

**ANALISISPEMBANGUNAN RUMAH MURAH BERSUBSIDI  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN XYZ RESIDENCE MERAUKE PAPUA)**

**TUGAS AKHIR**



**MARGARETHA YETTY OCTAVIA**

**1182904001**

**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMUNIKASI  
UNIVERSITAS BAKRIE**

**JAKARTA**

**2021**

**ANALISIS PEMBANGUNAN RUMAH MURAH BERSUBSIDI  
(STUDI KASUS : PERUMAHAN XYZ RESIDENCE MERAUKE PAPUA)**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarja Teknik  
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer  
Universitas Bakrie**



**MARGARETHA YETTY OCTAVIA**

**1182904001**

**PROGRAM STUDI S1 TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMUNIKASI**

**UNIVERSITAS BAKRIE**

**JAKARTA**

**2021**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

**Nama : Margaretha Yetty Octavia**

**NIM : 1182904001**

**Tanda Tangan :** 

**Tanggal : ... Agustus 2021**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Margaretha Yetty Octavia

NIM : 1182904001

Program Studi : Teknik Sipil


Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer


Judul Skripsi : Analisis Pembangunan Rumah Murah Bersubsidi

(Studi Kasus : Perumahan XYZ Residence Merauke Papua)

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie.**

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing 1 : Dr. Ade Asmi, S.T., M.Sc. (  )

Penguji 1 : Dr. Mohammad Ihsan, ST., MT., M.Sc. (  )

Penguji 2 : BP. Kusumo Bintoro, Ir., MBA, Dr (  )

**Ditetapkan di : Jakarta**

**Tanggal : ... Agustus 2021**

## UNGKAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus. Atas segala limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat mengerjakan laporan Tugas Akhir ini selesai tepat waktu.

Tugas akhir yang berjudul “Analisis Pembangunan Rumah Murah Bersubsidi (Studi Kasus : Perumahan XYZ Residence di Merauke Papua)” ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademik yang harus dipenuhi dalam menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Sarjana Teknik Sipil Universitas Bakrie, Jakarta.

Penulis menyadari bahwa pada proses penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dorongan dari banyak pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayah dan Ibu serta keluarga besar atas dukungan, semangat dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
2. Ibu Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Bakrie dan Dosen Pengajar Program Studi Teknik Sipil Universitas Bakrie yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Teknik Sipil Universitas Bakrie.
3. Bapak Dr. Mohammad Ihsan, ST., MT., M.Sc. selaku kepala Program Studi Teknik Sipil.
4. Bapak Dr. Ade Asmi, S.T., M.Sc., sebagai pembimbing Tugas Akhir yang telah meluangkan waktu, tenaga serta kesabaran untuk memberikan bimbingan dan dorongan yang sangat bermanfaat selama dalam proses penyelesaian Tugas Akhir.
5. Ibu Safrilah, ST., M.Sc., Selaku pembimbing akademik yang telah memberikan banyak pemahaman, arahan, serta dorongan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Kaka viktor dan pai yang selalu memberikan dukungan penuh kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
7. Seluruh dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Bakrie yang tidak saya sebutkan satu per satu yang telah memberikan ilmu, membimbing

serta memberikan dukungan dan saran kepada Penulis.

8. Seluruh karyawan serta Staff Universitas Bakrie yang telah membantu dan memberikan dukungan dan membantu dalam proses penyelesaian Tugas Akhir kepada penulis

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan dan penyajian Tugas Akhir masih terdapat kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, penulis menerima kritik dan saran yang menambah wawasan yang membangun untuk penyempurnaan dan menambah wawasan penulis dalam penulisan Tugas Akhir.

Akhir kata penulis berharap penulisan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua khususnya bagi saudara-saudara di Papua kedepannya.

Merauke, .. Agustus 2021



Margaretha Yetty Octavia

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai Civitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Margaretha Yetty Octavia  
NIM : 1181904001  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti NonEksklusif (*Non-exclusive Royalty- Free Right*)** atas karya ilmiah yang berjudul :

### **ANALISIS PEMBANGUNAN RUMAH MURAH BERSUBSIDI (STUDI KASUS : PERUMAHAN XYZ RESIDENCE MERAUKE PAPUA)**

Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : ..... Agustus 2021

Yang menyatakan



Margaretha Yetty Octavia

ANALISIS PEMBANGUNAN RUMAH MURAH BERSUBSIDI  
(Studi Kasus : Perumahan XYZ Residence di Merauke Papua)

Margaretha Yetty Octavia<sup>1</sup>

---

ABSTRAK

Kabupaten Merauke adalah salah satu kabupaten di Provinsi Papua, Indonesia. Ibu kota kabupaten ini terletak di Merauke. Kabupaten ini adalah kabupaten terluas sekaligus terletak diujung timur Indonesia. Dengan jumlah penduduk sebanyak 230.932 jiwa. Jumlah tersebut mempengaruhi pada tingginya kebutuhan akan hunian atau rumah.

Rumah merupakan bagian dari kebutuhan primer setiap orang tetapi pada kenyataannya sebagian besar orang sulit untuk memperolehnya. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan sebagian besar orang yang sulit untuk memperoleh rumah karena tingkat keterbatasan pada penghasilan.

Pemerintah memberikan subsidi dalam bentuk FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung KPR Sejahtera baik KPR Sejahtera Tapak maupun KPR Sejahtera Susun. Kelompok sasaran KPR Sejahtera ialah MBR penghasilan tetap maupun tidak tetap.

Rumah Subsidi atau KPR sejahtera tapak artinya bunga KPR disubsidi oleh pemerintah dan diperuntukkan khusus bagi orang yang belum memiliki rumah. Masalah yang sedang dialami sekarang ini yaitu kebutuhan akan rumah lebih besar dibandingkan dengan penyedia rumah. Hal ini disebabkan oleh kebanyakan pengembang kurang tertarik dalam menyediakan rumah subsidi karena dianggap kurang menguntungkan.

**Kata Kunci :** Rumah Subsidi, KPR Sejahtera Tapak, Rumah Subsidi di Merauke Papua, MBR



ANALYSIS OF SUBSIDIED CHEAP HOUSE DEVELOPMENT  
(Case Study: XYZ Residence Housing in Merauke Papua)

Margaretha Yetty Octavia<sup>1</sup>

---

ABSTRACT

Merauke Regency is one of the regencies in Papua Province, Indonesia. The district capital is located in Merauke. This district is the largest district at the same time located at the eastern tip of Indonesia. With a population of 230,932 people. This amount affects the high demand for housing or houses.

The house is part of the primary needs of everyone but in reality most people find it difficult to obtain it. Low-Income Communities (MBR) are the majority of people who find it difficult to get a house because of the level of limitation on income.

The government provides subsidies in the form of FLPP (Housing Financing Liquidity Facility) which aims to provide funds to support KPR Sejahtera, both KPR Sejahtera Tapak and KPR Sejahtera Susun. The target group for KPR Sejahtera is MBR with fixed and variable income.

Subsidized Houses or KPR Prosperous Treads means that mortgage interest is subsidized by the government and is specifically intended for people who do not own a house. The problem that is being experienced today is that the need for housing is greater than that of housing providers. This is because most developers are less interested in providing subsidized housing because they are considered less profitable.

Keywords: Subsidized House, KPR Sejahtera Tapak, Subsidized House in Merauke Papua, MBR

## DAFTAR ISI

TUGAS AKHIR.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
UNGKAPAN TERIMA KASIH.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Rumusan Masalah.....	2
I.3 Tujuan Penulisan.....	2
I.4 Manfaat Penelitian .....	2
I.5 Batasan Masalah .....	3
I.6 Sistematika Penulisan .....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
II.1 Pengertian Rumah Subsidi.....	4
II.2 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	4
II.3 Pengertian Pengembang ( <i>Developer</i> ) .....	5
II.4 Studi Terdahulu .....	6
II.5 Keunikan Skripsi .....	18
BAB III METODE PENELITIAN .....	19
III.1 Umum.....	19
III.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	19
III.2.1 Lokasi .....	19
III.2.2 Waktu Penelitian .....	20
III.3 Tahap Penelitian.....	20

III.3.1 Identifikasi Masalah .....	21
III.3.2 Survei Pendahuluan.....	21
III.3.3 Studi Literatur .....	21
III.3.4 Pengumpulan Data .....	21
III.3.4.1 Data Primer .....	21
III.3.4.2 Data Sekunder .....	23
III.4 Metode Pengumpulan Data .....	23
III.5 Pengolahan Data.....	24
III.6 Analisis Data .....	24
III.6.1 Analisis Material Rumah Subsidi dan Rumah Sederhana .....	24
III.6.2 Analisis Validasi Ekspert .....	25
III.7 Kesimpulan dan Saran.....	27
BAB IV ANALISIS DATA .....	28
IV.1 Metode Kuantitatif .....	28
IV.2 Data Umum Responden .....	28
IV.2.1 Berdasarkan Jenis Kelamin.....	28
IV.2.2 Berdasarkan Usia .....	29
IV.2.3 Berdasarkan Pekerjaan.....	30
IV.2.4 Analisis Data Responden Berdasarkan Harga .....	31
IV.2.5 Analisis Data Responden Berdasarkan Lokasi .....	32
IV.2.6 Analisis Data Responden Berdasarkan Kualitas Bangunan .....	33
IV.2.7 Analisis Data Responden Berdasarkan Kondisi Lingkungan .....	35
IV.2.8 Analisis Data Responden Berdasarkan Prasarana Dasar .....	36
IV.2.9 Analisis Data Responden Berdasarkan Sarana Dan Prasarana Dasar .....	37
IV.3 Uji Validitas Data.....	39
IV.4 Uji Reliabilitas .....	41
IV.5 Kendala-kendala yang Terjadi Bagi Pengembang Dalam .....	41

IV.6 Analisis RAB Rumah Subsidi Tipe 36 dan Rumah Sederhana Tipe 36 di Merauke Papua.....	43
IV.7 Analisis Biaya Dari Segi Legal Permit, Drainase dan Penimbunan Jalan .....	59
BAB V PENUTUP.....	61
V.1 Kesimpulan.....	61
V.2 Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA .....	62
LAMPIRAN.....	65

## DAFTAR GAMBAR

Gambar III.1	Lokasi Perumahan Cahaya Kasih Banggu Residence .....	19
Gambar III.2	Bagan Alur Penelitian .....	20
Gambar IV.1	Presentase Responden Pengguna Perumahan Berdasarkan Jenis Kelamin .....	28
Gambar IV.2	Presentase Responden Berdasarkan Usia .....	30
Gambar IV.3	Presentase Responden Berdasarkan Pekerjaan .....	30
Gambar IV.4	Semen Tiga Roda .....	55
Gambar IV.5	Semen Tonasa .....	56
Gambar IV.6	Besi SNI .....	56
Gambar IV.7	Bata Ringan .....	57
Gambar IV.8	Bata Merah .....	57
Gambar IV.9	Pasir Semen Lokal .....	57
Gambar IV.10	Pasir Timbun / Tanah Urug .....	58
Gambar IV.11	Kerikil .....	58
Gambar IV.12	Kayu .....	59

## DAFTAR TABEL

Tabel II.1 Studi Terdahulu .....	6
Tabel III.1 Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak Paling Banyak....	25
Tabel IV.1 Hasil Rekapitulasi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin ....	28
Tabel IV.2 Hasil Rekapitulasi Responden Berdasarkan Usia .....	29
Tabel IV.3 Hasil Rekapitulasi Responden Berdasarkan Pekerjaan .....	30
Tabel IV.4 Pernyataan Kuesioner dan Data Responden Berdasarkan Harga .....	31
Tabel IV.5 Pernyataan Kuesioner dan Data Responden Berdasarkan Lokasi .....	32
Tabel IV.6 Pernyataan Kuesioner dan Data Responden Berdasarkan Kualitas Bangunan .....	33
Tabel IV.7 Pernyataan Kuesioner dan Data Responden Berdasarkan Kondisi Lingkungan .....	35
Tabel IV.8 Pernyataan Kuesioner dan Data Responden Berdasarkan Prasarana Dasar .....	36
Tabel IV.9 Pernyataan Kuesioner dan Data Responden Berdasarkan Sarana dan Prasarana Dasar .....	37
Tabel IV.10 Hasil Uji Validitas Data Kepuasan Responden Berdasarkan Harga .....	39
Tabel IV.11 Hasil Uji Validitas Data Kepuasan Responden Berdasarkan Lokasi .....	39
Tabel IV.12 Hasil Uji Validitas Data Kepuasan Responden Berdasarkan Kualitas Bangunan .....	40
Tabel IV.13 Hasil Uji Validitas Data Kepuasan Responden Berdasarkan Kondisi Lingkungan .....	40
Tabel IV.14 Hasil Uji Validitas Data Kepuasan Responden Berdasarkan Prasarana Dasar .....	40
Tabel IV.15 Hasil Uji Validitas Data Kepuasan Responden Berdasarkan Sarana dan Prasarana Dasar .....	41

Tabel IV.16 Perbandingan RAB Rumah Tipe 36 m <sup>2</sup> di Merauke, Rumah Sederhana Tipe Tipe 36 m <sup>2</sup> di Merauke dan Rumah di Pulau Jawa Tipe 36 m <sup>2</sup> .....	44
Tabel IV.17 Perbandingan Beberapa Harga Material di Papua dan Pulau Jawa .....	55
Tabel IV.18 Daftar Perincian Biaya dari Segi Legal Permit, Drainase dan Penimbunan Jalan .....	58

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Dokumentasi Perumahan XYZ Residence Merauke Papua .....	65
Lampiran 2 Gambar Perumahan XYZ Residence Merauke Papua .....	69
Lampiran 3 Data Inflasi Nasional .....	85
Lampiran 4 Kuesioner Manual .....	86