

PEMANFAATAN KREDIT MIKRO PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI BMT MITRA KHASANAH KOTA SEMARANG

Landung Esariti, Anang Nirwanto *)

Abstract

Since 2006, government has started to launch the housing micro finance system for low income household, and has been implemented in Jakarta, Semarang, Solo and other big cities. In Semarang, the housing micro finance is used for early home construction and home renovation. This research is to define the contribution between two implementation of housing micro finance and BMT Mitra Khasanah is selected as a case study. This investigation used the triangulation method, and is supported with the using of dicriminant technique analysis, scoring and frequency distribution. About 17 respondent are interviewed, and they have been facilitated by BMT Mitra Khasanah.

The research reveals that 83% of housing micro finance application in Genuk is for home renovation, while 17% is for early home construction. There are 3 dominant factors influenced the applicatio,; namely the economy, installment ability and home condition. The results shows that the application would be very useful if there have been an initiation to facilitate the low income household in technical and managerial assistance.

Key words : housing micro finance system for low income

Latar Belakang

Setiap tahunnya diperkirakan sekitar 800 ribu rumah perlu dibangun untuk mencukupi kebutuhan perumahan di perkotaan. Keadaan ini diperparah dengan besaran *Backlog* perumahan nasional sebesar 6,5 juta pada tahun 2006 (Simanungkalit: 2006). Di sisi lain dari rumah yang telah dibangun oleh masyarakat di seluruh Indonesia sekitar 14,5 juta rumah merupakan rumah dengan kondisi yang tidak layak huni (Simanungkalit: 2006). Melihat kenyataan di atas terlihat bahwa kemampuan Pemerintah dalam penyediaan perumahan khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui pasar formal masih sangatlah rendah. Data terakhir menunjukkan, 68 persen masyarakat Indonesia mendapatkan rumah dengan membangun sendiri, sedangkan 15 persen masyarakat membeli rumah baru dari pasar formal. Sisanya melalui alokasi perusahaan dan pengalihan hak (TempoInteraktif.com : 2006).

Dari fakta tersebut Pemerintah perlu memberi dukungan yang cukup bagi perkembangan perumahan swadaya khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dukungan tersebut dapat berupa penggiatan pemberian kredit mikro bagi perumahan secara swadaya, atau yang biasa disebut *Housing Micro Finance* (HMF). *Housing Micro Finance* merupakan sistem pembiayaan perumahan yang memungkinkan masyarakat berpenghasilan rendah menyelenggarakan perumahan secara swadaya, baik untuk pembangunan rumah baru maupun untuk perbaikan rumah (TempoInteraktif.com: 2006). Program ini baru berjalan di Indonesia pada tahun 2006 dengan tingkat penyerapan dana kredit mikro pada tahun pertama ini hanya sekitar 48 persen.

Tingkat peyerapan dana ini sekitar 70 persen kredit digunakan untuk perbaikan rumah dan 30 persen untuk pembangunan rumah baru (TempoInteraktif.com: 2006). Kredit mikro perumahan ini disalurkan khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan akses yang sangat mudah jika dibanding dengan kredit umum lainnya, kemudahan tersebut antara lain berupa pinjaman tanpa uang muka, pinjaman skala kecil, jangka waktu pendek, dan menerapkan agunan alternatif (TempoInteraktif.com: 2006).

Program Perumahan secara swadaya ini disalurkan melalui lembaga keuangan mikro, seperti koperasi simpan-pinjam (KOSPIN) dan Baitul Mal wal Tanwil (BMT). Penyaluran melalui lembaga keuangan mikro akan lebih efektif ketimbang perbankan lainnya karena secara kenyataan orientasi kredit lembaga keuangan mikro adalah masyarakat kecil menengah (Depkop.go.id: 2007). Adanya Program Perumahan dengan bentuk bantuan kredit lunak ini diharapkan masyarakat miskin maupun berpenghasilan rendah akan terbantu dalam pemenuhan kebutuhan perumahan sekaligus peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan.

Dari total rumah yang telah ada di Indonesia saat ini sekitar 40 – 50 juta unit sekitar 14, 5 juta rumah merupakan rumah dengan kondisi yang tidak layak huni (Simanungkalit: 2006). Sedangkan kebutuhan rumah itu sendiri tiap tahunnya meningkat dan selalu terdapat *baclog* pembangunan rumah secara nasional. Kondisi inilah yang melatar belakangi Kementerian Perumahan Rakyat untuk meluncurkan program kredit perumahan bersubsidi untuk membantu masyarakat khususnya MBR dalam membangun rumah baru maupun merenovasi rumah yang telah ada.

*) Staf Pengajar Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Undip

Pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang dimulai pada awal tahun 2007 ini. Sampai dengan bulan November 2007 baru terdapat 17 penerima kredit mikro perumahan ini yang kesemuanya merupakan nasabah dari BMT Mitra Khasanah. Tiga BMT lainnya sampai saat ini telah ada permohonan kredit dari masyarakat, namun belum mampu meloloskan permohonan tersebut menjadi penerima kredit mikro perumahan karena masih menunggu pengumuman dari Kemenpera Jakarta.

Dari kredit mikro perumahan yang disalurkan lewat BMT, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dana perumahan berupa kredit dan subsidi. Dana kredit ini mewajibkan masyarakat untuk mengembalikannya kepada BMT karena pada dasarnya dana kredit adalah pinjaman dari BMT sedangkan untuk dana subsidi, masyarakat akan mendapatkannya secara percuma dengan catatan pengajuan kredit perumahan disetujui oleh Kemenpera. Besarnya subsidi bervariasi sesuai dengan jumlah tabungan yang digunakan masyarakat sebagai jaminan kredit dengan maksimal subsidi sebesar Rp 9 juta dengan jaminan tabungan sebesar Rp 1.8 juta (BMT Mitra Khasanah).

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 06 tentang KPRS Mikro bersubsidi, sasaran dari Kredit Mikro Perumahan ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan golongan penghasilan kurang dari Rp 2.5 juta perbulan, sedangkan tujuan dari kredit ini adalah untuk mewujudkan rumah yang layak huni, aman, sehat, serasi dan teratur bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan uraian di atas maka *research question* dari studi ini adalah “*Bagaimana Pengaruh bentuk pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan terhadap upaya penyediaan Rumah Layak Huni (RLH) di Kecamatan Genuk Kota Semarang?*”.

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan metode analisis kualitatif dan kuantitatif. Penjelasan dari metode ini yang digunakan dalam studi adalah sebagai berikut:

1. Analisis Kuantitatif

Untuk mengetahui prosentase pemanfaatan mana yang paling banyak digunakan menggunakan analisis distribusi frekuensi dengan tabel, untuk mengetahui pengaruh bentuk pemanfaatan terhadap pemenuhan rumah layak huni digunakan juga skoring.

2. Deskriptif Kualitatif

Metode ini berupa uraian, pengertian maupun penjelasan-penjelasan. Dalam studi ini metode deskriptif kualitatif digunakan untuk menjelaskan dan mendeskripsikan hasil identifikasi karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah penerima kredit di Kota Semarang baik secara fisik maupun non fisik, perkembangan bentuk dari pemanfaatan baik berupa Pembangunan maupun Renovasi.

3. Komparatif Kualitatif

Metode ini berupa uraian dari hasil membandingkan (komparatif) antara 2 hal atau lebih. Metode ini digunakan untuk menjelaskan hasil identifikasi antar dua hal yang dibandingkan. Dalam studi ini, kondisi eksisting MBR penerima dengan peraturan yang ada.

Bentuk Pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan

Berikut akan diuraikan beberapa literatur yang mendukung pembahasan tentang pemanfaatan kredit mikro perumahan di Genuk, Semarang.

Definisi perumahan dan permukiman

Dalam Undang-undang Nomer 4 tahun 1992 dijelaskan penertian dari:

1. Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembangunan keluarga.
2. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan sarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian atau tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Definisi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan indikator layak huni

1. Menurut Bank Pembangunan Asia (Asia Development Bank), masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR adalah masyarakat yang secara politik tidak mempunyai akses ke proses pengambilan keputusan yang menyangkut hidup mereka, secara sosial mereka tersingkir dari institusi utama masyarakat yang ada, secara ekonomi terlihat rendahnya sumber daya manusia termasuk kesehatan, pendidikan, keterampilan yang berdampak pada penghasilan. Dilihat dari budaya dan tata nilai, mereka terperangkap dalam rendahnya etos kerja, pola pikir pendek. Dan fatalisme dari sisi lingkungan hidup adalah rendahnya aset lingkungan seperti air bersih dan penerangan.
2. Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06 / PERMEN/M/2006, masyarakat berpenghasilan rendah atau selanjutnya disebut MBR, adalah keluarga atau rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan dua juta rupiah per bulan.

Dari berbagai studi literatur kriteria rumah sehat secara umum, maka dapat diambil kesimpulan bahwa kriteria rumah layak huni adalah:

1. Status kepemilikan lahan dan rumah jelas, baik hak milik, hak guna bangunan ataupun letter D.
2. Ukuran rumah disesuaikan jumlah anggota keluarga, yaitu 8 m² per kapita.

3. Minimal memiliki fasilitas ruang rumah yaitu kamar mandi, WC, Kamar tidur, ruang tamu dan dapur.
4. Penyediaan air bersih yang memadai baik sumur ataupun PAM.
5. Pengaturan pembuangan limbah dan sampah yang jelas dan terstruktur.
6. Lantai telah diperkeras, baik dengan kayu ataupun semen.
7. Penghawaan dan pencahayaan alami yang baik

Kebijakan pembangunan dan kebijakan pembiayaan perumahan bagi MBR

1. UU No. 4 tahun 1992 tentang pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman.
2. Perpres RI No. 7 tahun 2005, yang menaungi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2004-2009 tentang target perwujudan 3,6 juta unit rumah layak huni melalui swadaya masyarakat dengan dukungan kredit mikro (Kemenpera, 2007).
3. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 03/Permen/2007, tentang kebijakan pembangunan dan perbaikan perumahan swadaya melalui kredit atau pembiayaan mikro dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan.
4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 06/Permen/2007, tentang pemabunan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi.
5. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.02/2005 Tentang Tata Cara Pencairan dan Pertanggung Jawaban Dana Subsidi Kredit

Pemilikanb Rumah Sederhana Sehat (KPRSH). Kebijakan pembiayaan perumahan bagi MBR terkait dengan rancangan program pengentasan kemiskinan dengan pendekatan perumahan tahun 2006-2020 (MDGs Indonesia dalam Sunarti, 2005), yang menyebutkan bahwa pendekatan perumahan dan permukiman untuk penanganan kemiskinan dapat dilakukan melalui 3 aspek, yaitu:

1. Pendekatan pembiayaan, yakni dengan membuka akses pendanaan untuk kepemilikan rumah bagi MBR.
2. Upaya pembangunan atau penyediaan rumah baru.
3. Upaya perbaikan rumah dan peningkatan kualitas rumah.

Kredit mikro perumahan menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06 / PERMEN /M/2007 adalah kredit atau pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit/Pembiayaan kepada anggota kelompok masyarakat atau individu yang bertujuan untuk membangun atau memperbaiki rumah yang telah dimiliki, dengan karakteristik nilai

pinjaman relatif kecil dan jangka waktu relatif pendek antara 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) tahun . Tujuan dari kredit mikro perumahan ini adalah membantu MBR dalam usaha kepemilikan rumah yang layak huni.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06 / PERMEN/M/2007 bentuk pemanfaatan kredit perumahan adalah unruk membangun rumah baru atau merenovasi rumah yang telah ada. Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06 / PERMEN/M/2007 kelompok sasaran dalam program kredit mikro perumahan yang menerima subsidi pembiayaan perumahan swadaya terbagai menjadi 3 kelompok sasaran yaitu:

Tabel 2. Kelompok Sasaran Penerima Kredit

Sasaran	Batas Penghasilan (Rp /Bulan)
I	1.700.000 ≤ Penghasilan ≤ 2.500.000
II	Rp.1.000.000- Rp.1.700.000
III	Penghasilan sd < Rp.1.000.000

Sumber: *PerMenNegPerRa Nomor 06/ PERMEN/M/2007*

Lembaga penyalur kredit mikro perumahan

Berdasarkan Permenpera RI No.06/ PERMEN / M / 2007, lembaga kredit mikro perumahan disebut Lembaga Penerbit Kredit (LPK, prinsip konvensional) atau Lembaga Penerbit Pembiayaan (LPP, prinsip syariah), yang berarti bank atau lembaga keuangan non bank atau koperasi dengan prinsip konvensional/prinsip syariah yang bersedia dan telah menyampaikan Surat Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan Program Bantuan Perumahan serta mampu menyediakan pokok kredit yang dibutuhkan untuk pembangunan atau perbaikan Rumah Sederhana Sehat sebagaimana dituangkan di dalam Memorandum Kesepahaman (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

Dibawah ini adalah LKM non-perbankan yang telah dikenal melayani kredit mikro perumahan (Kemenpera, 2007):

1. Koperasi simpan-pinjam (KSP), contoh BMT Inti Semarang Semarang operasionalnya dibawah Koperasi Karya Sejahtera.
2. BMT (Baitulmal wat tanwil), contoh BMT Anda dan BMT Mitra Khasanah.
3. Pegadaian, contoh Kredit Perumahan Swadaya (Kremada) untuk MBR di Semarang.

Jenis Kredit Mikro Perumahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 03 / PERMEN/M/2007 jenis dari kredit mikro perumahan ada 2 (dua) yaitu:

1. Kredit Perumahan Rakyat Sehat/KPRS Mikro bersubsidi (KPRS/KPRS Mikro bersubsidi), adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada MBR dalam rangka

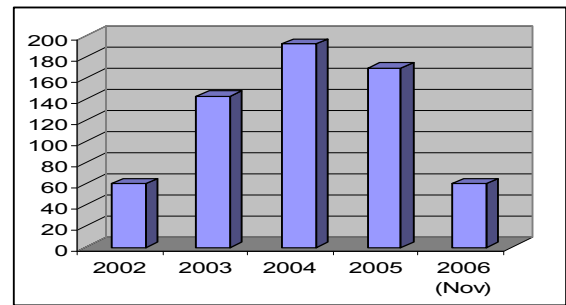
- pembangunan atau perbaikan rumah yang dilakukan secara swadaya, dengan karakteristik nilai pinjaman relatif kecil dan jangka waktu pinjaman relatif pendek sampai 4 (empat) tahun.
2. Kredit Perumahan Rakyat Sehat/KPRS Mikro Syariah bersubsidi (KPRS/KPRS Mikro Syariah bersubsidi), adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh lembaga penerbit pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah kepada MBR dalam rangka pembangunan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki yang dilakukan secara swadaya.

Point pertama kredit mikro perumahan tersebut disalurkan melalui lembaga keuangan yang bersifat umum seperti koperasi ataupun pegadaian. Sedangkan pada point kedua kredit perumahan disalurkan melalui lembaga keuangan mikro yang berbentuk syariah seperti Baitul Mal wal Tanwil (BMT). Lembaga keuangan mikro tersebut akan mengajukan permohonan subsidi kepada Menpera jika ada permohonan kredit dari masyarakat.

Perkembangan Sektor Perumahan Di Kota Semarang

Secara umum kondisi rumah Kota Semarang berdasarkan data dari buku Kota Semarang dalam angka tahun 2005 mayoritas atau 66 % dari total rumah telah permanen dengan kata lain rumah gedung berdingding tembok, paling banyak terdapat di Kecamatan Semarang Timur yaitu berjumlah 14.797 buah sedangkan paling rendah di Kecamatan Tugu yaitu 2.814 namun jumlah ini telah mewakili hampir 60 % dari total rumah di Kecamatan tersebut. Sedangkan untuk rumah semi permanen mewakili 21 % dari total rumah di Kota ini, paling banyak terdapat Pedurungan dan paling sedikit di kecamatan Banyumanik. Untuk rumah kayu di Kota Semarang masih cukup banyak yaitu sebesar 11 % dari total semua. Rumah yang berdingding bambu sebesar 8 % dan paling banyak terdapat di Kecamatan Genuk.

Perkembangan sektor perumahan di Kota Semarang cukuplah signifikan, hal ini mengingat bahwa kota ini merupakan salah satu Kota besar di Indonesia dan menjadi simpul pelayanan Jawa Tengah. Untuk realisasi pembangunan yang dilakukan Perum Perumnas mengalami perkembangan dalam kurun waktu empat tahun ini. Perkembangan ini dapat dilihat pada gambar di bawah ini. Melihat perkembangan pada tahun 2006 yang menginjak bulan November, akan dapat diramalkan perkembangan pada tahun itu mengalami penurunan.



Sumber : Jawa Tengah dalam angka thn 2006

Gambar 1. Realisasi Pembangunan Perum Perumnas Tahun 2002-2006 Kota Semarang

Produk Kredit Mikro Perumahan di BMT Mitra Khasanah

BMT Mitra Khasanah merupakan salah satu Lembaga penyalur kredit Mikro Perumahan dengan Patner kerja Baitul Mal wal Tanwil (BMT) Anda Semarang. Bentuk pemanfaatan dana kredit ini berupa Pembangunan rumah baru dan perbaikan rumah. Program kredit mikro perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah ini mendapat subsidi dari Kementerian Perumahan Rakyat.

Program kredit Mikro Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada BMT Mitra Khasanah dilaunching pada bulan Mei tahun 2007 dengan *sister of bank* adalah BMT Anda Semarang, kedua bank tersebut ditunjuk langsung oleh Kementriaan Perumahan Rakyat untuk menyalurkan dana subsidi perumahan swadaya kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang pada umumnya. Sasaran kredit mikro perumahan ini sesuai dengan Permenpera nomer 05 tahun 2007 yaitu masyarakat yang berpenghasilan dibawah Rp 2.5 juta perbulan. Besarnya penghasilan ini merupakan besar penghasilan keluarga yaitu penghasilan Suami ditambah penghasilan Istri.

BMT Mitra Khasanah hanyalah sebagai penyalur subsidi perumahan, dalam penyediaan dana kredit mereka menggandeng Bank-bank lain sepaerti Bank Muamalah, BTN Syariah dan BMT-BMT lainnya. Saat ini telah memiliki 17 penerima kredit yang telah aktiv memanfaatkannya, dalam waktu dekat kredit tahap ke 2 akan dicairkan. Dari kesemua penerima kredit tersebut mendapatkan dana kredit mikro perumahan sebesar Rp 9 juta dan mendapatkan subsidi sebesar Rp 9 juta pula. Adapun nama-nama penerima kredit mikro perumahan dari BMT Mitra Khasanah sampai saat ini dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 3. Penerima Kredit Mikro Perumahan dan Bentuk Pemanfaatan

No	Nama Responden	Bentuk Pemanfaatan
1	Adnan	Renovasi berupa Pengerasan lantai dengan semen dan penghalusan tembok.
2	Siti Nursiyati	Renovasi berupa pemasangan keramik lantai dan penghalusan serta pengecatan tembok
3	Muslih	Renovasi berupa Penggantian dinding kayu dan penyekatan ruangan rumah
4	Nur Suud	Renovasi berupa pengerasan lantai dengan semen
7	Aries Soebchan	Renovasi berupa pemasangan keramik, membuat tangga, penggantian resplang dan finishing teras.
9	Mat Saleh	Renovasi Dasar berupa Pengerasan lantai dengan semen, pemlesteran tembok dan pemasangan genting
10	Sri Suryanti	Renovasi berupa perbaikan atap. Ruang tamu dan teras
11	Atminah	Renovasi berupa meninggikan dapur
12	Murdaningsih	Renovasi berupa penambahan ruang rumah dan penembokan
13	Mat Ridwan	Renovasi berupa pengerasan lantai dengan semen, pengecatan, pemasangan listrik PLN dan pengurangan pondasi
14	Abdul Ghofar	Renovasi berupa penggantian genteng, talang dan plapon
15	Hidayanti	Renovasi berupa renovasi atap dan peninggian tembok
16	Rodliyah	Renovasi berupa pengerasan lantai dengan semen dan pemlesteran tembok
17	Supriyadi	Renovasi berupa pengerasan lantai dengan keramik, perbaikan KM atau WC, penghalusan tembok dan pengecatan

Sumber: Survei Penyusun, 2007

Analisis Bentuk Pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan Di Kota Semarang

Tujuan dari analisis bentuk pemanfaatan ini adalah untuk mengkaji besar pemanfaatan yang dilakukan penerima kredit baik untuk membangun maupun merenovasi rumah dan mengkaji detail dari pemanfaatan ini. Maksudnya adalah dari bentuk pemanfaatan membangun rumah itu realisasinya seperti apa, begitu juga pada pemanfaatan yang berupa renovasi. Dalam penyebaran kuesioner kepada para penerima kredit mikro perumahan di Kota Semarang didapat data-data seperti pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. Distribusi Frekuensi Bentuk Pemanfaatan

Pemanfaatan	Frekuensi	%
1	Pembangunan	
	Pembuatan Pondasi	-
	Pembuatan Rumah utuh	3
		17 %
2	Renovasi	
	Renovasi dasar	9
		53 %
	Renovasi Sekunder	5
		30 %

Sumber: Analisis Penyusun, 2007

Dari data-data hasil survey terlampir juga setelah dilakukan analisis oleh peneliti ditemukan 2 kelompok besar dalam pemanfaatan kredit yang berupa Pembangunan rumah yaitu:

- Pembangunan rumah baru terpisah dari rumah yang ditempati sekarang. Kondisi ini terjadi dengan tujuan membangunkan rumah untuk masa depan bagi anggota keluarga lain sehingga tujuan kredit yaitu untuk membantu MBR dalam mendapatkan tempat tinggal yang layak huni bagi mereka menjadi tidak tepat sasaran.
- Pembangunan rumah baru untuk mengganti rumah lama yang dirasa sudah rusak, pemanfaatan ini bukan hanya sangat tepat sasaran, yaitu untuk mewujudkan rumah yang layak huni namun juga memiliki efek lain yaitu merangsang masyarakat dalam mewujudkan rumah yang lebih baik.

Pada pemanfaatan dana kredit berupa renovasi berdasarkan analisis Penyusun terdapat juga 2 besar pengelompokan yang ada pada masyarakat penerima kredit. Pengelompokan ini adalah:

- Renovasi dasar, maksud dari pengertian renovasi dasar adalah renovasi yang dilakukan sebagai kebutuhan dasar atau kebutuhan minimal pada suatu rumah untuk mewujudkan rumah yang layak huni. Renovasi ini dilakukan pada bagian-bagian dasar rumah seperti dinding, lantai, atap dan lain sebagainya.



Gambar 2. Contoh Renovasi Dasar

- Renovasi sekunder adalah renovasi yang bersifat hanya pelengkap dari rumah, renovasi ini dilakukan pada rumah yang telah layak huni bertujuan untuk mendapatkan tempat tinggal yang lebih baik, pada renovasi ini telah memasukkan unsur estetika dalam rumah.



Gambar 3. Contoh Renovasi Dasar

Dari 17 masyarakat penerima kredit mikro perumahan baru 14 orang yang melakukan pemanfaatan atau dalam prosentase sebanyak 83 %, dimana rata-rata melakukan renovasi dasar yaitu sebanyak 8 orang dan renovasi sekunder sebanyak 3 orang. Masyarakat penerima kredit yang belum melakukan pemanfaatan ada sebanyak 3 orang atau 17 %. Rencananya ketiga keluarga penerima kredit tersebut akan melakukan pembangunan rumah baru.

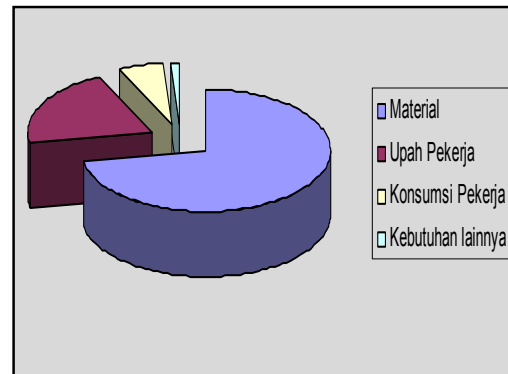
Tabel 5. Bentuk Pemanfaatan Penerima Kredit

No	Responden	Pemanfaatan	Keterangan
1	Adnan	Renovasi Dasar	-
2	Muslih	Renovasi Dasar	-
3	Siti Nursiyati	Renovasi Sekunder	-
4	Rodliyah	Renovasi Dasar	-
5	Supriyadi	Renovasi Sekunder	-
6	Mat Saleh	Renovasi Dasar	-
7	Aries Soebchan	Renovasi Sekunder	-
8	Atminah	Renovasi Dasar	-
9	Murdaningsih	Renovasi Sekunder	-
10	Mat Ridwan	Renovasi Dasar	-
11	Abdul Ghofar	Renovasi Sekunder	Dalam proses
12	Hidayanti	Renovasi Dasar	Dalam proses
13	Jaswadi	Pembangunan	Belum melakukan
12	Mat Darso	Pembangunan	Belum melakukan
15	Sih Hartini	Pembangunan	Belum melakukan
16	Nur Suud	Renovasi Dasar	-
17	Sri Suryani	Renovasi Dasar	Dalam proses

Sumber: Analisis dan observasi Penyusun, 2007

Berdasarkan pada data dalam tabel digunakan untuk menganalisis besarnya bentuk pemanfaatan yang ada.

- Besarnya bentuk pemanfaatan pada Pembangunan rumah baru hanya sebanyak 3 penerima kredit atau sebanyak 18 % total penerima kredit saat ini yaitu 17 keluarga.
- Untuk penerima kredit yang melakukan renovasi rumah cukup mayoritas, hampir 76 % atau 13 penerima kredit yang melakukan pemanfaatan berupa renovasi rumah.
- Pemanfaatan aliran dana tersebut berupa pengeluaran untuk material, pekerja, konsumsi pekerja dan biaya insidental lainnya. Dari dana yang diperoleh sebesar Rp 18 juta. Pengeluaran masyarakat untuk merenovasi rumah rata-rata 72 % digunakan untuk membeli material, upah pekerja rata-rata 21 %, rata-rata konsumsi pekerja adalah 6 % dan biaya lainnya seperti sewa grobak rata-rata adalah 1 %. Distribusi pemanfaatan dana tersebut dapat dilihat pada gambar III.



Gambar 4. Prosentase Pemanfaatan Dana

Analisis Karakteristik Masyarakat Penerima Kredit Mikro Perumahan

Analisis ini menggunakan beberapa variabel sebagai berikut seperti:

1. Besar pendapatan keluarga.
2. Kondisi rumah sebelum dan sesudah dilakukan pemanfaatan dana apakah sudah layak huni atau belum. Menggunakan indikator rumah layak huni:
 - Status kepemilikan lahan dan rumah jelas.
 - Ukuran rumah disesuaikan jumlah anggota keluarga, yaitu 8 m² per kapita.
 - Minimal memiliki fasilitas ruang rumah yaitu kamar mandi, WC, Kamar tidur, ruang tamu dan dapur.
 - Penyediaan air bersih yang memadai baik sumur ataupun PAM.
 - Pengaturan pembuangan limbah dan sampah yang jelas dan terstruktur.
 - Lantai telah diperkeras, baik dengan kayu ataupun semen.

3. Besar Pengeluaran keluarga perbulan. Menggunakan kelompok pengeluaran yang > dari 50 % dari pendapatan keluarga atau < dari 50 % dari pendapatan keluarga.
4. Kondisi ekonomi dilihat dari besar pendapatan keluarga dibanding dengan UMR Kota Semarang sebesar Rp 678 ribu/bulan.
5. Asupan gizi keluarga dilihat dari frekuensi makan dalam sehari dan frekuensi asupan protein seperti susu, telur, ikan dan daging dalam kurun waktu seminggu.

Tabel 6. Kondisi Masyarakat Penerima Kredit

Penerima kredit	Gol	Kndsi rmh sblm	Kndsi rmh ssdh	Pgeluaran perbln	Kndsi Ekonomi	Asupan gizi
Adnan	II	Belum	Belum	< 50 %	di atas	Baik
Muslih	III	Belum	Belum	< 50 %	di bawah	Cukup baik
Siti Nur	I	Layak	Layak	> 50 %	di atas	Baik
Rodliyah	III	Layak	Layak	< 50 %	di atas	Baik
Supriyadi	II	Layak	Layak	< 50 %	di atas	Baik
Mat Saleh	II	Layak	Layak	< 50 %	di atas	Baik
Aries S	II	Layak	Layak	> 50 %	di atas	Baik
Atminah	II	Belum	Layak	< 50 %	di atas	Baik
Murdanngsh	III	Layak	Layak	> 50 %	Sekitar	Baik
Mt Ridwan	II	Layak	Layak	> 50 %	di atas	Baik
Abd Ghofar	II	Layak	Layak	> 50 %	di atas	Baik
Hidayanti	II	Layak	Layak	> 50 %	di atas	Baik
Jaswadi	II	Belum	Belum diketahui	< 50 %	di bawah	Baik
Mat Darso	II	Belum	Belum diketahui	> 50 %	Sekitar	Baik
Sih Hartini	I	Layak	Belum diketahui	> 50 %	di atas	Baik
Nur Suud	III	Belum	Layak	< 50 %	di bawah	Baik
Sri Suryanti	III	Layak	Layak	> 50 %	di atas	Baik

Sumber : Analisis dan Observasi Penyusun, 2007

Analisis Pengaruh Bentuk Pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan Terhadap Pemenuhan Rumah Layak Huni

Analisis pengaruh pemanfaatan kredit Kredit Mikro Perumahan Terhadap Pemenuhan Rumah Layak Huni ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh bentuk pemanfaatan terhadap pemenuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang.

Tabel 7. Matrik Rekap Rumah Layak Huni

No	Kelayakan rumah	Jumlah		Jumlah	
		Sblm	%	Ssdh	%
1	Rumah layak huni	10	59	12	70
2	Rumah belum layak huni	4	24	2	12
3	Belum melakukan pemanfaatan	3	17	3	17

Sumber: Analisis Penyusun, 2007

Dari tabel tentang keadaan rumah sebelum dan sesudah mendapatkan kredit mikro perumahan di atas dapat diketahui beberapa poin penting antra lain:

1. Rumah layak huni dari sebelum mendapat kredit sebesar 10 unit rumah dan setelah mendapat kredit naik menjadi 12 unit rumah. Pertambahan ini dirasa cukup signifikan mengingat keadaan rumah sebelum mendapat-

2. Dari data di lapangan terdapat temuan bahwa kondisi awal dari rumah penerima kredit berbeda-beda. Ada rumah yang belum layak huni ketika di renovasi namun ada rumah yang kondisi awalnya sudah layak huni sehingga ketika melakukan pemanfaatan kondisi rumah makin baik dengan kata lain kredit ini sudah tidak digunakan untuk mendapatkan rumah yang layak huni namun menjadikan rumah yang lebih baik dan lebih bagus, namun di sisi lain terdapat juga kondisi rumah yang sebelum mendapat kredit masih jauh dari layak huni dan setelah mendapat kredit ada yang dapat mewujudkan rumah yang layak huni juga ada yang belum mampu mewujudkan rumah yang layak huni karena dirasa dana sebesar kredit dan subsidi yang cair sangatlah kurang.
3. Kesimpulan yang menyatakan bahwa kredit belum mampu dalam mewujudkan rumah yang layak huni salah satunya disebabkan faktor dari masyarakat itu sendiri. Dengan kata lain masyarakat tidak tepat sasaran dalam melakukan bentuk pemanfaatan. Contohnya masya-

4. rakat tidak memiliki kamar mandi atau WC namun mereka tidak memanfaatkan dana untuk membangun kamar mandi atau WC namun dialokasikan untuk yang lain seperti perbaikan dinding, atap atau yang lainnya. Sehingga untuk mewujudkan rumah yang layak huni bagi masyarakat perlu adanya pendampingan dari Pemerintah untuk memberi advice kepada penerima kredit dalam melakukan pemanfaatan kredit. Selain itu disebabkan karena penyaluran kredit ini tidak tepat sasaran kepada masyarakat yang membutuhkan, dari data penerima kredit hampir 60 % masyarakat penerima kredit telah memiliki rumah yang layak huni yang seharusnya diprioritaskan kepada masyarakat dengan kondisi rumah yang belum layak huni.
5. Kemampuan maupun ketidakmampuan kredit ini dalam pemenuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang merefleksikan bahwa pelaksanaan kredit ini telah mampu menjawab tujuan semula seperti yang tercantum dalam Peraturan No 06 Tahun 2007 yaitu untuk membantu masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah yang masih belum mampu tinggal di rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur.

Analisis Hubungan Antara Karakteristik MBR Rendah Terhadap Preferensi Pemilihan Bentuk Pemanfaatan Kredit

Karakteristik masyarakat penerima kredit di sini menggunakan komponen 5 C menurut Untung, 2005. Maksud dari 5 C disini adalah:

1. *Character*, disini istilah karakter berhubungan dengan kondisi rumah sebelum ketika mendapatkan kredit apakah sudah layak huni atau belum
2. *Capital*, maksudnya adalah besar tabungan penerima kredit yang digunakan sebagai syarat dalam permohonan kredit mikro perumahan, besar tabungan bervariasi antara Rp 350 ribu hingga Rp 1,8 juta.
3. *Capacity*, adalah kemampuan masyarakat dalam mengangsur tagihan perbulan. Asumsi jika seorang memiliki pengeluaran > 50 % dari pendapatan maka masuk dalam kondisi kurang (-) atau sebaliknya.
4. *Collateral*, merupakan agunan atau jaminan untuk mendapatkan kredit.
5. *Condition of economy*, dalam menentukan kondisi ekonomi masyarakat penerima kredit disini menggunakan patokan besarnya penghasilan sebulan dibanding dengan besarnya Upah Minimum Regional (UMR) Kota Semarang tahun 2007 sebesar Rp 678 ribu/bulan. Masyarakat dikatakan aman ketika besar penghasilan lebih besar dari UMR Kota Semarang sekarang, dikatakan Impas ketika kondisi

penghasilan sama dengan (kurang lebihnya sedikit) dari UMR Kota Semarang, dan Masyarakat dikatakan rawan ketika besar penghasilan lebih kecil dari UMR Kota Semarang sekarang.

Dalam pengolahan data menggunakan program SPSS untuk mencari hubungan antar variabel bebas dengan terikat menggunakan nilai α 0,05 (5%) dimana nilai korelasi < α hubungan antar variabel ditolak, sedangkan nilai korelasi > α hubungan antar variabel diterima. Dalam hal ini Bentuk Pemanfaatan (y) sebagai variabel terikat dan karakteristik masyarakat dengan 5 C adalah variabel bebas (x). Output analisis Diskriminan dapat diketahui dalam *Classification Function Coefficients* diperoleh fungsi diskriminan untuk pemanfaatan kredit mikro perumahan yang berupa Renovasi dengan model Fisher adalah:

$$Z = -11,681 + 8,08 x_1 + 1,231 x_3 + 4,083 x_5$$

Sedangkan fungsi diskriminan untuk pemanfaatan kredit mikro Perumahan yang berupa Pembangunan Rumah Baru dengan model Fisher adalah:

$$Z = -15,849 + 2,917 x_1 + 2,657 x_3 + 10,058 x_5$$

Dari kedua model fungsi diskriminan diatas dapat ditarik kesimpulan tentang prioritas faktor variabel yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam pemilihan bentuk pemanfaatan, yang dapat dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 8. Prioritas Faktor Pengaruh Bentuk Pemanfaatan

Renovasi		Pembangunan	
Prioritas	Faktor berpengaruh	Prioritas	Faktor berpengaruh
1	Keadaan rumah	1	Kondisi ekonomi keluarga
2	Kemampuan mengangsur	2	Kemampuan mengangsur
3	Kondisi ekonomi keluarga	3	Keadaan rumah

Sumber: Analisis Penyusun, 2007

Dari pernyataan-pernyataan diatas maka dapat disimpulkan bahwa variabel-variabel yang mempengaruhi masyarakat dalam preferensi pemilihan bentuk pemanfaatan apakah pembangunan atau renovasi adalah kondisi rumah, kondisi ekonomi dan kemampuan mengangsur, sedangkan jaminan dan besarnya tabungan masyarakat tidak berpengaruh dalam pemanfaatan karena besarnya yang konstan. Kuatnya tiap variabel pengaruh berbeda-beda tergantung pada bentuk pemanfaatannya.

Analisis Kesesuaian Masyarakat Penerima Kredit Mikro Perumahan Terhadap Peraturan Yang Berlaku

Untuk melihat kesesuaian sasaran dan tujuan dari pelaksanaan kredit mikro perumahan di kota Semarang khususnya di BMT Mitra khasanah menggunakan beberapa variabel yaitu:

1. Tujuan kredit mikro perumahan menurut Permenpera nomer 06 tahun 2007 dengan variabel fisik yaitu mewujudkan tempat tinggal yang layak huni, aman, nyaman dan teratur bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan.
2. Sasaran kredit dilihat dari besarnya subsidi yang didapat masyarakat. Dari hasil survey dapat diketahui bahwa semua penerima kredit mikro perumahan mendapatkan subsidi sebesar Rp 9 juta dan tabungan RP 1.8 juta.. Dengan kata lain seharusnya seluruh penerima kredit mikro perumahan ini adalah masyarakat dengan golongan penghasilan III.

Dari analisis ini dapat diketahui bahwa pelaksanaan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang khususnya di BMT Mitra Khasanah Kecamatan Genuk belum sepenuhnya dapat memenuhi target pencapaian. Target Pencapaian ini dilihat dari sasaran dan tujuan kredit ini. Dalam kenyataan masih belum sesuai terhadap pedoman peraturan yang ada. Banyak terjadi penyimpangan dalam meloloskan pemohon kredit, padahal karakteristik pemohon kredit tersebut tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.

Analisis Persebaran Penerima Kredit Mikro Perumahan Di Kecamatan Genuk Kota Semarang

Persebaran rumah tempat atau tinggal para penerima kredit mikro perumahan ini secara kebetulan hanya terpusat di Kecamatan Genuk saja. Pemusatan penerima kredit mikro perumahan di Kecamatan Genuk ini dapat dimaklumi jika melihat dari kondisi-kondisi dibawah ini:

1. Jika dilihat dari kondisi perumahan Kecamatan Genuk pada tahun 2004 dalam Buku Kota Semarang dalam angka tahun 2005 tentang jumlah rumah permanen, rumah semi permanen, rumah kayu atau papan dan rumah bambu atau lainnya berjumlah diketahui bahwa jumlah rumah bambu di Kecamatan Genuk merupakan tertinggi di Kota Semarang dan jumlah rumah kayu/papan berada pada posisi kedua terbanyak setelah kecamatan Semarang barat sehingga cukup wajar jika terjadi sentralisasi penerima kredit perumahan di Kecamatan ini, dimana kebutuhan masyarakatnya untuk mendapatkan rumah yang layak huni sangat besar dibanding kecamatan lain di Kota Semarang.

2. Selain itu terdapat juga ada faktor yang perlu diperhitungkan dari kondisi sentralisasi penerima kredit mikro perumahan. Saat ini BMT yang baru dapat menyalurkan kredit dan subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah hanyalah BMT Mitra Khasanah yang secara Geografis berada di Kecamatan Genuk sehingga sebagian besar nasabahnya adalah warga Kecamatan Genuk.

Melihat pernyataan di atas nampaknya persebaran dari masyarakat penerima kredit mikro perumahan masih sebatas di kecamatan Genuk saja. Hal ini disebabkan dari:

1. Masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Genuk yang perlu mendapatkan kredit dan subsidi untuk memperbaiki tempat tinggalnya.
2. Kecenderungan nasabah dari BMT lain yang menarik diri dari permohonan kredit dan subsidi karena lama waktu menunggu pengumuman dari kantor Kementerian Perumahan Rakyat.
3. Pola sosialisasi BMT Mitra Khasanah yang masih seperti dulu mengakibatkan pemohon kredit hanya dari masyarakat yang memiliki hubungan dengan penerima kredit pada tahap pertama atau masyarakat yang memiliki hubungan dengan pegawai BMT dalam hal ini BMT Mitra khasanah.

Pembelajaran dari Bentuk Pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

Berdasarkan hasil survei maka perlu adanya suatu sistem sosialisasi yang efektif dan tepat sasaran yaitu kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang benar-benar memerlukan. Ada beberapa rekomendasi yang dapat dijadikan pertimbangan, yaitu:

1. Penyebaran informasi melalui nasabah BMT baik nasabah kredit mikro maupun nasabah kredit lainnya.
2. Penyebaran informasi melalui BMT lain di Kota Semarang di luar BMT yang menyalurkan kredit mikro perumahan. BMT mengadakan kerjasama dengan BMT lain untuk sosialisasi program ini, diharapkan sosialisasinya dapat menjangkau seluruh wilayah Kota Semarang.
3. Kerjasama dengan Pemerintah Kota Semarang atau instansi yang terkait pada masalah perumahan.
4. Penyebaran informasi melalui media masa. Sosialisasi ini dapat dilakukan dengan bantuan media masa seperti radio, televisi lokal, koran dan lainnya.
5. Memperluas persebaran informasi melalui brosur, spanduk, baliho dan media persebaran lainnya.

Tujuan dari kredit ini dalam Menpera adalah mewujudkan rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur bagi MBR. Namun kadang masyarakat tidak tepat sasaran dalam melakukan bentuk pemanfaatan. Contohnya masyarakat tidak memiliki kamar mandi atau WC namun mereka tidak memanfaatkan dana untuk membangun kamar mandi atau WC namun dialokasikan untuk yang lain seperti perbaikan dinding, atap atau yang lainnya. Sehingga untuk mewujudkan rumah yang layak huni bagi masyarakat perlu adanya pendampingan dari Pemerintah untuk memberi *advice* kepada penerima kredit dalam melakukan pemanfaatan kredit. Pendampingan ini dapat berupa:

1. *Managerial assistant*, yaitu pendampingan dalam merencanakan dana yang telah didapat agar digunakan secara efektif untuk meningkatkan kualitas hunian masyarakat berpenghasilan rendah khususnya yang belum memiliki rumah yang layak huni. Disini *managerial assistant* akan memberi semacam saran dan solusi kepada masyarakat agar tujuan dari kredit ini benar-benar tercapai.
2. *Technical assistant*, berfungsi untuk memastikan dalam pelaksanaan eksekusi benar-benar telah sesuai dengan *advice* yang telah diberikan oleh *managerial assistant*. Disini *Technical assistant* akan terus mengawasi dalam proses pembangunan atau renovasi dan juga mengawasi arus keluar masuk dana agar tidak terjadi penyelewengan.

Dari pendampingan tersebut diatas diharapkan tujuan dan sasaran dari kredit ini akan tercapai.

Penutup

Dalam penelitian ini menggunakan referensi dasar dari Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 06 tahun 2007 tentang kredit perumahan mikro syariah bersubsidi dan peraturan pendukung dari BMT Mitra Khasanah tentang ketentuan besarnya kredit dan subsidi yang disalurkan.

1. Masyarakat penerima kredit cenderung tidak memahami prioritas pemanfaatan dana yang akan mereka lakukan. Mereka tidak memahami pemanfaatan mana yang mendesak untuk dilakukan dan pemanfaatan mana yang tidak terlalu mendesak untuk dilakukan. Pemanfaatan yang dilakukan masyarakat kadang tidak tepat sasaran, maksudnya mereka melakukan pemanfaatan yang tidak didasarkan pada prioritas dalam peningkatan kualitas hunian.
2. Kesadaran LKM untuk mendukung Pemerintah dalam usaha penyediaan rumah yang layak, aman dan teratur kepada masyarakat berpenghasilan rendah sangatlah kurang. BMT masih sangat berpikir secara ekonomis dibanding secara sosial. Hal ini dapat dilihat dari persebaran penerima dana kredit yang cenderung pilih-pilih. Dalam distribusi penerima

BMT diindikasikan hanya menerima kalangan *masyarakat* yang mereka kenal saja tanpa mempertimbangkan kondisi dari masyarakat tersebut apakah perlu diberikan kredit ataukah tidak. BMT hanya melihat kemampuan penerima kredit dalam pengembalian kredit.

Rekomendasi Dalam Pelaksanaan Kredit

Mengacu pembelajaran pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang dapat ditarik rekomendasi berupa:

1. Mempertegas kontrol Pemerintah terhadap BMT Mitra Khasanah dalam penerimaan calon pemohon agar tetap sesuai dengan tujuan dan sasaran pelaksanaan kredit.
2. Memperketat kontrol Pemerintah terhadap masyarakat penerima kredit dalam pelaksanaan pemanfaatan kredit yang meliputi bentuk pemanfaatan yang dilakukan, pengawasan aliran pemanfaatan dana dan hasil akhir dari pemanfaatan kredit.

Daftar Pustaka

1. ANC. 2005. *Micro-finance for poverty alleviation Towards a pro-poor financial sector*. Available at: [Http://www.anc.org.za/ancdocs/pubs/umrabulo/umrabulo23/index.html](http://www.anc.org.za/ancdocs/pubs/umrabulo/umrabulo23/index.html). Diakses pada tanggal 24 Maret 2007.
2. Angel, Slemo et all. 1983. *Land Form Housing The Poor*. Singapore: Select books.
3. Asnawi Manaf, *Model strategi pengadaan perumahan bagi masyarakat kurang mampu melalui pola kemitraan dan swadaya*. GTZ dan Jurusan PWK FT Undip.2000.
4. Budihardjo, Eko. 1991. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung : Alumni.
5. Budihardjo, Eko. 1991. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni Bandung.
6. CGAP. Housing Microfinance. Didownload tanggal 26 Maret 2007 dari <http://www.cpag.org/direct/docs/donorbriefs/db20.php>.
7. CHF International. *Housing Micro Finance: An Alternative to traditional Housing Finance Mechanisme*. Presentation delivered in Sarajevo, Bosnia and Herzegovina (May 2004)
8. Daphins, F & Tilock, K. (2001). So you want to do housing microfinance? A Guide to incorporating a home improvement loan program for microfinance institution. Community Housing Foundation (CHF)
9. Echols dkk. 1996. *Kamus Inggris-Indonesia*. Jakarta: Gramedia

10. Fauzi, Humam. 2005. *Evaluasi Efektifitas Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) Di Kota Semarang*. Tugas Akhir tidak diterbitkan, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
11. Ferguson, Bruce. 1999. "Micro-finance of housing: A key to housing the low or moderate income majority?." *Jurnal Environment and Urbanization*, Vol.11, No.1, April 1999. Available at: http://www.housingfinance.org/pdfstorage/Misc_HousingMicrofinance.pdf. Diakses pada tanggal 24 Maret 2007.
12. Ferguson, B & Franck Daphnis. (2004, January). *Housing Microfinance: A Guide to Practice*. Bloomfield, Connecticut, USA: Kumarian Press. Available: www.chfhq.org or communications@chfhq.org
13. Freidman, John. 1979. *Urban Poverty in Latin Amerika, some theoretical considerations*, dimuat dalam : *Development Dialogue*, Vol 1, April 1971, Dag Hammarskjold Foundation, Upsaca, hal 101.
14. Gasper, Vincent. 1992. *Teknik Analisis Dalam Penelitian Percobaan*. Bandung : Tarsito
15. *Jawa Tengah Dalam Angka 2005*. Badan Pusat Statistik. Semarang : BPS.
16. Kepmen Negara Perumahan Rakyat No. 03/KEPMEN/M/2007
17. Komaruddin. 1997. *Menelusiri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Yayasan REI PT. Rakasindo.
18. Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB Bandung.
19. Maslow, Abraham. 1994. *Motivasi dan Kepribadian*. Terjemahan Nurul Iman. Jakarta: Nurul Iman.
20. Panudju, Bambang. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni.
21. Payne, Geo frey K. 1984. *The Role of site and servis and settlement up grading*. New York: Chichester.
22. *Peluncuran (Launching) Kebijakan Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Tahun 2007 melalui KPR Bersubsidi, KPR Syariah Bersubsidi, KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi, KPRS /KPRS Syariah Bersubsidi*. 12 Februari 2007. Kementerian Negara Perumahan Rakyat. Jakarta: Kementerian Negara Perumahan Rakyat. Available at: http://www.kemenpera.go.id/file_download/c-pp/PRESS_RELEASE_permen_2007.pdf. Diakses pada tanggal 19 Mei 2007.
23. Dalimunthe, Rita F. *Keterkaitan Antar Penelitian Manajemen Dengan Pendidikan Dan Pengembangan Ilmu Manajemen* at www.library.usu.ac.id/download/fe/manajemen-ritha1.pdf. Diakses pada tanggal 8 Desember 2007.