 %. Tingginya harga perumahan di Kota Malang berpengaruh pada sulitnya 31.180 keluarga di Kota Malang yang tergolong berpenghasilan rendah (MBR) dalam memiliki rumah layak huni. Selain itu, masalah dihadapi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam pengadaan perumahan ditinjau dari minimnya pilihan upaya pembiayaan sebagai alternatif MBR dalam mencicil maupun merenovasi rumah. Tujuan dari penelitian ini yaitu mengidentifikasi tingkat keterjangkauan perumahan dan kelompok MBR Kota Malang serta mengidentifikasi pilihan pembiayaan perumahan yang lebih diprioritaskan oleh MBR sesuai dengan karakteristik sosial-ekonomi dan tingkat keterjangkauan. Identifikasi tingkat keterjangkauan MBR dalam membeli rumah dilakukan berdasarkan empat perhitungan keterjangkauan yaitu *residual income*, *income affordability*, *repayment income* dan *housing transportation affordability* berdasarkan variabel ekonomi pendapatan dan pengeluaran serta variabel harga rumah, dilanjutkan dengan penentuan kelompok MBR Kota Malang melalui teknik analisa *cluster ward*. Penentuan sistem pembiayaan perumahan yang diprioritaskan oleh MBR dilakukan dengan teknik analisis konjoin. Pembiayaan formal, pembiayaan *hybrid*, dan pembiayaan non-formal merupakan atribut penentu. Berdasarkan hasil penelitian, maka diperoleh 4 kelurahan di Kota Malang yakni Kelurahan Tlogomas, Kelurahan Tlogowaru, Kelurahan Arjosari dan Kelurahan Balarjosari dengan kelompok MBR yang menghuni di wilayah tersebut mampu dari hampir semua perhitungan, kecuali perhitungan *repayment affordability* yang mengidentifikasikan hanya MBR di Kelurahan Balarjosari yang dianggap mampu mencicil rumah dengan tenor 20 tahun. Selain itu, hasil analisis penentuan pembiayaan perumahan berdasarkan prioritas MBR didapatkan sistem pembiayaan non formal sebagai sistem pembiayaan yang lebih dipertimbangkan untuk memenuhi kebutuhan biaya dalam memiliki maupun memperbaiki rumah.

Kata Kunci : Keterjangkauan, Masyarakat-berpenghasilan-rendah, Pembiayaan-perumahan

SUMMARY

DARAMITHA KAUTSARI, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Engineering, University of Brawijaya, December 2018, *Housing Affordability and Home Financing Choice of Low-income Society in Malang City*. Academic supervisor: Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT. dan Wulan Dwi Purnamasari, ST., MT.

Urban area is a regions with a growing population. This is influenced by the phenomenon of urbanization that occurs with a marked emergence of a dynamic population in developed regions. Malang City is a city that continues to experience developments in education, economy and service facilities. This attracts residents from other regions to visit and even settle, which also affects the high demand for housing. Problems occur when the high demand for housing is not matched by the availability of land resulting , resulting in land prices in the city of Malang soared to 50%.. The high price of housing in Malang City has an effect on the difficulty of 31,180 families in Malang City which are classified as low income society (MBR) in having a decent house. In addition, the problem faced by Low-Income society(MBR) in the procurement of housing is seen from the lack of choice of financing efforts as an alternative to MBR in repaying and renovating homes. The purpose of this study was to identify the level of housing affordability and to identify housing finance options that were prioritized by the MBR in accordance with socio-economic characteristics and the level of affordability. The identification of the level of MBR's affordability in buying a home is based on four affordability calculations, namely residual income, affordability income, repayment income and housing transportation affordability based on economic income and expenditure variables and home price variables. Determination of the housing finance system prioritized by the MBR was carried out by conjoint analysis techniques. Formal financing, hybrid financing, and non-formal financing are decisive attributes. Based on the results of the study, it was obtained 4 villages in Malang, namely Tlogomas Village, Tlogowaru Village, Arjosari Village and Balarjosari Village with MBR groups that inhabited the area capable of almost all calculations, except the repayment affordability calculation which identified only MBR in Balarjosari Village as considered able to repay a house with a tenor of 20 years. In addition, the results of the analysis of the determination of housing finance based on MBR priorities have been obtained by the non-formal financing system as a financing system which is more considered to meet the costs of owning and repairing houses

Keywords: Affordability, Home-financing, Low-income-society



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang” yang disusun sebagai salah satu syarat wajib kelulusan studi strata-1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini jauh dari sempurna dan tidak akan tersusun tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Kedua orang tua terhebat yaitu Achmad Djailani dan Puspita Dewi, kedua adik teristimewa, Karena Rachman dan Indira Faiza Fattih yang dengan sabarnya memberi dukungan dan doa kepada penulis agar selalu semangat selama masa kuliah.
2. Bapak Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, ST., MT. dan Ibu Wulan Dwi Purnamasari, ST., MT. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan masukan selama proses tugas akhir ini.
3. Ibu Dr. Eng. Turniningtyas Ayu Rachmawati, ST., MT. dan Bapak Wisnu Sasongko, ST., MT. selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan saran untuk penyempurnaan tugas akhir ini.
4. Para Dosen serta Staf Karyawan Pengajar Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, atas segala ilmu dan pengalaman yang diberikan selama proses perkuliahan.
5. Fitriyani Rofiqoh. Gadis asal Sidoarjo, kelahiran 1 maret 1995. Terima kasih sudah mau menjadi teman pertama penulis memasuki kehidupan perkuliahan. Pertemuan pertama saat pendaftaran ulang mahasiswa SNMPTN tahun 2013 di gedung Sakri. Turut berbagi canda dan tawa, haru dan tangis sebagai mahasiswa perantauan. Merupakan teman merangkap orang tua karena sikap yang lebih dewasa. Terima kasih atas kehadirannya dihidup penulis hingga saat kata pengantar ini ditulis, semoga sampai nanti.
6. Kartika Septi Kumala Dewi. Gadis yang juga berasal dari pulau garam. Seseorang yang sensitive dan penuh dengan kepedulian, meski terkadang merasa terabaikan namun Tika (panggilan populernya) selalu ada untuk penulis. Merupakan Tim disegala hal, baik hal terkecil maupun hal terberat penulis. Tika ever said “we’re not team”. *We aren’t. We are family.*

7. Anestia Lailatri P. dan I Putu Jagadita, Tim terbaik yang pernah penulis temui berkaitan dengan bidang PWK. Selalu siap dan mau berbagi di saat penulis mengalami kesulitan. Keseriusan dalam bekerja dan kekonyolan disela-sela, adalah perpaduan yang terbaik yang pernah ada.
8. Thomas Sugiarto dan Efma Hariyani. Dua orang dengan *sense humor* terbaik yang ada di PWK. Thomas, keahliannya membawa canda tawa tanpa berusah begitu keras. Efma, selalu ada disaat yang tepat ketika penulis berada di titik terendah dan membutuhkan dukungan.
9. Teman-teman PWK FT-UB 2013 yang telah menemani selama proses perkuliahan sampai saat ini.
10. Grup berisi 5 wanita (Wira Sekarini, Merisa Afilia, Linda Dewi Rahayu, Nafila Zain, dan Mufarohah) dengan ‘kepintaran’ diatas rata-rata (SOO). Menggeluti bidang yang berbeda dan berada di lokasi yang berbeda tidak menjadi halangan untuk terus berbagi. Terima kasih sudah mau meramaikan grup sehingga penulis tidak harus merasa sendiri. Selalu ada untuk menghibur dan berbagi pikiran sehingga grup berlanjut hingga saat ini. Mengenal sedari SMP, dekat pada tahun 2015, dan berlanjut dengan segala keabsurb-an yang tidak akan pernah habis. Semoga apa yang kita cita-citakan terwujud
11. Teman-teman kos ibu Lina 14 (Sahnes, Shela, Rozy, Rini, Nadia, Nisa). Terima kasih sudah menghadirkan suasana rumah di lingkungan yang berbeda.
12. Responden penelitian yang sudah mengajarkan arti penting berjuang di Kehidupan
13. Kepada mas Anshor terima kasih untuk siap sedia dalam proses percetakan selama masa pengerjaan skripsi penulis

Tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga penulis berharap masukan dan saran dari berbagai pihak agar terciptanya penelitian yang lebih baik dimasa mendatang. Semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi banyak pihak.

Malang, 26 Desember 2018

Penulis

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Wilayah perkotaan merupakan wilayah dengan jumlah penduduk yang terus berkembang pesat setiap tahunnya. Hal ini karena adanya fenomena urbanisasi yang terjadi di banyak negara, salah satunya di Indonesia yang ditandai dengan munculnya populasi yang dinamis di daerah-daerah maju (Wijaya, 2017). Bertambahnya jumlah populasi wilayah perkotaan umumnya diiringi dengan meningkatnya kebutuhan akan lahan hunian, prasarana dan fasilitas umum lainnya untuk menunjang kegiatan (Rahmi, 2012). Hal ini mengakibatkan wilayah perkotaan terus mengalami pembangunan yang ditandai dengan peralihan fungsi lahan menjadi kawasan terbangun, khususnya perumahan yang banyak dibutuhkan oleh penduduk perkotaan (Dwihatmojo, 2012).

Semakin banyaknya permintaan hunian di perkotaan berpengaruh terhadap semakin tingginya nilai tanah maupun rumah. Hal ini diakibatkan oleh tidak seimbangnya permintaan rumah yang terus meningkat dengan ketersediaan lahan yang semakin berkurang (Prasetya dan Sunaryo, 2013). Akibat dari tingginya harga rumah di wilayah perkotaan, kepemilikan rumah hanya dapat dirasakan oleh masyarakat ekonomi kelas menengah dan tinggi, berbeda dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang mengalami kesulitan. Masalah terkait kepemilikan rumah bagi MBR disebabkan oleh pendapatan yang masih dibawah persyaratan untuk mendapatkan kredit kepemilikan rumah di bank penyelenggara. Selain itu, pembangunan perumahan yang terdapat di wilayah perkotaan dilatarbelakangi dengan adanya pandangan membangun rumah untuk MBR dianggap tidak terlalu menguntungkan karena identik dengan masyarakat yang memiliki keterbatasan biaya (Panudju dalam Arimurthi, 2013).

Keterbatasan biaya yang dialami oleh sebagian besar MBR juga mengakibatkan MBR di wilayah perkotaan hanya memiliki sedikit pilihan dalam memenuhi kebutuhan rumah layak huni. Pilihan dalam hal ini merupakan alternatif pembiayaan perumahan yang dapat digunakan MBR dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Minimnya pilihan MBR dalam memiliki rumah layak huni secara tidak langsung mengakibatkan MBR lebih memilih untuk membangun rumah swadaya yang sesuai dengan kemampuan mereka meski

dilahan yang tidak seharusnya menjadi kawasan hunian, sehingga muncul pembangunan perumahan yang tidak terarah.

Kota Malang tergolong wilayah perkotaan dengan perkembangan yang pesat di Jawa Timur. Berkembangnya bidang pendidikan, perkantoran, perdagangan dan jasa hingga fasilitas pelayanan di Kota Malang menarik penduduk dari luar kota untuk singgah bahkan menetap. Sejalan dengan bertambahnya penduduk yang menetap di Kota Malang, berbanding lurus dengan permintaan terhadap hunian. Berdasarkan REI (*Real Estate Indonesia*) Komisariat Malang, pertumbuhan properti perumahan mengalami kenaikan 30% pada tahun 2013 dibandingkan dengan tahun 2010 (Rastra,dkk : 2013). Permintaan akan rumah yang terus meningkat berakibat pada ketersediaan lahan di Kota Malang semakin menyusut. Hal ini diperkuat dengan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Malang (2015) menyatakan bahwa pada tahun 2014 jumlah lahan yang tersedia di kota Malang tersisa 7 ribu hektar, sedangkan bila dibandingkan dengan tahun 2013 masih berkisar 11.004 hektar. Pertumbuhan perumahan yang terus meningkat dengan ketersediaan lahan yang terus menurun berpengaruh pada anomali kenaikan harga perumahan di kawasan Kota Malang yang melambung hingga 50 % (Murtiningsih dalam Hidayat, 2014).

Sebanyak 31.180 keluarga di Kota Malang memiliki kesulitan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Hal ini berdasarkan pendataan BPS dan Dinas Sosial Kota Malang bahwa sebanyak 31.180 rumah tangga tergolong berpenghasilan rendah. Sehingga Identifikasi mengetahui tingkat keterjangkauan MBR dalam memiliki rumah serta sistem pembiayaan perumahan yang lebih dipertimbangkan perlu dilakukan untuk mengetahui isu MBR dalam pemenuhan perumahan. Identifikasi keterjangkauan dalam membeli rumah dapat memberikan masukan terhadap pemerintah yang sedang mengusahakan pemenuhan kebutuhan hunian bagi MBR sesuai dengan kemampuan ekonomi mereka. Peran dari mengetahui upaya pembiayaan perumahan turut membantu pemerintah sebagai penyedia alternatif dalam memberikan pilihan bagi MBR dalam memiliki rumah, khususnya melalui lembaga pembiayaan perumahan.

1.2 Identifikasi Masalah

Berikut adalah identifikasi masalah dalam penelitian Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan MBR Kota Malang :

1. Tingginya pertumbuhan perumahan tiap tahunnya di Kota Malang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang ada (Febriyani, dkk, 2014).

2. Melambungnya harga lahan dan perumahan di Kota Malang setiap tahunnya merupakan hambatan utama MBR dalam mendapatkan hak milik tanah maupun perumahan, sehingga MBR di perkotaan memilih untuk menghuni di lahan yang tidak seharusnya menjadi kawasan huni (Asikin,dkk, 2013).
3. MBR memiliki sedikit pilihan dalam memiliki rumah layak huni, khususnya keringanan dalam sistem pembiayaan perumahan akibatnya muncul kawasan permukiman yang tidak terarah di beberapa wilayah Kota Malang. Sebagian besar kawasan kumuh terdapat di wilayah pusat kegiatan yaitu Kecamatan Klojen dengan luas total kawasan 345,51 Ha. (Rofiana, 2015).

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang yaitu :

1. Bagaimana keterjangkauan perumahan dan pengelompokan MBR Kota Malang?
2. Bagaimana pilihan pembiayaan perumahan MBR Kota Malang?

1.4 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah penelitian, maka tujuan dari penelitian yaitu :

1. Mengidentifikasi keterjangkauan perumahan dan kelompok MBR Kota Malang.
2. Mengidentifikasi pilihan pembiayaan yang dipilih MBR dalam membeli maupun memperbaiki rumah.

1.5 Manfaat

Pelaksanaan penelitian Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang, diharapkan memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang terkait yaitu:

1. Bagi masyarakat

Masyarakat dapat berpartisipasi dalam menyampaikan pendapat serta masukan berupa pertimbangan dalam membeli rumah sesuai tingkat keterjangkauan, sebagai bentuk informasi bagi pihak-pihak terkait dalam mengadakan kawasan perumahan serta dalam menyediakan lembaga pembiayaan perumahan.

2. Bagi Akademisi

Manfaat bagi para akademisi sebagai wadah informasi dalam mengetahui karakteristik MBR ditinjau dari sosial maupun ekonomi, mengenai keterjangkauan perumahan, dan upaya pembiayaan perumahan untuk dapat dikaji lebih lanjut dalam sebuah penelitian,

sehingga dapat memberikan inovasi berupa program pembinaan bagi perkembangan yang lebih baik.

3. Bagi pemerintah daerah

Melalui identifikasi tingkat keterjangkauan perumahan serta upaya pembiayaan MBR, dapat memberikan gambaran pertimbangan pemerintah dalam mengadakan program rumah layak huni yang dapat dijangkau berdasarkan karakteristik ekonomi MBR, selain itu sebagai pertimbangan pemerintah dalam pengadaan program kredit perumahan sesuai pilihan MBR menentukan pembiayaan perumahan.

1.6 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang Lingkup dalam penelitian terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah merupakan lingkup atau batasan wilayah yang menjadi objek penelitian, sedangkan ruang lingkup materi merupakan batasan materi yang akan dibahas di penelitian. Adapun penjelasan terkait ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam pelaksanaan penelitian ini meliputi lingkup administrasi wilayah Kota Malang dengan luas sekitar 110,06 km². Penelitian terfokus pada masyarakat dengan penghasilan rendah yang tersebar di 5 (lima) wilayah kecamatan di Kota Malang. Secara geografis, Kota Malang dikelilingi oleh beberapa wilayah kecamatan yang menjadi bagian dari Kabupaten Malang yang terlihat pada **(Peta 1.1)** dengan batas-batas administrasi sebagai berikut :

- a. Sebelah Barat : Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau, Kab. Malang;
- b. Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji, Kab. Malang;
- c. Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang, Kab. Malang;
- d. Sebelah Utara : Kecamatan Singosari dan Kec. Karangploso, Kab. Malang

1.6.2 Ruang Lingkup Materi

Lingkup materi diperlukan untuk memberikan batasan terhadap kajian atau pembahasan materi penelitian. Uraian dari materi yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi keterjangkauan perumahan MBR, Pengelompokan MBR berdasarkan tingkat keterjangkauan serta pilihan pembiayaan perumahan MBR Kota Malang. Adapun pembahasan secara rinci sebagai berikut:

1. Kemampuan MBR di Kota Malang dalam membeli unit rumah. Terdiri dari dua lingkup pembahasan, yaitu:

- a. MBR

MBR yang dimaksud dalam penelitian yaitu keluarga yang tergolong dalam keluarga dengan penghasilan terendah atau tingkat kesejahteraan 40% terendah di Kota Malang. Populasi responden pada penelitian ini berdasarkan data Badan Pusat Statistika (BPS) dan Dinas Sosial (DinSos) Kota Malang yang tercakup dalam Basis Data Terpadu (BDT) pada kegiatan Pemuktahiran Basis Data Terpadu (PBDT) 2016. Data memuat informasi sosial, ekonomi dan demografi rumah tangga (*by name by address*) yang digunakan untuk penentuan sasaran bantuan sosial oleh pemerintah.

- b. Keterjangkauan membeli rumah

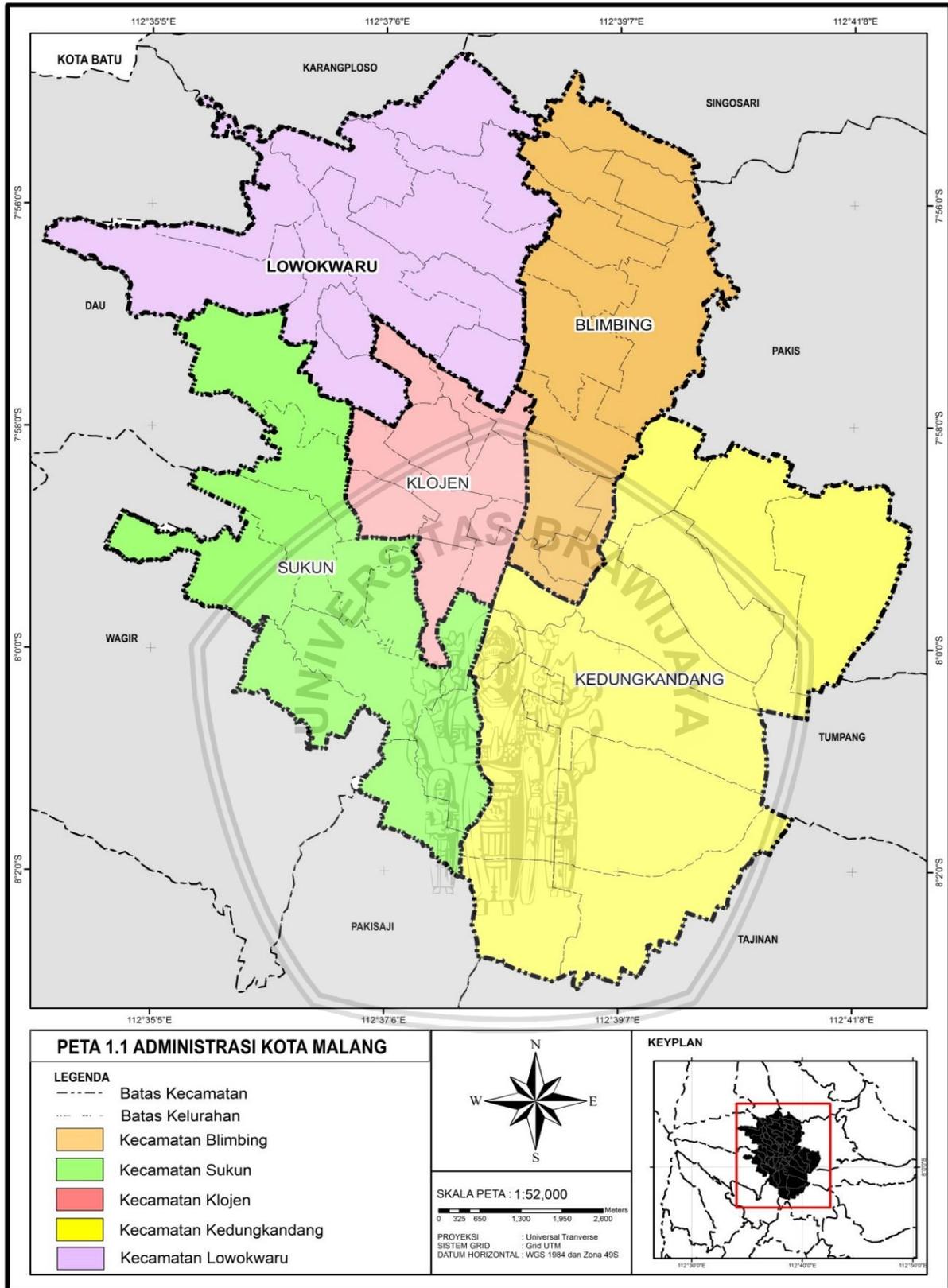
Kajian tingkat keterjangkauan membeli rumah bagi MBR berdasarkan karakteristik ekonomi MBR, harga rumah, suku bunga, dan tenor cicilan. Karakteristik ekonomi meliputi pendapatan serta pengeluaran total keluarga per bulan. Tingkat keterjangkauan ditentukan melalui teknik analisis *residual income*, *income affordability*, *repayment affordability*, dan *housing transportation affordability*.

- c. Pengelompokan MBR

Pengelompokan MBR berdasarkan karakteristik sosial ekonomi dan tingkat keterjangkauan dalam membeli rumah. Teknik Analisis yang digunakan yaitu analisis *cluster ward*. Faktor pengelompokan berdasarkan karakteristik sosial ekonomi terdiri dari tingkat pendidikan, pekerjaan, pendapatan serta pengeluaran, sedangkan faktor pengelompokan tingkat keterjangkauan yaitu hasil perhitungan *residual income*, *income affordability*, *repayment affordability*, dan *housing transportation affordability*.

2. Pilihan Pembiayaan Perumahan bagi MBR Kota Malang

Pilihan pembiayaan perumahan dalam penelitian berkaitan dengan upaya atau usaha MBR dalam memiliki, membangun maupun merenovasi rumah melalui sistem pembiayaan. Analisis konjoin dilakukan untuk mengetahui pilihan MBR dalam memilih upaya pembiayaan perumahan yang lebih diprioritaskan atau dipertimbangkan sesuai karakteristik ekonomi dan sosial dan tingkat keterjangkauan. Pembiayaan perumahan pada penelitian meliputi sistem pembiayaan formal, sistem pembiayaan *hybrid* dan pembiayaan non formal.



Gambar 1.1 Administrasi Kota Malang

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan penelitian “Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang” terdiri dari :

Bab I Pendahuluan

Bab yang berisi tentang latar belakang perlu dilakukannya penelitian, identifikasi permasalahan berkaitan dengan keterjangkauan MBR dalam membeli rumah, rumusan masalah dan tujuan penelitian yaitu identifikasi keterjangkauan membeli rumah dan pengelompokan MBR serta pilihan pembiayaan perumahan yang diprioritaskan. Selain itu juga dibahas manfaat penelitian, ruang lingkup wilayah dan materi, kerangka pemikiran hingga sistematika pembahasan penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II berisi tentang kumpulan teori dan acuan yang akan digunakan dalam penelitian, terutama teori MBR, keterjangkauan perumahan beserta perhitungan yang terdiri dari *residual income*, *repayment affordability*, *income affordability* dan *housing transportasy affordability*, hingga teori pembiayaan perumahan.

Bab III Metode Penelitian

Bab III berisi tentang alur penelitian meliputi variabel yang digunakan, data yang diperlukan, metode pengumpulan data hingga teknik analisa untuk mengidentifikasi keterjangkauan perumahan dan pengelompokan MBR hingga pembiayaan perumahan yang dipertimbangkan. Kesemuanya tersusun secara terstruktur pada kerangka analisa penelitian dan desain survei hingga menghasilkan *output* yang menjawab tiap rumusan masalah.

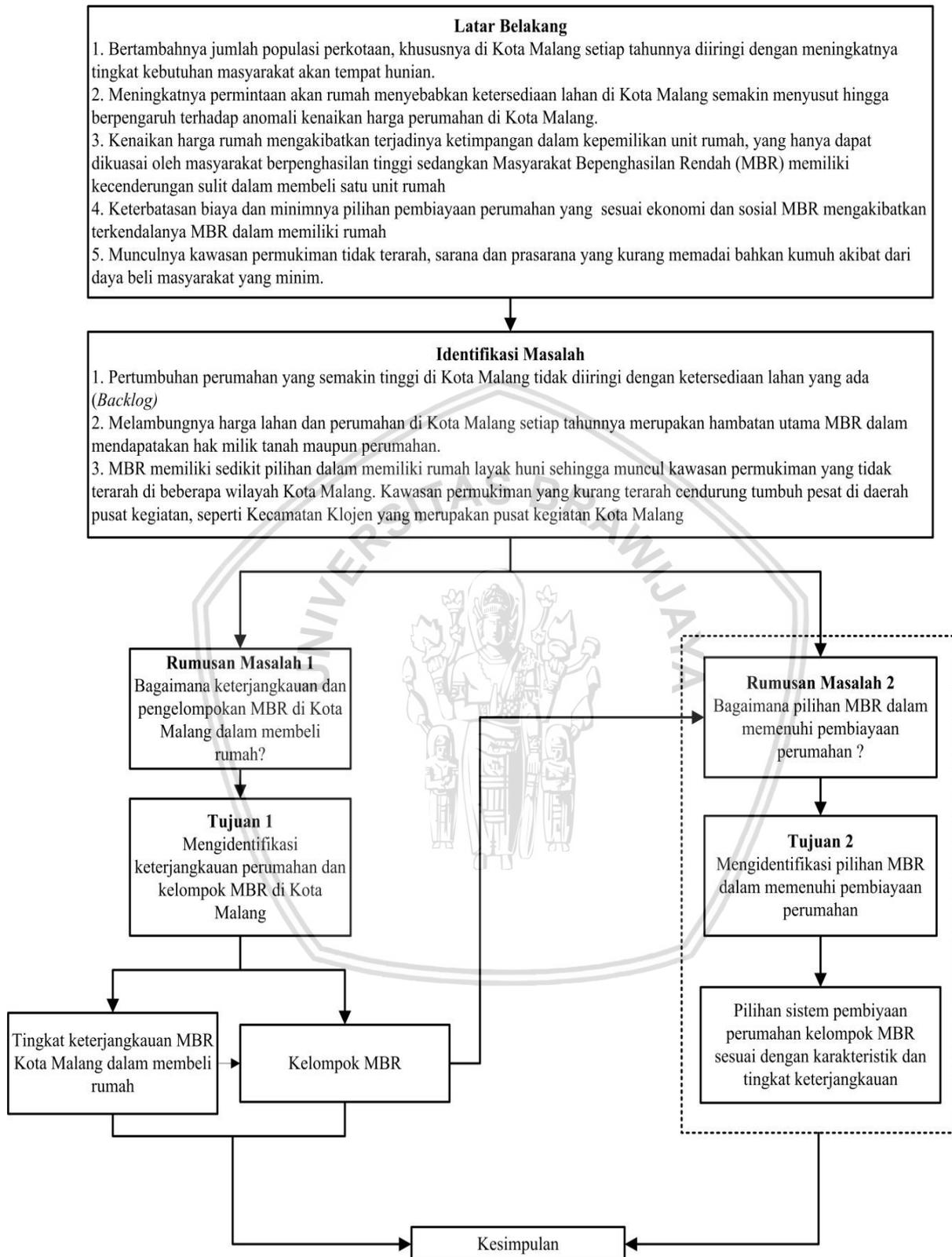
Bab IV Pembahasan

Bab IV berisi mengenai pembahasan dari keseluruhan penelitian, khususnya dalam menjawab rumusan masalah penelitian. Bab pembahasan meliputi gambaran umum wilayah penelitian, hasil survei berupa kondisi sosial dan ekonomi objek penelitian (MBR), hingga hasil analisa keterjangkauan, pengelompokan dan konjoin untuk mengetahui pembiayaan perumahan yang dipilih MBR.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Bab V merupakan akhir dari setiap rangkaian penelitian berisi simpulan dari setiap pembahasan penelitian yaitu keterjangkauan perumahan dan pengelompokan MBR serta pilihan pembiayaan perumahan, selain itu juga terdapat saran yang ditujukan kepada beberapa pihak berkaitan dengan penelitian.

1.8 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Perumahan

Lingkungan perumahan sangat penting bagi sebuah lingkungan perkotaan. Hal ini karena lingkungan perumahan memiliki peran dalam pembentuk struktur ruang perkotaan yang terwujud menjadi lingkungan permukiman. Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Salah satu dari elemen terbentuknya suatu kawasan perumahan yaitu rumah yang dibangun secara berkelompok di suatu wilayah. Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Rumah merupakan aset dalam pemenuhan kebutuhan manusia baik jasmani maupun rohani, hal ini menegaskan bahwa rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal dan melangsungkan kehidupan serta tempat berlindung dari panas maupun hujan, namun rumah juga merupakan tempat manusia mendapatkan ketenangan serta kenangan bagi kehidupan (kebutuhan rohani).

Perencanaan perumahan memegang peranan penting dalam pengendalian laju pembangunan. Pembangunan perumahan dan permukiman perlu dilakukannya sinkronisasi antara dua sistem yaitu di perkotaan dan perdesaan. Hal ini ditujukan untuk menghindari terjadinya *over loud* (kelebihan beban) pada lingkungan perumahan, khususnya di kawasan perkotaan yang menimbulkan beberapa dampak negatif, diantaranya berkurangnya kawasan hijau perkotaan hingga permukiman kumuh yang bisa menimbulkan degradasi lingkungan.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-undang No. 01 Tahun 2011 menetapkan beberapa jenis rumah. Jenis rumah yang dimaksud dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian. Adapun jenis rumah berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus serta rumah negara.

a. Rumah swadaya

Rumah yang dibangun atas prakasa dan upaya masyarakat. rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah

b. Rumah umum

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Rumah umum mendapatkan bantuan dan kemudahan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

c. Rumah khusus

Rumah yang diselenggarakan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan khusus. Kebutuhan khusus yang dimaksud antara lain kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, pemukiman kembali korban bencana alam, dan rumah sosial untuk menampung orang lansia, masyarakat miskin, yatim piatu dan anak terlantar serta termasuk juga untuk pembangunan rumah yang lokasinya terpancar dan rumah perbatasan negara. Rumah khusus disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah

d. Rumah komersial

Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan maksud dan tujuan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

e. Rumah negara

Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah negara disediakan oleh Pemerintah dan /atau Pemerintah Daerah.

Berdasarkan jenis rumah yang terdapat dalam UU No. 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, maka secara umum dapat disimpulkan bahwa macam perumahan terdiri dari perumahan formal dan perumahan non formal. Menurut Kuswartojo dalam Pranoto (2007) menyatakan bahwa perumahan formal merupakan kelompok rumah yang dibangun dengan suatu aturan yang jelas karena itulah terbentuk suatu pola yang teratur. Pada kawasan perumahan formal maka terdapat pelayanan dan kelengkapan pemukiman yang memang telah dirancang sebelum dihuni. Umumnya kasus pembangunan perumahan formal dilakukan secara serempak dengan suatu pengorganisasian. Selain itu pembangunannya juga bisa dibangun beruntun ataupun satu per satu secara individual

tetapi semuanya tertata dan terkendali dengan suatu aturan. Perumahan informal merupakan akumulasi rumah yang dibangun oleh keluarga atau individu tanpa mengikuti suatu aturan atau perencanaan formal yang diterbitkan oleh suatu otoritas. Pelayanan dan kelengkapan permukiman seperti jalan, drainase, sanitasi serta pasokan air bersih tidak dirancang dan tidak dipersiapkan sebelumnya.

Berkaitan dengan teori mengenai perumahan, rumah yang dimaksud pada penelitian merupakan rumah umum yang merupakan rumah diperuntuk untuk MBR dan merupakan rumah formal bersubsidi yang dibangun dengan pola teratur dan syarat yang jelas.

2.1.1 Aspek Perencanaan Perumahan

Pembangunan perumahan berdasarkan UU No. 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, pembangunan rumah dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum serta kegiatan peningkatan kualitas perumahan. Sebuah perencanaan perumahan dapat berjalan baik jika mencapai suatu kondisi jumlah dan kualitasnya memenuhi kebutuhan masyarakat. Berdasarkan hal tersebut perencanaan perumahan perlu memerhatikan aspek-aspek yang mendasari perencanaan perumahan (Suparno dan Endy, 2006):

1. Lingkungan

Manajemen lingkungan merupakan aspek penting dan paling utama dalam perencanaan perumahan. Manajemen lingkungan yang baik dan terarah akan memiliki efek terhadap kenyamanan dari penghuni perumahan yang baik pula. Faktor-faktor lingkungan perencanaan perumahan mutlak dipertimbangkan, karena pada hakikatnya proses terbentuknya lingkungan perumahan merupakan akumulasi dari unit-unit rumah sebagai pembentuk perumahan tersebut, sehingga penting dalam perencanaan perumahan mempertimbangkan perencanaan perumahan secara mikro dan makro.

Perencanaan perumahan secara makro berupa perencanaan dan pencermatan terhadap lingkungan dimana perumahan tersebut berada. Perencanaan makro dapat diimplementasikan dengan menciptakan kondisi yang seimbang antara lingkungan perumahan dengan lingkungan sebelum didirikan perumahan. Berbeda dengan perencanaan perumahan secara mikro yaitu perencanaan secara detail terhadap unit-unit rumah.

2. Daya beli (*affordability*)

Pada dasarnya perencanaan perumahan selalu mempertimbangkan kesesuaian antara ukuran bangunan, kebutuhan ruang, konstruksi bangunan, maupun bahan bangunan

yang digunakan dengan jangkauan pelayanannya. Kesemua faktor yang menjadi pertimbangan tersebut disesuaikan dengan kemampuan rata-rata (kemampuan daya beli) masyarakat wilayah satu dengan lainnya yang nyatanya berbeda. Salah satu faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat yang sesuai dengan penelitian antara lain :

- a. Pendapatan perkapita dan pengeluaran masyarakat yang berpengaruh terhadap kemampuan masyarakat dalam membeli suatu rumah
- b. Tingkat pendidikan sebagian besar masyarakat. Tingkat pendidikan berpengaruh pula terhadap model perumahan yang akan dihuni oleh masyarakat. Semakin tinggi tingkat pendidikan maka semakin kompleks keinginan model rumah yang akan dibeli, berbanding terbalik dengan masyarakat yang berpendidikan rendah. Permasalahan daya beli yang tidak pernah mencapai angka keseimbangan antara penghasilan (*income perkapita*) dan daya beli (*affordability*) tetap nampak. Hal ini terlihat dari krisis moneter pada tahun 1998 hingga sekarang. Kondisi properti belum memenuhi pemulihan yang berarti sehingga perbandingan angka kebutuhan dan kemampuan masih menunjukkan angka ketidakseimbangan.

3. Kelembagaan

Pihak yang terlibat dan penting keberadaannya dalam pengembangan perumahan diantaranya pemerintah, masyarakat serta pengembang. Keberhasilan pembangunan perumahan di suatu wilayah kendatinya tidak lepas dari peran pemerintah yang memiliki kewajiban mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang kondusif. Masyarakat sebagai pelaku utama dalam pembangunan berperan penting dalam program yang dijalankan sebagai pendukung dan pemberi keputusan secara demokrasi. Peran pengembangan dalam hal ini pihak swasta sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera, salah satunya dengan tercukupinya kebutuhan akan perumahan.

Ketiga aspek perencanaan perumahan yang dijelaskan berdasarkan Suparno dan Endy (2006), aspek daya beli merupakan aspek yang lebih diperhatikan dalam mengidentifikasi keterjangkauan MBR dalam membeli rumah, dengan mempertimbangkan kesesuaian proporsi rumah sesuai kebutuhan masyarakat, khususnya MBR dan faktor ekonomi masyarakat (pendapatan dan pengeluaran keluarga).

2.2 Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan Perumahan

Penyediaan perumahan bagi MBR perlu didukung sumber daya yang dapat mendukung sistem pembiayaannya. Sumber daya yang dimaksud mencakup lembaga keuangan yang terlibat, sumber pembiayaan serta kebijakan yang berlaku dalam pembiayaan perumahan. Pembiayaan perumahan berkaitan dengan upaya warga negara dalam membangun atau memiliki rumah (Kemenkokesra, 2012). Hal ini dilakukan dengan cara membagi biaya pembelian atau pembangunan rumah ke dalam periode waktu yang lebih panjang, sehingga pembeli rumah dapat menyesuaikan tanggungan dengan kemampuan keuangannya. Alasan pentingnya pembiayaan perumahan (United Nation Economic and Social Commission for Asia the Pacific, 2008):

1. Rumah merupakan kebutuhan dan hak dasar setiap manusia
2. Harga rumah cukup mahal sehingga hal wajar apabila pembelian rumah dibiayai dengan pinjaman
3. Pembiayaan perumahan meningkatkan kinerja dan nilai aset rumah melalui penggunaan rumah sebagai agunan pinjaman untuk kegiatan produktif, misalnya penambahan kamar untuk kos atau warung bagi pemiliknya
4. Pemerintah belum mampu memenuhi kebutuhan perumahan warga negaranya
5. Pembiayaan perumahan dapat menstimulasi pembangunan perekonomian

2.2.1 Sistem Pembiayaan Pembangunan Perumahan

Pada dasarnya terdapat tiga macam pembiayaan pembangunan perumahan di Indonesia. Sistem pembiayaan formal, sistem pembiayaan *hybrid*, sistem pembiayaan non-formal merupakan macam pembiayaan pembangunan perumahan (Saraswati dan Hidayat, 2017). Setiap sistem pembiayaan menjelaskan upaya yang dilakukan masyarakat maupun lembaga pembiayaan yang memberikan bantuan kepada masyarakat dalam membeli, membangun maupun merenovasi rumah.

1. Sistem pembiayaan formal (Turner dalam Kusumaningsih, 2005)

Sistem pembiayaan formal merupakan sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah atau swasta. Pembiayaan formal umumnya sudah menggunakan standar baku dan berorientasi profit. Kredit perumahan dengan sistem pembiayaan formal dibagi menjadi lembaga perbankan dengan lembaga *non*-perbankan.

a. Lembaga perbankan

Lembaga perbankan merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai pencipta mata uang untuk menunjang kegiatan transaksi masyarakat Indonesia. Selain itu, lembaga perbankan memiliki kegiatan utama menghimpun dana masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman. Hal tersebut dilaksanakan untuk mempermudah pembayaran dan penagihan, stabilisator moneter dan dinamisator pertumbuhan ekonomi (Hasibuan,1994: 9)

b. Lembaga non-perbankan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. KEP-38/MK/IV/1972, Lembaga Keuangan bukan Bank (LKBB) adalah lembaga (badan) yang melakukan kegiatan dalam bidang keuangan yang secara langsung maupun tidak langsung menghimpun dana dari masyarakat. Penghimpunan dana dilakukan dengan mengeluarkan surat-surat berharga selanjutnya disalurkan untuk pembiayaan investasi perusahaan-perusahaan. Lembaga keuangan non-perbankan yang melayani kredit suatu barang yaitu kredit melalui perusahaan *multifinance/leasing* dan pegadaian.

1) Kredit melalui perusahaan *multifinance/leasing*

Kredit melalui perusahaan *multifinance* awalnya merupakan kredit yang dikhususkan untuk barang-barang berat (motor, mobil serta barang elektronik lainnya). Saat ini perusahaan *multifinance/perseroan* turut bergerak dalam kredit pembiayaan perumahan yang bertujuan untuk membantu masyarakat yang mengalami kesulitan dalam pembiayaan perumahan melalui perbankan. Sistem kredit cenderung lebih mudah namun suku bunga yang diberlakukan lebih tinggi dibandingkan dengan perbankan. Salah satu perusahaan *multifinance* yang bergerak dibidang properti yaitu MNC *finance*, Batavia *finance*, dan sebagainya. Berdasarkan penjelasan secara singkat terkait kredit melalui perbankan dan kredit non-perbankan. Terdapat perbedaan dari dua lembaga tersebut. Perbedaan dalam hal ini meliputi perbedaan lembaga perbankan dan perusahaan *multifinance* mulai dari jenis kredit, pemberlakuan suku bunga hingga proses pengajuan.

Tabel 2.1 Perbedaan Kredit Perbankan dan Perusahaan Multifinance

| Perbankan | Perusahaan <i>multifinance/leasing</i> |
|---|--|
| Jenis Kredit yang dikeluarkan : 1. Kredit Tanpa Anggungan (KTA) 2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) 3. Kredit Usaha Rakyat (KUR) | Jenis Kredit yang dikeluarkan : 1. Kredit elektronik 2. Kredit peralatan rumah tangga, kredit kendaraan bermotor |

| Perbankan | Perusahaan <i>multifinance/leasing</i> |
|--|---|
| 4. Kredit disertai jaminan erupa kendaraan bermotor/ sertifikat kepemilikan properti | 3. Kredit rumah 4. Kredit dana tunai cepat cair dengan jaminan surat kepemilikan kendaraan bermotor |
| Tingkat Suku Bunga cenderung lebih rendah | Tingkat suku bunga yang diberlakukan cenderung tinggi |
| Langkah pengajuan kredit sesuai dengan surat perjanjian dan lebih ketat, namun prosedur pengajuan cukup rumit dengan waktu proses memakan waktu yang lama yaitu sekitar 7 hingga 14 hari, hal ini karena harus melalui tahap analisis/survei serta kelengkapan dokumen debitur | Proses pengajuan terbilang mudah dan cepat (waktu kurang dari 1 jam), didukung dengan syarat identitas dan bukti kepemilikan aset valid lengkap, tanpa perlu dilakukan survei ataupun wawancara. Proses kredit cenderung kurang aman dibandingkan dengan kredit perbankan yang jelas ketat sesuai dengan aturan yang berlaku. |

Sumber: Jagan (2014)

Pada **Tabel 2.1** Perbedaan antara lembaga keuangan perbankan dan perusahaan *multifinance* meliputi jenis kredit, suku bunga yang diberlakukan hingga proses pengajuan kredit. Hal tersebut juga memberikan gambaran pada calon nasabah terkait kelebihan dan kelemahan ketika ingin mengajukan kredit. Perusahaan *multifinance* cenderung unggul bagi masyarakat yang membutuhkan dana kredit dalam waktu cepat dengan proses yang tergolong mudah, sedangkan perbankan unggul pada suku bunga pinjaman yang lebih rendah.

2) Pegadaian

Pegadaian merupakan badan usaha milik pemerintah yang dibentuk untuk membantu masyarakat dalam meringankan masalah ekonomi. Tujuan khusus dari pegadaian yaitu menghindari masyarakat dari jeratan lembaga kredit illegal. Fugsi lain dari lembaga keuangan pegadaian diantaranya:

- a) Pemberian pinjaman atas dasar hukum gadai
- b) Penaksiran nilai barang
- c) Penitipan barang, serta jasa lainnya

Terkait dengan pewujudan pemilikan rumah, pegadaian memiliki produk Kredit Perumahan Rakyat yang dikenal dengan Kredit Perumahan Swadaya (Kremada). Kremada membantu MBR dalam mewujudkan membeli, merenovasi atau melakukan pembangunan rumah melalui sebuah pinjaman dari PT Pegadaian. Pendanaan atas produk ini merupakan kerja sama dengan kementerian perumahan rakyat.

2. Sistem *hybrid*

Sistem pembiayaan pembangunan perumahan *hybrid* merupakan sistem penyediaan perumahan melalui lembaga-lembaga non-pemerintah. Sistem pembiayaan *hybrid* dapat berupa lembaga keswadayaan masyarakat. Lembaga-lembaga keswadayaan

masyarakat dalam hal ini bertujuan untuk mengelola pendanaan dari masyarakat dengan pembangunannya berupa pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok (Tyas, Wido Prananing, 2008). Salah satu lembaga pembiayaan dengan sistem *hybrid* diantaranya koperasi, *baitul mal wat tanmil*, dan yayasan.

a. Koperasi

Koperasi merupakan lembaga keuangan yang berlandaskan pada pasal 33 ayat 1 UUD 1945 dengan asas kekeluarga dan gotong royong. Koperasi merupakan lembaga keuangan yang memiliki kegunaan dalam menerima simpanan dan memberi pinjaman kepada para anggota yang telah bergabung dan yang memerlukan dana. Pemberian pinjaman kepada anggota melalui syarat-syarat mudah dan bunga yang ringan. Pada proses peminjaman modal, anggota tidak perlu menyerahkan suatu jaminan. Harapan lembaga ini dapat memberikan dorongan kepada para anggotanya untuk menabung dan meminimalisir adanya riba. Pada perkembangan selanjutnya, pengajuan kredit di koperasi juga dapat dilakukan oleh yang bukan anggota, namun saat mengajukan kredit status berubah menjadi calon anggota koperasi. Koperasi Kota Malang yang memiliki program KPR untuk para anggotanya salah satunya Koperasi Kredit (KOPDIT) Kosayu Kota Malang.

b. *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT)

BMT merupakan lembaga keuangan Mikro non-perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM). BMT didefinisikan pula sebagai balai usaha mandiri yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil. Tujuan dari BMT yaitu untuk kepentingan kaum miskin dan perkembangan usaha mikro. BMT turut membantu dalam menunjang bisnis bagi perkembangan ekonomi MBR. Adapun BMT Kota Malang yang memiliki program dalam KPR salah satunya BMT UGT Sidogiri dan BMT Bintaro Kota Malang.

c. Yayasan

Yayasan merupakan badan hukum yang memiliki maksud dan tujuan bersifat sosial, keagamaan dan kemanusiaan. Yayasan berkaitan dengan pembiayaan perumahan merupakan lembaga pembiayaan mikro perumahan yang didirikan untuk memudahkan para pekerja informal dengan gaji yang tidak tetap dalam mendapatkan akses tempat tinggal. Salah satu yayasan yang telah melakukan penandatanganan nota kesepkatan dengan Kementerian PUPR terkait

pembiayaan perumahan bagi MBR yaitu Yayasan Habitat Kemanusiaan Indonesia.

3. Sistem pembiayaan non formal/ *self help housing*

Sistem pembiayaan non formal yaitu sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan sendiri oleh masyarakat atau bantuan dari beberapa kerabat terdekat. Pada sistem pembiayaan non-formal mayoritas masyarakat bisa memenuhi kebutuhan perumahan tanpa bantuan dari pemerintah maupun lembaga pembiayaan formal yang lain. Penggunaan sistem ini tanpa menggunakan standar-standar baku seperti pada sistem pembiayaan formal. Variasi masyarakat dalam melakukan pembayaran untuk pemenuhan kebutuhan perumahan bergantung kepada budaya, lingkungan dan kebijakan pemerintah. Peran pemerintah pada sistem non formal lebih kepada bagaimana meningkatkan efisiensi dari proses serta menciptakan regulasi-regulasi (perijinan rumah) sehingga sesuai dengan karakter pembangunan perumahan swadaya. Stein dan Castill dalam Hanum (2009), menyatakan bahwa MBR mengandalkan sumber pembiayaan informal meliputi :

- a. Tabungan sendiri
- b. Pinjaman informal atau bantuan dari teman dan keluarga
- c. Penjualan aset yang mereka miliki
- d. Arisan
- e. Bank Keliling, di Indonesia bahkan masyarakat dengan kemampuan ekonomi ke bawah masih banyak yang menggunakan jasa bank keliling. Bank keliling yaitu orang atau kelompok orang yang menawarkan kredit mikro jangka pendek tanpa jaminan dengan bunga cukup tinggi sekitar 10%-30% per periode pinjaman dan biasanya berupa kredit harian. Bank keliling atau disebut juga bank *plecit* atau bank *thihil* juga berusaha menjaga hubungan kredit dengan nasabah-nasabahnya melalui hubungan *interpersonal* maupun sosial-kultural (Ariyanto, 2005).

Terdapat empat jenis sistem pembiayaan berdasarkan mekanisme pembiayaan yaitu sistem langsung, sistem kontrak, sistem deposit hingga sistem bank hipotik. Pada penelitian terkait Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang, sistem pembiayaan termasuk sistem pembiayaan deposit. Adapun penjelasan lebih rinci terkait masing-masing sistem pembiayaan berdasarkan mekanismenya sebagai berikut (Yudhohusodo dalam Kusumaningsih, 2005) :

1. Sistem langsung

Pada sistem langsung, para pembeli rumah mendapatkan dananya langsung dari yang memiliki dana. Dana tersebut biasanya diperoleh dari anggota keluarga maupun dari orang lain untuk langsung digunakan dalam pembelian rumah. Suatu bentuk lain dari sistem langsung, misalnya adalah jika developer atau penjual rumah menjual rumahnya kepada pembeli dengan cara sewa beli secara mengangsur untuk beberapa tahun.

2. Sistem kontrak

Pada sistem kontrak biasanya calon pembeli rumah menabung sampai sejumlah dana tertentu dengan tingkat suku bunga di bawah tingkat suku bunga pasar. Calon pembeli kemudian diberi hak atas kredit pemilikan rumah. Pada sistem kontrak sebaiknya dilakukan kombinasi atau penggabungan dengan fasilitas pembiayaan lainnya, mengingat jumlah dana hasil tabungan biasanya tidak terlalu memadai.

3. Sistem deposit

Sistem pembiayaan deposit merupakan sistem pembiayaan perumahan yang paling banyak diterapkan dalam penyediaan perumahan dalam jumlah relatif besar. Sistem pembiayaan ini dilakukan oleh lembaga-lembaga yang menerima deposito dari masyarakat kemudian memberikan pinjaman-pinjaman kepada para calon pembeli rumah. Lembaga-lembaga tersebut mencakup bank-bank komersial, bank tabungan dan lembaga-lembaga keuangan khusus.

4. Sistem bank hipotik

Sistem pembiayaan bank hipotik biasanya diterapkan pada negara-negara maju. Sistem pembiayaan bank hipotik (*mortgage banking system*) ini memanfaatkan pasar grosir (*wholesale market*). Pada sistem ini lembaga-lembaga keuangan memobilisasi dana dengan menerbitkan obligasi atau instrumen-instrumen lainnya dan memberikan pinjaman atau kredit kepada pembeli rumah. Sistem pembiayaan seperti ini kurang familiar untuk diterapkan pada negara berkembang, mengingat pada negara berkembang belum tersedia lembaga-lembaga keuangan yang cukup kuat di bidang pembiayaan perumahan.

Pada penelitian terkait penentuan upaya pembiayaan perumahan merupakan upaya yang diprioritas oleh MBR dalam memenuhi kebutuhan membeli maupun merenovasi rumah. Terdapat tiga sistem pembiayaan perumahan yang digunakan sebagai taraf penentuan upaya pembiayaan yang diprioritaskan oleh MBR, yaitu sistem pembiayaan formal, sistem pembiayaan *hybrid*, dan sistem pembiayaan non-formal. Ketiga sistem

tersebut merupakan sistem pembiayaan perumahan yang umumnya diterapkan oleh lembaga atau masyarakat di Indonesia (Saraswati dan Hidayat, 2017).

2.3 Teori Keterjangkauan Perumahan (*Housing Affordability*)

Sasongko (2018) menyebutkan bahwa terdapat faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat dalam memilih rumah atau hunian. Faktor-faktor tersebut terdiri dari faktor jaminan, faktor akses dan faktor *shelter* (lingkungan). Pada faktor jaminan berkaitan erat dengan kondisi ekonomi atau modal masyarakat dalam memiliki rumah, sehingga dengan demikian penting untuk mengetahui tingkat keterjangkauan masyarakat dalam pemenuhan pengadaan perumahan.

Pemenuhan akan rumah bagi masyarakat ditetapkan sebagai salah satu hak dasar MBR yang menjadi prioritas untuk dipenuhi, baik oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah. Hal inilah yang dijadikan sebagai dasar pentingnya pemerintah melakukan intervensi untuk meningkatkan kemampuan masyarakat khususnya MBR dalam memiliki rumah yang layak dan terjangkau. Kemampuan dari suatu rumah tangga untuk membayar sewa rumah maupun kemampuan membayar dalam membeli unit rumah dengan mempertimbangkan pendapatan dan pengeluaran rumah tangga merupakan pengertian dari keterjangkauan perumahan (*housing affordability*) (Sani, 2015).

Konsep perumahan yang terjangkau mengacu pada jumlah pendapatan yang dibutuhkan untuk membayar rumah dan keperluan rumah lainnya maupun untuk memiliki suatu unit rumah tanpa menimbulkan resiko keuangan yang serius. Kemampuan masyarakat dalam membayar angsuran rumah per bulan berbeda-beda, tergantung pada besarnya pendapatan dan pengeluaran keluarga. Sejak tahun 1981 keterjangkauan perumahan (*housing affordability*) diindikasikan melalui rasio biaya perumahan terhadap pendapatan rumah tangga (*cost to income*) dengan standar normatif suatu rumah *affordable* jika biaya yang dikeluarkan tidak melebihi 30 % dari pendapatan rumah tangga. Perumahan yang terjangkau erat hubungannya dengan kapasitas rumah tangga untuk membayar rumah (Sani dan Rahim, 2007).

Seberapa besar kemampuan atau keterjangkauan masyarakat dalam memiliki rumah (*housing affordability*) ditentukan oleh seberapa besar daya beli masyarakat atau sebuah rumah tangga dengan penghasilannya dalam membeli rumah pada tingkat harga tertentu. Berdasarkan perkembangannya, pembicaraan tentang keterjangkauan perumahan berkisar pada pembahasan tentang penghasilan, pengeluaran dan perkembangan harga perumahan

(Juniarko, 2013). Terdapat 6 (enam) variabel yang berpengaruh terhadap keterjangkauan perumahan (*housing affordability*) yang terdiri dari (Sani, 2015) :

1. Pendapatan rumah tangga
2. Pengeluaran rumah tangga
3. Tingkat pendidikan
4. Jenis pekerjaan
5. Jumlah anggota keluarga.

Pendapatan dan pengeluaran rumah tangga merupakan faktor penting yang berpengaruh terhadap kemampuan dalam membeli rumah. Apabila pendapatan mampu menutupi pengeluaran dan memiliki sisa, rumah tangga tersebut memiliki kesempatan dalam menjangkau harga perumahan yang ada atau kredit perumahan yang diberlakukan. Menurut Cheema (1987) dalam Juniarko (2013) *affordability* dapat dihitung dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

1. Pendapatan rumah tangga yang terdiri dari pendapatan regular dan non regular (kemungkinan adanya sumber pendapatan lain)
2. Pengeluaran bulanan rumah tangga
3. Proporsi dari pendapatan bulanan yang mau mereka keluarkan untuk membayar rumah, berupa pembayaran perumahan baik yang angsuran maupun sewa bulanan

Keterjangkauan perumahan dapat dihitung atau diukur dengan menggunakan beberapa jenis ukuran lain yang dapat dikelompokkan berdasarkan konsep yang mendasarinya selain berdasarkan ukuran indeks pendapatan dan pengeluaran. Beberapa perhitungan tersebut diantaranya konsep *income affordability*, konsep *repayment affordability*, konsep *deficit affordability* atau *residual income*, dan konsep *housing transportation affordability* (Kementerian Perumahan Rakyat, 2010). Keempat perhitungan tersebut yang akan digunakan dalam penelitian untuk mengidentifikasi keterjangkauan MBR dalam membeli rumah. Setiap perhitungan melibatkan beberapa variabel dalam rumus perhitungan untuk menentukan seberapa mampu rumah tangga dalam membeli rumah.

1. Keterjangkauan sisa penghasilan (*Residual income/Deficit affordability*)

Indeks keterjangkauan yang didasari oleh konsepsi keterjangkauan sisa penghasilan (IK-SP) menunjukkan nilai sisa penghasilan rumah tangga (SP) yang didapat setelah penghasilan rumah tangga (PK) dikurangi dengan pengeluaran perumahan (PR) dan pengeluaran non-perumahan (PNR). Adapun rumus perhitungan IK-SP sebagai berikut (Rostiana, 2011) :

$$IK - SP = PK - PR - PNR \dots\dots\dots(2-1)$$

- IK-SP : Keterjangkauan sisa penghasilan
 PK : Pendapatan keluarga
 PR : Pengeluaran perumahan
 PNR : Pengeluaran non perumahan

Nilai Pengeluaran Perumahan (PR) yang digunakan dalam perhitungan yaitu pengeluaran yang dikeluarkan oleh rumah tangga untuk keperluan biaya maupun perawatan rumah. Pengeluaran sewa rumah bagi masyarakat dengan status tempat tinggal sewa, biaya listrik dan air, hingga biaya renovasi tergolong dalam pengeluaran perumahan. Pengeluaran Non-Perumahan (PNR) merupakan pengeluaran biaya diluar keperluan rumah, seperti biaya makan, pendidikan, lingkungan dan transportasi. IK-SP menggunakan satuan rupiah yang membedakan dengan konsep keterjangkauan yang lainnya. Melalui perhitungan IK-SP ini dapat diketahui :

- a. Nilai IK-SP positif atau negatif. Jika positif maka rumah tangga dapat menjangkau biaya perumahan dibandingkan dengan biaya cicilan per bulannya.
 - b. Jumlah rumah tangga (*head count*) yang IK – SP nya masih negatif, artinya rumah tangga tersebut belum mampu membayar cicilan rumah atau keterjangkauan perumahannya masih rendah
 - c. Nilai rata-rata kekurangan penghasilan (*depthness*) rumah tangga untuk dapat membiayai biaya perumahan pada tingkat harga tertentu.
 - d. Rumah tangga atau wilayah mana yang layak mendapatkan bantuan perumahan, misalnya rumah tangga nilai IK-SPnya negatif atau melalui IK-SP nya *depthness*. Menurut Robert Nobray dalam Rostiana (2011), rumah tangga yang harus dibantu adalah rumah tangga yang sudah mengalami “*housing stress*”, yaitu rumah tangga mengalami *depthness*.
2. Keterjangkauan cicilan (*repayment affordability*)
- Konsep keterjangkauan cicilan (*repayment affordability*) beranggapan bahwa tingkat keterjangkauan dipengaruhi oleh kemampuan sebuah rumah tangga untuk memikul beban pembayaran angsuran atau cicilan perumahan (Hill, 2009). Makin ringan beban angsuran yang harus dibayar (dibandingkan dengan penghasilan) sebuah rumah tangga, maka dapat dikatakan keterjangkauan perumahan rumah tangga tersebut meningkat. Terdapat beberapa faktor yang menentukan terjangkaunya beban cicilan rumah dalam suatu wilayah (Rostiana, 2011) :

- a. Penghasilan rumah tangga. Semakin tinggi penghasilan rumah tangga maka dapat dijangkau cicilan rumah oleh rumah tangga dalam suatu wilayah
 - b. Kredit kepemilikan rumah lebih banyak dan mudah diakses dengan adanya lembaga pembiayaan perumahan.
 - c. Hambatan dalam sisi permintaan yang terdiri dari masih rendahnya tenaga kerja yang bekerja di sektor formal, sehingga masih sedikit pekerja yang dapat mengakses kredit perumahan karena lembaga pembiayaan biasanya mensyaratkan peminjam sebagai pekerja dalam sektor formal. Selain itu juga tingginya tingkat suku bunga kredit kepemilikan rumah yang dibebankan oleh lembaga pembiayaan perumahan.
 - d. Hambatan dari sisi penawaran yaitu kurangnya kemampuan pengembang untuk membangun rumah dengan harga terjangkau, karena tingginya biaya membangun rumah.
3. Keterjangkauan penghasilan (*income affordability*)

Keterjangkauan penghasilan merupakan konsep yang paling sederhana. Keterjangkauan penghasilan menghitung rasio atau perbandingan antara tingkat harga jual rumah terhadap tingkat penghasilan rumah tangga (Hill, 2009). Pada konsep ini jika rasio antara harga jual rumah terhadap penghasilan rumah tangga rendah, maka dapat dikatakan keterjangkauan perumahan rumah tangga tersebut makin meningkat. Adapun rumus perhitungan indeks keterjangkauan ini adalah sebagai berikut :

$$IK - KP = \frac{HJ}{PK} \dots\dots\dots (2-2)$$

- IK-KP : Keterjangkauan penghasilan
- HJ : Harga Jual rumah
- PK : Penghasilan rumah tangga

Pada perhitungan ini, melibatkan harga jual rumah dan penghasilan keluarga. Harga jual rumah yang digunakan merupakan harga perumahan formal subsidi dalam bentuk *landed house*, tidak termasuk rumah susun. Data harga rumah merupakan data dari Bank Tabungan Negara (BTN) yang merupakan harga rumah yang terjual atau harga rumah transaksi. Penghasilan rumah tangga pada perhitungan yang digunakan memiliki pengertian yaitu penghasilan yang diperoleh oleh suatu keluarga baik penghasilan regular maupun non-regular yang telah dikurangi oleh pengeluaran total atau penghasilan rumah tangga merupakan penghasilan sisa.

Konsep keterjangkauan ini biasanya digunakan oleh asosiasi pengembangan atau realtor. Konsep perhitungan ini digunakan pada kegiatan *International Housing Affordability Survei* di kota-kota enam negara. Hasil keterjangkauan perumahan dengan konsep keterjangkauan penghasilan dapat dikelompokkan dengan kriteria keterjangkauan sebagai berikut :

Tabel 2.2 Kriteria Keterjangkauan

| Nilai IK-KP | Keterjangkaun |
|--------------------------------|-------------------------|
| Lebih dari 5 | Sangat tidak terjangkau |
| 4,1-5,0 | Tidak terjangkau |
| 3,1-4,0 | Cukup terjangkau |
| Kurang dari atau sama dengan 3 | Terjangkau |

Sumber : Rostiana (2011)

Pada **Tabel 2.2** dijelaskan tingkatan kemampuan dalam membeli rumah berdasarkan hasil perhitungan keterjangkauan pendapatan. Semakin tinggi nilai IK-KP maka semakin tidak terjangkau rumah oleh suatu rumah tangga di wilayah tersebut. Jika rasio harga rumah terhadap penghasilan keluarga semakin rendah hingga nilai kurang dari 3, maka semakin tinggi keterjangkauan suatu rumah tangga dalam membeli rumah.

4. *Housing transportation affordability*

Konsep *housing transportation affordability* menganggap keterjangkauan kepemilikan perumahan ditunjukkan oleh rasio/perbandingan antara jumlah pengeluaran transportasi dari suatu rumah tangga terhadap tingkat penghasilan rumah tangga tersebut. Semakin rendah nilai keterjangkauan rumah tangga artinya semakin tinggi tingkat keterjangkauan rumah tangga terhadap suatu perumahan. Sedangkan jika nilai keterjangkauan semakin tinggi maka tingkat keterjangkauan perumahan suatu rumah tangga semakin rendah.

$$IK - Trans = \frac{\text{Pengeluaran Transportasi}}{\text{Pendapatan RT}} \dots\dots\dots(2-3)$$

IK- Trans : Indeks Keterjangkauan Transportasi

Pengeluaran Transportasi : Pengeluaran yang dikhususkan untuk Transportasi

Berdasarkan penjelasan mengenai keterjangkauan perumahan maka dapat disimpulkan bahwa keterjangkauan perumahan berkaitan dengan kemampuan membayar atau membeli masyarakat terhadap rumah atau hunian dengan mempertimbangkan pendapatan dan pengeluaran keluarga serta harga rumah yang diberlakukan. Penentuan masyarakat menjangkau atau tidak melalui keempat hitungan yaitu keterjangkauan sisa penghasilan (*residual income*) , keterjangkauan cicilan (*Repayment Affordability*),

keterjangkauan pendapatan (*Income Affordability*) serta transportasi (*Transportation Affordability*) (Rostiana, 2011)

2.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Menurut Panudju (1991), MBR yaitu masyarakat yang dalam segi ekonomi, sosial, budaya serta politik mengalami suatu tekanan dalam waktu yang lama sehingga mengakibatkan pihak dalam lingkup ini identik dengan suatu kebudayaan yang disebut dengan kebudayaan kemiskinan. Berdasarkan pengertian yang ada dapat disimpulkan bahwa MBR merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli rumah akibat dari tekanan kondisi ekonomi, sosial dan budaya.

2.4.1 Karakteristik Sosial MBR

Secara segi sosial, karakteristik masyarakat yang tergolong MBR ditinjau dari tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, serta profil keluarga. Karakteristik sosial berpengaruh penting untuk mengetahui latar belakang MBR. Penjelasan terkait karakteristik sosial MBR berdasarkan (Triyuli, 2008) dan (Mulyati, 2008) sebagai berikut:

1. Profil keluarga

Profil keluarga berkaitan dengan identitas keluarga yang meliputi jumlah anggota keluarga dan asal daerah. Keluarga merupakan unit terkecil dari masyarakat yang terdiri dari dua ataupun lebih individu secara terstruktur. Umumnya keluarga terdiri dari kepala keluarga dan beberapa anggota yang berkumpul dalam satu atap dalam keadaan yang ketergantungan (Setiadi, 2008).

MBR tercermin dari kondisi sosial ekonomi umumnya pendatang dari daerah pedesaan (rural) yang mempunyai harapan memperoleh kesempatan kerja dan penghasilan tinggi yang tinggal di kawasan permukiman di daerah perkotaan. MBR umumnya menghuni sebuah permukiman kampung yang terletak di sekitar pusat kota, mempunyai kepadatan tinggi tanpa halaman yang cukup, serta prasarana fisik lingkungan yang kurang memadai. Perlunya diidentifikasi asal daerah dan jumlah anggota keluarga MBR untuk mengetahui latar belakang sosial sebagai saran kepada pemerintah terkait penyediaan hunian yang layak sesuai dengan

kemampuan lingkungan dan rumah untuk menampung semua kegiatan setiap anggota.

2. Tingkat Pendidikan

Pendidikan berdasarkan UU No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional yaitu usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia serta keterampilan yang diperlukan dirinya, masyarakat, bangsa dan negara. Masyarakat pada umumnya meniti jenjang pendidikan untuk menopang tujuan hidupnya disuatu hari.

Tingkat pendidikan menurut Andrew E. Sikula dalam Mangkunegara (2003) yaitu proses jangka panjang yang dilewati oleh tiap orang, dengan proses tersebut sesuai prosedur sistematis dan terorganisir, umumnya jenjang pendidikan menentukan tujuan-tujuan karir yang lebih baik. Berdasarkan UU No. 23 Tahun 2003 tingkat pendidikan dibedakan menjadi tingkat pendidikan rendah (SD/SMP), tingkat pendidikan menengah (SMA/SMK), serta tingkat pendidikan tinggi (sarjana). Umumnya MBR merupakan masyarakat dengan tingkatan pendidikan SD, SMP, hingga SMA.

3. Pekerjaan

Pekerjaan merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan manusia, karena berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan dan penentu kesejahteraan hidup. Menurut Suroto dalam Udin (2010) pekerjaan merupakan kegiatan yang menghasilkan jasa maupun barang bagi diri seseorang dan bagi orang lain dalam suatu waktu tertentu. Suatu kegiatan dikatakan pekerjaan jika terdapat tanggung jawab yang harus ditanggung seseorang dalam kurun waktu tertentu dengan suatu imbalan sebagai hasil (Sastrodinawan dalam Udin , 2010)

Jenis Pekerjaan terdiri dari dari sektor formal dan sektor non-formal. Pekerjaan sektor informal adalah pekerjaan dengan tingkat keterampilan ekonomi dan pendidikan yang rendah serta keahlian dan keterampilan yang terbatas umumnya lebih mengandalkan tenaga. Sektor pekerjaan formal merupakan pekerjaan yang membutuhkan keterampilan tinggi dengan jenjang pendidikan yang tinggi, serta pekerjaan yang terstruktur atau terorganisir. Umumnya MBR bekerja di sektor informal seperti buruh, tenaga kuli bangunan, pembantu rumah tangga, pemungut sampah, pembersih jalanan, dan sebagainya (Sumawanto,2014).

4. Status kepemilikan rumah dan lama menghuni

Perkembangan fungsi rumah berkaitan dengan pengaruh dari struktur sosial dan ekonomi masyarakat. Adapun struktur sosial dan ekonomi yang mempengaruhi adalah jenis pekerjaan, tingkat pendapatan, status kepemilikan rumah serta lama menghuni (Niracanti dalam Hapsari, 2013). Baik status kepemilikan rumah dan lama menghuni merupakan indikator yang tergolong dalam karakteristik sosial maupun karakteristik ekonomi, karena lama menghuni terkait dengan hubungan-hubungan sosial yang terbentuk dengan lingkungan sekitar serta peluang-peluang ekonomi yang tumbuh selama masyarakat tersebut menghuni disuatu wilayah. Berkaitan dengan penelitian Tingkat Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan MBR Kota Malang, status kepemilikan dan lama menghuni merupakan faktor yang cenderung masuk dalam karakteristik sosial, hal ini berkaitan dengan lamanya interaksi sosial yang terjadi antara kelompok masyarakat yang menghuni di suatu daerah dengan lingkungan tempat tinggalnya yang berpengaruh pula dalam menentukan asal daerah masyarakat yang berkaitan.

2.4.2 Karakteristik Ekonomi MBR

Rumah bagi MBR merupakan hasil dari proses keputusan yang mempertimbangkan kondisi saat ini yaitu kebutuhan dan kemampuan mereka dibidang ekonomi, sosial dan fisik (Santoso dalam Indrianingrum, 2016). Berkaitan dengan kondisi ekonomi masyarakat, maka erat hubungannya dengan pendapatan per bulan serta pengeluaran total keluarga yang dikeluarkan per bulan (Triyuli, 2008). Kedua faktor tersebut berpengaruh terhadap sisa uang yang dapat digunakan untuk keperluan kebutuhan akan perumahan (Rostiana, 2011).

Penentuan kriteria MBR tidaklah mudah, terutama apabila dikaitkan dengan ekonomi, hal ini akibat dari ketidakmenentuan pendapatan (Budiharjo 1991), sehingga dalam penelitian ini pendapat yang paling mudah diidentifikasi pada wilayah studi yaitu MBR yang teridentifikasi sebagai rumah tangga dalam Pemuktahiran Basis Data Terpadu (PBDT). PBDT merupakan kegiatan nasional untuk melakukan perbaikan terhadap data karakteristik rumah tangga Basis Data Terpadu (BDT) 2015. BDT merupakan hasil pendataan program perlindungan sosial (PPLS) dan sumber data lain yang dikelola oleh Tim Nasional Percepatan Penanggulangan Kemiskinan (TNP2K). Tujuan utama kegiatan PBDT 2016 adalah memperoleh keterangan rumah tangga dan anggota rumah tangga BDT kondisi 2015 sebagai data dan informasi mutakhir, sehingga mempermudah

kementrian/lembaga dan pemerintah daerah maupun swasta dalam penetapan sasaran program. Akibat dari kesulitan yang alam mengidentifikasi kriteria MBR melalui pendapatan, BDT 2015 dalam menentukan parameter kesejahteraan atau kemiskinan berdasarkan pengeluaran bulanan rumah tangga. Selain itu, BDT 2015 menyediakan parameter lain yakni demografi, pendidikan, pekerjaan, fasilitas rumah tangga, kepemilikan aset serta Indeks Kesulitan Geografis, dengan demikian dimensi kemiskinan dapat dilihat secara lebih beragam. **Tabel 2.3** merupakan rincian variabel yang digunakan pada kuisioner PBDT olahan Tim Penyusun BDT.

Tabel 2.3 Variabe penentuan BDT

| Grup Variabel | Nama Variabel |
|------------------|---|
| Pengeluaran | Pengeluaran per kapita |
| Demografi | <ul style="list-style-type: none"> • Jenis kelamin kepala keluarga • Jumlah anggota rumah tangga • Usia kepala rumah tangga • Usia anggota keluarga • Status perkawinana kepala rumah tangga • Jumlah anggota rumah tangga dengan rentang usia tertentu (<i>Dependency Ratio</i>) |
| Pendidikan | Pendidikan SD, SMP-SMA, kepala rumah tangga dan Pendidikan SD, SMP-SMA, anggota rumah tangga |
| Pekerjaan | Sektor pekerjaan dan status pekerjaan |
| Fasilitas rumah | Jenis lantai Jenis atap Jenis dinding Peneragan utama Sumber air minum Sanitas Status kepemilikan rumha |
| Kepemilikan Aset | Sepeda Sepeda Motor Kulkas Gas 12 kg untuk memasak Perahu Telepon rumah |
| Spasial/Wilayah | Indeks Kesulitas Geografis |

Sumber : Tim Nasional Percepatan Penanggulangan Kemiskinan, 2017

BDT dibangun dari hasil kegiatan PPLS tahun 2011 yang dilaksanakan oleh Badan Pusat Statistik (BPS). PPLS 2011 mendata sekitar 40 % rumah tangga dengan kondisi sosial ekonomi terbawah secara nasional serta memuat informasi sosial ekonomi rumah tangga dengan tingkat penghasilan dan kesejahteraan terendah. Sebagai ukuran, BPS menggunakan konsep kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dasar. Data pengeluaran masyarakat didapat berdasarkan hasil SUSENAS. Garis kemiskinan yang dihitung oleh BPS disetiap periode SUSENAS merupakan salah satu *deflator* yang dapat digunakan standardisasi *real* pengeluaran rumah tangga (TNP2K, 2017). Berdasarkan rangkaian penjelasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa MBR dalam penelitian ini merupakan masyarakat yang terdata dalam BDT 2015 pada kegiatan PBDT 2016 yang

dilaksanakan oleh BPS dan Dinas Sosial Kota Malang. Terdiri dari 40 % masyarakat dengan tingkat kesejahteraan terendah.

2.5 Studi Terdahulu

Studi terdahulu berkaitan dengan tinjauan yang dilihat dari sumber-sumber pustaka dan studi-studi yang pernah dilakukan oleh para peneliti yang kemudian dijadikan sebagai bahan kajian dalam proses penelitian. Bahan kajian yang diambil berdasarkan referensi pustaka dan studi pada penelitian yaitu berkaitan dengan variabel dan teknik analisa yang memiliki hubungan maupun kesamaan dalam menjawab rumusan masalah penelitian. Adapun studi-studi terdahulu yang menjadi acuan pada penelitian ini dapat dijelaskan pada (Tabel 2.4).

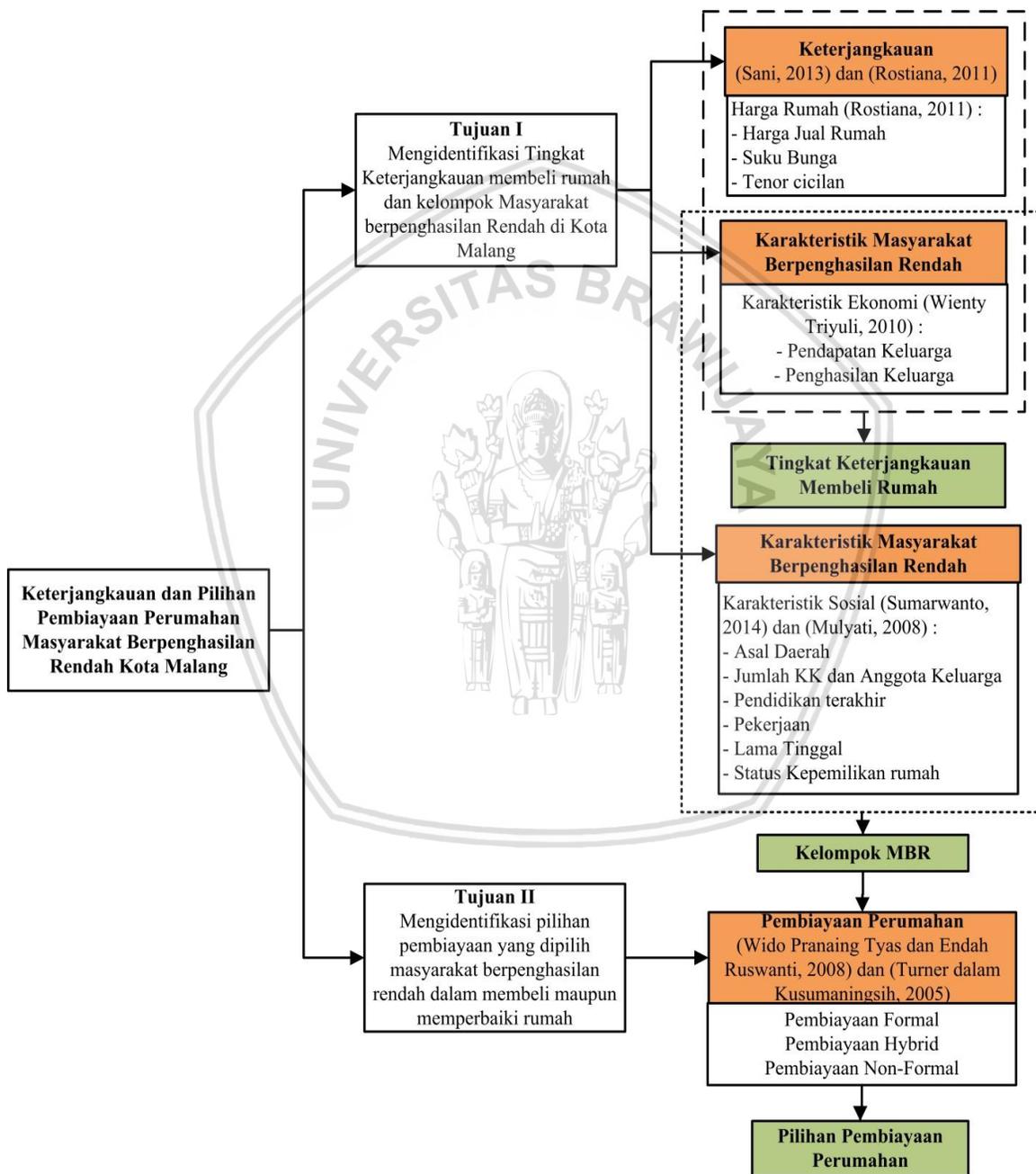


Tabel 2.4 Penelitian Terdahulu

| No | Nama Peneliti | Judul | Tujuan | Variabel penelitian yang menjadi referensi | Metode Analisis | Output | Manfaat bagi Penelitian |
|----|---|--|--|--|---|--|---|
| 1 | Wienty Triyuli (2010) | Identifikasi Preferensi Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Palembang Berdasarkan <i>Hierarchical Cluster Discriminat Analysis</i> | Mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi dan preferensi MBR terhadap pemilihan rumah. | Terbagi menjadi dua bagian : Sosial Ekonomi : - Asal - Usia - Tingkat penghasilan - Pendidikan - Pekerjaan - Jumlah anggota Preferensi : - Bahan bangunan - Fungsi ruang - Luas rumah | Analisis <i>hierarchical cluster, crosstabs, discriminant analysis</i> | Dasar perencanaan rumah bagi MBR di kota Palembang. Didapat 5 cluster berbeda dengan karakteristik sosial ekonomi serta preferensi memilih rumah | Referensi dari teori pendukung penentuan karakteristik serta tingkat keterjangkauan MBR di Kota Malang dalam memenuhi kebutuhan perumahan |
| 2 | Sani, Norazmawati, (2013) | <i>Residual Income Measure of Housing Affordability</i> | Mengidentifikasi keterjangkauan perumahan MBR di Malaysia | - Pendapatan rumah tangga - Pengeluaran rumah tangga - Jenis pekerjaan - Anggota keluarga yang bekerja - Jumlah anggota keluarga | <i>Residual income</i> | Tingkat keterjangkauan masyarakat Malaysia dalam membeli rumah | |
| 3. | Rostiana, Endang (2011) | Keterjangkauan Perumahan di Indonesia | Mengidentifikasi tingkat keterjangkauan perumahan masyarakat di 33 kota/kabupaten Indonesia. | -Pendapatan RT -Pengeluaran RT -Harga jual rumah | <i>Income affordability, residual income, repayment affordability, housing transportation income.</i> | Keterjangkauan perumahan tiap provinsi di Indonesia | |
| 4. | Wido Prananing Tyas dan Endah Ruswanti (2008) | Kelembagaan Implementasi Program Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang | Mengidentifikasi aspek-aspek kelembagaan terkait dengan implementasi program kredit mikro perumahan di Kota Semarang | Variabel penelitian berfokus pada kelembagaan yang terdiri dari : - Kepemimpinan - Doktrin - Program - Sumber daya | <i>Metode pendekatan kualitatif</i> yang menekankan pada penjelasan kelembagaan yang terlibat | Pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang | Teori pendukung dari tujuan penelitian kedua, khususnya dalam menentukan kelembagaan kredit perumahan yang ditetapkan sebagai alternative MBR dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan |

2.6 Kerangka Teori

Kerangka teori adalah tahapan atau langkah-langkah yang akan digunakan untuk mendasari penelitian berdasarkan tinjauan pustaka. Pada penelitian ini sesuai dengan tujuan yang ada, terdiri dari teori perumahan, keterjangkauan perumahan, MBR hingga pembiayaan perumahan. Adapun kerangka teori penelitian pada (**Gambar 2.1**).



Gambar 2.1 Kerangka Teori

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Definisi Operasional

Penelitian “Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Malang” yakni penelitian yang mengidentifikasi keterjangkauan MBR di Kota Malang dalam membeli rumah serta pengelompokan MBR berdasarkan karakteristik sosial ekonomi dan tingkat keterjangkauannya. Selain itu, penelitian ini turut mengidentifikasi upaya pembiayaan yang dilakukan oleh MBR dalam memiliki maupun memperbaiki rumah. Rumah dalam hal ini yaitu jenis rumah tidak bersusun atau rumah tapak (*landed housing*) berupa rumah subsidi yang dikhususkan bagi masyarakat yang tergolong MBR di Kota Malang. Definisi operasional yang merupakan batasan pengertian yang digunakan untuk mendukung penelitian “Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Malang” diantaranya :

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

MBR merupakan masyarakat dengan keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan bantuan pemerintah dalam hal pemenuhan kebutuhan akan rumah (UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). MBR dalam penelitian ini merupakan rumah tangga yang terdapat dalam BDT 2015 Kota Malang dalam kegiatan PBDT. PBDT merupakan kegiatan mendata 40 % rumah tangga dengan sosial ekonomi terendah.

2. *Housing affordability* (keterjangkauan perumahan)

Housing affordability (keterjangkauan perumahan) merupakan kemampuan membayar dalam membeli unit rumah. Keterjangkauan perumahan mempertimbangkan pendapatan total perbulan, pengeluaran rumah tangga serta harga rumah. Pengeluaran rumah tangga terdiri dari pengeluaran perumahan, non-perumahan, dan pengeluaran transportasi (Sani, 2015).

3. Perumahan sederhana

Berdasarkan surat keputusan bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan

dan Pemukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang bahwa rumah sederhana adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m². Bangunan yang dibangun diatas kapling tanah seluas 54 m² – 200 m² dengan biaya tidak melebihi harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku. Berdasarkan hal tersebut tipe perumahan yang tergolong dalam rumah sederhana dalam penelitian ini yaitu rumah tipe 36 yang merupakan rumah subsidi.

4. Upaya pembiayaan perumahan

Upaya pembiayaan perumahan berkaitan dengan sistem pembiayaan pembangunan perumahan yang dilakukan masyarakat membeli, membangun, maupun merenovasi rumah serta lembaga pembiayaan dalam memberikan bantuan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, maupun merenovasi rumah. Sistem pembiayaan pembangunan perumahan umumnya terdiri dari sistem pembiayaan formal, sistem pembiayaan *hybrid*, serta sistem pembiayaan non-formal.

Jenis penelitian yang akan dilakukan merupakan penelitian dengan metode kuantitatif. Metode kuantitatif dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi keterjangkauan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah sehingga didapat pula kelompok MBR berdasarkan tingkat keterjangkauan. Selain itu, metode kuantitatif juga dilakukan untuk mengetahui pilihan upaya pemenuhan pembiayaan perumahan yang lebih diprioritaskan oleh MBR di Kota Malang dalam mengadakan maupun merenovasi rumah.

3.2 Variabel yang Digunakan

Variabel dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang akan menjadi objek pengamatan penelitian. Variabel ditentukan berdasarkan landasan teoritis dan ditegaskan oleh hipotesis penelitiannya (Wirartha, 2006). Variabel yang digunakan untuk menjawab tujuan penelitian secara garis besar dibedakan menjadi :

1. Variabel untuk mengetahui tingkat keterjangkaun perumahan dan pengelompokan MBR terdiri dari :
 - a. Variabel karakteristik MBR :
 - 1) Karakteristik sosial yang terdiri dari :
 - a) Tingkat pendidikan
 - b) Jenis pekerjaan
 - c) Asal daerah
 - d) Lama menghuni tempat tinggal

- e) Status kepemilikan rumah
- 2) Karakteristik ekonomi :
 - a) Tingkat pendapatan total keluarga per bulan
 - b) Tingkat pengeluaran total keluarga yang terdiri dari :
 - Pengeluaran rumah
 - Pengeluaran non-rumah
- b. Variabel keterjangkauan
 - 1) Harga rumah yang terdiri dari :
 - Harga jual rumah
 - Tenor cicilan
 - Suku bunga
- 2. Variabel untuk mengetahui pilihan pembiayaan perumahan yang menjadi prioritas MBR dalam membeli maupun merenovasi rumah :
 - a. Pembiayaan perumahan formal
 - b. Pembiayaan perumahan *hybrid*
 - c. Pembiayaan perumahan non-formal

Variabel penelitian terdiri dari variabel dan sub-variabel yang akan digunakan pada penelitian berdasarkan beberapa pertimbangan atas kesamaan tujuan, teknik analisa hingga objek penelitian dengan studi terdahulu. Variabel yang digunakan juga dapat menentukan data apa saja yang digunakan dalam penelitian. Penjelasan secara jelas terkait variabel penelitian yang digunakan dapat dilihat pada **Tabel 3.1** :

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

| Tujuan | Variabel | Sub-variabel | Data | Judul Penelitian yang menjadi referensi | Perbedaan |
|--|-------------------|----------------------------|---|--|---|
| Mengidentifikasi tingkat keterjangkauan perumahan dan pengelompokan MBR di Kota Malang | Karakteristik MBR | - Karakteristik sosial MBR | <ul style="list-style-type: none"> - Asal daerah tempat tinggal - Tingkat pendidikan akhir - Jenis pekerjaan - Lama tinggal - Status kepemilikan rumah | Identifikasi Preferensi Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Palembang Berdasarkan <i>Hierarchical Cluster Discriminant Analysis</i> oleh Wienty Triyuli (2010) | Penelitian Wienty Triyuli (2010) berkaitan preferensi rumah bagi MBR di Kota Palembang tanpa ada kaitan dengan tingkat keterjangkauan perumahan. Sedangkan pada penelitian ini berkaitan dengan tingkat keterjangkauan perumahan MBR kota Malang tanpa meneliti lebih lanjut preferensi perumahan masyarakat. |
| | | - Karakteristik ekonomi | <ul style="list-style-type: none"> - Tingkat pendapatan - Tingkat pengeluaran | <i>Residual Income Measure of Housing Affordability</i> oleh Sani, Norazmawati, (2013) | Perbedaan penelitian Sani Norazmawati dengan penelitian ini yaitu, studi penelitian serta analisis yang digunakan untuk mengidentifikasi keterjangkauan perumahan masyarakat dengan menggunakan satu teknik analisis yaitu <i>residual income</i> , sedangkan pada penelitian ini dalam mengidentifikasi tingkat keterjangkauan dengan menggunakan teknik empat perhitungan yaitu <i>residual income, income affordability, replacement affordability, housing transportation affordability</i> |
| | Keterjangkauan | - Harga jual rumah | <ul style="list-style-type: none"> - Harga jual - Suku bunga - Cicilan rumah per bulan - Jangka waktu kredit (tenor) | - <i>Relationship between Housing Affordability and House Ownership in Penang</i> oleh Sani, Norazmawati (2015) | 1. Perbedaan penelitian Norazmawati Sani (2015) dengan penelitian ini yaitu terletak pada sampel serta teknik analisis yang digunakan. Sampel yang digunakan pada penelitian |

| Tujuan | Variabel | Sub-variabel | Data | Judul Penelitian yang menjadi referensi | Perbedaan |
|------------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|--|--|
| | | | | <ul style="list-style-type: none"> - Keterjangkauan Perumahan di Indonesia oleh Rostiana, Endang (2011) | <p>Sani yaitu masyarakat yang menghuni Flat Setia Vista di Penang, Malaysia dengan analisis <i>residual income</i> dan regresi karena pada penelitian Sani, bertujuan untuk mengidentifikasi hubungan antara keterjangkauan dengan kepemilikan rumah. Sedangkan pada penelitian ini, tidak mengidentifikasi terkait keterhubungan. Melainkan terkait tingkat keterjangkauan MBR yang nantinya akan membentuk sebuah kelompok berdasarkan tingkat keterjangkauan MBR yang didapat dari karakteristik ekonomi MBR</p> <p>2. Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian Endang Rostiana (2011) yaitu terletak pada wilayah studi yang dikaji. Penelitian Endang Rostiana mengkaji tingkat keterjangkauan masyarakat dengan data sampel kota yang menjadi ibu kota provinsi di seluruh Indonesia. Sedangkan pada penelitian ini sampel merupakan masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah di setiap kelurahan di Kota Malang</p> |
| Mengidentifikasi pilihan MBR dalam | Pembiayaan sistem formal | <ul style="list-style-type: none"> - Pegadaian - Kredit melalui | Pilihan atau preferensi MBR dalam | Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR | Pada penelitian Kusumaningsih, Erma penelitian meneliti terkait |

| Tujuan | Variabel | Sub-variabel | Data | Judul Penelitian yang menjadi referensi | Perbedaan |
|----------------------|---------------------------------|--|--|--|---|
| pembiayaan perumahan | | perusahaan <i>multifinance / leasing</i> - Kredit melalui bank | pembiayaan perumahan (membeli maupun merenovasi rumah) | Dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang oleh Kusumaningsih, Erma (2005) | tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Sedangkan penelitian ini berkaitan dengan identifikasi upaya pembiayaan yang dipilih atau diprioritaskan oleh MBR di Kota Malang. |
| | Pembiayaan sistem <i>hybrid</i> | - Koperasi - BMT - Yayasan | | | |
| | Pembiayaan sistem non-formal | - Tabungan secara pribadi - Pinjaman/ bantuan dari teman atau keluarga - Penjualan aset - Arisan - Bank keliling | | | |

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yaitu tahapan langkah dalam mengumpulkan data yang diperlukan untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam pelaksanaan kegiatan penelitian dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis. Metode pengumpulan data pada penelitian berupa survei primer dan survei sekunder dengan secara jelas sebagai berikut :

1. Survei primer

Survei primer dilakukan dalam rangka untuk mengumpulkan data atau informasi melalui pengamatan secara langsung di lapangan. Pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuisioner kepada MBR yang tersebar di seluruh kelurahan di Kota Malang dan wawancara kepada pihak instansi terkait. Data primer akan dilakukan dengan langsung melihat kondisi yang ada di lapangan dan bertanya dari MBR sebagai objek penelitian.

a. Kuisioner

Kuisioner adalah usaha mengumpulkan informasi dengan menyampaikan sejumlah daftar pertanyaan tertulis, untuk dijawab secara tertulis pula oleh responden mengenai masalah atau bidang yang akan diteliti (Narbuko dan Achmadi, 2007). Teknik kuisioner dilakukan dengan menyebarkan pertanyaan yang telah disusun sebelumnya kepada MBR di Kota Malang. Sasaran Objek penelitian yaitu rumah tangga yang tercakup dalam BDT dalam kegiatan PBDT tahun 2016 sebagai rumah tangga dengan tingkat kesejahteraan 40 % terendah di Kota Malang.

Jumlah kuisioner dibagikan berdasarkan jumlah sampel penelitian dengan diberikan kepada rumah tangga di wilayah studi. Pengisian kuisioner diwakili oleh kepala keluarga. Hasil kuisioner diharapkan dapat menentukan karakteristik MBR Kota Malang, sehingga dapat dikelompokkan berdasarkan sosial ekonominya. Kuisioner yang digunakan merupakan kuisioner terstruktur tertutup untuk mengetahui karakteristik sosial dan kuisioner terbuka untuk mengetahui karakteristik ekonomi MBR. Semua pertanyaan telah tersedia dengan responden tinggal memilih jawaban yang telah ditentukan yang dirasa mewakili kondisi saat ini.

b. Wawancara

Wawancara merupakan usaha mengumpulkan informasi dengan proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan maupun kontak langsung dengan sumber informasi (Narbuko dan Achmadi, 2007). Wawancara dalam kegiatan penelitian ini dilakukan kepada instansi pemerintahan untuk mengetahui program pengelolaan dan pengembangan kawasan perumahan yang sesuai dengan kemampuan ekonomi MBR di Kota Malang serta menggali data dan informasi lain terkait dengan penelitian. **Tabel 3.2** merupakan rincian pengumpulan data survei primer:

Tabel 3.2 Rincian Survei Primer

| Tujuan | Variabel | Data | Sumber Data | Jenis Survei |
|---|---|---|--|--------------|
| Mengidentifikasi keterjangkauan perumahan dan kelompok MBR di Kota Malang | Karakteristik MBR (Sosial) | <ol style="list-style-type: none"> Asal daerah Jumlah KK dan anggota keluarga Tingkat pendidikan Jenis pekerjaan Lama tinggal Status kepemilikan | Rumah tangga tergolong MBR sesuai <i>by name by address</i> MBR yang terdaftar dalam BDT per kelurahan di Kota Malang. | Kuisisioner |
| | Karakteristik ekonomi MBR | <ol style="list-style-type: none"> Pendapatan keluarga Pengeluaran keluarga | | |
| | Tingkat keterjangkauan (harga rumah) | <ol style="list-style-type: none"> Kebijakan pemerintah terkait permasalahan perumahan untuk kalangan MBR Kota Malang. Rencana bantuan perumahan bagi MBR di Kota Malang Tipe serta harga unit rumah yang sesuai untuk MBR | Instansi terkait <ul style="list-style-type: none"> Badan Perencanaan, Penelitian, dan Pengembangan (Barenlitbang) Badan Pusat Statistik Kota Malang Kantor BTN Dinas Permukiman dan perumahan Kota Malang Dinas sosial Kota Malang |  | Wawancara |
| Mengidentifikasi pilihan MBR dalam pembiayaan perumahan | Pembiayaan perumahan sistem formal | Pilihan MBR dalam memilih pembiayaan perumahan | Rumah tangga tergolong MBR Kota Malang | Kuisisioner |
| | Pembiayaan perumahan sistem <i>hybrid</i> | | | |
| | Pembiayaan perumahan sistem non formal | | | |

Pada **Tabel 3.2** pihak yang terlibat dalam pemenuhan data primer tidak hanya MBR, namun juga pihak instansi untuk dimintai keterangan terkait penelitian. Kuisisioner pada penelitian berisi pertanyaan disertai dengan jawaban yang telah ditetapkan untuk batas lingkup pembahasan. Kuisisioner lebih difokuskan pada rumah tangga tergolong MBR berkaitan dengan identifikasi karakteristik sosial-ekonomi dan pilihan pembiayaan perumahan. Metode wawancara pada penelitian ini lebih ditujukan pada instansi berkenaan dengan kebijakan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR.

2. Survei sekunder

Survei sekunder merupakan tahapan untuk memperoleh data atau informasi yang diperlukan untuk menunjang data primer. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai sumber di luar kegiatan survei langsung di lapangan. Data sekunder diperoleh melalui pengambilan data pada institusi atau lembaga tertentu yang memiliki kaitan dengan penelitian. Data sekunder juga didapat melalui studi atau kajian literatur. Studi literatur dilakukan dengan mempelajari literatur seperti jurnal ataupun studi terdahulu yang didalamnya terdapat beberapa teori yang digunakan untuk pembahasan masalah dalam penelitian “Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Malang”, sehingga diketahui variabel hingga metode penelitian yang dapat menjadi referensi dalam menjawab rumusan masalah penelitian.

Survei instansi dilakukan untuk pengumpulan data terkait kondisi eksisting yang telah dilakukan pada observasi sebelumnya oleh suatu instansi terkait penelitian. Selain itu, survei instansi juga dilakukan untuk pengumpulan dokumen kebijakan daerah yang dapat mendukung penelitian. Beberapa instansi yang akan dilakukan pengambilan data diantaranya Barenlitbang Kota Malang, Dinas Permukiman dan Perumahan Kota Malang, BPS, hingga Dinsos Kota Malang. **Tabel 3.3** menunjukkan beberapa studi literatur serta data dari beberapa instansi yang diperlukan untuk penyusunan laporan penelitian.

Tabel 3.3 Rincian Survei Sekunder

| Jenis Survei | Sumber Data | Data yang dibutuhkan |
|------------------|--|--|
| Studi literature | Buku literatur | <ul style="list-style-type: none"> • Tinjauan permukiman dan perumahan • Program pengadaan perumahan • Tinjauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) <ul style="list-style-type: none"> - Pengertian MBR - Karakteristik MBR - Kebutuhan perumahan bagi MBR • Keterjangkauan perumahan • Pembiayaan perumahan |
| | Jurnal dan Tesis | <ul style="list-style-type: none"> • Variabel sosial ekonomi MBR • Analisis keterjangkauan membeli rumah (<i>Housing Affordability</i>) • Variabel keterjangkauan perumahan serta perhitungan keterjangkauan perumahan • Sistem pembiayaan perumahan • Variabel pembiayaan perumahan • Tinjauan analisis <i>cluster</i> • Tinjauan analisis <i>overlay</i> • Studi terdahulu |
| Survei Instansi | <ul style="list-style-type: none"> - Barenlitbang Kota Malang - Dinas Permukiman dan Perumahan Kota Malang - Bank Tabungan Negara | <ul style="list-style-type: none"> • Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang • Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Malang • <i>Shapefile</i> peta Kota Malang (Peta Koordinat dan Administrasi) • Data perumahan bagi MBR (Tipe, harga jual, serta cicilan rumah) |
| | Badan Pusat Statistik Kota Malang | <ul style="list-style-type: none"> • Data persebaran MBR (Data PBDT Kota Malang) |
| | Dinas Sosial Kota Malang | <ul style="list-style-type: none"> • Data <i>by name by address</i> masyarakat berpenghasilan rendah |

3.4 Populasi dan Sampel

Warsito (1992) dalam Narbuko dan Achmadi (2007) menyatakan bahwa populasi merupakan keseluruhan objek penelitian yang dapat terdiri dari manusia, hewan, tumbuhan, gejala, nilai tes, ataupun peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu dalam suatu penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah rumah tangga MBR yang tinggal di wilayah Kota Malang. Penentuan jumlah sampel menggunakan rumus *slovin* (**persamaan 3-1**). Metode *Slovin* dapat dipakai dalam menentukan ukuran sampel hanya jika penelitian bertujuan untuk menduga proporsi populasi (Narbuko dan Achmadi, 2007).

$$n = \frac{N}{1+Ne^2} \dots\dots\dots (3-1)$$

Keterangan:

n = Ukuran sampel

N = Ukuran populasi (31.180 rumah tangga yang tergolong berpenghasilan rendah berdasarkan data BPS dan Dinas Sosial Kota Malang pada BDT 2016)

e = Persen kelonggaran ketidakteelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir = 5 %

Kegiatan PBDT Kota Malang mendata terdapat 13,11% rumah tangga dengan penghasilan terendah. Hal tersebut setara dengan 31.180 rumah tangga atau 111.593 penduduk di tahun 2015 yang merupakan rumah tangga dengan tingkat ekonomi terendah di Kota Malang. **Tabel 3.4** merupakan persebaran MBR di Kota Malang

Tabel 3.4 Persebaran MBR tiap Kecamatan

| Kecamatan | Populasi (Rumah Tangga) |
|---------------|-------------------------|
| Kedungkandang | 8153 |
| Sukun | 7680 |
| Klojen | 3498 |
| Blimbing | 6483 |
| Lowokwaru | 5366 |
| Total | 31.180 |

Sumber : Badan Pusat Statistik (2015)

Tabel 3.4 menunjukkan sebesar 31.180 rumah tangga tergolong dalam MBR yang menjadi populasi penelitian. Kecamatan Kedungkandang merupakan kecamatan dengan jumlah MBR terbanyak dibandingkan dengan jumlah MBR di kecamatan lain. Hal ini juga dapat menggambarkan tingkat kesejahteraan masyarakat dan tingkat perkembangan ekonomi suatu wilayah. Populasi rumah tangga pada penelitian sebesar 31.180 rumah tangga akan dilakukan pemilahan data populasi menjadi beberapa rumah tangga sebagai sampel, dengan perhitungan sebagai berikut :

$$n = \frac{31.180}{1+31.180 (0.05)^2}$$

$$= \frac{31.180}{78.95}$$

$$= 394 \text{ Rumah Tangga (RT)}$$

Sampel yang didapatkan dari perhitungan dengan menggunakan rumus tersebut yaitu sebanyak 394 rumah tangga. Sampel tersebut didistribusikan ke setiap kelurahan di setiap kecamatan di Kota Malang dengan tujuan agar populasi dari tiap-tiap kecamatan dapat terwakili. Kuisioner penelitian akan dibagikan kepada tiap rumah sesuai dengan data *by name by address* berdasarkan jumlah sampel pada setiap kelurahan. Distribusi sampel tiap kelurahan di Kota Malang berdasarkan data rumah tangga dengan penghasilan terendah tahun 2016 (**Tabel 3. 5**) didukung dengan peta persebaran sesuai dengan titik koordinat rumah masing-masing sampel (**Peta 3.1, Peta 3.2, Peta 3.3, Peta 3.4, Peta 3.5**).

Tabel 3.5 Persebaran Sampel Tiap Kelurahan

| Kecamatan | Kelurahan | Populasi (Rumah Tangga) | Sampel |
|---|---------------|-------------------------|--------|
| Blimbing (6483 Rumah Tangga) | Jodipan | 885 | 11 |
| | Polehan | 914 | 12 |
| | Kesatrian | 169 | 2 |
| | Bunulrejo | 849 | 11 |
| | Purwantoro | 937 | 12 |
| | Pandanwangi | 856 | 11 |
| | Blimbing | 293 | 4 |
| | Purwodadi | 728 | 9 |
| | Polowijen | 269 | 3 |
| | Arjosari | 287 | 4 |
| | Balearjosari | 296 | 4 |
| Lowokwaru (5366 Rumah Tangga) | Merjosari | 355 | 4 |
| | Dinoyo | 341 | 4 |
| | Sumbersari | 248 | 3 |
| | Ketawanggede | 140 | 2 |
| | Jatimulyo | 609 | 8 |
| | Lowokwaru | 691 | 9 |
| | Tulusrejo | 441 | 6 |
| | Mojolangu | 536 | 7 |
| | Tunjungsekar | 652 | 8 |
| | Tasikmadu | 409 | 5 |
| | Tunggulwulung | 522 | 7 |
| Tlogomas | 422 | 5 | |
| Kedungkandang (8153 Rumah Tangga) | Arjowinangun | 347 | 4 |
| | Tlogowaru | 562 | 7 |
| | Wonokoyo | 335 | 4 |
| | Bumiayu | 552 | 7 |
| | Buring | 849 | 11 |
| | Mergosono | 1.048 | 13 |
| | Kotalama | 1.435 | 18 |
| | Kedungkandang | 570 | 7 |
| | Sawojajar | 547 | 7 |
| Madyopuro | 481 | 6 | |

| Kecamatan | Kelurahan | Populasi (Rumah Tangga) | Sampel |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| Sukun (7680 Rumh Tangga) | Lesanpuro | 755 | 10 |
| | Cemorokandang | 672 | 9 |
| | Kebonsari | 271 | 3 |
| | Gadang | 781 | 10 |
| | Ciptomulyo | 455 | 6 |
| | Sukun | 725 | 9 |
| | Bandungrejosari | 1.458 | 18 |
| | Bakalan Krajan | 474 | 6 |
| | Mulyorejo | 511 | 6 |
| | Bandulan | 408 | 5 |
| | Tanjungrejo | 1.700 | 22 |
| | Pisang Candi | 416 | 5 |
| | Karang besuki | 481 | 6 |
| | Klojen (3498 Rumah Tangga) | Kasin | 500 | 6 |
| Sukoharjo | | 433 | 5 |
| Kidul Dalem | | 214 | 3 |
| Kauman | | 275 | 3 |
| Bareng | | 296 | 4 |
| Gadingkasri | | 235 | 3 |
| Oro oro Dowo | | 293 | 4 |
| Klojen | | 244 | 3 |
| Rampal Celaket | | 211 | 3 |
| Samaan | | 468 | 6 |
| Penanggungan | | 329 | 4 |
| Total | 31.180 | 394 | |

Sumber: Badan Pusat Statistik (2016)

Teknik *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* merupakan pengambilan sampel yang dilakukan berdasarkan pertimbangan perorangan atau pertimbangan peneliti yang menganggap unsur-unsur yang dikehendaki telah ada dalam anggota sampel yang diambil (Sudjana, 2005). Data yang digunakan pada penelitian telah melalui pertimbangan pihak Dinas Sosial dan BPS Kota Malang.

3.5 Teknik Analisa Data

3.5.1 Analisis Keterjangkauan Perumahan

Pada penelitian ini, pendekatan perhitungan menggunakan empat teknik perhitungan untuk mengetahui tingkat keterjangkauan masyarakat. Analisis keterjangkauan perumahan berdasarkan data tambahan yang didapatkan dari Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Malang terkait Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dalam bentuk rumah formal subsidi yang bekerja sama dengan instansi Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Malang. Berdasarkan keadaan saat dilakukannya survei sekunder terkait rumah subsidi, bahwa harga rumah subsidi tapak dengan tipe 36 yang diperuntukkan bagi MBR di Kota

Malang yaitu Rp 123.000.000 dengan bunga sebesar 5 % dan waktu cicilan 5 hingga 20 tahun.

A. *Residual income/deficit affordability*

Residual income didasarkan pada pendapat Whitehead (1991:875) dalam Juniarko (2013) yang mendefinisikan sebuah keterjangkauan umumnya terfokus pada hubungan antara pengeluaran perumahan dan pendapatan rumah tangga. Hasil perhitungan merupakan sisa penghasilan rumah tangga yang dikerahkan untuk memiliki rumah. IK-SP menggunakan satuan rupiah yang membedakan dengan konsep keterjangkauan yang lainnya. Pada persamaan (3-2) merupakan perhitungan untuk keterjangkauan sisa penghasilan yang diberlakukan pada sampel penelitian.

$$IK - SP = PK - PR - PNR \dots \dots \dots (3-2)$$

IK-SP : Keterjangkauan sisa penghasilan

PK : Pendapatan keluarga

PR : Pengeluaran perumahan

PNR : Pengeluaran Non Perumahan (termasuk Pengeluaran Transportasi/PT)

Perhitungan dilakukan tiap rumah tangga yang diambil menjadi sampel. Setelahnya akan diambil nilai rata-rata dari semua hasil perhitungan rumah tangga untuk mengetahui nilai keterjangkauan suatu kelurahan yang dihuni oleh sekelompok MBR. Penjelasan terkait sub-variabel yang terdapat di perhitungan yaitu:

1. Pendapatan Keluarga (PK) pada kasus penelitian merupakan pendapatan total keluarga per bulan baik pendapatan formal maupun non-formal. Pendapatan formal merupakan pendapatan yang dihasilkan dari pekerja pokok masyarakat. Pendapatan non-formal bisa melalui usaha sampingan yang juga menjadi tumpuan penghidupan masyarakat.
2. Pengeluaran Perumahan (PR) merupakan besarnya pengeluaran yang diperuntukkan untuk kebutuhan rumah (listrik dan air) maupun harga sewa rumah yang harus dibayar. Biaya sewa rumah berlaku pada rumah tangga yang status rumahnya mengontrak. Selain itu, biaya rumah termasuk biaya yang dikeluarkan oleh suatu rumah tangga untuk renovasi atau perbaikan rumah pada kondisi saat itu.
3. Pengeluaran Non Perumahan (PNR) merupakan pengeluaran konsumsi non-rumah atau pengeluaran konsumsi total keluarga diluar keperluan untuk perumahan. Pengeluaran non-rumah dalam penelitian ini merupakan pengeluaran untuk

keperluan pangan, pendidikan, transportasi hingga biaya lingkungan. Berdasarkan pemaparan terkait perhitungan IK – SP ini dapat diketahui :

- a) Nilai IK-SP dapat positif atau negatif. Jika positif maka keluarga tersebut dapat menjangkau biaya perumahan diwakili dengan biaya cicilan per bulannya.
- b) Jumlah rumah tangga (*head count*) yang IK – SP nya masih negatif, artinya rumah tangga tersebut belum mampu membayar cicilan rumah atau keterjangkauan perumahannya masih rendah
- c) Selain itu sisa penghasilan yang kurang dari 30 % pendapatan, maka keluarga tersebut tidak mampu
- d) Nilai rata-rata kekurangan penghasilan (*depthness*) rumah tangga untuk dapat membiayai biaya perumahan pada tingkat harga tertentu.
- e) Rumah tangga atau wilayah mana yang layak mendapatkan bantuan perumahan, misalnya rumah tangga nilai IK-SPnya negatif atau melalui IK-SP nya *depthness*. Menurut Robert Nobray dalam Rostiana (2011), rumah tangga yang harus dibantu adalah rumah tangga yang sudah mengalami “*Housing Stress*”.

B. *Replacement affordability*

Indeks keterjangkauan cicilan dalam penelitian merupakan lanjutan dari perhitungan keterjangkauan sisa penghasilan. *Replacement affordability* ditujukan untuk mengetahui menjangkau atau tidaknya MBR terhadap besaran cicilan sesuai dengan sisa penghasilan mereka. Adapun langkah-langkahnya dalam perhitungan keterjangkauan cicilan sebagai berikut:

1. Mengetahui besaran cicilan yang telah ditentukan oleh lembaga keuangan perbankan, dalam penelitian lembaga perbankan BTN dengan mempertimbangkan harga rumah, tingkat suku bunga serta jangka waktu kredit (tenor) yang berlaku pada suatu waktu. Maka digunakan waktu cicilan (n) selama 5 tahun minimal dan 20 tahun maksimal. Bunga bank (i) yang digunakan yaitu 5 % serta tipe rumah 36 dengan harga rumah Rp 123.000.000. Harga rumah pada penelitian yaitu harga rumah subsidi yang dikembangkan oleh kebijakan pemerintah Kota Malang bekerjasama dengan BTN Kota Malang khusus untuk MBR, sehingga didapatkan hasil hitungan (**Tabel 3.6**)

Tabel 3.6 Besaran Angsuran Berdasarkan Perhitungan BTN

| Tingkat Suku Bunga | i = 5% | | | |
|--------------------|-----------|-----------|----------|----------|
| | 5 Tahun | 10 Tahun | 15 Tahun | 20 Tahun |
| Lama angsuran | 5 Tahun | 10 Tahun | 15 Tahun | 20 Tahun |
| Kemampuan mencicil | 2.297.950 | 1.291.560 | 962.628 | 803.628 |

Sumber : BTN Kota Malang (2017)

2. Setelah diketahui besaran cicilan per bulan sesuai dengan tenor, langkah selanjutnya melakukan perbandingan hasil *residual income* dengan besar cicilan menggunakan fungsi “IF” pada Microsoft Excel. Hasil pengaplikasian perhitungan pada beberapa sampel rumah tangga dapat dilihat pada **tabel 3.7**:

Tabel 3.7 Aplikasi Perhitungan IK-SP

| Kode Responden /Kelurahan | IK-SP (Keterjangkauan – Sisa Penghasilan) | Repayment Affordability (Kemampuan Mencicil) |
|---------------------------|---|--|
| R1/Bareng 1 | IK-SP ₁ | Jika IK-SP ₁ > 1.291.560 Rp maka mampu mencicil 10 Tahun |
| R2/Bareng 2 | IK-SP ₂ | Jika IK-SP ₂ > Rp 962.628 maka mampu mencicil 15 Tahun |
| R3/Bareng 3 | IK-SP ₃ | Jika IK-SP ₄ > Rp 803.628 maka mampu mencicil 20 Tahun |
| R4/Bareng 4 | IK-SP ₄ | Jika IK-SP ₅ < Rp 803.628 maka MBR tidak mampu mencicil rumah |

Berdasarkan **Tabel 3.7** dalam mengidentifikasi mampu tidaknya rumah tangga dalam membeli rumah, yaitu dengan membandingkan sisa penghasilan dengan besaran angsuran cicilan pada **tabel 3.6**. Berdasarkan hasil perbandingan, maka dapat diketahui rumah tangga yang mampu mencicil sesuai dengan kemampuan keuangan mereka. Setelah *repayment affordability* diketahui maka selanjutnya dilakukan perhitungan rata-rata untuk mengetahui besaran keterjangkauan cicilan suatu kelurahan berdasarkan rumah tangga MBR yang menghuni di kelurahan tersebut.

C. *Income affordability* (keterjangkauan pendapatan)

Tingkat keterjangkau ditinjau dari hasil mengukur rasio atau perbandingan antara tingkat harga jual rumah terhadap tingkat penghasilan rumah tangga (Sani, 2015). Salah satu contoh perhitungan keterjangkauan dengan konsep *income affordability* adalah *Demographia Index*. Adapun rumus perhitungan terdapat pada persamaan (3-5) dan pengaplikasian perhitungan terdapat pada **tabel 3.8**. Penjelasan terkait data yang terdapat dalam perhitungan yaitu :

1. Harga Jual (Hj) merupakan harga rumah perumahan formal subsidi dalam bentuk *landed house*, tidak termasuk rumah susun. Harga rumah yang digunakan merupakan harga rumah dari BTN yang merupakan harga rumah yang terjual. Harga rumah sesuai dengan keadaan saat dilakukannya survei sekunder.
2. Penghasilan Rumah Tangga (PK) merupakan data pengeluaran rumah tangga keseluruhan yang diperoleh tiap bulannya berdasarkan kondisi saat ini yang didapat melalui survei primer. Pendapatan dalam hal ini pendapatan formal maupun non-

formal. Pendapatan keluarga pada penelitian ini merupakan hasil penjumlahan dari keseluruhan pendapatan anggota keluarga yang memiliki pekerjaan.

- Perhitungan IK-KP melibatkan harga jual rumah yang dirasiokan dengan penghasilan bersih rumah tangga dalam artian lain hasil dari *residual income* tiap bulan. Sedangkan harga jual rumah merupakan harga jual yang ditetapkan oleh BTN sebesar 123.000.000 yang diasumsikan per bulan selama masa tenor maksimum yaitu 20 tahun sehingga menjadi 512.500 per bulan.

$$IK - KP = \frac{HJ}{PK} \dots \dots \dots (3-4)$$

IK-KP : Keterjangkauan penghasilan

HJ : Harga jual rumah

PK : Penghasilan rumah tangga (keluarga) tota per-bulan

Tabel 3.8 Aplikasi Perhitungan IK-SP

| Kode Responden /Kelurahan | IK-SP (Indeks Keterjangkauan – Sisa Penghasilan) | Income Affordability (Kemampuan Pendapatan) |
|---------------------------|--|---|
| R1/Bareng | IK-SP ₁ | =512.500/ IK-SP ₁ = IK-KP ₁ |

Hasil dari perhitungan keterjangkauan pendapatan MBR dibandingkan dengan kriteria keterjangkauan pendapatan pada **Tabel 3.8**. Selanjutnya dilakukan perhitungan rata-rata dari setiap hasil perhitungan *income affordability* pada sampel rumah tangga di kelurahan tersebut untuk mengetahui tingkat keterjangkauan suatu kelurahan. Hasil perhitungan kriteria keterjangkauan dibedakan menjadi 4 tingkatan.

Tabel 3.9 Kriteria Keterjangkaun Pendapatan

| Nilai IK-KP | Keterjangkaun |
|--------------------------------|-------------------------|
| Lebih dari 5 | Sangat tidak terjangkau |
| 4,1-5,0 | Tidak terjangkau |
| 3,1-4,0 | Cukup terjangkau |
| Kurang dari atau sama dengan 3 | Sangat terjangkau |

Sumber : Rostiana (2011)

Pada **Tabel 3.9** mengenai kriteria keterjangkauan pendapatan, rumah tangga dikatakan menjangkau jika nilai perhitungan kurang dari sama dengan 3. Jika nilai perhitungan melebihi sama dengan 4,1 – 5,0, maka rumah tangga dengan nilai tersebut tidak mampu mencicil rumah. Perhitungan pendapatan menjadi pertimbangan dalam menentukan tingkat keterjangkauan pada penelitian ini salah satunya karena konsep perhitungan pernah dipakai pada *International Housing Affordability Survey* dilaksanakan di enam negara yaitu Australia, Kanada, Irlandia, Selandia Baru, Inggris, dan Amerika Serikat.

D. *Housing transportation affordability*

Konsep *housing transportation affordability* menganggap keterjangkauan kepemilikan perumahan ditunjukkan oleh rasio/perbandingan antara jumlah pengeluaran transportasi dari suatu rumah tangga terhadap tingkat penghasilan rumah tangga tersebut. Pendapatan rumah tangga pada perhitungan keterjangkauan transportasi yaitu pendapatan total rumah tangga per bulan yang telah dikurangi dengan pengeluaran untuk kebutuhan rumah dan pengeluaran untuk kebutuhan non-rumah (pengeluaran transportasi tidak termasuk dalam perhitungan pengurangan). Pengeluaran transportasi pada perhitungan ini yaitu pengeluaran yang dikeluarkan oleh rumah tangga untuk keperluan transportasi atau kebutuhan pergerakan dari tempat tinggal menuju lokasi kerja. Data yang dimaksud yaitu data bahan bakar untuk moda transportasi yang dikeluarkan oleh rumah tangga yang memiliki kendaraan, cicilan kendaraan yang dikeluarkan oleh rumah tangga jika status kepemilikan kendaraan masih kredit, hingga biaya yang dikeluarkan oleh rumah tangga untuk keperluan pembiayaan transportasi umum menuju tempat kerja atau tempat lainnya bagi yang tidak memiliki kendaraan. Persamaan keterjangkauan transportasi terdapat pada persamaan (3-6) dengan pengaplikasian perhitungan dapat disimak pada **tabel 3.10** yang memuat data kelompok rumah tangga MBR di suatu kelurahan.

$$IK - Transportasi = \frac{\text{Pengeluaran Transportasi}}{\text{Sisa Penghasilan RT}} \dots \dots \dots (3-5)$$

Tabel 3.10 Aplikasi perhitungan keterjangkauan transportasi

| Kode Responden /Kelurahan | Sisa Penghasilan (Pendapatan RT - Pengeluaran Perumahan dan Non perumahan) | Pengeluaran Transportasi | <i>Transportation Affordability</i> (Keterjangkauan Transportasi/IK-Tr) |
|---------------------------|--|--------------------------|--|
| R1/Bareng | PK ₁ -PR ₁ -PNR ₁ | PT ₁ | = PT ₁ /PK ₁ -PR ₁ -PNR ₁ = IK-Tr ₁ |

Semakin rendah hasil perhitungan keterjangkauan transportasi suatu rumah tangga, artinya semakin tinggi kesempatan rumah tangga dalam menjangkau atau membeli rumah. Berbeda jika nilai perhitungan keterjangkauan semakin tinggi maka tingkat keterjangkauan perumahan suatu rumah tangga semakin rendah. **Tabel 3.10** merupakan aplikasi perhitungan pada suatu rumah tangga, maka dapat diketahui nilai keterjangkauan transportasinya. Berkaitan dengan penelitian, nilai keterjangkauan 0 hingga 0.40 dianggap mampu, sedangkan nilai keterjangkauan yang melebihi angka 0.40 dianggap tidak mampu. Selanjutnya dilakukan

perhitungan rata-rata dari hasil perhitungan *transportasi affordability* tiap rumah tangga untuk mengetahui besaran keterjangkauan suatu MBR yang tinggal di suatu wilayah kelurahan.

3.5.2 Analisis Clustering

Analisis *cluster* merupakan teknik *multivariate* (banyak variabel) yang berfungsi mengelompokkan beberapa variabel atau objek. Analisis *cluster* merupakan salah satu alat untuk mengelompokkan sejumlah (n) objek berdasarkan p variat yang secara relative mempunyai kesamaan karakteristik di antara objek-objek tersebut. Harapan yang ingin dicapai adalah bahwa keragaman dalam kelompok lebih kecil dari pada keragaman antara kelompok. Objek diklasifikasikan ke dalam satu atau lebih *cluster* (kelompok) sehingga objek-objek yang berada dalam satu *cluster* akan memiliki kemiripan atau persamaan *cluster*. Analisis *cluster* ingin mengetahui pengaruh dari setiap variabel bebas, baik secara individu maupun bersama terhadap variabel tidak bebas.

Tujuan utama dari analisis kelompok ialah membagi sekumpulan objek menjadi beberapa kelompok berdasarkan ukuran kesamaan (*similarity*) atau ketidaksamaan (*disimilarity*) antar objek dari karakteristik yang dimiliki. Ukuran kesamaan menunjukkan tingkat kemiripan atau kedekatan antar dua objek, sedangkan ukuran ketidaksamaan menunjukkan jarak pisah antara dua objek. Semakin besar nilai kesamaan yang diperoleh akan semakin dekat (mirip) kedua objek tersebut. Sebaliknya semakin besar nilai ketidaksamaan akan semakin jauh (berbeda) kedua objek tersebut (Timm, 2002).

Pada penelitian ini digunakan metode analisis *cluster* hirarki yang terdiri dari metode *agglomerative* dan metode *devisif*. Metode *agglomerative* terdiri dari tiga metode yaitu metode *linkage*, metode *variance*, dan metode *centroid*. Metode *linkage* terdiri dari metode *single linkage*, *complete linkage*, dan *average linkage*, sedangkan metode *variance* terdiri dari metode *ward*. Khusus untuk menjawab tujuan penelitian pertama yaitu mengidentifikasi kelompok MBR, maka digunakan metode *ward*.

Metode *Ward* menggabungkan perhitungan yang lengkap dan memaksimalkan homogenitas di dalam satu kelompok. Metode *Ward* merupakan metode *clustering* hirarki yang bersifat *agglomerative* untuk memperoleh *cluster* yang memiliki varian internal sekecil mungkin atau memaksimalkan homogenitas di dalam klaster. Klaster-klaster dibentuk dengan mengelompokkan objek ke dalam cluster yang semakin banyak objek yang menjadi anggotanya (Gudono, 2016).

$$ESS = \sum_{j=1}^k \left(\sum_{i=1}^{n_j} x_{ij}^2 - \frac{1}{n} \left(\sum_{i=1}^{n_j} x_{ij} \right)^2 \right) \dots \dots \dots (3-6)$$

Keterangan :

x_{ij} = Nilai obyek ke I dengan $i = 1, 2, 3, \dots, m$ pada kelompok ke-j

k = Jumlah kelompok setiap *stage*

n_j = Jumlah kelompok ke- I pada kelompok ke-J

Berdasarkan Sharma (1996) dalam Gudono (2016), meski hasil analisis antar metode tidak berbeda, beberapa peneliti menyatakan bahwa metode *ward* adalah yang terbaik dibandingkan dengan metode hirarkikal lainnya. Hal inilah yang menjadi alasan digunakannya metode *ward* pada penelitian untuk menjawab tujuan penelitian pertama yaitu mengidentifikasi pengelompokan kelurahan di Kota Malang berdasarkan keterjangkaun MBR yang menghuni di dalamnya serta mengelompokkan MBR di Kota Malang berdasarkan tingkat keterjangkauan dan karakteristik sosial-ekonominya. Adapun langkah-langkah dari analisis *cluster* yaitu:

1. Analisis *cluster* yang digunakan adalah analisis kelompok hirarki dengan metode *ward*
2. Ada dua tahap pengelompokan :
 - a. Analisis *cluster* untuk pengelompokan kelurahan yang dihuni oleh MBR sesuai dengan tingkat keterjangkauan rumah tangga di kelurahan tersebut. Analisis pengelompokan melibatkan beberapa faktor penelitian. Faktor penelitian tersebut yaitu keempat perhitungan keterjangkauan perumahan.

Tabel 3.11 Faktor Pengelompokan Keterjangkauan MBR

| Faktor | Definisi |
|---|---|
| <i>Residual income</i> (X_1) | Desa/Kelurahan di Kota Malang yang dihuni oleh MBR yang digolongkan berdasarkan mampu atau tidaknya terkait sisa penghasilan |
| <i>Repayment affordability</i> (X_2) | Desa/Kelurahan di Kota Malang yang dihuni oleh MBR yang digolongkan berdasarkan mampu atau tidaknya terkait Keterjangkauan cicilan |
| <i>Income affordability</i> (X_3) | Desa/Kelurahan di Kota Malang yang dihuni oleh MBR yang digolongkan berdasarkan mampu atau tidaknya terkait Keterjangkauan pendapatan |
| <i>Transportasi affordability</i> (X_4) | Desa/Kelurahan di Kota Malang yang dihuni oleh MBR yang digolongkan berdasarkan mampu atau tidaknya terkait Keterjangkauan transportasi |

Pada **Tabel 3.11** terdapat empat faktor pengelompokan yaitu *residual income*, *repayment affordability*, *income affordability*, hingga *transportation affordability*. Hasil analisis pengelompokan akan dilakukan pemetaan berdasarkan keterjangkauan. Berdasarkan pengelompokan kelurahan sesuai

dengan tingkat keterjangkauan MBR yang menghuni di wilayah tersebut, maka dapat diidentifikasi wilayah dengan dominasi MBR yang dianggap mampu dari keempat perhitungan.

- b. Analisis *cluster* untuk pengelompokan rumah tangga yang tergolong MBR sesuai dengan karakteristik sosial ekonomi dan tingkat keterjangkauannya. Total melibatkan 8 faktor pengelompokan. Faktor pengelompokan terdiri dari tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, pendapatan, pengeluaran keluarga serta keempat hasil perhitungan keterjangkauan perumahan (*residual income*, *repayment income*, *income affordability*, serta *housing affordability*). Analisis dilakukan pada 394 rumah tangga tergolong MBR yang merupakan sampel penelitian berdasarkan BDT Kota Malang. Berdasarkan hasil analisis akan diketahui jumlah rumah tangga yang dikatakan mampu hingga rumah tangga yang diidentifikasi tidak mampu.

Tabel 3.12 Faktor pengelompokan MBR berdasarkan karakteristiknya

| Faktor | Definisi |
|---|--|
| Tingkat pendidikan (X_1) | Banyaknya kepala rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan tingkat pendidikan (SD/SMP/SMA/S1) |
| Jenis pekerjaan (X_2) | Banyaknya kepala rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan jenis pekerjaan (Formal ataupun informal) |
| Tingkat pendapatan RT (X_3) | Banyaknya rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan Pendapatan total keluarga tiap bulan |
| Tingkat pengeluaran RT (X_4) | Banyaknya rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan Pendapatan total keluarga tiap bulan |
| Keterjangkauan sisa penghasilan (X_5) | Banyaknya rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan keterjangkauan sisa penghasilan |
| Keterjangkauan cicilan (X_6) | Banyaknya rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan keterjangkauan cicilan |
| Keterjangkauan pendapatan (X_7) | Banyaknya rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan Keterjangkauan Pendapatan |
| Keterjangkauan transportasi (X_8) | Banyaknya rumah tangga yang tergolong MBR Kota Malang dikelompokkan berdasarkan keterjangkauan transportasi |

Pada **Tabel 3.12**, terdapat 8 faktor yang digunakan untuk mengelompokkan rumah tangga MBR sesuai dengan karakteristik dan tingkat keterjangkauan. Analisis pengelompokan rumah tangga digunakan selain untuk mengetahui kelompok MBR yang mampu dan tidak mampu, namun juga untuk basis data analisis konjoin. Hal ini berkaitan dengan pilihan pembiayaan perumahan MBR dalam membeli maupun merenovasi rumah berdasarkan karakteristik sosial-ekonomi dan tingkat keterjangkauan mereka.

3. Analisis pengelompokan dilakukan dengan menggunakan aplikasi SPSS. Langkah-langkah analisis kelompok menggunakan aplikasi SPSS pada penelitian ini yaitu :
 - a. Melakukan input data. Data yang di input merupakan variabel yang menjadi faktor pengelompokan yaitu karakteristik sosial ekonomi MBR dan hasil perhitungan keterjangkauan. Pada pengelompokan kelurahan sesuai dengan tingkat keterjangkauan maka data yang diinput yaitu hasil rata-rata keterjangkauan *residual income*, *repayment affordability*, *income affordability*, dan *housing transportation affordability* tiap kelurahan. Sedangkan pengelompokan MBR sesuai dengan karakteristik sosial-ekonomi dan keterjangkauan maka terdapat 8 faktor yang diinput yaitu tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, tingkat pendapatan, tingkat pengeluaran dan hasil dari keempat perhitungan keterjangkauan dari masing-masing rumah tangga MBR.
 - b. Mengidentifikasi skala data, termasuk dalam skala, nominal (biner atau politomus) atau ordinal, sesuaikan dengan penyajian data pada penelitian

Tabel 3.13 Skala data yang diinput

| Input Data | Skala Data |
|---|------------|
| Tingkat pendidikan | Nominal |
| Jenis pekerjaan | Nominal |
| Tingkat pendapatan | Scale |
| Tingkat pengeluaran | Scale |
| <i>Residual income</i> | Nominal |
| <i>Repayment affordability</i> | Nominal |
| <i>Income affordability</i> | Scale |
| <i>Housing transportation affordability</i> | Scale |

- c. Melakukan analisis deskriptif terhadap data yang di input. Analisis deskriptif dilakukan untuk standarisasi data dengan memperoleh nilai *z-score* yang dipakai sebagai dasar analisis *cluster*. Adapun langkah analisis deskriptif dilakukan dengan memproses menu *Analyze – Descriptives statistics – Descriptives*. Selanjutnya masukkan faktor pengelompokan yang menjadi instrument penilaian. Instrumen penilaian ini merupakan faktor dengan skala data *scale* atau data satuan (seperti pada kasus penelitian yaitu keterjangkauan sisa penghasilan, keterjangkauan pendapatan, keterjangkauan transportasi, tingkat pendapatan, serta tingkat pengeluaran). Berikan centang pada kotak perintah *save standardized values as variabels*
- d. Melakukan analisis kelompok berkhirarki metode *ward*. Adapun langkah analisis kluster menggunakan metode *ward* dengan memproses menu *Analyze*

– *Classify – Hierarchical Cluster*. Masukkan seluruh faktor yang menjadi instrument penilai ke dalam kotak *variable(s)*. Pada kotak bagian *Label Cases by* isi dengan variabel yang menjadi anggota pengelompokan, dalam kasus penelitian yaitu variabel “kelurahan” dan “kode responden MBR”. Dilanjutkan dengan beberapa langkah pengoperasian aplikasi SPSS

- 1) Klik *cases* pada bagian *cluster*, sedangkan pada bagian *display* pilih *statistics* dan *plots*.
 - 2) Klik *Button statistics*, berikan centang pada *agglomeration schedule* dan *proximity matrix*. Pada bagian *cluster membership* klik *range of solution*. Pada kotak *From* isi dengan 2 pada *Through* isi dengan nilai 4 (Hal ini dilakukan untuk menampilkan susunan 2, 3 dan maksimal 4 klaster) karena pada penelitian diputuskan untuk menampilkan maksimal pengklasteran sebanyak 4 kelompok.
 - 3) Setelah melalui proses pada *button statistics* kemudian pilih *button plots*. Aktifkan pilihan *dendogram* untuk melihat pengklasteran melalui sebuah grafik. Pada bagian *Icicle* pilih *none*.
 - 4) Selanjutnya klik tombol (*Method.....*) Klik bagian *cluster methode* dan pilih *ward's method*. Pada *measure* pilih *square euclidean distance*. Terakhir pada *transform values* pilih *z-score*,
- e. Setelahnya akan muncul hasil analisa (*output*) pada lembar SPSS baru. Output terdiri dari *agglomeration schedule*, *cluster membership*, Hingga *dendogram*. Berdasarkan hasil output analis *cluster* maka dapat Identifikasi karakter pada masing-masing kelompok.

3.5.3 Analisis Konjoin

Analisis konjoin adalah suatu teknik analisis yang digunakan untuk meneliti dampak atribut-atribut suatu benda atau jasa secara serempak terhadap pilihan seseorang terkait benda atau jasa (Gudono, 2016). Tujuan dilakukannya analisis konjoin yaitu untuk mengetahui nilai kepentingan dari setiap variabel berpengaruh dalam penentuan sistem pembiayaan perumahan serta nilai utilitas setiap taraf yang diujikan. Berdasarkan nilai tersebut maka dapat diketahui pilihan *users* sesuai dengan kepentingan. Lebih spesifik lagi, *conjoint analysis* digunakan untuk mencapai hal-hal berikut (Gudono, 2016) :

1. Menentukan kekuatan relatif masing-masing atribut produk/jasa sesuai dengan judgement konsumen
2. Menentukan kekuatan pilihan seseorang terhadap sebuah produk atau jasa.

Manfaat lain yang dapat diambil dari penggunaan analisis konjoin ini adalah produsen dapat mencari solusi kompromi yang optimal dalam merancang atau mengembangkan suatu produk. Berkaitan dalam mengetahui tingkat kepentingan relatif, maka selanjutnya dapat diketahui desain pilihan yang sesuai dengan kombinasi atribut yang dianggap penting dan mengorbankan atribut yang kurang penting (Hasan, 2002). Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan analisis konjoin digunakan untuk mendapatkan kombinasi atau komposisi faktor-faktor berupa atribut dan taraf suatu produk atau jasa sehingga akan mengeluarkan stimuli. Stimuli dalam hal ini merupakan kombinasi atribut dan taraf yang paling disukai responden.

Pada penelitian tentang Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang, analisis konjoin digunakan untuk mengidentifikasi pertimbangan MBR dalam memilih upaya pembiayaan perumahan (baik upaya pembiayaan dalam membeli rumah maupun untuk perbaikan rumah). Analisis konjoin dilakukan dengan mengidentifikasi kombinasi atribut dan taraf terkait sistem pembiayaan perumahan yang selanjutnya menentukan *judgement* atau pertimbangan MBR Kota Malang. Pertimbangan terkait sistem pembiayaan perumahan untuk membiayai kegiatan pengadaan maupun perbaikan rumah. Kombinasi dari atribut dan taraf akan dievaluasi dan dipertimbangkan secara serempak oleh responden (Gudono, 2016), adapun langkah yang dilakukan sebelum memasuki tahap analisa sebagai berikut :

1. Merumuskan masalah dalam analisis konjoin dengan penentuan atribut dan taraf. Penentuan atribut digunakan untuk merancang stimuli dan harus memiliki peran dalam mempengaruhi preferensi responden. Setelah ditentukan atribut, maka selanjutnya penentuan taraf-taraf yang sesuai dengan atribut. Jumlah taraf dari suatu atribut mempengaruhi banyaknya stimuli yang akan dievaluasi oleh responden. Jumlah taraf yang digunakan antar atribut harus seimbang. Atribut dan taraf harus *communicable* (dapat disampaikan) dan *actionable* (dapat ditindaklanjuti). Berikut hal yang harus diperhatikan dalam penentuan atribut dan taraf berdasarkan Orme (2002) :
 - a. Taraf merupakan pernyataan singkat dan konkrit. Pada penentuan taraf hindari penggunaan rentang untuk taraf tunggal dari suatu atribut agar tidak

menimbulkan interpretasi pribadi dari responden. Gunakan kalimat yang spesifik untuk mengukur arti suatu taraf, dan hindari kalimat *superior* yang mengandung kata “sangat”.

- b. Sebaiknya atribut tidak lebih dari enam pilihan. Sehingga dapat mempersingkat waktu dan mempermudah responden memutuskan suatu pilihan. Pilihan dalam bentuk stimuli tidak terlalu banyak.
- c. Jumlah taraf dalam masing-masing atribut tidaklah lebih dari lima. Taraf dari setiap atribut setidaknya seimbang. Taraf yang dipilih untuk mendefinisikan suatu atribut memiliki hubungan yang signifikan pada hasilnya. **Tabel 3.14** merupakan penentuan atribut dan taraf dalam penelitian ini :

Tabel 3.14 Atribut dan Taraf Atribut

| Atribut | Taraf |
|---------------------------------|--|
| Pembiayaan formal | <ol style="list-style-type: none"> 1. Kredit perbankan 2. Pegadaian 3. Kredit melalui perusahaan <i>multifinance/Leasing</i> |
| Pembiayaan sistem <i>hybrid</i> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Koperasi 2. BMT 3. Yayasan |
| Pembiayaan non-formal | <ol style="list-style-type: none"> 1. Tabungan dengan upaya sendiri 2. Pinjaman/bantuan dari teman atau keluarga 3. Penjualan aset 4. Arisan 5. Bank keliling |

Pada **tabel 3.14** maka dapat diketahui atribut dan taraf yang akan dilakukan kombinasi (stimulus) berisikan kelompok taraf tiap atribut yang disusun secara acak. Atribut pada penelitian berkaitan dengan sistem pembiayaan yang terdiri dari sistem pembiayaan formal, sistem pembiayaan *hybrid*, dan pembiayaan non-formal. Taraf pada penelitian ini berkaitan dengan lembaga pembiayaan dan upaya yang dilakukan oleh masyarakat berkaitan dengan pemenuhan biaya pengadaan, pembelian maupun perbaikan rumah.

2. Membuat kombinasi taraf (stimulus) setelah menentukan atribut dan taraf **Tabel 3.14** Stimulus yang dibentuk yaitu merupakan stimulus dengan kombinasi lengkap (*Full Profile*) sebanyak ($3 \times 3 \times 5 = 45$). Pada penelitian ini dilakukan pengurangan jumlah stimulus yang dievaluasi melalui proses *orthogonal*, stimulasi dengan jumlah 45 merupakan jumlah yang banyak selain itu ditujukan untuk mengestimasi faktor-faktor yang utama dan menguji hipotesis yang berpengaruh. Penentuan stimulus menggunakan perangkat lunak SPSS 20.0.

Langkah-langkah dalam menentukan kombinasi dan melakukan proses *Orthogonal* pada aplikasi SPSS 20.0 :

- a. Atribut dan taraf yang telah didapatkan pada tahapan sebelumnya, diolah dengan menggunakan *software* SPSS 20.0
- b. Pada lembar kerja SPSS Pilih *Data – Orthogonal Design – Generate*
- c. Masukkan nama faktor pada *factor name* dan nama label pada *factor label* kemudian pilih *add*. Dalam membuat nama pada *factor name* ketik nama yang mewakili atribut. (misal : atribut1, atribut2, atribut3, dan seterusnya), sedangkan *factor label* isi dengan nama atribut (Pembiayaan_formal, Pembiayaan_hybrid, Pembiayaan_non-formal). Namun untuk kasus lain dapat menggunakan nama dengan unsur yang sama dalam kedua faktor tersebut, ditujukan untuk mempermudah peneliti dalam melakukan analisis konjoin selanjutnya.
- d. Klik hasil *factor name* dan *factor label* kemudian klik *define values*. Akan muncul *box* yang bertuliskan *generate design : define values*. Pada setiap kotak *values*, dituliskan nilai 1 dan seterusnya yang mengartikan nomor urut. Pada kotak label, masukkan nilai taraf yang diinginkan dan seterusnya, lalu pilih *continue*.
- e. Ulangi langkah 'c' dan 'd' hingga seluruh atribut dan taraf yang dikehendaki terinput dengan baik di dalam SPSS 20.0
- f. Setelah semua atribut dan taraf lengkap, pilih *create new data file* dan klik *file*. Masukkan nama *file* yang diinginkan klik *save*.
- g. Klik *reset random number seed to* lalu ketik 2000000.
- h. Klik *options* kemudian isi *minimum number cases to generate*. *Minimum number cases to generate* merupakan minimum stimuli yang dibutuhkan peneliti untuk dapat dievaluasi oleh responden. Pada penelitian ini yang menggunakan metode *full-profile* jumlah minimum stimuli memiliki jumlah yang sama dengan jumlah parameter yang diperkirakan.
 Jumlah estimasi parameter = jumlah total taraf- jumlah total atribut + 1(3-7)
 Berdasarkan hal tersebut, didapatkan jumlah estimasi parameter atau minimum stimuli penelitian ini sebesar $11-3+1 = 9$.
- i. Klik *holdout cases*, isi dengan angka dan klik *continue*. Kemudian klik *ok*. *Holdout cases* merupakan sub-bagian dari sampel yang sengaja dipisahkan dan tidak diolah untuk menghitung parameter statistik. Pada penelitian, peneliti

menggunakan *holdout cases* sebesar 4. Asumsi yang digunakan ialah bahwa setiap *holdout cases* akan mewakili setiap atribut untuk mengetahui hubungan antar masing-masing taraf dalam setiap atribut dengan preferensi responden.

- j. Setelah melakukan beberapa rangkaian dalam merancang simulasi, maka untuk menampilkan *plan cards*, klik *data – orthogonal – display*. Akan muncul *dialog box*. Pilih label yang akan ditampilkan dan dipindahkan ke kolom faktor. Klik *listing for experimenter* dan *profiles for subject* dan klik ok. Berikut merupakan hasil stimulus preferensi masyarakat dalam pembiayaan perumahan yaitu sebesar 29 stimuli dan 4 Holdout.

Tabel 3.15 Kartu Stimulasi Pembiayaan Perumahan

| No | Card ID | Pembiayaan_formal | Pembiayaan_hybrid | Pembiayaan_nonformal |
|-----------------|---------|---------------------|-------------------|--|
| 1 ^a | 1 | Kredit Perbankan | Yayasan | Bank keliling |
| 2 | 2 | Kredit multifinance | Koperasi | Arisan |
| 3 | 3 | Pegadaian | Yayasan | Bank keliling |
| 4 | 4 | Kredit Perbankan | Yayasan | Arisan |
| 5 | 5 | Kredit Perbankan | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman |
| 6 | 6 | Pegadaian | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman |
| 7 | 7 | Kredit Perbankan | BMT | Arisan |
| 8 | 8 | Kredit multifinance | BMT | Tabungan sendiri |
| 9 | 9 | Kredit Perbankan | BMT | Bank keliling |
| 10 | 10 | Pegadaian | BMT | Penjualan aset |
| 11 | 11 | Pegadaian | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman |
| 12 ^a | 12 | Pegadaian | Yayasan | Arisan |
| 13 | 13 | Kredit multifinance | BMT | Penjualan aset |
| 14 | 14 | Pegadaian | Koperasi | Tabungan sendiri |
| 15 | 15 | Kredit Perbankan | Koperasi | Tabungan sendiri |
| 16 | 16 | Pegadaian | Koperasi | Penjualan aset |
| 17 | 17 | Kredit multifinance | Koperasi | Bank keliling |
| 18 | 18 | Pegadaian | BMT | Arisan |
| 19 | 19 | Pegadaian | Yayasan | Tabungan sendiri |
| 20 ^a | 20 | Kredit Perbankan | Koperasi | Arisan |
| 21 ^a | 21 | Kredit multifinance | Yayasan | Arisan |
| 22 | 22 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman |
| 23 | 23 | Kredit Perbankan | Yayasan | Penjualan aset |
| 24 | 24 | Pegadaian | Koperasi | Arisan |
| 25 | 25 | Kredit Perbankan | BMT | Tabungan sendiri |
| 26 | 26 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bank keliling |
| 27 | 27 | Pegadaian | BMT | Bank keliling |
| 28 | 28 | Kredit multifinance | Yayasan | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman |
| 29 | 29 | Kredit Perbankan | Koperasi | Penjualan aset |

a. Holdout

Pada **Tabel 3.15** menunjukkan kartu stimulasi pembiayaan perumahan, terdapat 29 stimuli yang merupakan kombinasi taraf dari tiap atribut yang disusun secara acak. Kombinasi taraf yang terdiri dari 29 pilihan tersebut akan diajukan kepada

responden untuk dilakukan peringkat sesuai dengan tingkat kepentingan. Hasil peringkat tersebut yang menjadi data untuk dilakukan analisis konjoin dalam mengidentifikasi atribut dan taraf yang dipilih sesuai dengan kelompok rumah tangga MBR sesuai dengan karakteristik sosial-ekonomi dan tingkat keterjangkauan.

3. Menentukan metode analisis konjoin

Metode penyampaian dilakukan dengan metode *full profile*, Hal ini berkaitan dengan jumlah kombinasi taraf penelitian yang banyak, sehingga menggunakan *full profile* dapat mengurangi dalam jumlah yang sedikit. Pada umumnya terdapat tiga jenis metode presentasi dalam analisis konjoin yaitu *trade off*, *full profile* dan *pairwise comparison*.

a. Trade Off

Sebuah metode yang meminta responden untuk mengevaluasi dua atribut sekaligus dengan merangking semua kombinasi taraf-taraf yang tersedia. Metode ini dianggap mudah bagi responden, dan menghindari kelebihan informasi. Terdapat beberapa kendala pada metode penyampaian ini.

- 1) Penilaian terhadap dua atribut secara bersama-sama dianggap mengesampingkan aspek realistik
- 2) Adanya kecenderungan bahwa responden mudah bingung atau mengikuti pola jawaban yang sama karena kelelahan
- 3) Ketidakmampuan dalam memperoleh gambaran atau stimuli tak tertulis lainnya
- 4) Jawaban responden ditafsirkan ke dalam skala pengukuran non metrik
- 5) Ketidakmampuan dalam menggunakan desain stimuli *fractional factorial* untuk mengurangi banyaknya kombinasi taraf yang dibuat

b. Full Profile

Sebuah metode yang sering digunakan karena dianggap realistis dan sanggup mengurangi banyaknya kombinasi taraf yang akan dievaluasi responden melalui penerapan desain *fractional factorial*. Pada desain ini masing-masing stimuli dideskripsikan secara terpisah, umumnya dalam bentuk kartu profil. Metode ini menghasilkan penilaian yang lebih sedikit namun kompleks dan model penilaian dari responden dapat berupa *ranking* (mengurutkan) atau *rating* (memberi nilai peringkat) terhadap stimuli-stimuli yang ada. Penggunaan metode *full-profile*

dalam prakteknya dianjurkan menggunakan sekitar kurang dari enam atribut dengan masing-masing atribut memiliki dua sampai lima taraf. Kendala dari penggunaan metode ini adalah :

- 1) Seiring bertambahnya jumlah atribut yang diteliti akan menambah kemungkinan diperoleh kelebihan informasi
- 2) Urutan atribut-atribut yang tertulis dalam kartu stimuli bisa berdampak pada evaluasi. Oleh sebab inilah metode *full profile* disarankan apabila jumlah atribut yang diteliti kurang dari enam.

c. *Pairwise combination*

Metode ini merupakan gabungan dari metode *trade off* dan *full profile*. Metode ini berupa perbandingan dua profil atau dua stimuli, responden seringkali memberi nilai peringkat untuk mengidentifikasi kekuatan pilihan atas satu stimuli terhadap satu stimuli lainnya. Kekhasan metode ini terletak pada pemilihan atribut-atribut tertentu dalam jumlah kecil pada setiap kartu stimulinya.

Pendekatan yang sering digunakan dalam analisis konjoin yaitu kombinasi berpasangan (*pairwise combination*) dan kombinasi lengkap (*full profile*) karena metode ini dapat membandingkan semua atribut sekaligus (penilaiannya tidak bersifat parsial), sehingga lebih mendekati keadaan yang sesungguhnya atau lebih realistis. Oleh karena itu, dalam menjawab rumusan masalah penelitian yang kedua akan menggunakan metode *full profile* dengan jumlah atribut yang digunakan dalam penelitian ini lebih dari dua dan stimuli yang dihasilkan sangat besar, sehingga perlu adanya pengurangan stimuli dengan *fractional factorial design*. *Fractional factorial design* adalah variasi desain faktorial dasar dengan sebagian (*subset*) kombinasi stimuli yang dijalankan (Gudono, 2016). Menentukan *subset* kombinasi mana yang akan digunakan peneliti harus diatur sedemikian rupa sehingga *subset* yang tidak ditampilkan tidak akan berpengaruh terhadap perbandingan antar atribut. Oleh karena itu setiap taraf dalam sebuah atribut sebaiknya pernah berpasangan dengan setiap taraf di atribut lainnya.

Melakukan prosedur analisis konjoin dengan bantuan perangkat lunak SPSS menggunakan data hasil ranking dari stimuli yang ditetapkan oleh responden. Stimuli berskala ordinal dan tidak ada nilai ganda atau nilai yang berulang antar stimuli. Adapun hasil keluaran (*output*) dari analisis konjoin yang diolah oleh SPSS

yaitu *utility estimate* (nilai utilitas), *importance values* (nilai kepentingan) dan korelasi yang ditinjau dari *Pearson R* dan *Tau Kendall*.

Berdasarkan penjelasan terkait analisa konjoin yang akan digunakan dalam menjawab tujuan pilihan pembiayaan perumahan MBR kota Malang, maka dapat diketahui rangkaian analisis termasuk dalam metode analisis data non parametrik. Analisis non parametrik sering digunakan untuk data kualitatif yang dikuantitatifkan. Secara umum, data yang dianalisis dengan metode non parametrik berupa data katagorik yaitu data yang berskala nominal atau ordinal. Pada umumnya data berjenis nominal dan ordinal tidak menyebar normal (Amiarsi, dkk, 2015). Selain itu, statistik non parametrik banyak digunakan pada penelitian-penelitian sosial dengan data yang diperoleh dalam penelitian sosial pada umumnya berbentuk kategori atau ranking (Djarwanto, 1991).

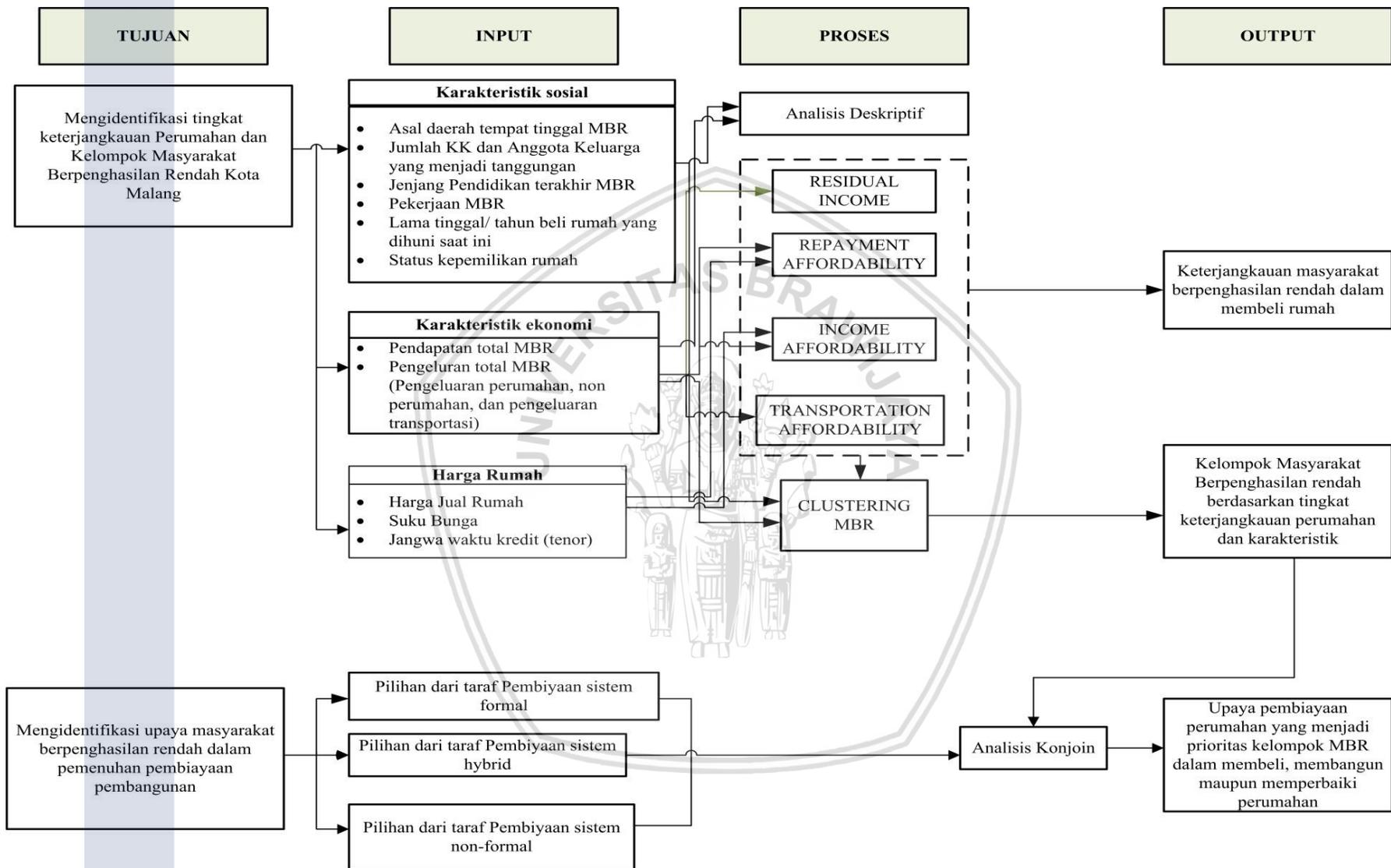
Apabila dikaitkan antara penelitian dengan metode analisis data, khususnya tujuan kedua penelitian yaitu mengidentifikasi pilihan pembiayaan perumahan dengan menggunakan rangkaian analisis konjoin, data termasuk dalam data kualitatif yang dikuantitatifkan melalui bentuk ranking dari setiap simulasi yang memuat kombinasi setiap atribut sistem pembiayaan. Ranking pada penelitian dilakukan untuk mengetahui tingkat kepentingan pada suatu stimuli. Data ranking pada penelitian terkait termasuk dalam data skala ordinal.

3.6 Diagram Alir Penelitian

Diagram alir merupakan skema mengenai rangkaian proses penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang ada. Diagram alir pada penelitian “Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang” dimulai dari tujuan penelitian, menuju kepada data apa saja yang menjadi input dikaitkan pada proses berupa teknik analisis hingga menuju pada output atau hasil dari serangkaian proses tiap tujuan. **Gambar 3.1** merupakan diagram alir penelitian.

3.7 Desain Survei

Desain survei bertujuan untuk mempermudah proses survei di lapangan. Hal ini karena desain survei merupakan kerangka kerja atau rencana sebagai pedoman dalam mengumpulkan dan menganalisa data. Desain survei penelitian terdapat pada **Tabel 3.16**

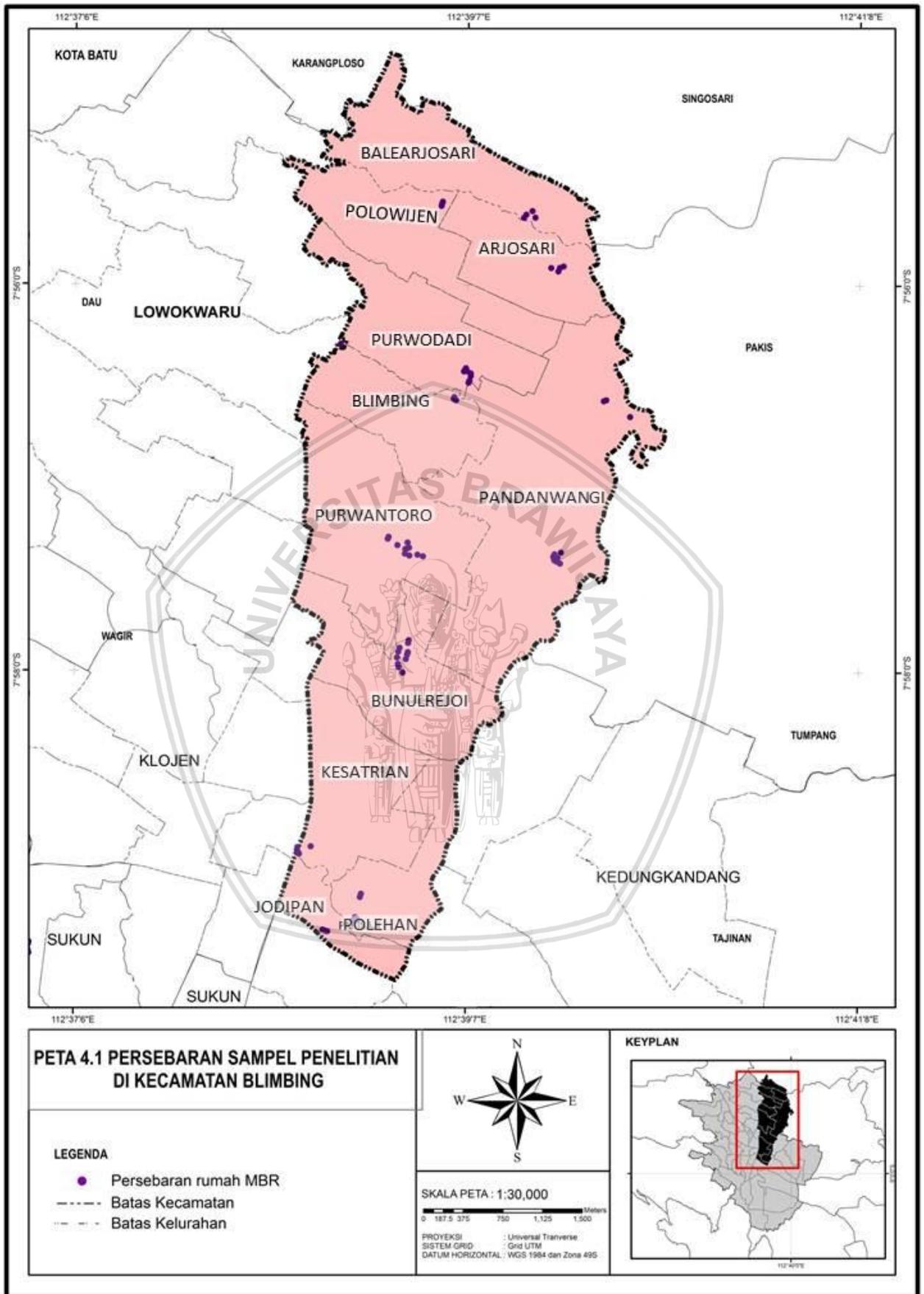


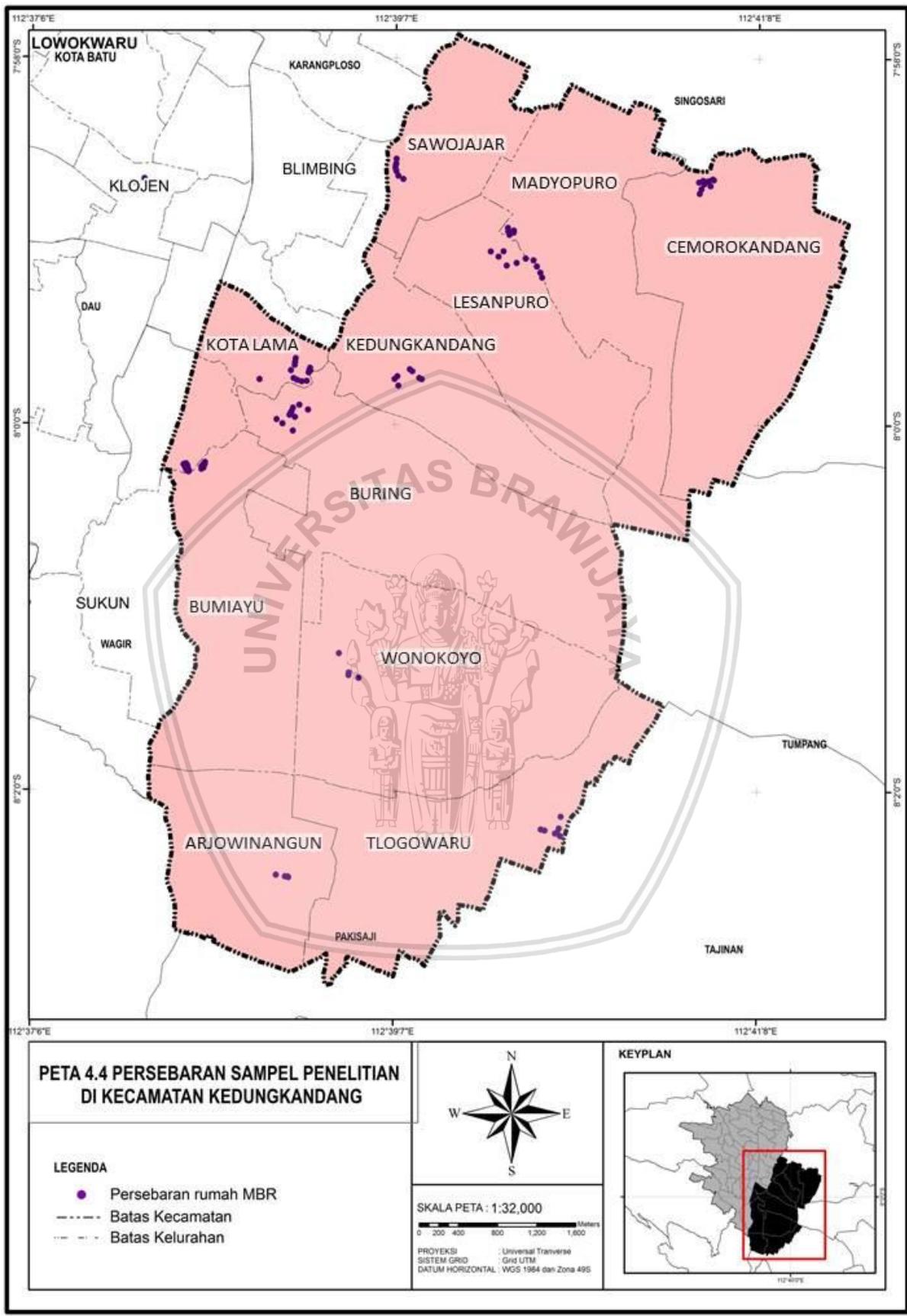
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian

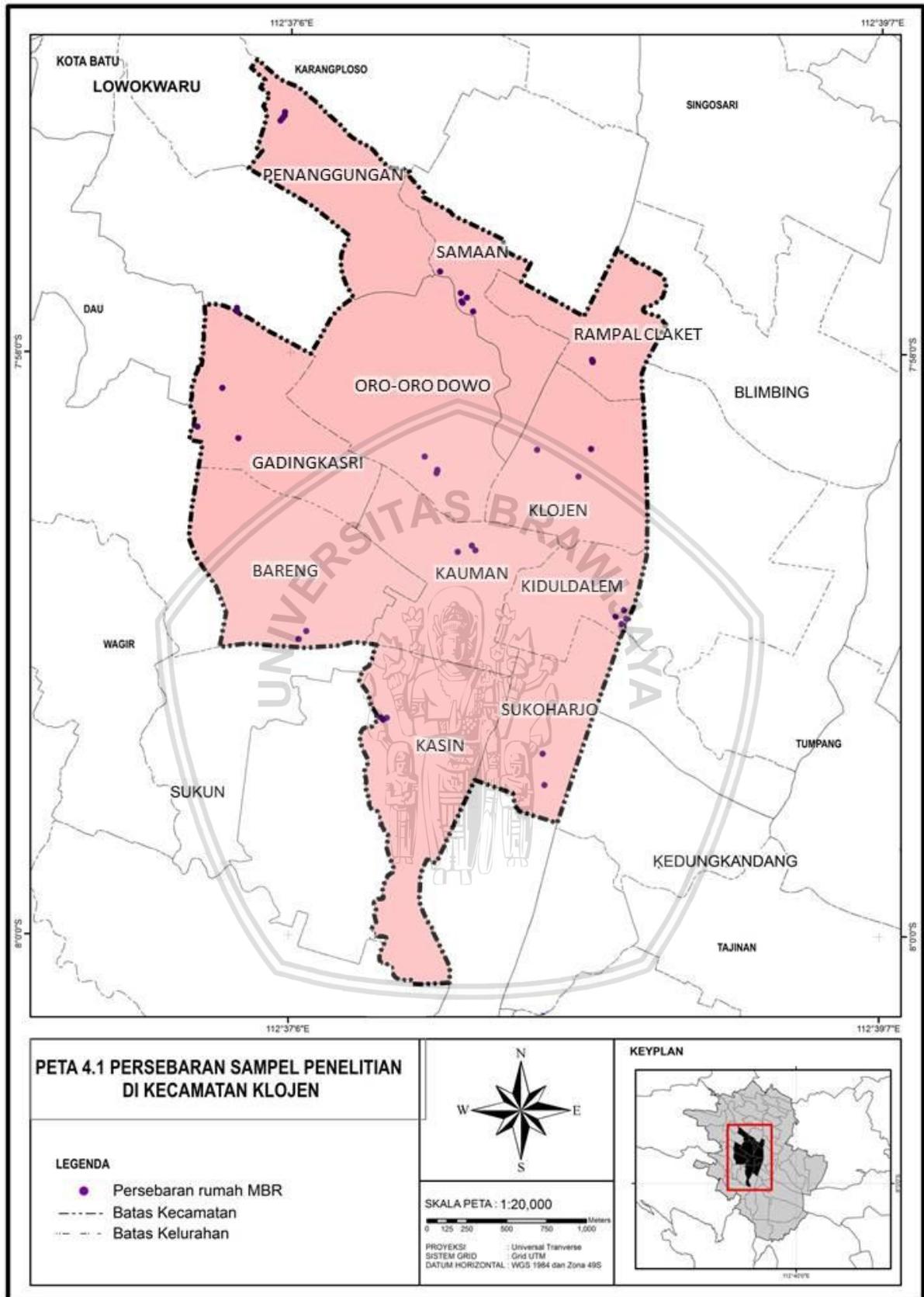
Tabel 3.16 Desain survei

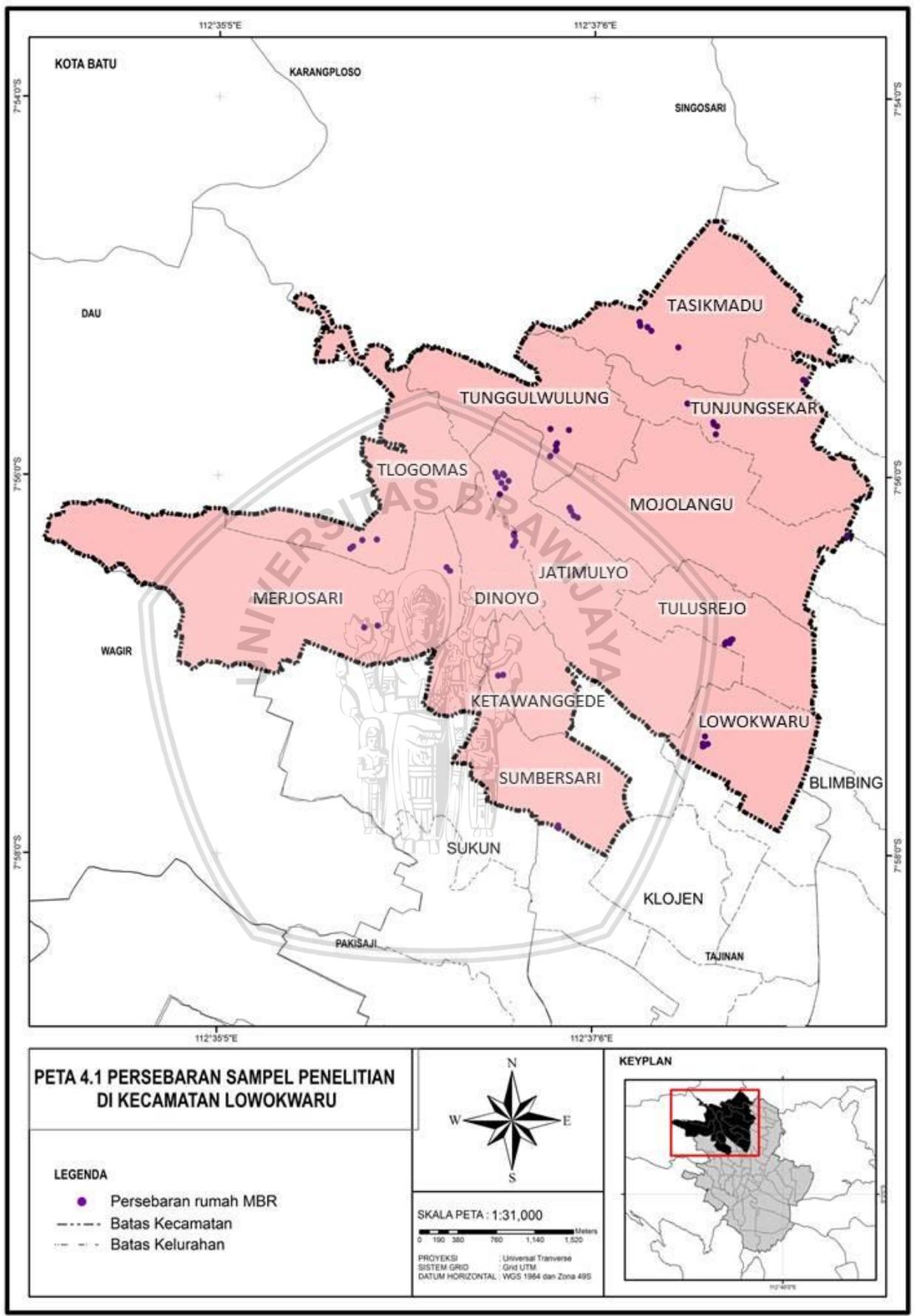
| Tujuan | Variabel | Sub-variabel | Data yang dibutuhkan | Sumber Data | Metode pengumpulan data | Metode analisis | Output |
|---|-------------------|---------------------------|---|--|---|--|--|
| Mengidentifikasi keterjangkauan perumahan dan kelompok MBR di Kota Malang | Karakteristik MBR | Karakteristik sosial | <ul style="list-style-type: none"> Asal daerah tempat tinggal MBR Jumlah KK dan anggota keluarga yang menjadi tanggungan Pendidikan terakhir MBR Pekerjaan MBR (formal/non formal) Lama tinggal Status kepemilikan rumah saat ini | <ul style="list-style-type: none"> Rumah tangga tergolong MBR Dinas Sosial | <ul style="list-style-type: none"> Survei primer <ul style="list-style-type: none"> Observasi lapangan Wawancara Kuisisioner tertutup Survei sekunder | <ul style="list-style-type: none"> Analisis deskriptif Analisis evaluatif <ol style="list-style-type: none"> Analisis Keterjangkauan Perumahan (<i>Residual Income, Income Affordability, Replacement Affordability, dan Housing Transportation Affordability</i>) Analisis <i>clustering</i> | <ol style="list-style-type: none"> Tingkat keterjangkauan MBR dalam membeli rumah Kelompok MBR Kota Malang berdasarkan keterjangkauan membeli rumah dan karakteristik sosial-ekonomi |
| | | Karakteristik ekonomi MBR | <ul style="list-style-type: none"> Pendapatan total per bulan MBR Pengeluaran total MBR (Pengeluaran perumahan, non perumahan, dan transportasi) | <ul style="list-style-type: none"> Rumah tangga tergolong MBR | | | |
| | Keterjangkauan | Harga rumah | <ul style="list-style-type: none"> Harga jual rumah Suku bunga Jangka waktu | <ul style="list-style-type: none"> Bank Tabungan Negara Dinas | | | |

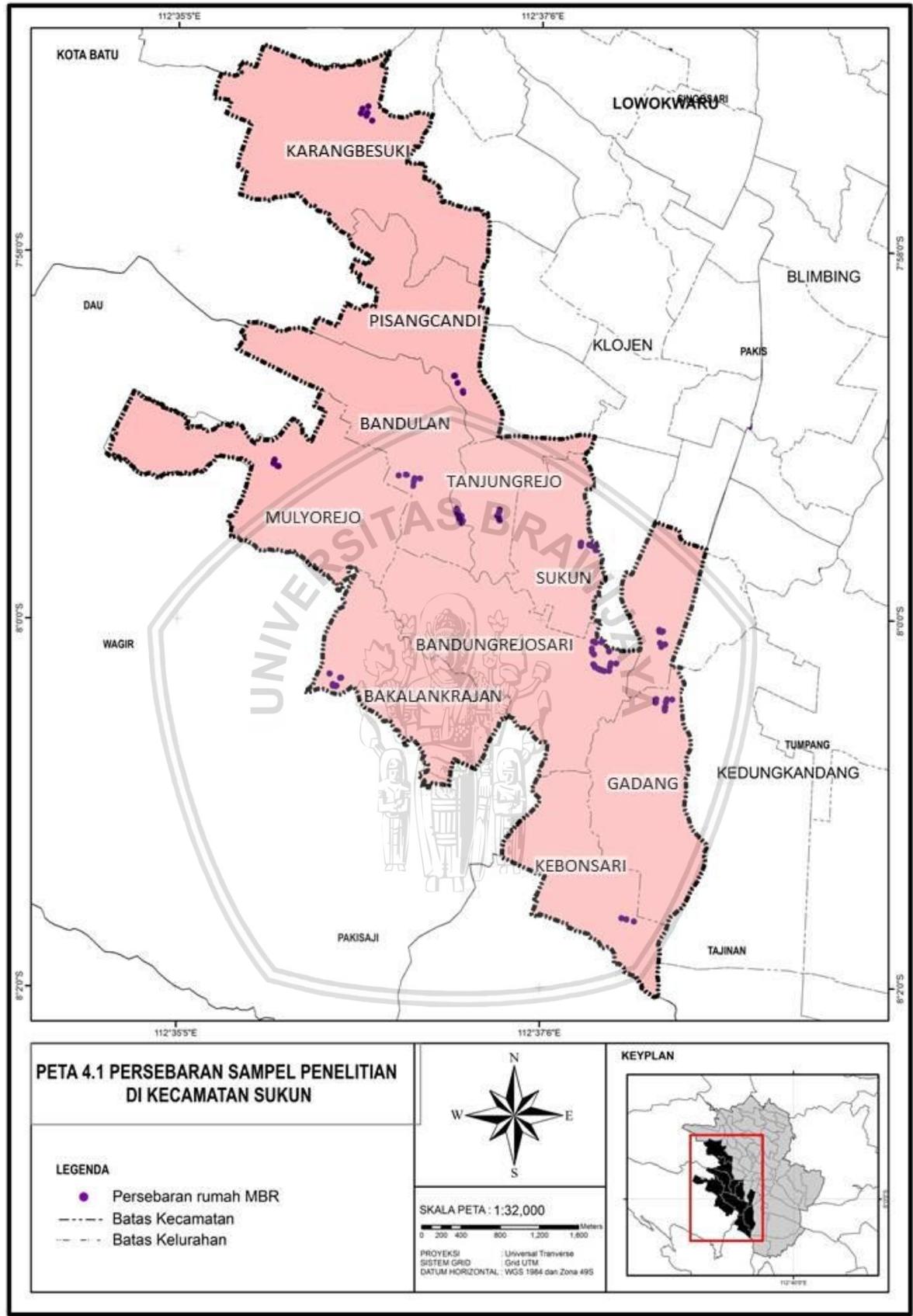
| Tujuan | Variabel | Sub-variabel | Data yang dibutuhkan | Sumber Data | Metode pengumpulan data | Metode analisis | Output |
|---|--|--|--|--|----------------------------------|-------------------|--|
| | | | kredit (Tenor) | Perumahan dan Permukiman <ul style="list-style-type: none"> • Pihak Pemasaran Perumahan bagi MBR | | | |
| Mengidentifikasi upaya MBR dalam pemenuhan pembiayaan perumahan | Pembiayaan perumahan sistem formal | <ul style="list-style-type: none"> • Pegadaian • Kredit perbankan • Kredit melalui perusahaan <i>multifinance/leasing</i> | Pilihan MBR dalam upaya pembiayaan perumahan (membeli, membangun atau memperbaiki rumah) | Hasil kusioner MBR sesuai <i>by name by address</i> PBDT 2016 | Survei primer, kusioner tertutup | Analisis Kkonjoin | Upaya pembiayaan perumahan yang menjadi prioritas MBR dalam membeli, membangun dan memperbaiki rumah |
| | Pembiayaan perumahan sistem hybrid | <ul style="list-style-type: none"> • Koperasi • BMT • Yayasan | | | | | |
| | Pembiayaan perumahan sistem non formal | <ul style="list-style-type: none"> • Tabungan • Pinjaman ke teman atau keluarga • Penjualan aset • Arisan • Bantuan dari keluarga yang bekerja di luar kota atau negeri | | | | | |















BAB IV PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kota Malang

Kota Malang merupakan salah satu kota besar di Provinsi Jawa Timur. Hal ini ditinjau dari perkembangan pembangunan dan kompleksitas kegiatan di Kota Malang baik pendidikan, perkantoran, kesehatan hingga perdagangan jasa. Pembahasan gambaran umum Kota Malang berkenaan dengan kondisi fisik dasar wilayah Kota Malang, penggunaan lahan dan sosial kependudukan

4.1.1 Kondisi Fisik Dasar Kota Malang

Kondisi fisik dasar Kota Malang membahas terkait kondisi bentang alam atau kondisi alamiah pada suatu wilayah. Pembahasan mengenai kondisi fisik meliputi geografis dan administratif, hidrologi, topografi serta klimatologi Kota Malang. Adapun penjelasan secara jelas sebagai berikut:

A. Geografis dan administratif

Pembahasan kondisi geografis dan administrasi mengenai keberadaan Kota Malang berdasarkan letak dan bentuknya di muka bumi serta batas wilayah berdasarkan lingkungan kerja perangkat pemerintah menyelenggarakan tugas atau wewenang pemerintah di suatu daerah. Letak kota Malang berada di tengah-tengah Kabupaten Malang dengan potensi alam dan iklim yang baik. Secara Astronomis terletak pada posisi 112.06° - 112.07° Bujur Timur, 7.06° - 8.02° Lintang Selatan. Adapun batas wilayah Kota Malang sebagai berikut:

- a. Sebelah utara: Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang
- b. Sebelah timur: Kecamatan Pakis dan Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
- c. Sebelah selatan: Kecamatan Tajinan dan Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang
- d. Sebelah barat: Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau Kabupaten Malang

Luas wilayah kota Malang berdasarkan Kota Malang dalam Angka (2016) yaitu 110,06 Km². Wilayah administrasi terbagi menjadi 5 kecamatan yaitu Kecamatan Blimbing, Kecamatan Sukun, Kecamatan Kedungkandang, Kecamatan Lowokwaru serta Kecamatan Klojen. **Tabel 4.1** merupakan jumlah persebaran kelurahan di masing-masing kecamatan.

Tabel 4.1 Jumlah Kelurahan tiap Kecamatan di Kota Malang

| No. | Kecamatan | Jumlah Kelurahan |
|--------------|---------------|------------------|
| 1. | Klojen | 11 |
| 2. | Blimbing | 11 |
| 3. | Kedungkandang | 12 |
| 4. | Lowokwaru | 12 |
| 5. | Sukun | 11 |
| Total | | 57 |

Sumber : Kota Malang dalam Angka (2016)

Berdasarkan **Tabel 4.1** Kota Malang memiliki 57 kelurahan secara keseluruhan. Kecamatan Lowokwaru dan Kecamatan Kedungkandang merupakan kecamatan dengan jumlah kelurahan terbanyak. Seluruh kelurahan di Kota Malang masuk dalam kategori swasembada yang artinya kelurahan tersebut telah mampu menyelenggarakan pemerintahannya dengan mandiri (Malang dalam Angka, 2016).

B. Topografi

Ketinggian Kota Malang terletak pada 400-600 m di atas permukaan air laut (dpl). Elevasi Kota Malang antara 0-15 % sebesar 96,3 % dari luas wilayah kota Malang, sisanya 3,7 % merupakan kawasan dengan lereng yang memiliki kemiringan 10 % hingga 16 %. Posisi Kota Malang dikelilingi oleh gunung-gunung, diantaranya :

1. Sebelah Utara merupakan gunung Arjuno
2. Sebelah Timur merupakan Gunung Semeru
3. Sebelah Barat berbatasan dengan gunung Kawi dan Panderman
4. Sebelah Selatan berbatasan dengan Gunung Kelud

Tabel 4.2 Luas Daerah Berdasarkan Ketinggian Tempat

| Elevasi | Luas (Ha) | Persen (%) |
|----------------|------------------|------------|
| 0-400 | 100,15 | 0,91 |
| 400-500 | 8.422,63 | 76,53 |
| 500-600 | 2.346,41 | 21,32 |
| Lebih dari 600 | 136,47 | 1,24 |
| Jumlah | 11.005,66 | 100 |

Sumber : RTRW Kota Malang 2008-2028

Pada **Tabel 4.2** Luas daerah berdasarkan ketinggian, sebagian besar daerah kota Malang memiliki elevasi 400-500 meter. Luas daerah dengan elevasi lebih dari 600 meter hanya 1,24 persen dari total luas keseluruhan. Tinggi daerah Kota Malang demikian yang berpengaruh pada suhu daerah yang sejuk.

C. Klimatologi

Kota Malang merupakan kota dengan suhu yang sejuk. Hal ini berdasarkan kondisi iklim kota Malang selama tahun 2014 tercatat rata-rata suhu udara berkisar 22⁰C hingga 24,8⁰C. Suhu minimum kota Malang dapat mencapai 17,2⁰C dan maksimum 31,4⁰C (Kota Malang dalam Angka, 2016). Berdasarkan hasil pengamatan Stasiun Klimatologi Karangploso, curah hujan yang relative tinggi selama tahun 2015 terjadi di awal dan penghujung tahun. Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Desember dan kemudian terjadi di bulan Maret, sedangkan pada bulan periode bulan Juli hingga Oktober tidak terjadi hujan sama sekali. Selain itu, kelembapan udara di Kota Malang berkisar 66 % - 83 % dengan kelembapan maksimum 98 % dan minimum mencapai 19 %.

4.1.2 Penggunaan Lahan

Guna lahan di Kota Malang didominasi oleh guna lahan permukiman, sedangkan guna lahan lainnya digunakan untuk kawasan industri, pertanian, ruang terbuka, dan lainnya. Guna lahan di Kota Malang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan serta menunjang kegiatan keseharian masyarakat Kota Malang. Berdasarkan Kajian dan penyusunan raperda RTRW Kota Malang 2008-2028 bahwa jenis dan proporsi penggunaan lahan permukiman Kota Malang didominasi oleh guna lahan perumahan (**Tabel 4.3**).

Tabel 4.3 Tutupan lahan Kota Malang 2015

| No | Tutupan Lahan | Luas (Ha) | Persentase (%) |
|--------------|---|-----------|----------------|
| 1. | Kawasan Industri | 208.45 | 1.89 |
| 2. | Kawasan Pertanian | 3431.58 | 31.18 |
| 3. | Permukiman | 5237.89 | 47.59 |
| 4. | Guna lahan lainnya (TPS, Lahan tidak terbangun, jaringan kereta Api, perairan, dll) | 2127.73 | 19.33 |
| TOTAL | | 11005,66 | 100 |

Sumber : Kota Malang dalam Angka (2016)

Dominasi lahan permukiman di Kota Malang sebagai wujud dari tingkat kebutuhan masyarakat akan permukiman (perumahan serta sarana pelengkap) yang terus mengalami peningkatan. Pola permukiman Kota Malang termasuk dalam pola konsentris (Mahendra dan Pradoto, 2016). Perkembangan wilayah berpola konsentris umumnya berawal dari satu tempat (umumnya pusat kota) dan kemudian berkembang ke daerah pinggiran sebagai akibat dari padatnya kegiatan di daerah tersebut (Daldjoeni dalam Kurniawati, 2010)

4.1.3 Sosial Kependudukan

Berdasarkan data Kota Malang dalam angka 2016, jumlah penduduk di Kota Malang pada Tahun 2015 yaitu 851.298 jiwa yang terdiri dari 419.713 jiwa penduduk laki-

laki sedangkan penduduk perempuan sebanyak 431.585 jiwa. Pada periode 2010-2015 rata-rata laju pertumbuhan penduduk yaitu 0,75 %. Kepadatan penduduk tertinggi di Kota Malang yaitu ada di Kecamatan Klojen. Hal ini teridentifikasi bahwa kegiatan pembangunan terjadi secara signifikan di wilayah tersebut serta pusat kegiatan berpusat di Kecamatan Klojen (Febriyani, dkk, 2014).

Tabel 4.4 Perkembangan penduduk Kota Malang per Kecamatan tahun 2010, 2014, dan 2015

| No | Kecamatan | Jumlah Penduduk (Orang) | | |
|----|---------------|-------------------------|---------|---------|
| | | 2010 | 2014 | 2015 |
| 1. | Kedungkandang | 174.477 | 183.927 | 186.068 |
| 2. | Sukun | 181.513 | 188.545 | 190.053 |
| 3. | Klojen | 105.907 | 104.590 | 104.127 |
| 4. | Blimbing | 172.333 | 176.845 | 177.729 |
| 5. | Lowokwaru | 186.013 | 192.066 | 193.321 |

Sumber : Kota Malang dalam Angka (2016)

Berdasarkan **tabel 4.4** laju pertumbuhan penduduk Kota Malang mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada **tabel 4.4** dapat diketahui pusat pertumbuhan penduduk di Kota Malang terdapat di Kecamatan Lowokwaru, hal ini berkaitan dengan pusat pendidikan dan komersil yang terdapat di Kecamatan Lowokwaru sehingga mampu menarik masyarakat untuk menetap di wilayah tersebut.

Tabel 4.5 Kepadatan penduduk Kota Malang di rinci per Kecamatan

| No | Kecamatan | Persentase penduduk (%) | Kepadatan Penduduk per Km ² |
|----|---------------|-------------------------|--|
| 1. | Kedungkandang | 21,86 | 4.665 |
| 2. | Sukun | 22,33 | 9.063 |
| 3. | Klojen | 12,23 | 11.792 |
| 4. | Blimbing | 20,88 | 10.002 |
| 5. | Lowokwaru | 22,71 | 8.554 |

Sumber : Kota Malang dalam Angka (2016)

Berdasarkan data **Tabel 4.4** dan **Tabel 4.5** dapat disimpulkan bahwa kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak yaitu Kecamatan Lowokwaru. Bila dipertimbangkan dari kepadatan penduduk tertinggi (**Tabel 4.5**), Kecamatan Klojen merupakan wilayah dengan kepadatan penduduk yang tinggi dibanding dengan kecamatan yang lain. Kecamatan dengan kepadatan terendah yaitu Kecamatan Kedungkandang. Hal ini dapat menjadi suatu pertimbangan pemerintah Kota Malang dalam pemerataan pembangunan di Kota Malang.

4.2 Gambaran Umum MBR Kota Malang

Gambaran umum MBR Kota Malang berkaitan dengan penjabaran karakteristik sosial ekonomi masyarakat dalam suatu keluarga. Potret MBR tercermin dari kondisi sosial ekonomi dalam kehidupannya diberbagai wilayah (Sumarwanto, 2014). Hal ini berdasarkan data primer yang didapatkan dari setiap kepala keluarga yang menunjukkan kondisi saat ini. Berdasarkan sebarannya, Kecamatan Kedungkandang merupakan

kecamatan dengan jumlah MBR paling banyak diantara kecamatan yang lain yaitu sebesar 29.858 jiwa atau 8.153 rumah tangga (PBDT Kota Malang, 2016).

4.2.1 Gambaran Sosial Ekonomi MBR Kota Malang

Karakteristik sosial MBR diidentifikasi berdasarkan asal daerah, jumlah anggota keluarga, jenis pekerjaan serta tingkat pendidikan masyarakat. Hal ini dilakukan untuk mengetahui latar belakang MBR di Kota Malang. Adapun pembahasan sosial ekonomi MBR sebagai berikut :

A. Asal daerah MBR

Daerah asal MBR selain untuk mengidentifikasi karakteristik sosial melalui jumlah keluarga berdasarkan daerah asal, juga menentukan masyarakat dari luar wilayah Kota Malang yang berkemungkinan besar menetap di Kota Malang. Berdasarkan hasil survei didapat bahwa keluarga yang teridentifikasi sebagai MBR didominasi oleh masyarakat asli Kota Malang yaitu 96 %. Selanjutnya 4 % didominasi oleh masyarakat yang berasal dari wilayah Jawa Timur (luar wilayah Malang Raya) seperti Madura, Lumajang, Jember dan sebagainya yang bermigrasi ke Kota Malang.

Tabel 4.6 Rincian MBR berdasarkan asal Daerah

| Kecamatan | Kota Malang (%) | Luar Malang Raya (%) |
|---------------|-----------------|----------------------|
| Klojen | 91 | 9 |
| Lowokwaru | 90 | 10 |
| Kedungkandang | 99 | 1 |
| Blimbing | 96 | 4 |
| Sukun | 99 | 1 |
| Total | 96 | 4 |

Sumber : Hasil survei (2017)

Asal daerah MBR (**Tabel 4.6**) menurut kecamatan, menunjukkan bahwa umumnya MBR di Kota Malang merupakan penduduk asli kota Malang. Sebagian besar dari mereka merupakan penduduk yang menetap di lokasi tersebut karena menempati tempat huni warisan dari orang tua. MBR lainnya merupakan masyarakat pindahan dari kecamatan lain maupun dari luar Kota Malang, namun masih di wilayah Jawa Timur.

Pada **tabel 4.6** Kecamatan Lowokwaru merupakan kecamatan dengan MBR yang asal daerahnya berada di luar wilayah Malang Raya terbanyak dibandingkan dengan kecamatan yang lain, sedangkan Kecamatan Sukun dan Kedungkandang lebih didominasi oleh masyarakat Kota Malang.

B. Anggota Keluarga MBR

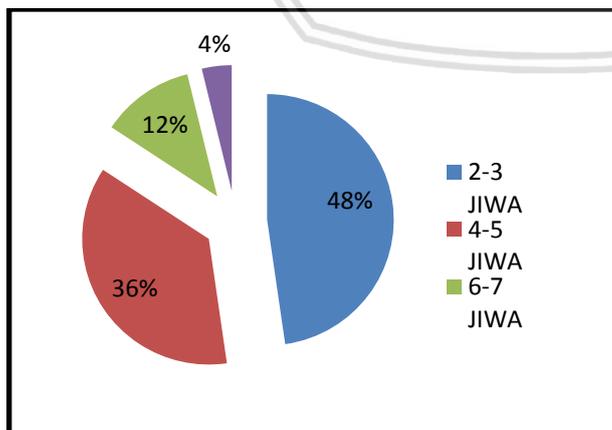
Jumlah penghuni dalam suatu keluarga sangat menentukan kebutuhan rumah yang layak huni, terutama saran bagi pemerintah dalam menentukan ukuran rumah (tipe rumah yang meliputi luas bangunan rumah dan kavling) agar sesuai kebutuhan. MBR di Kota Malang umumnya terdiri dari 1 (satu) hingga 5 (lima) kepala keluarga. Keluarga yang teridentifikasi sebagai MBR di Kota Malang didominasi oleh keluarga dengan jumlah kepala keluarga tidak lebih dari 3 kepala keluarga (1-2 kepala keluarga) yaitu sebanyak 90 %, sedangkan 9,75 % merupakan keluarga dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 3-4 kepala keluarga (**Tabel 4.7**).

Tabel 4.7 Rincian jumlah kepala keluarga MBR Kota Malang

| Kecamatan | Jumlah Kepala Keluarga (Keluarga) | | |
|---------------|-----------------------------------|-------------|------------|
| | ≤ 2 KK | 2-3 KK | 4-5 KK |
| Klojen | 35 Keluarga | 9 Keluarga | 0 |
| Lowokwaru | 62 Keluarga | 6 Keluarga | 0 |
| Kedungkandang | 93 Keluarga | 10 Keluarga | 0 |
| Blimbing | 75 Keluarga | 8 Keluarga | 0 |
| Sukun | 88 Keluarga | 7 Keluarga | 1 Keluarga |

Sumber : Hasil Survei (2017)

Pada data **tabel 4.7** menunjukkan umumnya keluarga yang memiliki lebih dari 2 KK dalam satu keluarga dihuni oleh keluarga yang terdiri dari keluarga anak dari kepala keluarga yang telah berkeluarga, serta saudara yang telah memiliki keluarga masing-masing menempati rumah yang sama. Kecamatan Sukun terdiri dari keluarga MBR dengan 4-5 kepala keluarga atau 0,25 % dari total keseluruhan keluarga MBR di Kota Malang. Berkaitan dengan jumlah kepala keluarga dalam suatu keluarga, berpengaruh pula pada jumlah anggota keluarga pada keluarga tersebut.



Gambar 4.1 Jumlah Anggota Keluarga MBR

Sumber : Hasil Survei (2017)

Berdasarkan grafik **Gambar 4.1** jumlah rata-rata anggota keluarga yang tergolong MBR didominasi berjumlah 2-3 jiwa. Keluarga dengan anggota keluarga berjumlah

4-5 jiwa merupakan anggota keluarga urutan kedua terbanyak yang dimiliki oleh keluarga MBR Kota Malang. Identifikasi jumlah keluarga dilakukan berdasarkan kondisi saat survei primer dilakukan, karena kondisi bisa kapan saja berubah (**Tabel 4.8**).

Tabel 4.8 Rincian jumlah anggota keluarga MBR Kota Malang

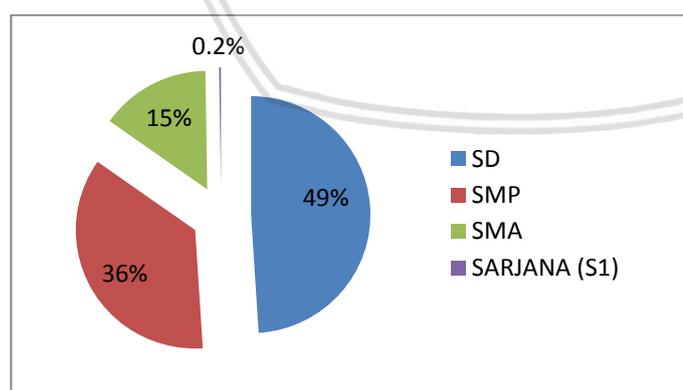
| Kecamatan | Jumlah Anggota Keluarga (RT) | | | | Total |
|---------------|------------------------------|----------|----------|----------|-------|
| | 2-3 Jiwa | 4-5 Jiwa | 6-7 Jiwa | > 7 Jiwa | |
| Klojen | 26 | 12 | 5 | 1 | 44 |
| Lowokwaru | 24 | 29 | 10 | 5 | 68 |
| Kedungkandang | 45 | 41 | 14 | 3 | 103 |
| Blimbing | 35 | 33 | 12 | 3 | 83 |
| Sukun | 58 | 29 | 6 | 3 | 96 |

Sumber : Hasil Survei (2017)

Berdasarkan **Tabel 4.8** diidentifikasi bahwa keluarga dengan jumlah anggota keluarga > 7 Jiwa paling banyak terdapat di Kecamatan Lowokwaru yang umumnya lebih dari 2 Kepala Keluarga. Kecamatan dengan keluarga yang anggota keluarganya terdiri dari 2-3 jiwa terbanyak terdapat di Kecamatan Sukun. Berdasarkan hal tersebut keluarga yang tergolong MBR memiliki karakteristik yang beragam. Jumlah anggota keluarga memiliki pengaruh terhadap besarnya pengeluaran setiap bulannya.

C. Tingkat Pendidikan MBR

Kapasitas masyarakat salah satunya dipengaruhi oleh tingkat pendidikan yang pernah ditempuh oleh MBR. Hal tersebut karena pendidikan mempengaruhi mata pencaharian seseorang. Semakin tinggi jenjang pendidikannya maka semakin besar peluang untuk mendapatkan mata pecaharian dan penghasilan yang baik.



Gambar 4.2 Pendidikan Terakhir MBR

Sumber : Hasil Survei (2017)

Berdasarkan **Gambar 4.2** dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2003 tingkatan pendidikan MBR kota Malang sebagian besar memiliki tingkat pendidikan rendah (SD-SMP). Hal tersebut ditunjukkan pada **Gambar 4.2** bahwa sebesar 85 % kepala keluarga memiliki jenjang pendidikan terakhir SD hingga

SMP. Kepala Keluarga dengan tingkat pendidikan menengah (SMA/SMK) sebanyak 14.8%. Pendidikan tinggi yaitu sarjana hanya sebesar 0.2 % dari jumlah keseluruhan.

Tabel 4.9 Rincian Tingkat Pendidikan Akhir Kepala Keluarga MBR

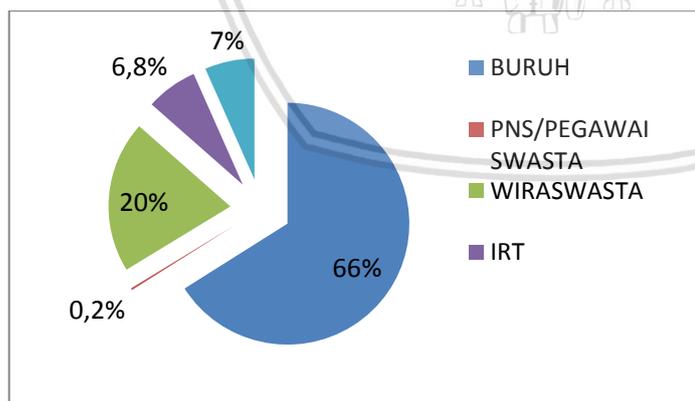
| Kecamatan | Tingkat Pendidikan Akhir MBR (orang) | | | |
|---------------|--------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| | SD/ sederajat | SMP/ Sederajat | SMA/ Sederajat | Sarjana |
| Klojen | 19 | 12 | 12 | 1 |
| Belimbing | 36 | 29 | 18 | 0 |
| Kedungkandang | 52 | 39 | 12 | 0 |
| Lowokwaru | 32 | 25 | 11 | 0 |
| Sukun | 54 | 36 | 6 | 0 |

Sumber : Hasil Survei (2017)

Berdasarkan **Tabel 4.9** umumnya pendidikan SMA paling banyak dimiliki oleh kepala keluarga MBR di Kecamatan Belimbing. Kecamatan Klojen menempati urutan Kedua dengan jumlah 13 kepala keluarga yang terdiri dari Tingkat pendidikan akhir SMA dan Sarjana. Kepala keluarga keluarga MBR dengan jenjang pendidikan menengah (SMA) paling sedikit terdapat di Kecamatan Sukun.

D. Jenis Pekerjaan

Jenis Pekerjaan merupakan salah satu karakteristik sosial keluarga yang dapat menunjang kondisi perekonomian keluarga. Melalui status pekerjaan juga membuka peluang keluarga dalam mewujudkan kepemilikan rumah yang layak huni sesuai dengan kebutuhan. Jenis pekerjaan yang diwakili oleh kepala keluarga turut memberikan gambaran atau latar belakang sosial MBR kota Malang yang secara keseluruhan dijelaskan pada (**Gambar 4.3**).



Gambar 4.3 Jenis Pekerjaan Kepala Keluarga MBR

Sumber : Hasil Survei (2017)

Sumarwanto (2014) menyatakan bahwa umumnya MBR bekerja di sektor informal hal ini didukung pula oleh data survei lapangan MBR Kota Malang (**Gambar 4.3**) bawah MBR Kota Malang cenderung bekerja di sektor informal yaitu sebanyak 99.8 %. Jenis pekerjaan informal yang banyak ditekuni oleh kepala keluarga MBR

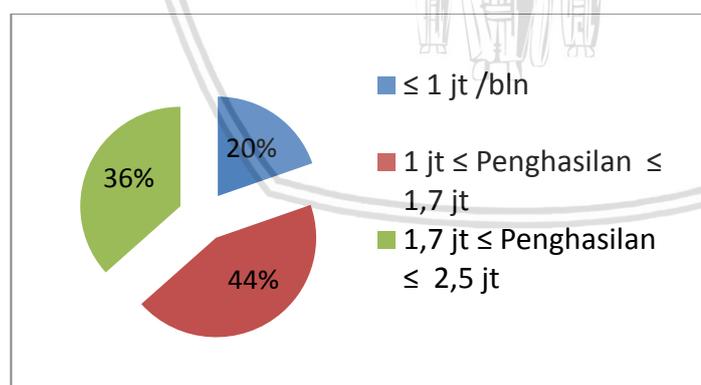
yaitu buruh (Kuli, Pemulung, buruh pabrik, *Cleaning Service*, Pembantu, hingga satpam) sebanyak 66 % kepala keluarga. Wiraswasta (pekerjaan kepala keluarga yang memiliki usaha sendiri seperti jualan kelontong, makanan, dengan skala kecil-sedang) sebanyak 20 % keluarga. Pekerjaan Ibu Keluarga (IRT) dan pengangguran merupakan pekerjaan kepala keluarga dengan jumlah 7%. Pekerjaan paling sedikit yang digeluti oleh kepala keluarga MBR saat ini yaitu pegawai perkantoran sebesar 0.2 % dari total keseluruhan.

Tabel 4. 10 Jenis pekerjaan kepala keluarga MBR Kota Malang

| Jenis Pekerjaan | Kecamatan | | | | |
|--------------------|----------------|-------------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| | Klojen (Orang) | Belimbing (Orang) | Kedungkandang (Orang) | Lowokwaru (Orang) | Sukun (Orang) |
| Buruh/Tani | 13 | 47 | 76 | 54 | 70 |
| PNS/Pegawai Swasta | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wiraswasta | 16 | 23 | 14 | 13 | 14 |
| Ibu rumah tangga | 10 | 9 | 5 | 0 | 3 |
| Tidak Kerja | 4 | 4 | 8 | 1 | 9 |

Sumber : Hasil Survei (2017)

Berdasarkan **Tabel 4.10** menunjukkan jenis pekerjaan MBR di Kota Malang. Jika ditinjau dari pendapatan total keluarga, umumnya keluarga MBR Kota Malang memiliki pendapatan ≤ 1 juta hingga $\leq 2,5$ juta tiap bulannya. Penghasilan yang dihitung merupakan hasil penjumlahan dari seluruh anggota keluarga yang memiliki pekerjaan dalam satu Keluarga (KK).



Gambar 4.4 Pendapatan total per bulan Keluarga MBR

Sumber : Hasil Survei (2017)

Gambar 4.4 menunjukkan tingkat pendapatan MBR Kota Malang tiap bulannya. Dominasi keluarga MBR Kota Malang memiliki pendapatan 1 juta hingga tidak lebih dari 1,7 juta per bulannya. Besarnya pendapatan keluarga per bulannya bergantung dari jumlah anggota keluarga yang bekerja serta jenis pekerjaan yang digeluti.

E. Status kepemilikan rumah dan lama menghuni

Status kepemilikan rumah berkaitan dengan status penguasaan rumah. Berdasarkan kondisi eksisting dapat diidentifikasi bahwa dominansi status kepemilikan rumah yaitu milik pribadi/milik sendiri yang umumnya merupakan turunan dari orang tua atau keluarga sebelumnya sebesar 86 %, sedangkan untuk sisanya yaitu 24 % merupakan rumah dengan status sewa. Status sewa mengharuskan masyarakat harus membayar uang sewa baik per tahun maupun per bulan. Rumah dengan status sewa umumnya tanah maupun bangunan dimiliki oleh masyarakat setempat yang membuka jasa penyewaan rumah namun juga dapat berupa tanah pemerintah yang disewakan (seperti di salah satu daerah di Kelurahan Kauman).

Tabel 4.11 Status kepemilikan rumah MBR Kota Malang

| Kecamatan | Status Kepemilikan Rumah | |
|-------------------------|--------------------------|-------------|
| | Sendiri | Sewa |
| Klojen | 32 | 12 |
| Belimbing | 77 | 6 |
| Kedungkandang | 101 | 2 |
| Lowokwaru | 54 | 14 |
| Sukun | 80 | 16 |
| Total | 344 | 50 |
| Total Persentase | 86 % | 24 % |

Sumber : Hasil Survei (2017)

Berdasarkan **Tabel 4.11** MBR dengan kepemilikan rumah sewa terbanyak yaitu berada di Kecamatan Sukun dibandingkan dengan kecamatan yang lain. Kecamatan Kedungkandang merupakan kecamatan dengan status kepemilikan rumah sewa paling sedikit dibandingkan dengan kecamatan yang lainnya. Melalui status kepemilikan rumah MBR, dapat diidentifikasi pula tahun pembelian atau sejak kapan masyarakat bersangkutan menghuni kediamannya saat ini (**Tabel 4.12**). Hal ini dapat mengidentifikasi asal daerah serta pengeluaran perumahan yang dikeluarkan oleh suatu keluarga.

Tabel 4.12 Lama menghuni MBR Kota Malang

| Kecamatan | Lama Menghuni Tempat tinggal | | | | < 5 Tahun |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| | > 20 Tahun | 15-20 tahun | 10-15 tahun | 5-10 tahun | |
| Klojen | 40 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Belimbing | 80 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| Kedungkandang | 103 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lowokwaru | 56 | 2 | 7 | 3 | 0 |
| Sukun | 84 | 9 | 3 | 0 | 0 |

Sumber : Hasil Survei (2017)

Tahun pembelian rumah atau kepemilikan rumah MBR di Kota Malang umumnya lebih dari 20 tahun. Hal ini karena sebagian besar status kepemilikan rumah merupakan warisan dari keluarga. Keluarga yang menjadi responden dengan lama menghuni tempat tinggal lebih dari 20 tahun dan 15-20 tahun di lokasinya saat ini merupakan kepala keluarga dengan usia diatas 28 tahun. Masyarakat dengan lama huni 5-10 tahun umumnya keluarga dengan status hunian sewa yang didominasi oleh pasangan muda yang baru menikah.



Gambar 4.5 Rumah MBR di Kelurahan Dinoyo dengan status sewa
Sumber : Hasil Survei (2017)

4.3 *Affordability* MBR dalam Membeli Rumah

Kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan pokok setelah sandang dan pangan bagi masyarakat. Berkaitan hal tersebut, keseluruhan masyarakat belum dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan terutama bagi MBR, sehingga perlu diidentifikasi keterjangkauan perumahan MBR (Sulasman, 2012). Keterjangkauan perumahan (*Housing Affordability*) merupakan kemampuan dari suatu keluarga untuk membayar unit rumah yang akan dibeli dengan mempertimbangkan pendapatan dan pengeluaran keluarga (Sani, 2015). Pada tingkat kemampuan MBR dalam membeli rumah dibagi menjadi beberapa pembahasan berdasarkan empat perhitungan keterjangkauan. Adapun perhitungan keterjangkauan terdiri dari keterjangkauan sisa penghasilan, keterjangkauan cicilan, keterjangkauan pendapatan serta keterjangkauan transportasi. Hasil perhitungan keterjangkauan akan dijadikan basis data dari analisis pengelompokan.

4.3.1 *Residual Income/ Indeks Keterjangkauan Sisa Penghasilan (IK-SP)*

Konsep *residual income* merupakan konsep tingkat keterjangkauan dengan memperhatikan hasil pengurangan antara penghasilan keluarga per bulan dengan biaya

konsumsi non perumahan dan kebutuhan rumah per bulan (Rostiana, 2011) . Biaya kebutuhan rumah terdiri dari biaya listrik dan air per bulan serta biaya sewa rumah (jika keluarga tersebut status kepemilikan rumah masih sewa). Kebutuhan non-perumahan adalah kebutuhan selain untuk biaya rumah yaitu biaya makan sehari-hari, pendidikan, biaya transportasi, hingga biaya lingkungan yang dihitung per bulannya.

Suatu masyarakat dikatakan mampu berdasarkan keterjangkauan sisa penghasilan apabila nilai IK-SP bernilai positif, serta nilai sisa penghasilan tidak lebih dari 30 % pendapatan total (Sani dan Rahim, 2007) . Jika nilai IK-SP negatif artinya masyarakat tersebut tidak menjangkau dalam membeli rumah. Nilai IK-SP juga dapat dijadikan sebagai sasaran bagi pemerintah untuk pemberian sebuah bantuan, terutama jika masyarakat memiliki nilai IK-SP yang *deepness* (Rostiana, 2011). Pada penelitian ditampilkan hasil keterjangkauan berdasarkan kelurahan melalui perhitungan rata-rata dari hasil sisa penghasilan tiap keluarga MBR di kelurahan tersebut. Perhitungan lengkap keterjangkauan tiap keluarga dapat disimak pada **Lampiran 3-lampiran 7**. Tingkat keterjangkauan dengan perhitungan *residual income* per kelurahan di Kota Malang didapatkan dari perhitungan rata-rata kelompok keluarga MBR yang menghuni wilayah tersebut. Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan MBR pada masing-masing kelurahan di 5 (lima) Kecamatan di Kota Malang dijelaskan pada **tabel 4.13, tabel 4.14, tabel 4.15, tabel 4.16, dan tabel 4.17**

Tabel 4. 13 Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Klojen

| No | Kelurahan | Nilai IK-SP (Rupiah) | Keterangan |
|----|---------------|----------------------|-------------|
| 1 | Bareng | 461.000 | Tidak Mampu |
| 2 | Gadingkasri | 122.667 | Tidak Mampu |
| 3 | Kasin | 356.667 | Tidak Mampu |
| 4 | Kauman | 17.667 | Tidak Mampu |
| 5 | Kiduldalem | 105.000 | Tidak Mampu |
| 6 | Klojen | 0 | Tidak Mampu |
| 7 | Oro-Oro Dowo | 302.250 | Tidak Mampu |
| 8 | Penanggungan | 157.500 | Tidak Mampu |
| 9 | Rampal Claket | 545.833 | Tidak Mampu |
| 10 | Samaan | 332.500 | Tidak Mampu |
| 11 | Sukoharjo | 331.600 | Tidak Mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **Tabel 4.13** terdapat kelurahan di Kecamatan Klojen dengan rata-rata keterjangkauan sisa penghasilan 0 (nol) yaitu Kelurahan Klojen. Nilai tersebut memiliki artian bahwa MBR di Kelurahan Klojen hanya mampu memenuhi kebutuhan dasar keluarga mereka tiap bulannya (kebutuhan rumah dan non-rumah), juga mengindikasikan kecil kesempatan MBR di Kelurahan Klojen untuk membeli rumah. MBR di suatu

kelurahan dengan sisa penghasilan rata-rata tertinggi yaitu MBR di Kelurahan Rampal Claket sebesar Rp 545.833 per bulan. Pada Kecamatan Klojen tidak terdapat kelurahan dengan MBR yang menghuni di wilayah tersebut yang mampu dalam membeli rumah.

Tabel 4.14 Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Lowokwaru

| No | Kelurahan | IK-SP (Rupiah) | Keterangan |
|----|---------------|----------------|-------------|
| 1 | Dinoyo | 128.750 | Tidak Mampu |
| 2 | Jatimulyo | 413.000 | Tidak Mampu |
| 3 | Ketawanggede | 25.000 | Tidak Mampu |
| 4 | Lowokwaru | 245.889 | Tidak Mampu |
| 5 | Merjosari | 218.250 | Tidak Mampu |
| 6 | Mojolangu | 248.714 | Tidak Mampu |
| 7 | Sumbersari | 172.000 | Tidak Mampu |
| 8 | Tasikmadu | 484.000 | Tidak Mampu |
| 9 | Tlogomas | 527.400 | Mampu |
| 10 | Tulusrejo | 211.167 | Tidak Mampu |
| 11 | Tunggulwulung | 80.000 | Tidak Mampu |
| 12 | Tunjungsekar | 283.125 | Tidak Mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **tabel 4.14** menunjukkan tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Lowokwaru. MBR di Kecamatan tersebut memiliki sisa penghasilan tiap bulannya berkisar Rp 25.000 – Rp 527.400. MBR di Kelurahan Tlogomas memiliki sisa penghasilan rata-rata tertinggi diantara kelurahan yang lain. MBR di suatu kelurahan dengan hasil keterjangkauan sisa penghasilan rata-rata terendah (Rp 25.000 per bulannya) yaitu MBR yang tinggal di Kelurahan Ketawanggede. Berdasarkan hasil perhitungan hanya terdapat satu kelurahan di Kecamatan Lowokwaru dengan MBR yang menghuni di wilayah tersebut teridentifikasi mampu yaitu Kelurahan Tlogomas.

Tabel 4.15 Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Blimbing

| No | Kelurahan | IK-SP (Rupiah) | Keterangan |
|----|--------------|----------------|-------------|
| 1 | Arjosari | 627.750 | Mampu |
| 2 | Polowijen | 245.167 | Tidak Mampu |
| 3 | Balearjosari | 829.750 | Mampu |
| 4 | Belimbing | 96.000 | Tidak Mampu |
| 5 | Bunulrejo | 274.091 | Tidak Mampu |
| 6 | Jodipan | 207.727 | Tidak Mampu |
| 7 | Kesatrian | 165.000 | Tidak Mampu |
| 8 | Pandanwangi | 233.454 | Tidak Mampu |
| 9 | Polehan | 259.167 | Tidak Mampu |
| 10 | Purwantoro | 252.583 | Tidak Mampu |
| 11 | Purwodadi | 223.611 | Tidak Mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **tabel 4.15** menunjukkan besar nilai sisa penghasilan kelompok MBR yang tinggal di setiap kelurahan di Kecamatan Belimbing Kota Malang. Rentan nilai yaitu Rp

96.000 hingga Rp 829.750 per bulannya. Pada Kecamatan Belimbing, MBR di suatu kelurahan dengan sisa penghasilan rata-rata tertinggi adalah MBR di Kelurahan Balarjosari yaitu Rp 829.750 per bulannya. Terdapat dua kelurahan dengan MBR yang menghuni di wilayah tersebut dianggap mampu berdasarkan nilai IK-SP yaitu MBR di kelurahan Arjosari dan Balarjosari.

Tabel 4.16 Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Sukun

| No | Kelurahan | IK-SP (Rupiah) | Keterangan |
|----|-----------------|----------------|-------------|
| 1 | Bakalan Krajan | 218.667 | Tidak Mampu |
| 2 | Bandulan | 412.600 | Tidak Mampu |
| 3 | Bandungrejosari | 297.333 | Tidak Mampu |
| 4 | Ciptomulyo | 233.333 | Tidak Mampu |
| 5 | Gadang | 339.200 | Tidak Mampu |
| 6 | Karangbesuki | 411.666 | Tidak Mampu |
| 7 | Kebunsari | 180.833 | Tidak Mampu |
| 8 | Mulyorejo | 259.667 | Tidak Mampu |
| 9 | Pisang Candi | 240.500 | Tidak Mampu |
| 10 | Sukun | 350.278 | Tidak Mampu |
| 11 | Tanjungrejosari | 261.227 | Tidak Mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **tabel 4.16** tingkat keterjangkauan sisa penghasilan kelompok MBR setiap kelurahan di Kecamatan Sukun yaitu berkisar Rp 180.833 – Rp 412.600. Kelompok MBR di Kelurahan Bandulan merupakan MBR dengan hasil sisa penghasilan terbesar diantara kelurahan lain di Kecamatan Sukun yaitu Rp 412.600. Berdasarkan hasil perhitungan tidak terdapat kelurahan dengan MBR yang menghuni di dalamnya dianggap mampu berdasarkan nilai IK-SP, hal ini karena nilai sisa penghasilan melebihi 30 % pendapatan total.

Tabel 4.17 Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Kedungkandang

| No | Kelurahan | IK-SP (Rupiah) | Keterangan |
|----|---------------|----------------|-------------|
| 1 | Arjowinangun | 374.500 | Tidak Mampu |
| 2 | Bumiayu | 148.714 | Tidak Mampu |
| 3 | Buring | 383.182 | Tidak Mampu |
| 4 | Cemorokandang | 210.278 | Tidak Mampu |
| 5 | Kedungkandang | 187.000 | Tidak Mampu |
| 6 | Kotalama | 161.333 | Tidak Mampu |
| 7 | Lesanpuro | 294.500 | Tidak Mampu |
| 8 | Madyopuro | 309.000 | Tidak Mampu |
| 9 | Mergsono | 184.423 | Tidak Mampu |
| 10 | Sawojajar | 264.571 | Tidak Mampu |
| 11 | Tlogowaru | 468.857 | Mampu |
| 12 | Wonokoyo | 90.250 | Tidak Mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Tabel 4.17 merupakan hasil perhitungan IK-SP dengan mengurangi penghasilan total per bulan keluarga dengan pengeluaran total keluarga. Pada **Tabel 4.17** sisa

penghasilan MBR Kecamatan Kedungkandang berkisar Rp 90.250 hingga Rp 468.857. MBR yang tinggal di Kelurahan Tlogowaru memiliki nilai sisa penghasilan tertinggi dibandingkan dengan kelurahan lain di Kecamatan Kedungkandang. Kelurahan dengan hasil sisa penghasilan terendah berdasarkan rata-rata sisa penghasilan kelompok keluarga di Kecamatan Kedungkandang yaitu MBR di Kelurahan Wonokoyo dengan nilai Rp 90.250 per bulannya. MBR di Kelurahan Wonokoyo merupakan kelompok MBR yang dianggap mampu berdasarkan IK-SP.

4.3.2 *Repayment Affordability* (Keterjangkauan cicilan)

Konsep keterjangkauan cicilan (*repayment affordability*) beranggapan bahwa tingkat keterjangkauan dipengaruhi oleh kemampuan sebuah keluarga untuk memikul beban pembayaran angsuran atau cicilan perumahan (Hill, 2009). Kemampuan MBR dalam keterjangkauan cicilan diwakilkan dengan sisa penghasilan yang dibandingkan dengan besar cicilan yang diberlakukan oleh suatu lembaga keuangan (Rostiana, 2011). Konsep tingkat keterjangkauan cicilan berdasarkan data perbankan (BTN) untuk mengetahui besar cicilan tiap bulannya, terdiri dari data bunga, harga rumah subsidi, serta tenor (jangka waktu yang diberlakukan untuk membayar). Keterjangkauan cicilan menggunakan hasil perhitungan konven yang dilakukan oleh pihak perbankan. Hasil perhitungan bunga majemuk akan didapat nilai cicilan dari setiap tenor pada **tabel 4.18**.

Tabel 4.18 Cicilan yang diberlakukan berdasarkan tenor

| Tingkat Suku Bunga | i = 5% | | | |
|--------------------|-----------|-----------|----------|----------|
| | 5 Tahun | 10 Tahun | 15 Tahun | 20 Tahun |
| Lama Angsuran | | | | |
| Kemampuan mencicil | 2.297.950 | 1.291.560 | 962.628 | 803.628 |

Sumber : BTN Kota Malang

Langkah menentukan keterjangkauan perumahan berpatokan melalui hasil dari *residual income* (**tabel 4.13 – tabel 4.17**) yang kemudian dikaitkan dengan besaran mengangsur sesuai dengan hasil perhitungan lembaga keuangan perbankan (**tabel 4.18**). Apabila sisa penghasilan sama besar atau lebih besar dibandingkan dengan besaran cicilan yang diberlakukan (**tabel 4.18**), maka keluarga tersebut dianggap mampu mencicil sesuai tenor. Perhitungan dilakukan terhadap setiap keluarga MBR, kemudian dilakukan rata-rata hasil perhitungan keterjangkauan keluarga MBR yang menghuni di suatu wilayah untuk mengetahui keterjangkauan wilayah tersebut.

Tabel 4.19 Tingkat Keterjangkauan cicilan Kecamatan Klojen

| No | Kelurahan | IK-SP (Rupiah)* | Kemampuan cicilan |
|----|-------------|-----------------|-------------------|
| 1 | Bareng | 461.000 | Tidak mampu |
| 2 | Gadingkasri | 122.667 | Tidak mampu |
| 3 | Kasin | 356.667 | Tidak mampu |

| No | Kelurahan | IK-SP (Rupiah)* | Kemampuan cicilan |
|----|---------------|-----------------|-------------------|
| 4 | Kauman | 17.667 | Tidak mampu |
| 5 | Kiduldalem | 105.000 | Tidak mampu |
| 6 | Klojen | 0 | Tidak mampu |
| 7 | Oro-Oro Dowo | 302.250 | Tidak mampu |
| 8 | Penanggungan | 157.500 | Tidak mampu |
| 9 | Rampal Claket | 545.833 | Tidak mampu |
| 10 | Samaan | 332.500 | Tidak mampu |
| 11 | Sukoharjo | 331.600 | Tidak mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

*) *Indek keterjangkauan sisa penghasilan hasil rata-rata perhitungan tiap keluarga MBR di kelurahan tersebut*

Pada **tabel 4.19** dapat diidentifikasi tingkat keterjangkauan cicilan berpatokan pada nilai cicilan yang diberlakukan dengan hasil sisa penghasilan MBR Kecamatan Klojen (**tabel 4.19**). MBR di Kecamatan Klojen dengan sisa penghasilan tersebut umumnya tidak terdapat kelurahan dengan MBR yang menghuni di dalamnya mampu mencicil rumah sesuai dengan angsuran yang diberlakukan.

Tabel 4. 20 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Lowokwaru

| No | Kelurahan | IK-SP* | Kemampuan cicilan |
|----|---------------|---------|-------------------|
| 1 | Dinoyo | 128.750 | Tidak mampu |
| 2 | Jatimulyo | 413.000 | Tidak mampu |
| 3 | Ketawanggede | 25.000 | Tidak mampu |
| 4 | Lowokwaru | 245.889 | Tidak mampu |
| 5 | Merjosari | 218.250 | Tidak mampu |
| 6 | Mojolangu | 248.714 | Tidak mampu |
| 7 | Sumpalsari | 172.000 | Tidak mampu |
| 8 | Tasikmadu | 484.000 | Tidak mampu |
| 9 | Tlogomas | 527.400 | Tidak mampu |
| 10 | Tulusrejo | 211.167 | Tidak mampu |
| 11 | Tunggulwulung | 80.000 | Tidak mampu |
| 12 | Tunjungsekar | 283.125 | Tidak mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

*) *Indek Keterjangkauan Sisa Penghasilan hasil rata-rata perhitungan tiap keluarga MBR di Kelurahan tersebut*

Pada **tabel 4.20** umumnya keluarga tergolong MBR di Kecamatan Lowokwaru tidak mampu dalam mengangsur rumah sesuai dengan besaran cicilan yang diberlakukan oleh pihak lembaga keuangan. Hal ini berkaitan dengan sisa penghasilan yang masih dibawah nilai angsuran pada tenor maksimal.

Tabel 4. 21 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Blimbing

| No | Kelurahan | IK-SP* | Kemampuan cicilan |
|----|--------------|---------|-------------------|
| 1 | Arjosari | 627.750 | Tidak mampu |
| 2 | Polowijen | 245.167 | Tidak mampu |
| 3 | Balearjosari | 829.750 | Mampu 20 tahun |
| 4 | Belimbing | 96.000 | Tidak mampu |
| 5 | Bunulrejo | 274.091 | Tidak mampu |
| 6 | Jodipan | 207.727 | Tidak mampu |
| 7 | Kesatrian | 165.000 | Tidak mampu |

| No | Kelurahan | IK-SP* | Kemampuan cicilan |
|----|-------------|---------|-------------------|
| 8 | Pandanwangi | 233.454 | Tidak mampu |
| 9 | Polehan | 259.167 | Tidak mampu |
| 10 | Purwantoro | 252.583 | Tidak Mampu |
| 11 | Purwodadi | 223.611 | Tidak Mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

*) *Indek Keterjangkauan Sisa Penghasilan hasil rata-rata perhitungan tiap Keluarga MBR di Kelurahan tersebut*

Tabel 4.21 menunjukkan terdapat MBR di suatu kelurahan di Kecamatan Blimbing yang mampu mencicil rumah dengan rentan waktu 20 tahun. MBR di Kelurahan Balearjosari merupakan kelurahan dengan rata-rata sisa penghasilan yang mampu mencicil angsuran yang diberlakukan oleh lembaga keuangan.

Tabel 4. 22 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Sukun

| No | Kelurahan | IK-SP* (rupiah) | Kemampuan cicilan |
|----|-----------------|-----------------|-------------------|
| 1 | Bakalan Krajan | 218.667 | Tidak mampu |
| 2 | Bandulan | 412.600 | Tidak mampu |
| 3 | Bandungrejosari | 297.333 | Tidak mampu |
| 4 | Ciptomulyo | 233.333 | Tidak mampu |
| 5 | Gadang | 339.200 | Tidak mampu |
| 6 | Karangbesuki | 411.666 | Tidak mampu |
| 7 | Kebunsari | 180.833 | Tidak mampu |
| 8 | Mulyorejo | 259.667 | Tidak mampu |
| 9 | Pisang Candi | 240.500 | Tidak mampu |
| 10 | Sukun | 350.278 | Tidak mampu |
| 11 | Tanjungrejosari | 261.227 | Tidak mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

*) *Indek Keterjangkauan Sisa Penghasilan hasil rata-rata perhitungan tiap keluarga MBR di Kelurahan tersebut*

Tingkat kemampuan mencicil pada **tabel 4.22** berdasarkan hasil sisa penghasilan per bulan rata-rata keluarga MBR yang menghuni pada tiap kelurahan yang dibandingkan dengan besar cicilan yang diberlakukan oleh lembaga keuangan. Pada **tabel 4.22** tidak terdapat MBR yang mampu mencicil atau mengangsur rumah sesuai dengan besaran angsuran yang diberlakukan. Hal ini karena rata-rata sisa penghasilan tertinggi pada Kecamatan Blimbing yaitu 412.600, sedangkan besaran angsuran pada tenor maksimal (20 tahun) sebesar Rp 803.628

Tabel 4. 23 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Kedungkandang

| No | Kelurahan | IK-SP* (Rupiah) | Kemampuan Mencicil |
|----|---------------|-----------------|--------------------|
| 1 | Arjowinangun | 374.500 | Tidak mampu |
| 2 | Bumiayu | 148.714 | Tidak mampu |
| 3 | Buring | 383.182 | Tidak mampu |
| 4 | Cemorokandang | 210.278 | Tidak mampu |
| 5 | Kedungkandang | 187.000 | Tidak mampu |
| 6 | Kotalama | 161.333 | Tidak mampu |
| 7 | Lesanpuro | 294.500 | Tidak mampu |
| 8 | Madyopuro | 309.000 | Tidak mampu |
| 9 | Mergsono | 184.423 | Tidak mampu |

| No | Kelurahan | IK-SP* (Rupiah) | Kemampuan Mencicil |
|----|-----------|-----------------|--------------------|
| 10 | Sawojajar | 264.571 | Tidak mampu |
| 11 | Tlogowaru | 468.857 | Tidak mampu |
| 12 | Wonokoyo | 90.250 | Tidak mampu |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

*) *Indek Keterjangkauan Sisa Penghasilan hasil rata-rata perhitungan tiap Keluarga MBR di Kelurahan tersebut*

Pada **tabel 4.23** MBR di Kecamatan Kedungkandang dengan rata-rata sisa penghasilan terendah Rp 90.250 dan tertinggi 468.857, teridentifikasi tidak terdapat kelurahan dengan MBR yang menghuni di dalamnya yang mampu mengangsur rumah sesuai dengan besaran cicilan yang diberlakukan.

4.3.3 *Income Affordability* (Keterjangkauan Pendapatan/IK-KP)

Tingkat keterjangkauan pendapatan berdasarkan hasil rasio harga jual rumah terhadap tingkat penghasilan total keluarga dalam sebulan (Rostiana, 2011). Harga jual rumah subsidi di Kota Malang berdasarkan data BTN sebesar Rp 123.000.000. Pada perhitungan harga rumah dirasiokan dengan jumlah bulan selama 20 tahun (jangka waktu cicilan maksimal) yaitu 240 bulan, sehingga didapat harga rumah (jika diasumsikan per bulannya) yaitu Rp.512.500. Perhitungan *income affordability* menggunakan **persamaan (3-4)**. Hasil perhitungan kemudian dibandingkan dengan kriteria keterjangkauan (**tabel 4.26**), sehingga dapat diketahui suatu kelurahan mampu atau tidak dalam memiliki rumah.

Tabel 4.24 Kriteria Keterjangkauan Pendapatan

| Nilai IK-KP | Keterjangkaun |
|--------------------------------|-------------------------|
| Lebih dari 5 | Sangat tidak terjangkau |
| 4,1-5,0 | Tidak terjangkau |
| 3,1-4,0 | cukup terjangkau |
| Kurang dari atau sama dengan 3 | Sangat terjangkau |

Sumber : Rostiana (2011)

Hasil perhitungan dilakukan per kelurahan di lima kecamatan Kota Malang. Penelitian dilakukan dengan menghitung rata-rata dari nilai *income affordability* tiap keluarga MBR di kelurahan tersebut. Hasil perhitungan *income affordability* tiap keluarga (**Lampiran 3 hingga lampiran 7**), berikut merupakan hasil perhitungan berdasarkan kelurahan.

1. Kecamatan Klojen

Kecamatan Klojen merupakan kecamatan dengan jumlah MBR terendah dibandingkan dengan kecamatan yang lain berdasarkan data PBDT Kota Malang tahun 2016. Kecamatan Klojen yang terdiri dari 11 kelurahan memiliki tingkat keterjangkauan yang berbeda-beda. **Tabel 4.25** merupakan hasil perhitungan

keterjangkauan pendapatan keluarga MBR di setiap kelurahan di Kecamatan Klojen.

Menjangkau atau tidaknya suatu keluarga di suatu kelurahan berdasarkan keterjangkauan pendapatan yaitu melalui rata-rata hasil perhitungan IK-KP. Tiap keluarga diidentifikasi terlebih dahulu nilai IK-KP kemudian dirasiokan dengan jumlah keseluruhan keluarga yang menjadi sampel di wilayah tersebut. Sehingga dapat diketahui suatu kelurahan dengan MBR yang menghuni di dalamnya menjangkau atau tidak dalam membeli rumah.

Tabel 4.25 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Klojen

| No | Kelurahan | Nilai Keterjangkauan Pendapatan |
|----|---------------|---------------------------------|
| 1 | Bareng | 4,1 |
| 2 | Gadingkasri | 8,2 |
| 3 | Kasin | 8,3 |
| 4 | Kauman | 59,8 |
| 5 | Kiduldalem | 26,2 |
| 6 | Klojen | 12,6 |
| 7 | Oro-Oro Dowo | 6,5 |
| 8 | Penanggungan | 30,4 |
| 9 | Rampal Claket | 1,1 |
| 10 | Samaan | 2,7 |
| 11 | Sukoharjo | 2,3 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Tabel 4.25 menunjukkan tingkat keterjangkauan pendapatan MBR di setiap kelurahan di Kecamatan Klojen, yang menjangkau dalam membeli rumah yaitu MBR di kelurahan yang memiliki nilai tingkat keterjangkauan dibawah 4,1-5,0. Berdasarkan hal tersebut, MBR di suatu kelurahan yang dianggap mampu yaitu Kelurahan Rampal Claket, Kelurahan Samaan, dan Kelurahan Sukoharjo dengan kelompok keluarga MBR yang menghuni di dalamnya. MBR di kelurahan dengan nilai dibawah 3 yang termasuk “sangat mampu” diantaranya MBR di Kelurahan Rampal Claket, Samaan, dan Sukoharjo

2. Kecamatan Lowokwaru

Kecamatan Lowokwaru merupakan kecamatan yang terdiri dari 12 kelurahan dengan tingkat keterjangkauan masyarakat dalam membeli rumah berdasarkan pendapatan berbeda-beda. Suatu kelurahan dikatakan menjangkau dalam membeli rumah apabila nilai perhitungan rata-rata keterjangkauan pendapatan kurang dari 4,1-5,0. Berdasarkan hal tersebut maka dapat diidentifikasi dari **tabel 4.26** mampu tidaknya MBR di suatu kelurahan di Kecamatan Lowokwaru.

Tabel 4.26 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Lowokwaru

| No | Kelurahan | Nilai Keterjangkauan Pendapatan |
|----|---------------|---------------------------------|
| 1 | Dinoyo | 13,1 |
| 2 | Jatimulyo | 3,1 |
| 3 | Ketawanggede | 5,1 |
| 4 | Lowokwaru | 16,4 |
| 5 | Merjosari | 10,9 |
| 6 | Mojolangu | 30,4 |
| 7 | Sumbersari | 2,0 |
| 8 | Tasikmadu | 1,6 |
| 9 | Tlogomas | 0,5 |
| 10 | Tulusrejo | 9,5 |
| 11 | Tunggulwulung | 7,9 |
| 12 | Tunjungsekar | 9,8 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Berdasarkan kriteria dan hasil perhitungan keterjangkauan pendapatan kelurahan di Kecamatan Lowokwaru (**tabel 4.26**), jumlah kelurahan dengan MBR yang menghuni didalamnya dianggap mampu yaitu sebanyak 4 kelurahan. Adapun diantaranya MBR di Kelurahan Jatimulyo, Summersari, Tasikmadu, dan Tlogomas. Terdapat MBR di 3 (tiga) kelurahan yang tergolong “sangat mampu” karena nilai dibawah 3,0 yaitu Kelurahan Summersari, Tasikmadu, Tlogomas.

3. Kecamatan Blimbing

Kecamatan Blimbing merupakan kecamatan yang terdiri dari 11 kelurahan. Perhitungan keterjangkauan pendapatan suatu kelurahan dilakukan untuk menentukan wilayah tersebut mampu atau tidak. **Tabel 4.27** merupakan jabaran hasil perhitungan keterjangkauan pendapatan MBR di setiap kelurahan di Kecamatan Blimbing.

Tabel 4.27 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Blimbing

| No | Kelurahan | Nilai Keterjangkauan Pendapatan |
|----|--------------|---------------------------------|
| 1 | Arjosari | 1,0 |
| 2 | Polowijen | 11,5 |
| 3 | Balearjosari | 0,8 |
| 4 | Belimbing | 14,9 |
| 5 | Bunulrejo | 28,5 |
| 6 | Jodipan | 18,7 |
| 7 | Kesatrian | 3,7 |
| 8 | Pandanwangi | 5,9 |
| 9 | Polehan | 22,1 |
| 10 | Purwantoro | 6,7 |
| 11 | Purwodadi | 30,3 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Berdasarkan **tabel 4.27** dapat diketahui kriteria tingkat keterjangkauan pendapatan MBR di setiap kelurahan di Kecamatan Blimbing yang menjangkau dalam membeli rumah. MBR di suatu kelurahan yang memiliki nilai rata-rata keterjangkauan

dibawah 4,1-5,0 (tidak mampu) diantaranya MBR di Kelurahan Arjosari, Balarjosari, Kesatrian. MBR di suatu kelurahan yang tergolong “*sangat mampu*” yaitu MBR di Kelurahan Arjosari dan MBR di Kelurahan Balarjosari.

4. Kecamatan Sukun

Kecamatan Sukun merupakan kecamatan yang terdiri dari 11 kelurahan dengan tingkat keterjangkauan masyarakat dalam membeli rumah yang berbeda. Pada penelitian, suatu kelurahan dikatakan menjangkau apabila nilai rata-rata keterjangkauan perumahan dibawah nilai 4,1-5,0. Adapun hasil perhitungan keterjangkauan pendapat Kecamatan Sukun dapat disimak pada **tabel 4.28**

Tabel 4.28 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Sukun

| No | Kelurahan | Nilai Keterjangkauan Pendapatan |
|----|-----------------|---------------------------------|
| 1 | Bakalan Krajan | 3,1 |
| 2 | Bandulan | 3,9 |
| 3 | Bandungrejosari | 1,7 |
| 4 | Ciptomulyo | 8,5 |
| 5 | Gadang | 3,0 |
| 6 | Karangbesuki | 2,0 |
| 7 | Kebunsari | 5,0 |
| 8 | Mulyorejo | 21,6 |
| 9 | Pisang Candi | 9,1 |
| 10 | Sukun | 18,9 |
| 11 | Tanjungrejosari | 34,1 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Berdasarkan kriteria dan hasil perhitungan keterjangkauan pendapatan kelurahan di Kecamatan Sukun yang menjangkau dalam membeli rumah yaitu MBR di Kelurahan Bakalan Krajan, Bandulan, Bandungrejosari, Gadang, dan Karangbesuki. Disimpulkan terdapat MBR di 5 (lima) kelurahan di Kecamatan Sukun yang terbilang mampu. Hal ini dipengaruhi oleh tingginya pendapatan MBR per bulan jika dibandingkan dengan harga jual rumah.

5. Kecamatan Kedungkandang

Kecamatan Kedungkandang merupakan kecamatan yang terdiri dari 12 kelurahan dengan tingkat keterjangkauan masyarakat di suatu kelurahan yang berbeda. Kecamatan Kedungkandang merupakan kecamatan dengan jumlah keluarga MBR terbanyak berdasarkan PBDT Kota Malang 2016. Berdasarkan hasil perhitungan rata-rata keterjangkauan pendapatan kelompok MBR yang menghuni di setiap kelurahan di Kecamatan Kedungkandang, maka dapat diketahui kelurahan mana saja yang dianggap mampu dan tidak mampu.

Tabel 4.29 Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Kedungkandang

| No | Kelurahan | Nilai Keterjangkauan Pendapatan |
|----|---------------|---------------------------------|
| 1 | Arjowinangun | 3,2 |
| 2 | Bumiayu | 6,8 |
| 3 | Buring | 6,5 |
| 4 | Cemorokandang | 9,5 |
| 5 | Kedungkandang | 6,1 |
| 6 | Kotalama | 6,1 |
| 7 | Lesanpuro | 5,2 |
| 8 | Madyopuro | 4,6 |
| 9 | Mergsono | 51,1 |
| 10 | Sawojajar | 8,8 |
| 11 | Tlogowaru | 2,7 |
| 12 | Wonokoyo | 7,7 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Berdasarkan **tabel 4.29** MBR di suatu kelurahan di Kecamatan Kedungkandang yang menjangkau dalam membeli rumah yaitu kelompok MBR di 2 (dua) kelurahan. MBR yang dianggap mampu berdasarkan perhitungan keterjangkauan pendapatan yaitu MBR yang tinggal di Kelurahan Arjowinangun dan Tlogowaru. Kedua kelurahan tersebut memiliki nilai kurang dari 3,0 yang tergolong “sangat mampu”.

4.3.4 *Housing Transportation Affordability* (Keterjangkauan Transportasi/IK-Tr)

Housing Transportasi Affordability (IK-Tr) merupakan tingkat keterjangkauan MBR dalam membeli rumah dilihat dari hasil perbandingan pengeluaran untuk transportasi tiap bulannya dengan sisa penghasilan. Pada perhitungan IK-Tr, pengeluaran transportasi meliputi pengeluaran yang dikeluarkan oleh sebuah keluarga untuk keperluan bahan bakar dan cicilan kendaraan (jika status kepemilikan kendaraan masih kredit) yang dikeluarkan tiap bulannya (Rostiana, 2011). Khusus perhitungan IK-Tr, sisa penghasilan merupakan perhitungan dari penghasilan total keluarga dikurangi dengan pengeluaran untuk keperluan rumah dan non rumah per bulan (pengeluaran transportasi tidak termasuk perhitungan pada sisa penghasilan). Perhitungan IK-Tr menggunakan **persamaan (3-5)**. MBR dikatakan menjangkau dalam membeli rumah jika hasil perhitungan semakin menunjukkan nilai rasio yang rendah. Berkaitan hal tersebut MBR yang memiliki nilai IK-Tr 0 - 0.4 dianggap mampu, sedangkan MBR dengan nilai IK-TR > 4,1 dianggap tidak mampu.

Keterjangkauan MBR di suatu kelurahan dari nilai rata-rata perhitungan IK-Tr. Adapun hasil perhitungan lengkap IK-Tr tiap keluarga MBR Kota Malang terdapat di **lampiran 3 - lampiran 7**. Hasil perhitungan tingkat keterjangkauan pendapatan disetiap kelurahan pada 5 (lima) kecamatan Kota Malang yang dihuni oleh keluarga tergolong MBR terdapat pada **tabel 4.30, tabel 4.31, tabel 4.32, tabel 4.33 dan tabel 4.34**.

Tabel 4.30 Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Klojen

| No | Kelurahan | IK-TR |
|----|---------------|-------|
| 1 | Bareng | 0,31 |
| 2 | Gadingkasri | 0,53 |
| 3 | Kasin | 0,38 |
| 4 | Kauman | 0,52 |
| 5 | Kiduldalem | 0,57 |
| 6 | Klojen | 1,18 |
| 7 | Oro-Oro Dowo | 0,34 |
| 8 | Penanggungan | 0,59 |
| 9 | Rampal Claket | 0,34 |
| 10 | Samaan | 0,34 |
| 11 | Sukoharjo | 0,35 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **tabel 4.30** berdasarkan ketentuan perhitungan, kelurahan di Kecamatan Klojen yang memiliki nilai 0-0.4 yaitu kelurahan yang berisi keluarga MBR yang mampu membeli rumah. Terdapat 6 kelurahan yang dianggap mampu diantaranya Kelurahan Bareng, Kelurahan Kasin, Kelurahan Oro-oro dowo, Kelurahan Rampal Claket, Kelurahan Samaan, serta Kelurahan Sukoharjo. Hal ini berkaitan dengan besaran pendapatan dan pengeluaran transportasi suatu rumah tiap bulannya. Pada keenam kelurahan yang diidentifikasi sebagai kelurahan yang mampu dalam membeli rumah menunjukkan bahwa nilai pendapatan lebih besar dibandingkan dengan pengeluaran transportasi, sehingga dapat menutupi pengeluaran tersebut.

Tabel 4.31 Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Lowokwaru

| No | Kelurahan | IK-TR |
|----|---------------|-------|
| 1 | Dinoyo | 0,55 |
| 2 | Jatimulyo | 0,33 |
| 3 | Ketawanggede | 0,77 |
| 4 | Lowokwaru | 0,44 |
| 5 | Merjosari | 0,45 |
| 6 | Mojolangu | 0,48 |
| 7 | Sumbersari | 0,04 |
| 8 | Tasikmadu | 0,31 |
| 9 | Tlogomas | 0,13 |
| 10 | Tulusrejo | 0,38 |
| 11 | Tunggulwulung | 0,73 |
| 12 | Tunjungsekar | 0,40 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **tabel 4.31** merupakan hasil perhitungan keterjangkauan perumahan berdasarkan pengeluaran transportasi pada MBR di Kecamatan Lowokwaru. Sebanyak 6 kelurahan dengan keluarga MBR yang menghuni di wilayah tersebut dianggap mampu yaitu MBR di Kelurahan Jatimulyo, kelurahan Sumbersari, Kelurahan Tasikmadu, Kelurahan Tlogomas, Tunjungsekar dan Tulusrejo. Semakin kecil nilai keterjangkauan maka semakin besar kesempatan MBR dalam membeli rumah.

Tabel 4.32 Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Blimbing

| No | Kelurahan | IK-SP |
|----|--------------|-------|
| 1 | Arjosari | 0,21 |
| 2 | Polowijen | 0,49 |
| 3 | Balearjosari | 0,12 |
| 4 | Belimbing | 0,54 |
| 5 | Bunulrejo | 0,46 |
| 6 | Jodipan | 0,53 |
| 7 | Kesatrian | 0,36 |
| 8 | Pandanwangi | 0,52 |
| 9 | Polehan | 0,41 |
| 10 | Purwantoro | 0,41 |
| 11 | Purwodadi | 0,47 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **tabel 4.32** dapat diidentifikasi bahwa Kecamatan Blimbing terdiri dari 11 kelurahan namun hanya beberapa kelurahan yang dianggap mampu berdasarkan perhitungan keterjangkauan perumahan dari pengeluaran transportasi. Terdapat 3 kelurahan yang dianggap mampu berdasarkan perhitungan pendapatan total dan pengeluaran transportasi suatu keluarga yang tergolong MBR di Kecamatan Blimbing. Adapun MBR di suatu kelurahan yang dapat menjangkau membeli rumah adalah MBR yang tinggal di Kelurahan Arjosari, Kelurahan Balearjosari dan Kelurahan Kesatrian.

Tabel 4.33 Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Sukun

| No | Kelurahan | IK-TR |
|----|-----------------|-------|
| 1 | Bakalan Krajan | 0,33 |
| 2 | Bandulan | 0,38 |
| 3 | Bandungrejosari | 0,32 |
| 4 | Ciptomulyo | 0,40 |
| 5 | Gadang | 0,31 |
| 6 | Karangbesuki | 0,32 |
| 7 | Kebunsari | 0,24 |
| 8 | Mulyorejo | 0,45 |
| 9 | Pisang Candi | 0,43 |
| 10 | Sukun | 0,38 |
| 11 | Tanjungrejosari | 0,41 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Pada **tabel 4.33** menunjukkan hasil perhitungan dengan 8 kelurahan yang MBR-nya mampu membeli rumah, diantaranya MBR yang tinggal di Kelurahan Bakalan Krajan, Bandulan, Bandungrejosari, Ciptomulyo, Gadang, Karangbesuki, Kebunsari, dan Sukun. Delapan kelurahan tersebut teridentifikasi memiliki nilai keterjangkauan transportasi kurang dari sama dengan 0,40. Nilai didapatkan melalui hasil keterjangkauan transportasi setiap keluarga yang menghuni di kelurahan tersebut, kemudian dilakukan rata-rata untuk mengetahui nilai keterjangkauan satu kelurahan.

Tabel 4.34 Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Kedungkandang

| No | Kelurahan | IK-TR |
|----|---------------|-------|
| 1 | Arjowinangun | 0,38 |
| 2 | Bumiayu | 0,45 |
| 3 | Buring | 0,36 |
| 4 | Cemorokandang | 0,45 |
| 5 | Kedungkandang | 0,42 |
| 6 | Kotalama | 0,49 |
| 7 | Lesanpuro | 0,47 |
| 8 | Madyopuro | 0,29 |
| 9 | Mergsono | 0,54 |
| 10 | Sawojajar | 0,43 |
| 11 | Tlogowaru | 0,28 |
| 12 | Wonokoyo | 0,55 |

Sumber : Hasil Analisis (2017)

Tabel 4.34 menunjukkan sebanyak 12 kelurahan yang terdapat pada Kecamatan Kedungkandang, hanya beberapa kelurahan yang dianggap mampu. Mampu tidaknya suatu kelurahan berdasarkan keterjangkauan transportasi apabila nilai hasil rata-rata tingkat keterjangkauan tiap keluarga yang menghuni di kelurahan tersebut kurang dari sama dengan 0,40. Pada **tabel 4.34** MBR di Kecamatan Kedungkandang yang tergolong mampu berdasarkan keterjangkaun transportasi yaitu MBR yang tinggal di Kelurahan Arjowinangun, Buring, Madyopuro, dan Tlogowaru.

4.4 Kelompok MBR sesuai dengan Tingkat Keterjangkauan

Mengidentifikasi kelompok MBR berdasarkan kelurahan yang menjadi daerah tempat tinggal menjangkau atau tidaknya dalam membeli rumah, yaitu dengan menggunakan analisis *cluster* (pengelompokan). Analisis *cluster* dilakukan untuk mengelompokkan objek ke dalam kelompok-kelompok sesuai dengan karakteristik tertentu. Metode yang digunakan dalam analisis ini yaitu metode *ward*, menggabungkan perhitungan yang lengkap dan memaksimalkan homogenitas di dalam satu kelompok.

1. *Cluster optimum*

Hal yang menjadi penentu utama yaitu penentuan jumlah *cluster* optimum yang dapat terjadi. *Cluster optimum* yang terbentuk dapat dilihat dari hasil tabel *agglomeration schedule* yang terdapat pada **Lampiran 4**. Berdasarkan *agglomeration schedule* penelitian, dapat diketahui bahwa *cluster optimum* terdiri dari 2 *cluster* minimum dan 4 *cluster* maksimum. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kelompok MBR berdasarkan tingkat keterjangkauan yang diwakilkan dengan kelompok kelurahan tempat huni mereka di Kota Malang terdiri dapat terdiri dari 2 kelompok hingga 4 kelompok, namun pada penelitian diasumsikan 2 kelompok yaitu kelompok kelurahan yang dianggap “tidak mampu” dan kelompok kelurahan yang dianggap “mampu”.

Tabel 4.35 Pengelompokan MBR di suatu Kelurahan tempat tinggal berdasarkan tingkat keterjangkauan

| Cluster | Jumlah Anggota | Kelurahan |
|---------|----------------|---|
| 1 | 53 | Bandungrejosari, Sumbersari, Bakalan Krajan, Kesatrian, Kebonsari, Ketawanggede, Lesanpuro, Pandanwangi, KotaLama, Kedungkandang, Purwantoro, Bumiayu, Wonokoyo, Gadingkasri, Ciptomulyo, Sawojajar, Pisangcandi, Tulusrejo, Tunjungsekar, Merjosari, Polowijen, Belimbing, Lowokwaru, Jodipan, Mulyorejo, Tanjungrejo, Kauman, Kiduldalem, Penanggungan, Mergosono, Purwodadi, Mojolangu, Polehan, Bunulrejo, Cemorokandang, Klojen, Dinoyo, Tunggulwulung, Tasikmadu, Madyopuro, Bareng, Gadang, Karangbesuki, Rampal Claket, Oro-orodowo, Samaan, Sukoharjo, Buring, Kasin, Arjowinangun, Bandulan, Sukun, Jatimulyo |
| 2 | 4 | Tlogomas, Balarjosari, Arjosari, dan Tlogowaru, |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Tabel 4.35 menunjukkan kelompok kelurahan berdasarkan tingkat keterjangkauannya, Kelompok terbagi menjadi dua kelompok kelurahan (kelompok yang dianggap mampu dan kurang mampu) berdasarkan keempat perhitungan keterjangkauan. Kelurahan yang dianggap mampu terdiri dari hanya 4 kelurahan, sedangkan yang kurang mampu terdiri dari 53 kelurahan. Berdasarkan hasil pengelompokan tersebut dapat diketahui bahwa masih banyak kelompok MBR yang kurang menjangkau dalam membeli rumah.

2. *Clustering* melalui dendogram

Dendogram merupakan grafik atau hasil pengelompokan melalui metode *ward* dengan bantuan SPSS. Jumlah anggota kelompok dapat ditentukan dengan melihat pemetaan pada grafik *cluster* atau dendogram (**Gambar 4.6**). Pada dasarnya hasil dendogram memiliki kesamaan dengan tabel *agglomeration schedule*, hanya berbeda dalam bentuk penyajian. Berdasarkan hasil *dendogram* maka dapat dibentuk dua pengelompokan kelurahan di Kota Malang yang dihuni oleh MBR berdasarkan tingkat keterjangkauan.

Pengelompokan berisi beberapa kelurahan dengan MBR yang menghuni di wilayah tersebut sesuai tingkat keterjangkauan yang dilihat dari hasil empat perhitungan. Pada (**Gambar 4.6**) terdapat 2 kelompok dengan kelompok 2 sebagian besar merupakan kelompok MBR di suatu kelurahan yang mampu membeli rumah dari hasil perhitungan keterjangkauan sisa penghasilan, keterjangkauan pendapatan, serta keterjangkauan transportasi, Namun pada perhitungan keterjangkauan cicilan umumnya kecil kemungkinan dikatakan mampu dalam mengangsur rumah. Kelompok 1 berisi kelompok MBR yang hanya mampu di dua perhitungan yaitu keterjangkauan pendapatan dan keterjangkauan transportasi, sedangkan berdasarkan keterjangkauan sisa penghasilan dan cicilan tidak ada satu kelompok MBR di suatu kelurahan-pun

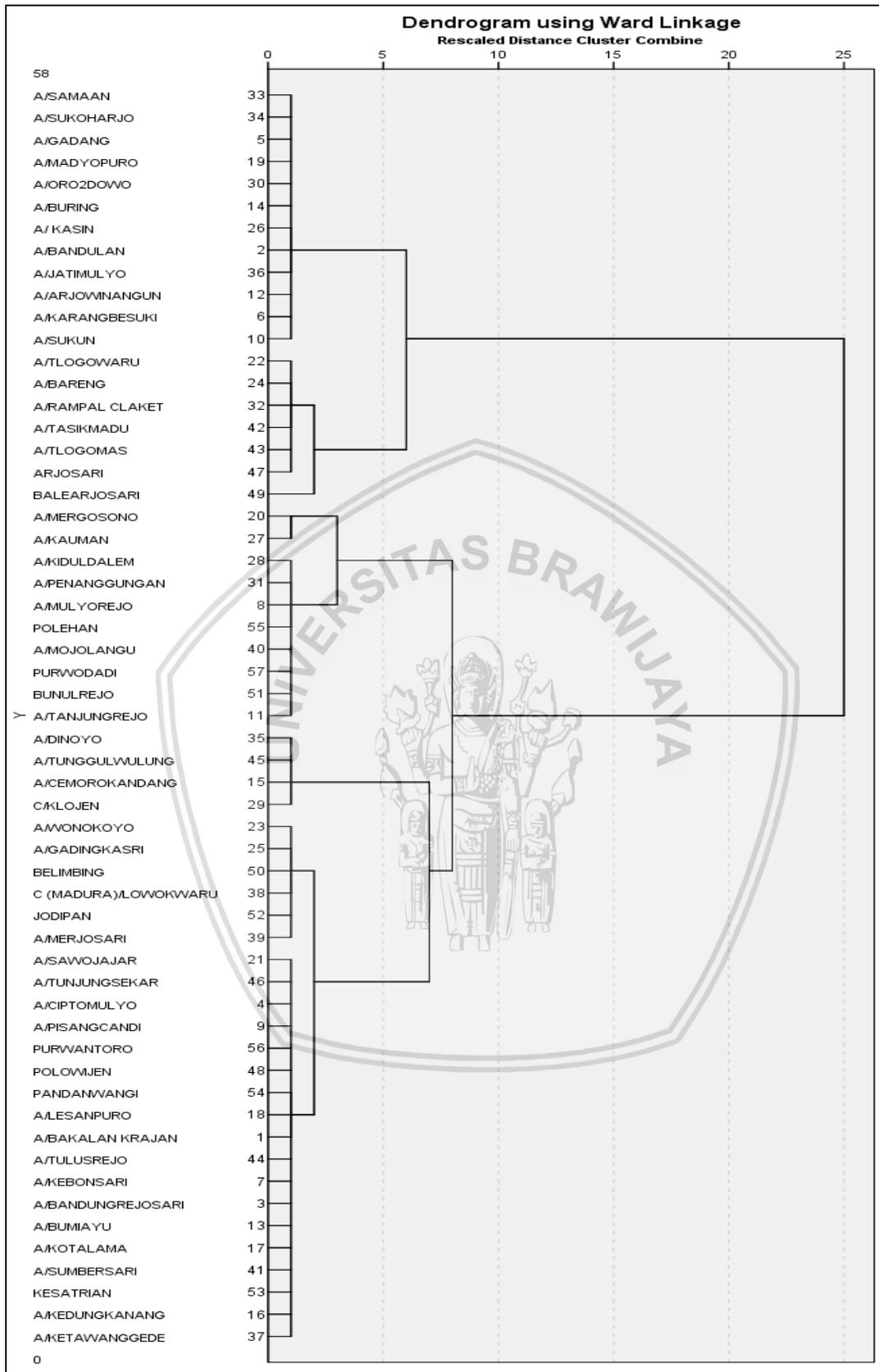
yang mampu membeli rumah. Hasil analisis pengelompokan selain dapat mengidentifikasi jumlah dan nama kelurahan juga dapat mengidentifikasi karakteristik kelompok kelurahan berdasarkan keterjangkauannya (**Tabel 4.36**)

Tabel 4.36 Karakteristik Pengelompokan Kelurahan tempat MBR menghuni berdasarkan Tingkat Keterjangkauan

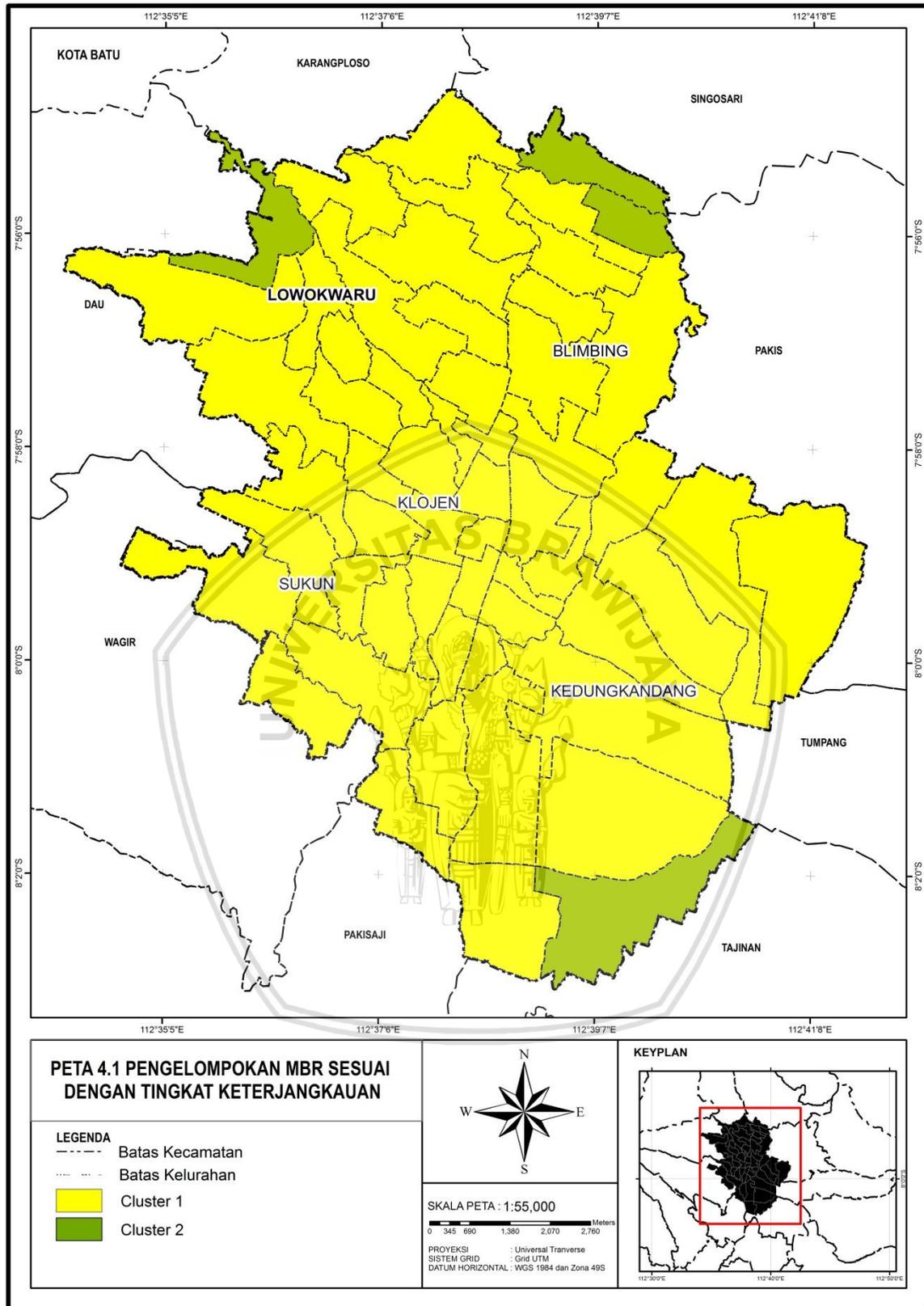
| No | Faktor | Cluster 1 | Cluster 2 |
|----|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Keterjangkauan sisa Penghasilan | Tidak mampu (100%) | Mampu (100 %) |
| 2 | Keterjangkauan mencicil | Tidak Mampu (100%) | Mampu (25%), Tidak Mampu (75%) |
| 3 | Keterjangkauan Pendapatan | Mampu (33%), Tidak Mampu (67%) | Mampu (100%) |
| 4 | Keterjangkauan Transportasi | Mampu (40%), tidak mampu (60 %) | Mampu (100%) |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Masih banyak kelurahan yang terdapat di Kota Malang dengan MBR yang menghuni di dalamnya belum mampu menjangkau rumah yang layak huni, yaitu sekitar 93 % dari keseluruhan. Hasil analisis pengelompokan kelurahan sesuai kemampuan ekonomi MBR mampu memberikan masukan kepada pemerintah khususnya dalam menetapkan sasaran program bantuan yang tepat guna. Selain grafik dendogram juga terdapat pemetaan dari hasil pengelompokan berdasarkan keterjangkauan perumahan tiap kelurahan di Kota Malang (**Gambar 4.7**)



Gambar 4.6 Hasil Dendrogram Pengelompokan MBR berdasarkan Tingkat Keterjangkauan Sumber : Hasil Analisis (2018)



Gambar 4.7 Pengelompokan MBR Sesuai dengan Tingkat Keterjangkauan
Sumber : Hasil Analisis (2018)

4.5 Upaya Pembiayaan Perumahan Kelompok MBR sesuai dengan Tingkat Keterjangkauan

Upaya pembiayaan perumahan berkaitan dengan upaya suatu keluarga yang tergolong MBR untuk memiliki rumah atau memperbaiki rumah. Upaya Pembiayaan perumahan didapatkan dari pilihan suatu keluarga MBR dalam memilih sistem pembiayaan yang terdiri dari pembiayaan formal, pembiayaan *hybrid*, serta pembiayaan non-formal. Sebelum dilakukan langkah mengidentifikasi pilihan keluarga MBR dalam sistem pembiayaan perumahan, terlebih dahulu dilakukan suatu pengelompokan keluarga MBR.

4.5.1 Pengelompokan MBR Berdasarkan Karakteristik Sosial Ekonomi dan Tingkat Keterjangkauan

Pengelompokan keluarga yang tergolong MBR di Kota Malang dilakukan berdasarkan karakteristik sosial ekonomi serta keterjangkauannya. Hal ini ditujukan untuk mengetahui pilihan keluarga MBR terhadap sistem pembiayaan perumahan sesuai dengan sosial, ekonomi, dan keterjangkauan. Pada umumnya setiap kelompok memiliki karakteristik yang berbeda, hal ini memungkinkan kelompok MBR juga memiliki pilihan yang berbeda terkait sistem pembiayaan perumahan. Adapun variabel yang menentukan kelompok MBR diantaranya :

1. Karakteristik sosial yang menjadi faktor pengelompokan yaitu (Sani, 2015) :
 - a. Tingkat pendidikan
 - b. Jenis pekerjaan
2. Karakteristik ekonomi terdiri dari faktor (Sani, 2015) :
 - a. Pendapatan
 - b. Pengeluaran total
3. Faktor keterjangkauan terdiri dari (Rostiana, 2011):
 - a. Keterjangkauan sisa penghasilan
 - b. Keterjangkauan cicilan
 - c. Keterjangkauan pendapatan
 - d. Keterjangkauan transportasi

Pengeompokan dilakukan menggunakan metode *ward* dengan bantuan aplikasi SPSS yang terdiri dari 394 keluarga yang menjadi sampel penelitian. Berdasarkan hasil *clustering* yang ditinjau melalui dendrogram maupun tabel *cluster membership* (**Lampiran 5**), Maka terdapat 4 *cluster* keluarga dengan karakteristik yang berbeda. **Tabel 4.37** menunjukkan hasil pengelompokan MBR beserta karakteristiknya.

Tabel 4.37 Pengelompokan MBR berdasarkan karakteristik sosial, ekonomi dan tingkat keterjangkauan

| Cluster | Jumlah Anggota | Karakteristik | |
|---------|----------------|---------------------------------|---|
| | | | |
| 1 | 47 Anggota | Tingkat Pendidikan | SD, SMP, SMA, Sarjana |
| | | Jenis Pekerjaan | Buruh, wiraswasta, IRT, Pengangguran, pegawai |
| | | Pendapatan RT | Rp 2.130.000 - Rp 2.500.000 |
| | | Pengeluaran RT | Rp 1.071.000 – Rp 2.458.000 |
| | | Keterjangkauan sisa penghasilan | Mampu (47%), Tidak Mampu (53%) |
| | | Keterjangkauan cicilan | Mampu (34%), Tidak mampu (66%) |
| | | Keterjangkauan pendapatan | Mampu (91%), Tidak mampu (9%) |
| | | Keterjangkauan transportasi | Mampu (87%), Tidak mampu (13%) |
| 2 | 121 Anggota | Tingkat Pendidikan | SD, SMP, SMA |
| | | Jenis Pekerjaan | Buruh, wiraswasta, IRT, Pengangguran |
| | | Pendapatan RT | Rp 1.580.000 – Rp 2.100.000 |
| | | Pengeluaran RT | Rp 776.500 – Rp 2.020.000 |
| | | Keterjangkauan sisa penghasilan | Mampu (31%), Tidak mampu (69%) |
| | | Keterjangkauan cicilan | Mampu (8%), Tidak mampu (92%) |
| | | Keterjangkauan pendapatan | Mampu (86%), Tidak mampu (14%) |
| | | Keterjangkauan transportasi | Mampu (79%), Tidak Mampu (21%) |
| 3 | 136 Anggota | Tingkat Pendidikan | SD, SMP, SMA |
| | | Jenis Pekerjaan | Buruh, wiraswasta, IRT, Pengangguran |
| | | Pendapatan RT | Rp 1.100.000 – Rp 1.560.000 |
| | | Pengeluaran RT | Rp 591.500 – Rp 1.556.500 |
| | | Keterjangkauan sisa penghasilan | Mampu (7%), Tidak mampu (93%) |
| | | Keterjangkauan cicilan | Tidak mampu (100%) |
| | | Keterjangkauan pendapatan | Mampu (51%), Tidak mampu (49%) |
| | | Keterjangkauan transportasi | Mampu (42%), Tidak mampu (58%) |
| 4 | 90 Anggota | Tingkat Pendidikan | SD, SMP, SMA |
| | | Jenis Pekerjaan | Buruh, wiraswasta, IRT, Pengangguran |
| | | Pendapatan RT | Rp 400.000 – Rp 1.050.000 |
| | | Pengeluaran RT | Rp 365.000 – Rp 1.075.000 |
| | | Keterjangkauan sisa penghasilan | Tidak mampu (100%) |
| | | Keterjangkauan cicilan | Tidak mampu (100%) |
| | | Keterjangkauan pendapatan | Mampu (12%), Tidak mampu (88%) |
| | | Keterjangkauan transportasi | Mampu (23%), Tidak mampu (78%) |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Berdasarkan hasil analisis pengelompokan (**tabel 4.37**), terdapat empat *cluster* yang memiliki kriteria dan anggota yang berbeda. Masing-masing *cluster* akan dilakukan analisis pilihan dengan menggunakan metode konjoin untuk mengetahui upaya

pembiayaan perumahan yang menjadi prioritas. Hal ini dilakukan karena setiap kelompok dengan kriteria masing-masing memiliki pilihan atau pertimbangan yang berbeda. Adapun pembiayaan perumahan yang menjadi pertimbangan terdiri dari sistem pembiayaan formal, sistem pembiayaan *hybrid* dan sistem pembiayaan non-formal.

4.5.2 Upaya Pembiayaan Perumahan yang Dilakukan Oleh MBR dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahan

Pengelompokan MBR berdasarkan karakteristik sosial-ekonomi serta tingkat keterjangkauan didapat 4 kelompok keluarga tergolong MBR. Setelahnya dilakukan pengidentifikasian upaya pembiayaan perumahan yang dilakukan oleh kelompok MBR saat ini dalam memenuhi kebutuhan membeli rumah ataupun merenovasi rumah. Berdasarkan hal tersebut maka didapatkan data fakta lapangan dari 51 % responden terkait pembiayaan perumahan yang tengah dilakukan atau yang pernah dilakukan.

Tabel 4.38 Upaya Pembiayaan Perumahan yang Sedang/Pernah

| Kelompok MBR | Cluster I | Cluster II | Cluster III | Cluster IV |
|---------------------------------|-----------|------------|-------------|------------|
| Pembiayaan Formal | | | | |
| Perbankan | - | 6 | - | 3 |
| Pegadaian | 6 | 9 | 15 | 6 |
| Kredit Multifinance | - | 4 | 3 | 4 |
| Pembiayaan Hybrid | | | | |
| Koperasi | - | 2 | 3 | 4 |
| BMT | 7 | 11 | - | 1 |
| Yayasan | - | 4 | 18 | 9 |
| Pembiayaan Non-Formal | | | | |
| Tabungan Sendiri | - | 4 | 24 | 1 |
| Pinjaman/Bantuan Keluarga/Teman | 3 | 14 | 3 | 6 |
| Penjualan Aset | 8 | 5 | - | - |
| Arisan | - | 2 | - | 1 |
| Bank Keliling | - | - | 3 | 11 |
| Total KK | 24 | 61 | 69 | 46 |

Sumber : Hasil Survei, 2018

Hasil pendataan pembiayaan perumahan yang digunakan oleh keluarga tergolong MBR didapatkan berdasarkan hasil survei lapangan. Hal ini dilakukan karena pendataan lapangan turut menentukan pembiayaan perumahan yang lebih dipilih atau yang lebih diprioritaskan berdasarkan karakteristik serta tingkat keterjangkauan masing-masing kelompok. Pada **Tabel 4.38** Maka dapat diidentifikasi bahwa kelompok MBR pertama lebih mengandalkan “penjualan aset” dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Keluarga tergolong MBR pada kelompok 2 lebih mengandalkan “pinjaman atau bantuan dari keluarga dan teman”, kelompok 3 sebagian besar menggunakan “tabungan sendiri”, sedangkan kelompok MBR ke empat sebagian besar keluarga lebih memilih menggunakan

jasa “bank keliling” dalam membeli maupun merenovasi rumah. Berdasarkan identifikasi yang telah dilakukan terkait data lapangan upaya pembiayaan perumahan yang digunakan oleh keluarga MBR, cenderungnya merupakan pembiayaan non-formal yang lebih dipilih oleh keluarga tergolong MBR di Kota Malang. Hal ini berkaitan dengan anggapan masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah bahwa mereka memilih untuk meminimalisir beban tanggungan/cicilan mereka pada lembaga pembiayaan formal yang mereka anggap memberikan bunga pinjaman yang tidak dapat dijangkau oleh pendapatan mereka. Ketidaktahuan masyarakat terkait informasi program lembaga pembiayaan yang mempermudah serta membantu meringankan beban cicilan sesuai tingkat kemampuan atau keterjangkauan keluarga juga menjadi salah satu latar belakang MBR masih memilih upaya pembiayaan non-formal dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka.

4.5.3 Pilihan Upaya Pembiayaan Perumahan berdasarkan Karakteristik MBR melalui Konjoin

Pilihan berkaitan dengan kecenderungan memilih yang merupakan prioritas suatu keinginan. Pilihan merupakan suatu bentuk ungkapan dari daya tarik yang secara tidak langsung menjadi panduan suatu subjek dalam memilih. (Jasen, Coolen & Goetgeluk, 2011) Subjek dalam penelitian ini berkaitan dengan responden penelitian yaitu keluarga MBR kota Malang, sedangkan dalam memilih berkaitan dengan pertimbangan keluarga MBR dalam upaya pembiayaan perumahan. Upaya pembiayaan perumahan merupakan usaha suatu keluarga dalam memenuhi biaya pengadaan rumah atau memperbaiki rumah. Upaya pembiayaan perumahan berupa sistem pembiayaan perumahan melalui lembaga keuangan yang memberikan bantuan kredit untuk perumahan maupun usaha masyarakat yang dilakukan sendiri untuk memenuhi kebutuhan biaya.

Identifikasi MBR dalam menentukan upaya pembiayaan perumahan pada penelitian menggunakan teknik analisis konjoin. Analisis konjoin bertujuan untuk mengidentifikasi kombinasi atribut dan taraf terkait pilihan upaya pembiayaan perumahan, menentukan *judgement* atau pertimbangan MBR dalam menentukan upaya memenuhi biaya membeli rumah maupun memperbaiki/merenovasi rumah. Atribut merupakan faktor sekaligus variabel dalam penelitian yang terdiri dari sistem pembiayaan perumahan yaitu pembiayaan formal, pembiayaan *hybrid*, pembiayaan non-formal. Taraf merupakan faktor penentu yang merupakan sub variabel dalam penelitian, berkaitan dengan lembaga keuangan yang menyediakan kredit untuk keperluan memiliki rumah maupun merenovasi rumah.

Adapun keluaran atau *output* dari analisis *conjoint* berupa *importance value* (nilai kepentingan), *utility estimate* (nilai utilitas) serta korelasi yang didasarkan pada nilai Pearson dan Kendal Tau. *Importance values* merupakan nilai yang menunjukkan pentingnya suatu atribut yang menjadi pertimbangan. Melalui *importance value* dapat diketahui atribut mana yang paling tinggi nilainya, maka atribut itulah yang menjadi pilihan yang paling dipertimbangkan. *Utility estimates* merupakan nilai yang menunjukkan pentingnya suatu taraf yang merupakan sub variabel penelitian. Melalui *Utility estimates* dapat diidentifikasi taraf mana yang memiliki nilai tinggi yang menjadi faktor yang paling dipertimbangkan.

Berikut merupakan hasil konjoin dari setiap kelompok MBR dalam upaya pembiayaan perumahan. Terdapat empat kelompok MBR berdasarkan karakteristik ekonomi-sosial serta tingkat keterjangkauannya.

A. Pilihan MBR Cluster 1 dalam Pembiayaan Perumahan

Keluarga yang teridentifikasi sebagai MBR *cluster* 1 merupakan MBR dengan karakteristik jenjang terakhir pendidikan SD, SMP, SMA, hingga Perguruan Tinggi. Jenis pekerjaan yaitu buruh, pegawai swasta, wiraswasta, ibu rumah tangga hingga tidak memiliki pekerjaan (pengangguran). Karakteristik ekonomi pada kelompok 1 (satu) termasuk dalam MBR dengan pendapatan keluarga sebesar Rp2.130.000 - Rp2.500.000 per bulan, sedangkan pengeluaran keluarga sebesar Rp1.071.000 - Rp2.458.000 per bulan. Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan pada kelompok ini memiliki karakteristik IK-SP mampu sebesar 47 % dan 53 % tidak mampu, Keterjangkauan pendapatan mampu (91%), Keterjangkauan cicilan teridentifikasi mampu sebesar 34 %, sedangkan keterjangkauan transportasi termasuk mampu 81 % dari keseluruhan anggota. **Tabel 4.39** merupakan hasil analisis konjoin untuk MBR kelompok 1 :

Tabel 4.39 Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 1

| No | Atribut | Nilai Kepentingan |
|----|-----------------------|-------------------|
| 1 | Pembiayaan Formal | 23,62 % |
| 2 | Pembiayaan Hybrid | 37,20 % |
| 3 | Pembiayaan non-Formal | 39,18 % |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Berdasarkan hasil analisis pada **tabel 4.39**, dapat diidentifikasi atribut yang lebih dipertimbangkan oleh MBR kelompok satu. Berdasarkan **Tabel 4.39** bahwa pembiayaan non-formal merupakan pembiayaan yang menjadi pilihan yang lebih dan diutamakan oleh MBR pada kelompok satu. Hal ini karena nilai kepentingan pembiayaan non-formal lebih tinggi dibandingkan dengan nilai kepentingan pembiayaan perumahan yang lain, yaitu sebesar 39,18 %. Pembiayaan perumahan

kedua yang menjadi prioritas merupakan pembiayaan *hybrid* dengan nilai kepentingan 37,20 %. Pembiayaan *hybrid* merupakan pembiayaan yang didirikan oleh kelompok swadaya, dan masih jarang menjadi prioritas utama MBR dalam menggunakan sistem tersebut. Sebagian besar MBR dalam memenuhi kebutuhan biaya perumahan sangat jarang memilih pembiayaan formal. Hal ini berkaitan dengan anggapan MBR bahwa mereka dengan pendapatan per bulannya masih di bawah persyaratan untuk mendapatkan kredit kepemilikan perumahan di pembiayaan formal, seperti kredit perbankan di Bank Tabungan Negara dan Kredit *multifinance* (Panudju dalam Arimurthy dan Manaf, 2013). Selain atribut, **Tabel 4.40** menunjukkan nilai kepentingan taraf dari tiap atribut yang lebih dipertimbangkan oleh MBR kelompok 1.

Tabel 4.40 Nilai Utilitas taraf atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 1

| Taraf pada setiap atribut | | <i>Utility Estimate</i> | Keterangan |
|---------------------------|--|-------------------------|---|
| Pembiayaan Formal | Kredit perbankan | 0,216 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Pegadaian | 0,242 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Kredit multifinance | -0,458 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan Hybrid | Koperasi | -0,499 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | BMT | 0,604 | Nilai taraf positif (-) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Yayasan | -0,105 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>Hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan Non-Formal | Tabungan sendiri | -0,536 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,497 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |

| Taraf pada setiap atribut | | Utility Estimate | Keterangan |
|---------------------------|----------------|------------------|--|
| | Arisan | -0,315 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Penjualan aset | 0,626 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Bank keliling | -0,272 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Pada **Tabel 4.40** dapat diidentifikasi taraf yang paling dipertimbangkan MBR dalam memenuhi biaya untuk memiliki rumah maupun merenovasi rumah yaitu penjualan aset. Penjualan aset merupakan taraf dari atribut pembiayaan non-formal dengan nilai tertinggi dibandingkan dengan nilai taraf yang lain, sebesar 0.626. Jika dibahas berdasarkan atribut, maka taraf dengan nilai tertinggi berdasarkan pertimbangan MBR Kota Malang *cluster* 1 pada atribut pembiayaan formal, MBR lebih cenderung memilih pegadaian dengan nilai 0,242. MBR cenderung mengoptimalkan penggunaan harta benda yang masih mereka miliki guna meminimalisir hutang kepada pihak kelembagaan formal. Hal ini berkaitan dengan pendapat keluarga yang teridentifikasi kecil dan tidak menentu. Sebagian MBR beranggapan bahwa pendapatan mereka tidak sesuai syarat ketentuan serta dirasa belum mampu memenuhi suku bunga yang ditetapkan, yang menurut mereka termasuk angka yang cukup besar.

Pada atribut pembiayaan *hybrid*, taraf dengan nilai tertinggi yaitu lembaga pembiayaan BMT (*Baitul mal Wat tamil*) sebesar 0,604 yang artinya keluarga MBR pada kelompok ini lebih cenderung untuk memenuhi biaya perumahan terutama kredit perumahan di lembaga keuangan swadaya BMT yang berbasis syariah. Ditinjau dari pembiayaan non-formal, cenderungnya MBR yang termasuk pada kelompok satu lebih memilih menjual aset miliknya. Aset dalam hal ini merupakan harta simpanan dapat berbentuk barang yang memiliki nilai baik milik pribadi maupun hasil peninggal keluarga sebelumnya.

Tabel 4.41 Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 1 sesuai dengan Plan Card

| No. | Pembiayaan Formal | Pembiayaan Hybrid | Pembiayaan Non-Formal | Nilai Penjumlahan dari <i>Utility Estimate</i> |
|-----|---------------------|-------------------|--|--|
| 1 | Kredit Perbankan | Yayasan | Bank keliling | -0,161 |
| 2 | Kredit multifinance | Koperasi | Arisan | -1,272 |
| 3 | Pegadaian | Yayasan | Bank keliling | -0,135 |
| 4 | Kredit Perbankan | Yayasan | Arisan | -0,204 |
| 5 | Kredit Perbankan | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 1,317 |
| 6 | Pegadaian | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 1,343 |
| 7 | Kredit Perbankan | BMT | Arisan | 0,505 |
| 8 | Kredit multifinance | BMT | Tabungan sendiri | -0,39 |
| 9 | Kredit Perbankan | BMT | Bank keliling | 0,548 |
| 10 | Pegadaian | BMT | Penjualan aset | 1,472 |
| 11 | Pegadaian | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,24 |
| 12 | Pegadaian | Yayasan | Arisan | -0,178 |
| 13 | Kredit multifinance | BMT | Penjualan aset | 0,772 |
| 14 | Pegadaian | Koperasi | Tabungan sendiri | -0,793 |
| 15 | Kredit Perbankan | Koperasi | Tabungan sendiri | -0,819 |
| 16 | Pegadaian | Koperasi | Penjualan aset | 0,369 |
| 17 | Kredit multifinance | Koperasi | Bank keliling | -1,229 |
| 18 | Pegadaian | BMT | Arisan | 0,531 |
| 19 | Pegadaian | Yayasan | Tabungan sendiri | -0,399 |
| 20 | Kredit Perbankan | Koperasi | Arisan | -0,598 |
| 21 | Kredit multifinance | Yayasan | Arisan | -0,878 |
| 22 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,214 |
| 23 | Kredit Perbankan | Yayasan | Penjualan aset | -0,515 |
| 24 | Pegadaian | Koperasi | Arisan | -0,572 |
| 25 | Kredit Perbankan | BMT | Tabungan sendiri | 0,284 |
| 26 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bank keliling | -0,555 |
| 27 | Pegadaian | BMT | Bank keliling | 0,574 |
| 28 | Kredit multifinance | Yayasan | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | -0,066 |
| 29 | Kredit Perbankan | Koperasi | Penjualan aset | 0,343 |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Pada **Tabel 4.41** menunjukkan hasil penjumlahan dari nilai *utility estimate*. Setiap taraf yang telah tersusun secara acak pada *plan card* kemudian dilakukan ranking oleh keluarga MBR sebagai responden penelitian. Pada kegiatan tersebut didapat **card 10**

dengan atribut pegadaian, BMT dan penjualan aset pada setiap taraf. Hal ini karena *card 10* memiliki nilai tertinggi dibandingkan dengan *card* lainnya yaitu 1,472.

Tabel 4.42 Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 1

| | <i>Value</i> | <i>Sig.</i> |
|---------------|--------------|-------------|
| Pearson's R | 0,789 | .000 |
| Kendall's tau | 0,613 | .000 |

Sumber : Hasil analisis (2018)

Tabel 4.42 Merupakan tabel yang menunjukkan nilai korelasi pertimbangan MBR terkait pemilihan sistem pembiayaan perumahan. Nilai korelasi Pearson's R sebesar 0,789 (78,9%) dan nilai Kendall's Tau sebesar 0,613 (61,3%). Hal ini menunjukkan bahwa tiga atribut yang digunakan, terdiri dari pembiayaan formal, pembiayaan *hybrid* dan pembiayaan non-formal secara signifikan dipertimbangkan oleh keluarga yang tergolong MBR untuk memenuhi biaya mereka dalam memiliki rumah maupun merenovasi rumah, karena nilai keduanya melebihi 50 % untuk dapat menjelaskan keseluruhan faktor yang berpengaruh. Selain ditinjau melalui nilai signifikansi dari *Pearson's R* dan *Kendall's tau* namun juga ditinjau dari nilai signifikansi (*Sig.*). Menurut Santosa (2012) nilai signifikansi $\alpha < 0.05$ menandakan bahwa adanya hubungan yang kuat antara pilihan estimasi dan pilihan aktual, juga ada *predictive accuracy* yang tinggi pada proses *conjoint*, sedangkan jika nilai $\alpha > 0.05$ artinya tidak adanya hubungan yang kuat antara pilihan estimasi dengan pilihan actual. Berdasarkan data pada **Tabel 4.42** Nilai signifikan baik Pearson's R maupun Kendall's sama-sama memiliki nilai 0,000 sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya hubungan kuat antara pilihan estimasi dan factual terkait MBR dalam memilih sistem pembiayaan perumahan.

B. Pilihan MBR Cluster 2 dalam Pembiayaan Perumahan

Sebanyak 121 keluarga yang tergolong MBR termasuk dalam *cluster 2* dengan karakteristik tingkat pendidikan SD, SMP, hingga SMA serta jenis pekerjaan buruh, wiraswasta, IRT, Pengangguran. Karakteristik ekonomi meliputi pendapatan keluarga pada kelompok 2 berkisar Rp 1.580.000- Rp 2.100.000, sedangkan pengeluaran keluarga sekitar Rp 776.500- Rp 2.020.000. Karakteristik tingkat keterjangkauan MBR pada kelompok ini memiliki karakteristik tingkat keterjangkauan sisa penghasilan mampu sebesar 31 %, tingkat keterjangkauan pendapatan dan transportasi tergolong mampu, sedangkan tingkat keterjangkaun cicilan anggota yang tergolong mampu hanya 8%. Setiap kelompok memiliki pilihan masing-masing sesuai

dengan karakteristik yang dimiliki. Adapun hasil pilihan MBR *cluster 2* yang terdiri dari nilai kepentingan atribut, taraf dan korelasi dirinci sebagai berikut :

Tabel 4. 43 Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 2

| No | Atribut | Nilai Kepentingan |
|----|--------------------------|-------------------|
| 1 | Pembiayaan Formal | 6,69 % |
| 2 | Pembiayaan <i>hybrid</i> | 46,06 % |
| 3 | Pembiayaan non-formal | 47,25 % |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Berdasarkan data pada **tabel 4.43** tidak berbeda dengan MBR pada *cluster 1*, bahwa MBR pada *cluster 2* turut lebih mempertimbangkan atau mengutamakan atribut pembiayaan non-formal dalam memenuhi biaya untuk membeli rumah maupun untuk merenovasi rumah. Pembiayaan non-formal bernilai kepentingan paling tinggi diantara yang lain yaitu 47,25 %, sedangkan pada urutan kedua MBR pada kelompok ini dalam mendapatkan pinjaman lebih mengutamakan pembiayaan *hybrid*. Jika dibandingkan dengan pembiayaan *hybrid*, pembiayaan formal memiliki nilai yang lebih kecil yaitu 6,69%. **Tabel 4.44** merupakan rincian dari nilai kepentingan taraf tiap atribut.

Tabel 4. 44 Nilai Utilitas taraf setiap atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 2

| Taraf pada setiap Atribut | Utility Estimate | Keterangan |
|---------------------------|---------------------|---|
| Pembiayaan formal | Kredit Perbankan | -0,054 Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Pegadaian | 0,234 Nilai Taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Kredit multifinance | -0,180 Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan <i>Hybrid</i> | Koperasi | -1,089 Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>Hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | BMT | 1,769 Nilai Taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>Hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Yayasan | -0,680 Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>Hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan non-formal | Tabungan sendiri | -0,269 Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |

| Taraf pada setiap Atribut | | Utility Estimate | Keterangan |
|---------------------------|--|------------------|--|
| | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 1,813 | Nilai Taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Arisan | -0,298 | Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Penjualan aset | -0,128 | Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Bank keliling | -1,118 | Nilai Taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Pada **tabel 4.44** menunjukkan masing-masing atribut dengan taraf yang lebih dipertimbangkan dibandingkan dengan taraf yang lain. Berdasarkan hasil analisis, taraf 'bantuan atau pinjaman dari teman atau keluarga' memiliki nilai yang paling tinggi dibandingkan nilai taraf yang lain, artinya taraf ini lebih dipertimbangkan oleh keluarga MBR yang termasuk pada *cluster* ke-2. Setelah mengetahui nilai *utility estimate* dari masing-masing atribut maka dilakukan penjumlahan nilai sesuai *plan card* yang telah dilakukan peringkat oleh MBR. *Plan card* dengan hasil penjumlahan yang tinggi merupakan pilihan yang dipertimbangkan oleh MBR *cluster* 2 dalam upaya pembiayaan perumahan. Adapun nilai penjumlahan dari *utility Estimate* pada kombinasi pembiayaan perumahan MBR *Cluster* 2 pada (**Tabel 4.45**).

Tabel 4. 45 Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 2 sesuai dengan Plan Card

| No. | Pembiayaan Formal | Pembiayaan Hybrid | Pembiayaan Non-Formal | Nilai Penjumlahan dari <i>Utility Estimate</i> |
|-----|---------------------|-------------------|--|--|
| 1 | Kredit Perbankan | Yayasan | Bank keliling | -1,852 |
| 2 | Kredit multifinance | Koperasi | Arisan | -1,567 |
| 3 | Pegadaian | Yayasan | Bank keliling | -1,564 |
| 4 | Kredit Perbankan | Yayasan | Arisan | -1,032 |
| 5 | Kredit Perbankan | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 3,528 |
| 6 | Pegadaian | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 3,816 |
| 7 | Kredit Perbankan | BMT | Arisan | 1,417 |
| 8 | Kredit multifinance | BMT | Tabungan sendiri | 1,32 |

| No. | Pembiayaan Formal | Pembiayaan Hybrid | Pembiayaan Non-Formal | Nilai Penjumlahan dari <i>Utility Estimate</i> |
|-----|---------------------|-------------------|--|--|
| 9 | Kredit Perbankan | BMT | Bank keliling | 0,597 |
| 10 | Pegadaian | BMT | Penjualan aset | 1,875 |
| 11 | Pegadaian | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,958 |
| 12 | Pegadaian | Yayasan | Arisan | -0,744 |
| 13 | Kredit multifinance | BMT | Penjualan aset | 1,461 |
| 14 | Pegadaian | Koperasi | Tabungan sendiri | -1,124 |
| 15 | Kredit Perbankan | Koperasi | Tabungan sendiri | -1,412 |
| 16 | Pegadaian | Koperasi | Penjualan aset | -0,983 |
| 17 | Kredit multifinance | Koperasi | Bank keliling | -2,387 |
| 18 | Pegadaian | BMT | Arisan | 1,705 |
| 19 | Pegadaian | Yayasan | Tabungan sendiri | -0,715 |
| 20 | Kredit Perbankan | Koperasi | Arisan | -1,441 |
| 21 | Kredit multifinance | Yayasan | Arisan | -1,158 |
| 22 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,67 |
| 23 | Kredit Perbankan | Yayasan | Penjualan aset | -0,606 |
| 24 | Pegadaian | Koperasi | Arisan | -1,153 |
| 25 | Kredit Perbankan | BMT | Tabungan sendiri | 1,446 |
| 26 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bank keliling | -2,261 |
| 27 | Pegadaian | BMT | Bank keliling | 0,885 |
| 28 | Kredit multifinance | Yayasan | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,953 |
| 29 | Kredit Perbankan | Koperasi | Penjualan aset | -1,271 |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Pada **tabel 4.45** masing-masing atribut dengan taraf yang lebih dipertimbangkan dibandingkan dengan taraf yang lain. Pada atribut pembiayaan formal, cenderungnya MBR pada *cluster 2* lebih memilih lembaga keuangan pegadaian untuk mendapatkan kredit atau biaya dalam memenuhi biaya mereka dalam membeli maupun merenovasi rumah, seperti menggadaikan barang atau aset mereka untuk mendapatkan uang pinjaman. Pada atribut pembiayaan *hybrid*, MBR lebih mempertimbangkan BMT untuk mendapat pinjaman biaya terkait pemenuhan kebutuhan membeli maupun merenovasi rumah. Pada pembiayaan non-formal cenderungnya MBR *cluster 2* lebih memilih usaha dari meminta bantuan atau pinjaman kepada kerabat maupun keluarga dengan nilai kepentingan sebesar 1,813 yang merupakan nilai tertinggi dibandingkan dengan nilai kepentingan taraf lain di atribut yang sama. Berdasarkan hal tersebut pada *plan card* yang menjadi bahan pertimbangan yaitu *card 6* dengan nilai 3,816.

Tabel 4.46 Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 2

| Keterangan | Value | Sig. |
|---------------|-------|-------|
| Pearson's R | 0,746 | 0,000 |
| Kendall's tau | 0,531 | 0,000 |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Tabel 4.46 Menunjukkan korelasi dari atribut estimasi dan faktual. Nilai Pearson's R 0,746 (74,6 %) dan Kendall's tau 0,531 (53,1 %) menunjukkan bahwa keduanya mampu menjelaskan pertimbangan yang ada karena nilai keduanya melebihi dari 50%. Hal tersebut memiliki arti bahwa ketiga atribut kesemuanya merupakan atribut yang memang dipertimbangkan oleh MBR dalam upaya pemenuhan pembiayaan mereka dalam memiliki maupun merenovasi rumah. Nilai signifikansi yang bernilai 0,000 yang artinya kurang dari 0,05 memiliki arti bahwa antara pilihan estimasi dan pilihan faktual memiliki hubungan yang kuat .

C. Pilihan MBR Cluster 3 dalam Pembiayaan Perumahan

Keluarga yang teridentifikasi MBR *cluster 3* sebanyak 136 keluarga dengan karakteristik sosial diantaranya jenjang pendidikan SD, SMP, SMA. Jenis pekerjaan kepala keluarga umumnya buruh, wiraswasta, ibu rumah tangga dan tidak bekerja. Berdasarkan jenis pekerjaan kepala keluarga di kelompok ini. Ditinjau dari pendapatan keluarga per bulan sekitar Rp 1.100.000- Rp 1.560.000 dengan pengeluaran total keluarga Rp 591.500 – Rp 1.556.500.

MBR di *cluster* ketiga memiliki tingkat keterjangkauan sisa penghasilan mampu hanya 7%. Keterjangkauan Penghasilan 51 % tergolong mampu, sedangkan keterjangkauan cicilan semua anggota tergolong tidak mampu. Keterjangkauan Transportasi MBR pada kelompok ini termasuk mampu sebesar 42%. Berkaitan dengan karakteristik tersebut berpengaruh pula pada pilihan MBR dalam memilih sistem pembiayaan perumahan, dengan hasil sebagai berikut :

Tabel 4.47 Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 3

| No | Atribut | Nilai Kepentingan |
|----|--------------------------|-------------------|
| 1 | Pembiayaan Formal | 12.29 % |
| 2 | Pembiayaan <i>Hybrid</i> | 29.58 % |
| 3 | Pembiayaan Non-Formal | 58.13 % |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Berdasarkan **Tabel 4.47** atribut yang menjadi pertimbangan lebih dari MBR yang tergolong kelompok 3 yaitu pembiayaan non-formal dengan nilai 58.13%. nilai tersebut merupakan nilai yang paling tinggi dibandingkan dengan nilai atribut yang lain. Pembiayaan *hybrid* memiliki nilai 29,58%, kemudian pada urutan terakhir yaitu pembiayaan formal 12,29%. Umumnya MBR lebih memprioritaskan kemampuan

sendiri melalui lembaga selain lembaga non-formal yang dapat menyediakan pinjaman uang dalam waktu dekat tanpa proses yang sulit dalam memenuhi biaya untuk memiliki rumah maupun merenovasi rumah. Adapun taraf yang termasuk dalam atribut pembiayaan non-formal yaitu tabungan sendiri, bantuan/pinjaman dari keluarga maupun teman, arisan, penjualan aset dan bank keliling. Nilai kepentingan masing-masing taraf dari setiap atribut didapatkan berdasarkan hasil ranking MBR terhadap stimuli pembiayaan perumahan yang menjadi bahan pertimbangan tiap kelompok. Taraf dengan nilai kepentingan tertinggi merupakan taraf yang paling diprioritaskan oleh kelompok MBR dalam memenuhi kebutuhan mereka akan biaya pengadaan perumahan maupun biaya dalam perbaikan rumah. Berikut merupakan nilai kepentingan taraf dari masing-masing atribut berdasarkan pertimbangan keluarga MBR yang termasuk dalam *cluster 3*.

Tabel 4.48 Nilai Utilitas taraf setiap atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 3

| Taraf pada setiap Atribut | | Utility Estimate | Keterangan |
|---------------------------|--|------------------|---|
| Pembiayaan Formal | Kredit perbankan | -0,278 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Pegadaian | 0,176 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Kredit multifinance | 0,103 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan Hybrid | Koperasi | 0,105 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | BMT | -0,599 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Yayasan | 0,494 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan non-formal | Tabungan sendiri | 1,131 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | -0,223 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |

| Taraf pada setiap Atribut | | Utility Estimate | Keterangan |
|---------------------------|----------------|------------------|--|
| | Arisan | -0,362 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Penjualan aset | -1,015 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Bank keliling | 0,469 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Berdasarkan nilai *utility estimate* yang terdapat pada **Tabel 4.48** maka dilakukan penjumlahan sesuai dengan *plan card* yang telah di acak. *Plan card* berisikan 3 taraf dari masing-masing atribut yang diacak. Semakin tinggi nilai penjumlahan dari *utility estimate*, maka semakin dipertimbangkan lembaga pembiayaan maupun upaya pembiayaan yang akan dilakukan oleh keluarga MBR pada kelompok tersebut.

Tabel 4.49 Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 3 sesuai dengan Plan Card

| No. | Pembiayaan Formal | Pembiayaan Hybrid | Pembiayaan Non-Formal | Nilai Penjumlahan dari <i>Utility Estimate</i> |
|-----|---------------------|-------------------|--|--|
| 1 | Kredit Perbankan | Yayasan | Bank keliling | 0,685 |
| 2 | Kredit multifinance | Koperasi | Arisan | -0,154 |
| 3 | Pegadaian | Yayasan | Bank keliling | 1,139 |
| 4 | Kredit Perbankan | Yayasan | Arisan | -0,146 |
| 5 | Kredit Perbankan | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | -1,1 |
| 6 | Pegadaian | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | -0,646 |
| 7 | Kredit Perbankan | BMT | Arisan | -1,239 |
| 8 | Kredit multifinance | BMT | Tabungan sendiri | 0,635 |
| 9 | Kredit Perbankan | BMT | Bank keliling | -0,408 |
| 10 | Pegadaian | BMT | Penjualan aset | -1,438 |
| 11 | Pegadaian | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,058 |
| 12 | Pegadaian | Yayasan | Arisan | 0,308 |
| 13 | Kredit multifinance | BMT | Penjualan aset | -1,511 |
| 14 | Pegadaian | Koperasi | Tabungan sendiri | 1,412 |
| 15 | Kredit Perbankan | Koperasi | Tabungan sendiri | 0,958 |
| 16 | Pegadaian | Koperasi | Penjualan aset | -0,734 |

| No. | Pembiayaan Formal | Pembiayaan Hybrid | Pembiayaan Non-Formal | Nilai Penjumlahan dari Utility Estimate |
|-----|---------------------|-------------------|--|---|
| 17 | Kredit multifinance | Koperasi | Bank keliling | 0,677 |
| 18 | Pegadaian | BMT | Arisan | -0,785 |
| 19 | Pegadaian | Yayasan | Tabungan sendiri | 1,801 |
| 20 | Kredit Perbankan | Koperasi | Arisan | -0,535 |
| 21 | Kredit multifinance | Yayasan | Arisan | 0,235 |
| 22 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | -0,396 |
| 23 | Kredit Perbankan | Yayasan | Penjualan aset | 1,231 |
| 24 | Pegadaian | Koperasi | Arisan | -0,081 |
| 25 | Kredit Perbankan | BMT | Tabungan sendiri | 0,254 |
| 26 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bank keliling | 0,296 |
| 27 | Pegadaian | BMT | Bank keliling | 0,046 |
| 28 | Kredit multifinance | Yayasan | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,374 |
| 29 | Kredit Perbankan | Koperasi | Penjualan aset | -1,188 |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Pada **tabel 4.49** berisi setiap atribut memiliki masing-masing taraf yang lebih dipertimbangkan oleh MBR pada *cluster* kedua untuk memenuhi biaya mereka dalam memiliki rumah maupun dalam merenovasi rumah. Pada atribut pembiayaan formal, taraf yang lebih dipertimbangkan yaitu pegadaian dengan nilai 0,176. Pada pembiayaan *hybrid* lembaga keuangan yang menjadi pilihan prioritas MBR yaitu lembaga yayasan dengan nilai *estimate* 0,494. Yayasan merupakan lembaga yang mampu membantu mereka dalam memenuhi biaya renovasi rumah dengan mudah dan tanpa pinjaman yang membebani keluarga. Tabungan sendiri merupakan taraf yang paling dipertimbangkan pada atribut pembiayaan non-formal dengan nilai sebesar 1,131. Keluarga MBR sebisa mungkin meminimalisir hutang dengan memaksimalkan usaha atau harta sendiri dalam memenuhi biaya untuk membeli rumah maupun merenovasi rumah. Sehingga dengan demikian **card 19** merupakan pilihan atribut yang dipertimbangkan oleh MBR pada cluster 3 yang memiliki 1,801.

Tabel 4.50 Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 3

| Keterangan | Value | Sig. |
|---------------|-------|-------|
| Pearson's R | 0,662 | 0,000 |
| Kendall's tau | 0,589 | 0,000 |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Tabel 4.50 menunjukkan nilai korelasi dari analisis konjoin pembiayaan perumahan MBR kelompok 3. Pearson's R bernilai 0,662 (66,2 %) dan Kendall's tau bernilai

0,589 (58,9%) keduanya memiliki nilai diatas 50 % yang artinya lebih dari setengah pilihan estimasi dapat menjelaskan pilihan aktual MBR dalam memenuhi biaya memiliki rumah atau merenovasi rumah. Ketiga atribut yang digunakan merupakan atribut yang dipertimbangkan oleh MBR. Nilai signifikansi Pearson's R dan Kendall's Tau yang memiliki nilai 0,000 pada keduanya, menunjukkan bahwa $\alpha < 0.05$ yang memiliki arti bahwa antara pilihan estimasi dengan pilihan factual MBR dalam memilih sistem pembiayaan perumahan memiliki hubungan yang erat dengan proses konjoin yang memiliki *predictive accuracy* yang tinggi.

D. Pilihan MBR Cluster 4 dalam Pembiayaan Perumahan

Keluarga MBR yang tergolong dalam *cluster 4* terdiri 90 keluarga dengan tingkat pendidikan terdiri dari SD, SMP dan SMA. Jenis pekerjaan terdiri dari buruh, wiraswasta, ibu rumah tangga serta tidak memiliki pekerjaan. Adapun karakteristik ekonomi bahwa MBR pada kelompok ini memiliki pendapatan sekitar Rp 400.000 – Rp 1.050.000 , serta pengeluaran keluarga sekitar Rp 365.000 – Rp 1.075.000.

Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan MBR pada kelompok ini teridentifikasi masyarakat tidak mampu secara keseluruhan. Hal ini juga berlaku pada nilai keterjangkaun cicilan , bahwa semua anggota tergolong tidak mampu mencicil rumah sesuai dengan ketentuan lembaga keuangan (BTN). Keterjangkauan pendapatan *cluster 4* sebanyak 12 % tergolong mampu, sedangkan keterjangkauan transportasi yang tergolong mampu sebesar 23%. Adapun pilihan MBR *cluster 4* dalam memenuhi biaya memiliki maupun merenovasi rumah dirinci berdasarkan atribut dan taraf masing-masing atribut adalah sebagai berikut :

Tabel 4.51 Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 4

| No | Atribut | Nilai Kepentingan |
|----|--------------------------|-------------------|
| 1 | Pembiayaan Formal | 10.82 % |
| 2 | Pembiayaan <i>Hybrid</i> | 30.88 % |
| 3 | Pembiayaan non-formal | 58.30 % |

Sumber : Hasil analisis (2018)

Pada **tabel 4.51** atribut yang lebih dipentingkan dalam membeli maupun merenovasi rumah, MBR *cluster 4* lebih memilih pembiayaan non-formal dengan nilai kepentingan 58,30 %. Pada urutan kedua yaitu mempertimbangkan pembiayaan *hybrid* dengan nilai 30 ,88 % dan yang menjadi pertimbangan terakhir MBR dalam memilih sistem pembiayaan untuk pemenuhan memiliki dan merenovasi rumah yaitu pembiayaan formal. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa semua kelompok MBR baik kelompok 1 hingga kelompok 4 lebih mempertimbangkan

pembiayaan non-formal dalam memenuhi kebutuhan mereka akan pengadaan rumah maupun untuk memperbaiki rumah.

Tabel 4.52 Nilai Utilitas taraf setiap atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 4

| Taraf pada setiap Atribut | | Utility Estimate | Keterangan |
|---------------------------|--|------------------|---|
| Pembiayaan Formal | Kredit perbankan | -0,138 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Pegadaian | 0,118 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Kredit multifinance | 0,020 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan Hybrid | Koperasi | -0,038 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>Hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | BMT | -0,347 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>Hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Yayasan | 0,385 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan <i>hybrid</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| Pembiayaan Non-formal | Tabungan sendiri | -0,278 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam <i>pembiayaan non-formal</i> untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,309 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Arisan | -0,169 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Penjualan aset | -0,621 | Nilai taraf negatif (-) yang artinya taraf tersebut tidak dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |
| | Bank keliling | 0,760 | Nilai taraf positif (+) yang artinya taraf tersebut dipertimbangkan dalam pembiayaan non-formal untuk memenuhi biaya MBR memiliki/mencicil rumah dan memperbaiki rumah |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Pada **Tabel 4.52** bank keliling merupakan taraf yang lebih dipertimbangkan dengan nilai 0,760. Taraf dengan nilai tertinggi kedua yaitu lembaga keuangan yayasan pada atribut pembiayaan *hybrid*. **Tabel 4.52** merupakan penjumlahan nilai *utility estimate*

pada *plan card* untuk mengetahui *card* yang dipertimbangkan MBR *cluster 4* dalam memilih sistem pembiayaan perumahan pada setiap taraf.

Tabel 4.53 Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 4 sesuai Plan Card

| No. | Pembiayaan Formal | Pembiayaan Hybrid | Pembiayaan Non-Formal | Nilai Penjumlahan dari <i>Utility Estimate</i> |
|-----|---------------------|-------------------|--|--|
| 1 | Kredit Perbankan | Yayasan | Bank keliling | 1,007 |
| 2 | Kredit multifinance | Koperasi | Arisan | -0,187 |
| 3 | Pegadaian | Yayasan | Bank keliling | 1,263 |
| 4 | Kredit Perbankan | Yayasan | Arisan | 0,078 |
| 5 | Kredit Perbankan | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | -0,176 |
| 6 | Pegadaian | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,08 |
| 7 | Kredit Perbankan | BMT | Arisan | -0,654 |
| 8 | Kredit multifinance | BMT | Tabungan sendiri | -0,605 |
| 9 | Kredit Perbankan | BMT | Bank keliling | 0,275 |
| 10 | Pegadaian | BMT | Penjualan aset | -0,85 |
| 11 | Pegadaian | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,389 |
| 12 | Pegadaian | Yayasan | Arisan | 0,334 |
| 13 | Kredit multifinance | BMT | Penjualan aset | -0,948 |
| 14 | Pegadaian | Koperasi | Tabungan sendiri | -0,198 |
| 15 | Kredit Perbankan | Koperasi | Tabungan sendiri | -0,454 |
| 16 | Pegadaian | Koperasi | Penjualan aset | -0,541 |
| 17 | Kredit multifinance | Koperasi | Bank keliling | 0,742 |
| 18 | Pegadaian | BMT | Arisan | -0,398 |
| 19 | Pegadaian | Yayasan | Tabungan sendiri | 0,225 |
| 20 | Kredit Perbankan | Koperasi | Arisan | -0,345 |
| 21 | Kredit multifinance | Yayasan | Arisan | 0,236 |
| 22 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,133 |
| 23 | Kredit Perbankan | Yayasan | Penjualan aset | 0,868 |
| 24 | Pegadaian | Koperasi | Arisan | -0,089 |
| 25 | Kredit Perbankan | BMT | Tabungan sendiri | -0,763 |
| 26 | Kredit Perbankan | Koperasi | Bank keliling | 0,584 |
| 27 | Pegadaian | BMT | Bank keliling | 0,531 |
| 28 | Kredit multifinance | Yayasan | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman | 0,714 |
| 29 | Kredit Perbankan | Koperasi | Penjualan aset | -0,797 |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

Berdasarkan hasil analisis pada **tabel 4.53** maka taraf yang menjadi pertimbangan lebih pada pembiayaan formal bagi MBR di *cluster 4* yaitu pegadaian dengan nilai 0,118. Pada pembiayaan *hybrid* taraf dengan nilai kepentingan tinggi yaitu yayasan karena

MBR memiliki kemudahan dalam mendapatkan biaya terkait pembiayaan perumahan dalam hal ini yayasan tidak hanya memberikan kemudahan pada nasabahnya dalam memberikan kredit dengan jaminan yang tidak terlalu membebani namun juga memberikan suatu bantuan bagi MBR dalam bidang sosial dan kemanusiaan salah satunya bantuan untuk hunian yang layak. Pada pembiayaan non-formal MBR pada kelompok ini masih mengandalkan keberadaan bank keliling untuk memberikan pinjaman dalam waktu cepat dan tanpa syarat yang sulit untuk mereka penuhi.

Tabel 4.54 Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 4

| Keterangan | Value | Sig. |
|---------------|-------|-------|
| Pearson's R | 0,732 | 0,000 |
| Kendall's tau | 0,513 | 0,000 |

Sumber : Hasil analisis (2018)

Berdasarkan **tabel 4. 54** Pearson's R dan Kendall's tau keduanya berada di atas 50% yang artinya bahwa estimasi sudah mampu mewakili pertimbangan faktual. Berdasarkan hasil dari masing-masing analisis konjoin terkait upaya pembiayaan perumahan dapat dilakukan *comparing* dari hasil penilaian kepentingan tiap kelompok. Hal ini dapat diketahui perbedaan pertimbangan MBR tiap *cluster*.

Tabel 4.55 Komparasi Pilihan Pembiayaan Perumahan MBR cluster 1 hingga cluster 4

| Masyarakat Berpenghasilan rendah Cluster ke- | Pembiayaan Formal | Pembiayaan Hybrid | Pembiayaan Non-Formal |
|--|-------------------|-------------------|--|
| 1 | Pegadaian | BMT | Penjualan aset |
| 2 | Pegadaian | BMT | Bantuan/pinjaman dari keluarga dan teman |
| 3 | Pegadaian | Yayasan | Tabungan sendiri |
| 4 | Pegadaian | Yayasan | Bank keliling |

Sumber : Hasil Analisis (2018)

MBR dari semua *cluster* lebih mengutamakan pembiayaan non-formal dalam memenuhi biaya mereka untuk memiliki maupun merenovasi rumah. Hal ini berkaitan dengan upaya mereka dalam meminimalisir beban ekonomi dengan pendapatan mereka yang masih dibawah rata-rata. Terkait pembiayaan formal, kelompok keluarga MBR masih beranggapan bahwa dengan pendapatan yang masih belum memenuhi syarat sistem pembiayaan formal seperti perbankan, perdagangan dan *multifinance*, maka masyarakat lebih memilih mendapatkan kredit melalui sistem pembiayaan non formal dengan syarat yang lebih mudah dipenuhi, seperti bank keliling meski dengan bunga yang besar.



Halaman ini sengaja dikosongkan



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ‘Keterjangkauan dan Pilihan Pembiayaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Malang’ berdasarkan tujuan peneliti, maka terdapat dua kesimpulan :

1. Keterjangkauan perumahan dan pengelompokan keluarga yang tergolong MBR Kota Malang.
 - a. Keterjangkauan perumahan didasarkan pada empat perhitungan keterjangkauan yaitu keterjangkauan sisa penghasilan, keterjangkauan cicilan, keterjangkauan pendapatan, dan keterjangkauan transportasi, dengan mempertimbangkan pendapatan, pengeluaran serta harga rumah. Keterjangkauan sisa penghasilan dalam penelitian berkaitan dengan sisa dari penghasilan total keluarga per bulan setelah dikurangi oleh pengeluaran total keluarga, baik itu pengeluaran untuk perumahan dan pengeluaran non-perumahan. Keterjangkauan cicilan berdasarkan sisa penghasilan yang dibandingkan dengan besaran angsuran selama 5 hingga 20 tahun, hal ini berdasarkan perhitungan yang diberlakukan oleh lembaga keuangan perbankan. Keterjangkauan pendapatan yaitu hasil rasio dari harga jual rumah dengan penghasilan total keluarga, sedangkan keterjangkauan transportasi ditunjukkan oleh rasio atau perbandingan antara jumlah pengeluaran transportasi dari suatu keluarga terhadap tingkat penghasilan
 - b. Berdasarkan hasil analisis *cluster*, terdapat 2 kelompok beranggotakan kelurahan berdasarkan tingkat keterjangkauan rata-rata keluarga MBR yang tinggal di suatu kelurahan. Sebanyak 4 kelurahan pada penelitian termasuk pada kelompok yang mampu berdasarkan hampir dari keseluruhan perhitungan keterjangkauan yaitu Kelurahan Tlogomas, Balarjosari, Arjosari dan Tlogowaru, kecuali pada perhitungan keterjangkauan cicilan yang hanya terdapat satu kelurahan yaitu Kelurahan

Balearjosari dengan keluarga MBR di wilayah tersebut yang rata-rata mampu mengangsur rumah hingga 20 tahun.

- c. Selain pengelompokan terhadap kelurahan di Kota Malang, analisis pengelompokan dilakukan pula untuk mengelompokkan keluarga tergolong MBR berdasarkan karakteristik sosial, ekonomi dan tingkat keterjangkauan, sehingga dihasilkan 4 kelompok rumah tangga MBR. Teridentifikasi sebanyak 47 keluarga, dominansinya adalah masyarakat yang tergolong mampu berdasarkan keempat perhitungan, kecuali pada keterjangkauan sisa penghasilan yang hanya 47 % MBR yang mampu, serta keterjangkauan cicilan yang hanya 34 % MBR teridentifikasi mampu mencicil rumah.
2. Pilihan pembiayaan perumahan dalam penelitian berkaitan dengan upaya atau lembaga pembiayaan perumahan yang lebih dipertimbangkan MBR dalam pengadaan maupun merenovasi rumah. Pada penelitian ini, penentuan pilihan pembiayaan perumahan MBR dilakukan berdasarkan analisis konjoin dengan melibatkan atribut pembiayaan formal, pembiayaan *hybrid*, serta pembiayaan non-formal dengan masing-masing tarafnya. Analisis dilakukan berdasarkan data preferensi MBR masing-masing kelompok, yaitu sebanyak 4 kelompok MBR berdasarkan karakteristik sosial, ekonomi, dan tingkat keterjangkauan. Berdasarkan hasil analisis maka didapatkan :
 - a. Kelompok 1 yang terdiri dari 47 keluarga MBR memilih taraf pegadaian pada atribut pembiayaan formal. Pada atribut pembiayaan *hybrid* memilih BMT, sedangkan atribut pembiayaan non-formal MBR pada kelompok 1 cenderung memilih taraf penjualan aset
 - b. Kelompok 2 yang terdiri dari 121 keluarga MBR, cenderung memilih taraf pegadaian, BMT, dan bantuan teman/keluarga berdasarkan tiap atribut yaitu pembiayaan formal, pembiayaan *hybrid*, dan pembiayaan non-formal
 - c. Kelompok 3 terdiri dari 136 keluarga MBR. Pada atribut pembiayaan formal, MBR pada kelompok ini lebih memilih taraf pegadaian. Pada atribut pembiayaan *hybrid* memilih taraf yayasan, sedangkan pada atribut pembiayaan non-formal cenderung memilih taraf tabungan sendiri.
 - d. Kelompok 4 terdiri dari 90 rumah tangga MBR yang memilih pegadaian pada atribut pembiayaan formal, serta memilih lembaga yayasan pada atribut pembiayaan *hybrid*.

- Sedangkan pada pembiayaan non formal, MBR pada kelompok ini lebih mempertimbangkan bank keliling dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan
- e. Berdasarkan hasil analisis dan nilai *estimasi ultimate* atribut yang terdiri dari pembiayaan formal, pembiayaan *hybrid*, hingga pembiayaan non-formal, keempat kelompok MBR memiliki preferensi atribut yang sama dalam sistem pembiayaan perumahan yang lebih dipertimbangkan yaitu pembiayaan non-formal. Hal ini didukung oleh nilai kepentingan atribut pembiayaan non-formal lebih tinggi dibandingkan nilai kepentingan atribut yang lain pada masing-masing kelompok.
 - f. Pilihan pembiayaan perumahan oleh keluarga yang tergolong berpenghasilan rendah cenderung mengandalkan pembiayaan non formal dilatar belakangi dengan anggapan bahwa meminjam atau mengkredit dana kepada pihak lembaga pembiayaan formal memiliki bunga yang besar sehingga mereka beranggapan tidak mampu menjangkau bunga cicilan dengan pendapatan pokok mereka.

5.2 Saran

Berdasarkan pembahasan yang ada sebelumnya dan analisis yang telah dilakukan, penelitian ini memiliki saran yang dapat digunakan sebagai acuan untuk dilakukan penelitian lebih lanjut atau dapat digunakan bagi peneliti selanjutnya :

1. Berkaitan dengan keterjangkauan perumahan dapat dikaji lebih mendalam mengenai faktor keterjangkauan lainnya yang turut berpengaruh seperti memperhatikan inflasi, *saving* yang dimiliki oleh MBR dan lain sebagainya yang dapat dimasukkan dalam sebuah perhitungan.
2. Pilihan pembiayaan pembangunan perumahan pada penelitian ini berkaitan dengan pilihan MBR terhadap upaya atau lembaga pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan membeli maupun merenovasi rumah. Untuk penelitian selanjutnya dapat pula dibahas mengenai faktor apa saja yang menjadi bahan pertimbangan MBR dalam memilih upaya atau lembaga pembiayaan perumahan.

Selain saran untuk akademisi sebagai acuan pada penelitian selanjutnya, juga terdapat saran untuk pihak pemerintah dan masyarakat :

1. Seyogyanya pemerintah dalam mengeluarkan sebuah kebijakan maupun program bantuan bagi masyarakat, khususnya yang berpenghasilan rendah di Kota Malang dalam

pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni dapat melalui proses atau analisa dari kondisi masyarakat berdasarkan tingkat keterjangkauan agar sesuai sasaran.

2. Seyogyanya masyarakat turut berpartisipasi aktif terhadap pemberian informasi yang dapat memberikan kemudahan bagi jalannya program pemerintah serta berpartisipasi aktif dalam merealisasikan program bantuan sosial maupun program pelestarian lingkungan untuk perwujudan lingkungan huni yang sesuai harapan.



DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|----------|
| PENGESAHAN | ii |
| PERUNTUKAN | iii |
| IDENTITAS TIM PENGUJI | iv |
| ORISINALITAS | v |
| RINGKASAN | vi |
| SUMMARY | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR TABEL | iii |
| DAFTAR GAMBAR | vi |
| DAFTAR LAMPIRAN | vii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Identifikasi Masalah | 2 |
| 1.3 Rumusan Masalah | 3 |
| 1.4 Tujuan..... | 3 |
| 1.5 Manfaat..... | 3 |
| 1.6 Ruang Lingkup Pembahasan | 4 |
| 1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah..... | 4 |
| 1.6.2 Ruang Lingkup Materi..... | 4 |
| 1.7 Sistematika Pembahasan | 7 |
| 1.8 Kerangka Pemikiran..... | 8 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 9 |
| 2.1 Definisi Perumahan..... | 9 |
| 2.1.1 Aspek Perencanaan Perumahan | 11 |
| 2.2 Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan Perumahan..... | 13 |
| 2.2.1 Sistem Pembiayaan Pembangunan Perumahan | 13 |
| 2.3 Teori Keterjangkauan Perumahan (<i>Housing Affordability</i>)..... | 19 |
| 2.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) | 24 |
| 2.4.1 Karakteristik Sosial MBR..... | 24 |



| | Halaman |
|--|-----------|
| 2.4.2 Karakteristik Ekonomi MBR..... | 26 |
| 2.5 Studi Terdahulu..... | 28 |
| 2.6 Kerangka Teori | 30 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 31 |
| 3.1 Definisi Operasional | 31 |
| 3.2 Variabel yang Digunakan | 32 |
| 3.3 Metode Pengumpulan Data..... | 37 |
| 3.4 Populasi dan Sampel..... | 41 |
| 3.5 Teknik Analisa Data | 43 |
| 3.5.1 Analisis Keterjangkauan Perumahan | 43 |
| 3.5.2 Analisis Clustering..... | 49 |
| 3.5.3 Analisis Konjoin | 53 |
| BAB IV PEMBAHASAN | 69 |
| 4.1 Gambaran Umum Kota Malang | 69 |
| 4.1.1 Kondisi Fisik Dasar Kota Malang | 69 |
| 4.1.2 Penggunaan Lahan | 71 |
| 4.1.3 Sosial Kependudukan | 71 |
| 4.2 Gambaran Umum MBR Kota Malang | 72 |
| 4.2.1 Gambaran Sosial Ekonomi MBR Kota Malang..... | 73 |
| 4.3 Affordability MBR dalam Membeli Rumah | 79 |
| 4.3.1 Residual Income/ Indeks Keterjangkauan Sisa Penghasilan (IK-SP) | 79 |
| 4.3.2 Repayment Affordability (Keterjangkauan cicilan)..... | 83 |
| 4.3.3 Income Affordability (Keterjangkauan Pendapatan/IK-KP)..... | 86 |
| 4.3.4 Housing Transportation Affordability (Keterjangkauan Transportasi/IK-Tr) | 90 |
| 4.4 Kelompok MBR sesuai dengan Tingkat Keterjangkauan | 93 |
| 4.5 Upaya Pembiayaan Perumahan Kelompok MBR sesuai dengan Tingkat Keterjangkauan..... | 98 |
| 4.5.1 Pengelompokan MBR Berdasarkan Karakteristik Sosial Ekonomi dan Tingkat Keterjangkauan | 98 |
| 4.5.2 Upaya Pembiayaan Perumahan yang Dilakukan Oleh MBR dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahan | 100 |

4.5.3 Pilihan Upaya Pembiayaan Perumahan berdasarkan Karakteristik MBR
melalui Konjoin..... 101

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... 119

5.1 Kesimpulan 119

5.2 Saran 121

DAFTAR PUSTAKA..... 123

LAMPIRAN..... 127



DAFTAR TABEL

| No | Judul | Halaman |
|------------|--|---------|
| Tabel 2.1 | Perbedaan Kredit Perbankan dan Perusahaan Multifinance | 14 |
| Tabel 2.2 | Kriteria Keterjangkauan..... | 23 |
| Tabel 2.4 | Penelitian Terdahulu | 29 |
| Tabel 3.1 | Varibel Penelitian | 34 |
| Tabel 3.2 | Rincian Survei Primer..... | 38 |
| Tabel 3.3 | Rincian Survei Sekunder | 40 |
| Tabel 3.4 | Persebaran MBR tiap Kecamatan | 41 |
| Tabel 3.5 | Persebaran Sampel Tiap Kelurahan | 42 |
| Tabel 3.6 | Besaran Angsuran Berdasarkan Perhitungan BTN..... | 45 |
| Tabel 3.7 | Aplikasi Perhitungan IK-SP..... | 46 |
| Tabel 3.8 | Aplikasi Perhitungan IK-SP..... | 47 |
| Tabel 3.9 | Kriteria Keterjangkaun Pendapatan | 47 |
| Tabel 3.10 | Aplikasi perhitungan keterjangkauan transportasi..... | 48 |
| Tabel 3.11 | Faktor Pengelompokan Keterjangkauan MBR | 50 |
| Tabel 3.12 | Faktor pengelompokan MBR berdasarkan karakteristiknya | 51 |
| Tabel 3.13 | Skala data yang diinput..... | 52 |
| Tabel 3.14 | Atribut dan Taraf Atribut..... | 55 |
| Tabel 3.15 | Kartu Stimulasi Pembiayaan Perumahan..... | 57 |
| Tabel 3.16 | Desain survei..... | 62 |
| Tabel 4.1 | Jumlah Kelurahan tiap Kecamatan di Kota Malang | 70 |
| Tabel 4.2 | Luas Daerah Berdasarkan Ketinggian Tempat | 70 |
| Tabel 4.3 | Tutupan lahan Kota Malang 2015 | 71 |
| Tabel 4.4 | Perkembangan penduduk Kota Malang per Kecamatan tahun 2010, 2014, dan 2015 | 72 |
| Tabel 4.5 | Kepadatan penduduk Kota Malang di rinci per Kecamatan | 72 |
| Tabel 4.6 | Rincian MBR berdasarkan asal Daerah | 73 |
| Tabel 4.7 | Rincian jumlah kepala keluarga MBR Kota Malang..... | 74 |
| Tabel 4.8 | Rincian jumlah anggota keluarga MBR Kota Malang..... | 75 |
| Tabel 4.9 | Rincian Tingkat Pendidikan Akhir Kepala Keluarga MBR | 76 |
| Tabel 4.10 | Jenis pekerjaan kepala keluarga MBR Kota Malang..... | 77 |





| No | Judul | Halaman |
|-------------|---|---------|
| Tabel 4.11 | Status kepemilikan rumah MBR Kota Malang..... | 78 |
| Tabel 4.12 | Lama menghuni MBR Kota Malang | 78 |
| Tabel 4. 13 | Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Klojen..... | 80 |
| Tabel 4.14 | Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Lowokwaru | 81 |
| Tabel 4.15 | Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Blimbing | 81 |
| Tabel 4.16 | Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Sukun | 82 |
| Tabel 4.17 | Tingkat keterjangkauan sisa penghasilan Kecamatan Kedungkandang | 82 |
| Tabel 4. 18 | Cicilan yang diberlakukan berdasarkan tenor..... | 83 |
| Tabel 4. 19 | Tingkat Keterjangkauan cicilan Kecamatan Klojen | 83 |
| Tabel 4. 20 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Lowokwaru | 84 |
| Tabel 4. 21 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Blimbing | 84 |
| Tabel 4. 22 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Sukun | 85 |
| Tabel 4. 23 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Kedungkandang | 85 |
| Tabel 4.24 | Kriteria Keterjangkauan Pendapatan | 86 |
| Tabel 4.25 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Klojen | 87 |
| Tabel 4.26 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Lowokwaru | 88 |
| Tabel 4.27 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Blimbing | 88 |
| Tabel 4.28 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Sukun | 89 |
| Tabel 4.29 | Tingkat Keterjangkauan Pendapatan Kecamatan Kedungkandang | 90 |
| Tabel 4.30 | Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Klojen..... | 91 |
| Tabel 4.31 | Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Lowokwaru | 91 |
| Tabel 4.32 | Tingkat Keterjangkauan Transpotasi Kecamatan Blimbing..... | 92 |
| Tabel 4.33 | Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Sukun | 92 |
| Tabel 4.34 | Tingkat Keterjangkauan Transportasi Kecamatan Kedungkandang | 93 |
| Tabel 4.35 | Pengelompokan MBR di suatu Kelurahan tempat tinggal berdasarkan tingkat keterjangkauan | 94 |
| Tabel 4.36 | Karakteristik Pengelompokan Kelurahan tempat MBR menghuni berdasarkan Tingkat Keterjangkauan..... | 95 |
| Tabel 4.37 | Pengelompokan MBR berdasarkan karakteristik sosial, ekonomi dan tingkat keterjangkauan | 99 |
| Tabel 4.38 | Upaya Pembiayaan Perumahan yang Sedang/Pernah..... | 100 |
| Tabel 4.39 | Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 1 | 102 |



| No | Judul | Halaman |
|-------------|---|---------|
| Tabel 4.40 | Nilai Utilitas taraf atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 1 | |
| ..... | ..... | 103 |
| Tabel 4.41 | Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 1 sesuai dengan Plan Card..... | 105 |
| Tabel 4.42 | Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 1 | |
| ..... | ..... | 106 |
| Tabel 4. 43 | Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 2 | |
| ..... | ..... | 107 |
| Tabel 4. 44 | Nilai Utilitas taraf setiap atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 2 | |
| ..... | ..... | 107 |
| Tabel 4. 45 | Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 2 sesuai dengan Plan Card | 108 |
| Tabel 4.46 | Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 2 | |
| ..... | ..... | 110 |
| Tabel 4.47 | Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 3 | |
| ..... | ..... | 110 |
| Tabel 4.48 | Nilai Utilitas taraf setiap atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 3 | |
| ..... | ..... | 111 |
| Tabel 4.49 | Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 3 sesuai dengan Plan Card..... | 112 |
| Tabel 4.50 | Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 3 | |
| ..... | ..... | 113 |
| Tabel 4.51 | Importance Values Atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 4 | |
| ..... | ..... | 114 |
| Tabel 4.52 | Nilai Utilitas taraf setiap atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 4 | |
| ..... | ..... | 115 |
| Tabel 4.53 | Nilai Utilitas atribut Upaya Pembiayaan Perumahan MBR Cluster 4 sesuai Plan Card..... | 116 |
| Tabel 4.54 | Nilai Korelasi dan Signifikansi Pertimbangan MBR Kota Malang cluster 4 | |
| ..... | ..... | 117 |
| Tabel 4.55 | Komparasi Pilihan Pembiayaan Perumahan MBR cluster 1 hingga cluster 4 | |
| ..... | ..... | 117 |

DAFTAR GAMBAR

| No | Judul | Halaman |
|------------|--|---------|
| Gambar 1.1 | Administrasi Kota Malang | 6 |
| Gambar 1.2 | Kerangka Pemikiran..... | 8 |
| Gambar 2.1 | Kerangka Teori | 30 |
| Gambar 3.1 | Diagram Alir Penelitian | 61 |
| Gambar 3.2 | Persebaran Sampel Penelitian di Kecamatan Blimbing..... | 64 |
| Gambar 3.3 | Persebaran Sampel Penelitian di Kecamatan Kedungkandang..... | 65 |
| Gambar 3.4 | Persebaran Sampel Penelitian di Kecamatan Klojen | 66 |
| Gambar 3.5 | Persebaran Sampel Penelitian di Kecamatan Lowokwaru..... | 67 |
| Gambar 3.6 | Persebaran Sampel Penelitian di Kecamatan Sukun..... | 68 |
| Gambar 4.1 | Jumlah Anggota Keluarga MBR..... | 74 |
| Gambar 4.2 | Pendidikan Terakhir MBR | 75 |
| Gambar 4.3 | Jenis Pekerjaan Kepala Keluarga MBR | 76 |
| Gambar 4.4 | Pendapatan total per bulan Keluarga MBR..... | 77 |
| Gambar 4.5 | Rumah MBR di Kelurahan Dinoyo dengan status sewa..... | 79 |
| Gambar 4.6 | Hasil Dendogram Pengelompokan MBR berdasarkan Tingkat Keterjangkauan | 96 |
| Gambar 4.7 | Pengelompokan MBR Sesuai dengan Tingkat Keterjangkauan | 97 |

DAFTAR PUSTAKA

- Amiarsi, Dwi, dkk. 2015. Analisis Parametrik dan Non Parametrik Pengaruh Konsentrasi Sukrosa dan Amonium Sulfat Terhadap Mutu Data De Melon
- Ariyanto, Yohanes. (2005). *Pemberdayaan Komunitas Bakul Pasar Tradisional Desa Bantul Melalui Pengembangan Kelembagaan Permodalan.*
- Asikin, Damayanti, dkk. 2013. Identifikasi Konsep Arsitektur Hijau di Permukiman DAS Brantas Kelurahan Penanggungan Malang. *Jurnal RUAS*, Vol.11 No.1. Malang
- Arimurthi Anggi dan Anawi Manaf.2013. Lembaga Lokal dan Masyarakat dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*. Volume 09 (3). Semarang
- Badan Pusat Statistik.2015. Pemuktahiran Basis Data Terpadu 2015. Jakarta
- Budiharjo,Eko 1991 *Conservation and Restoration Yogyakarta : Universitas Gadjah Mada*
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan. 2015. Peranana APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Jakarta
- Djarwanto. 1991. Statistik Non Parametrik. Edisi 2. Yogyakarta
- Dwihatmojo, Roswidyatmoko.2012.Ruang Terbuka Hijau yang Semakin Terpinggirkan
- Febriyani, Risna, dkk. 2014. Pengembangan Wilayah Hinterland di Kecamatan Kedungkandang sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Publik (Studi Pada Wilayah Buring-Kota Malang). Malang
- Gudono.2016. Analisis Data Multivariat.Yogyakarta : Universitas Gadjah Mada
- Hair, J.F.JR, *et all*. 2006. Multivariate Data Analysis. 6th ed. New Jersey
- Hanum, Latifah A.M. 2009 Studi Pelaksanaan Kredit Perbaikan Rumah Swadaya Mikro Syariah Bersubsidi di Kota Semarang. Semarang : Universitas Dipenogoro
- Hapsari, Amierul dan Syahbana, Joesron Alie. 2013. “Pergeseran Fungsi Rumah di Kampung Kauman Semarang. *Jurnal Tenik PWK Undip*, volume 2 nomor 1 Tahun 2012 (hal 168-182)
- Hasan, M. Iqbal. 2002. Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Apilkasinya. Jakarta: Ghalia Indonesia

- Hasibuan, S.P Malayu.(1994). *Manajemen Perbankan*. Jakarta : CV. Haji Magum.
- Hidayat, Roni Wahyu. 2014. *Peluang Dan Tantangan Investasi Properti Di Indonesia*. Universitas Negeri Surabaya.
- Hill, Suhaida. 2009. *Housing Affordability : A conceptual Overview for House Price Index*. Malaysia : Universitas Kebangsaan Malaysia
- Indrianingrum,Lulut.2016. *Rencana Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Kelurahan Tanjungmas Kota Semarang)*. Jurnal teknik sipil dan perencanaan. no.1 vol.18. Semarang
- Jasen, Sylvia J.T. and Coolen, Henny C.C.H and Goetgeluk, Roland W., (2011), *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Springer, London, New York.
- Juniarko, Oky, dkk. 2012. *Evaluasi Sistem Bantuan Stimulan Pembiayaan Perumahan Swadaya Di Kabupaten Malang*. Malang : Universitas Brawijaya
- Kurniawati, Feri Ema. 2010. *Perkembangan Struktur Ruang Kota Semarang Periode 1960-2007*. Surakarta
- Kusumaningsih, Erma. 2005. *Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR Dalam Penyediaan RS/RSS Di Kota Semarang*. Universitas Diponegoro
- Mahendra, Yusril Ihza dan Wisnu Pradoto. 2016. *Transformasi Spasial di Kawasan Peri Urban Kota Malang*. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota, Vol 12 (1). Universitas Diponegoro
- Mangkunegara, Anwar Prabu. 2003. *Perencanaan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia*. Bandung.
- Mulyati, Ahda. 2008. *Kajian Luas Rumah Tinggal Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kawasan Pusat Kota*. Jurnal Smartek, Vol. 06 No. 03.Palu
- Narbuko, Cholid dan Abdul Achmadi.2007. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara
- Orme, Brian. 2002. *Formulating Attributes and Levels in Conjoint Analysis*, Sawtooth Software, Inc.
- Panudju, B., 1991, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung
- Pranoto, Alfatana Bharayat. 2007. *Hubungan Kepadatan Pemukiman dengan Ketersediaan Infrastruktur*. Semarang

- Prasetya dan Sunaryo. 2013. Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tambalang, Semarang. Jurnal Teknik PWK Volume 02 No.02. Surabaya : ITS
- Raharjo, Adisasmita. 2010. Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Rahmi, Widyastri Atsari, dkk. 2012. Ruang Terbuka Hijau Kota pada Kawasan Padat, Studi Kasus di Wilayah Tegallega, Bandung. Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia 1: 1. Intitut Teknologi Bandung.
- Rastra, Acramanila Magha, dkk. 2013. Evaluasi Penyediaan Fasilitas Umum Oleh Pengembangan Perumahan Berdasarkan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan di Kota Malang. Malang
- Rofiana, Vifin. 2015. Dampak Permukiman Kumuh Terhadap Kelestarian Lingkungan Kota Malang (Studi Penelitian di Jalan Muharto Jodipan Blimbing District, Malang). The Journal of Public Administration, Vol 02. No.1
- Rostiana, Endang .2011. Keterjangkauan Rumah di Indoneisa. Jurnal Trikonomika Volume 10 No. 02. Bandung : Universitas Pasundan
- Sani, Norazmawati Md dan Abdul Rahim.2007. Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah di Kuala Lumpur, PhD Thesis. Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang, Malaysia. (Translation: *Affordability of a Low-cost House in Kuala Lumpur*)
- Sani, N.M. 2015. Relationship between housing affordability and house ownership in Penang. Malaysia : University Science Malaysia 11800, Penang, Malaysia.
- Saraswati, Distic dan Syamsul Hidayat. 2017. Implementasi *Hybrid Contract* Pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah dalam Perspektif Hukum Islam. Juridprudence, Vol.7 No. 1. Bandung
- Sasongko, Wisnu, dkk. 2018. *The Correlation of Place Attachment and The Factors Residing on The Kapital River Settlement*. The 9th International Conference on Green Technology, UIN Maulana Malik Ibrahim. Malang Indonesia
- Sastra, Suparno M, dan Endy Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta. Penerbit Andi.
- Setiadi. 2008. Konsep dan Proses Keperawatan Keluarga. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Sudjana.2005. Metode Statistika Edisi ke-6. Bandung : Tarsito

- Sukmawati. 2017. Analisis Cluster Dengan Metode Hierarki Untuk Pengelompokkan Kabupaten/Kota Di Provinsi Sulawesi Selatan Berdasarkan Indikator Makro Ekonomi. Makasar
- Sulasman. 2012. Kajian Kemampuan Membeli Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Sumarwanto.2014. Pengaruh Masyarakat berpenghasilan rendah dan permukiman kumuh terhadap tata ruang wilayah di Semarang. Jurnal Ilmiah. Semarang : Untag
- Suryana (2009). Mengolah Analisis Konjoin dengan SPSS 15.
- Tim Nasional Percepatan Penanggulangan Kemiskinan (TNP2K). 2015. Pedoman Umum Mekanisme Pemuktahiran Basis Data Terpadu.
- Timm, Neil H. 2002. *Applied Multivariate Analysis*. New York : Springer Verlag
- Triyuli, Wienty. 2010. Identifikasi Preferensi Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Palembang Berdasarkan Metode *Hierarchical Cluster* Dan *Discriminant Analysis*. Universitas Sriwijaya.
- Tyas Wido Prananing dan Endah Ruswati. 2008. Kelembagaan Implementasi Program Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang. Jurnal Teknik-Vol.29 No.1 Tahun 2008
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional
- United Nation Economic and Social Commission for Asia the Pacific (ESCAP). 2008. Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia. Thailand : Bangkok.
- Udin, Khoiril Anwar.2010 Hubungan antara tingkat pendidikan dan jenis pekerjaan dengan partisipasi masyarakat dalam pembangunan di Desa Jetis Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar tahun 2009/2010
- Wijaya, I Nyoman Suluh, dkk. 2017. *Problem in Application Carrying Capacity Approach for Land Allocation Assessment in Indonesia Municipal Spatial Planning: A case of Kutai Kartanegara Regency*. IOP Publishing
- Wirartha, I Made. 2006. Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi. Penerbit : Andi