

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan, yang memiliki peran penting dalam menunjang keberlangsungan hidup. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung secara fisik dari berbagai kondisi lingkungan seperti cuaca dan ancaman eksternal, tetapi juga sebagai ruang yang memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuninya. Selain itu, rumah menjadi tempat utama dalam membangun dan membina kehidupan keluarga, menjalin interaksi sosial antar anggota keluarga maupun dengan lingkungan sekitar, serta berperan dalam proses pembentukan identitas sosial individu sebagai bagian dari masyarakat. (Astrid et al., 2021)

Dalam UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1) ditegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta memperoleh pelayanan kesehatan. Pada peraturan lain yang terdapat dalam UU No. 1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan kawasan permukiman serta UU No. 20 Tahun 2011 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak menempati, menikmati dan memiliki rumah yang layak huni, terjangkau dan berada dalam lingkungan yang sehat, aman dan teratur (B & Sadriah, 2020)

Meskipun rumah adalah kebutuhan dasar, kenyataannya masih banyak masyarakat di Indonesia yang belum memiliki rumah layak huni. Hal ini disebabkan

oleh pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan kebutuhan rumah sebagai kebutuhan pokok manusia juga mengalami peningkatan. Sehingga menyebabkan terjadinya *backlog* perumahan. *Backlog* adalah kondisi adanya kesenjangan antara jumlah rumah yang tersedia dengan jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat (Hanifa et al., 2022)

Perhitungan *backlog* perumahan di Indonesia dapat dilakukan melalui dua pendekatan yang berbeda. Pertama, menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *backlog* dihitung berdasarkan konsep kependhungan. Konsep ini menilai kekurangan rumah dari jumlah keluarga yang belum menempati satu unit hunian secara layak, baik itu rumah pribadi, rumah sewa atau kontrak, maupun rumah milik kerabat, selama mereka memiliki kepastian tempat tinggal. Kedua, Badan Pusat Statistik menggunakan pendekatan kepemilikan rumah dalam menghitung *backlog*. Dalam perspektif ini, *backlog* merujuk pada persentase rumah tangga yang belum memiliki rumah milik sendiri. Artinya, meskipun sebuah keluarga sudah tinggal di rumah yang layak huni, namun masih berstatus menyewa atau menumpang, mereka tetap dikategorikan sebagai bagian dari *backlog* perumahan (Hanifa et al., 2022)

Berdasarkan data Kementerian PUPR jumlah *backlog* pada pertengahan tahun 2025 mencapai 12 juta rumah. Tingginya angka *backlog* dipengaruhi oleh sejumlah faktor. Pertama, kebutuhan akan hunian terus meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk, sementara kapasitas penyediaan perumahan belum mampu mengimbangi laju permintaan tersebut. Kedua, intensitas pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan menyebabkan harga tanah terus naik, yang pada akhirnya membuat harga rumah ikut

meningkat. Kondisi ini menyulitkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan kebutuhan akan hunian merupakan tanggung jawab pemerintah untuk memastikan seluruh warga memperoleh rumah secara adil. Bagi kelompok ekonomi atas, akses terhadap rumah relatif mudah dipenuhi. Namun, bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan kelompok menengah, kepemilikan rumah menjadi tantangan yang sulit dicapai. Dalam menjawab tantangan tersebut, pemerintah membuat berbagai program perumahan rakyat, salah satunya adalah program perumahan subsidi. Program ini dibuat dalam rangka memenuhi ketersediaan rumah bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini dijalankan melalui skema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) (Azaria et al., 2020). Hal ini diharapkan dapat menjadi solusi bagi kelompok masyarakat yang kesulitan mengakses kepemilikan rumah.

Realisasi program rumah subsidi di Indonesia masih jauh untuk mengatasi angka *backlog* yang ada. Pada pertengahan september 2025 Realisasi program rumah subsidi mencapai 221.047 unit dengan target 350.000 unit untuk tahun 2025. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan besar antara kebutuhan perumahan dengan ketersediaan rumah yang ada, rumah subsidi yang seharusnya menjadi solusi justru masih sulit diakses oleh masyarakat. Walaupun ada rencana dari pemerintah untuk merealisasikan program 3 juta rumah, akan tetapi saat ini masih belum dapat dipenuhi.

Hal ini yang mendorong pemerintah daerah untuk menjadikan peningkatan kualitas perumahan sebagai agenda utama pembangunan.

Kota Padang sebagai ibukota dari provinsi Sumatera Barat memiliki jumlah penduduk yang padat, dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk Kota/Kabupaten di Sumatera Barat Tahun 2025

No	Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk
1	Kab. Kepulauan Mentawai	94,05
2	Kab. Pesisir Selatan	540,38
3	Kab. Solok	415,44
4	Kab. Sijunjung	249,79
5	Kab. Tanah Datar	392,74
6	Kab. Padang Pariaman	467,04
7	Kab. Agam	566,76
8	Kab. Lima Puluh Kota	405,71
9	Kab. Pasaman	322,93
10	Kab. Solok Selatan	198,51
11	Kab. Dharmasraya	248,11
12	Kab. Pasaman Barat	462,79
13	Kota Padang	965,05
14	Kota Solok	81,06
15	Kota Sawahlunto	69,70
16	Kota Padang Panjang	60,26
17	Kota Bukittinggi	125,92
18	Kota Payakumbuh	148,60
19	Kota Pariaman	99,44
Jumlah		5.914.030

Sumber : BPS Sumatera Barat 2025

Berdasarkan tabel 1.1 jumlah penduduk Kota Padang pada tahun 2025 adalah 965,005 ribu jiwa (BPS Sumatera Barat, 2025) dan jumlah ini akan meningkat setiap tahunnya. Peningkatan jumlah penduduk ini berdampak pada meningkatnya permintaan rumah di Kota Padang.

Berdasarkan dokumen RP3KP Provinsi Sumatera Barat Tahun 2016–2035

Proyeksi kebutuhan rumah di Provinsi Sumatera Barat dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. 2 Proyeksi Kebutuhan Rumah di Kota/Kab di Sumatera Barat Tahun 2025

No	Kabupaten/Kota	Kebutuhan Rumah
1	Kab. Kepulauan Mentawai	25.576
2	Kab. Pesisir Selatan	85.474
3	Kab. Solok	70.888
4	Kab. Sijunjung	46.487
5	Kab. Tanah Datar	72.372
6	Kab. Padang Pariaman	85.941
7	Kab. Agam	117.849
8	Kab. Lima Puluh Kota	89.286
9	Kab. Pasaman	53.614
10	Kab. Solok Selatan	44.205
11	Kab. Dharmasraya	56.451
12	Kab. Pasaman Barat	114.993
13	Kota Padang	174.280
14	Kota Solok	14.595
15	Kota Sawahlunto	14.418
16	Kota Padang Panjang	7.413
17	Kota Bukittinggi	29.843
18	Kota Payakumbuh	36.340
19	Kota Pariaman	25.275
Jumlah		1.165.301

Sumber: Dokumen RP3KP Provinsi Sumatera Barat Tahun 2016.

Berdasarkan tabel 1.2 dapat dilihat kebutuhan rumah di Kota Padang diperkirakan mencapai 174.280 unit pada tahun 2025. Di sisi lain, realisasi pembangunan rumah subsidi di Kota Padang masih terbatas. Pada pertengahan 2025, penyaluran rumah subsidi melalui skema KPR FLPP di Sumatera Barat hanya mencapai 1.857 unit, dengan Kota Padang sebagai penerima terbanyak yaitu sebanyak

443 unit (Perkim.id, 2020), angka ini tentu masih jauh dari kebutuhan yang ada. Situasi ini menunjukkan adanya ketimpangan antara kebutuhan dan ketersediaan rumah.

Permasalahan perumahan tidak hanya terbatas pada aspek ketersediaan, tetapi juga pada aspek pemanfaatannya di lapangan. Banyak rumah subsidi yang tidak ditempati karena kondisi yang tidak layak, fasilitas kurang memadai dan lokasi yang tidak strategis. Selain itu, muncul fenomena penyalahgunaan pemanfaatan program rumah subsidi, dimana rumah subsidi tidak dihuni oleh pemilik, melainkan disewakan kepada orang lain. Bahkan dalam kasus lain, ada masyarakat yang sudah memiliki rumah sebelumnya namun tetap membeli rumah subsidi yang kemudian dijadikan aset investasi dengan cara disewakan. Hal ini jelas bertentangan dengan tujuan awal program rumah subsidi yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum memiliki rumah. Sebagaimana yang diatur dalam Permen PUPR No 20/M/2019 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah, meskipun dalam Pasal 74 Ayat (5) memperbolehkan rumah subsidi disewakan dengan syarat dan kondisi tertentu.

Studi mengenai implementasi dan penyewaan rumah subsidi sebelumnya sudah banyak dibahas oleh peneliti sebelumnya. (Maslita, 2021) melakukan penelitian tentang transaksi sewa-menyewa rumah KPR subsidi dan hukum sewa-menyewa rumah KPR dalam perspektif Ijarah Bil Manfaah di Desa Kajhu Kecamatan Bitussalam Kabupaten Aceh Besar. Lebih lanjut, (Aprihesi, 2024) telah meneliti Implementasi Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Padang. Selanjutnya penelitian oleh (Agung & Parmadi, 2018) meneliti tentang Implementasi

kebijakan program rumah bersubsidi di kecamatan banjar kabupaten Buleleng. Berdasarkan penelusuran mengenai penelitian relevan diatas, berbagai penelitian sebelumnya lebih banyak membahas implementasi kebijakan rumah subsidi, kepatuhan hukum, efektivitas program, serta aspek teknis pengelolaan perumahan. Namun, kajian sosiologis mengenai alasan pemilik menyewakan rumah subsidi masih sangat minim. Penelitian-penelitian tersebut belum menjawab pertanyaan penting: bagaimana individu yang telah memiliki rumah sebelumnya dapat memperoleh rumah subsidi? Apa alasan di balik keputusan menyewakan rumah subsidi? Dan bagaimana teori sosiologi, khususnya teori pilihan rasional, dapat menjelaskan tindakan tersebut sebagai bentuk kalkulasi rasional aktor dalam memanfaatkan celah kebijakan.

Urgensi penelitian ini semakin kuat mengingat perkembangan hunian subsidi di Kota Padang, khususnya Kawasan Air Pacah, yang terus meningkat seiring dengan pembangunan pusat pemerintahan kota. Lonjakan pembangunan perumahan dan tingginya mobilitas penduduk menjadikan rumah subsidi sebagai komoditas yang menarik, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai instrumen investasi. Pada saat yang sama, angka *backlog* perumahan masih tinggi, sehingga penyalahgunaan rumah subsidi memperburuk akses hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Fenomena penyewaan rumah subsidi tidak hanya sekadar pelanggaran administratif, tetapi merupakan bentuk tindakan sosial yang penuh perhitungan dan rasionalisasi. Pemilik rumah melakukan kalkulasi untung-rugi, mempertimbangkan kondisi ekonomi keluarga, memanfaatkan celah kebijakan, dan merespon dinamika

pasar sewa. Dalam konteks ini, teori pilihan rasional menjadi relevan untuk memahami alasan dan strategi aktor terhadap rumah subsidi.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai proses perolehan rumah subsidi oleh pemilik yang sebelumnya telah memiliki hunian lain dan alasan penyewaan rumah subsidi oleh pemilik. Penelitian ini tidak hanya memiliki kontribusi akademik dalam kajian sosiologi pembangunan dan sosiologi perkotaan, tetapi juga bermanfaat bagi pemerintah dalam mengevaluasi pelaksanaan program rumah subsidi agar lebih tepat sasaran.

1.2 Rumusan Masalah

Rumah subsidi dirancang sebagai tempat tinggal yang layak dan bentuk perlindungan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, dalam praktiknya sering terjadi pelanggaran dalam pemanfaatan program tersebut, sehingga menggeser tujuan utama program rumah subsidi. Banyak kasus menunjukkan rumah subsidi justru dimiliki oleh masyarakat yang sebelumnya sudah memiliki rumah, bahkan oleh kelompok berpenghasilan menengah atas. Fenomena ini memperlihatkan adanya celah dalam sistem verifikasi, sehingga rumah subsidi jatuh ke tangan pihak yang sebenarnya tidak menjadi sasaran utama kebijakan program rumah subsidi.

Selain itu, tidak sedikit rumah subsidi yang setelah dibeli tapi tidak ditempati, melainkan dialihfungsikan sebagai aset ekonomi, seperti disewakan atau dijadikan sebagai alat investasi. Akibatnya, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

mengalami kesulitan dalam membeli rumah subsidi karena distribusinya yang tidak tepat sasaran.

Dengan kondisi yang ada saat ini, rumusan masalah dari penelitian ini adalah **Alasan Pemilik Rumah Subsidi Menyewakan Rumahnya Kepada Orang Lain di Perumahan Kandis Asri, Kelurahan Air Pacah Kota Padang**

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Untuk mendeskripsikan alasan penyewaan rumah subsidi oleh pemilik di Perumahan Kandis Asri

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mendeskripsikan proses perolehan rumah subsidi oleh pemilik yang sebelumnya telah memiliki hunian lain
2. Untuk mendeskripsikan alasan penyewaan rumah subsidi oleh pemilik di Perumahan Kandis Asri

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Akademis

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan dan menambah literatur khususnya di bidang sosiologi pembangunan



2. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta bahan referensi karya ilmiah bagi peneliti selanjutnya yang membahas tentang isu terkait kebijakan perumahan, maupun pemanfaatan rumah subsidi.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau masukan bagi masyarakat mengenai dinamika kepemilikan dan praktik penyewaan agar lebih bijak dalam memanfaatkan program rumah subsidi.

1.5 Tinjauan pustaka

1.5.1 Konsep Alasan

Alasan dapat dipahami sebagai bentuk pertimbangan yang rasional dan reflektif yang dijadikan dasar seseorang dalam mengambil keputusan atau melakukan suatu tindakan secara sadar. Berbeda dengan perilaku yang spontan atau impulsif, tindakan yang dilandasi oleh alasan menunjukkan adanya proses berpikir yang mempertimbangkan tujuan, nilai-nilai, serta konsekuensi sosial dari perbuatan tersebut. Oleh karena itu, alasan berfungsi sebagai kerangka rasional yang memungkinkan untuk dipahami dan dinilai secara logis (Alvarez, 2018)

Alasan bukan hanya sebagai landasan untuk bertindak, tetapi juga memiliki peran interaktif dalam konteks sosial. Individu bertindak bukan semata-mata untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, melainkan juga untuk menyampaikan pesan atau nilai kepada orang lain melalui tindakannya. Tindakan sosial memerlukan makna subjektif dan ditujukan kepada orang lain. Hal ini menandakan bahwa alasan bertindak

melibatkan proses refleksi yang menempatkan pelaku dalam hubungan sosial, serta mencerminkan interpretasi terhadap situasi yang sedang dihadapi.

Dalam penelitian ini, konsep alasan digunakan untuk memahami bagaimana pemilik rumah subsidi mengambil keputusan untuk menyewakan rumahnya. Tindakan tersebut tidak hanya didasarkan pada kebutuhan ekonomi, tetapi juga mempertimbangkan kondisi sosial, peluang yang tersedia, serta interpretasi individu terhadap kebijakan yang ada.

1.5.2 Konsep Sewa

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan sewa sebagai pemanfaatan suatu barang atau jasa dengan memberikan pembayaran sejumlah uang, atau uang itu sendiri yang dibayarkan. Penyewaan disisi lain adalah istilah yang menggambarkan kegiatan atau cara dalam menyewakan atau menyewa. Lebih lanjut, sewa juga apat merujuk pada kompensasi finansial yang diberikan untuk pengguna ruang yang tidak terpakai, yang pembyarannya dapat dilakukan dimuka atau dibelakang, sesuai dengan perjanjian yang disepakati (Gunadi & Angeline, 2023)

Menurut hukum positif, perjanjian sewa menyewa seperti halnya jual-beli, adalah perjanjian konsensual. Artinya, perjanjian tersebut sah dan mengikat sejak kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga sewa. Pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada penyewa agar dapat digunakan, sementara pihak penyewa wajib membayar harga sewa. Penyerahan barang dalam sewa-menyewa berbeda dengan jual beli, dalam sewa-

menyewa, barang hanya diserahkan untuk digunakan bukan untuk dimiliki sepenuhnya. Dengan demikian, penyerahan barang hanya bersifat menyerahkan hak penggunaan atas barang tersebut.

Selain itu, praktik sewa juga dapat mencerminkan dinamika stratifikasi sosial dalam masyarakat. Individu yang memiliki aset cenderung berada pada posisi yang lebih menguntungkan dibandingkan dengan mereka yang tidak memiliki aset. Dalam konteks ini, sewa menjadi salah satu mekanisme distribusi akses terhadap sumber daya, khususnya dalam hal kepemilikan hunian.

Dalam penelitian ini, konsep sewa digunakan untuk memahami bagaimana rumah subsidi yang seharusnya digunakan sebagai tempat tinggal justru dialihfungsikan menjadi aset ekonomi. Praktik ini menunjukkan adanya pergeseran fungsi rumah dari kebutuhan dasar menjadi komoditas yang dapat dimanfaatkan untuk memperoleh keuntungan.

1.5.3 Konsep Subsidi

Subsidi merupakan bentuk bantuan, baik berupa uang maupun komoditas, yang umumnya diberikan oleh pemerintah kepada individu, kelompok, atau masyarakat. Milton H. Spencer dan Orley M. Amos, Jr. Dalam bukunya *Contemporary economics* menjelaskan bahwa subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah dalam bentuk apapun kepada rumah tangga atau perusahaan dengan tujuan tertentu, salah satunya untuk meringankan beban penerima. Secara sederhana, subsidi dapat dipahami sebagai dukungan atau insentif finansial. Bentuk subsidi bisa beragam, mulai dari uang

tunai, barang, kebutuhan pokok, hingga keringanan biaya. Umumnya, penerima subsidi adalah masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Dana subsidi bersumber dari pajak yang dikumpulkan pemerintah, sehingga hasil pungutan pajak tersebut kembali dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat melalui berbagai program subsidi (Setiono et al., 2023).

Namun, dalam praktiknya, kebijakan subsidi seringkali menghadapi berbagai tantangan, seperti ketidaktepatan sasaran, penyalahgunaan, serta lemahnya pengawasan. Kondisi ini menyebabkan subsidi yang seharusnya diperuntukkan bagi kelompok tertentu justru dimanfaatkan oleh pihak yang tidak berhak. Fenomena ini menunjukkan adanya celah dalam implementasi kebijakan yang dapat dimanfaatkan oleh individu untuk kepentingan pribadi.

Dalam penelitian ini, konsep subsidi digunakan untuk memahami bagaimana kebijakan rumah subsidi tidak selalu berjalan sesuai dengan tujuan awalnya. Penyewaan rumah subsidi oleh pemilik menunjukkan adanya deviasi dalam pemanfaatan program, yang dapat dijelaskan melalui pendekatan sosiologis terhadap tindakan individu.

1.5.4 Konsep Rumah Subsidi

Rumah subsidi merupakan salah satu program pemerintah yang bertujuan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau golongan menengah kebawah untuk memiliki hunian melalui fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi. Program ini diselenggarakan melalui kerja sama antara pemerintah

dengan pihak pengembang, dimana harga rumah yang ditawarkan lebih terjangkau dibandingkan rumah komersial pada umumnya, karena mendapat dukungan berupa kemudahan pembiayaan, keringanan bunga kredit, maupun potongan harga tertentu (Wibowo et al., 2022)

Program rumah subsidi di Indonesia dirancang untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memiliki hunian yang layak dan terjangkau. Terdapat beberapa tipe rumah subsidi yang umum dikenal, yaitu Rumah Sederhana Sehat (RSH), Rumah Sederhana Susun (RSS), dan Rumah Sederhana (RS). Rumah Sederhana biasanya berukuran tipe 21 hingga 36, dan diperuntukkan bagi keluarga kecil hingga menengah yang memenuhi kriteria seperti penghasilan sesuai batas yang ditetapkan pemerintah, yaitu belum pernah memiliki rumah sebelumnya, belum menerima bantuan subsidi, serta memiliki pekerjaan atau usaha yang stabil minimal satu tahun. Rumah Sederhana Susun berupa hunian vertikal atau apartemen sederhana yang sering dipilih oleh masyarakat perkotaan, khususnya kalangan muda dan pekerja yang menginginkan hunian praktis di pusat kota dengan persyaratan yang berupa seperti RSH. Sedangkan Rumah Sederhana mencakup berbagai tipe mulai dari tipe 36 hingga tipe yang lebih besar, ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan terbatas yang memerlukan rumah terjangkau dengan ukuran dan spesifikasi yang beragam.

Keseluruhan program ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi sebelumnya, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup mereka melalui akses rumah yang layak dan terjangkau. Pemerintah

melalui berbagai skema pembiayaan dan koordinasi dengan sektor perumahan terus mengupayakan peningkatan ketersediaan rumah subsidi dengan beragam tipe sesuai kebutuhan masyarakat (Adawiyah Harahap et al., 2024)

Namun, dalam praktiknya, rumah subsidi tidak selalu digunakan sesuai dengan tujuan awalnya. Beberapa pemilik justru memanfaatkan rumah tersebut sebagai aset investasi dengan cara menyewakannya kepada pihak lain. Fenomena ini menunjukkan adanya pergeseran makna rumah dari kebutuhan dasar menjadi komoditas ekonomi.

Dalam penelitian ini, konsep rumah subsidi digunakan untuk menganalisis bagaimana kebijakan yang bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah justru dimanfaatkan secara berbeda oleh individu. Hal ini menjadi penting untuk dikaji dalam perspektif sosiologi, karena mencerminkan interaksi antara kebijakan publik dan tindakan sosial individu.

1.5.5 Tinjauan Sosiologis

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori pilihan rasional ditawarkan oleh James Coleman. Teori ini berangkat dari pandangan bahwa masyarakat tersusun atas individu-individu yang bertindak secara sadar dan terarah untuk mencapai tujuan tertentu. Menurut (Coleman, 1990) tindakan sosial pada dasarnya merupakan hasil dari pilihan yang dilakukan individu berdasarkan pertimbangan rasional terhadap berbagai alternatif yang tersedia. Dengan kata lain, setiap individu dipandang sebagai aktor yang mempertimbangkan manfaat dan kerugian dari setiap keputusan yang diambil

Coleman menjelaskan bahwa tindakan manusia tidak terjadi secara kebetulan, melainkan melalui proses berpikir yang melibatkan tiga komponen utama, yaitu aktor (*actor*), sumber daya (*resources*), hubungan sosial (*social relations*). Aktor menggunakan sumber daya yang dimiliki untuk mencapai tujuannya dan berinteraksi dengan aktor lain guna memperoleh sumber daya tambahan yang dibutuhkan. Dari hubungan tersebut tercipta pola pertukaran sosial yang bersifat rasional karena masing-masing pihak berusaha memperoleh keuntungan tertentu.

Teori ini juga menekankan bahwa setiap tindakan sosial memiliki tujuan (*goals*) yang diupayakan melalui pemilihan rasional (*rational choice*). Dalam kerangka ini, keputusan seseorang tidak semata-mata dipengaruhi oleh nilai moral atau norma sosial, tetapi juga oleh kalkulasi untung-rugi (*cost-benefit analysis*) yang bersifat subjektif. Oleh karena itu, tindakan yang secara sosial mungkin dianggap menyimpang tetap bisa dipahami sebagai rasional apabila memberikan keuntungan bagi pelaku dalam konteks tertentu.

Dalam proses pengambilan keputusan tersebut, aktor memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya. Sumber daya dalam teori pilihan rasional James Coleman tidak terbatas pada aspek ekonomi, tetapi juga mencakup kepemilikan aset, akses terhadap informasi, kesempatan, relasi sosial, serta kendali atas suatu objek atau kondisi tertentu. Kepemilikan dan penguasaan sumber daya ini memengaruhi kemampuan aktor dalam menentukan pilihan tindakan, karena sumber daya tersebut menjadi faktor penting dalam mencapai tujuan yang diharapkan. Perbedaan sumber daya antarindividu

menyebabkan adanya variasi dalam pilihan tindakan yang diambil, meskipun aktor berada dalam struktur sosial yang sama.

Lebih lanjut, Coleman menekankan keterkaitan antara tingkat mikro dan makro dalam analisis sosiologis. Melalui kerangka pemikiran yang dikenal sebagai “perahu Coleman”, dijelaskan bahwa struktur sosial dan kebijakan pada tingkat makro dapat memengaruhi pilihan individu, sementara tindakan rasional individu pada tingkat mikro secara akumulatif akan membentuk pola sosial dan konsekuensi sosial pada tingkat makro. Dengan demikian, fenomena sosial dapat dipahami sebagai hasil dari interaksi antara struktur sosial dan keputusan-keputusan individu yang rasional. Oleh karena itu, teori pilihan rasional James S. Coleman memberikan landasan sosiologis yang kuat untuk menganalisis bagaimana tindakan individu dalam memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya dapat menimbulkan dampak sosial yang lebih luas dalam masyarakat.

1.5.6 Penelitian Relevan

Sebuah penelitian memerlukan dukungan dari penelitian sebelumnya yang relevan dengan penelitian yang dijalankan. Penelitian terdahulu dijadikan sebagai bahan perbandingan dan bukti kebaruan dari penelitian yang dilakukan. Terdapat beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian ini. Berikut diantaranya :

Tabel 1. 3 Penelitian Relevan

Penulis	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Tujuan Penelitian	Hasil/Temuan
Winda Maslita	Penyewaan Rumah Kpr Bersubsidi Perspektif Permen Pupr Dan Akad Ijarah Bi Al-Manfaat (Studi Kasus Perumahan Hadrah, Kajhu, Baitussalam)	Menganalisis praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi di Perumahan Hadrah dan bagaimana pandangan hukum sewa-menyewa tersebut dalam perspektif Permen PUPR dan akad <i>Ijarah Bi Al-Manfaat</i> .	Untuk mengetahui ketentuan hukum <i>fiqh muamalah</i> dan perspektif <i>Ijarah Bi Al-Manfaat</i> terhadap praktik sewa-menyewa rumah KPR bersubsidi yang belum lunas kepemilikannya.	Temuan berfokus pada analisis kesesuaian praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi dengan ketentuan Permen PUPR No. 26/PRT/M/2016 dan tinjauan akad <i>Ijarah Bi Al-Manfaat</i>
Ni Ketut Sudianing, dkk.	Implementasi Kebijakan Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Kabupaten Buleleng (Studi Terhadap Pelaksanaan Undang-Undang No. 1/2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)	Mengkaji implementasi kebijakan rumah bersubsidi bagi MBR di Kabupaten Buleleng, termasuk pengawasan oleh pemerintah daerah dan faktor pendukung/penghambat implementasi kebijakan	Untuk mengkaji implementasi kebijakan, proses, pemangku kepentingan (stakeholders), pengawasan pemerintah daerah, serta faktor pendukung dan penghambat kebijakan rumah bersubsidi di Kabupaten Buleleng	Implementasi berhasil ditentukan oleh sinergi antara pemerintah daerah, pengusaha (developer), bank, dan kelompok sasaran. Pengawasan umumnya ditekankan pada upaya pencegahan melalui proses awal kelayakan dan persyaratan administrasi.
Annisa Utami Aprihesi	Implementasi Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Padang	Bagaimana implementasi Program Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang?	Untuk mendeskripsikan implementasi program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang.	Implementasi program sudah berjalan optimal tetapi masih ada masalah pada indikator lingkungan sosial, yaitu adanya oknum yang memanfaatkan rumah bersubsidi untuk investasi dan bukan untuk dihuni sendiri.

Sumber : Data Primer Tahun 2026

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Pendekatan dan Tipe Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, karena dianggap paling tepat untuk menjawab permasalahan penelitian yang bersifat mendalam dan kontekstual. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat memperoleh pemahaman yang lebih kaya mengenai proses, alasan, para pemilik rumah subsidi yang memilih untuk menyewakan rumahnya kepada orang lain. Pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti melihat realitas sosial dari sudut pandang aktor, yaitu bagaimana para pemilik rumah menafsirkan tindakan mereka dalam konteks sosial dan ekonomi tertentu. Metode penelitian kualitatif menurut (Afrizal., 2014) merupakan metode yang menghimpun dan menganalisis data berupa kata-kata, tulisan, maupun tindakan manusia tanpa menggunakan prosedur statistik. Pendekatan ini menekankan pada pemahaman mendalam terhadap makna dibalik tindakan sosial, bukan sekadar pengukuran angka.

Sementara itu, tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan serta menginterpretasikan fenomena sosial sebagaimana adanya. Dalam konteks ini, peneliti berupaya mendeskripsikan secara rinci mengenai alasan penyewaan rumah subsidi oleh pemilik yang telah memiliki hunian lain, proses yang mereka lakukan, serta interaksi sosial yang muncul dari praktik tersebut. Melalui tipe penelitian ini, peneliti dapat menggambarkan fenomena yang terjadi di lapangan secara menyeluruh dan sistematis,

sehingga aspek-aspek sosial yang tidak dapat dijangkau melalui penelitian kuantitatif dapat terungkap secara mendalam melalui penelitian ini.

1.6.2 Informan Penelitian

Dalam proses pengumpulan data, informan berperan sebagai sumber utama informasi bagi peneliti. Menurut (Afrizal., 2014),informan penelitian adalah individu yang memberikan keterangan atau penjelasan kepada peneliti mengenai suatu peristiwa, baik yang berkaitan dengan dirinya sendiri maupun dengan orang lain. Pemilihan informan dalam penelitian ini dilakukan secara purposive sampling, yaitu teknik penentuan informan secara sengaja berdasarkan kriteria tertentu yang dianggap relevan dengan permasalahan.

(Afrizal., 2014)mengelompokkan informan penelitian kualitatif ke dalam dua jenis, yaitu informan pelaku dan informan pengamat. Informan pelaku adalah mereka yang terlibat langsung dalam fenomena yang diteliti dan memberikan informasi mengenai pengalaman, tindakan, atau pandangan pribadinya. Sedangkan informan pengamat adalah pihak yang terlibat langsung, namun memiliki pengetahuan atau pengamatan terhadap fenomena yang diteliti.

Berdasarkan pendekatan tersebut, peneliti menentukan informan dengan kriteria yang disesuaikan dengan tujuan penelitian. Untuk informan pelaku dalam penelitian ini yaitu :

1. pemilik rumah subsidi di Perumahan Kandis Asri yang menyewakan rumah subsidi kepada orang lain, dan sudah memiliki hunian lain

sedangkan kriteria untuk informan pengamat yaitu :

2. Ketua RT/Ketua Komplek di Perumahan Kandis Asri
3. Masyarakat di Perumahan Kandis Asri

Tabel 1. 4 Daftar Informan Pelaku

No	Nama	Usia	Pekerjaan	Alamat	Blok rumah subsidi
1	Heriansyah	36 Tahun	PPPK	Solok Selatan	Blok J/4
2	Ennita	54 Tahun	Guru SD	Siteba, Padang	Blok C/3
3	Leni Marlina	43 Tahun	Pedagang	Air Pacah, Padang	Blok B/6
4	Hamdani	34 Tahun	Pedagang	Taruko Kuranji, Padang	Blok F/7
5	Fernando Indraly	29 Tahun	Transportasi Online	Pegambiran, Padang	Blok K/3

Sumber : Data Primer Peneliti 2025

Tabel 1. 5 Daftar Informan Pengamat

No	Nama Informan	Usia	Pekerjaan	Alamat
1	Samsul	45 Tahun	TNI	Air Pacah
2	Kamelia	41 Tahun	Ibu Rumah Tangga	Air Pacah

Sumber : Data Primer Peneliti 2025

1.6.3 Data yang Diambil

Data yang diambil dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata serta tindakan manusia yang diamati dan dideskripsikan secara mendalam tanpa diukur menggunakan

prosedur statistik. Menurut (Sugiyono, 2016) berdasarkan sumbernya, data penelitian dibedakan menjadi dua jenis, yaitu :

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama melalui hasil wawancara, observasi, dan percakapan langsung dengan informan penelitian. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dari pemilik rumah subsidi, penyewa, ketua komplek dan masyarakat sekitar yang mengetahui praktik penyewaan rumah subsidi di perumahan Kandis Asri.
2. Data sekunder, merupakan data yang diperoleh dari sumber tidak langsung, seperti dokumen, arsip, laporan, peraturan pemerintah, serta literatur yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder ini digunakan untuk memperkuat dan melengkapi informasi yang diperoleh dari data primer, sehingga hasil penelitian menjadi komprehensif.

1.6.4 Teknik dan Proses Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini memerlukan teknik pengumpulan yang relevan dengan pendekatan yang digunakan. Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian karena berfungsi untuk memperoleh data yang akurat dan mendalam, sedangkan observasi dan dokumentasi digunakan sebagai data pendukung untuk memperkuat hasil temuan lapangan. Adapun teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

- a. Wawancara mendalam

Menurut (Afrizal., 2014), wawancara mendalam adalah bentuk interaksi sosial yang dilakukan anatar dengan informan secara informal, tetap terarah dan sistematis untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan. Wawancara mendalam memungkinkan peneliti menggali pengalaman, pandangan dan makna subjektif dari informan tanpa batasan jawaban tertentu.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan wawancara mendalam untuk mengetahui alasan penyewaan rumah subsidi oleh pemilik. Sebelum turun ke lapangan, peneliti menyiapkan pedoman wawancara yang berisi daftar pertanyaan terbuka seputar latar belakang kepemilikan rumah, alasan penyewaan, proses penyewaan, hingga tantangan yang mereka hadapi dalam menyewakan rumah subsidi.

Wawancara dilakukan secara langsung kepada informan pelaku, yaitu pemilik rumah subsidi yang menyewakan rumahnya, serta informan pengamat, seperti ketua RT, ketua kompleks, serta masyarakat yang mengetahui praktik penyewaan rumah subsidi tersebut. Setiap wawancara direkam menggunakan ponsel dan juga dicatat dalam buku catatan lapangan untuk memudahkan proses transkrip dan analisis data. Proses wawancara dilakukan di Perumahan Kandis Asri, Air Pacah, Kota Padang, selama peneliti berada dilapangan. Jadwal wawancara disusun secara fleksibel menyesuaikan waktu informan.

b. Observasi

Selain wawancara, peneliti juga melakukan observasi non-partisipasif terhadap lingkungan perumahan dan aktivitas sosial masyarakat di sekitar lokasi penelitian. Observasi ini dilakukan untuk melihat secara langsung bagaimana kondisi fisik rumah

subsidi, Pola interaksi antara penyewaan rumah subsidi. Catatan hasil observasi digunakan sebagai pelengkap untuk temuan dari hasil wawancara.

c. Dokumentasi

Menurut Afrizal, studi dokumen merupakan proses pengumpulan data tertulis seperti berita, laporan, surat menyurat, notulen, serta arsip yang relevan guna memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Studi dokumen dilakukan untuk melengkapi data primer yang diperoleh melalui wawancara dan observasi, serta memberikan konteks tambahan terhadap fenomena yang sedang diteliti.

Dalam penelitian ini, studi dokumen dilakukan dengan mengumpulkan berbagai sumber tertulis seperti berupa jurnal, penelitian terdahulu dan dokumen yang berkaitan dengan kebijakan dan implementasi program rumah subsidi.

1.6.5 Unit Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif, unit analisis data diperlukan agar penelitian memiliki fokus yang jelas terhadap objek kajian yang diteliti. Unit analisis data dapat berupa individu, masyarakat maupun sebuah lembaga atau komunitas. Unit analisis data pada penelitian ini adalah individu, yaitu pemilik rumah subsidi di Perumahan Kandis Asri, Air Pacah, Kota Padang yang menyewakan rumahnya kepada orang lain dan sudah memiliki rumah lain sebelumnya

1.6.6 Analisis Data

Sebelum hasil penelitian disajikan, peneliti perlu melakukan proses analisis data terlebih dahulu. Analisis data merupakan langkah sistematis untuk menelusuri,

mengorganisasi, dan menafsirkan data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan catatan lapangan agar dapat dipahami secara mendalam

Dalam penelitian kualitatif, proses analisis data tidak hanya dilakukan setelah seluruh data terkumpul, tetapi juga berlangsung secara bersamaan dengan proses pengumpulan data. Analisis dimulai sejak peneliti pertama kali berada di lapangan, melakukan wawancara, hingga tahap akhir penulisan hasil penelitian.

Penelitian ini menggunakan model analisis data yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman dalam yang terdiri atas tahapan utama, yaitu:

1. Reduksi Data

Pada tahap ini, peneliti menyeleksi, merangkum, dan menyusun data yang diperoleh dari lapangan. Proses ini melibatkan kegiatan seperti pengodean, pengelompokan data, serta penentuan tema-tema penting yang berkaitan dengan alasan pemilik rumah subsidi menyewakan rumahnya kepada pihak lain. Reduksi data bertujuan agar data yang dikumpulkan lebih terarah dan fokus pada hal-hal yang relevan dengan tujuan penelitian.

2. Penyajian Data

Tahap ini merupakan penyusunan informasi secara sistematis dan terstruktur sehingga memudahkan peneliti dalam memahami pola-pola yang muncul dari hasil wawancara. Penyajian data dilakukan dalam bentuk narasi, matriks, dan kutipan wawancara, yang menggambarkan secara jelas fenomena penyewaan rumah subsidi serta pandangan para informan terhadap tindakan tersebut.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Tahap ini merupakan proses penafsiran dan penentuan makna dari data yang telah disajikan. Peneliti menarik kesimpulan berdasarkan pola, hubungan, dan makna yang muncul dari data lapangan, kemudian melakukan verifikasi dengan cara meninjau kembali hasil wawancara dan catatan lapangan. Kesimpulan akhir ini menjadi dasar untuk menjawab pertanyaan penelitian mengenai alasan rasional pemilik rumah subsidi dalam menyewakan rumahnya kepada orang lain.

1.6.7 Definisi Operasional

1. Alasan adalah bentuk pertimbangan yang rasional dan reflektif yang dijadikan dasar seseorang dalam mengambil keputusan atau melakukan suatu tindakan secara sadar.
2. Penyewaan adalah istilah yang menggambarkan kegiatan atau cara dalam menyewakan atau menyewa.
3. Subsidi merupakan bantuan dari pemerintah, baik berupa uang maupun komoditas yang diberikan kepada individu, kelompok atau masyarakat.
4. Rumah subsidi adalah suatu program pemerintah yang bertujuan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau golongan menengah kebawah untuk memiliki hunian.

1.6.8 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dilaksanakannya suatu penelitian dan dapat dipahami sebagai setting atau konteks di mana proses penelitian berlangsung.

Lokasi tersebut tidak hanya merujuk pada batasan wilayah geografis, tetapi juga dapat mencakup organisasi maupun unit sosial tertentu yang relevan dengan fokus penelitian.

Peneliti memusatkan penelitian ini di Kelurahan Air Pacah, khususnya Perumahan Kandis Asri, karena wilayah ini merupakan salah satu kawasan yang mengalami perkembangan permukiman yang cukup pesat di Kota Padang. Berdasarkan hasil observasi awal serta arahan dari pihak kelurahan dan tokoh masyarakat, lokasi ini dipandang tepat karena Perumahan Kandis Asri menunjukkan dinamika sosial yang khas, terutama terkait dengan kepemilikan, pemanfaatan, dan penyewaan rumah subsidi oleh masyarakat.

Selain itu, kawasan ini memiliki karakteristik sosial-ekonomi yang beragam, dengan banyak penghuni yang merupakan pekerja sektor informal maupun pekerja urban yang membutuhkan hunian terjangkau. Kondisi tersebut menjadikan Perumahan Kandis Asri sebagai lokasi yang strategis untuk memahami fenomena terkait motif penyewaan rumah subsidi, mobilitas penduduk, serta pola adaptasi masyarakat terhadap lingkungan permukiman baru.

Karakteristik khusus inilah yang membuat Kelurahan Air Pacah khususnya Perumahan Kandis Asri layak dijadikan lokasi penelitian karena mampu menghadirkan konteks yang relevan dan kaya untuk menggali fenomena sosial yang diteliti.

1.6.9 Jadwal Penelitian

Pelaksanaan penelitian ini berjalan selama 6 bulan, dimulai dari bulan Juli sampai Desember 2025. Untuk lebih jelas dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel 1. 6 Jadwal Penelitian

NO	Nama Kegiatan	2025		
		Mei	Juli-Desember	Februari
1	Seminar Proposal			
2	Penelitian Lapangan			
3	Analisis Data			
4	Penulisan Laporan Penelitian			
5	Sidang Skripsi			

