

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Isu dan permasalahan penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih menjadi perhatian utama pemerintah pusat dan daerah. Berdasarkan amanat Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa dalam menjalankan fungsi perencanaan dan pengendalian wilayah, pemerintah harus memperhatikan keseimbangan kepentingan agar MBR dapat memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Penyediaan perumahan MBR dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hunian sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia agar tercipta peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Peningkatan kesejahteraan MBR menjadi tujuan utama dalam penyediaan perumahan terjangkau. Penyediaan perumahan MBR seharusnya tidak hanya terjangkau dari sisi harga jual namun juga memiliki kemudahan akses terhadap layanan publik.

Namun yang terjadi saat ini, penyediaan perumahan terjangkau belum merepresentasikan peningkatan kesejahteraan MBR, terutama bagi MBR yang tinggal di kawasan perkotaan (Riazi & Emami, 2020). Golongan MBR cenderung menetap di kawasan perkotaan dengan tujuan mendekati tempat bekerja serta mudah mengakses layanan publik seperti angkutan umum, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, dan pusat perbelanjaan (Ibrahim, 2017; Li et al., 2019; Liang et al., 2018; Sulaiman et al., 2016; Wang & Wanga, 2017; Wen et al., 2017; Yang et al., 2019; Zeng et al., 2019). Harga lahan yang semakin tinggi di perkotaan membuat para pengembang perumahan MBR mencari lokasi alternatif yang sesuai dengan “perhitungan” mereka (Duren, 2018) karena harus memenuhi standar harga maksimal yang ditetapkan pemerintah. Pembangunan perumahan MBR seringkali hanya berpatokan pada harga tanah yang murah dan biaya konstruksi yang minim (Jana, et al., 2016). Hal ini berimplikasi terhadap lokasi perumahan MBR yang

semakin “terpinggirkan” jauh dari pusat kota (Liu et al., 2016) sehingga penghuni perumahan tersebut sulit mengakses layanan publik. Keterbatasan akses terhadap layanan publik membuat biaya pengeluaran sehari-hari semakin besar khususnya untuk transportasi dan kebutuhan rumah tangga.

Fenomena ini hampir terjadi di setiap kota di Indonesia, salah satunya di Kabupaten Malang. Menurut data Kabupaten Malang Dalam Angka tahun 2019, Upah Minimum Kabupaten tahun 2018 sebesar Rp2.574.807 per bulan. Rata-rata pengeluaran masyarakat dalam bentuk aneka barang dan jasa sebesar 28,07 persen atau senilai Rp722.748 per bulan. Pengeluaran untuk kebutuhan perumahan dan fasilitas rumah tangga sebesar 41,85 persen atau senilai Rp1.077.556 per bulan. Hal ini menunjukkan bahwa jumlah pengeluaran masyarakat untuk transportasi dan biaya kebutuhan rumah tangga masih cukup besar yakni 69,92 persen atau senilai Rp1.800.304 per bulan.

Melihat kondisi persebaran perumahan MBR secara spasial di Kabupaten Malang tampak adanya “ketidakpastian” dalam penentuan lokasi perumahan MBR karena belum mempertimbangkan aspek keterjangkauan, salah satunya, ongkos transportasi. Biaya transportasi sangat mempengaruhi representasi dari keterjangkauan (Mattingly & Morrissey, 2014). Jika variabel ongkos komuter dimasukkan dalam menentukan lokasi perumahan, maka hasilnya akan lebih akurat. Oleh karena itu, secara fundamental harus ada pergeseran definisi keterjangkauan dimana juga memasukkan aspek biaya transportasi sebagai bagian dari keterjangkauan. Keterjangkauan perumahan terkait erat dengan lokasi dan aksesibilitas. Lokasi perumahan MBR yang terjangkau merupakan komponen penting dan kunci dalam keberlanjutan kota (Chen et al., 2014). Pola spasial ini utamanya ditentukan oleh pemerintah, tetapi juga bergantung pada banyak faktor yang saling terkait.

Pemerintah Kabupaten Malang sebagai pembuat kebijakan pola ruang berusaha mengintervensi melalui instrumen penataan ruang skala makro yaitu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan skala mikro yaitu Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah menjadi Peraturan Daerah. Namun sayangnya, rencana skala mikro yang memuat arahan pembangunan perumahan belum mencantumkan secara pasti titik atau lokasi yang dialokasikan untuk perumahan MBR.

Ketidakpastian titik lokasi perumahan MBR ditambah dengan sistem transportasi umum perkotaan yang belum menjangkau secara merata membuat pola spasial perkotaan menjadi tidak kompak dan menimbulkan biaya transportasi yang tinggi bagi masyarakat.

Sebagian besar perumahan MBR di Kabupaten Malang terletak di daerah yang sulit diakses oleh fasilitas publik dan angkutan umum (Fizriyani, 2018). Bagian wilayah utara misalnya, terdapat perumahan Bumi Perkasa Regency, Karangploso View, Citra Asri Residence dan beberapa lainnya berjarak 5 km dari akses jalan utama yang dilewati angkutan umum. Demikian pula di wilayah selatan seperti perumahan Bumi Kanjuruhan, Graha Bhayangkara, Graha Tlogowaru, Sukoraharjo Permai dan lainnya masih berjarak diatas 2 km dari akses jalan utama yang dilewati angkutan umum. Kondisi ini membuat penghuni harus memiliki kendaraan pribadi untuk melakukan aktivitas diluar rumah seperti bekerja, berbelanja, mengantar anak ke sekolah dan lain sebagainya.

Berdasarkan hasil kuesioner pendahuluan menggunakan metode *random sampling* terhadap 11 orang responden penghuni perumahan Bumi Kanjuruhan di Kecamatan Kepanjen, diketahui bahwa rumah tangga MBR rata-rata memiliki pengeluaran untuk transportasi dan biaya hunian (cicilan rumah/sewa, pajak, dan perawatan rumah) sebesar 67,17 persen dari pendapatan per bulan. Selain itu, semua responden (100 persen) menggunakan kendaraan pribadi sebagai alat transportasi ke tempat kerja atau fasilitas publik. Hal ini disebabkan karena lokasi perumahan MBR terletak di pinggiran kota yang tidak didukung oleh sarana angkutan umum.

Kondisi ini tentu bertolak belakang dengan tujuan pembangunan perumahan bagi MBR itu sendiri. Berdasarkan amanat Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, kalangan MBR berhak mendapat hunian yang layak dan terjangkau. Penghuni yang merupakan golongan MBR tentu memiliki keterbatasan finansial. Keterjangkauan disini dimaksudkan harus ada keseimbangan pengeluaran antara kebutuhan hunian dan non hunian. Standar rasio pengeluaran kebutuhan operasional hunian bagi MBR di Amerika Serikat paling banyak 30% dari pendapatan rumah tangga (Boschmann, 2011). Sisanya digunakan untuk makanan, berobat, transportasi serta layanan jasa lainnya. Rasio operasional

hunian sebesar 30% dinilai cukup besar dan diprediksi akan terus mengalami kenaikan.

Berdasarkan kondisi yang terjadi di wilayah Kabupaten Malang tersebut dapat ditarik sebuah hipotesis awal bahwa kebijakan tata ruang yang ditentukan oleh pemerintah daerah belum mempertimbangkan faktor-faktor utama dalam menetapkan lokasi pengembangan perumahan MBR. Hakikatnya keterjangkauan dan aksesibilitas merupakan prinsip yang mempengaruhi tingkat kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah sehingga perlu dimasukkan dalam kriteria menetapkan rencana pola ruang untuk perumahan MBR (Chen et al., 2014). Perumahan yang terjangkau dan mudah diakses adalah komponen penting dan kunci keberlanjutan perkotaan. Terdapat beberapa unsur dalam membentuk perumahan MBR yang terjangkau baik dalam konteks spasial maupun non spasial, seperti harga lahan, jarak dan waktu tempuh ke fasilitas publik, biaya hunian dan transportasi, serta dukungan dari pemangku kepentingan. Beberapa faktor ini tentu memiliki tingkat kepentingan yang berbeda tergantung dari sudut pandang pihak yang melihatnya. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian tentang faktor-faktor utama apa saja menurut pemangku kepentingan dalam pembangunan perumahan MBR di Kabupaten Malang. Faktor utama ini dapat dijadikan pertimbangan para perencana di daerah dalam menetapkan lokasi atau ruang yang sesuai untuk perumahan MBR, yang selanjutnya dituangkan dalam rencana tata ruang wilayah sebagai *legal formal* pembangunan perkotaan.

1.2. Rumusan Masalah

Terdapat indikasi bahwa rencana tata ruang belum sepenuhnya mendukung pembangunan perumahan MBR di Kabupaten Malang. Rencana tata ruang belum memberikan arahan secara jelas dan pasti dimana perumahan MBR akan dikembangkan. Selama ini faktor kependudukan, daya dukung lingkungan, infrastruktur transportasi, sosial budaya, dan lainnya sudah menjadi kriteria dalam menyusun rencana tata ruang. Namun beberapa faktor tersebut belum cukup dalam pembangunan perumahan bagi MBR. Ada beberapa faktor lain terkait keterjangkauan dan aksesibilitas yang diabaikan oleh pemangku kepentingan

sehingga belum menjadi pertimbangan dalam rencana tata ruang. Hal ini membuat penghuni perumahan MBR yang memiliki keterbatasan ekonomi terpaksa harus mengeluarkan upaya yang lebih besar berupa biaya hunian dan transportasi untuk menjangkau fasilitas publik yang cukup jauh dari tempat tinggal. Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, maka rumusan masalah yang akan diteliti (*research question*) adalah **“Bagaimana alokasi lahan untuk perumahan MBR pada rencana tata ruang di Kabupaten Malang?”**

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan penelitian adalah mengalokasikan lahan untuk perumahan MBR berdasarkan kajian terhadap faktor-faktor utama yang dipilih oleh pemangku kepentingan sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam rencana tata ruang di Kabupaten Malang. Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, terdapat beberapa tahapan sasaran yang akan dilewati antara lain:

1. Mengidentifikasi karakteristik perumahan MBR dan penghuninya;
2. Menganalisis keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan MBR;
3. Menganalisis faktor-faktor utama dalam pembangunan perumahan MBR;
4. Menganalisis alokasi lahan untuk perumahan MBR secara spasial;
5. Memberikan rekomendasi berdasarkan temuan penelitian.

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan secara substansi dan spasial yang ditentukan agar kegiatan dapat difokuskan pada tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian ini adalah perumahan Bumi Kanjuruhan, perumahan Karangploso View, dan perumahan Ruby Land Residence. Ketiga perumahan tersebut merupakan perumahan tapak subsidi yang dipilih berdasarkan jarak antara lokasi perumahan dengan jalan protokol yang dilewati angkutan umum.

Masing-masing perumahan mewakili kriteria dekat, cukup jauh dan sangat jauh terhadap akses angkutan umum.

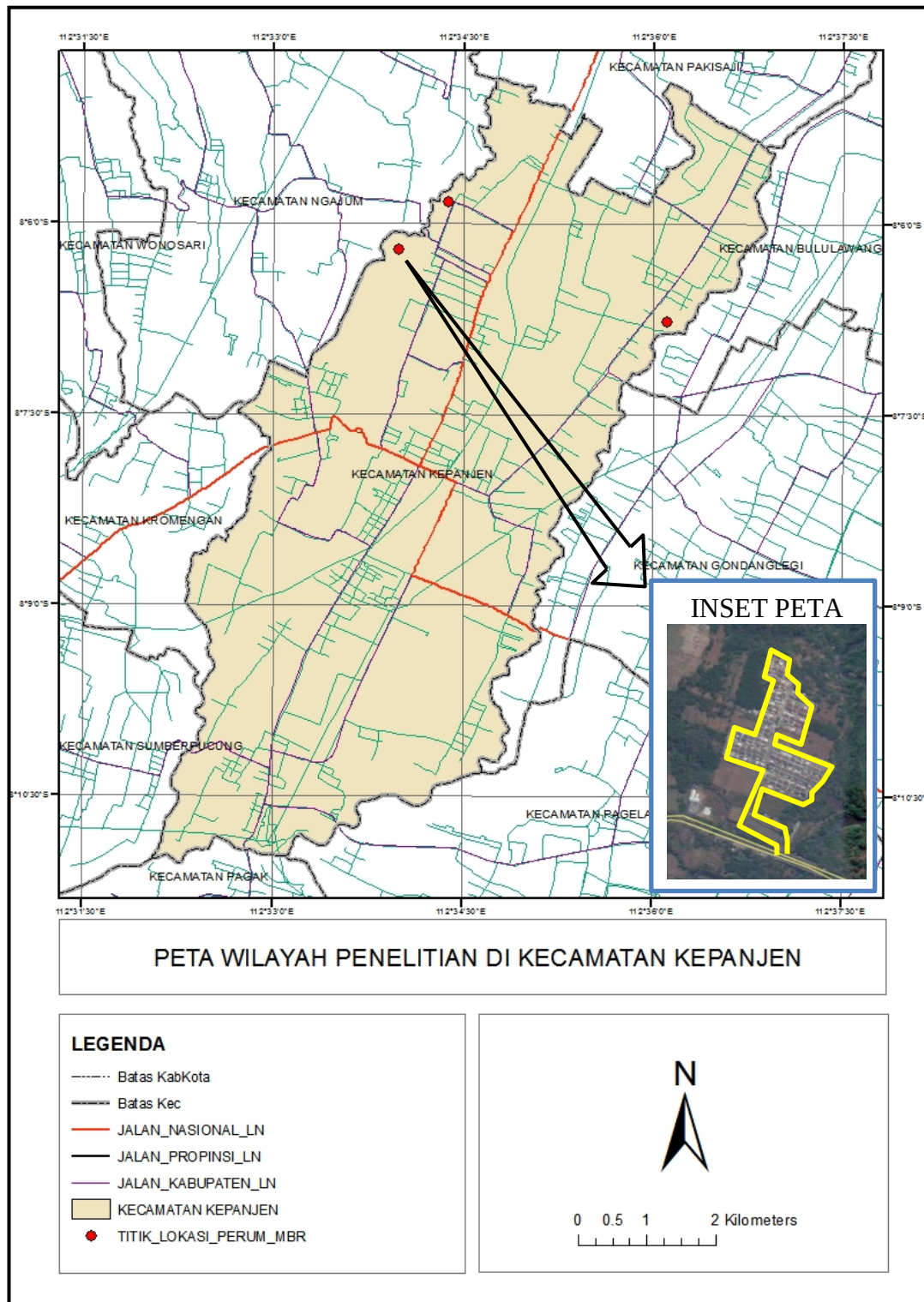
Perumahan Bumi Kanjuruhan merupakan perumahan MBR khusus untuk Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kabupaten Malang yang terletak di Kecamatan Kepanjen. Perumahan ini memiliki luas 6,5 hektar dengan jumlah rumah terbangun sebanyak 323 unit. Batas wilayah perumahan Bumi Kanjuruhan sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Sungai Metro
Sebelah Timur	: Sungai Metro
Sebelah Selatan	: Jalan Lingkar Barat Kepanjen
Sebelah Barat	: Tegalan

Perumahan Bumi Kanjuruhan dibangun sesaat sebelum Rencana Detail Tata Ruang BWP Kepanjen disahkan pada tahun 2014. Peta deliniasi perumahan Bumi Kanjuruhan dapat dilihat pada gambar 1.1.

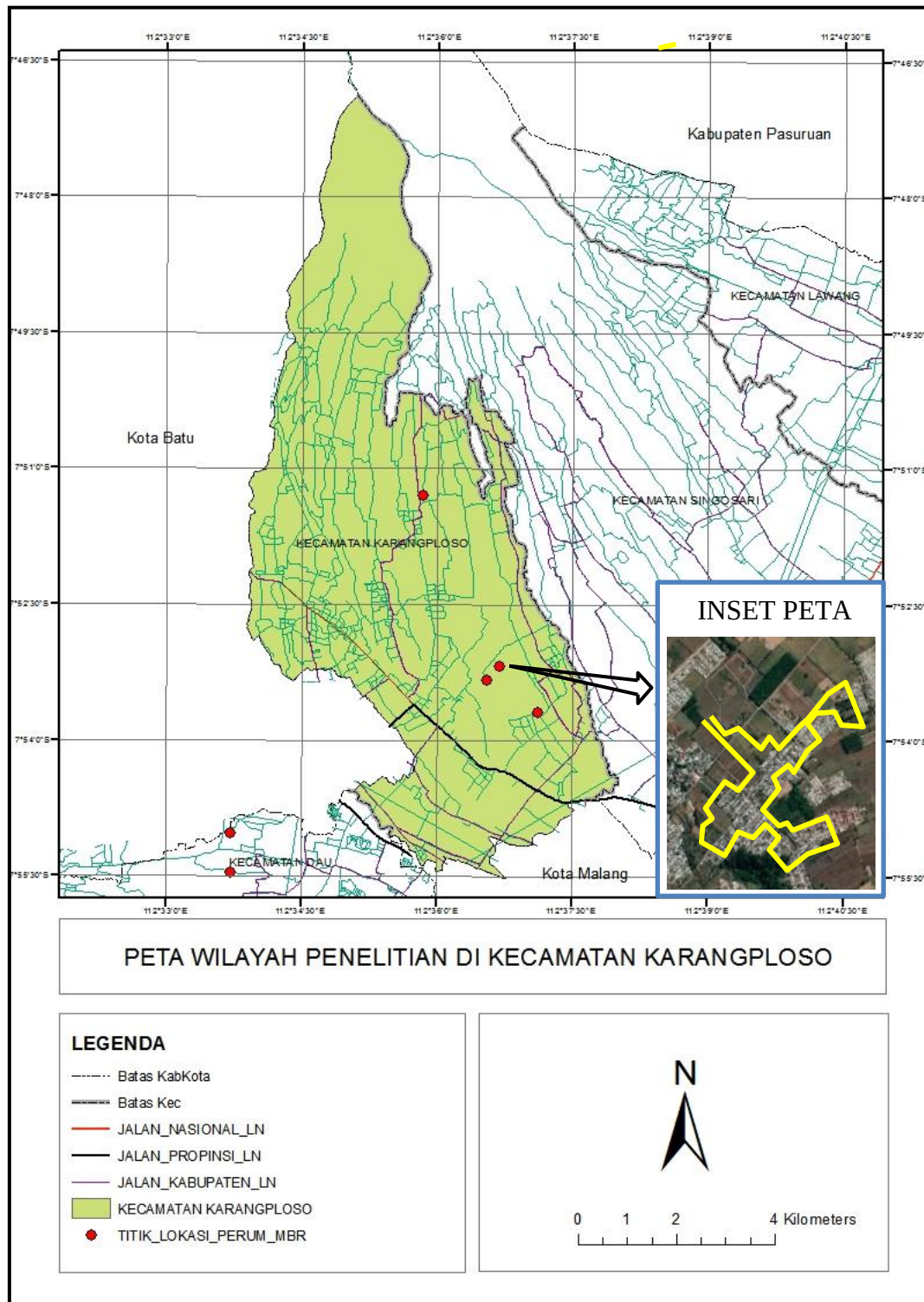
Perumahan Karangploso View merupakan salah satu perumahan MBR di Kecamatan Karangploso. Memiliki luas lahan 8,1 hektar dengan jumlah rumah terbangun sebanyak 620 unit. Batas wilayah perumahan Karangploso View antara lain: sebelah utara jalan Dusun Ngenep; sebelah timur sungai Tiurahkembang; sebelah selatan tegalan; sebelah barat perumahan Bumi Perkasa. Peta deliniasi perumahan Karangploso View dapat dilihat pada gambar 1.2.

Sementara perumahan Ruby Land Residence merupakan salah satu perumahan MBR yang terletak di Kecamatan Wagir. Memiliki luas lahan 1,9 hektar dengan jumlah rencana rumah terbangun sebanyak 181 unit. Batas wilayah perumahan Ruby Land Residence antara lain: sebelah utara sungai; sebelah timur tegalan; sebelah selatan jalan desa Jaya Simandara; sebelah barat tegalan. Peta deliniasi perumahan Ruby Land Residence dapat dilihat pada gambar 1.3.



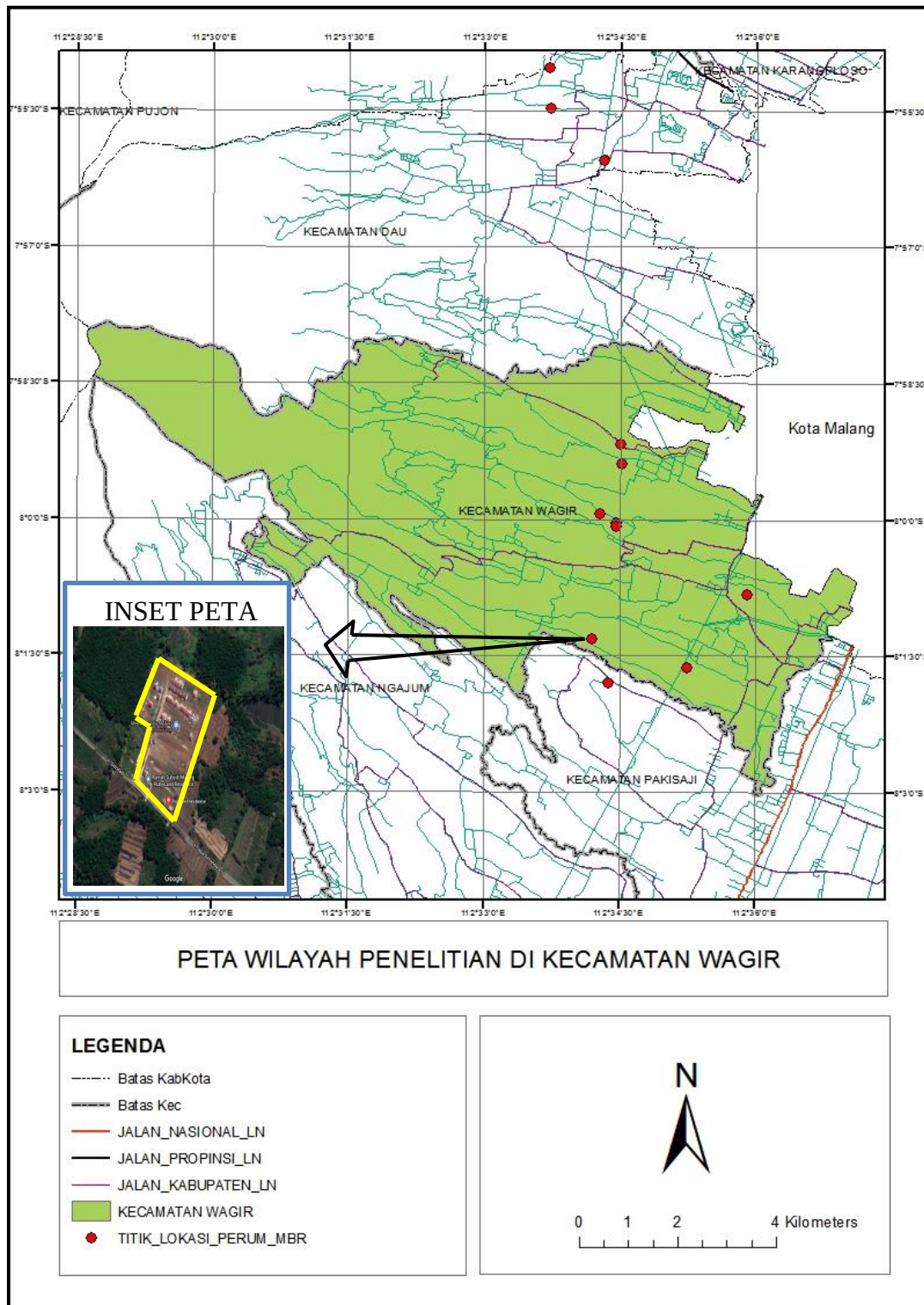
Sumber: RTRW Kabupaten Malang 2010-2030 dan Google Map

GAMBAR 1. 1
Peta Deliniasi Perumahan Bumi Kanjuruhan



Sumber: RTRW Kabupaten Malang 2010-2030 dan Google Map

GAMBAR 1. 2
Peta Deliniasi Perumahan Karangploso View



Sumber: RTRW Kabupaten Malang 2010-2030 dan Google Map

GAMBAR 1. 3
Peta Deliniasi Perumahan Ruby Land Residence

1.4.2. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi yang dibahas pada penelitian meliputi aspek-aspek sebagai berikut:

1. Menggambarkan kondisi eksisting perumahan dilihat dari aspek pelaku pembangunan, pasar sasaran, pola subsidi, dan pola spasial. Menggambarkan kondisi penghuni perumahan MBR berdasarkan aspek sosial antara lain jenis kelamin kepala rumah tangga, usia, dan tingkat pendidikan. Aspek ekonomi antara lain tingkat pendapatan, profil pekerjaan, jumlah anggota keluarga yang menjadi tanggungan, serta status kepemilikan rumah;
2. Menganalisis keterjangkauan dan aksesibilitas berdasarkan persepsi penghuni dilihat dari pengeluaran biaya hunian dan transportasi serta jarak dan waktu perjalanan ke tempat kerja dan tempat layanan publik;
3. Menganalisis faktor-faktor utama dalam pembangunan perumahan MBR berdasarkan pendapat *stakeholder* antara lain faktor keterjangkauan harga rumah, harga lahan, ketersediaan lahan, keterjangkauan biaya hunian dan transportasi, aksesibilitas terhadap fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, tempat kerja, dan dukungan antar aktor;
4. Menganalisis lahan secara spasial yang dapat dialokasikan untuk pembangunan perumahan MBR berdasarkan faktor-faktor utama yang terpilih;
5. Merekomendasikan lokasi lahan yang sesuai untuk pembangunan perumahan MBR di Kabupaten Malang.

1.5. Manfaat Penelitian

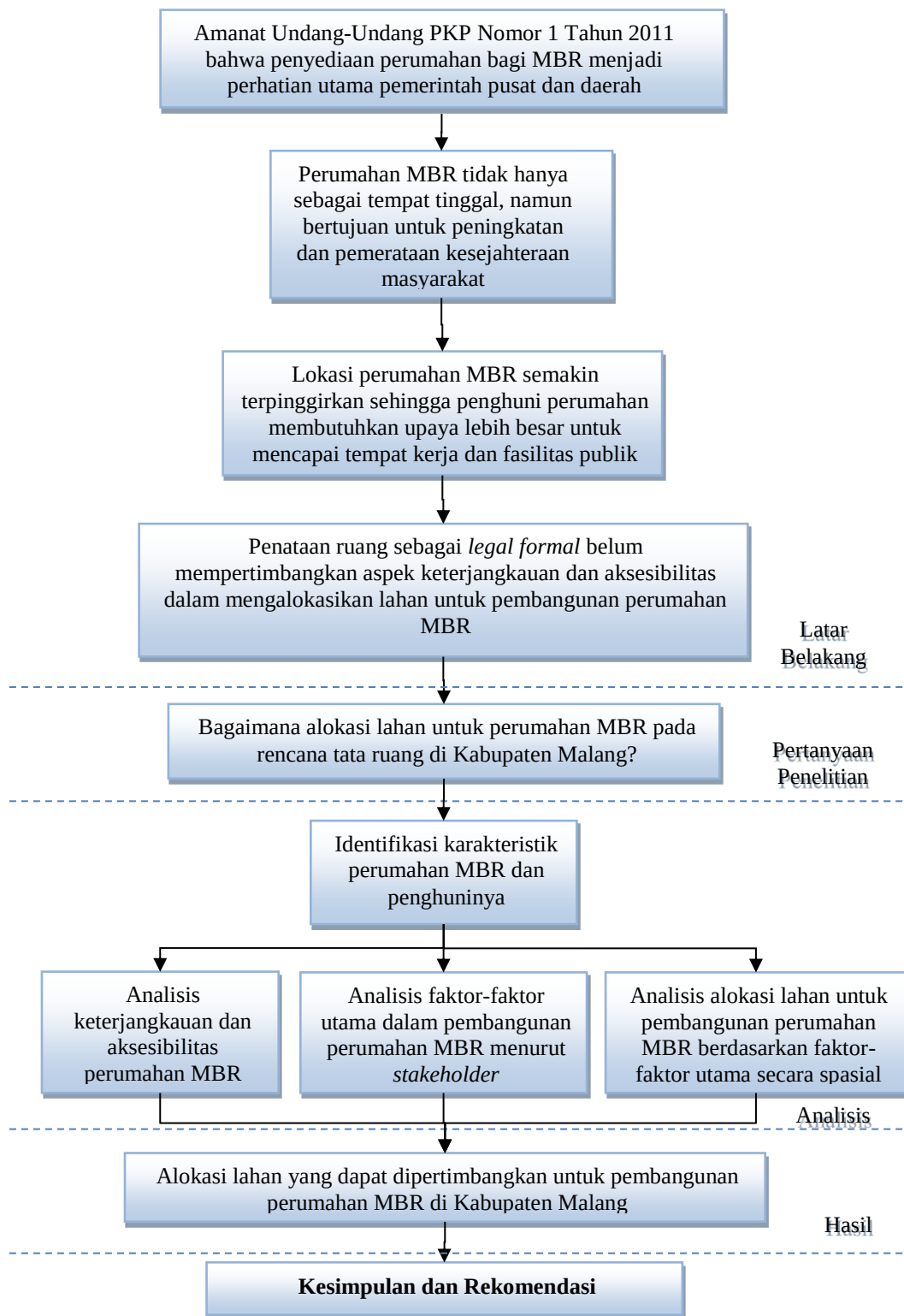
Manfaat penelitian tentang alokasi lahan perumahan MBR dalam rencana tata ruang di Kabupaten Malang, antara lain:

1. Manfaat akademis, yaitu dapat memberikan kontribusi terhadap ilmu perencanaan wilayah dan kota melalui kajian terhadap faktor-faktor utama yang dapat digunakan untuk mengalokasikan lahan perumahan MBR dalam rencana tata ruang di Kabupaten Malang;

2. Manfaat praktis, yaitu dapat memberikan data dan informasi terkini kepada pemangku kepentingan melalui identifikasi kondisi perumahan dan penghuni MBR, faktor-faktor utama yang harus dijadikan pertimbangan dalam pembangunan perumahan MBR serta memberikan rekomendasi tindak lanjut yang dihimpun berdasarkan hasil analisis.

1.6. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah diagram alur pikir yang menampilkan langkah-langkah dalam penelitian untuk menentukan fokus dan batasan dalam pelaksanaan penelitian. Kerangka pemikiran dapat dilihat pada gambar 1.4.



Sumber: Peneliti, 2020

GAMBAR 1. 4
Kerangka Pemikiran

1.7. Metodologi Penelitian

1.7.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deduktif yang menggunakan pendekatan kuantitatif. Metode kuantitatif merupakan suatu proses menemukan pengetahuan dengan data berupa angka sebagai alat untuk menganalisis keterangan tentang apa yang ingin diketahui. Data kuantitatif berasal dari hasil survey kuantitatif kepada *N sample* untuk uji statistik (Creswell, 2014). Penelitian diawali dengan mengidentifikasi karakteristik perumahan dan penghuni MBR, menganalisis keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan MBR, serta menentukan faktor-faktor paling utama dalam pembangunan perumahan MBR. Selanjutnya, dilakukan analisis spasial dalam mengalokasikan lahan untuk perumahan MBR.

1.7.2. Kebutuhan Data

Data digunakan sebagai *input* masukan analisis dengan tujuan akhir memperoleh keluaran untuk menyelesaikan permasalahan. Berdasarkan cara memperolehnya, data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari responden maupun wawancara. Pada penelitian ini terdapat dua jenis data primer yaitu:

1. Data yang diperoleh dari hasil kuesioner kepada sampel rumah tangga MBR di perumahan Bumi Kanjuruhan, Karangploso View, dan Ruby Land Residence. Data ini digunakan sebagai masukan untuk analisis karakteristik penghuni serta keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan MBR;
2. Data yang diperoleh dari hasil kuesioner yang ditujukan kepada narasumber ahli sebagai *input* analisis hierarki proses untuk melihat faktor-faktor yang paling utama dalam pembangunan perumahan MBR. Selain itu, juga terdapat data hasil wawancara dengan beberapa aktor terkait, yang memahami kondisi wilayah Kabupaten Malang dan terlibat dalam program/perencanaan yang berkaitan dengan pembangunan perumahan MBR di Kabupaten Malang. Data ini berguna sebagai pendukung dan

pendalaman hasil analisis sebelumnya agar peneliti dapat lebih memahami konteks permasalahan yang dihadapi.

Adapun data sekunder merupakan data yang bersumber dari telaah dokumen atau kajian literatur. Pada penelitian ini, sumber data sekunder diperoleh melalui studi literatur dari instansi yang terkait dengan perencanaan perumahan MBR di Kabupaten Malang. Data sekunder digunakan sebagai input untuk mengidentifikasi kebijakan penataan ruang dan peran *stakeholder* dalam pembangunan perumahan MBR. Secara rinci, data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagaimana tabel I.1 sebagai berikut:

TABEL I. 1
Kebutuhan Data

No.	Sasaran	Data	Jenis Data	Sumber Data
1.	Mengidentifikasi karakteristik perumahan dan penghuni MBR	Proposal proyek pembangunan perumahan MBR;	Sekunder	Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Kab. Malang
		Data pengesahan rencana tapak perumahan MBR		
		Peta Rencana Pola Ruang RTRW; Peta Zona Nilai Tanah	Sekunder	Website ATR/BPN
		Profil penghuni perumahan terkait jenis kelamin, usia, pendidikan, pendapatan, pekerjaan, anggota keluarga, kepemilikan rumah, kepemilikan kendaraan	Primer	Kuesioner kepada rumah tangga penghuni perumahan MBR; Observasi lapangan
2.	Menganalisis keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan MBR	Jumlah pengeluaran rutin untuk hunian dan transportasi	Primer	Kuesioner kepada rumah tangga penghuni perumahan MBR
		Jarak dan waktu tempuh ke tempat kerja, fasilitas pendidikan, kesehatan, dan perdagangan		
3.	Menganalisis faktor-faktor yang paling utama dalam pembangunan perumahan MBR	Penilaian terhadap setiap perbandingan berpasangan berdasarkan pengalaman, pengetahuan, dan institusi narasumber	Primer	Kuesioner dan wawancara kepada narasumber ahli a.l.: 1. Bappeda 2. Dinas Perumahan 3. ATR/Kantor Pertanahan

No.	Sasaran	Data	Jenis Data	Sumber Data
				4. Praktisi Perencanaan Wilayah Kota 5. Akademisi Perumahan dan Permukiman 6. Pengembang 7. Bank BTN
4.	Menganalisis alokasi lahan untuk pembangunan perumahan MBR secara spasial	Peta Rencana Pola Ruang, Peta Rencana Jaringan Jalan, Peta Rencana Jaringan Angkutan Umum dari RTRW Kabupaten Malang	Sekunder	Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Kab. Malang
		Peta Zona Nilai Tanah	Sekunder	Website ATR/BPN

Sumber:Peneliti, 2020

1.7.3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data berdasarkan sumbernya dapat dibagi menjadi dua, yaitu data primer dan sekunder. Sumber primer adalah sumber yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, sedangkan sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Apabila dilihat dari cara, maka pengumpulan data dapat dilakukan dengan wawancara, kuesioner (angket), dan observasi (Sugiyono, 2018).

1.7.3.1. Survei Primer

Menurut Sugiyono (2018) bahwa sumber primer adalah sumber yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Pada penelitian ini, pengumpulan data melalui sumber primer dilakukan dengan cara observasi, menyebarkan kuesioner serta wawancara. Survei primer yang dilakukan kepada penghuni perumahan MBR dilakukan dengan kuesioner. Sementara survei primer kepada narasumber ahli dilakukan dengan memberikan kuesioner dan wawancara semi terstruktur.

A. Kuesioner

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab (Sugiyono, 2018). Pada penelitian ini kuesioner akan diberikan kepada masyarakat penghuni perumahan MBR dan narasumber ahli. Kuesioner yang ditujukan kepada penghuni perumahan MBR digunakan untuk merekam data dan informasi terkait keterjangkauan seperti biaya transportasi yang dikeluarkan setiap hari dari tempat tinggal menuju tempat kerja atau fasilitas publik dan aksesibilitas yakni jarak dan waktu tempuh yang dibutuhkan menuju tempat kerja atau fasilitas publik. Berikut daftar narasumber ahli yang meliputi ahli dari unsur birokrat, professional, dan akademisi ditampilkan pada tabel I.2.

TABEL I. 2
Kriteria Narasumber Ahli

Instansi	Kriteria	Jumlah	Informan
Bappeda Kabupaten Malang	Bappeda merupakan koordinator pembuat kebijakan perencanaan dan pembangunan wilayah yang berwenang untuk mengkoordinasi semua kegiatan perencanaan dan pembangunan. Disamping itu, Bappeda bertanggung jawab atas penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Malang Tahun 2010-2030 sehingga dapat memberikan pertimbangan dalam kebijakan tata ruang untuk mendukung pengembangan perumahan MBR	1 orang	Kepala Seksi Infrastruktur Wilayah, Perumahan dan Keciaptakaryaan
Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya (DPKPCK) Kabupaten Malang	Salah satu tugas DPKPCK adalah merumuskan kebijakan teknis serta penyelenggaraan urusan perumahan dan permukiman termasuk melakukan perencanaan teknis pembangunan perumahan MBR. Selain itu, DPKPCK juga bertanggung jawab dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang sebagai turunan teknis RTRW	1 orang	Kepala Bidang Penataan Ruang dan Penataan Bangunan
ATR/ Kantor Pertanahan Kab. Malang	Kantor Pertanahan juga berperan dalam menentukan rencana pola ruang serta pengadministrasian pertanahan yang terkait dengan ketersediaan lahan dan nilai lahan	1 orang	Kepala Seksi Pengadaan Tanah
Jurusan Planologi Institut Teknologi	Konsultan perencana berperan sebagai mitra pemerintah daerah dalam menyusun dokumen tata ruang serta	1 orang	Praktisi Perencanaan Wilayah dan Kota

Instansi	Kriteria	Jumlah	Informan
Nasional Malang	memberikan rekomendasi dalam urusan pengembangan wilayah dan kota		
Jurusan PWK Universitas Brawijaya Malang	Akademisi berperan sebagai mitra pemerintah daerah dalam mengkritisi sekaligus memberikan masukan dan arahan untuk pembangunan wilayah dan kota yang lebih baik	1 orang	Akademisi pengamat Perumahan dan Permukiman
Bank BTN Cabang Malang	Perbankan sebagai salah satu aktor pendukung finansial bagi MBR dan pengembang korporasi sehingga memiliki peran penting dalam membantu penyediaan perumahan bagi MBR	1 orang	<i>Risk Analys Officer</i> Kredit Perumahan Subsidi Wilayah Malang
Pengembang Perumahan MBR	Pelaku pembangunan sebagai penyedia perumahan MBR memegang peranan penting dalam menjaga keseimbangan pasokan perumahan bagi MBR	1 orang	Direktur/ Manajer Proyek PT. Kharisma Karangploso

Sumber:Peneliti, 2020

B. Wawancara

Teknik pengumpulan data dengan wawancara juga dilakukan karena peneliti ingin mengetahui hal-hal dari informan secara lebih mendalam dengan jumlah informan sedikit (Sugiyono, 2018). Pada penelitian ini, wawancara dilakukan kepada narasumber ahli sebagai pendukung hasil analisis faktor utama dalam pembangunan perumahan MBR. Informan dalam wawancara dipilih hanya kepada unsur yang terkait langsung dengan kebijakan tata ruang antara lain instansi pemerintah daerah, praktisi, akademisi, dan pengembang.

1.7.3.2.Survei Sekunder

Menurut Sugiyono (2018) mengatakan bahwa sumber sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Pada penelitian ini, sumber sekunder diperoleh melalui studi literatur dari instansi yang terkait dengan perencanaan dan pembangunan perumahan MBR.

1.7.4. Sampel Penelitian

Penelitian ini menggunakan sampel dalam proses pengambilan data dari sumber primer karena adanya keterbatasan dari segi dana, tenaga, maupun waktu. Teknik sampling yang digunakan adalah *probability sampling* berupa *simple random sampling* karena pemilihan sampel dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata dari populasi tersebut (Sugiyono, 2018). Sampel penelitian ini diambil dari penghuni perumahan MBR pada tiga perumahan terpilih. Perhitungan sampel untuk kuesioner menggunakan pendekatan *linear time function*. *Linear time function* digunakan apabila jumlah populasi penelitian tidak diketahui dengan pasti. Berikut merupakan rumus dalam penentuan jumlah sampel dengan menggunakan *linear time function* (Sari, 1993).

$$n = \frac{T-t_0}{t_1} \dots\dots\dots(1)$$

dengan:

T = Waktu yang tersedia untuk penelitian (24 hari x 24 jam = 576 jam/ bulan)

t_0 = Waktu tetap harian (5 jam/ hari x 30 hari = 150 jam/ bulan)

t_1 = Waktu yang digunakan setiap sampel (1/6 jam/ hari x 30 hari = 5 jam/bulan)

n = Jumlah sampel

Berikut merupakan perhitungan sampel penghuni perumahan MBR.

$$n = \frac{T-t_0}{t_1}$$

$$n = \frac{576-150}{5}$$

$$n = \frac{426}{5}$$

$$n = 86 \text{ responden}$$

Alokasi sampel terhadap masing-masing perumahan dilakukan secara proporsional menurut jumlah perkiraan masing-masing populasi di masing-masing perumahan. Berikut tabel I.3 tentang sebaran jumlah responden pada tiga perumahan terpilih.

TABEL I. 3 Jumlah Responden

No	Nama Perumahan	Lokasi	Jarak dari Jalan Protokol (km)	Jumlah Ruta	%	Jumlah Resp. Ruta
1.	Perumahan MBR Bumi Kanjuruhan	Kepanjen	0,1	180	36	27
2.	Perumahan MBR Karangploso View	Karangploso	2,5	310	62	47
3.	Perumahan MBR Ruby Land Residence	Wagir	6,8	12	2	12
Jumlah				502	100	86

Sumber: Peneliti, 2020

1.7.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden, mentabulasi data berdasarkan variabel, menyajikan data berdasarkan setiap variabel, dan melakukan perhitungan untuk menjawab rumusan masalah (Sugiyono, 2018). Penelitian ini menggunakan empat tahap analisis, yaitu analisis karakteristik perumahan MBR dan penghuninya, analisis keterjangkauan dan aksesibilitas, analisis faktor utama dalam pembangunan perumahan MBR, dan analisis alokasi lahan untuk pembangunan perumahan MBR.

1.7.5.1. Analisis Karakteristik Perumahan MBR dan Penghuninya

Analisis karakteristik perumahan MBR dan penghuninya menggunakan teknik deskriptif statistik-analitik. Menurut Sugiyono (2018) statistik deskriptif dapat memberikan gambaran atau deskripsi suatu data yang dilihat dari nilai rata-rata, nilai maksimum-minimum, dan persentase. Sementara deskriptif analitik merupakan teknik menggambarkan dan menguraikan fenomena yang terjadi apa adanya agar dapat dimengerti oleh pembaca. Perpaduan teknik ini digunakan dilakukan dengan menampilkan dan menjelaskan data hasil kuesioner dan observasi lapangan melalui tabel dan gambar, lalu dianalisis berdasarkan telaah literatur sehingga menghasilkan temuan penting dan benang merah untuk digunakan dalam analisis berikutnya.

1.7.5.2. Analisis Keterjangkauan dan Aksesibilitas

Analisis ini digunakan untuk menilai atau mengukur keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan MBR. Keterjangkauan dan aksesibilitas merupakan dua hal yang berbeda. Keterjangkauan (*affordability*) dalam konteks perumahan MBR adalah kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk menjangkau rumah MBR dilihat dari aspek sosial ekonomi. Indikatornya antara lain biaya yang dikeluarkan untuk membeli rumah (harga beli rumah) beserta biaya yang melekat padanya seperti biaya hunian dan transportasi. Sementara aksesibilitas (*accessibility*) merupakan kemudahan masyarakat berpenghasilan rendah dalam mencapai fasilitas publik dan tempat kerja dari rumah yang mereka huni. Aksesibilitas dilihat dari aspek spasial yang ditunjukkan dengan ukuran jarak dan waktu tempuh perjalanan. Berikut penjelasan cara menghitung indikator keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan MBR.

A. Menghitung Harga Rumah

Harga jual rumah MBR telah ditentukan oleh pemerintah pusat dengan tujuan memiliki standar harga maksimal seragam yang dikelompokkan berdasarkan wilayah. Kabupaten Malang termasuk dalam wilayah Provinsi Jawa Timur memiliki standar harga jual rumah MBR periode tahun 2014-2020 dituliskan pada tabel I.4.

TABEL I. 4
Batasan Harga Jual Rumah MBR

Wilayah	Tahun (dalam juta rupiah)						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020/21
Jawa	105	110,5	116,5	123	130	140	150,5

Sumber: Keputusan Menteri PUPR tentang Harga Jual Rumah MBR Tahun 2014-2020

B. Menghitung Biaya Hunian dan Transportasi

Menghitung biaya hunian dan transportasi (*housing dan transportation cost*) disusun berdasarkan hasil telaah literatur terbaru yang mempertimbangkan keterjangkauan hunian dan transportasi (Dewita et al., 2018; EzaneeHashim et al.,

2012; Mattingly & Morrissey, 2014; Saberi et al., 2017). Berikut penjelasan lebih rinci bagaimana mengukur biaya hunian dan transportasi.

1) Biaya Hunian

Biaya hunian didefinisikan sebagai biaya rutin yang dikeluarkan oleh rumah tangga untuk akomodasi (Saberi et al., 2017). Termasuk dalam biaya hunian antara lain biaya cicilan rumah atau biaya sewa rumah, biaya pajak, dan biaya pemeliharaan. Dalam penelitian ini biaya hunian diperkirakan dengan menggunakan rata-rata tertimbang pembayaran cicilan atau sewa rumah per bulan untuk setiap wilayah/zona statistik. Berikut model persamaan 2 untuk mengukur biaya hunian.

$$C_i^H = (C_i^{mh} P_i^h) + (C_i^{rh} P_i^h) \dots\dots\dots(2)$$

Dimana C_i^H adalah nilai rata-rata biaya hunian di zona i, C_i^{mh} adalah nilai rata-rata biaya cicilan rumah, P_i^h adalah jumlah rumah tangga dengan cicilan atau biaya sewa yang tinggal pada perumahan i, C_i^{rh} adalah nilai rata-rata biaya sewa rumah. Nilai rata-rata biaya cicilan atau sewa rumah didapatkan dari survei primer kepada sampel rumah tangga. Sedangkan jumlah rumah tangga yang memiliki rumah sendiri dengan cicilan atau rumah tangga yang menyewa didapatkan dari basis data pengembang perumahan MBR.

2) Biaya Transportasi

Biaya transportasi dibedakan menjadi dua yaitu biaya kendaraan pribadi dan biaya kendaraan umum. Biaya kendaraan pribadi terdiri dari biaya tetap untuk memiliki kendaraan (angsuran) dan biaya operasional yaitu bahan bakar, ban dan servis rutin. Satuan yang digunakan adalah biaya rupiah per bulan. Sementara biaya kendaraan umum adalah biaya yang dikeluarkan ketika menggunakan angkutan umum atau angkutan *online* sesuai tarif yang berlaku. Biaya total angkutan umum juga dihitung rupiah per bulan.

Menyadari fakta bahwa pola perjalanan rumah tangga bervariasi berdasarkan tujuan perjalanan dan waktu, peneliti membedakan antara biaya yang terkait dengan perjalanan ke tempat kerja dan perjalanan non-kerja pada hari kerja dan perjalanan akhir pekan.

➤ Biaya perjalanan ke tempat kerja pada hari kerja

Dalam menghitung biaya perjalanan dari rumah ke tempat kerja pada hari kerja, peneliti tidak membatasi alat transportasi yang digunakan berupa kendaraan pribadi roda 4 atau roda 2, angkutan *online*, serta angkutan umum. Peneliti memperkirakan biaya perjalanan ke tempat kerja pada hari kerja dengan rumus perhitungan pada persamaan 3.

$$C_{ij} = \frac{\Sigma C_{ijm1} + \dots + C_{ijmn}}{n} \dots\dots\dots(3)$$

Dimana C_{ij} adalah nilai rata-rata biaya transportasi per rumah tangga dari zona i ke zona j . C_{ijm1} merupakan biaya perjalanan suatu rumah tangga dari zona i ke zona j menggunakan moda transportasi m pada hari kerja pertama dalam satu bulan. C_{ijmn} merupakan biaya perjalanan suatu rumah tangga dari zona i ke zona j menggunakan moda transportasi m pada hari kerja ke- n dalam bulan yang sama. Hasil penjumlahan dibagi jumlah n untuk mendapatkan nilai rata-rata. Satuan C_{ij} berupa rupiah per bulan.

➤ Biaya perjalanan non-kerja pada hari kerja

Pada prinsipnya perhitungan biaya perjalanan non-kerja pada hari kerja menggunakan metode yang sama dengan perhitungan biaya perjalanan ke tempat kerja pada hari kerja. Perbedaannya pada intensitas perjalanan non-kerja dalam suatu rumah tangga. Yang harus diperhatikan apakah dilakukan setiap hari (rutin) atau hanya beberapa hari dalam sebulan.

➤ Biaya perjalanan akhir pekan

Metode perhitungan yang digunakan masih sama dengan sebelumnya. Namun dalam memperkirakan biaya perjalanan akhir pekan peneliti mengasumsikan keadaan tertentu. Bagi yang melakukan perjalanan akhir pekan baik menggunakan kendaraan pribadi, angkutan *online* atau angkutan umum, yang dihitung hanya pengeluaran bahan bakar. Biaya diluar itu seperti tiket parkir ditempat tujuan tidak diperhitungkan.

➤ Total keseluruhan biaya perjalanan

Biaya perjalanan atau transportasi secara keseluruhan per rumah tangga dihitung secara sederhana dengan menjumlahkan biaya perjalanan ke tempat kerja dan non-kerja pada hari kerja dan biaya perjalanan akhir pekan ditambah

biaya rata-rata kepemilikan kendaraan pribadi per unit per bulan sebesar 60% dari biaya transportasi bulanan. Biaya depresiasi kendaraan sebesar 40% tidak diperhitungkan.

C. Menghitung Jarak dan Waktu Tempuh Perjalanan

Jarak dan waktu tempuh perjalanan dihitung berdasarkan persepsi penghuni sesuai pengalaman rutin mereka sehari-hari. Satuan jarak menggunakan kilometer sedangkan waktu tempuh menggunakan satuan menit. Waktu tempuh memiliki bobot yang lebih besar daripada jarak tempuh karena dianggap sebagai tolok ukur efektifitas dalam sebuah perjalanan dan memiliki korelasi positif terhadap kepuasan penglaju (Jang & Ko, 2019). Menurut Ramadan et. Al (2021) jarak tempuh ideal dari tempat tinggal ke fasilitas publik tingkat pertama seperti puskesmas sejauh 2 kilometer dengan waktu tempuh 4 menit. Menurut Redmond & Mokhtarian (2001) standar ideal waktu tempuh dari tempat tinggal ke tempat kerja selama 16 menit.

D. Menghitung Tingkat Keterjangkauan dan Aksesibilitas

Menilai tingkat keterjangkauan dan aksesibilitas suatu perumahan MBR dilakukan dengan teknik analisis skoring menggunakan skala Likert. Skala Likert merupakan skala yang digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial (Sugiyono, 2013). Analisis penilaian dilakukan dengan memberikan skor pada setiap indikator yang ditentukan oleh masing-masing kriteria seperti yang tercantum pada tabel I.1. Skor tersebut diperoleh dari data kuesioner yang dijawab ke dalam bentuk numerik yaitu dengan memberikan nilai 1-3.

Penilaian masing-masing indikator kemudian dihitung untuk mendapatkan nilai indeks tingkat keterjangkauan dan aksesibilitas tiap perumahan menggunakan skala Likert. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada perhitungan tabel I.5.

TABEL I. 5
Indeks Keterjangkauan dan Aksesibilitas Perumahan MBR

Indikator	Rendah			Sedang			Tinggi		
	Nilai	Bobot	Skor	Nilai	Bobot	Skor	Nilai	Bobot	Skor
Keterjangkauan	n	b	n x	n	b	n x	n	b	n x
			b			b			b
Aksesibilitas	n	b	n x	n	b	n x	n	b	n x
			b			b			b

Sumber: Peneliti, 2020

Pemberian bobot dilakukan oleh narasumber ahli berdasarkan perhitungan analisis hierarki proses. Skor indeks keterjangkauan dan aksesibilitas diterjemahkan ke dalam tiga kelas. Untuk membagi kelas menjadi tiga kelompok digunakan perhitungan skala Likert sehingga diperoleh hasil kategori indeks keterjangkauan dan aksesibilitas seperti pada tabel I.6.

$$\text{Rentang Kelas} = \frac{\text{Skor tertinggi} - \text{Skor terendah}}{\text{Jumlah kelas}} \dots\dots\dots(5)$$

TABEL I. 6
Kategori Keterjangkauan dan Aksesibilitas Perumahan MBR

Rentang Kelas	Kategori
$RK_{min} - RK_a$	Keterjangkauan dan Aksesibilitas Rendah
$RK_b - RK_c$	Keterjangkauan dan Aksesibilitas Sedang
$RK_d - RK_{max}$	Keterjangkauan dan Aksesibilitas Tinggi

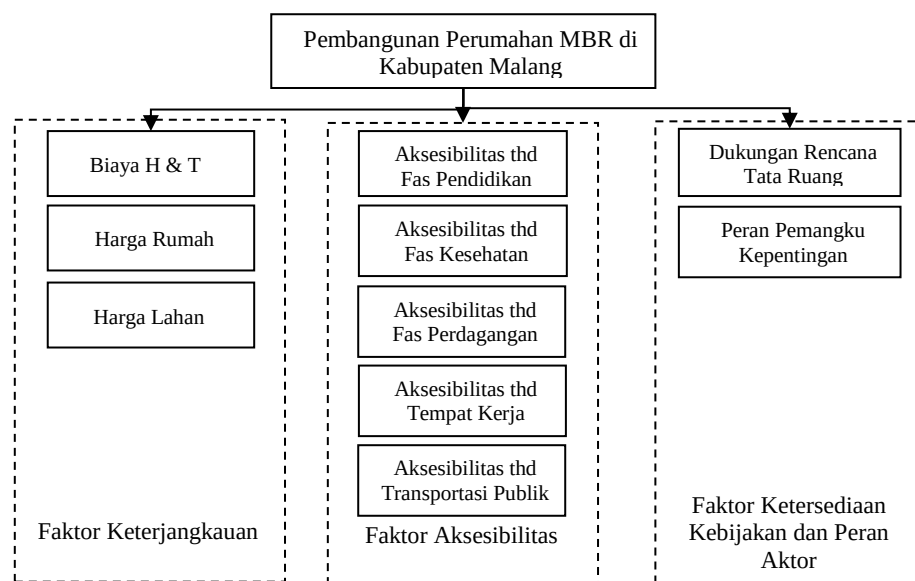
Sumber: Peneliti, 2020

1.7.5.3. Analisis Faktor Utama dalam Pembangunan Perumahan MBR

Analisis ini menggunakan metode analisis hierarki proses untuk menentukan faktor utama dalam pembangunan perumahan MBR di Kabupaten Malang. Analisis Hierarki Proses (AHP) diperkenalkan pertama kali oleh Saaty (1980). AHP memiliki pendekatan yang hampir sama dengan model perilaku politis, yaitu model keputusan individual dengan pendekatan kolektif pada proses

pengambilan keputusan. Faktor yang diajukan sesuai dengan variabel yang telah ditentukan sebelumnya yang terfokus pada keterjangkauan, aksesibilitas serta ketersediaan dukungan kebijakan dan peran pemangku kepentingan. Hasil yang didapatkan dari AHP yaitu bobot untuk masing-masing faktor. Langkah-langkah yang dilakukan dalam analisis AHP pada penelitian ini, yaitu:

1. Mendefinisikan masalah dan menyusun strategi penyelesaian masalah.
2. Membuat struktur hierarki.



Sumber:Peneliti, 2020

GAMBAR 1. 5
Hierarki AHP

3. Membuat matriks perbandingan. Perbandingan didasarkan terhadap pertimbangan dari pengambil keputusan dalam menilai tingkat kepentingan elemen. Kriteria pemilihan untuk pengambil keputusan antara lain:
 - a. Memahami kondisi lokasi penelitian, yaitu Kabupaten Malang.
 - b. Memiliki pengetahuan dalam perencanaan dan pembangunan perumahan MBR.
 - c. Memiliki pengetahuan mengenai bidang perencanaan wilayah dan kota.

- d. Memiliki pengetahuan/pengalaman mengenai hal-hal yang terkait dengan pembangunan perumahan MBR.

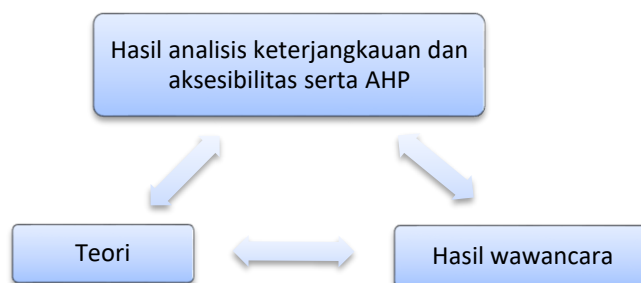
Berdasarkan kriteria-kriteria tersebut maka pengambil keputusan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Kepala Bidang/ Kepala Seksi/ Staf Bidang Infrastruktur Wilayah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Malang;
 - b. Kepala Bidang/ Kepala Seksi/ Staf Bidang Penataan Ruang Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Cipta Karya Kabupaten Malang;
 - c. Kepala Seksi Pengadaan Tanah pada Kantor Pertanahan;
 - d. Praktisi Perencanaan Wilayah dan Kota;
 - e. Akademisi Perencanaan Perumahan dan Permukiman;
 - f. Direktur/Manajer Teknik Perusahaan Pengembang;
 - g. Manajer/Asisten Manajer/*Officer* Kredit Perumahan Bank BTN;
4. Melakukan perbandingan berpasangan.
 5. Menghitung nilai eigen dan menguji konsistensinya.
 6. Mengulangi langkah 3, 4, dan 5 untuk seluruh tingkat hierarki.
 7. Menghitung vektor eigen pada setiap matriks perbandingan berpasangan.
 8. Memeriksa konsistensi hierarki. Jika nilainya lebih dari 10%, maka data pertimbangan harus diperbaiki.

Setelah dilakukan analisis hierarki proses, untuk mendukung hasil analisis dilakukan wawancara dengan tujuan agar peneliti lebih memahami tentang faktor-faktor utama dalam pembangunan perumahan MBR sesuai latar belakang permasalahan yang terjadi. Hal ini dilakukan melalui wawancara semi terstruktur yang dilakukan pada bulan Maret-April 2021 kepada 7 informan ahli dengan durasi wawancara antara 30-60 menit. Identitas lengkap para informan tidak disampaikan kepada publik namun mereka dianggap peneliti sebagai pejabat yang berwenang dan memiliki informasi otentik tentang pembangunan perumahan MBR di Kabupaten Malang. Secara teknis prosedur pencatatan hasil wawancara pada penelitian ini adalah:

- a. Melakukan transkripsi terhadap wawancara yang telah dilakukan, transkrip ini mencatat identitas informan dan semua pembicaraan peneliti dengan informan tersebut tanpa ada pemilahan;
- b. Mengorganisasikan hasil transkrip wawancara berdasarkan kategori instansi narasumber yaitu Bappeda; Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya; Praktisi; Akademisi; serta Pengembang dari PT. Kharisma Karangploso dan PT. Agung Bangun Mandiri;
- c. Memeriksa hasil wawancara dengan masing-masing narasumber dan mencocokkan hasilnya dengan teori dan hasil analisis yang sudah dirumuskan sebelumnya (karakteristik perumahan MBR dan penghuninya, keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan MBR, serta faktor utama dalam pembangunan perumahan MBR);
- d. Menafsirkan dan menyimpulkan jawaban.

Adapun untuk memvalidasi hasil wawancara dilakukan dengan metode triangulasi sumber data. Triangulasi dilakukan dengan membandingkan hasil temuan wawancara dengan hasil kuesioner yang telah diisi oleh masyarakat, dokumen pemerintah, serta teori yang telah dibangun dalam jurnal atau penelitian sebelumnya. Hal ini dilakukan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam serta memberi keyakinan bagi peneliti tentang keabsahan data sehingga tidak ragu dalam pengambilan keputusan (Bachri, 2010). Berikut analogi triangulasi dalam penelitian ditampilkan pada gambar 1.6.



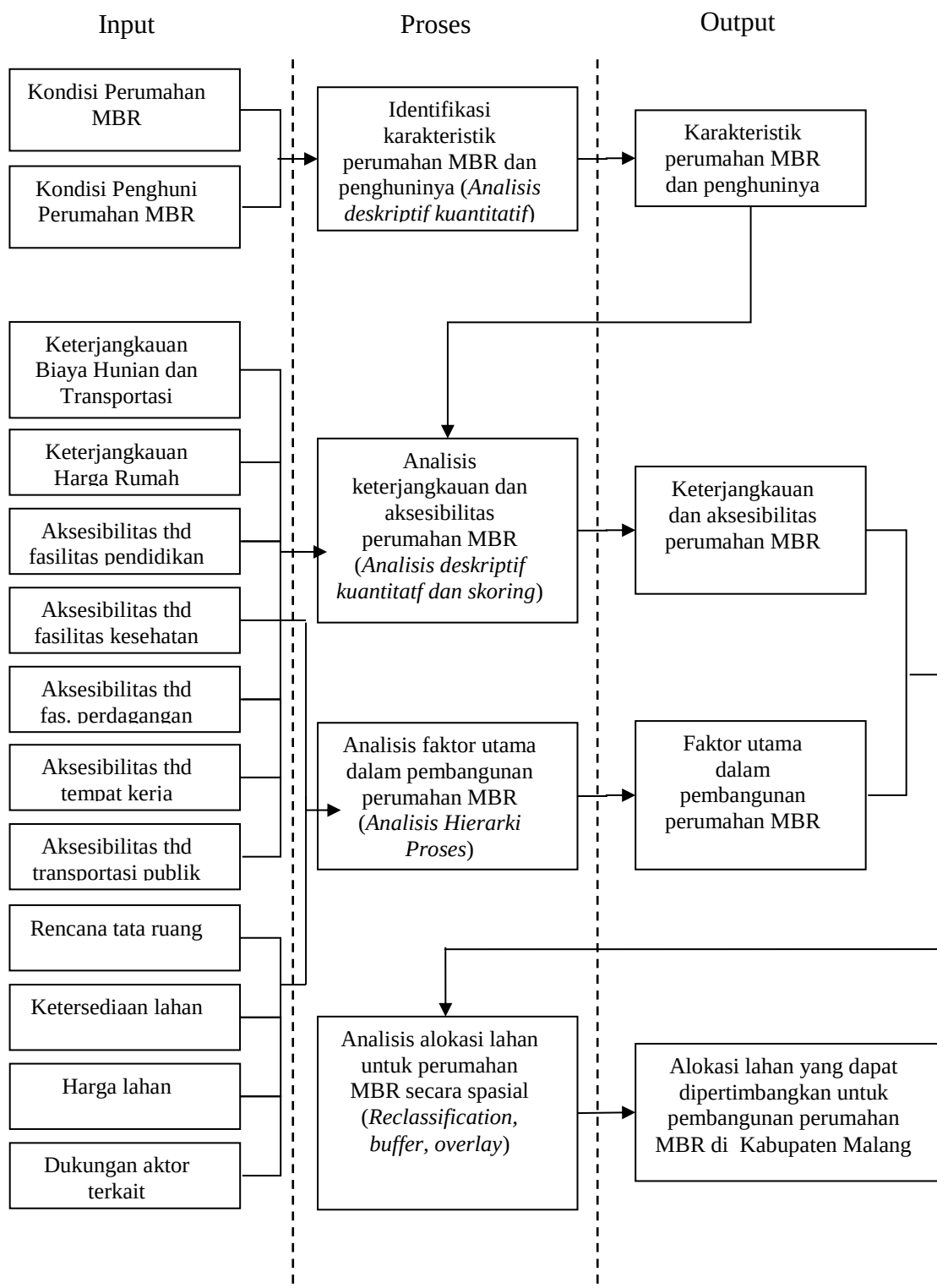
Sumber:Peneliti, 2020

GAMBAR 1. 6
Metode Triangulasi Sumber Data

1.7.5.4. Analisis Alokasi Lahan Perumahan MBR secara Spasial

Tahap analisis ini bertujuan untuk menentukan atau mengalokasikan lahan yang sesuai bagi pembangunan perumahan MBR berdasarkan hasil analisis karakteristik penghuni, keterjangkauan dan aksesibilitas, serta analisis faktor utama yang telah terpilih. Adapun teknik analisis spasial yang digunakan antara lain analisis *reclassification*, *buffer*, dan *weighted overlay* dengan alat bantu perangkat lunak ArcGIS. *Reclassification* merupakan alat analisis SIG untuk mengklasifikasikan kembali suatu data hingga pada akhirnya menjadi sebuah data spasial yang baru dan berdasarkan pada kriteria atau atribut tertentu. Dalam penelitian ini fungsi analisis klasifikasi berguna untuk menentukan ketersediaan lahan yang sesuai dengan pemanfaatan perumahan. Sementara itu, alat analisis *buffer* digunakan untuk mendapatkan cakupan area dari jaringan jalan terhadap lokasi tertentu. Alat analisis *buffer* umumnya digunakan untuk mengetahui cakupan pelayanan fasilitas/lokasi dengan fungsi jarak atau waktu perjalanan. Adapun parameter atau kriteria untuk menentukan skor spasial ditentukan berdasarkan hasil analisis karakteristik serta analisis keterjangkauan dan aksesibilitas. Sementara *overlay* atau *superimpose*, merupakan fungsionalitas yang menghasilkan *layer* data spasial baru, di mana *layer* tersebut merupakan hasil dari kombinasi minimal dua *layer* yang menjadi masukkannya. *Layer* pada analisis sebelumnya ditimpa menjadi satu menggunakan fungsi ini sehingga diketahui hamparan wilayah yang paling sesuai untuk pemanfaatan lahan perumahan MBR.

1.8. Kerangka Analisis



Sumber:Peneliti, 2020

GAMBAR 1. 7
Kerangka Analisis

1.9. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan menjelaskan hal-hal yang akan dibahas pada setiap bab dari tesis penelitian. Penelitian ini ditulis dalam lima bab dengan susunan penulisan sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab 1 merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka pemikiran, serta sistematika pembahasan. Latar belakang merupakan penjelasan singkat terkait hal yang akan dibahas atau diteliti. Identifikasi masalah adalah permasalahan yang timbul jika tidak segera ditangani dan menjadi topik penelitian. Rumusan masalah berisi pertanyaan penelitian yang akan dijawab. Tujuan dan sasaran penelitian merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian serta langkah yang dilakukan untuk mencapai tujuan. Ruang lingkup berisi tentang batasan wilayah dan materi yang akan dilakukan dalam penelitian. Manfaat penelitian merupakan kegunaan hasil penelitian bagi ilmu pengetahuan dan masyarakat. Kerangka pemikiran merupakan langkah sistematis yang akan dilakukan dalam pelaksanaan penelitian. Metodologi penelitian merupakan teknik dan metode dalam melakukan penelitian. Selanjutnya, kerangka analisis dan sistematika pembahasan berisi tentang urutan hal-hal yang akan dibahas dalam laporan penelitian.

BAB II KAJIAN LITERATUR ALOKASI LAHAN UNTUK PERUMAHAN MBR

Bab 2 merupakan kajian pustaka yang berisikan mengenai teori atau referensi yang mendukung terkait penentuan lokasi perumahan bagi MBR. Teori tersebut ditelaah dan ditulis kembali dalam bab ini sesuai kebutuhan. Teori tersebut diperoleh dari jurnal nasional maupun internasional bereputasi, buku, atau peraturan perundangan yang berlaku. Pustaka yang akan dibahas antara lain terkait karakteristik perumahan terjangkau, karakteristik penghuni perumahan terjangkau, keterjangkauan dan aksesibilitas perumahan, faktor utama dalam pembangunan perumahan terjangkau, dukungan kebijakan tata ruang, dan peran aktor

pembangunan, studi terdahulu, serta variabel yang digunakan berdasarkan kajian literatur.

BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN MBR BUMI KANJURUHAN, KARANGPLOSO VIEW, DAN RUBY LAND RESIDENCE

Bab 3 berisi tentang kondisi eksisting sampel perumahan MBR yaitu Perumahan Bumi Kanjuruhan, Perumahan Karangploso View, dan Perumahan Ruby Land Residence. Data yang akan ditampilkan seperti jumlah unit terbangun, titik lokasi, bentukan lahan, gambar kondisi terkini, serta profil penghuni.

BAB IV ANALISIS ALOKASI LAHAN UNTUK PERUMAHAN MBR

Bab 4 menampilkan data-data yang berhasil dikumpulkan serta mengungkap fakta atau temuan yang ditemukan selama survei penelitian. Selanjutnya dari data yang ada dilakukan perhitungan dan pengukuran menggunakan serangkaian teknik analisis yang sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab 5 memuat kesimpulan yang merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian dan rekomendasi yang dapat dilakukan bagi penelitian selanjutnya serta para pengambil kebijakan dalam merencanakan perumahan MBR di masa datang.