

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
3.1 Latar Belakang .....	1
3.2 Rumusan Masalah.....	3
3.3 Pertanyaan Penelitian.....	3
3.4 Tujuan Penelitian .....	4
3.5 Batasan Penelitian.....	4
3.5.1 Fokus .....	4
3.5.2 Lokus .....	4
3.6 Metode Penelitian .....	4
3.7 Manfaat Penelitian .....	5
3.7.1 Manfaat Praktis.....	5
3.7.2 Manfaat Teoritis.....	5
3.8 Sistematika Penulisan .....	5
<b>BAB 2 KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
4.1 Perumahan .....	7
4.1.1 Definisi Perumahan .....	7
4.1.2 <i>Backlog</i> Perumahan .....	7
4.1.3 Penyelenggaraan dan Penyediaan Perumahan.....	8
4.1.4 Pembiayaan Perumahan .....	9
4.2 Rumah Susun .....	10
4.2.1 Jenis Rumah Susun.....	10
4.2.2 Penyelenggaraan Rumah Susun .....	10
4.2.3 Pembiayaan Rumah Susun .....	11
4.3 Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) .....	12
4.3.1 Skema Pembiayaan KPBU .....	12
4.3.2 Tahapan Proyek KPBU.....	14
4.3.3 Studi Pendahuluan KPBU .....	14
4.3.4 <i>Stakeholder</i> KPBU .....	15
4.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	16
4.5 Keterjangkauan Perumahan oleh MBR .....	17
4.5.1 <i>Ability to Pay</i> .....	17
4.5.2 <i>Willingness to Pay</i> .....	17
4.6 Kondisi Keuangan Pemerintah .....	18
4.6.1 Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).....	18
4.6.2 Kondisi Keuangan Daerah.....	18



4.7	Prospek .....	19
4.8	Kajian Penelitian Terdahulu .....	21
4.9	Kerangka Teori .....	25
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN .....</b>		<b>28</b>
5.1	Pendekatan Penelitian .....	28
5.2	Ruang Lingkup Penelitian .....	29
5.2.1	Ruang Lingkup Spasial .....	29
5.2.2	Ruang Lingkup Substansial .....	29
5.2.3	Ruang Lingkup Temporal .....	29
5.3	Unit Amatan dan Unit Analisis .....	29
5.3.1	Unit Amatan .....	29
5.3.2	Unit Analisis .....	29
5.4	Metode Pengumpulan Data .....	30
5.4.1	Kuesioner .....	30
5.4.2	Metode Wawancara .....	33
5.5	Metode Analisis Data .....	35
5.5.1	Analisis Kemampuan MBR dalam Membayar Rumah Susun .....	36
5.5.2	Analisis Prospek Pembangunan Rumah Susun MBR dengan Skema KPBU .....	36
5.6	Tahapan Penelitian .....	37
<b>BAB 4 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>		<b>40</b>
4.1	Gambaran Umum Lokasi .....	40
4.1.1	Kota Bandung .....	40
4.1.2	Kabupaten Karawang .....	40
4.2	Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Sekitar .....	41
4.2.1	Profil Sosial Ekonomi Kota Bandung .....	41
4.2.2	Profil Sosial Ekonomi Kabupaten Karawang .....	42
4.3	Kondisi Keuangan Pemerintah .....	43
4.3.1	Kondisi Keuangan Pemerintah Pusat .....	43
4.3.2	Kondisi Keuangan Daerah .....	44
4.4	Deskripsi Umum Program Rumah Susun KPBU .....	45
4.5	Profil Proyek .....	45
4.5.1	Rumah Susun Cisaranten Bina Harapan .....	46
4.5.2	Rumah Susun Karawang Spuur .....	47
<b>BAB 5 TEMUAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>49</b>
5.1	Kemampuan dan Kemauan MBR dalam Membayar Rumah Susun .....	49
5.1.1	Profil Responden .....	49
5.1.2	Kemampuan Membayar ( <i>Ability to Pay/Rent</i> ) .....	50
5.1.3	Kemauan Membayar ( <i>Willingness to Pay/Rent</i> ) .....	55
5.1.4	Rangkuman .....	61
5.2	Prospek Pembangunan Rumah Susun untuk MBR dengan Skema KPBU .....	62
5.2.1	Kondisi Finansial Pemerintah .....	62
5.2.2	Analisis Lokasi dan Kesesuaian Proyek .....	64
5.2.3	Tantangan dan Risiko dalam Pembangunan .....	68
5.2.4	Prospek Proyek dalam Jangka Panjang .....	71
5.2.5	Rangkuman .....	75
5.3	Pembahasan Komprehensif .....	76
5.4	Dialog Teoritik .....	79



**Prospek Pembangunan Rumah Susun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Skema Kerja Sama Pemerintah & Badan Usaha (KPBU) (Studi Kasus: Rusun Cisaranten Bina Harapan dan Karawang Spuur)**

UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

Sumayya Nur Hanifah, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM

2023

repository.ugm.ac.id/

<b>BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b> .....	<b>81</b>
6.1 Kesimpulan .....	81
6.2 Rekomendasi untuk Kebijakan .....	82
6.3 Limitasi dan Peluang Riset Mendatang .....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>86</b>

Gambar 2.1 Skema Pihak Penyelenggara Perumahan .....	8
Gambar 2.2 Skema KPBU berbasis penggunaan ( <i>usage based PPP</i> ).....	12
Gambar 2.3 Skema KPBU berbasis ketersediaan ( <i>availability based PPP</i> ) .....	13
Gambar 2.4 Tahapan Pelaksanaan KPBU .....	14
Gambar 2.5 <i>Stakeholder</i> KPBU.....	16
Gambar 2.6 Kerangka Teori.....	25
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian .....	39
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Bandung .....	40
Gambar 4.2 Peta Administrasi Kabupaten Karawang.....	41
Gambar 4.3 Grafik Kependudukan Kota Bandung.....	42
Gambar 4.4 Upah Minimum Kota Bandung.....	42
Gambar 4.5 Grafik Kependudukan Kabupaten Karawang .....	43
Gambar 4.6 Upah Minimum Kabupaten Karawang .....	43
Gambar 4.7 Anggaran Belanja Pemerintah Pusat .....	44
Gambar 4.8 <i>Siteplan</i> Rusun Cisaranten Bina Harapan .....	46
Gambar 4.9 Tipologi Unit Rusun Cisaranten.....	47
Gambar 4.10 <i>Siteplan</i> Rusun Karawang Spuur .....	48
Gambar 5.1 Karakteristik Responden .....	49
Gambar 5.2 Peta Sebaran Responden .....	50
Gambar 5.3 Diagram Persentase Penghasilan dan Pengeluaran Per Bulan Responden .....	51
Gambar 5.4 Diagram Persentase Penghasilan dan Pengeluaran Per Bulan Responden Kabupaten Karawang.....	51
Gambar 5.5 Diagram Persentase dan Tanggapan Terhadap Harga Sewa Hunian Responden Kota Bandung .....	52
Gambar 5.6 Diagram Persentase dan Tanggapan Terhadap Harga Sewa Hunian Responden Kabupaten Karawang.....	52
Gambar 5.7 Persentase ATP Harga Sewa Tempat Tinggal terhadap Penghasilan Responden Kota Bandung .....	53
Gambar 5.8 Poster Iklan Rusun Cisaranten Bina Harapan .....	54
Gambar 5.9 Persentase ATP Harga Sewa Tempat Tinggal terhadap Penghasilan Responden Kabupaten Karawang.....	55



**Prospek Pembangunan Rumah Susun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Skema Kerja Sama Pemerintah & Badan Usaha (KPBU) (Studi Kasus: Rusun Cisaranten Bina Harapan dan Karawang Spuur)**

UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

Sumayya Nur Hanifah, Ir. Deva Fosterharoldas Swasto, S.T., M.Sc., Ph.D., IPM

2025

Universitas Gadjah Mada. Diunduh dari <http://eRepository.ugm.ac.id/>

Gambar 5.10 Master plan Rusun Cisaranten Bina Harapan .....	55
Gambar 5.11 Preferensi Responden Kota Bandung Terhadap Rumah Susun .....	56
Gambar 5.12 Rumah Susun Sewa Adiarsa .....	57
Gambar 5.13 Preferensi Responden Kabupaten Karawang Terhadap Rumah Susun.....	58
Gambar 5.14 Preferensi Responden Kota Bandung Terhadap Harga Rusunami.....	59
Gambar 5.15 Preferensi Responden Kota Bandung Terhadap Harga Rusunawa .....	60
Gambar 5.16 Preferensi Responden Kabupaten Karawang Terhadap Harga Rusunawa.....	61
Gambar 5.17 Lahan Proyek Rusun Cisaranten Bina Harapan .....	72
Gambar 5.18 Diagram Komprehensif.....	78

Tabel 2.1 Strategi Penyediaan dan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan .....	8
Tabel 2.2 Sumber dan Skema Pembiayaan Perumahan .....	9
Tabel 2.3 <i>Stakeholder</i> Penyelenggaraan Rumah Susun .....	11
Tabel 2.4 Pembiayaan Rumah Susun .....	11
Tabel 2.5 Pembiayaan Rumah Susun .....	13
Tabel 2.6 Studi Pendahuluan KPBU .....	15
Tabel 2.7 Penggolongan MBR berdasarkan Keputusan Menteri PUPR .....	16
Tabel 2.8 Penggolongan MBR berdasarkan Desil .....	17
Tabel 2.9 Kategori Rasio Kapasitas Fiskal Daerah .....	19
Tabel 2.10 Kajian Penelitian Terdahulu .....	23
Tabel 3.1 Variabel Kuesioner .....	31
Tabel 3.2 Variabel dan Kisi-Kisi Wawancara .....	34
Tabel 3.3 Keterkaitan Tujuan, Sumber, Jenis, dan Metode Analisis Data .....	35
Tabel 4.1 Kategori Kapasitas Fiskal Daerah Tahun 2024 .....	45
Tabel 5.1 Preferensi Harga Rusunami Kota Bandung .....	59
Tabel 5.2 Rangkuman Analisis Prospek Proyek Rusun KPBU .....	75
Tabel 5.3 Keterhubungan Teori dan Hasil Analisis Penelitian .....	79