

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu dari beberapa kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang yang harus terpenuhi. Setiap wilayah harus memahami bagaimana cara pengelolaan dan mekanisme yang benar agar kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia dapat terpenuhi. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana dalam melakukan kegiatan sehari-hari, serta berperan besar dalam membina dan membentuk karakter keluarga. Sehingga pemenuhan kebutuhan dasar akan rumah menjadi prioritas utama. Sesuai dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, memperoleh pelayanan kesehatan. Sesuai dalam UUD 1945, dikatakan bahwa negara memiliki kewajiban untuk memenuhi hak dalam mendapatkan tempat tinggal dan kesehatan yang baik. Akan tetapi, kenyataannya saat ini permasalahan pemenuhan perumahan semakin terkendala akibat adanya keterbatasan lahan perumahan yang relatif murah dan semakin meningkatnya angka *backlog*. Tidak dipungkiri bahwa tingginya angka *backlog* dipengaruhi oleh bertambahnya populasi penduduk di suatu daerah setiap tahunnya yang diakibatkan karena adanya urbanisasi.

Membuat masyarakat yang berpenghasilan rendah tidak memiliki kemampuan untuk membeli serta memenuhi kebutuhan akan rumah. Kebutuhan rumah yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat minim jumlahnya (Edmiston, 2015). Pemenuhan kebutuhan semakin sulit terpenuhi, seiring dengan tingginya harga lahan saat ini. Selain itu, faktor lainnya adalah karena kencangnya inflasi, belum memadainya regulasi, atau kendala-kendala lainnya adalah kurang sesuai antara kebutuhan dan pemenuhan (*backlog*), dan juga kurang sesuai tingkat pemenuhan kebutuhan dengan harga yang dapat dijangkau oleh pasar perumahan.

Dari berbagai faktor tersebut membuat *backlog* atau selisih pasokan dan permintaan rumah di Indonesia kini mencapai 13,5 juta unit. Di sisi lain kebutuhan rumah baru yang bersumber dari pertumbuhan penduduk dan urbanisasi setiap tahunnya mencapai sekitar 800 ribu unit. Sementara kebutuhan rumah yang dapat dipenuhi hanya sekitar 400 ribu hingga 500 ribu unit (Kementerian Sekretariat Negara RI, 2017). Di negara Indonesia sendiri pada sisi *supply*, pemerintah belum mampu menyediakan jumlah perumahan yang banyak sesuai dengan jumlah masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia meskipun sudah melakukan berbagai strategi yang telah dirumuskan untuk mengatasi sisi *demand* yang semakin meningkat dari tahun ke tahun.

Perumahan terjangkau menjadi tantangan bagi tiap rumah tangga dalam menyeimbangkan antara keterbatasan biaya yang dialokasikan untuk perumahan, dan pengeluaran kebutuhan hidup mereka (Stone, 2006). Salah satu hal khusus yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, dan bantuan stimulant.

Pada intinya, sulitnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau, sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah untuk memperoleh rumah. Kesiapan terkait ketersediaan lahan, regulasi serta kebijakan, sinergi antar pemangku kepentingan, peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah atas perumahan, dan ketersediaan anggaran yang memadai merupakan komponen yang sangat menentukan dalam upaya pemenuhan hak atas perumahan dan permukiman yang layak. Oleh karena itulah kemudian diperlukan penelitian yang berkaitan dengan melihat sejauh mana tingkat kesiapan lahan dalam pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Kabupaten Semarang merupakan salah satu wilayah yang kontribusi sektor industrinya meningkat dari tahun ke tahun. Peningkatan jumlah tenaga kerja pada sektor industri pada tahun 2003 sebesar 14,36% dari jumlah tenaga kerja yang ada di Kabupaten Semarang. Karena adanya konsentrasi pengembangan aktivitas industri di beberapa wilayah di Kabupaten Semarang, menyebabkan peningkatan urbanisasi di Kabupaten Semarang. Tingginya harga lahan serta mahalnya harga rumah mengakibatkan tidak memungkinkannya buruh untuk membeli tanah apalagi membeli rumah. Menurut Basis Data Terpadu pada tahun 2018 di Kabupaten Semarang terdapat angka *backlog* kepemilikan rumah sebesar 6083 KK berdasarkan status hunian sewa dan non sewa yang tersebar di seluruh kecamatan. Hal tersebut salah satunya diakibatkan karena tidak adanya rumah yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan serta permintaan masyarakat.

Pada kondisi tersebut, mengindikasikan banyaknya masyarakat kalangan bawah yang belum memiliki tempat tinggal yang layak karena terhambat dengan kondisi ekonomi. Rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah dan tingginya harga lahan serta harga rumah sehingga kesulitan dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Selain itu juga adanya keterbatasan potensi yang dimiliki oleh pemerintah dalam menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam pelaksanaannya, peran pemerintah sering menjadi batu sandungan bagi upaya penyediaan perumahan, baik menyangkut lahan, perizinan, penyediaan sarana umum (PSU), regulasi, maupun insentif dan disinsentif yang diberlakukan (Santosa, 2015). Permasalahan yang kompleks dalam penyediaan tempat tinggal tersebut memerlukan strategi yang komprehensif dari semua pihak yang terlibat. Wujud nyata dalam pembangunan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah harus memperhatikan kesiapan pada berbagai komponen dalam membangun rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti ketersediaan lahan yang potensial, perijinan, legalitas, dan regulasi serta kebijakan yang terkait. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka timbul pertanyaan penelitian **”Sejauh mana tingkat kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang?”**

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengukur tingkat kesiapan lahan dalam pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah terutama dalam ketersediaan lahan yang potensial untuk pemenuhan perumahan subsidi, prioritas lokasi pemenuhan perumahan subsidi, perizinan dan regulasi, serta kebijakan yang terkait. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi arahan bagi pihak pemerintah maupun pihak pengembang properti dalam perencanaan dan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan beberapa sasaran yang harus di capai, yakni:

1. Mengidentifikasi lahan potensial sebagai lokasi alternatif pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah
2. Mengidentifikasi regulasi dan kebijakan yang terkait dengan kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti proses perijinan, legalitas, dan program bantuan terkait perumahan
3. Menganalisis tingkat prioritas alternatif lokasi dalam pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah
4. Menganalisis instrumen yang dapat menekan biaya terkait penyiapan lahan
5. Menganalisis tingkat kesiapan lahan dalam pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah

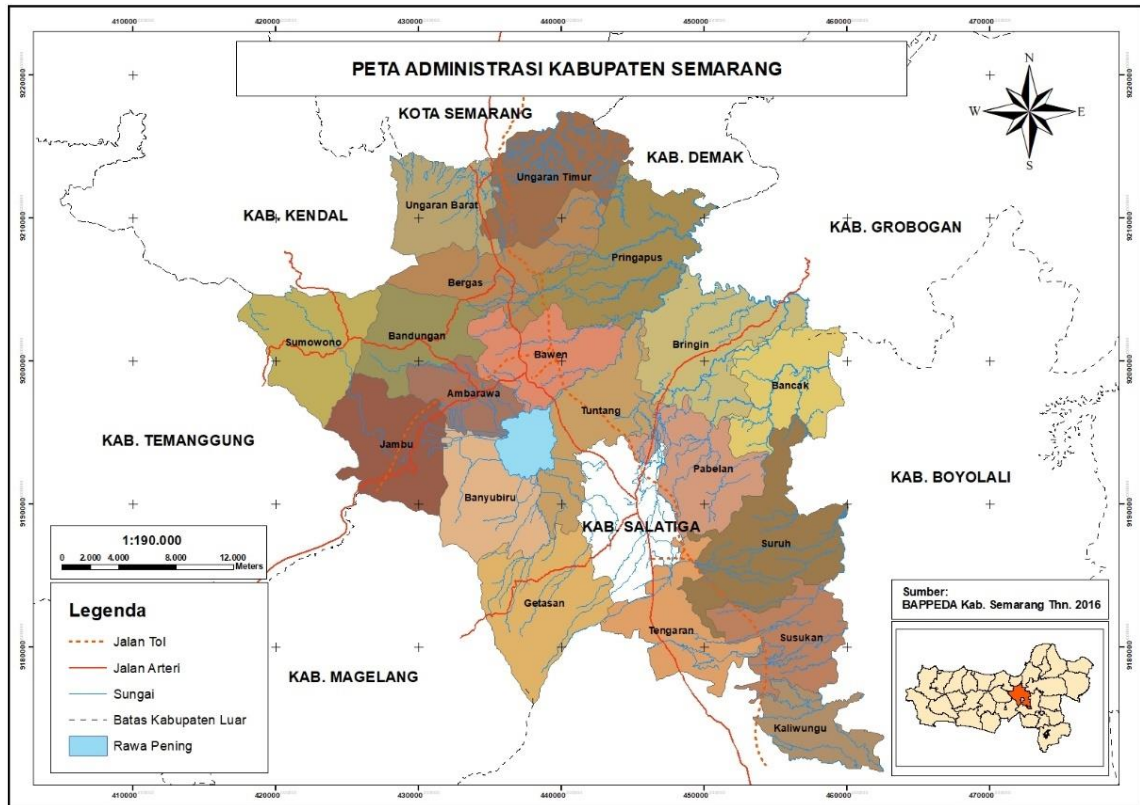
1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini mencakup ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substans. Berikut ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi penelitian:

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam kegiatan penelitian ini meliputi kawasan Kabupaten Semarang. Lokasi penelitian ini memiliki luas 95.020,674 Ha yang terdiri dari 19 Kecamatan.

Untuk lebih jelasnya peta administrasi wilayah Kabupaten Semarang dapat dilihat pada Gambar 1.1.



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019

Gambar 1.1
Peta Administrasi Kabupaten Semarang

Batas administrasi Kabupaten Semarang adalah:

Sebelah Utara : Kota Semarang

Sebelah Selatan : Kabupaten Boyolali

Sebelah Barat : Kabupaten Kendal dan Kabupaten Temanggung

Sebelah Timur : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Demak

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Penelitian ini berfokus pada kajian faktor-faktor penentu kesiapan dalam penyediaan perumahan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang berdasarkan persepsi para ahli. Adapun pembahasannya akan dibatasi dalam beberapa hal sebagai berikut.

a. Kesiapan Lahan

Kesiapan lahan adalah suatu kondisi lahan dimana adanya suatu perubahan dan proses yang dilakukan guna mencapai kondisi yang dianggap maksimal untuk sasaran-sasaran tertentu. Sasaran yang dimaksud dalam penelitian adalah kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi.

b. Perumahan Subsidi

Perumahan subsidi merupakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang proses pengadaannya disubsidi oleh pemerintah. Bentuk subsidi yang diberikan oleh pemerintah antara lain subsidi untuk meringankan kredit, untuk meringankan DP (*down payment*) dan pemenuhan kebutuhan infrastruktur perumahan.

c. Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan ekonomi, dan memiliki penghasilan kurang dari 4 juta rupiah per bulan. Maka dari itu perlu adanya bantuan dari pemerintah agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengakses rumah.

1.5 Manfaat Penelitian

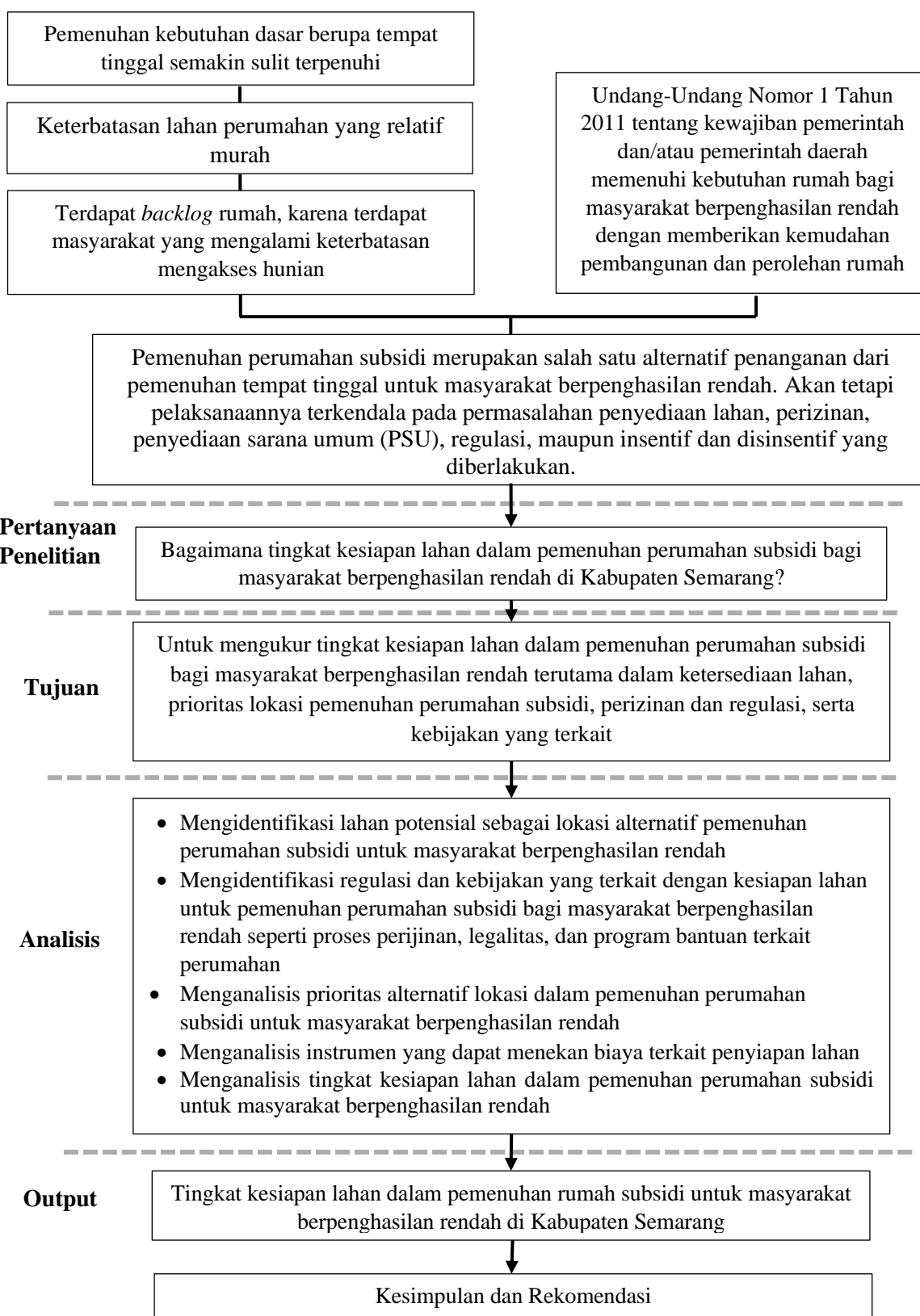
Penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam bidang perumahan.

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini menambah ilmu pengetahuan bagi penulis maupun pihak-pihak terkait dengan tingkat kesiapan lahan dalam pemenuhan rumah subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang, serta memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan dibidang perumahan.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan terkait dengan kesiapan lahan dalam pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang agar pembangunan perumahan tepat pada sasaran.

1.6 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan narasi yang digambarkan dalam sebuah diagram alur untuk menjelaskan alur logis dalam penelitian yang dilakukan. Pemikiran awal yang melandasi peneliti melakukan penelitian ini yaitu karena adanya permasalahan masih banyaknya masyarakat Kabupaten Semarang yang belum bisa mengakses rumah karena harga rumah yang semakin meningkat. Berikut pada gambar 1.2 merupakan kerangka pikir dari penelitian ini.

Latar Belakang



Sumber: Hasil Analisis, 2019

Gambar 1.2
Kerangka Pikir

1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian campuran atau *mixed methods research*. Menurut (Sugiono, 2013) metode penelitian campuran adalah metode penelitian yang menggabungkan atau mengkombinasikan atau menggabungkan antara metode kuantitatif dan metode kualitatif untuk digunakan secara bersama-sama dalam suatu kegiatan penelitian sehingga data yang diperoleh lebih komprehensif. Metode penelitian campuran ini adalah pendekatan yang dalam penelitiannya mengkombinasikan atau menghubungkan antara metode penelitian kuantitatif dan kualitatif (Crewell, 2009).

1.7.1 Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sesuatu yang akan diteliti dalam penelitian. Objek penelitian dapat juga dikatakan sebagai permasalahan yang akan diteliti dalam suatu penelitian. Objek penelitian pada penelitian ini terkait dengan tujuan penelitian, yakni mengkaji kesiapan lahan untuk pembangunan perumahan subsidi terutama pada aspek pertanahan perijinan dan regulasi terkait lainnya.

1.7.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan salah satu tahapan penting dalam sebuah kegiatan penelitian. Pengumpulan data dengan teknik yang tepat akan menghasilkan sebuah informasi yang akurat dan berguna dalam kegiatan penelitian. Berdasarkan sumbernya, teknik pengumpulan data terbagi menjadi dua jenis yaitu teknik pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder.

a. Teknik pengumpulan data primer

Teknik pengumpulan data primer merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara langsung dari narasumber maupun dari hasil survey lapangan yang dilakukan oleh peneliti. Pada penelitian ini, teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara:

1. Observasi

Teknik pengumpulan data dengan cara observasi merupakan kegiatan pengamatan dan pencatatan secara langsung terhadap fenomena atau kondisi yang ditemui di lapangan. Teknik observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi partisipan. Observasi Partisipan adalah yang mengadakan observasi turut ambil bagian dalam kehidupan orang-orang yang diobservasi. Umumnya observasi partisipan dilakukan untuk penelitian yang bersifat eksploratif. Menyelidiki perilaku individu dalam situasi sosial seperti cara hidup, hubungan sosial dalam masyarakat, dan lain-lain. Hal yang perlu diperhatikan dalam observasi ini adalah materi observasi disesuaikan dengan tujuan observasi; waktu dan bentuk pencatatan dilakukan segera setelah kejadian dengan kata kunci; urutan secara kronologis secara sistematis; membina hubungan untuk

mencegah kecurigaan, menggunakan pendekatan yang baik, dan menjaga situasi tetap wajar; kedalaman partisipasi tergantung pada tujuan dan situasi (Hashanah, H. 2017).

2. Wawancara

Metode wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden/orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara (Kurniawan, 2006). Sementara, wawancara terstruktur merupakan wawancara yang menggunakan instrumen berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis dan alternatif jawaban yang telah disediakan sebelumnya. Penentuan sampel untuk wawancara terstruktur ini ditetapkan dari 2 (dua) elemen stakeholder yaitu Pihak Kelembagaan Pemerintahan Kabupaten Semarang seperti BPN, DPMTSP, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang, dan Pengembang Perumahan Subsidi di Kabupaten Semarang.

b. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara telaah dokumen. Telaah dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, elektronik maupun gambar. Pada penelitian ini telaah dokumen yang dilakukan adalah pada data profil wilayah, regulasi-regulasi terkait penataan ruang, data kebutuhan akan rumah, harga lahan dan peraturan-peraturan yang berkaitan tentang pembangunan perumahan subsidi di Kabupaten Semarang. Data-data sekunder yang didapat dari telaah dokumen berguna memberikan gambaran umum mengenai kondisi di lapangan yang kemudian menjadi bahan pedoman awal dalam melakukan penelitian yang lebih mendalam dengan menggunakan metode pengumpulan data lainnya.

1.7.3 Pengkodean Data

Pengkodean data merupakan langkah awal dalam pengolahan data dengan memberi nama dan kode pada jawaban dan informasi yang diperoleh. Proses ini dalam rangka memudahkan dalam membaca data dan akan dapat memudahkan dalam proses analisis data. Berikut merupakan cara pengkodean hasil wawancara.

(AZ/W1/09-05-2019/9-11)

Dari pengkodean diatas maka dapat diterjemahkan:

AZ : Inisial nama informan

W1 : menunjukkan urutan jumlah wawancara (wawancara kesatu)

09-05-2019 : tanggal dilakukannya wawancara

9-11 : baris ke-9 sampai baris ke-11 dari data hasil rekapitulasi wawancara kesatu

1.7.4 Informan Penelitian

Informan penelitian adalah subjek yang memahami informasi penelitian (Burhan, 2010). Informan dalam penelitian ini ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling*. Sampel yang diambil adalah sampel yang memiliki maksud atau tujuan tertentu. Seseorang ditentukan sebagai sampel karena peneliti menganggap seseorang tersebut memiliki informasi yang diperlukan bagi penelitiannya. Kemudian peneliti menyeleksi sampel yang mengetahui terjadinya suatu proses/kejadian dan pemilihannya disesuaikan dengan tujuan penelitian. Dengan menggunakan sampling ini, dapat mengambil orang-orang terpilih yang menurut sifat spesifik yang dimiliki oleh sampel tersebut. Berikut pada tabel I.1 merupakan sampel terpilih berdasarkan tujuan penelitian.

Tabel I. 1
Sampel Terpilih

No.	Sasaran Penelitian	Kriteria	Key Informan (Individu)
1.	Mengidentifikasi regulasi dan kebijakan yang terkait dengan kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti proses perijinan, legalitas, dan program bantuan terkait perumahan.	Stakeholder dan pemerintah yang mengetahui pasti prosedur perizinan dan regulasi terkait pembangunan rumah subsidi di Kabupaten Semarang	<ul style="list-style-type: none"> • BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kab. Semarang • DPMTSP (Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu) Kab. Semarang • DPUPR (Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang) Kab. Semarang • Pengembang perumahan subsidi di Kabupaten Semarang
2.	Menganalisis instrumen yang dapat menekan biaya terkait penyiapan lahan	Stakeholder dan pemerintah yang mengetahui pasti terkait program bantuan penekan biaya produksi pembangunan rumah subsidi di Kabupaten Semarang	

Sumber: Analisis Penulis, 2019

1.7.5 Kebutuhan Data

Dalam proses pengumpulan data, dibutuhkan penyusunan tabel kebutuhan data untuk memudahkan dalam proses pengumpulan data. Tabel kebutuhan data yang disusun dalam penelitian ini terdiri dari data-data terkait kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang. Kebutuhan data dapat dilihat pada tabel I.2.

Tabel I. 2
Kebutuhan Data

Sasaran	Variabel	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
Mengidentifikasi lahan potensial sebagai lokasi alternatif pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah	Kriteria penentuan lokasi alternatif pengadaan perumahan subsidi	Rencana Kawasan Permukiman berdasarkan RTRW Kabupaten Semarang Peta harga lahan Kabupaten Semarang	Terbaru	Data Sekunder	Peta	Pemetaan	Bappeda Kabupaten Semarang BPN
Mengidentifikasi regulasi dan kebijakan yang terkait dengan kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti proses perijinan, legalitas, dan program bantuan terkait perumahan.	Regulasi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan subsidi	Peraturan Daerah Kabupaten Semarang mengenai Prosedur Perizinan Prosedur perizinan yang ada di Kabupaten Semarang	Terbaru	Data Sekuner	Deskripsi	Telaah Dokumen	BPN Kab. Semarang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kab. Semarang DPMPTS P Kab. Semarang Pengembang Kabupaten Semarang
Menganalisis prioritas alternatif lokasi dalam pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah	Prioritas pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah	Jumlah <i>backlog</i> kepemilikan di Kabupaten Semarang	Terbaru	Data Sekunder	Numerik	Telaah Dokumen	Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Tengah
Menganalisis instrumen yang dapat menekan biaya terkait penyiapan lahan	Instrumen yang dapat menekan <i>cost</i> pembangunan rumah subsidi	Peraturan Daerah Kabupaten Semarang mengenai Bantuan Pemerintah terhadap	Terbaru	Data Sekuner	Deskripsi	Telaah Dokumen	BPN Kab. Semarang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan

Sasaran	Variabel	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
		pembangunan perumahan subsidi	Terbaru	Data Primer	Deskripsi	Wawancara	Ruang Kab. Semarang DPMPTS P Kab. Semarang Pengembang Kabupaten Semarang

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019

1.7.6 Teknik Analisis

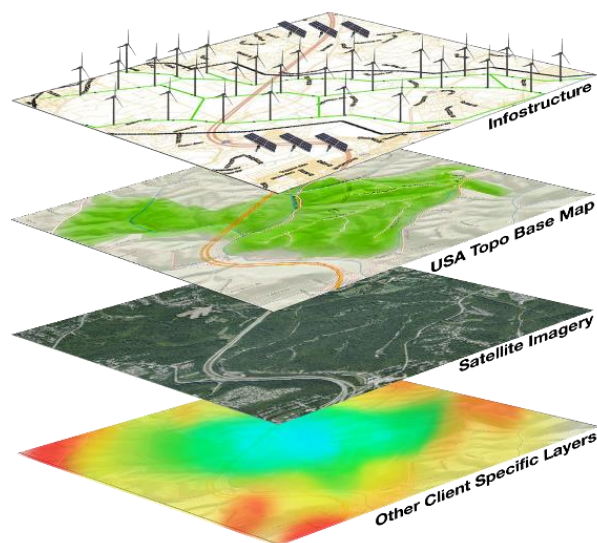
Teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis overlay dan teknik analisis deskriptif kualitatif. Teknik analisis overlay digunakan dalam menganalisis lahan yang berpotensi dikembangkan sebagai kawasan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang. Sedangkan teknik analisis deskriptif kualitatif digunakan dalam menganalisis potensi dan peluang dalam pengadaan lahan dari sisi regulasi dan kebijakan pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhan akan rumah.

a. Teknik Overlay

Teknik analisis overlay merupakan teknik analisis keruangan yang memadukan beberapa jenis peta secara tumpang tindih dengan bantuan perangkat lunak Geographic Information System (GIS) (Chandra et al, 2013). Pada praktiknya, teknik analisis overlay ini harus memiliki paling sedikit dua jenis peta yang berbentuk *polygon* serta pada masing-masing *polygon* tersebut terdapat informasi pembentuk peta pada data atributnya. (Prahasta, 2006). Pada penelitian ini, teknik overlay seperti pada gambar 1.3 digunakan untuk menentukan lokasi-lokasi potensial untuk pengembangan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun variabel yang digunakan dalam teknik overlay yakni:

- Peta peruntukan kawasan permukiman
- Peta harga lahan

Keseluruhan peta tersebut berbentuk *polygon* dan memiliki informasi peta pada setiap atribut datanya.



Sumber: www.topsimages.com

Gambar 1.3
Teknik Overlay pada GIS

b. Teknik analisis deskriptif

Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menginterpretasikan sesuatu, misalnya kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang berkembang, proses yang berlangsung. Fenomena disajikan secara apa adanya, dan hasil penelitiannya diuraikan secara jelas dan gamblang, karena penelitian tersebut tidak terdapat suatu hipotesis tetapi yang ada adalah pertanyaan penelitian. Berdasarkan sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang menggambarkan atau melukiskan objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. (Nawawi dan Martini, 1996).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif karena dalam pelaksanaannya, meliputi data, analisis dan interpretasi tentang arti dan data yang diperoleh. Pada penelitian ini, menganalisis tentang kesiapan lahan perumahan subsidi di Kabupaten Semarang dengan mengkaji beberapa aspek seperti regulasi dan kebijakan yang berlaku. Teknik penelitian ini bertujuan untuk mengeksplor fenomena bagaimana proses regulasi dan kebijakan yang terkait dalam ketersediaan lahan perumahan terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, bersifat kualitatif karena memusatkan fokusnya pada masalah-masalah yang mendasari perwujudan sistem hukum dalam prosesnya, sehingga data memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi dalam regulasi dan kebijakan yang mengatur hal tersebut.

c. Analisis data kualitatif

Analisis data kualitatif dilakukan secara dinamis dan berlangsung secara terus menerus selama periode penelitian hingga data yang diperoleh menjadi jenuh dan tidak ada lagi tambahan

terkait informasi yang baru. Hal ini berarti bahwa dalam penelitian kualitatif, kecukupan data bukan mengacu pada jumlah subyek akan tetapi pada jumlah data yang dikumpulkan (Miles & Huberman, 1994). Menurut Miles dan Huberman, dalam analisis data kualitatif terdapat tiga tahapan yang meliputi:

1. Reduksi Data

Pengurangan data mengacu pada proses pemilihan, pemfokusan, penyederhanaan dan pentransformasi data yang muncul dalam catatan lapangan tertulis atau transkripsi. Pengurangan data terjadi secara terus menerus selama proses penelitian kualitatif berlangsung. Oleh karena itu, reduksi data bukanlah sesuatu yang terpisah dari analisis.

2. Penyajian Data

Pada tahap ini peneliti akan menyusun data yang relevan menjadi informasi yang memiliki makna tertentu sehingga memudahkan peneliti dalam menyimpulkan. Penyajian data adalah dengan teks naratif.

3. Verifikasi Data

Pada tahap terakhir analisis kualitatif ini, peneliti akan melakukan penarikan kesimpulan berdasarkan data/temuan di lapangan. Pada saat yang sama, peneliti juga melakukan verifikasi data.

d. Analisis Skoring dan Pembobotan

Teknik analisis skoring adalah suatu teknik analisis pemberian skor atau nilai terhadap masing-masing value parameter untuk menentukan tingkat kemampuannya. Pada penelitian ini teknik analisis skoring dan pembobotan dilakukan pada 2 analisis, yakni:

1. Digunakan untuk menganalisis tingkat prioritas alternatif lokasi dalam pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pada variabel luasan lahan potensial dan angka *backlog* kepemilikan, penentuan kriteria dengan menentukan rentang kelas interval dengan rumus interval sebagai berikut:

$$Interval = \frac{Nilai\ Maksimal - Nilai\ Minimal}{Jumlah\ Kelas} = y$$

Pemberian skor yang digunakan dalam analisis ini yaitu dengan skala 1-3, dengan pendekatan pada tabel I.3 sebagai berikut:

Tabel I. 3
Skor Per Kriteria Tingkat Prioritas Alternatif lokasi

Variabel	Kriteria	Skor	Sumber
Lahan Potensial	Luasan lahan yang tersedia untuk pembangunan perumahan subsidi berada pada interval 1 dengan <i>range</i> 1,52-42,38 Ha	1	Peningkatan penyediaan perumahan permukiman berhubungan dengan masalah peningkatan kebutuhan lahan (Nugraha, 2016). Semakin luas ketersediaan lahan semakin
	Luasan lahan yang tersedia untuk pembangunan perumahan subsidi	2	

Variabel	Kriteria	Skor	Sumber
	berada pada interval 2 dengan <i>range</i> 42,39-83,25 Ha	3	banyak penyediaan rumah yang dapat dibangun.
	Luasan lahan yang tersedia untuk pembangunan perumahan subsidi berada pada interval 3 dengan <i>range</i> 83,26-124,11 Ha		
Backlog Kepemilikan	Banyaknya <i>backlog</i> kepemilikan berada pada interval 1 dengan <i>range</i> 87-296	1	Semakin tingginya pertumbuhan kebutuhan rumah (<i>backlog</i>) yang merupakan isyarat bahwa upaya-upaya penyiapan kawasan perumahan dan permukiman prioritas untuk dilakukan (Hazaddin, 2012)
	Banyaknya <i>backlog</i> kepemilikan berada pada interval 2 dengan <i>range</i> 297-506	2	
	Banyaknya <i>backlog</i> kepemilikan berada pada interval 2 dengan <i>range</i> 507-715	3	
Kedekatan dengan ibu kota Kabupaten	Untuk waktu tempuh lebih dari 60 menit	1	Untuk menentukan lokasi prioritas penanganan, salah satunya yaitu kedekatan lokasi dengan letak ibukota daerah yang bersangkutan (Pekerjaan Umum, 2014)
	Untuk waktu tempuh 30-60 menit	2	
	Untuk waktu tempuh kurang dari 30 menit	3	

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019

Pada tabel diatas, disebutkan pencapaian interpretase skor prioritas. Kriteria interpretasi skor prioritas diatas digunakan sebagai acuan penilaian terhadap tingkat prioritas untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang. Selanjutnya untuk mengetahui peringkat dari tingkat prioritas pemenuhan perumahan subsidi, kemudian variabel yang telah diberi nilai sesuai kriteria dilakukan pembobotan. Pembobotan dilakukan karena setiap variabel memiliki peranan berbeda dalam menentukan tingkat prioritas pemenuhan perumahan susbidi. Perkembangan perumahan saat ini yang menjadi sasaran pengembang adalah lokasi dengan harga lahan yang relatif murah namun masih memiliki akses yang baik terhadap wilayah perkotaan (Putri & Maryati, 2018). Berikut pada tabel I.4 merupakan nilai bobot dari setiap variabel.

Tabel I. 4
Bobot Per Variabel Tingkat Prioritas Alternatif lokasi

No	Variabel	Bobot (%)
1	Backlog Kepemilikan	45
2	Lahan Potensial	35
3	Kedekatan dengan ibu kota Kabupaten	20

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019

Dalam penentuan prioritas lokasi alternatif pembangunan rumah subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah variabel *backlog* kepemilikan diberikan bobot tertinggi yaitu 45%. Karena, angka *backlog* merupakan sasaran dari pemenuhan perumahan subsidi. Semakin besar angka kebutuhan akan rumah, semakin prioritas untuk dilakukan pemenuhan perumahan

subsidi. Berkaitan dengan perspektif keberpenguasaan yang ideal adalah 1 KK dalam 1 tempat tinggal, semakin banyak KK yang tinggal dalam 1 tempat tinggal maka dianggap lebih prioritas untuk memiliki rumah. Karena pada dasarnya, yang pertama harus dilihat adalah dari segi permintaan di kawasan tersebut ada apa tidak.

Variabel berikutnya merupakan variabel yang berkaitan dengan ketersediaan lahan yang diberi bobot 35%. Ketersediaan lahan potensial merupakan komponen penting dalam suatu pembangunan. Apabila perencanaan suatu pembangunan telah matang dan siap bangun, tetapi lahan yang digunakan untuk pembangunan tidak tersedia, maka pembangunan tidak dapat diimplementasikan. Selain itu dalam pemenuhan perumahan subsidi lahan yang relatif murah menjadi kriteria yang sangat penting, yang berpengaruh terhadap biaya produksi rumah. Sedangkan pada variabel ketiga, merupakan kedekatan dengan ibu kota Kabupaten. Variabel ini diberikan bobot terendah diantara variabel lainnya itu 20%. Karena, berkaitan dengan aksesibilitas dan kemudahan menjangkau pusat pelayanan memang penting akan tetapi apabila tidak tersedia lahan dan tidak ada permintaan dari segi *backlog* rumah, maka variabel ini tidak lagi ada pengaruhnya.

Setelah diketahui nilai tertinggi skor total kemudian membagi menjadi 3 kelas tingkat prioritas, tinggi, sedang, dan rendah. Penelitian ini membagi menjadi 3 tingkat prioritas pada tabel I.5 karena memiliki kemungkinan dimana terdapat suatu kondisi sedang.

Tabel I. 5 Tingkat Prioritas

No	Skor Interval	Tingkat Prioritas
1	0 – 1	I
2	1,1 – 2	II
3	2,1 – 3	III

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019

2. Digunakan untuk menentukan tingkat kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang. Pemberian skor yang digunakan dalam analisis ini yaitu dengan skala 1-3, dengan pendekatan seperti pada tabel I.6 sebagai berikut:

Tabel I. 6 Skor Per Kriteria Tingkat Kesiapan Lahan

Variabel	Kriteria	Skor
Ketersediaan Lahan Potensial	Tersedia lahan potensial dan tidak mencukupi daya tampung	0
	Tersedia lahan potensial dan mencukupi daya tampung	1
Banyaknya angka backlog sebagai pangsa pasar	Tidak terdapat lokasi yang prioritas dilakukan pemenuhan perumahan subsidi	0

Variabel	Kriteria	Skor
perumahan subsidi berarti prioritas untuk dibangun	Terdapat lokasi yang prioritas dilakukan pemenuhan perumahan subsidi	1
Kemudahan proses perizinan dan legalitas	Belum adanya kemudahan prosedur perizinan	0
	Adanya kemudahan prosedur perizinan khusus bagi pembangunan perumahan subsidi	1
Adanya bantuan sebagai penekan <i>cost</i> dalam penyiapan lahan	Belum tersedianya peraturan daerah dan implementasi terkait bantuan yang dapat menekan <i>cost</i> (bank lahan, konsolidasi lahan, dan penyediaan PSU)	0
	Tersedianya peraturan daerah dan implementasi terkait bantuan yang dapat menekan <i>cost</i> (bank lahan, konsolidasi lahan, dan penyediaan PSU)	1

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019

Pada tabel diatas, disebutkan pencapaian interpretase skor kesiapan. Kriteria interpretasi skor kesiapan diatas digunakan sebagai acuan penilaian terhadap tingkat kesiapan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang. Selanjutnya untuk mengetahui tingkat kesiapan pemenuhan perumahan subsidi, kemudian variabel yang telah diberi nilai sesuai kriteria dilakukan pembobotan. Pembobotan dilakukan karena setiap variabel memiliki peranan berbeda berdasarkan tingkat kepentingan dari pendapat para pengembang. Berikut pada tabel I.7 merupakan nilai bobot dari setiap variabel.

Tabel I. 7
Tingkat Kesiapan Lahan

No.	Komponen	Bobot (%)
1.	Banyaknya angka backlog sebagai pangsa pasar perumahan subsidi berarti prioritas untuk dibangun	35
2.	Ketersediaan Lahan Potensial	30
3.	Kemudahan proses perizinan dan legalitas	20
4.	Adanya bantuan yang dapat menekan biaya produksi rumah terutama pada kesiapan lahan	15

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2019

Setelah diketahui nilai skor total kemudian menentukan interval kesiapan dengan rumus:

$$Interval = \frac{Nilai\ Maksimal - Nilai\ Minimal}{Jumlah\ Kelas} = \frac{1 - 0}{3} = 0,33$$

Setelah diketahui nilai tiap intervalnya, kemudian dibuat ketentuan tingkatan kesiapan lahan berdasarkan hasil nilai interval yang didapatkan, seperti pada tabel I.8 berikut.

Tabel I. 8
Ketentuan Tingkat Kesiapan Lahan

No.	Skor	Keterangan
1.	1,00 – 0,67	Siap
2.	0,66 – 0,33	Agak Siap
3.	0,32 – 0	Tidak Siap

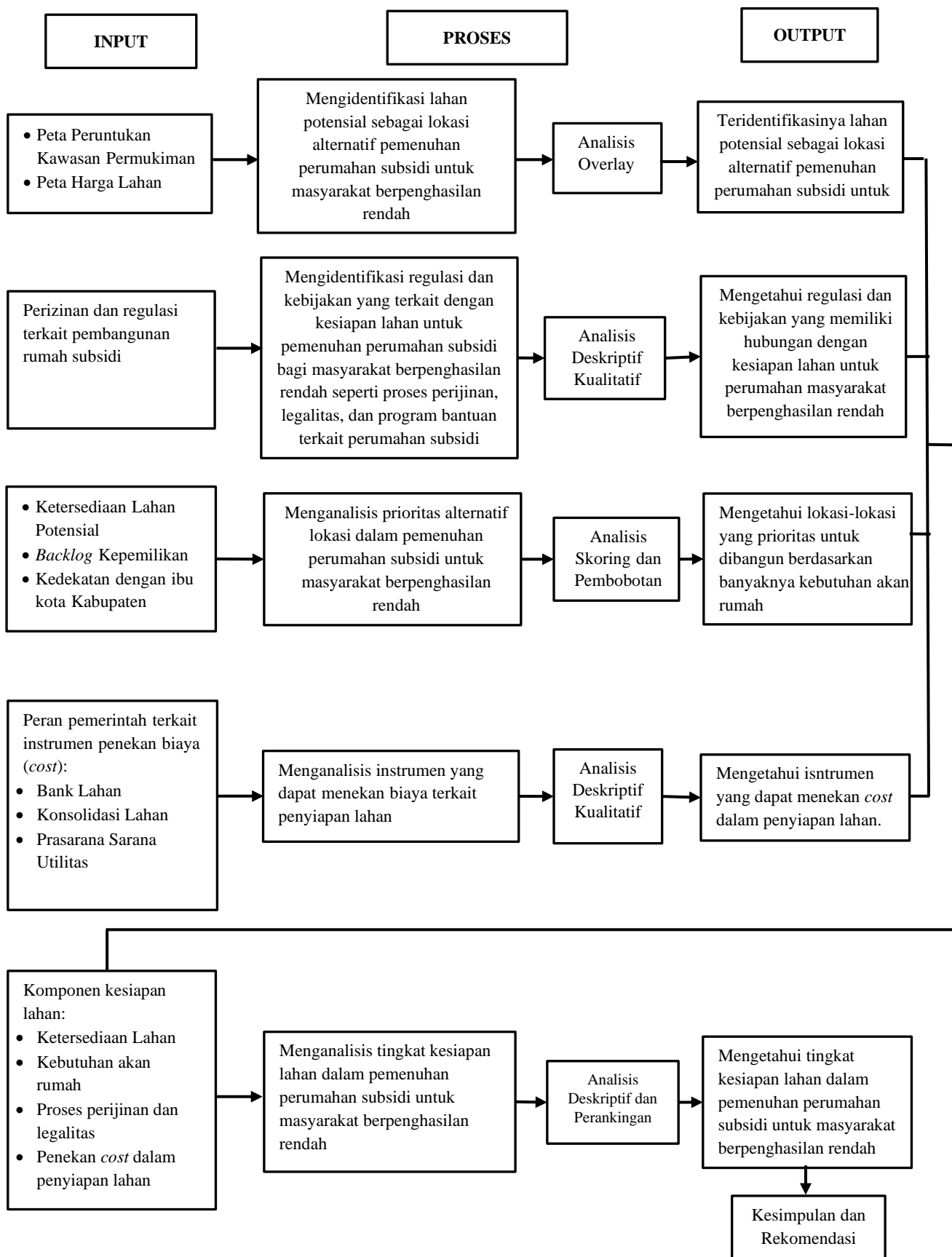
Sumber: dimodifikasi dari penelitian (Farania, et al, 2017)

e. Metode Perankingan (Peringkat)

Metode ranking merupakan suatu metode penilaian yang berdasarkan urutan dari yang terbaik hingga yang terendah yang disusun secara keseluruhan. Setelah mendapatkan data dari hasil wawancara, kemudian dapat menyusun peringkat berdasarkan kepentingan dari komponen kesiapan lahan dalam pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.7.7 Kerangka Analisis Penelitian

Kerangka analisis dibutuhkan untuk menjelaskan langkah-langkah analisis yang dilakukan dalam penelitian, pada gambar 1.4 berikut kerangka analisisnya.



Sumber: Hasil Analisis, 2019

Gambar 1.4
Kerangka Analisis

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini terdiri dari penelitian dari lima bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TERKAIT KESIAPAN LAHAN UNTUK PERUMAHAN SUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang relevan dengan penelitian yang digunakan sebagai panduan dalam penelitian. Secara umum, bab ini berisi literatur kesiapan lahan, rumah, perumahan, dan permukiman, perumahan subsidi, masyarakat berpenghasilan rendah, komponen penyiapan lahan, dan identifikasi peluang terkait lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH KABUPATEN SEMARANG

Bab ini berisi tentang gambaran umum wilayah Kabupaten Semarang, yang meliputi gambaran umum Kabupaten Semarang dan Gambaran Umum Perumahan dan Permukiman Kabupaten Semarang.

BAB IV ANALISIS KESIAPAN LAHAN UNTUK PEMENUHAN PERUMAHAN SUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

Bab ini menjabarkan tentang analisis tentang identifikasi ketersediaan lahan potensial, identifikasi regulasi dan kebijakan yang terkait dengan penyiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, analisis tingkat prioritas alternatif lokasi pembangunan perumahan subsidi, menganalisis instrumen yang dapat menekan komponen biaya (cost) terkait penyiapan lahan pembangunan perumahan subsidi, dan analisis kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan rekomendasi berkaitan dengan penelitian kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.