

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu bentuk dari tugas pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat umum adalah pembangunan. Ini berarti bahwa pembangunan merupakan implementasi dari tugas pelayanan. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam melaksanakan kegiatan pembangunan, pertimbangan atas upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat luas harus menjadi perhatian utama dari pemerintah. Oleh karena itu, indikator keberhasilan yang bisa dilihat ketika kebutuhan masyarakat umum dapat terpenuhi secara langsung atau tidak langsung yaitu dengan mengukur seberapa jauh dan seberapa besar tingkat kebutuhan masyarakat terpenuhi. Contohnya seperti masyarakat dapat mengakses dan memanfaatkan hasil pembangunan dengan mudah yaitu air, listrik, bahan bakar minyak atau gas dan sebagainya.¹

Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pembangunan nasional memiliki tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, dalam rangka mengisi cita-cita perjuangan Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu menciptakan masyarakat yang adil dan makmur. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya

¹ Riyadi & Deddy Supriady Bratakusumah, *Perencanaan Pembangunan Daerah Strategi Menggali Potensi Dalam Mewujudkan Otonomi Daerah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003) hal. 45

kebutuhan akan tempat tinggal, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga Negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Pembangunan perumahan sangat diperlukan dalam strategi pengembangan kewilayahan yang juga menyangkut aspek-aspek lain dalam bidang kependudukan dan pembangunan perekonomian nasional.

Salah satu prioritas dalam pembangunan nasional adalah pembangunan perumahan. Salah satu bentuk agenda prioritas pembangunan nasional yang berhubungan dengan penyediaan perumahan adalah Agenda No. 6 yaitu Meningkatkan Produktifitas Rakyat dan Daya Saing di Pasar Internasional dengan Sub Agenda Prioritas 3, yaitu Membangun Perumahan dan Kawasan Permukiman². Pada tahun 2014, di Indonesia terjadi kesenjangan antara kebutuhan masyarakat dengan ketersediaan hunian (backlog) sekitar 17,2 unit. Berdasarkan sensus yang dilakukan BPS setiap 10 tahun sekali, backlog yang terjadi di Indonesia pada tahun 2010 diproyeksikan sekitar 13,6 juta unit, dan pada tahun 2000 sekitar 4,3 unit. Kebutuhan hunian setiap tahunnya terus mengalami peningkatan. Pertumbuhan akan kebutuhan perumahan pertahun sebesar 930 unit. Pemerintah memutuskan untuk memasukkan kebijakan program pembangunan perumahan menjadi prioritas pembangunan, untuk mengatasi backlog yang terjadi.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan buruh akan hunian yang layak namun terjangkau, Pemerintah mencanangkan Program Satu Juta Rumah. Program Satu Juta Rumah merupakan gerakan bersama antara Pemerintah Pusat, Pemerintah

²<http://pu.go.id/uploads/Materi-Rakortek-Penyediaan-Perumahan-TA>

2015/Direktorat_Perencanaan_Penyediaan_Permukiman.pdf. (diakses pada 13 Maret 2017)

Daerah, dunia usaha (pengembang) dan masyarakat untuk mewujudkan kebutuhan akan hunian, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yaitu masyarakat yang berpenghasilan 2,5-4 juta. Kebijakan satu juta rumah berbentuk KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), Pembangunan Rusunawa, Pembangunan Rumah Khusus, dan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Program ini dicanangkan oleh Presiden Jokowi pada 29 April 2015.³

Kabupaten Semarang adalah salah satu wilayah target program pembangunan perumahan. Kabupaten Semarang merupakan salah satu Kabupaten di wilayah Provinsi Jawa Tengah yang berkembang cukup pesat baik dalam kependudukan maupun perekonomian. Wilayah Kabupaten Semarang seluas 950,21 Km² (95.020,674 Ha), terbagi dalam 19 kecamatan, 208 desa dan 27 kelurahan. Berikut adalah tabel mengenai luas wilayah di setiap kecamatan di Kabupaten Semarang:

³ <http://satujuta-rumah.blogspot.co.id/2016/03/dimana-lokasi-pembangunan-sejuta-rumah.html> (diakses pada 13 Maret 2017)

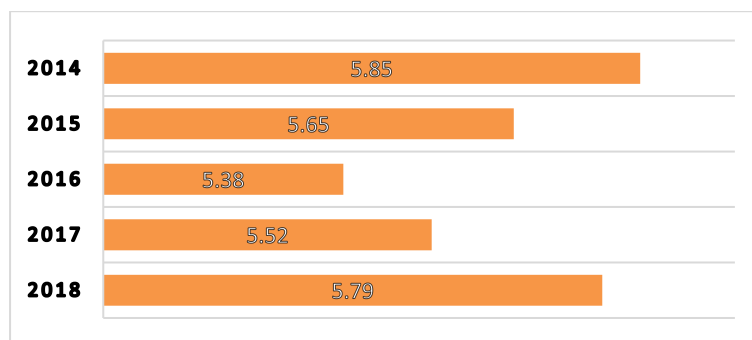
Tabel 1.1

Luas Wilayah Kabupaten Semarang per Kecamatan

No	Nama Kecamatan	Luas Wilayah (Km2)
1	Getasan	65,796
2	Tengaran	47,296
3	Susukan	48,865
4	Kaliwungu	29,950
5	Suruh	64,015
6	Pabelan	47,975
7	Tuntang	56,242
8	Banyubiru	54,415
9	Jambu	51,627
10	Sumowono	55,630
11	Ambarawa	28,221
12	Bandungan	48,233
13	Bawen	46,570
14	Bringin	61,891
15	Bancak	43,846
16	Pringapus	78,352
17	Bergas	47,332
18	Ungaran Timur	35,960
19	Ungaran Barat	37,992
	Total	950,207

Sumber: BPS Kabupaten Semarang

Gambar 1.1 Pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Semarang 2014-2018



Sumber : Kab. Semarang Dalam Angka, 2020

Pada gambar grafik diatas, dapat dilihat pertumbuhan ekonomi Kabupaten Semarang yang rata-rata mengalami pertumbuhan lebih dari 5%. Lapangan usaha

yang menyumbang Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) paling banyak adalah sektor Industri dengan 38,83%, disusul oleh sektor Konstruksi sebesar 13,98% dan yang terakhir ditempati oleh sektor Pertanian, Kehutanan dan Perikanan sebesar 11.28%.

Kemajuan dan perkembangan Kabupaten Semarang salah satunya dipengaruhi oleh lini Industri. Lokasi Kabupaten Semarang yang cukup strategis dan berada di pinggiran kota menjadikan kawasan tersebut menjadi salah satu sentral aktivitas perindustrian di Jawa Tengah. Keberadaan kawasan industri, membuat penyerapan tenaga kerja semakin meningkat seiring bertambahnya kebutuhan perusahaan dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional perusahaan guna menghasilkan produk industri sesuai dengan jenis usaha yang ditekuni perusahaan tersebut. Jumlah pekerja di bidang industri di Kab Semarang tahun 2017 sebanyak 95.296, pada tahun 2018 menjadi 101.322 dan di tahun 2019 sebanyak 110.121 pekerja (BPS Kabupaten Semarang). Jumlah tenaga kerja di Kabupaten Semarang meningkat setiap tahun seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan kecamatan, laju pertumbuhan tenaga kerja di Kabupaten Semarang meningkat dari tahun ke tahun seperti yang terlihat dalam tabel berikut:

Tabel 1.2
Jumlah Tenaga Kerja di Perusahaan Industri Besar dan Sedang Menurut
Kecamatan di Kabupaten Semarang Tahun 2017-2019

NO	Kecamatan	Tahun Survei		
		2017	2018	2019
1	Getasan	157	174	332
2	Tengaran	14.409	13.248	14.453
3	Susukan	152	100	136
4	Kaliwungu	0	0	0
5	Suruh	0	0	0
6	Pabelan	1.112	2.607	436
7	Tuntang	31	57	69
8	Banyubiru	250	261	290
9	Jambu	222	214	126
10	Sumowono	0	0	0
11	Ambarawa	69	44	51
12	Bandungan	21	0	0
13	Bawen	19.863	22.853	26.281
14	Bringin	30	0	0
15	Bancak	0	0	0
16	Pringapus	8.675	10.298	17.342
17	Bergas	34.307	32.786	34.058
18	Ungaran Barat	5.198	6.023	5.291
19	Ungaran Timur	10.800	12.551	11.164
	Kec. Lainnya (gabungan)	0	106	92
	Jumlah	95.296	101.322	110.121

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang Tahun 2019

Bertambahnya jumlah buruh atau pekerja disebabkan karena tumbuhnya sektor ekonomi di Kabupaten Semarang. Jumlah Industri baik Industri kecil, hingga Industri besar terus meningkat dan bertumbuh, seperti yang ada pada tabel berikut menunjukkan peningkatan jumlah Industri di Kabupaten Semarang.

Tabel 1.3
Jumlah Perusahaan Industri
Menurut Kecamatan di Kabupaten Semarang
Tahun 2017-2019

No	Kecamatan	Tahun		
		2017	2018	2019
1	Getasan	2	3	3
2	Tengaran	23	21	23
3	Susukan	3	3	3
4	Kaliwungu	1	0	0
5	Suruh	0	0	0
6	Pabelan	2	2	2
7	Tuntang	1	2	2
8	Banyubiru	2	2	2
9	Jambu	7	5	4
10	Sumowono	0	0	0
11	Ambarawa	3	2	2
12	Bandungan	1	0	0
13	Bawen	18	18	19
14	Bringin	1	0	0
15	Bancak	0	0	0
16	Pringapus	16	16	17
17	Bergas	57	61	54
18	Ungaran Barat	7	7	7
19	Ungaran Timur	16	16	16
	Kec. Lainnya (gabungan)	0	3	3
	Jumlah	160	161	158

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang Tahun 2017

Dari data yang ada dalam Tabel 1.2 dan tabel 1.3 diatas, dapat dilihat bahwa buruh dan tenaga kerja yang ada di Kabupaten Semarang secara umum mengalami peningkatan. Bergas, Tengaran, Bergas dan Ungaran Timur menjadi kecamatan yang paling banyak mengalami peningkatan dari segi jumlah buruh. Sedangkan untuk jumlah Industri pabrik, Kecamatan Tengaran, Ungaran Timur dan juga

Bergas menjadi kecamatan yang pertumbuhan jumlah Industri pabriknya meningkat dari Tahun 2017-2019.

Peningkatan jumlah tenaga kerja yang semakin tinggi dari tahun ke tahun berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan hunian. Melihat kondisi seperti itu, penduduk setempat memanfaatkannya dengan menyewakan rumah atau kamar kost untuk hunian para pekerja industri, khususnya untuk para pekerja pendatang yang datang dari luar wilayah Kabupaten Semarang. Namun pertumbuhan rumah atau kamar kost cenderung tidak terkendali, baik secara kuantitas maupun kualitas. Hunian tersebut cenderung dibangun ala kadarnya saja sehingga tidak teratur dan berpotensi menyebabkan lingkungan menjadi kumuh dan menurunkan kualitas hidup penghuninya. Sehingga diperlukan adanya penyediaan fasilitas hunian yang layak dan memadai di kawasan Industri.⁴

Oleh karena itu, Pemerintah mencanangkan program pembangunan 1 (Satu) juta rumah dalam rangka mempercepat pembangunan perumahan. Di dalam kebijakan pembangunan satu juta rumah tersebut, diantaranya 10.000 unit rusunawa untuk pekerja/buruh yang akan dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (7.600 unit), serta BPJS Ketenagakerjaan (2.400 unit). Kebijakan pembangunan perumahan tersebut diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu kelompok nelayan, pekerja/buruh, PNS, TNI, dan Polri. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki

⁴ Jurnal Rusunawa pekerja Industri di kec. Bergas kab. Semarang, IMAJI vol 3 no 3, juli 2014.

Hadimuljono mengemukakan, program pembangunan 1 juta rumah itu terdiri atas 603.516 unit untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan 396.484 unit untuk Non MBR.⁵

Program pembangunan 1 (Satu) juta rumah yang dilaksanakan di Kabupaten Semarang adalah program pembangunan Rusunawa Ungaran yang terletak di Kecamatan Ungaran Timur. Rusunawa adalah Rumah Susun Sederhana Sewa yang menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 21 Tahun 2011, Rumah Susun (Rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama⁶. Pembangunan rusunawa Ungaran berada di atas tanah milik Pemkab Semarang. Adapun nilai kontrak dari pembangunannya mencapai angka 66 miliar rupiah dan dikerjakan oleh PT Brantas Abipraya sebagai kontraktor pembangunan Rusunawa tersebut. Rusunawa ini memiliki 2 tower, tower 1 untuk tipe 24 m² dengan jumlah 104 unit yang dihuni untuk dua orang yang masih berstatus lajang. Sementara untuk tower 2, ukurannya 36 m² sebanyak 66 unit untuk satu keluarga dengan maksimal 4 (empat) orang anggota keluarga. Rusunawa ini sudah dilengkapi jaringan air, listrik, dan mebel sehingga bisa dihuni langsung oleh penyewa⁷. Sedangkan untuk biaya sewa

⁵<http://setkab.go.id/canangkan-program-pembangunan-sejuta-rumah-presiden-jokowi-ajak-bumn-berpartisipasi/>

⁶ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

⁷<http://kabarburuh.com/2016/02/10/semarang-bangun-rusunawa-untuk-buruh-dengan-kapasitas170-unit/> diakses pada 19 April 2018

Rusunawa, untuk lantai 1 sebesar Rp 253 ribu, lantai 2 sebesar Rp 236.500, lantai 3 Rp 220.000, dan untuk lantai 4 sebesar Rp 187 ribu. Di luar jaminan ini, penghuni masih dikenakan biaya listrik serta air bersih.⁸

Pembangunan Rusunawa yang sudah dilakukan pemerintah diharapkan dapat membantu buruh untuk memenuhi kebutuhannya akan tempat tinggal, khususnya bagi buruh pendatang. Namun, menurut salah satu penghuni Rusunawa, Riza (19 tahun) biaya untuk menempati Rusun masih dianggap terlalu berat untuk buruh, terlebih untuk buruh pendatang dikarenakan uang jaminan yang dibayarkan kepada pengelola Rusun belum termasuk biaya listrik dan biaya air bersih. Wasilah (26), penghuni blok lajang lainnya juga menyebutkan sejumlah rekannya di pabrik garmen lebih memilih tempat kos yang ada di sekitar pabrik karena harga sewanya relatif terjangkau. Hal yang menjadi pertimbangan lainnya adalah, ada banyak tempat kos yang disewakan dengan harga yang relatif murah yaitu Rp. 300.000/bulan, dan aksesibilitasnya lebih dekat dengan dengan pabrik tempat para buruh bekerja. Sehingga, para buruh masih banyak yang enggan untuk menyewa blok di Rusunawa sebagai tempat tinggal. Untuk mengetahui preferensi buruh dalam pemanfaatan Rusunawa, maka harus dilakukan penelitian agar dapat mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi buruh untuk menghuni Rusunawa.

⁸<https://www.republika.co.id/berita/nasional/daerah/17/10/10/oxlqqw399-pemanfaatan-hunian-rusunawa-buruh-belum-optimal> diakses pada 19 april 2018

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk menulis penelitian dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Buruh Untuk Tinggal di Rusunawa Ungaran”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah yang dapat diambil di penelitian ini adalah:

1.2.1 Bagaimanakah pengaruh pendapatan buruh terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran?

1.2.2 Bagaimanakah pengaruh harga/tarif sewa Rusunawa terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran?

1.2.3 Bagaimanakah pengaruh aksesibilitas ke tempat kerja terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran?

1.2.4 Bagaimanakah pengaruh fasilitas terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran?

1.2.5 Bagaimanakah pengaruh atribut bangunan terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran?

1.2.6 Bagaimanakah pengaruh interaksi sosial di lingkungan Rusunawa terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian adalah mengacu pada hal-hal apa yang hendak dicapai dalam suatu penelitian. Adapun hal-hal yang ingin dicapai dalam penelitian adalah hal sebagai berikut:

- 1.3.1 Meneliti besaran pengaruh pendapatan buruh terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran.
- 1.3.2 Meneliti besaran pengaruh harga sewa terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran.
- 1.3.3 Meneliti besaran pengaruh aksesibilitas terhadap preferensi buruh tinggal di Rusunawa Ungaran.
- 1.3.4 Meneliti besaran pengaruh ketersediaan fasilitas rusunawa terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa.
- 1.3.5 Meneliti besaran pengaruh atribut bangunan terhadap preferensi buruh Industri untuk tinggal di Rusunawa Ungaran.
- 1.3.6 Meneliti besaran pengaruh interaksi sosial di lingkungan dan sekitar rusunawa terhadap preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu sosial dan ilmu politik khususnya mengenai ilmu kebijakan pemerintah berkaitan dengan kebijakan publik. Salah satu produk pemerintah

terkait pemenuhan kebutuhan perumahan adalah pengadaan rusunawa bagi masyarakat / buruh sebagai salah satu elemen masyarakat berpenghasilan rendah.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan kepada :

1. Kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah agar dalam program pengadaan dan penyelenggaraan rusunawa yang tepat sasaran dan mempunyai nilai manfaat sesuai kebutuhan masyarakat khususnya buruh industri.
2. Penyelenggara rusunawa agar dapat meningkatkan pola pengelolaan yang lebih baik agar meningkatkan minat masyarakat untuk memanfaatkan Rusunawa.
3. Bagi peneliti lain dapat dijadikan pembanding dan referensi dalam rangka penelitian sejenis atau dalam cakupan yang lebih luas.

1.5 Kerangka Pemikiran Teoritis

1.5.1 Kebijakan Publik

Menurut Pakar Inggris, W.I, Jenkins, kebijakan publik adalah seorang atau sekelompok aktor, berkenaan dengan tujuan yang telah dipilih beserta cara-cara untuk mencapainya dalam suatu situasi. Keputusan-keputusan diambil oleh seorang actor politik yang sebenarnya serangkaian keputusan tersebut saling berkaitan dan masih berada dalam batas-batas kewenangan kekuasaan dari para actor tersebut.⁹

⁹Solichin Abdul Wahab, Analisis Kebijakan Dari Formulasi ke Penyusunan Model-Model Implementasi Kebijakan Publik, (Jakarta:PT Bumi Aksara, 2012), hal. 15.

Sementara itu, definisi lain mengenai kebijakan publik juga dikemukakan oleh Wilson yang mengemukakan bahwa kebijakan publik merupakan tindakan-tindakan, tujuan-tujuan, dan pernyataan-pernyataan pemerintah mengenai masalah-masalah tertentu, langkah-langkah yang telah/sedang diambil (atau gagal diambil) untuk diimplementasikan, dan penjelasan-penjelasan yang diberikan oleh mereka mengenai apa yang telah terjadi. (atau tidak terjadi).¹⁰

Kebijakan publik itu pada hakikatnya merupakan sebuah aktivitas yang khas (*a unique activity*), mempunyai ciri-ciri tertentu yang tidak dimiliki oleh kebijakan jenis lain¹¹

1. Kebijakan publik lebih merupakan tindakan yang sengaja dilakukan dan mengarah pada tujuan tertentu, daripada sekedar perilaku yang acak, kebetulan dan serba asal-asalan.
2. Kebijakan terdiri atas tindakan-tindakan yang saling terkait dan memiliki pola, mengarah pada suatu tujuan tertentu yang dilakukan oleh pejabat-pejabat pemerintah dan bukan keputusan yang berdiri sendiri.
3. Kebijakan itu ialah apa yang nyatanya dilakukan pemerintah dalam bidang-bidang tertentu, seperti menghapus kemiskinan, memberantas korupsi, menggalakkan program keluarga berencana dan menggalakan perumahan rakyat bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Sedangkan, definisi kebijakan publik oleh James Anderson dapat disimpulkan sebagai suatu cara mengatasi suatu masalah atau persoalan yang

¹⁰ Ibid., hal, 13.

¹¹ Ibid., hal. 17

ditetapkan seorang actor atau beberapa aktor dengan melakukan tindakan yang mempunyai maksud dan tujuan.¹² Konsep kebijakan ini dianggap tepat karena memusatkan perhatian pada apa yang sebenarnya dilakukan dan bukan pada apa yang dimaksudkan. Selain itu, konsep ini juga membedakan kebijakan dari keputusan yang merupakan pilihan di antara berbagai alternatif yang ada.

Sementara itu, Amir Santoso¹³ menyimpulkan bahwa pada dasarnya pandangan mengenai kebijakan publik dapat dibagi ke dalam dua wilayah kategori:

1. Pendapat ahli yang menyamakan kebijakan publik dengan tindakan-tindakan pemerintah dapat disebut sebagai kebijakan publik.
2. Para ahli yang memberikan perhatian khusus kepada pelaksanaan kebijakan. Para ahli yang masuk dalam kategori ini terbagi menjadi dua kubu, yakni kubu yang melihat bahwa kebijakan publik merupakan keputusan pemerintah yang mempunyai tujuan tertentu, dan kubu lainnya yang melihat kebijakan publik mempunyai sebab-akibat yang bisa diprediksi. Menurut kubu pertama, kebijakan publik merupakan serangkaian instruksi dari para pembuat keputusan kepada pelaksana kebijakan yang menjelaskan cara mencapai tujuan dari kebijakan publik tersebut. Sedangkan kubu kedua menilai kebijakan publik sebagai suatu hipotesis atau asumsi yang bisa diprediksi.

Ruang lingkup kebijakan publik sangat luas karena mencakup berbagai sector atau bidang pembangunan, di bidang, pertanian, transportasi, kesehatan pendidikan,

¹² Budi Winarno, Kebijakan Publik: Teori dan Proses. (Yogyakarta: Media Pressindo, 2007) hal. 18

¹³ Ibid.,hal 19

pertahanan, dan sebagainya. Berdasarkan dari definisi dan ciri-ciri yang dipaparkan diatas, kebijakan publik dapat diartikan sebagai tindakan yang diambil oleh pemerintah untuk diimplementasikan mengatasi suatu masalah tertentu.

Tahap-tahap dalam pembuatan kebijakan menurut Winarno dalam bukunya “Kebijakan Publik: Teori dan Proses” adalah sebagai berikut:¹⁴

1. Tahap Penyusunan Agenda

Para pejabat yang dipilih dan diangkat menempatkan masalah pada agenda publik. Berbagai masalah yang ada saling berebut untuk masuk kedalam agenda kebijakan sehingga bisa dibahas dan dirumuskan solusi dan kebijakannya. Di dalam keadaan seperti itu, mungkin ada beberapa masalah yang langsung menjadi fokus pembuat kebijakan dan ada juga masalah yang tidak tersentuh bahkan ditunda dalam waktu yang lama.

2. Tahap Formulasi Kebijakan

Masalah yang sudah menjadi fokus oleh perumus kebijakan dicari solusi pemecahan masalah terbaik dari berbagai alternative yang ada (*policy alternatifs/policy option*). Di dalam tahap perumusan kebijakan masing-masing alternatif bersaing untuk dapat dipilih sebagai kebijakan yang diambil untuk memecahkan masalah.

3. Tahap Adopsi Kebijakan

Setelah tawaran berbagai alternative kebijakan dari para perumus kebijakan akhirnya dipilihlah salah satu alternative kebijakan tersebut, pada akhirnya salah

¹⁴ Ibid., hal 32-34

satu dari alternatif kebijakan tersebut diadopsi dengan dukungan dari mayoritas legislatif, konsensus antara direktur lembaga atau keputusan peradilan.

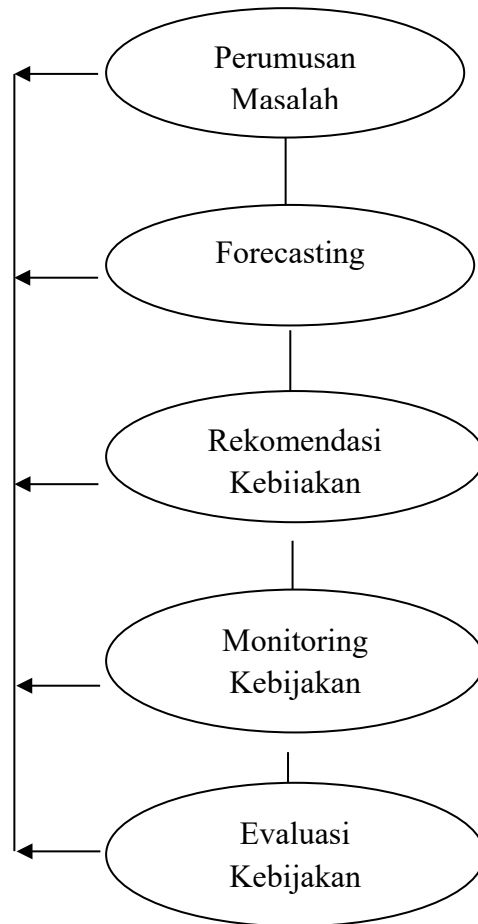
4. Tahap Implementasi Kebijakan

Suaatu kebijakan yang telah diputuskan dan diluncurkan harus diimplementasikan. Pelaksanaan suatu program kebijakan dilakukan oleh badan administrasi mauoun pemerintahan di tingkat daerah. Pada tahap implementasi suatu kebijakan bisa mendapat dukungan ataupun tentangan dari pelaksana kebijakan.

5. Tahap Evaluasi Kebijakan

Pada tahap ini kebijakan yang telah dijalankan akan dinilai atau dievaluasi, untuk melihat sejauh mana kebijakan yang dibuat sudah bisa menyelesaikan masalah dan meraih dampak atau tujuan yang diinginkan.

Gambar 1.2 Alur Perumusan Kebijakan Publik



Sumber: Proses Kebijakan Menurut William N. Dunn (1994:17)

1.5.2 Konsep Rusun dan Rusunawa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah adalah bangunan tempat tinggal.

Sedangkan menurut Webster Dictionary, rumah dapat didefinisikan sebagai:

- sebuah struktur yang dimaksudkan sebagai tempat tinggal manusia.
- sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal seorang atau lebih yang memiliki fungsi yang sangat berbeda.

- sebuah bangunan berisi tempat tinggal satu atau lebih keluarga.

Pada Pasal 1 ayat I Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun diberi pengertian sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki secara terpisah terutama tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Dalam lingkungan atau keberadaan rumah susun dikenal beberapa istilah yang tidak terdapat pada bentuk rumah tunggal yaitu:

a. Bagian bersama

Bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama secara tidak bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Contoh: pondasi, dinding, lantai, atap, talang air, saluran air, jaringan listrik, dan lain-lain.

b. Benda Bersama

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama.

Contoh: tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, dan lain-lain.

c. Tanah Bersama

Sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Di Barat, Seperti Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut apartement/flat. Akan tetapi, penggunaan istilah rumah susun di Indonesia cenderung mengarah kepada tempat tinggal yang dihuni lapisan masyarakat kelas bawah dengan fasilitas seadanya. *Flat*, rumah susun yang tidak berlantai banyak digunakan oleh masyarakat kelas menengah. Akan tetapi, istilah *flat* diganti dengan istilah perumahan, dan bentuk rumah susun yang mempunyai lantai banyak dan memiliki fasilitas modern dan mewah dinamakan *apartment*. *Apartment* biasanya dihuni oleh kalangan masyarakat atas, karena harga sewa penghuniannya biasanya mahal¹⁵.

Konsep pembangunan rumah susun yaitu adalah pembangunan rumah secara bertingkat, dapat dihuni secara bersama-sama namun unit kepemilikan dapat dimiliki sendiri. Pembangunan perumahan yang seperti itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Pengertian dari Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) adalah rumah susun yang dibangun untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan dikelola oleh pengelola lokasi yang ditunjuk oleh pemilik rusunawa untuk dioperasikan berdasarkan sistem sewa¹⁶.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum NOMOR : 14 /PERMEN/M/2007, pengertian rusunawa yaitu Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2012), hal. 15.

¹⁶ Departemen Pekerjaan Umum dan Japan International Cooperation Agency, *Pengelolaan Operasional Rumah Susun Sederhana Sewa, 2007, hal 2*).

distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Kesimpulan yang dapat diambil dari beberapa pengertian diatas yaitu rumah susun adalah tempat tinggal manusia yang melindunginya dari gangguan dan keberadaan akan terus tumbuh sesuai dengan penghuninya. Pengertian rumah susun juga memiliki perbedaan, namun ditemukan beberapa kesamaan yang hanya dimiliki oleh sebagian pengertian adalah:

- rumah susun terdiri dari beberapa unit hunian
- unit-unit tersebut disatukan dalam bangunan tunggal
- bangunan tunggal tersebut berupa bangunan bertingkat atau bersifat vertikal.

Perbedaan rumah susun dan rumah susun sederhana sewa adalah terletak pada sistem kepemilikan, kepemilikan rusun dapat dibeli sedangkan rusunawa hanya bisa disewa.

1.5.3 Kebijakan Pembangunan Rumah Susun

Kebijakan pembangunan rusun diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang tersebut mengatur tentang tujuan penyelenggaraan, kepemilikan, pemanfaatan, penghunian rumah susun dan juga tugas serta wewenang pengelola rumah susun baik dari pemerintah pusat hingga

pemerintah kota. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pembangunan rusun bertujuan untuk:

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- c. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- d. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- e. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- f. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- g. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Gagasan penyelenggaraan rumah hunian vertikal (Rumah Susun) diharapkan menjadi salah satu alternatif penyediaan rumah untuk memenuhi kebutuhan rumah

penduduk dengan mengedepankan efisiensi lahan tanah perkotaan. Pembangunan rumah susun sederhana dapat ditujukan bagi masyarakat umum, mahasiswa, siswa ataupun para pekerja. Pembangunan hunian vertikal (rumah susun), baik sewa maupun milik bagi pekerja di kawasan industri diharapkan dapat menjadi solusi penyediaan perumahan yang layak huni dan terjangkau. Mendekatkan tempat hunian khususnya bagi para pekerja di kawasan industri diharapkan dapat lebih meningkatkan produktivitas kerja para pekerja.¹⁷

Oleh karena itu, untuk mempermudah masyarakat khususnya para buruh ke ke pusat aktivitas kesehariannya dan menyediakan hunian yang lebih teratur dan mencegah terciptanya lingkungan yang kumuh, maka, pemerintah melakukan pembangunan hunian secara vertikal, berupa Rusunawa untuk pekerja di kawasan industri.

1.5.4 Definisi Preferensi

Menurut Kotler¹⁸ preferensi merupakan kesukaan konsumen dari berbagai pilihan produk jasa yang ada. Preferensi merupakan kesukaan (kecenderungan hati) terhadap sesuatu. Artinya preferensi merupakan suatu sebagai pilihan yang dilakukan konsumen bisa suka atau tidak suka oleh seseorang terhadap sesuatu, baik produk maupun jasa yang diterima.

¹⁷ Potensi Pembangunan Rusunawa di Kawasan Industri 10 Kota Besar hal 4

¹⁸ Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran*, (Jakarta; Prehalindo, 2000), hal. 154.

.Serangkaian pilihan dibatasi oleh batasan atau kendala anggaran. Preferensi ini terbentuk dari persepsi konsumen atas suatu produk.

Menurut Marwan¹⁹ preferensi pelanggan adalah sikap pelanggan yang menginginkan suatu barang atau jasa berdasarkan kemampuan yang dimiliki untuk memberikan nilai kepuasan terhadap apa yang dibeli atau yang ditawarkan, sehingga orang yang menginginkan barang atau jasa telah mempunyai sikap perilaku pembelian.

Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan membeli adalah berbeda-beda untuk masing-masing pembeli, adapun factor factor tersebut menurut Basu Swasta²⁰ antara lain :

1. Kebudayaan

Kebudayaan adalah simbol dan fakta kompleks, yang diciptakan oleh manusia, diturunkan dari generasi ke generasi sebagai penentu dan pengatur tingkah laku manusia dalam masyarakat yang ada.

2. Kelas Sosial

Faktor sosio kultural yang mempengaruhi keputusan membeli adalah kelas sosial dalam masyarakat. Golongan tersebut dibagi menjadi 3 yaitu golongan atas, menengah dan golongan bawah. Golongan atas cenderung untuk membeli barang-

¹⁹ Marwan Asri, Marketing, (Yogyakarta:BPFE Universitas Gadjah Mada, 1990), hal. 12

²⁰ Basu Swasta dan Irawan, *Manajaemen Pemasaran Modern*, (Yoyakarta: Liberty Offset, 2008), hal. 105.

barang kelas atas juga. Golongan bawah seperti buruh dan pedagang kecil cenderung lebih cermat menggunakan uangnya dibanding golongan di atasnya.

3. Kelompok Referensi Kecil

Kelompok referensi kecil ini juga mempengaruhi perilaku seseorang dalam pembeliannya, dan sering dijadikan pedoman oleh konsumen dalam bertindak. Oleh karena itu, konsumen selalu mengawasi kelompok tersebut baik tingkah laku fisik maupun mentalnya. Termasuk kelompok referensi kecil adalah: lingkungan tetangga, serikat buruh, perkumpulan agama dan lain-lain.

4. Keluarga

Pengambil keputusan dalam keluarga dalam membeli suatu barang berganti-ganti atau berbeda tergantung peruntukkan jenis barangnya. Anak-anak seringkali tidak mau menerima apa yang dipilihkan oleh orang tuanya.

5. Pengalaman

Pengalaman dapat mempengaruhi perbuatan seseorang dalam bertindak. Pengalaman dapat diperoleh dari semua perbuatannya di masa lalu atau dapat pula dipelajari, sebab dengan belajar seseorang dapat memperoleh pengalaman.

6. Kepribadian

Kepribadian dapat didefinisikan sebagai pola dari sifat seorang individu yang menentukan tanggapan dalam bertindak. Hal-hal yang dapat mencerminkan kepribadian seseorang berupa pandangan, minat maupun aktifitas individu tersebut.

7. Sikap dan kepercayaan

Sikap dan kepercayaan merupakan faktor yang bisa mempengaruhi perilaku pembelian konsumen. Sikap dan kepercayaan saling mempengaruhi.

8. Konsep Diri

Konsep diri merupakan cara bagi seseorang untuk melihat gambaran dirinya sendiri dan juga gambaran terhadap diri orang lain.

Masyarakat sebagai konsumen, dalam hal memilih tempat hunian sangat dipengaruhi oleh persepsi masing masing individu, sehingga membentuk sebuah preferensi yang berupa prioritas. Masyarakat memilih rusunawa sebagai tempat hunian sudah barang tentu melalui sebuah rangkaian proses pembentukan persepsi dan selanjutnya akan membuat preferensi sesuai dengan kondisi dan kebutuhan individu masing masing.

1.5.5. Definisi Buruh

Menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Pasal 1 pekerja/buruh adalah setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain. Tenaga kerja adalah setiap orang yang mampu melakukan pekerjaan guna menghasilkan barang dan jasa baik untuk memenuhi kebutuhan sendiri atau masyarakat. Sedangkan pemberi kerja adalah perorangan, pengusaha badan hukum atau badan lainnya yang mempekerjakan tenaga kerja dengan membayar upah atau imbalan dalam bentuk lain.²¹

²¹ Undang-Undang No 13 Tahun 2003, BAB 1 Pasal 1

Konsep menurut BPS²², Buruh/Karyawan/Pegawai, adalah seseorang yang bekerja pada orang lain atau instansi/kantor/perusahaan secara tetap dengan menerima upah/gaji baik berupa uang maupun barang. Buruh yang tidak mempunyai majikan tetap, tidak digolongkan sebagai buruh/karyawan, tetapi sebagai pekerja bebas. Seseorang dianggap memiliki majikan tetap jika memiliki 1 (satu) majikan (orang/rumah tangga) yang sama dalam sebulan terakhir, khusus pada sektor bangunan batasannya tiga bulan. Apabila majikannya instansi/lembaga, boleh lebih dari satu.

Pekerja/buruh adalah orang-orang yang bekerja pada suatu tempat, pekerja tersebut harus tunduk kepada perintah dan peraturan kerja yang diadakan oleh pengusaha (majikan) yang jawab atas lingkungan perusahaannya yang kemudian atas pekerjaannya pekerja tersebut akan memperoleh upah dan atau jaminan hidup lainnya yang layak. Hal ini didasarkan karena adanya hubungan kerja antara pekerja/buruh dengan pengusaha (majikan).²³

Pekerja/buruh merupakan bagian dari tenaga kerja yaitu tenaga kerja yang bekerja dalam hubungan kerja, di bawah perintah pemberi kerja (perseorangan, pengusaha, badan hukum atau badan lainnya) dan menerima upah sebagai imbalannya bekerja. Sedangkan, tenaga kerja yang bekerja atas perintah orang lain dan menerima upah, namun tidak dalam hubungan kerja, contohnya seperti tukang semir sepatu, bukan merupakan pekerja/buruh²⁴.

²² <https://www.bps.go.id/subject/19/upah--buruh.html>. diakses pada 16 Agustus 2019

²³ Grace Vina, *Jurnal Perlindungan pekerja / buruh dalam hal pemberian upah oleh Perusahaan yang terkena putusan pailit*. 2016. Hal 4-5

²⁴ Purbadi Harjopradijito, dkk, *Hukum ketenagakerjaan*, (Tangerang; Universitas Terbuka, 2014), hal. 23

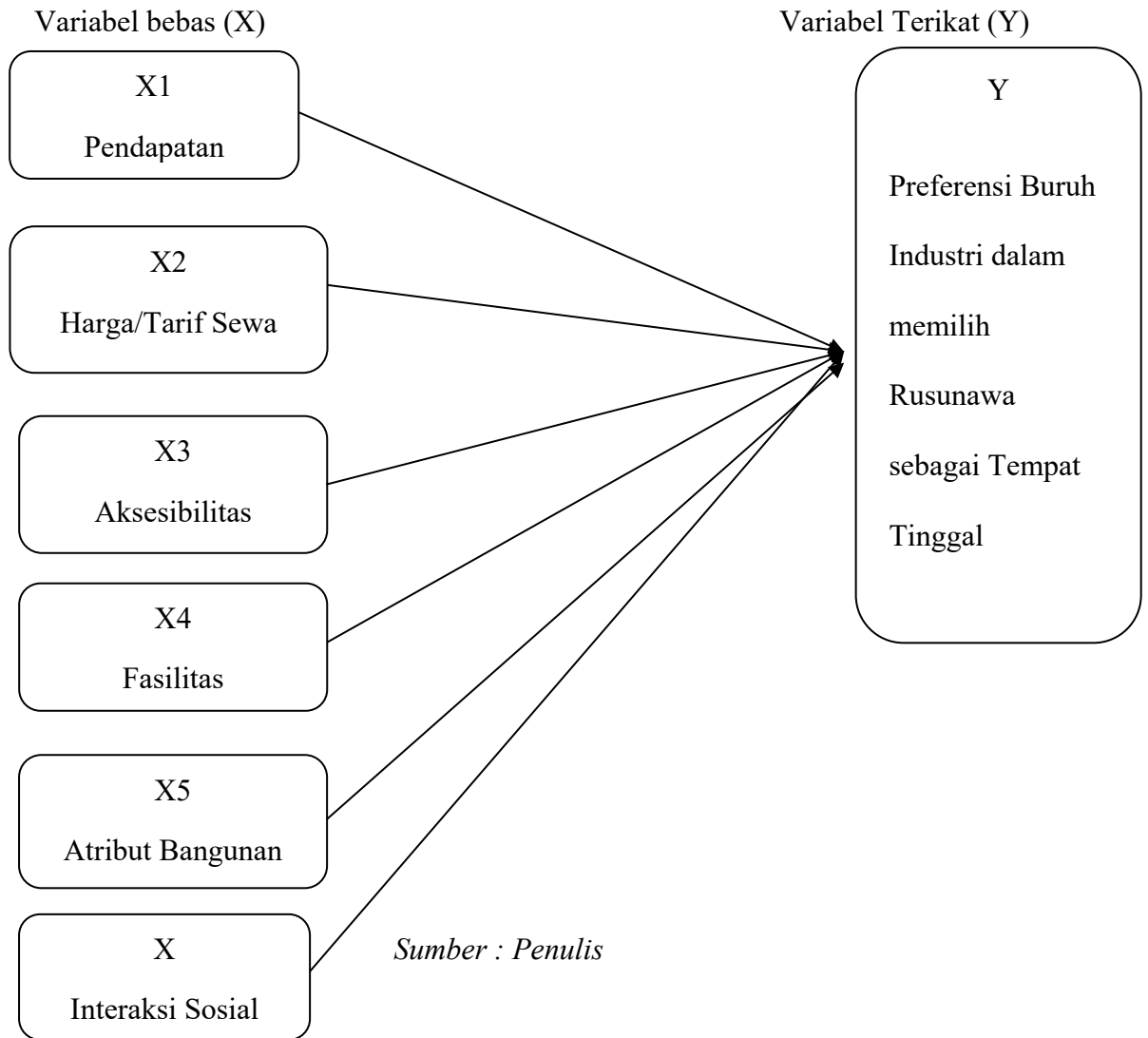
Dari definisi-definisi mengenai buruh diatas, secara umum terdapat dua unsur yaitu unsur orang yang bekerja, dan orang yang menerima upah/imbalan,

1.5.6 Penelitian Terdahulu

Pertama, Jurnal yang ditulis oleh Zulinar Irfiyanti dan Widjanarko (2014) berjudul Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Kudus. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif, teknik pembobotan dengan skala likert dan analisis crosstab. Hasil penelitian ini menunjukkan minat MBR dalam pemanfaatan Rusunawa masih rendah. Rendahnya minat MBR terhadap rusunawa dikarenakan rusunawa tidak nyaman, tidak aman, tidak dapat dijadikan sebagai hak milik, harga sewa mahal, fasilitas kurang memadai. Kedua, Jurnal berjudul Pengadaan Rusun Sewa sebagai Alternatif Permukiman Pekerja Industri di Desa Warugunung Karang Pilar Surabaya yang disusun oleh M. Yonni Sofyan. Penelitian ini membahas tentang pengadaan rumah susun sewa untuk Industri dan hunian sewa di kampung di sekitar kawasan rusun. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan purposive sampling dengan metode deskripsi kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan penghuni membutuhkan fisik hunian dan kualitas hunian yang lebih baik dengan sarana untuk mendukung para pekerja Industri untuk hidup lebih produktif dan berkualitas. Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Dwiga Selly Madyaratri yang berjudul Karakteristik Buruh Industri dan Preferensi Terhadap Pemilihan Rumah Kost di Kelurahan Ngempon, Kecamatan Bergas Tahun 2016 . Penelitian ini menggunakan analisa keruangan dan analisis deskriptif persentase. Preferensi buruh memilih rumah kost adalah faktor fisik, akses ke tempat kerja dan fasilitas kos.

1.5.7 Kerangka Berpikir

Gambar 1. 3 Kerangka Pikir



1.5.8 Hipotesis Penelitian

H₁ : Terdapat pengaruh signifikan Tarif Sewa terhadap Preferensi Buruh Industri untuk tinggal di Rusunawa.

H₂ : Terdapat pengaruh signifikan Aksesibilitas terhadap Preferensi Buruh Industri untuk tinggal di Rusunawa.

H₃ : Terdapat pengaruh signifikan Fasilitas terhadap Preferensi Buruh Industri untuk tinggal di Rusunawa.

H₄ : Terdapat pengaruh signifikan Atribut Bangunan Rusunawa terhadap Preferensi Buruh Industri untuk tinggal di Rusunawa.

H₅ : Terdapat pengaruh signifikan Interaksi Sosial terhadap Preferensi Buruh Industri untuk tinggal di Rusunawa.

H₆ : Terdapat pengaruh signifikan Tarif Sewa, Aksesibilitas, Fasilitas, Atribut Bangunan dan Interaksi Sosial secara bersama-sama (simultan) terhadap Preferensi Buruh Industri untuk tinggal di Rusunawa.

1.6. Operasionalisasi Konsep

Penelitian ini bermaksud untuk mengetahui faktor-faktor apa yang paling mempengaruhi buruh dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memilih untuk tinggal di Rusunawa Ungaran. Indikator untuk mengukur faktor-faktor pengaruh preferensi buruh akan dijabarkan sebagai berikut

1. Pendapatan

Pendapatan adalah adalah gaji/upah yang diterima karyawan atas hasil kerjanya dari perusahaan atau tempat kerjanya dalam satu periode tertentu.

2. Harga Sewa

Harga/tarif sewa adalah sejumlah uang nominal uang yang digunakan sebagai pembayaran atas pemanfaatan/ penggunaan rusunawa dalam suatu periode yang ditentukan.

3. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan kemudahan penghuni atau calon penghuni rusunawa dalam menjangkau tempat-tempat yang menjadi tujuan kegiatan rutin. Kemudahan ini bisa dinyatakan dalam satuan jarak geometris maupun jarak tempuh menjamin kemudahan aksesibilitas dari rusunawa menuju ke fasilitas umum dengan berjalan kaki maupun menggunakan kendaraan bermotor

4. Fasilitas

Fasilitas adalah sarana dan prasarana yang dimiliki rusunawa. Termasuk di dalam aspek ini adalah aspek keamanan internal rusunawa dan keamanan di sekitar rusunawa.

5. Atribut Bangunan

Atribut adalah unsur pembentuk fungsi dan manfaat bangunan rusunawa.

Atribut bangunan rusunawa dipersepsikan sebagai bangunan vertikal/bertingkat lebih dari satu lantai dan secara fisik bangunan tersebut dinilai kokoh, aman dan layak sebagai tempat tinggal.

6. Interaksi sosial

Penggunaan rusunawa secara bersama-sama akan membawa implikasi interaksi antar penghuni baik yang dilakukan secara formal ataupun nonformal. Interaksi berlaku juga dengan penduduk/warga sekitar rusunawa

Tabel 1.4 Indikator Operasionalisasi Konsep

NO	VARIABEL	INDIKATOR	SIFAT	SKALA
1	Pendapatan (X1)	Pendapatan dihitung sebagai penghasilan total perbulan a. Dibawah Rp. 1.500.000,- b. Diantara Rp. 1.501.000 - Rp 3.000.000 c. Diantara Rp. 3.001.000 - Rp 4.000.000,- d. Diantara Rp. 4.001.000 - Rp. 5.000.000 e. Diatas Rp. 5.001.000	Tertutup	Ordinal
2	Harga /Tarif Sewa (X2)	a. Kesesuaian harga sewa dengan pendapatan responden b. Kesesuaian harga sewa dengan manfaat yang diterima responden c. Persepsi stabilitas harga sewa dalam kurun waktu tertentu	Terbuka	Likert
3	Aksesibilitas (X3)	a. Kemudahan akses rusunawa ke tempat kerja b. Kemudahan akses ke pasar dan toko keperluan sehari-hari c. Akses yang bisa dajangkau angkutan umum	Terbuka	Likert
4	Fasilitas (X4)	a. Tersedianya fasilitas Listrik dan Air. b. Tersedianya perlengkapan perabot yg disediakan pengelola c. Tersedianya fasilitas umum (mushola, taman dan arena bermain) d. Pengamanan lingkungan rusunawa	Terbuka	Likert
5	Atribut Bangunan (X5)	a. Rusunawa cukup aman dan kokoh untk dihuni b. Rusunawa aman dari gempa c. Tinggal di loteng tidak menjadi kendala	Terbuka	Likert
6	Interaksi Antar Warga (X6)	a. Banyak teman kerja di rusunawa b. Sesama penghuni ada kaitan saudara c. Usia yang tidak terpaut jauh antar sesama penghuni	Terbuka	Likert

Sumber : Hasil Analisis Penulis

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode Penelitian Kuantitatif menurut Sugiyono, metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan”.²⁵

Sedangkan, penelitian deskriptif yaitu, penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan, atau atau dihubungkan ke variabel lain.²⁶ Berdasarkan teori tersebut, penelitian deskriptif kuantitatif merupakan penelitian dengan menggunakan data yang diperoleh dari sampel populasi kemudian dilaksanakan proses analisa dengan menggunakan metode statistik. Sedangkan analisa deskriptif akan menjelaskan karakteristik data yang berasal dari responden.

Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki²⁷.

²⁵ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. 2016. Bandung: Alfabeta. Hlm 13

²⁶ Ibid, hal 53

²⁷ Moh. Nazir. 1999. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm 63

1.7.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di tiga kecamatan yaitu, Kec. Ungaran Barat, Kec. Ungaran Timur, Kec Bergas dan Rusunawa Ungaran.

Pertimbangan pengambilan lokasi penelitian adalah :

1. Tiga Kecamatan tersebut terdapat konsentrasi buruh industri yang paling banyak, sehingga memudahkan dalam pengambilan sampel. Konsentrasi buruh industri di tiga kecamatan tersebut dinilai lebih homogen.
2. Letak Rusunawa Ungaran yang berada di Kecamatan Ungaran Timur, tidak terlalu jauh dengan dua kecamatan lainnya , yaitu Kec. Ungaran Barat dan Kecamatan Bergas.

1.7.3 Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang yang dimintai suatu keterangan tentang suatu fakta atau pendapat. Subjek dalam penelitian ini dibutuhkan untuk mendapat informasi yang dibutuhkan secara lebih jelas dan mendalam. Cara menentukan subjek penelitian adalah memilih orang yang kita anggap paling mengetahui tentang suatu informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Subjek pada penelitian ini adalah buruh industri di Kec. Ungaran Timur, Ungaran Barat dan Bergas, dan pengelola Rusunawa Ungaran.

1.7.4 Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi bukan sekedar jumlah yang ada obyek/subyek yang sedang dipelajari, tapi meliputi seluruh karakter yang ada pada obyek/subyek tersebut.²⁸ Dengan demikian, populasi dalam penelitian ini adalah buruh industri di tiga Kecamatan (Ungaran Barat, Ungaran Timur, Bergas).

Sampel adalah bagian atau jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, maka peneliti akan mengambil sampel yang ada pada populasi tersebut. Untuk itu, populasi harus representatif.

Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *Purposive Sampling*. Teknik pengambilan sampel berdasarkan atas adanya pertimbangan yang berfokus pada tujuan tertentu.²⁹ Adapun tujuan tertentu dari teknik purposive sampling adalah memperkecil faktor keberagaman (heterogenitas) responden sehingga tujuan dari penelitian menjadi lebih akurat dan tajam. Pelaksanaan teknik purposive sampling meliputi:

1. Kuesioner ditujukan kepada responden buruh industri yang ada di 3 (tiga) area kecamatan, yaitu Kecamatan Ungaran Barat, Ungaran Timur dan Bergas.
7. Kuesioner ditujukan kepada buruh industri yang minimal mengetahui keberadaan Rusunawa Ungaran.

²⁸ Sugiyono. *Metode penelitian kualitatif, kuantitatif dan RND*. Alfabeta: Bandung. 2016. Hal 80

²⁹ Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta. Jakarta. 2006.

Metode penentuan jumlah sampel menggunakan rumus Slovin yaitu dengan rumus sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1 + N e^2}$$

$$n = N / (1 + (N \times e^2))$$

$$\text{Sehingga: } n = 55.852 / (1 + (55.852 \times 0,10^2))$$

$$n = 55.852 / (1 + (55.852 \times 0,01))$$

$$n = 55.852 / (1 + 558.52)$$

$$n = 55.852 / 559.52$$

$$n = 99,82 \text{ dibulatkan menjadi } 100.$$

Keterangan:

n = ukuran sampel

N = ukuran Populasi

e = tingkat kesalahan yang ditoleransi, yaitu 10%

Dari 100 sample tersebut, x yang tinggal di Rusunawa Ungaran, buruh industri di Kecamatan Ungaran barat sebanyak 30 responden, buruh indutri di Kecamatan Bergas 30 orang, dan 40 responden di Kecamatan Ungaran Timur.

1.7.5 Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh.³⁰, adapun sumber data yang diperoleh meliputi :

- a. Sumber data Primer, yaitu sumber data yang langsung didapat peneliti dari sumbernya dengan menyebar kuesioner serta melakukan wawancara langsung dengan responden . Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah buruh industri di 3 Kecamatan di Bawen, Ungaran Timur dan Bergas.
- b. Sumber data sekunder, yaitu sumber data yang secara tidak langsung diperoleh oleh peneliti. Data sekunder pada umumnya berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip. Data pada penelitian ini didapat dari instansi terkait penyelenggara rusunawa serta instansi Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang.

1.7.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Kuesioner

Kuesioner berupa sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk mendapatkan informasi dari responden dalam arti laporan tentang pribadinya, atau hal-hal yang ia ketahui.³¹ Kuesioner digunakan untuk mendapatkan data identitas responden dan pertanyaan terkait materi penelitian.

³⁰ Arikunto, *ibid.* Hal 129.

³¹ Arikunto, *ibid.* Hal 151

b. Observasi

Menurut Cartwrigh & Cartwright, observasi merupakan suatu proses mengamati dan melihat suatu perilaku secara sistematis untuk suatu tujuan yang tertentu³². Observasi dilakukan dengan mendatangi lokasi penelitian di tiga kecamatan yaitu Kecamatan Ungaran Timur, Kecamatan Ungaran, Kecamatan Bergas dan Rusunawa Ungaran.

c. Dokumentasi

Dokumentasi, dari asal katanya dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Di dalam melaksanakan dokumentasi, peneliti mencari informasi di dalam buku, majalah, notulen, maupun peraturan-peraturan³³.

1.7.7 Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan proses mendapatkan ringkasan data dengan menggunakan rumus-rumus. Teknik pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan program SPSS karena program ini analisis statistiknya cukup tinggi dan sistem manajemen data pada lingkungan grafis menggunakan menu-menu deskriptif dan kotak-kotak dialog sederhana, sehingga cara penggunaannya mudah dimengerti.³⁴ Pengolahan data meliputi kegiatan: yaitu:

³² Haris Herdiansyah. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Salemba Humanika. Jakarta. 2010 hal. 131.

³³ Arikunto, hal 158.

³⁴ Sulaiman, W. *Analisis Regresi menggunakan SPSS contoh dan pemecahannya*, Yogyakarta: Andi, 2004

1. Editing

Editing adalah pengecekan atau pengkoreksian data yang telah terkumpul, tujuannya untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan lapangan dan bersifat koreksi.

2. Coding (Pengkodean)

Coding adalah pemberian kode-kode pada tiap-tiap data yang termasuk dalam kategori yang sama. Kode adalah isyarat yang dibuat dalam bentuk angka atau huruf yang memberikan petunjuk atau identitas pada suatu informasi atau data yang dianalisis.

3. Pemberian Skor/Nilai

Pemberian skor/nilai menggunakan skala Likert dengan kriteria penilaian ini digolongkan dalam empat tingkatan dengan penilaian sebagai berikut:

- a. Jawaban a, skor 4
- b. Jawaban b, skor 3
- c. Jawaban c, skor 2
- d. Jawaban d, skor 1

4. Tabulasi

Tabulasi adalah pembuatan tabel-tabel yang berisi data yang telah diberi kode sesuai dengan analisis yang dibutuhkan ketelitian agar tidak terjadi kesalahan.

1.7.8 Teknik Analisis Data

1.7.8.1. Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengetahui sah atau valid tidaknya suatu kuesioner. Suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan di kuesioner dapat mengungkap preferensi Buruh Industri dalam memilih Rusunawa Ungaran sebagai tempat tinggal. Pengukuran validitas dilakukan dengan melakukan korelasi antar skor butir pertanyaan dengan total skor variabel. Uji signifikansi dilakukan dengan membandingkan nilai r hitung dengan r tabel, jika r hitung $> r$ tabel dan bernilai positif, maka variabel tersebut valid sedangkan jika r hitung $< r$ tabel, maka variabel tersebut tidak valid³⁵

1.7.8.2 Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Kuesioner dapat dianggap reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pertanyaan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Pengukuran reliabilitas dapat dilakukan dengan pengukuran sekali saja lalu hasilnya dibandingkan dengan pertanyaan lain atau mengukur korelasi antar jawaban pertanyaan. SPSS memberikan fasilitas untuk mengukur reliabilitas dengan uji statistik *Cronbach Alpha* (α). Suatu konstruk atau variabel dikatakan reliabel jika memberikan nilai (α) $> 0,60$

³⁵ Ghozali, Imam. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Edisi Keempat. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. 2011

1.7.8.3 Uji Asumsi Klasik

1.7.8.3.1 Uji Normalitas

Tujuan dari uji normalitas adalah untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Normalitas dapat dideteksi dengan cara mengamati penyebaran data (titik-titik) pada sumbu diagonal dari grafik. Model regresi memenuhi asumsi normalitas jika penyebaran data berada di sekitar garis diagonal dan mengikuti garis normal. Model regresi dikatakan baik jika distribusi datanya normal dan penyebaran data statistik pada sumbu diagonal dari grafik distribusi normal.

1.7.8.3.2 Uji Multikolineritas

Uji multikolineritas bertujuan menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas yaitu kualitas pelayanan, kepuasan pelanggan, nilai pelanggan. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas jika variabel bebas berkorelasi maka variabel-variabel ini tidak ortogonal. Variabel ortogonal adalah variabel bebas yang nilai korelasi antar sesama variabel bebas sama dengan nol. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya multikolineritas di dalam model regresi dapat dilihat dari nilai tolerance dan variance inflation factor (VIF). Apabila nilai *tolerance* $\leq$ dari 0,1 atau sama dengan nilai $VIF \geq$ dari 10, maka menunjukkan adanya multikolineritas, dan sebaliknya apabila nilai *tolerance* $\geq$ 0,1 atau sama dengan nilai $VIF \leq$ dari 10, maka model regresi bebas dari multikolineritas.³⁶

³⁶ Ibid. 105.

1.7.8.2.3 Uji Heteroskedastisitas

Tujuan dari uji Heteroskedastisitas yaitu untuk menguji apakah dalam model regresi ada ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika variance dari residual pengamatan yang lain tetap, disebut homoskedastisitas dan jika berbeda disebut heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas. Untuk mendeteksi adanya heteroskedastisitas yaitu dengan mengamati grafik scatterplot antara nilai prediksi variabel yaitu ZPRED dan residualnya SRESID dengan dasar analisis sebagai berikut:

1. Jika titik-titik yang membentuk pola tertentu yang teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka terjadi heteroskedastisitas.
2. Jika titik-titik menyebar diatas dan dibawah adalah angka nol pada sumbu Y dan tidak terlihat pola tertentu maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

1.7.9 Uji Regresi Linear Berganda

Didalam penelitian ini menggunakan analisis regresi linear berganda untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas (pendapatan, harga sewa, aksesibilitas, fasilitas atribut bangunan serta interaksi sosial) terhadap variabel terikat (preferensi buruh industri dalam memilih rusunawa sebagai tempat tinggal). Adapun persamaan regresi linear berganda yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$Y = \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + e$$

Keterangan :

Y = Preferensi Buruh Industri dalam memilih Rusunawa sebagai tempat tinggalnya

β_1 , sampai dengan β_6 = Koefisien Regresi

X1 = pendapatan

X2 = Harga sewa

X3 = Aksesibilitas

X4 = Fasilitas

X5 = Atribut bangunan

X6 = Interaksi sosial

e = Kesalahan Estimasi Standar

1.8.0 Uji Kelayakan Suatu Model

Ketepatan fungsi regresi dalam menaksir nilai aktual dapat diukur dari Goodness of Fitnya, secara statistik setidaknya ini dapat diukur dengan nilai statistik F, nilai statistik t, dan nilai koefisien determinasi. Perhitungan disebut secara signifikan apabila nilai uji F dan uji t berada dalam daerah kritis (daerah dimana H_0 ditolak). Sebaliknya disebut tidak signifikan bila nilainya berada dalam daerah dimana H_0 diterima.³⁷

1.8.0.1 Uji Statistik F

Uji statistik F pada dasarnya digunakan untuk mengetahui apakah model regresi dapat digunakan untuk memprediksi variabel dependen atau tidak. Hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah

$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$, artinya semua variabel independen bukan merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen. $H_a : \beta_1 > \beta_2 > \beta_3 > 0$, artinya semua variabel independen merupakan penjelas yang signifikan terhadap variabel dependen.

Kriteria pengambilan keputusan sebagai berikut :

1. Dengan menggunakan angka probabilitas signifikansi

Apabila probabilitas signifikansi > 0.05 , maka H_0 diterima dan H_a ditolak artinya semua variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.

Apabila probabilitas signifikansi < 0.05 , maka H_0 ditolak dan H_a diterima artinya semua variabel independen signifikan mempengaruhi variabel dependen.

2. Dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel

³⁷ Ibid. 97

Apabila $F_{\text{tabel}} > F_{\text{hitung}}$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

Apabila $F_{\text{tabel}} < F_{\text{hitung}}$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

1.8.0.2 Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik t)

Uji statistik T pada dasarnya menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen³⁸

Hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

$H_0 : \beta_0 = 0$, artinya variabel-variabel bebas secara individual tidak mempengaruhi variabel terikat.

$H_a : \beta_1 > 0$, artinya variabel-variabel bebas secara individual mempengaruhi variabel terikat.

Dasar pengambilan keputusan sebagai berikut :

1. Dengan membandingkan nilai t hitungnya dengan t tabel.

Apabila $t_{\text{tabel}} > t_{\text{hitung}}$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

Apabila $t_{\text{tabel}} < t_{\text{hitung}}$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

2. Dengan menggunakan angka probabilitas signifikansi

Apabila angka probabilitas signifikansi $> 0,05$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

Apabila angka probabilitas signifikansi $< 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

³⁸ Ibid. 98

1.8.0.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Uji koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol sampai satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel sangat terbatas. Sedangkan nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen. Kelemahan mendasar penggunaan koefisien determinasi adalah bias terhadap jumlah variabel dependen yang dimasukkan terhadap model. Oleh karena itu, banyak peneliti menganjurkan nilai *adjusted R^2* pada saat mengevaluasi mana model regresi yang terbaik karena nilai *adjusted R^2* dapat naik atau turun apabila satu variabel independen ditambahkan ke dalam model³⁹

³⁹ Ibid. 97