

**TUGAS AKHIR  
(SKIRPSI)**

**EVALUASI KETEPATAN SASARAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI  
MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH DI KECAMATAN  
KEDUNGKANDANG, KOTA MALANG  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA)**



Disusun Oleh :

**LOUIS ZADA ANASTASIA ASALI**

**(1924011)**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL  
MALANG  
2023**



**PERSETUJUAN SKRIPSI**

**EVALUASI KETEPATAN SASARAN PERUMAHAN BERSUBSIDI  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI  
KECAMATAN KEDUNGKANDANG, KOTA MALANG  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA)**

Disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun oleh:

Louis Zada Anastaia Asali

19.24.011

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Agung Witjaksana, ST., MT

NIP.Y. 103 960 0292

Widiyanto Hari S. W., ST., MSc

NIP.Y. 103 159 0521

Mengetahui,

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Agung Witjaksana, ST., MT

NIP.Y. 103 960 0292



**LEMBAR PENGESAHAN**

**EVALUASI KETEPATAN SASARAN PERUMAHAN BERSUBSIDI  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI  
KECAMATAN KEDUNGKANDANG, KOTA MALANG  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA)**

Skripsi dipertahankan di hadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi

Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Senin

Tanggal : 7 Agustus 2023

Diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

Disusun oleh:

Louis Zada Anastasia Asali

19.24.011

Disahkan oleh:

Penguji I

Penguji II

Penguji III

Dr. Ir Ibnu Sasongko, MT  
NIP.Y.103 880 0178

Ir. Titik Poerwati, MT  
NIP.Y.103 940 0266

Annisaa H. Imaduddina, ST., MSc  
NIP.Y.103 150 0520



Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Wijaksono, ST., MT  
NIP.Y.103 960 0292



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Louis Zada Anastasia Asali

NIM : 19.24.011

Hari/Tgl : Senin, 7 Agustus 2023

Judul : Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (*Studi Kasus : Perumahan Bulan Terang Utama*)

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, September 2023  
Yang Membuat Pernyataan



Louis Zada Anastasia Asali  
NIM: 19.24.011



**LEMBAR PERBAIKAN**

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Louis Zada Anastasia Asali  
NIM : 1924011  
Hari/Tanggal : Senin, 7 Agustus 2023  
Judul Skripsi : Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (*Studi Kasus : Perumahan Bulan Terang Utama*)

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Ketepatan fisik untuk kelayakan perlu lebih detail.
2. Ketepatan pasca huni lebih di detailkan lagi.

Malang, 7 Agustus 2023

**Penguji I**

Dr. Ir. Ibnu Sasongko, MT  
NIP.Y.103 880 0178



## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Louis Zada Anastasia Asali  
NIM : 1924011  
Hari/Tanggal : Senin, 7 Agustus 2023  
Judul Skripsi : Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (*Studi Kasus : Perumahan Bulan Terang Utama*)

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Latar belakang masih umum, belum membahas lokasi perumahan Bulan Terang Utama.
2. Sasaran 3 mengenai kebijakan syarat penerima sudah terjawab di sasaran 1.
3. Kesimpulan perlu ditambahkan lagi untuk hasil analisa.

Malang, 7 Agustus 2023

**Penguji II**

Ir. Titik Poerwati, MT  
NIP.Y.103 940 0266



### LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Louis Zada Anastasia Asali  
NIM : 1924011  
Hari/Tanggal : Senin, 7 Agustus 2023  
Judul Skripsi : Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (*Studi Kasus : Perumahan Bulan Terang Utama*)

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Total berapa persen penerima rumah subsidi di Bulan Terang Utama yang tidak memenuhi syarat.
2. Petakan jumlah penerima rumah subsidi yang tidak memenuhi syarat.

Malang, 7 Agustus 2023

**Penguji III**

Annisaa H. Imaduddina, ST., MSc

NIP.Y.103 150 0520

## KATA PENGANTAR

Dengan segala puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Evaluasi Ketepatan Sasaran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang (Studi Kasus : Perumahan Bulan Terang Utama)”**. Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota di Institut Teknologi Nasional Malang dalam tugas akhir. Penyusunan tugas akhir ini dapat terlaksana dengan baik berkat bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini penulis ingin mengungkapkan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (skripsi).
2. Orang tua dan keluarga terutama Mama, Papa, Tambi Umai, Adik dan Kakak yang telah memberikan doa, semangat, serta kesempatan baik dalam dukungan moril dan memberikan bantuan materi terhadap penulisan tugas akhir.
3. Bapak Agung Witjaksono, ST, MT selaku ketua program studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang dan selaku dosen pembimbing I yang sudah memberikan bimbingan, arahan, dorongan, motivasi, dan kesempatan untuk sampai pada tahap ini.
4. Bapak Widiyanto Hari S. Widodo, ST., MSc selaku dosen pembimbing II yang sudah memberikan dorongan, motivasi, dan kesempatan untuk sampai pada tahap ini.
5. Seluruh Dosen serta staf Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITN Malang dalam memberikan dukungan baik dalam bentuk saran, arahan, serta wawasan baru sehingga penulis dapat lebih maksimal dalam menyelesaikan proposal skripsi.
6. Deril, Desy, Fana, Blessa, Faris, Rega, Azzam, Gung Putri serta seluruh yang senantiasa mendukung penulis dalam pembuatan laporan, memberikan motivasi dan semangat untuk menyelesaikan tugas akhir.
7. Teman-teman PWK khususnya angkatan 2019 “Amrify” yang telah memberikan informasi, semangat, dan dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Semua pihak yang tidak disebutkan namanya satu persatu.



Peneliti menyadari adanya keterbatasan di dalam penyusunan proposal penelitian ini. Besar harapan penyusun akan saran dan kritik yang bersifat membangun. Akhirnya Penyusun berharap agar laporan ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan bagi pembaca sekalian.

Malang, 7 Agustus 2023

Penulis

Louis Zada Anastasia Asali

**EVALUASI KETEPATAN SASARAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI  
MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH DI KECAMATAN  
KEDUNGKANDANG, KOTA MALANG  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA)**

**ABSTRAK**

Rumah subsidi adalah program pemerintah yang bertujuan untuk memberikan akses terhadap hunian yang terjangkau bagi masyarakat dengan penghasilan rendah atau golongan ekonomi lemah. Masyarakat kecil merupakan masyarakat yang daya belinya terbatas sehingga memerlukan bantuan pemerintah untuk mendapatkan perumahan. Tujuan penelitian ini yaitu mengevaluasi ketepatan sasaran penerima rumah subsidi yang telah dilaksanakan oleh pemerintah untuk mengetahui sejauh mana program tersebut dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh hunian yang layak di perumahan Bulan Terang Utama. Terdapat 3 sasaran yaitu, sasaran I "mengevaluasi ketepatan penerima rumah subsidi di perumahan Bulan Terang Utama", sasaran II "mengevaluasi kualitas dan kelayakan rumah subsidi, termasuk standar minimum yang harus dipenuhi oleh rumah subsidi", sasaran III "mengevaluasi kebijakan dan peraturan terkait program rumah subsidi". Adapun variabel dalam penelitian ini yaitu perumahan subsidi, kredit, masyarakat, hunian layak, prasarana, sarana, penerima rumah subsidi, program pemerintah, lokasi dan lingkungan. Kemudian akan dilakukan analisis deskriptif kualitatif dan deskriptif komparatif. Dari analisis tersebut dapat memberikan sasaran yang tepat kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk menempati perumahan subsidi serta evaluasi perumahan bersubsidi dapat membantu untuk mengetahui sejauh mana program tersebut efektif dalam memberikan manfaat bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

**Kata Kunci** : Rumah Subsidi, Masyarakat Berpendhasilan Rendah, Evaluasi, Penerima Rumah Subsidi.

***EVALUATION OF THE ACCURACY OF SUBSIDIZED HOUSING TARGETING FOR  
LOW INCOME PEOPLE IN KEDUNGKANDANG SUB-DISTRICT, MALANG CITY  
(CASE STUDY : PERUMAHAN BULAN TERANG UTAMA)***

***ABSTRACT***

*Subsidized housing is a government program that aims to provide access to affordable housing for people with low income or weak economic groups. Low-income people are people who have limited purchasing power so they need to get government support to get a house. The purpose of this study is to evaluate the accuracy of the target recipients of subsidized houses that have been implemented by the government to determine the extent to which the program can help low-income people to obtain proper housing in Bulan Terang Utama housing. There are 3 objectives, namely, objective I "evaluating the accuracy of subsidized housing recipients in Bulan Terang Utama housing", objective II "evaluating the quality and feasibility of subsidized houses, including the minimum standards that must be met by subsidized houses", objective III "evaluating policies and regulations related to the subsidized housing program". The variables in this study are subsidized housing, credit, community, decent housing, infrastructure, facilities, subsidized housing recipients, government programs, location and environment. Then a qualitative descriptive and comparative descriptive analysis will be carried out. From this analysis, it can provide the right target for low-income people to occupy subsidized housing and the evaluation of subsidized housing can help to determine the extent to which the program is effective in providing benefits to the community.*

***Keywords*** : *Subsidized Houses, Low Income Communities, Evaluation, Recipients of Subsidized Houses.*

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR PETA .....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	6
1.4 Ruang Lingkup Penelitian .....	6
1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi .....	2
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	7
1.5 Keluaran dan Manfaat .....	7
1.5.1 Keluaran Penelitian (Output).....	7
1.5.2 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Sistematika Pembahasan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN TEORI.....</b>	<b>10</b>
2.1 Perumahan dan Permukiman.....	10
2.2 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	13
2.2.1 Syarat dan Kriteria MBR.....	14
2.2.2. Batasan Penghasilan MBR .....	15
2.3 Rumah Subsidi Bagi MBR.....	16
2.3.1 Konsep Rumah Subsidi .....	17
2.3.2 Subsidi KPR/BTR .....	18
2.3.3 Efektivitas Pemberian Subsidi.....	19
2.3.4 Standar Rumah Subsidi .....	20
2.4 Aspek Perencanaan Pembangunan Perumahan Bagi MBR .....	22
2.5 Penelitian Terdahulu .....	28
2.6 Landasan Penelitian.....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
3.1 Metode Pengumpulan Data .....	36
3.1.1 Metode Pengumpulan Data Primer.....	36
3.1.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder.....	37
3.2 Metode Analisa Data.....	37

3.2.1 Analisis Deskriptif Kualitatif.....	37
3.2.2 Analisis Deskriptif Komparatif.....	38
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM.....</b>	<b>41</b>
4.2 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	41
4.2.1 Kondisi Eksisting.....	41
4.2.2 Perumahan Subsidi.....	44
4.2.3 Hunian Layak.....	44
4.2.4 Program Pemerintah.....	44
4.2.5 Kredit.....	45
4.2.6 Masyarakat.....	45
4.2.7 Sarana.....	45
4.2.8 Prasarana.....	45
4.2.9 Penerima Rumah Subsidi.....	47
4.2.10 Lokasi.....	47
4.1 Gambaran Umum Kecamatan Kedungkandang.....	47
4.1.1 Luas Dan Batas Wilayah Administrasi.....	47
4.1.2 Fisik Dasar Kecamatan Kedungkandang.....	50
4.1.3 Demografi.....	51
4.2.11 Lingkungan.....	51
4.3 Data Responden.....	51
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>57</b>
5.1 Evaluasi Ketepatan Penerima Rumah Subsidi.....	57
5.2 Evaluasi Kualitas Dan Kelayakan Rumah Subsidi.....	77
5.3 Evaluasi Kebijakan dan Program Rumah Subsidi.....	86
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
6.1 Kesimpulan.....	90
6.2 Rekomendasi.....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>93</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>94</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Batas Penghasilan MBR.....	16
Tabel 2. 2 Tipe Rumah Subsidi.....	20
Tabel 2. 3 Harga Maksimal Rumah Subsidi Berdasarkan Wilayah.....	21
Tabel 2. 4 Harga Rumah Subsidi Di Malang .....	21
Tabel 2. 5 Penelitian Terdahulu .....	31
Tabel 2. 6 Syarat Standar Umum Rumah Subsidi .....	33
Tabel 2. 7 Standar Umum Spesifikasi Rumah Subsidi .....	34
Tabel 2. 8 Sasaran dan Variabel Penelitian .....	35
Tabel 4. 1 Jumlah Perumahan Subsidi .....	41
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Kecamatan Kedungkandang.....	51
Tabel 5. 1 Pemenuhan Syarat Pembelian Rumah Subsidi .....	58
Tabel 5. 2 Jumlah Responden Yang Tidak Memenuhi Syarat .....	60
Tabel 5. 3 Pemilik Rumah Subsidi Saat Ada Pengelola Dan Saat Tidak Ada Pengelola .....	66
Tabel 5. 4 Rumah Yang Dijual Belikan Setelah Tidak Ada Pengembang ...	69
Tabel 5. 5 Standar Spesifikasi Perumahan Bersubsidi Tapak Umum.....	77
Tabel 5. 6 Spesifikasi Perumahan Bulan Terang Utama .....	77
Tabel 5. 7 Spesifikasi Umum Standar Rumah Subsidi .....	78
Tabel 5. 8 Pemenuhan Spesifikasi Bangunan Perumahan Subsidi Pada Perumahan BTU .....	79
Tabel 5. 9 Ketersediaan Sarana dan Prasarana Pada Perumahan BTU.....	85
Tabel 5. 10 Perbandingan Kondisi Eksisting dengan Standar Perumahan Subsidi .....	87

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2. 1 Ilustrasi Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	12
---	----

## DAFTAR PETA

Peta 1. 1 Ruang Lingkup Lokasi Kota Malang .....	4
Peta 4. 1 Site Plan Perumahan Bulan Terang Utama.....	43
Peta 4. 2 Batas Administrasi Kecamatan Kedungkandang.....	49
Peta 5. 1 Responden Sesuai Syarat dan Tidak Sesuai Syarat .....	65
Peta 5. 2 Titik Sebaran Yang Tinggal Pada Tahun 2012-2017.....	67
Peta 5. 3 Responden Tidak Sesuai Syarat Tahun 2018-2021 .....	68
Peta 5. 4 Ketidaktepatan Sasaran Penerima Rumah Subsidi .....	75
Peta 5. 5 Bangunan Asli Dan Bangunan Renovasi.....	83
Peta 5. 6 Perubahan Fungsi Rumah.....	84