

**SKRIPSI**

**EFEKTIVITAS PROGRAM PEMBIAYAAN RUMAH LAYAK  
HUNI BADAN AMIL ZAKAT NASIONAL (BAZNAS)  
KABUPATEN ENREKANG**

**Disusun dan diajukan oleh**

**MUHAJIRIN**

**D1011 71 315**



**PROGRAM STUDI SARJANA  
TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
GOWA  
2024**



## LEMBAR PENGESAHAN (TUGAS AKHIR)

### EFEKTIVITAS PROGRAM PEMBIAYAAN RUMAH LAYAK HUNI BADAN AMIL ZAKAT NASIONAL (BAZNAS) KABUPATEN ENREKANG

Disusun dan diajukan oleh

**MUHAJIRIN**  
**D1011 71 315**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan

Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin

Pada tanggal.....

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

**Pembimbing Utama,**



Dr.Ir. Hj. Mimi Arifin, M., Si  
NIP.196612181993032001

**Pembimbing Pendamping,**



Dr. Wiwik Wahidah Osman, ST., MT  
NIP.196810222000032001

**Ketua Program Studi,**

**Perencanaan Wilayah dan Kota**

**Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin**



Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si  
NIP. 19741006 200812 1 002



## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhajirin  
NIM : D101 17 1315  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul:

**” Efektivitas program pembiayaan rumah layak huni Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) Kabupaten Enrekang”**

adalah karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan orang lain bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila pernyataan ini terbukti tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gowa, 04 Maret 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhajirin



## ABSTRAK

**Muhajirin.** *Efektivitas Program Pembiayaan Rumah Layak Huni Badan Amil Zakat Nasioanal (BAZNAS) Kabupaten Enrekang, Studi Kasus: Kecamatan Masalle, Kabupaten Enrekang* (dibimbing oleh Mimi Arifin dan Wiwik Wahidah Osman).

Studi efektivitas pada sistem pembiayaan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk mengetahui apakah suatu sistem pembiayaan dapat memberikan hasil yang sesuai dengan. Penelitian ini bertujuan untuk (1) Mengetahui pelaksanaan program bantuan rumah layak huni yang dilaksanakan oleh BAZNAS Kabupaten Enrekang. (2) Mengidentifikasi tingkat kepuasan masyarakat penerima program bantuan rumah layak huni BAZNAS Kabupaten Enrekang, dan (3) Menganalisis efektivitas program bantuan rumah layak huni BAZNAS Kabupaten Enrekang. Penelitian ini menggunakan pendekatan gabungan metode kualitatif dan kuantitatif, dengan proses pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan kuesioner. Data yang diperoleh diolah menggunakan analisis deskriptif kualitatif untuk menjawab tujuan penelitian pertama. Kemudian analisis Importance Performance Analysis (IPA) dan Costumer Satisfaction Index (CSI) untuk untuk menjawab tujuan penelitian kedua serta analisis deskriptif untuk menjawab tujuan penelitian ketiga. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Pelaksanaan program bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang berupa uang tunai senilai 6-10 juta, dengan kegiatan berupa pembangunan baru pengganti Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) berjumlah 23 unit dan pembangunan rumah baru 1 unit, mekanisme program mencakup pengusulan, pemeriksaan usulan, verifikasi, penetapan bantuan, penyaluran dan pelaksanaan pembangunan, penyaluran secara langsung kepada penerima, pendampingan pengolahan dana dan pemantauan/evaluasi belum dilakukan secara optimal. (2) Berdasarkan analisis IPA, Tingkat kepuasan 94% menunjukkan masyarakat penerima bantuan merasa sangat puas. Indikator yang menjadi prioritas utama adalah kemudahan dalam menjalankan semua prosedur dan bantuan berupa uang atau barang yang diberikan cukup untu membangun rumah serta komponen penunjang rumah. (3) Tingkat efektivitas program menunjukkan nilai 94% atau sangat efektif. Dari 16 indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat efektifitas, indikator dengan nilai efektivitas paling rendah adalah penyediaan tempat mandi, cuci, dan kakus atau sanitasi yang memadai dengan indeks efektivitas sebesar 74% dan rumah yang dibangun menjamin kesehatan dengan pencahayaan dan penghawaan yang cukup dengan nilai efektivitas sebesar 87%.

**Kata Kunci:** Efektivitas, Pembiayaan Perumahan dan Permukiman, BAZNAS, Enrekang



## **ABSTRACT**

**Muhajirin.** Effectiveness of the Livable Housing Financing Program by the National Amil Zakat Agency (BAZNAS) of Enrekang Regency, Case Study: Masalle district, Enrekang Regency (supervised by Mimi Arifin and Wiwik Wahidah Osman).

Study of the effectiveness of housing and settlement financing systems is an effort to determine whether a financing system can provide appropriate outcomes. This research aims to (1) Understand the implementation of the Livable Housing assistance program conducted by BAZNAS in Enrekang Regency. (2) Identify the level of satisfaction among recipients of the Livable Housing assistance program by BAZNAS in Enrekang Regency, and (3) Analyze the effectiveness of the Livable Housing assistance program by BAZNAS in Enrekang Regency. This study employs a combined qualitative and quantitative approach, with data collection processes through observation, interviews, and questionnaires. The data obtained are analyzed using qualitative descriptive analysis to address the first research objective. Subsequently, Importance Performance Analysis (IPA) and Customer Satisfaction Index (CSI) analyses are conducted to address the second research objective, and descriptive analysis is employed to address the third research objective. The findings of this research indicate that: (1) The implementation of the BAZNAS Livable Housing program in Enrekang consists of cash transfer ranging from 6-10 million rupiah, with activities including the construction of 23 replacement units for unlivable Housing and 1 unit of new house construction. The program mechanism includes proposal submission, proposal examination, verification, assistance determination, distribution, and implementation of construction, direct distribution to recipients, fund management assistance, and monitoring/evaluation has been done optimally. (2) Based on IPA analysis, a 94% satisfaction rate indicates that recipients are highly satisfied. The main priority indicators include ease of following procedures and assistance in the form of sufficient money or goods to build a house, as well as house-supporting components. (3) The program's effectiveness level shows a 94% rating is very effective. Among the 16 indicators used to measure effectiveness, the indicator with the lowest effectiveness value is the provision of adequate sanitation facilities, with an effectiveness index of 74%, and indicator to ensure health with sufficient lighting and ventilation, with an effectiveness value of 87%

**Keywords:** *Effectiveness, Housing and settlement financing, BAZNAS, Enrekang*



## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
ABSTRAK.....	iii
<i>ABSTRACT</i> .....	iv
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
KATA PENGANTAR.....	xiii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian .....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Manfaat Penelitian .....	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.6 <i>Output</i> Penelitian.....	4
1.7 <i>Outcome</i> Penelitian .....	4
1.8 Sistematika Penelitian .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Tinjauan Umum Permukiman .....	6
2.1.1 Definisi Permukiman.....	6
2.1.2 Definisi Perumahan .....	6
2.1.3 Definisi Rumah.....	7
2.2 Tinjauan Umum Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	7
2.2.1 Definisi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	7
2.2.2 Ruang Lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	8
2.2.3 Sistem Pembiayaan Perumahan.....	9
2.2.4 Rumah Layak Huni .....	11
2.3 Tinjauan Tentang Tingkat Kepuasan .....	12
2.4 Tinjauan Tentang Efektivitas .....	13
2.5 Penelitian Terdahulu.....	17
2.6 Kerangka Konsep Penelitian .....	21
BAB III METODE PENELITIAN .....	22
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	22
3.2 Lokasi Penelitian.....	22
3.3 Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	24
3.3.1 Data Primer.....	24
3.3.2 Data Sekunder .....	25
3.3.3 Populasi dan Sampel .....	28
3.3.4 Teknik Analisis Data .....	26
3.3.5 Analisis Deskriptif.....	27



3.4.2	<i>Importance Performance Analisis</i> .....	27
3.4.3	<i>Costumer Satisfaction Index (CSI)</i> .....	31
3.4.4	<i>Skala Likert</i> .....	32
3.4.5	<i>Uji Validitas dan Reliabilitas</i> .....	35
3.4.6	<i>Statistical Product and Service Solutions (SPSS)</i> .....	33
3.5	Variabel Penelitian.....	35
3.6	Definisi Operasional.....	39
3.7	Kerangka Pikir Penelitian.....	40
<b>BAB VI HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....		42
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Enrekang.....	42
4.1.1	Kondisi Geografis.....	42
4.1.2	Kondisi Demografis.....	44
4.1.3	Kondisi Sosial Budaya dan Ekonomi.....	45
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Masalle.....	46
4.2.1	Kondisi Geografis.....	46
4.2.2	Kondisi Demografis.....	48
4.2.3	Kondisi Sosial Budaya dan Ekonomi.....	49
4.3	Gambaran Umum BAZNAS (BAZNAS) Kabupaten Enrekang.....	51
4.3.1	Gambaran BAZNAS.....	50
4.3.2	Sejarah BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	51
4.3.3	Visi, Misi dan Struktur Organisasi BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	52
4.3.4	Program BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	54
4.4	Uji Validitas dan Reliabilitas.....	56
4.4.1	Uji Validitas.....	56
4.4.2	Uji Reliabilitas.....	57
4.5	Implementasi Program Bantuan Rumah Layak Huni BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	58
4.5.1	Bentuk Bantuan.....	67
4.5.2	Jenis Kegiatan (Pembangunan Baru Pengganti RTLH Atau Pembangunan Rumah Baru dan Perbaikan RTLH).....	69
4.5.3	Mekanisme Program.....	72
4.5.4	Penyaluran Bantuan.....	74
4.5.5	Pembinaan.....	74
4.5.6	Pemantauan dan Evaluasi.....	75
4.6	Tingkat Kepuasan Masyarakat Penerima Bantuan Program Rumah Layak Huni BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	76
4.6.1	Analisis IPA ( <i>Importance Performance analisis</i> ).....	77
4.2.2	Analisis ( <i>CSI Costumer Satisfaction Index</i> ).....	86
4.7	Tingkat Efektivitas Program Rumah Layak Huni BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	87
	Aspek Kemudahan Mekanisme.....	87
	Aspek Keterjangkauan.....	88
	Aspek Ketepatan Sasaran.....	89
	Produk/Hasil Pembangunan.....	91



BAB V PENUTUP .....	94
5.1 Kesimpulan .....	94
5.1 Saran .....	95
DAFTAR PUSTAKA .....	97
Lampiran 1 (Kuesioner penelitian) .....	101
Kuesioner Tingkat Kepuasan dan Harapan Penerima Bantuan Rumah Layak Huni BAZNAS Kabupaten Enrekang .....	101
Kuesioner Tingkat Efektivitas Bantuan Rumah Layak Huni Badan Amil Zakat Nasional Kabupaten Enrekang .....	103
Lampiran 2 (Dokumentasi) .....	105
( <i>CURRICULUM VITAE</i> ) .....	106



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Kerangka konsep penelitian .....	23
Gambar 2	Peta kabupaten lokasi penelitian .....	25
Gambar 3	Peta kecamatan lokasi penelitian.....	26
Gambar 4	Diagram kartesius analisis IPA .....	33
Gambar 5	Kerangka pikir penelitian .....	44
Gambar 6	Peta administrasi Kabupaten Enrekang.....	46
Gambar 7	Diagram persentase jumlah penduduk Kabupaten Enrekang tahun 2021 .....	47
Gambar 8	Peta administrasi Kecamatan Masalle.....	51
Gambar 9	Diagram persentase jumlah penduduk Kecamatan Masalle.....	52
Gambar 10	Diagram persentase MBR kecamatan masalle .....	53
Gambar 11	Struktur organisasi BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	57
Gambar 12	Grafik presentase jumlah penerima program bantuan rlh baznas Kabupaten Enrekang .....	62
Gambar 13	Peta sebaran penerima bantuan rlh BAZNAS Kabupaten Enrekang Desa Masalle .....	64
Gambar 14	Peta sebaran penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang Desa Buntu Sarong .....	65
Gambar 15	Peta sebaran penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang Desa Rampunan .....	66
Gambar 16	Peta sebaran penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang Desa Mundan .....	67
Gambar 17	Peta sebaran penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang Desa Batu Ke'de .....	68
Gambar 18	Peta sebaran penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang Desa Tongkonan Basse .....	69
Gambar 19	Mekanisme program bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	76
Gambar 20	Diagram kartesius aspek kemudahan program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang .....	82
Gambar 21	Diagram kartesius aspek keamanan program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang .....	84
Gambar 22	Diagram kartesius aspek konsistensi program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang .....	86
Gambar 23	Diagram kartesius aspek daya tangkap/kemampuan memecahkan masalah program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	88



## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Penelitian terdahulu .....	18
Tabel 2	Kebutuhan dan metode pengumpulan data .....	25
Tabel 3	Aspek dan parameter persepsi penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	29
Tabel 4	Kriteria tingkat kepuasan .....	32
Tabel 5	Skor skala likert .....	33
Tabel 6	Kriteria interpretasi skor efektivitas .....	33
Tabel 7	Kebutuhan data penelitian .....	36
Tabel 8	Jumlah penduduk, laju pertumbuhan penduduk, kepadatan penduduk Kabupaten Enrekang tahun 2021 .....	45
Tabel 9	Garis angka kemiskinan, jumlah penduduk miskin dan presentase penduduk miskin Kabupaten Enrekang tahun 2021 .....	45
Tabel 10	Jumlah penduduk dan kepadatan penduduk Kecamatan Masalle Tahun 2021 .....	58
Tabel 11	Jumlah MBR Kecamatan Masalle tahun 2020 .....	50
Tabel 12	Penerima program BAZNAS Kabupaten Enrekang .....	56
Tabel 13	Hasil uji validitas .....	56
Tabel 14	Hasil uji reliabilitas.....	57
Tabel 15	Hasil uji reliabilitas <i>cronbach's alpha</i> .....	58
Tabel 16	Jumlah penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle.....	59
Tabel 17	Penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang berdasarkan jumlah bantuan.....	68
Tabel 18	Penerima bantuan RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang berdasarkan jenis kegiatan.....	69
Tabel 19	Karakteristik responden .....	76
Tabel 20	Hasil persepsi masyarakat penerima bantuan program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle berdasarkan aspek kemudahan .....	77
Tabel 21	Hasil persepsi masyarakat penerima bantuan program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle berdasarkan aspek keamanan.....	89
Tabel 22	Hasil persepsi masyarakat penerima bantuan program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle berdasarkan aspek konsistensi .....	81
Tabel 23	Hasil persepsi masyarakat penerima bantuan program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle berdasarkan aspek daya tangkap.....	83
Tabel 24	Hasil perhitungan indeks kepuasan masyarakat penerima bantuan program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle.....	85
	Hasil analisis tingkat efektivitas program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang berdasarkan aspek kemudahan mekanisme .....	87



Tabel 26	Hasil analisis indeks efektivitas program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle berdasarkan aspek keterjangkauan.....	88
Tabel 27	Hasil analisis indeks efektivitas program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle berdasarkan aspek ketepatan sasaran .....	89
Tabel 28	Hasil analisis indeks efektivitas program RLH BAZNAS Kabupaten Enrekang di Kecamatan Masalle berdasarkan produk/hasil pembangunan.....	91



## DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
APBD	Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah
APBN	Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara
BAZNAS	BAZNAS
BPS	Badan Pusat Statistik
CSI	<i>Costumer Satisfaction Index</i>
IPA	<i>Importance Performance Analysis</i>
KAB	Kabupaten
KEC	Kecamatan
KEL	Kelurahan
Km <sup>2</sup>	Kilometer Persegi
KPP	Kredit Perumahan Perusahaan
KPR	Kredit Pemeilikan Rumah
KPRRS	Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana
KPRS	Kredit Pemilikan Rumah Sederhana
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
MIS	<i>Mean Important Score</i>
MSS	<i>Mean Satisfaction Score</i>
PUPR	Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
RLH	Rumah Layak Huni
RTLH	Rumah Tidak Layak Huni
RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
SPSS	<i>Statistical Product and Service Solutions</i>
SSB	Subsidi Selisih Bunga
SUM	Subsidi Uang Muka
UPZ	Unit Pengumpulan Zakat



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Lampiran Kuesioner Tingkat Kepuasan Dan Harapan Penerima Bantuan Rumah Layak Huni BAZNAS Kabupaten Enrekang.....	101
Lampiran 2	Dokumentasi .....	105



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kehadirat *Allah Subhanahu wata'ala*, atas rahmat dan hidayah-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“Efektivitas program pembiayaan rumah layak huni Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) Kabupaten Enrekang”**. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan penyelesaian studi pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

Adapun latar belakang yang mendasari pemilihan tema dalam penelitian ini ialah keinginan penulis untuk mencari tahu tingkat efektivitas pembiayaan rumah layak huni yang dilaksanakan oleh BAZNAS Kabupaten Enrekang.

Penulis memohon maaf jika dalam penelitian ini terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis berharap kritik serta saran dari berbagai pihak. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Gowa, 22 Januari 2024

Muhajirin

---

### Sitasi dan Alamat kontak:

Harap menulis sumber skripsi ini dengan cara penulisan sebagai berikut:

Muhajirin. 2023. *Efektivitas Pembiayaan Program Bantuan Rumah Layak Huni BAZNAS Kabupaten Enrekang* [Skripsi Sarjana, Prodi S1 PWK Universitas Hasanuddin] Gowa.

Demi peningkatan kualitas skripsi ini, maka kritik dan saran dapat dikirimkan ke penulis melalui alamat email berikut ini: [zairin754@gmail.com](mailto:zairin754@gmail.com)



## UCAPAN TERIMA KASIH

*Alhamdulillah Robbil Alamin*, puji syukur penulis panjatkan kehadirat *Allah Subhanahu wa Ta'ala* atas nikmat dan ridha-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjungan *Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wasallam* yang telah menyebarkan kebaikan-kebaikan kepada umat manusia hingga saat ini. Penulisan tugas akhir ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua (Munir.S dan Jumani), atas cinta dan kasih sayang yang selalu mengiringi.
2. Seluruh keluarga yang senantiasa mendukung.
3. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) yang telah memberikan izin penelitian serta fasilitas kampus selama masa perkuliahan.
4. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli, S.T., M.T., IPM., ASEAN Eng.) atas segala bentuk kebijakan yang dikeluarkan.
5. Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Bapak Dr. Ir. Eng. Abdul Rachman Rasyid, S.T., M.Si.) atas segala bimbingan, dan nasehat yang diberikan.
6. Sekretaris Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Ibu Sri Aliah Ekawati, S.T., M.T.) atas ilmu dan pembelajaran yang telah diberikan.
7. Dosen Penasihat Akademik (Dr. Ir. Wiwik Wahidah Osman, S.T., M.T) atas bimbingannya kepada penulis selama menjadi penasehat akademik selama kuliah.
8. Dosen Pembimbing Utama (Dr.Ir. Hj. Mimi Arifin, M., Si) yang senantiasa membimbing penulis dalam penyelesaian tugas akhir.



Pembimbing Pendamping (Dr.Ir. Wiwik Wahidah Osman, ST., M.T) telah meluangkan waktu, kesempatan dan tenaganya untuk membimbing s dalam penyelesaian tugas akhir.

10. Kepala Studio (Ibu Dr. techn. Yashinta K. D. Sutopo, S.T., MIP.) atas waktu yang telah diluangkan untuk memberikan bimbingan, motivasi dan dukungan.
11. Seluruh Dosen Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin, khususnya Dosen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota atas ilmu dan pengalaman yang telah diberikan.
12. BAZNAS Kabupaten Enrekang atas dukungan dan kesempatan yang diberikan untuk melakukan penelitian ini.
13. OKFT-UH & HMPWK FT-UH atas ruang-ruang diskusinya.
14. HPMM Cabang Masalle atas pengalaman berharganya.
15. SPASIAL 2017.
16. Dan terima kasih kepada seluruh orang-orang baik yang selalu mendukung dan membantu selama proses penyusunan skripsi ini.

Penulis berharap kritik serta masukan dari semua pihak demi perbaikan dan peningkatan kualitas dalam penyusunan karya ilmiah kedepannya. Semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi semua pembaca.

Gowa, 22 Januari 2024

Muhajirin



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Rumah merupakan satu unit bangunan yang fungsi dasarnya sebagai tempat tinggal atau hunian. Penyediaan rumah dan perumahan merupakan salah satu faktor yang harus diutamakan dalam upaya peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan penghidupan manusia sebagai kebutuhan dasar masyarakat bagi pemerataan dan peningkatan kesejahteraan rakyat. Jumlah penduduk yang terus bertambah yang disertai dengan pertambahan kebutuhan akan rumah, hal ini memicu terjadinya *backlog* dimana adanya kesenjangan antara kebutuhan rumah dengan ketersediaan rumah yang dapat disebabkan berbagai faktor salah satunya adalah kemampuan ekonomi masyarakat.

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mendapatkan dukungan kepemilikan atas rumah melalui kebijakan kemudahan, bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Berbagai kebijakan, program atau skema pembiayaan perumahan dan permukiman telah diterapkan di Indonesia guna untuk menjawab permasalahan perumahan dan permukiman baik melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maupun melalui bantuan sosial (Kementerian PUPR, 2018). Persentase sumber dana pembiayaan pembangunan rumah di Indonesia menurut Cahyana & Sudaryatmo (2002) dalam Kusumaningsi (2005) 85% pembangunan rumah dilaksanakan secara swadaya dan 15% dilakukan secara formal baik melalui tunai, kredit atau melalui bantuan sosial.

Salah satu program/kebijakan pembiayaan penyediaan rumah layak huni dalam bentuk bantuan sosial yang telah dilaksanakan di Kabupaten Enrekang adalah program bantuan rumah layak huni yang dilaksanakan oleh Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) Kabupaten Enrekang. Program ini dilaksanakan dengan kemudahan, penyediaan, dan pemenuhan kebutuhan akan rumah layak huni MBR guna untuk menjawab permasalahan sistem pembiayaan perumahan permukiman yang belum bisa ditutupi oleh pemerintah.



Menurut (Dinas PKPP Kabupaten Enrekang, 2022) di Kabupaten Enrekang Kecamatan dengan jumlah MBR paling tinggi pada tahun 2020 adalah Kecamatan Masalle yang mencapai 2.289 KK dari 3.710 KK, disisi lain jumlah RTLH di Kecamatan Masalle pada tahun 2020 menunjukkan angka yang cukup tinggi yaitu, dari 3.045 unit rumah sebanyak 596 rumah dikategorikan sebagai RTLH, Desa dengan jumlah RLTH paling rendah adalah desa Mundan yaitu 41 RTLH dari 400 unit jumlah rumah. Sedangkan desa dengan jumlah rumah tidak layak huni paling tinggi adalah Desa Tongkonan Basse dengan jumlah 170 unit RTLH dan pada tahun 2022 mengalami penurunan jumlah RTLH yaitu 80 unit atau 47% (Dinas PKPP Kabupaten Enrekang, 2022). Dari uraian diatas maka banyak hal yang perlu untuk diperhatikan dalam sistem pembiayaan perumahan dan permukiman yang sedang dilaksanakan, sehingga muncul pertanyaan apakah program pembiayaan tersebut dapat menjawab permasalahan perumahan dan permukiman?.

Studi efektivitas sistem pembiayaan perumahan dan permukiman penting dilakukan untuk mengetahui sejauh mana suatu sistem pembiayaan perumahan dan permukiman yang diterapkan dapat membantu MBR dalam pemenuhan kebutuhan rumah. Efektivitas adalah suatu kriteria yang menunjukkan bahwa suatu program/kegiatan yang dikaji mempunyai hasil yang baik atau memberikan pengaruh sesuai yang diinginkan (Dunn, 1999) dalam (Erma Kusumaningsi, 2005).

Berdasarkan uraian diatas penelitian ini mengangkat judul “Efektivitas Program Pembiayaan Rumah Layak Huni yang dilaksanakan oleh BAZNAS Kabupaten Enrekang” dalam penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## 1.2. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana program bantuan rumah layak huni yang dilaksanakan oleh BAZNAS Kabupaten Enrekang?



nana tingkat kepuasan masyarakat penerima program bantuan rumah huni BAZNAS Kabupaten Enrekang?

nana efektivitas program bantuan rumah layak huni BAZNAS Kabupaten

Enrekang?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai berdasarkan pertanyaan penelitian di atas, sebagai berikut:

1. Mengetahui pelaksanaan program bantuan rumah layak huni yang dilaksanakan oleh BAZNAS Kabupaten Enrekang.
2. Mengidentifikasi tingkat kepuasan masyarakat penerima program bantuan rumah layak huni BAZNAS, Kabupaten Enrekang
3. Menganalisis tingkat efektivitas program bantuan rumah layak huni BAZNAS Kabupaten Enrekang.

### 1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Pemerintahan/Swasta

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan menjadi perhatian pemerintah daerah khususnya instansi yang berperan, bertugas atau bertanggungjawab terhadap penyediaan dan pemenuhan hunian bagi masyarakat dan atau masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Untuk Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi tentang sistem pembiayaan perumahan dan pentingnya menjaga kualitas permukiman sebagai lingkungan dan tempat tinggal. Kami juga berharap penelitian ini dapat memberikan kontribusi kepada instansi terkait, dalam upaya peningkatan kualitas permukiman melalui sistem pembiayaan perumahan yang efektif.

3. Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan memperluas wawasan mengenai sistem pembiayaan perumahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman. Kami juga berharap penelitian ini dapat menjadi referensi untuk penelitian lebih lanjut mengenai dan konsep di bidang perumahan dan permukiman.



## 1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian terdiri atas dua bagian yaitu ruang lingkup wilayah, yang membahas mengenai batasan wilayah penelitian secara keruangan, sedangkan luasan substansinya berkaitan dengan hal-hal yang akan diteliti.

### 1. Ruang Lingkup Wilayah

Secara spasial, lokasi penelitian berada di Kecamatan Masalle, Kabupaten Enrekang.

### 2. Ruang Lingkup Substansi

Secara substansial, lingkup pembahasan meliputi segala sesuatu yang berkaitan dengan implementasi, tingkat kepuasan, dan tingkat efektivitas program pembiayaan rumah layak huni yang dilaksanakan oleh BAZNAS Kabupaten Enrekang bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau kurang mampu.

## 1.6. Output Penelitian

*Output* Penelitian yang dihasilkan adalah sebagai berikut:

1. Laporan penelitian yang terorganisir secara sistematis sebagai latihan pengembangan dan penerapan ilmu perencanaan wilayah dan kota.
2. Jurnal, poster dan *summary book* dan *power point*.

## 1.7. Outcome Penelitian

Terkait dengan pelaksanaan penelitian ini, hasil yang diharapkan antara lain:

1. Pemerintah, akademisi dan pihak yang berkaitan dengan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman dalam penyediaan hunian/rumah tetap mempertimbangkan aspek aksesibilitas, keterjangkauan, ketersediaan dan keberlanjutan.
2. Adanya pengawasan dan evaluasi program untuk mengetahui kelemahan dari



m yang dilaksanakan untuk dilakukan perbaikan agar kedepannya ayaan perumahan dan permukiman dilaksanakan secara maksimal dalam ukan penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## 1.8. Sistematika Penulisan

Adapun penyusunan laporan penelitian ini akan diuraikan menjadi beberapa bab dengan sistematika sebagai berikut:

### BAB I - Pendahuluan

Bab ini menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, *output* penelitian, *outcome* penelitian, dan sistematika penulisan.

### BAB II – Kajian Pustaka

Membahas tentang hasil studi literatur teoritis dan normatif yang berupa dasar-dasar teori dan referensi-referensi yang berkaitan dengan efektivitas program bantuan rumah layak huni BAZNAS Kabupaten Enrekang dalam penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

### BAB III – Metode Penelitian

Bagian ini memuat tahapan-tahapan penelitian dimulai dari jenis penelitian, waktu dan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, variabel penelitian, definisi operasional, serta kerangka pikir penelitian.

### BAB IV – Hasil dan Pembahasan

Bab ini membahas gambaran lokasi penelitian secara umum, pengolahan data dan pembahasannya disertai dengan data-data kondisi lapangan yang didapatkan dari survei primer yaitu survei lapangan dan survei sekunder yaitu survei instansi. Dengan melihat antara kondisi ideal dan kondisi yang terjadi di lapangan, serta menjawab permasalahan yang telah dirumuskan permasalahan yang terdapat pada objek penelitian.

### BAB V – Kesimpulan dan Saran

Berupa *resume* pemaknaan hasil-hasil penelitian yang telah terjawab yang kapkan kondisi objek riset baik positif maupun negatif serta saran yang bermanfaat hasil riset dan arahan mengenai pengembangan untuk selanjutnya.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Permukiman

Bahasan mengenai permukiman akan berfokus pada konsep dasar dan landasan teoritis yang berhubungan dengan pemahaman mengenai definisi permukiman, perumahan, rumah dan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman.

##### 2.1.1. Definisi Permukiman

Kawasan permukiman menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang dijadikan sebagai lingkungan tempat tinggal mendukung perkehidupan dan penghidupan. Lingkungan hunian menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman. Sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan.

Permukiman menurut Sunarti (2019), berasal dari kata *human settlement* yang mengandung pengertian suatu proses bermukim, pengertian tersebut terdiri dari unsur dimensi waktu dimana sifat dan karakter permukiman lebih kompleks, karena meliputi suatu batasan wilayah yang lebih luas dari perumahan. Permukiman, manusia dan lingkungan merupakan hal yang integral hal ini berarti permukiman adalah satu kesatuan unsur tempat tinggal yang didalamnya terdapat unit yang lebih mikro yaitu perumahan, lingkungan dan masyarakat.

##### 2.1.2. Definisi Perumahan

Perumahan menurut Sunarti (2019), diartikan sebagai kumpulan dari beberapa unit yang dibangun oleh pemerintah maupun swasta dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian. Perumahan tidak hanya dilihat sebagai



wadah fisik atau sekedar lindungan, tetapi merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial.

### **2.1.3. Definisi Rumah**

Rumah menurut Sunarti (2019), adalah unit bangunan yang memiliki fungsi utama sebagai tempat tinggal atau hunian. Rumah dapat didefinisikan menjadi dua yaitu rumah diartikan sebagai kata benda dimana rumah sebagai wadah atau tempat tinggal dan rumah sebagai kata kerja yaitu sebagai suatu proses aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan atau selama proses penghuniannya. Sedangkan yang dimaksud rumah sebagai komoditi bahwa bangunan rumah beserta sertifikatnya dapat dijadikan suatu jaminan, yaitu rumah dapat dijadikan sebagai investasi, karena rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dan beraktivitas tetapi juga dapat mendatangkan keuntungan untuk disewakan atau diperjual belikan.

## **2.2 Tinjauan Umum Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Pembahasan mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman akan berfokus pada konsep dasar dan landasan teoritis yang berhubungan dengan pemahaman mengenai definisi dan ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

### **2.2.1 Definisi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) penyelenggaraan adalah proses, cara, perbuatan dalam berbagai arti seperti melakukan, melaksanakan dan penunaian. Pengertian perumahan dan kawasan permukiman menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, pemeliharaan, perbaikan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan pembiayaan, serta peran masyarakat, sedangkan Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemeliharaan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan



kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

### **2.2.2 Ruang Lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 pada bagian konsederan disebutkan bahwa bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan sehingga pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Menurut Mangeswari (2016), sekurang-kurangnya terdapat tiga poin penting dalam undang-undang yang disebutkan di atas. Pertama ada pernyataan eksplisit akan hak setiap warga negara akan perumahan. Kedua terdapat pengakuan bahwa penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah, dan ketiga sistem pembiayaan menjadi bagian penting dari pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, kebijakan mengenai perumahan dan permukiman yang terdahulu yakni Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 hanya ada satu ketentuan pemerintah untuk memberikan kemudahan atas kredit sedangkan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 terdapat beberapa pasal bahkan terdapat bab khusus yang membahas mengenai pendanaan dan sistem pembiayaan dalam penyediaan/penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tujuan dari kebijakan ini adalah untuk memberikan kebijakan yang lebih terarah dalam rangka mendukung penataan, pertumbuhan lingkungan hunian dan dengan kepentingan terutama bagi MBR melalui peningkatan daya guna pembangunan perumahan dengan memberdayakan para pemangku dan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman untuk



menjamin ketersediaan rumah yang layak huni yang terjangkau, sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Berikut ini ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, meliputi:

1. Pembinaan;
2. Tugas dan wewenang;
3. Penyelenggaraan perumahan;
4. Penyelenggaraan kawasan permukiman;
5. Pemeliharaan dan perbaikan;
6. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
7. Penyediaan tanah;
8. Pendanaan dan pembiayaan;
9. Hak dan kewajiban, dan
10. Peran masyarakat.

### 2.2.3 Sistem Pembiayaan Perumahan

Sistem menurut Mertokusumo (2019), adalah suatu kesatuan yang utuh terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain dimana unsur-unsur tersebut berinteraksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan, sedangkan pembiayaan adalah kegiatan yang berhubungan dengan penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung (Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan).

Pengertian lain dari pembiayaan menurut Muhamad (2005), adalah penyaluran dan penggunaan dana yang disepakati antara dua pihak. Dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan pengertian yang sedikit berbeda yaitu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

yg dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.



Sistem pembiayaan perumahan menurut Kementerian PUPR (2018), merupakan mekanisme dan proses yang melibatkan berbagai pelaku dalam penyediaan dana dari pihak pemilik dana ke pihak yang membutuhkan pendanaan (peminjam) untuk memenuhi kebutuhan dan atau memiliki hunian melalui lembaga perantara. Dua jenis sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan menurut Mangeswari (2016), terdiri dari, sistem pembiayaan formal, yaitu sistem pembiayaan perumahan dimana perencanaan, pelaksanaan, dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah ataupun swasta dan biasanya sudah menggunakan standar baku dan berorientasi profit untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memiliki rumah. Kedua, sistem pembiayaan nonformal yaitu sistem pembiayaan perumahan dimana perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan sendiri oleh masyarakat, lembaga swadaya masyarakat atau bersama-sama, sistem ini tidak menggunakan standar baku seperti pada sistem pembiayaan formal.

Pembiayaan menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2019 tentang Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dan/atau Bantuan Pembiayaan dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah setiap penerimaan yang perlu untuk dibayar kembali dan setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan atau pengadaan rumah baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya, sedangkan sistem pembiayaan perumahan adalah sistem yang mengatur penerahan, pemupukan, peyaluran dan pemanfaatan dana perumahan dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana yang dilaksanakan oleh lembaga jasa keuangan dengan atau tanpa kemudahan dan atau bantuan pembiayaan.

Upaya pengembangan sistem pembiayaan di daerah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2019 dilakukan dengan penyiapan instrumen pelaksanaan kebijakan yang meliputi daftar antrian MBR, indeks keterjangkauan, dan indeks kemahalan konstruksi. Pemberian fasilitas



an perumahan bagi MBR untuk rumah umum dan rumah swadaya terdiri atas likuiditas pembiayaan, fasilitas subsidi pembiayaan, dan bentuk lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) untuk pemenuhan kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR.

#### 2.2.4 Rumah Layak Huni

Rumah layak huni menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2008 adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangun dan kecukupan minimal luas serta kesehatan penghuninya. Rumah layak huni menurut Ramdani & Wati (2022), harus memiliki fasilitas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan mendasar yaitu air bersih, penerangan, sanitasi yang cukup, saluran pembuangan yang memadai, sirkulasi udara yang cukup, serta aman bagi aktivitas penghuninya. Rumah Tidak Layak Huni (RUTILAHU) menurut Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2017 adalah tempat tinggal yang tidak memenuhi syarat kesehatan, keamanan dan sosial.

Kriteria rumah layak huni menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 29/PRT/2018 adalah memenuhi syarat keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya dengan kriteria yaitu:

1. Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, yang meliputi:
  - a. Struktur bawah/pondasi
  - b. Struktur tengah/kolom dan balak
  - c. Struktur atas
2. Menjamin kesehatan yaitu, pencahayaan, penghawaan dan sanitasi.
3. Memenuhi luas kecukupan minimum 9 m<sup>2</sup>/orang.

Dalam Peraturan Menteri Sosial Nomor 20 Tahun 2017 tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni yang tidak memenuhi syarat dari segi kesehatan, keamanan, dan sosial dengan kriteria yaitu:

1. Kondisi dinding dan atap dalam keadaan rusak yang membahayakan keselamatan penghuni.



Atap dan dinding terbuat dari bahan yang mudah rusak atau lapuk.

Dinding dan lantai terbuat dari tanah, papan, bambu, beton, atau keramik dalam keadaan

4. Tidak memiliki tempat mandi, cuci, dan kakus.
5. Luas lantai kurang dari 7,2 m<sup>2</sup>/orang.

### 2.3 Tinjauan Tentang Tingkat Kepuasan

Kepuasan adalah perasaan seseorang yang muncul setelah membandingkan antara persepsi/kesannya terhadap kinerja atau hasil suatu produk dan harapan-harapannya (Asmuji, 2012 dalam Sumiati, 2019). Kepuasan menurut Kolter (1994) dalam Kwanda dkk. (2011), merupakan tingkat keadaan perasaan seseorang setelah mengetahui atau melihat kinerja/hasil suatu produk/jasa, jika produk atau jasa tersebut sesuai dengan harapan atau keinginan maka orang tersebut puas, dan begitu juga sebaliknya.

Dalam pengukuran tingkat kepuasan dan mengetahui tingkat kepentingan suatu pelayanan/produk menurut Tjoptono & Candara (2011) dalam Dafrimon (2014), dengan menggunakan dua faktor, yakni:

1. Konsistensi (*Reliability*) yang merupakan kemampuan suatu perusahaan/instansi untuk memberikan produk/jasa terbaik.
2. Daya tangkap (*Responsiveness*) yakni kemampuan perusahaan/instansi untuk membantu dalam memecahkan masalah.

Faktor lain yang digunakan Carson & Schwarz (2010), dalam Rusanida dkk. (2016) dengan menggunakan empat faktor, yakni:

1. Kemudahan (*simplicity*) merupakan ukuran yang digunakan untuk mengetahui apakah pelayanan/produk mudah diperoleh atau mudah didapat oleh masyarakat.
2. Keamanan (*security*), yakni ukuran tingkat dimana pelayanan yang telah disediakan memberikan rasa aman kepada masyarakat.
3. Keandalan (*Reliability*) yang merupakan pelayanan pemerintah disediakan secara baik dan tepat
4. *Problem solving approach* yakni pendekatan dalam pemecahan masalah

Indikator yang digunakan dalam mengukur tingkat kepuasan masyarakat penerima bantuan program rumah layak huni dalam penelitian ini merujuk pada

1. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia 3/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS),



1. Bentuk bantuan (uang atau barang)
2. Jenis kegiatan (pembangunan baru pengganti RTLH atau pembangunan rumah baru dan perbaikan RTLH).
3. Mekanisme (prosedur mendapatkan bantuan dan persyaratan penerima)
4. Penyaluran bantuan
5. Pembinaan pelaksanaan (sosialisasi, pelatihan, bimbingan teknis, supervise dan atau pendampingan penerima).
6. Pemantauan (pengawasan, pengendalian dan evaluasi).

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Sari dkk. (2022), dengan judul tingkat kepuasan masyarakat terhadap produk/hasil pembangunan program BSPS, dalam penelitian tersebut indikator yang digunakan dalam mengukur tingkat kepuasan masyarakat terhadap produk/hasil pembangunan dengan menggunakan kriteria rumah layak huni seperti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 29/PRT/2018, yaitu:

1. Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, yang meliputi:
  - a. Struktur bawah/pondasi
  - b. Struktur tengah/kolom dan balok
  - c. Struktur atas/atap
2. Menjamin kesehatan yaitu, pencahayaan, penghawaan dan sanitasi.
3. Memenuhi luas kecukupan minimum 9 m<sup>2</sup>/orang.

## 2.4 Tinjauan Tentang Efektivitas

Efektivitas bersal dari kata dasar “efektif” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) efektif, berarti ada efeknya seperti akibatnya, pengaruhnya, kesannya. Sedangkan efektivitas menurut Herijanto (2013) dalam Rezka (2022) berarti membawa hasil, kesesuaian kegunaan, penunjang tujuan. Definisi efektivitas secara terminologi menurut Dunn (1999) dalam Kusumaningsi (2005) adalah suatu kriteria yang menunjukkan bahwa sesuatu yang sedang dipelajari memberikan hasil yang baik atau mempunyai pengaruh terhadap hal yang diinginkan. Definisi lain menurut (2011) dalam Marpaung (2012), bahwa efektivitas dalam prosesnya annya senantiasa menampakkan ketepatan antara harapan,implementasi isil yang diperoleh, pandangan yang berbeda juga menyebutkan bahwa



efektivitas adalah kemampuan untuk memilih langkah atau peralatan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan (Fanny, 2019).

Efektivitas sebagai kerangka untuk menilai dalam mencapai target seperti melihat kualitas, kuantitas, dan waktu yang berhubungan dengan rasionalitas teknis, diukur dengan unit produk atau layanan atau nilai moneterinya dengan memanfaatkan sumber daya sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu dan ditetapkan sebelumnya untuk barang atau jasa dari kegiatan atau program yang dilaksanakan (Siagian, 2007 dalam Yudana dkk. 2011). Peningkatan efektivitas suatu program atau kegiatan yang dilaksanakan sangat dipengaruhi oleh peningkatan kualitas faktor kinerja/kepuasan (Setiawan & Yusran, 2022).

Pengukuran efektivitas berfokus pada konsistensi capaian hasil/*outcome* program atau kegiatan yang dilaksanakan dapat memenuhi tujuan yang telah ditetapkan, dan memberikan umpan balik terhadap masyarakat. Suatu organisasi, perusahaan, kelompok atau instansi dapat dinilai tingkat keefektifannya dalam mencapai tujuan dengan menggunakan beberapa indikator (Ramdani & Wati, 2020), yaitu:

1. Tujuan yang ingin dicapai jelas;
2. Strategi yang digunakan untuk mencapai tujuan jelas;
3. Analisis, perumusan dan penetapan kebijakan yang mantap;
4. Perencanaan yang matang;
5. Tepat dalam menentukan program;
6. Ketersediaan sarana dan prasarana; dan
7. Pengawasan dan pengendalian.

Kegiatan dikatakan tidak efektif ketika terjadinya kesenjangan antara harapan dengan hasil yang dicapai, indikator yang dapat digunakan dalam mengukur tingkat efektivitas (Makmur, 2011 dalam Marpaung, 2012), yakni:

1. Waktu merupakan faktor yang dapat menentukan keberhasilan suatu organisasi, perusahaan, instansi atau kelompok dalam melaksanakan kegiatan untuk mencapai tujuan adalah ketepatan waktu.



unaan dana/biaya dalam suatu kegiatan secara tepat menjadi salah satu penentu kesuksesan suatu kegiatan.

atan dalam pengukuran dalam melakukan suatu kegiatan.

4. Ketepatan dalam memilih kebutuhan atau keinginan
5. Cara berfikir
6. Kemampuan pemimpin, sebagai pihak yang memutuskan suatu kebijakan.
7. Tujuan yang telah disepakati dan ditetapkan, dijadikan sebagai pedoman sifatnya lebih sebagai strategi yang di buat secara tertulis dalam sebuah dokumen dasar organisasi, perusahaan, instansi atau kelompok.
8. Ketepatan sasaran.

Sistem pembiayaan yang diterapkan dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang termasuk di dalamnya ada sistem pembiayaan tunai yang melibatkan peran *stakeholder*, mekanisme yang diterapkan dan unsur lain yang berkaitan dengan sistem pembiayaan penyediaan rumah. Dalam penerapan sistem pembiayaan maka perlu untuk dikaji efektif atau tidak sistem pembiayaan yang digunakan dalam pengadaan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan indikator Kusumaningsi (2005), yaitu:

1. Ketersediaan lembaga keuangan (bank dan nonbank) sebagai penyedia dana dan kebijakan yang mengatur pembiayaan.
2. Kemudahan mekanisme pembiayaan.
3. Keterjangkauan, yaitu kemauan dan kemampuan (pendapatan dan biaya yang harus dikeluarkan).
4. Ketepatan sasaran (kriteria sesuai mekanisme).
5. Kemampuan memecahkan masalah

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Yudana, dkk, (2011) dengan menggunakan beberapa indikator untuk mengkaji tingkat efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan rumah, yaitu:

1. Peran pemerintah

Peran pemerintah pusat dan daerah adalah salah satu faktor yang mempengaruhi hasil suatu program yang dilaksanakan untuk mencapai tujuan program melalui pembuatan kebijakan dan pengelolah kebijakan untuk mengatur hal-hal yang berkaitan dengan sistem pembiayaan pengadaan rumah.

kemudahan mekanisme

kemudahan mekanisme dalam pembiayaan pengadaan rumah berhubungan

dan kemudahan MBR dalam mengakses sistem pembiayaan. Mekanisme



yang dimaksud meliputi pendataan MBRd/akses informasi, pemenuhan persyaratan dan kriteria, pengadaan jasa kontraktor atau pelaksana pembangunan, hal ini berpengaruh terhadap efektif tidaknya suatu sistem pembiayaan.

### 3. Ketepatan sasaran

Tidak tepatnya sasaran dalam suatu sistem pembiayaan akan menyebabkan penyimpangan terhadap tujuan atau terjadinya kesenjangan antara harapan implementasi dan hasil.

### 4. Keterjangkauan

Keterjangkauan merupakan kemauan dan kemampuan dalam pembiayaan/pembayaran atau kontribusi MBR seperti dana awal dan memiliki lahan.

### 5. Produk

Rumah hasil pembangunan, sarana prasarana, keberdayaan masyarakat, tingkat penghunian merupakan faktor yang mempengaruhi suatu sistem pembiayaan dapat dikatakan efektif atau tidak.

Indikator lain yang dapat digunakan dalam mengukur tingkat efektivitas suatu sistem pembiayaan rumah menurut Muliana dkk. (2020), antara lain:

1. Peran pemerintah, terdiri dari:
  - a. Pemberian kemudahan perizinan
  - b. Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas
  - c. Penyediaan link banking
  - d. Penetapan zonasi
2. Mekanisme program
  - a. Mekanisme pembiayaan
  - b. Ketepatan sasaran
  - c. Keterjangkauan
3. Produk perumahan
  - a. Standarisasi fisik rumah



sarana  
berdayaan masyarakat  
ingkat penghunian

## 2.5 Penelitian Terdahulu

Studi terdahulu merupakan kajian terhadap studi yang pernah dilakukan sebelumnya. Studi terhadap penelitian terdahulu sangat diperlukan untuk menambah wawasan penyusun dan sebagai studi perbandingan. Dengan melihat studi terdahulu peneliti bertugas menggali teori-teori yang telah berkembang dalam ilmu yang berkepentingan, mencari metode-metode serta teknik penelitian baik dalam mengumpulkan data atau dalam menganalisis data yang pernah digunakan oleh peneliti-peneliti terdahulu. Rangkumana penelitian terdahulu yang menjadi referensi dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini.



Tabel 1 Rangkuman Studi Penelitian Terdahulu

No	Penelitian/Tahun/ Judul Penelitian	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian/ Teknik Analisis	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
1.	Kusumaningsi, (2005)	“Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR Dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang”	Mengidentifikasi tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.	Metode Kualitatif dan Kuantitatif. Analisis Deskriptif kualitatif	Efektivitas sistem pembiayaan perumahan ditinjau dari kemudahan mekanisme dan keterjangkauan	Penelitian ini tidak menggunakan indikator ketersediaan dan kemampuan memecahkan masalah dalam menentukan tingkat efektivitas	Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang belum dapat dikatakan efektif secara keseluruhan. Sistem ini dapat dikatakan efektif bila dilihat dari segi kemudahan mekanisme pembiayaan, keterjangkauan dan ketepatan sasaran. Sementara dari segi ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah, sistem ini dapat dikatakan belum efektif.	Skripsi Mahasiswa S1, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro <a href="http://eprints.undi.p.ac.id/4142">http://eprints.undi.p.ac.id/4142</a>
2.	Fanny (2019)	“Analisis Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pekanbaru ”	Untuk mengetahui efektivitas program perumahan bersubsidi yang diselenggarakan untuk pemertaan kebutuhan rumah tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru.	Metode kuantitatif Analisis deskriptif kualitatif (Skala likert).	Menggunakan skala likert dalam menentukan indeks efektivitas	Penelitian sebelumnya menggunakan indikator pemerintah dalam menentukan indeks efektivitas	Pada masing-masing variabel mekanisme pembiayaan, keterjangkauan, standar fisik dan tingkat hunian menunjukkan hasil yang efektif dengan persentase 80%, sedangkan pada prasarana, keberdayaan masyarakat dan ketepatan sasaran	Skripsi Mahasiswa S1, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota (Universitas Islam Riau). <a href="https://repository.uir.ac.id/9123/">https://repository.uir.ac.id/9123/</a>



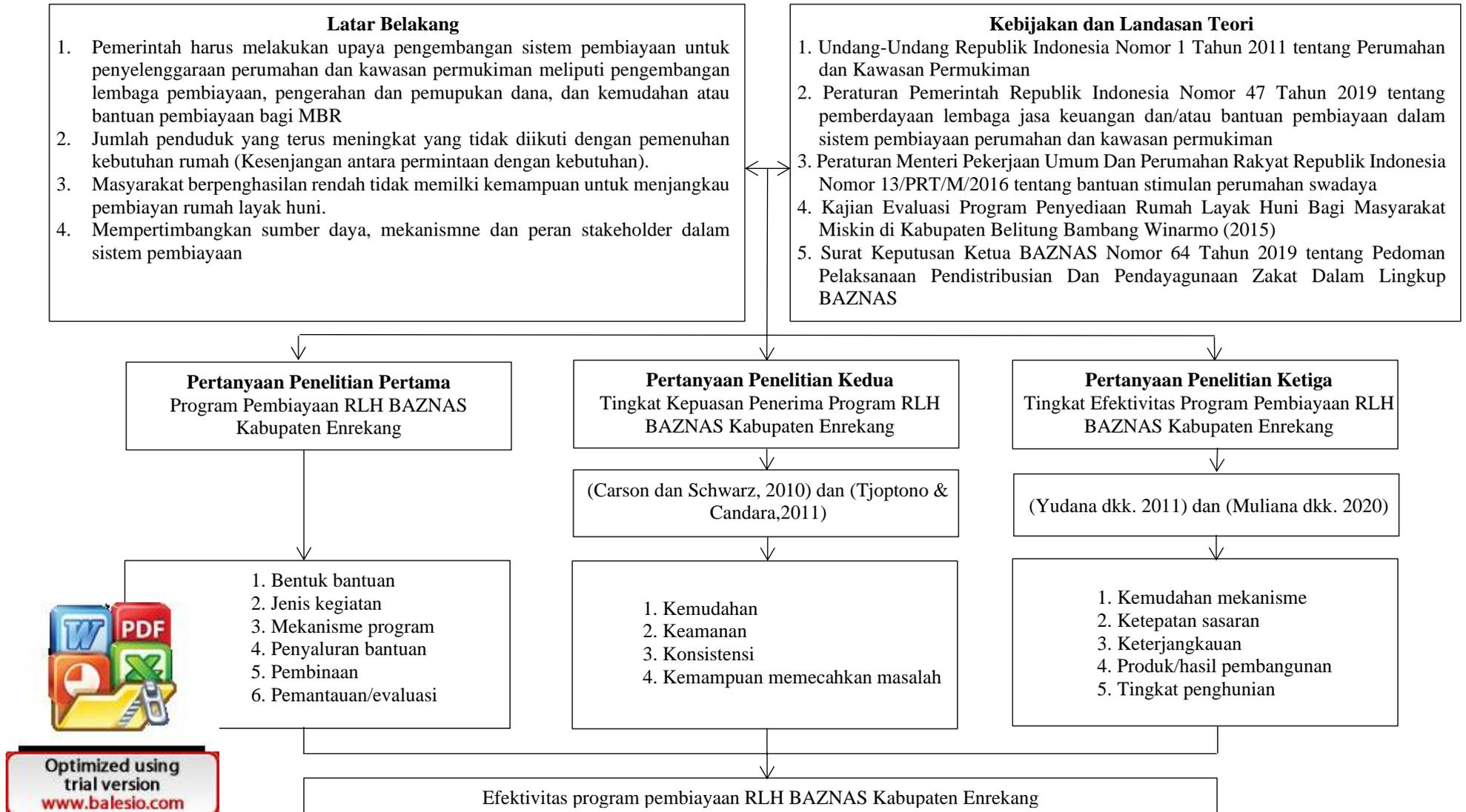
No	Penelitian/Tahun/ Judul Penelitian	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian/ Teknik Analisis	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
							menunjukkan hasil yang efektif.	
3.	Yudana, dkk (2011)	“Efektivitas Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Dalam Penyediaan Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan”	Untuk mengetahui efektivitas sistem pembiayaan MBR dengan menggunakan mekanisme subsidi pada program KPR Bersubsidi bagi MBR di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan.	Metode kualitatif dan kuantitatif. Analisis deskriptif kualitatif	Penelitian menggunakan gabungan metode kualitatif dan kuantitatif	Penelitian sebelumnya tidak menggunakan skala <i>likert</i> dalam menentukan indeks efektivitas	Pemerintah Pusat telah menyelenggarakan pembuatan kebijakan skala nasional namun belum ada keterlibatan pemerintah daerah dalam kerangka kelembagaan., mekanisme mampu dijalankan, persyaratan dapat dipenuhi, ketepatan sasaran cukup efektif, aspek keterjangkauan kurang efektif, dari aspek produk atau hasil pembanguna cukup efektif dan tingkat penghunian kurang efektif.	Jurnal Mahasiswa S1 Perencanaan Wialayah dan Kota, Universitas Negeri Semarang). <a href="https://core.ac.uk/download/pdf/20332615.pdf">https://core.ac.uk/download/pdf/20332615.pdf</a> .
4.	Oktariyanda, dkk (2021)	“Efektivitas Program bhakti TNI Renovasi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Komando Rayon Militer (KORAMIL) 0819/19	Untuk menganalisis dan mendeskripsikan secara mendalam bagaimana efektivitas program bhakti TNI renovasi RTLH yang dilaksanakan oleh Koramil 0819/19 Prigen.	Metode kuantitatif, Analisis deskriptif	Penelitian menggunakan metode kuantitatif dan analisis deskriptif	Penelitian sebelumnya menggunakan indikator ketepatan sasaran, sosialisasi program, tujuan program, pemantauan program	Meskipun program bhakti TNI renovasi RTLH di Koramil 0819/19 Prigen dinilai telah efektif menurut variabel-variabel pengukur efektivitas suatu program oleh Budiani, merujuk pada pokok permasalahan program ini dapat dinyatakan program bhakti	Jurnal Publika Vol.9, No.3(2021) ISSN: 2354-600X. <a href="https://doi.org/10.26740/publika.v9n3.p69-80">https://doi.org/10.26740/publika.v9n3.p69-80</a>



No	Penelitian/Tahun/ Judul Penelitian	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian/ Teknik Analisis	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian	Sumber Literatur
		Prigen''					TNI renovasi RTLH di Koramil 0819/19 Prigen tidak efektif, dimana berkurangnya calon penerima bantuan dan kesulitannya dalam menetapkan calon penerima bantuan. Hal ini menyatakan tidak sesuai lagi tujuan program terhadap apa yang dibutuhkan penduduk Kecamatan Prigen.	
5.	Winarmo (2015)	Evaluasi Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin di Kabupaten Belitung''	Tujuan dari penelitian ini mengevaluasi penyediaan rumah layak huni di Kabupaten Belitung untuk mengetahui kesesuaian sasaran program dan mekanisme bantuan bagi masyarakat miskin.	Metode kualitatif Analisis deskriptif dan komparatif	Penelitian menggunakan indikator ketepatan sasaran dan mekanisme program	Penelitian sebelumnya menggunakan analisis komparatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa program ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2017 tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni dan Sarana Prasarana Lingkungan. Penentuan nama penerima telah terdata berdasarkan kriteria masyarakat miskin .	Jurnal Pengembangan Kota Vol. 6, No. 1 (2018) ISSN:25 03-0361. <a href="http://digilib.itb.wigalumajang.ac.id/index.php?p=show_detail&amp;id=3936">http://digilib.itb.wigalumajang.ac.id/index.php?p=show_detail&amp;id=3936</a>



## 2.6 Kerangka Konsep Penelitian



**Gambar 1.** Kerangka Konsep Penelitian