

TESIS

**KARAKTERISTIK PEMILIHAN LAHAN POTENSIAL
UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Magister Teknik Pada Fakultas Teknik
Universitas Sriwijaya**



SYARIF HIDAYAT

03022622327002

**JURUSAN TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2025

HALAMAN PENGESAHAN

KARAKTERISTIK PEMILIHAN LAHAN POTENSIAL UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH (MBR)

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar

Magister Teknik pada Fakultas Teknik

Universitas Sriwijaya

Oleh :

SYARIF HIDAYAT

03022622327002

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,

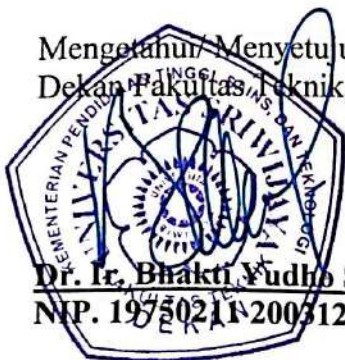


Dr. Betty Susanti, ST., MT
NIP. 198001042003122005



Dr. Ir. Yulindasari, ST., M, Eng. IPM. ASEAN Eng
NIP. 1979072220091220033

Mengetahui/ Menyetujui
Dekan Fakultas Teknik,



Dr. Ir. Bhakti Yudho Suprpto, S.T., M.T., IPM.
NIP. 19750211200312 1 002

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Sipil dan Perencanaan,



Dr. Ir. Saloma, S.T., M.T
NIP. 19761031 200212 2 001

HALAMAN PERSETUJUAN

Karya tulis ilmiah berupa Tesis ini dengan judul “ Karakteristik Pemilihan Lahan Potensial Untuk Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)” telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Karya Ilmiah Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya pada tanggal 8 Juli 2025.

Palembang, 8 Juli 2025

Tim Penguji Karya Ilmiah berupa Tesis

Dosen Pembimbing 1 :

Dr. Betty Susanti, ST, MT

NIP. 198001042003122005

()

Dosen Pembimbing 2 :

Dr. Ir. Yulindasari, ST., M, Eng. IPM. ASEAN Eng

NIP. 1979072220091220033

()

Dosen Penguji 1 :

Dr. Doedoeng Zenal Arifin, S.T., M.T. IPM

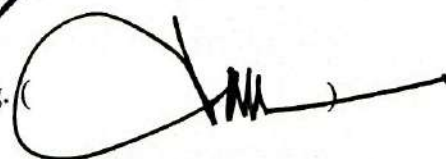
NIP. 196804192001121001

()

Dosen Penguji 2 :

Dr. Ir. K.M. Aminuddin, S.T., M.T.IPU., ASEAN.Eng.

NIP. 197203141999031006

()



Mengetahui, July 2025

Ketua Jurusan Teknik Sipil dan Perencanaan,

Dr. Ir. Saloma, S.T., M.T

NIP. 19761031 200212 2 001

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Progres Penelitian II Tesis ini. Progres Penelitian II Tesis ini dengan judul: Karakteristik Pemilihan Lahan Potensial Untuk Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Progres Penelitian II Tesis ini dibuat untuk memenuhi syarat menyelesaikan Program Magister Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Bidang Kajian Utama Manajemen Infrastruktur Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Sriwijaya (Unsri), Prof. Dr Taufiq Marwa, S.E., M.Si
2. Dekan Fakultas Teknik, Bapak Dr. Ir. Bhakti Yudho Suprpto, ST., MT., IPM.
3. Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya, Dr. Ir. Saloma, S.T., M.T.
4. Koordinator Program Studi Magister Teknik Sipil, Dr. Ir. Yulindasari, ST., M, Eng. IPM. ASEAN Eng.
5. Dosen Pembimbing I, Dr. Betty Susanti, ST, MT.
6. Dosen Pembimbing II, Dr. Ir. Yulindasari, ST., M, Eng. IPM. ASEAN Eng.
7. Dosen – dosen yang telah mendidik pada mata perkuliahan Program Magister Teknik Sipil.
8. Keluarga besar saya yang telah memberikan dukungan, semangat dan doa, Khususnya Ibu, Istri, dan Anak-anak sehingga saya dapat menyelesaikan laporan ini.
9. Teman-teman mahasiswa angkatan 2023 terutama Program Magister Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Bidang Kajian Utama Manajemen Infrastruktur Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya.
10. Segenap pihak yang telah membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan Tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan Tesis ini.

Palembang, Juli 2025

Penulis

RINGKASAN

KARAKTERISTIK PEMILIHAN LAHAN POTENSIAL UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR)

Karya tulis ilmiah berupa Tesis, Juli 2025

Syarif Hidayat; Dibimbing oleh Dr. Betty Susanti, ST, MT., dan Dr. Ir. Yulindasari, ST., M, Eng. IPM. ASEAN Eng

Program Studi Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya

xix + 89 halaman, 5 Gambar, 30 Tabel, lampiran

Tesis ini berjudul " Karakteristik Pemilihan Lahan Potensial Untuk Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)" yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan menyusun urutan prioritas kriteria pemilihan lahan yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Palembang. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh penyediaan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di wilayah di Kota Palembang belum dapat mengimbangi pertumbuhan permintaan. Data dikumpulkan melalui survei wawancara dengan 35 perusahaan pengembang perumahan (*developer*) yang tergabung dalam asosiasi REI di Kota Palembang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilihan lahan potensial untuk pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) digunakan lima kriteria utama, yaitu: kondisi lahan, harga, aksesibilitas, infrastruktur, serta kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan legalitas. Perhitungan pembobotan dilakukan menggunakan metode Analytical Hierarchy Process (AHP) berdasarkan hasil kuesioner para responden. Analisis menunjukkan bahwa kriteria yang paling berpengaruh dalam menentukan lahan potensial adalah kesesuaian RTRW dan legalitas dengan bobot 0,364, diikuti oleh kriteria harga (0,247), aksesibilitas (0,238), kondisi lahan (0,077), dan infrastruktur (0,075). Hal ini mengindikasikan bahwa aspek legalitas dan kesesuaian lahan dengan rencana tata ruang wilayah menjadi factor yang sangat diprioritaskan dalam menentukan kelayakan lokasi untuk pembangunan perumahan MBR. Sementara itu, hasil bobot global dari sub-kriteria menunjukkan bahwa "sesuai RTRW dan SHM" menjadi faktor yang paling berpengaruh dengan bobot 0,324, diikuti oleh harga < Rp150.000,- (0,208), dekat jalan utama (0,190), bebas bencana alam (0,061), terjangkau transportasi umum (0,048), dekat fasilitas umum (0,041), sesuai RTRW dan non SHM (0,040), harga ≥ Rp150.000,- (0,039), dekat fasilitas sosial ekonomi (0,034), membutuhkan penimbunan (0,016). Hasil ini menunjukkan bahwa selain aspek legalitas, efisiensi biaya dan kemudahan akses juga menjadi perhatian penting dalam pemilihan lahan. Berdasarkan hasil analisis keseluruhan, lima sub kriteria dengan bobot global tertinggi yang menjadi prioritas utama dalam pemilihan lahan potensial untuk pembangunan perumahan MBR adalah sesuai RTRW dan SHM, harga < Rp150.000, dekat jalan utama, bebas

bencana alam, terjangkau transportasi umum. Temuan ini menegaskan bahwa faktor hukum, ekonomi dan aksesibilitas menjadi dimensi utama yang mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi perumahan yang layak bagi MBR serta dapat dijadikan acuan dalam penyusunan kebijakan pembangunan kawasan perumahan di Kota Palembang.

Kata kunci: Perumahan Subsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Pemilihan Lahan

SUMMARY

CHARACTERISTICS OF SELECTING POTENTIAL LAND FOR HOUSING DEVELOPMENT FOR LOW-INCOME COMMUNITIES (LIC)

Scientific papers in the form of final project, July 2025

Syarif Hidayat is guided by Dr. Betty Susanti, ST, MT, and Dr. Ir. Yulindasari, ST., M, Eng. IPM. ASEAN Eng

Master of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Sriwijaya University

xix + 89 Pages, 5 Pictures, 30 Tables, Appendix

This thesis is entitled "Characteristics of Potential Land Selection for Housing Development for Low-Income Communities (LIC)" aims to identify and prioritize land selection criteria that must be considered in housing development for LIC in Palembang City. This research is motivated by the provision of livable houses for Low-Income Communities (LIC) in areas in Palembang City has not been able to keep up with the growth in demand. Data were collected through interview surveys with 35 housing development companies (developers) who are members of the REI association in Palembang City. This thesis results is indicate that the selection of potential land for housing development for Low-Income Communities (LIC) uses five main criteria, namely: land condition, price, accessibility, infrastructure, and compliance with the Regional Spatial Plan (RTRW) and legality. The weighting calculation was carried out using the Analytical Hierarchy Process (AHP) method based on the respondents' questionnaires results. The analysis shows that the most influential criteria in determining potential land are RTRW compliance and legality with a weighting of 0.364, followed by price criteria (0.247), accessibility (0.238), land condition (0.077), and infrastructure (0.075). This indicates that the legality and land compliance aspects with the regional spatial plan are highly prioritized factors in determining the suitability of a location for LIC housing development. Meanwhile, the global weighting results of the sub-criteria show that "in accordance with RTRW and SHM" is the most influential factor with a weight of 0.324, followed by price < Rp150,000,- (0.208), near the main road (0.190), free from natural disasters (0.061), accessible to public transportation (0.048), close to public facilities (0.041), in accordance with RTRW and non-SHM (0.040), price ≥ Rp150,000,- (0.039), close to socio-economic facilities (0.034), requires landfilling (0.016). These results indicate that in addition to legal aspects, cost efficiency and ease of access are also important concerns in land selection. Based on the overall analysis results, the five sub-criteria with the highest global weights that are the main priorities in selecting potential land for MBR housing development are in accordance with RTRW and SHM, price < Rp150,000, close to the main road, free from natural disasters, accessible to public transportation. This finding confirms that legal, economic and accessibility factors are the main dimensions that

influence the decision to select a suitable housing location for LIC and can be used as a reference in formulating housing development policies in Palembang City.

Keywords: Subsidized Housing, Low-Income Communities (LIC), Land Selection.

HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Syarif Hidayat
NIM : 03022622327002
Judul : Karakteristik Pemilihan Lahan Potensial Untuk Pembangunan
Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Menyatakan bahwa Tesis saya merupakan hasil karya sendiri didampingi tim pembimbing dan bukan hasil penjiplakan/ plagiat. Apabila ditemukan unsur penjiplakan/ plagiat dalam Tesis ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dari Universitas Sriwijaya sesuai aturan yang berlaku.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dari siapapun.



Palembang, Juli 2025



Syarif Hidayat
03022622327002

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Syarif Hidayat
NIM : 03022622327002
Judul : Karakteristik Pemilihan Lahan Potensial Untuk Pembangunan
Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Memberikan izin kepada Pembimbing dan Universitas Sriwijaya untuk mempublikasikan hasil penelitian saya untuk kepentingan akademik apabila dalam waktu satu tahun tidak mempublikasikan karya penelitian saya. Dalam kasus ini saya setuju menempatkan Pembimbing sebagai penulis korespondensi (*corresponding author*).

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Palembang, Juli 2025



Syarif Hidayat
NIM 03022622327002

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Syarif Hidayat
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 08-12-1978
Jenis Kelamin : Laki – Laki
Status : Kawin
Agama : Islam
Warga negara : Indonesia
Nomor HP : 0821 8228 9824
Email : Syarifhidayatst9824@gmail.com
Riwayat Pendidikan :

Institusi Pendidikan	Fakultas	Jurusan	Masa
SD Negeri 586 Palembang	-	-	1992
SMP Negeri 38 Palembang	-	-	1992 - 1995
STM Negeri 1 Palembang	-	Bangun Gedung	1995 - 1998
Universitas Sriwijaya	Teknik Sipil	Teknis Sipil	1998 - 2002

Demikian Riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Palembang, 14 Juli 2025

Hormat saya,



Syarif Hidayat
03022622327002

HALAMAN MOTTO

بَيْتِي جَنَّتِي (Baytī Jannatī) Rumahku adalah Surgaku,

"Di atas lahan yang dipilih dengan bijak, berdirilah hunian yang bukan sekadar bangunan, melainkan ruang yang memelihara nilai.

Dalam lingkungan yang mendukung dan suasana yang menumbuhkan cinta, menanamkan iman, serta menyalakan cahaya ilmu, rumah menjadi pangkal lahirnya generasi berakhlak, berdaya, dan berilmu—pondasi kokoh bagi masa depan bangsa."

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN MOTO	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
<i>SUMMARY</i>	xv
HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS	xvi
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	xvii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	xix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.6 Sistematika Penulisan	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu	7
2.2 Perumahan dan Pemukiman	12
2.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Lokasi Perumahan.....	13
2.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	15

2.5	Kriteria Perumahan MBR	17
2.6	Lahan	19
2.6.1.	Karakteristik Lahan	19
2.6.2.	Kriteria Lahan untuk Perumahan MBR	20
2.7	Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Lokasi Perumahan .	21
2.8	Metode Analytical Hierachy Process (AHP)	22
2.9	Populasi dan Sample	28

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Diagram Penelitian	30
3.2	Lokasi Penelitian	33
3.3	Metode Pengumpulan Data	33
3.3.1	Data Primer	33
3.3.2	Data Sekunder	34
3.4	Penentuan Kriteria dan Sub-Kriteria Penilaian	34
3.5	Pembobotan Kriteria dan Sub-Kriteria	39
3.6	Penentuan Urutan Prioritas	39
3.7	Penentuan Populasi dan Sampel	40

BAB IV DATA DAN ANALISIS

4.1.	Analisis Perhitungan dengan Menggunakan Metode AHP	41
4.2.	Penyusunan Matriks Perbandingan Berpasangan.....	42
4.3.	Urutan prioritas menggunakan Metode AHP	49

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1.	Kesimpulan	54
5.2.	Saran	55

DAFTAR PUSTAKA	58
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN	62
-----------------------	-----------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Struktur Hirarki AHP	24
Gambar 3.1. Diagram Alur Metodologi Penelitian	30
Gambar 3.2. Lokasi Penelitian	32
Gambar 3.3. Struktur AHP antara Kriteria dan Sub kriteria	39
Gambar 4.1. Urutan prioritas Kreteria Pemilihan Lahan dengan Metode AHP	51

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Kajian Penelitian Terdahulu	8
Tabel 2.2. Klasifikais MBR	16
Tabel 2.3. Skala Penilaian Perbandingan Berpasangan.....	26
Tabel 2.4. Random Indeks	27
Tabel 3.1. Contoh Kuisioner Skala Kepentingan	34
Tabel 3.2. Kriteria Penilaian	35
Tabel 3.3. Kriteria Penilaian	36
Tabel 3.4. Sub-Kriteria Penilaian	38
Tabel 3.5. Kode kriteria dan sub-kriteria penilaian dalam Metode AHP	38
Tabel 4.1. Matriks perbandingan berpasangan level kriteria dari seluruh responden.....	42
Tabel 4.2. Normalisasi matriks perbandingan berpasangan level kriteria	43
Tabel 4.3. Perhitungan eigen vector, eigen maks dan lamda maks level kriteria	44
Tabel 4.4. Matrik perbandingan berpasangan sub kriteria kondisi lahan.....	44
Tabel 4.5. Normalisasi matrik perbandingan berpasangan sub kriteria kondisi lahan.....	44
Tabel 4.6. Perhitungan eigen vector, eigen maks dan lamda maks sub kriteria aspek kondisi lahan	45
Tabel 4.7. Matrik perbandingan berpasangan sub kriteria harga	45
Tabel 4.8. Normalisasi matrik perbandingan berpasangan sub kriteria harga	45
Tabel 4.9. Perhitungan eigen vector, eigen maks dan lamda maks level sub kriteria harga	45
Tabel 4.10. Matrik perbandingan berpasangan sub kriteria aksesibilitas.....	46

Tabel 4.11. Normalisasi matrik perbandingan berpasangan level sub kriteria aksesibilitas	46
Tabel 4.12. Perhitungan eigen vector, eigen maks dan lamda maks level sub kriteria aksesibilitas	46
Tabel 4.13. Matrik perbandingan berpasangan sub kriteria aspek infrastruktur	47
Tabel 4.14. Normalisasi matrik perbandingan berpasangan sub kriteria aspek infrastruktur	47
Tabel 4.15. Perhitungan eigen vector, eigen maks dan lamda maks sub kriteria aspek infrastruktur	47
Tabel 4.16. Matrik perbandingan berpasangan sub kriteria aspek RTRW dan legalitas	48
Tabel 4.17. Normalisasi matrik perbandingan berpasangan sub kriteria aspek RTRW dan legalitas	48
Tabel 4.18. Perhitungan eigen vector, eigen maks dan lamda maks sub kriteria aspek RTRW dan legalitas	48
Tabel 4.19. Rekapitulasi nilai CR antar kriteria dan sub kriteria	48
Tabel 4.20. Rekapitulasi bobot kriteria dan sub kriteria	49
Tabel 4.21. Urutan prioritas penanganan ruas jalan dengan Metode AHP	51

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I. Kuisisioner Penelitian
- Lampiran II. Data Kuisisioner Penelitian
- Lampiran III. Foto Wawancara dengan Responden
- Lampiran IV. Contoh Foto Lahan Untuk Perumahan MBR

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan primer dan dasar manusia sekaligus hak asasi yang dijamin oleh konstitusi. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1), dinyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak atas tempat tinggal yang layak juga tercermin dalam Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (Sustainable Development Goals/SDGs), khususnya pada tujuan ke-11 yang bertujuan mewujudkan kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan (UNDP, 2015).

Namun, permasalahan keterjangkauan perumahan masih menjadi tantangan besar di Indonesia, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Meningkatnya harga tanah, keterbatasan daya beli, serta ketimpangan tata ruang telah menyebabkan banyak masyarakat tinggal di kawasan kumuh atau tidak memiliki tempat tinggal tetap. Menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), backlog perumahan nasional masih mencapai lebih dari 12,7 juta unit pada tahun 2023 (Kementerian PUPR, 2023). Hal ini menunjukkan bahwa penyediaan rumah layak huni belum dapat mengimbangi pertumbuhan permintaan, terutama di wilayah perkotaan yang terus berkembang.

Sebagai langkah konkret, pemerintah telah meluncurkan berbagai program perumahan, termasuk **Program Sejuta Rumah** pada 2015. Program ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah layak bagi MBR. Namun seiring peningkatan kebutuhan dan dinamika sosial-ekonomi, pemerintah di bawah kepemimpinan Presiden Prabowo Subianto meluncurkan **Program 3 Juta Rumah** pada 21 Oktober 2024 (Liputan6, 2024). Program ini menargetkan pembangunan tiga juta unit rumah per tahun, dengan alokasi 70% bagi MBR. Program ini diperkuat dengan skema pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya

(BSPS) yang bertujuan mempercepat kepemilikan rumah bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (Kementerian PUPR, 2024).

Meski dukungan regulasi dan pembiayaan telah tersedia, keberhasilan pembangunan rumah subsidi sangat bergantung pada aspek ketersediaan lahan yang layak. Pemilihan lokasi lahan merupakan aspek penting karena memengaruhi biaya konstruksi, harga jual rumah, hingga kenyamanan dan mobilitas penghuni (Indriyanti & Susilo, 2020). Dalam Permen PUPR No. 1 Tahun 2021 tentang Standar Harga Satuan Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun, disebutkan bahwa harga jual rumah subsidi ditentukan berdasarkan beberapa parameter, salah satunya adalah nilai lahan. Harga lahan sangat bergantung pada kedekatan dengan pusat kota, aksesibilitas, infrastruktur, serta tata ruang wilayah (Hasan, 2022).

Fenomena ini terlihat nyata di Kota Palembang, salah satu kota metropolitan di Pulau Sumatera. Kota ini memiliki peran strategis sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, dan jasa. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Palembang, jumlah penduduk pada tahun 2023 mencapai 1.707.966 jiwa, dengan laju pertumbuhan penduduk sekitar 1,14% per tahun (BPS Kota Palembang, 2023). Pertumbuhan penduduk ini meningkatkan kebutuhan terhadap hunian yang layak, sementara ketersediaan lahan di wilayah pusat kota semakin terbatas. Kenaikan harga tanah memaksa pengembang perumahan untuk memperluas pembangunan ke wilayah pinggiran yang memiliki harga lahan lebih rendah.

Namun, pembangunan di wilayah pinggiran membawa tantangan tersendiri. Banyak kawasan belum dilengkapi dengan infrastruktur dasar seperti jalan, air bersih, sanitasi, dan transportasi umum (Yunus & Fikri, 2021). Meskipun harga lahan lebih murah, kawasan tersebut belum tentu memenuhi kriteria hunian yang layak dan berkelanjutan dalam jangka panjang. Oleh karena itu, pengembang harus mempertimbangkan banyak aspek dalam pemilihan lokasi lahan. Ketepatan dalam menentukan lokasi akan memengaruhi kelayakan proyek, baik dari sisi sosial, lingkungan, maupun ekonomi.

Berbagai penelitian sebelumnya menegaskan pentingnya kriteria pemilihan lahan. Studi oleh Azandi (2021) di Kota Pekanbaru menunjukkan bahwa faktor seperti kedekatan dengan tempat kerja, ketersediaan transportasi umum, bebas dari

risiko bencana, dan harga tanah yang terjangkau menjadi indikator utama dalam menentukan lokasi hunian MBR. Sementara itu, Juliardi (2021) dalam penelitiannya di Kota Pontianak menggunakan pendekatan **Analytical Hierarchy Process (AHP)** untuk mengevaluasi prioritas lokasi hunian vertikal berdasarkan lima kriteria utama: politik, infrastruktur, sosial, lahan, dan lingkungan.

Metode **AHP** adalah metode kuantitatif yang digunakan untuk membantu pengambilan keputusan multikriteria. Metode ini memanfaatkan proses *pairwise comparison* untuk mengukur bobot relatif dari setiap kriteria yang digunakan dalam proses pengambilan keputusan (Saaty, 1980). AHP sangat sesuai digunakan dalam konteks pemilihan lahan karena dapat membantu menyusun hierarki prioritas berdasarkan kombinasi berbagai faktor yang saling memengaruhi. Dalam dunia perumahan, AHP telah digunakan dalam banyak studi untuk menentukan lokasi terbaik berdasarkan preferensi pengguna atau pengembang (Tursina & Rahmayani, 2019).

Dalam konteks pembangunan rumah subsidi di Kota Palembang, pendekatan berbasis AHP sangat penting karena pengembang perlu mempertimbangkan berbagai faktor yang tidak hanya teknis tetapi juga bersifat spasial dan sosial. Pengambilan keputusan yang tidak tepat dalam pemilihan lahan dapat berdampak pada rendahnya daya serap pasar, tingginya biaya operasional, atau ketidaksesuaian dengan kebutuhan MBR. Oleh karena itu, dibutuhkan sebuah kajian mendalam dari sudut pandang pengembang perumahan yang memiliki pengalaman dan pengetahuan langsung dalam proses pemilihan lokasi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menentukan prioritas kriteria pemilihan lahan potensial untuk pembangunan perumahan MBR di Kota Palembang berdasarkan sudut pandang pengembang perumahan (developer) menggunakan pendekatan AHP. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan praktis bagi pengembang dan juga menjadi rekomendasi bagi pemerintah daerah dalam mendukung implementasi Program 3 Juta Rumah secara efektif, efisien, dan tepat sasaran. Dengan demikian, penelitian ini memiliki kontribusi teoritis dan praktis dalam mendukung penyediaan perumahan layak dan terjangkau

bagi masyarakat berpenghasilan rendah, khususnya di wilayah perkotaan yang sedang berkembang seperti Kota Palembang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Apa saja kriteria yang mempengaruhi pemilihan lahan untuk pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Palembang?
2. Bagaimana urutan prioritas kriteria pemilihan lahan yang potensial untuk pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Palembang?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengidentifikasi kriteria yang berpengaruh terhadap pemilihan lahan untuk pembangunan perumahan bagi MBR di Kota Palembang.
2. Untuk menyusun urutan prioritas kriteria pemilihan lahan yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan bagi MBR.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah:

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang perencanaan tata ruang dan perumahan. Dengan menggunakan metode Analytical Hierarchy Process (AHP), penelitian ini memperkaya literatur terkait metode pengambilan keputusan multikriteria dalam studi pemilihan lahan untuk perumahan MBR.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh para pengembang perumahan dan pelaku pembangunan lainnya sebagai panduan dalam menentukan lokasi pembangunan rumah subsidi yang strategis, layak huni, dan sesuai dengan kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

3. Manfaat Kebijakan

Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah, khususnya Pemerintah Kota Palembang dan Kementerian PUPR, dalam merumuskan kebijakan dan program pembangunan perumahan MBR yang lebih terarah, efisien, dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta mendukung pelaksanaan Program 3 Juta Rumah dari pemerintah pusat.

1.5 Ruang Lingkup Penulisan

Untuk menjaga fokus penelitian agar tidak melebar dari topik utama, ruang lingkup kajian ini ditetapkan sebagai berikut:

1. Alternatif lokasi lahan yang dianalisa dalam penelitian ini adalah Kota Palembang dengan luas 400.61km².
2. Metode analisa yang digunakan pada penelitian ini (untuk menentukan lokasi lahan permukiman yang paling layak) adalah metode AHP (*Analitycal Hierarchy Process*)
3. Kriteria pertimbangan yang menjadi parameter masukan meliputi:
 - a). Ketersediaan lahan menurut RTRW di Kota Palembang tahun 2023.
 - b). Kondisi lahan, meliputi: i) potensi bencana, ii) menimbun atau tidak, iii) daya dukung tanah, iv) intensitas penggunaan lahan
 - c). Akses, meliputi: i) jaringan air bersih, ii) air limbah, iii) listrik, dan iv) jalan,
 - d). Infrastruktur, meliputi: i) tempat kerja, ii) pasar, iii) sekolah, iv) fasilitas umum
 - e). Sosial dan ekonomi, meliputi: i) kepadatan penduduk, ii) harga lahan, iv) harga rumah

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyelesaian penelitian ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bagian bab yang menjelaskan secara umum tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian serta ruang lingkup penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini menguraikan tentang studi pustaka dan literatur yang dapat dijadikan dasar dalam penentuan metodologi yang digunakan serta pembahasan dari hasil penelitian.

III METODOLOGI PENELITIAN

Pada Bab III dikemukakan tentang lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab IV akan membahas hasil yang akan didapatkan dari pengolahan data dengan menggunakan metode AHP.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab V berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian beserta masukan yang dapat diberikan berdasarkan pengalaman peneliti selama melakukan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, H. A., & Rudiarto, I., 2017. *Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau Di Kota Semarang*. Jurnal Pengembangan Kota, 5(2), 104-111.
- Adyatma, M. R., & Hadi, T. S., 2021. *Analisis Penentuan Lokasi Perumahan oleh Developer Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Sekitar Kawasan Industri*. Jurnal Kajian Ruang Vol. 1 No. 2 September 2021 <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kr>.
- Auliandri, H., Wulandari, A., & Septianti, A., 2021. *Faktor yang Berpengaruh Terhadap Perkembangan Kawasan Pemukiman Kel. Siantan Tengah Kec. Pontianak Utara*. <http://jurnal.untan.ac.id/index.php/JMHMS/article/view/51720>.
- Azandi, R., 2021. *Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Kecamatan Tampan)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- _____. (2021). *Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan MBR di Kecamatan Tampan, Pekanbaru*.
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Palembang. (2023). *Jumlah Penduduk Kota Palembang Tahun 2023*.
- _____. (2023). *Kota Palembang Dalam Angka 2023*. Palembang: BPS.
- Chamid, A. A. dan Murti, A. C., 2017. *Kombinasi Metode AHP dan TOPSIS Pada Sistem Pendukung Keputusan*. Prosiding SNATIF ke-4 Tahun 2017.
- Farizki, M., & Anurogo, W., 2017. *Pemetaan Kualitas Permukiman dengan Menggunakan Penginderaan Jauh dan SIG di kecamatan Batam Kota, Batam*. Majalah Geografi Indonesia, 31(1), 39. <http://doi.org/10.22146/mgi.24231>
- Haidir, H., & Rudiarto, I. (2019). *Lahan potensial permukiman di Kota Semarang*. Tataloka, 21(4), 575.
- Hasan, S. (2022). *Analisis Strategi Penentuan Lokasi Lahan untuk Perumahan Subsidi di Kawasan Perkotaan*. Jurnal Permukiman dan Lingkungan Binaan, 10(1), 88–95.
- Indriyanti, R. & Susilo, H. (2020). *Kajian Kelayakan Ekonomi dan Lingkungan dalam Pengembangan Perumahan Subsidi*. Jurnal Rekayasa Sosial dan Ekonomi, 9(3), 132–144.

- Infobanknews. (2024). *Presiden Prabowo Canangkan Program 3 Juta Rumah per Tahun*. Diakses dari <https://infobanknews.com>
- Infobanknews. (2024). *Peluncuran Program Tiga Juta Rumah oleh Presiden Prabowo*.
- Istikhomah, A. A. & Manaf, A., 2021. *Alternatif Lokasi Perumahan oleh Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Ngaliyan*. E-ISSN: 2338-3526, available online at: <http://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/index>.
- Juliardi, R. (2021). *Penentuan Prioritas Lokasi Hunian Vertikal untuk MBR di Kota Pontianak Menggunakan AHP*.
- Juliardi, R., Hamid, A., Elvira., & Rustamaji, R. M., 2021. *Penentuan Prioritas Lokasi Pembangunan Hunian Vertikal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Metode Analytical Hierarchy Process di Kota Pontianak*. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jtsuntan/article/view/44491>.
- Kalesaran, R. C., Mandagi, R. J., & Waney, E. Y., 2013. *Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado*. Jurnal Ilmiah Media Engineering, 3(3).
- Kementerian PUPR, 2016. “*Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat*.”
- _____. (2021). *Permen PUPR No. 1 Tahun 2021 tentang Kriteria MBR dan Harga Jual Rumah Subsidi*.
- _____. (2023). *Data Backlog Perumahan Nasional*.
- _____. (2023). *Laporan Capaian Backlog Perumahan Nasional*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perumahan.
- _____. (2024). *Pedoman Pelaksanaan Program 3 Juta Rumah Tahun 2024–2029*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perumahan.
- Kholidani A.F.R., Puspitasari, D. I., & Qur’ana, T. W., 2019. *Rancang Bangun Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Perumahan Dengan Metode AHP Dan GIS*. Technologia: Jurnal Ilmiah, 10 (2), 96-100.
- Liputan6. (2024). *Prabowo Resmi Canangkan Program 3 Juta Rumah*. Diakses pada 21 Oktober 2024.
- _____. (2024). *Presiden Resmi Luncurkan Program 3 Juta Rumah untuk Rakyat*. Diakses dari <https://www.liputan6.com>

- Muhardono, A. dan Isnanto, R.R., 2014. *Penerapan Metode AHP dan Fuzzy Topsis Untuk Sistem Pendukung Keputusan Promosi Jabatan*. Jurnal Sistem Informasi Bisnis, 2, pp.108–115.
- Mulyono, A.T., 2007. *Model Monitoring dan Evaluasi Pemberlakuan Standar Mutu Perkerasan Jalan Berbasis Pendekatan Sistemik*. Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia.
- Permen PUPR No. 1 Tahun 2021. *Tentang Standar Harga Satuan Rumah Umum Tapak dan Rumah Susun*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Rouhani, S., Ghazanfari, M. dan Jafari, M., 2012. *Evaluation Model of Business Intelligence for Enterprise Systems Using Fuzzy TOPSIS*. Expert Systems with Applications, 39 (3), pp. 3764-3771. Available at : <http://dx.doi.org/10.1016/j.eswa.2011.09.074>.
- Saaty, T. L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process*. New York: McGraw-Hill.
- _____. 2000. *Fundamentals of Decision Making and Priority Theory With The Analytic Hierarchy Process*, 6th ed., vol. 6. Pittsburgh: RWS Publications.
- Saaty, T. L. and L. G. Vargas, 2006. *Decision Making With The Analytic Network Process*, vol. 282. Switzerland: Springer, 2006.
- Saputra, D. P. D., Rachmawati, R. & Mei, E. T. W. (2016). *Penentuan Prioritas Lokasi Perumahan di Kecamatan Kasihan dengan Menggunakan Sistem Informasi Geografis*. <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/94026>.
- Sumarwanto, 2014. *Pengaruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Pemukiman Kumuh terhadap Tata Ruang Wilayah di Semarang*. Serat Acitya – Jurnal Ilmiah UNTAG Semarang.
- Turban. 2001. *Decision Support System and Intelligent System (Sistem Pendukung Keputusan dan Sistem Cerdas)*. Yogyakarta, Andi
- Tursina, A. & Rahmayani, D. (2019). *AHP dalam Penentuan Lokasi Perumahan Subsidi Berkelanjutan di Daerah Perkotaan*. Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan, 21(1), 25–33.
- UU Republik Indonesia, (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- UNDP. (2015). *Sustainable Development Goals*. Diakses dari <https://www.undp.org/sdgs>
- Yunus, R., & Fikri, R. (2021). *Evaluasi Infrastruktur Dasar pada Kawasan Perumahan Pinggiran Kota*. Jurnal Wilayah dan Kota, 18(4), 303–314.

Zandi, M. A. (2021). *Penilaian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pekanbaru*. Jurnal Ilmiah Tata Ruang, 13(2), 45–57.