

## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR RISIKO PERIZINAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN MENURUT PERSPEKTIF *DEVELOPER* DI KABUPATEN BOYOLALI

Andhika Aris Setyawan\*, Budi Priyanto

Program Studi Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Sukoharjo, Jawa Tengah

\*Email: d100200290@student.ums.ac.id

### Abstrak

Pada setiap pengembangan perumahan, terdapat berbagai risiko yang dihadapi pengembang yang dapat memengaruhi kelancaran operasional dan keberhasilan proyek tersebut, salah satunya adalah perizinan. Ada beberapa kasus yang pernah terjadi di Boyolali terkait perizinan. Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi *developer* dalam proses perizinan, penulis memiliki ide untuk melakukan kajian analisis faktor risiko perizinan pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali menurut perspektif *developer*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor risiko perizinan yang umum dialami oleh para *developer* perumahan di Kabupaten Boyolali. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Data dianalisis menggunakan program aplikasi SPSS versi 27 dan dikategorikan menurut ISO 31000. Hasil penelitian menunjukkan beberapa faktor risiko Dominan yang dialami *developer* di antaranya: banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki, pengurusan perizinan yang harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum dapat mengajukan perizinan lainnya, serta prosedur perizinan yang berbelit-belit.

**Kata kunci:** faktor risiko, ISO 31000, perizinan, perumahan

### Abstract

*In every housing development, there are various risks faced by developers that can affect the smooth operation and success of the project, one of which is permitting. Several cases related to permitting have occurred in Boyolali. Based on the problems encountered by developers in the permitting process, the author was inspired to conduct a study analyzing the risk factors associated with housing development permits in Boyolali Regency from the developers' perspective. This research aims to identify the common permitting risk factors experienced by housing developers in Boyolali Regency. The research method used in this study is a combination of qualitative and quantitative approaches. The data were analyzed using the SPSS software version 27 and categorized according to ISO 31000. The research findings indicate several dominant risk factors experienced by developers, including: the large number and variety of permits required; the need to wait for one permit to be completed before applying for another; and the complex and convoluted permitting procedures.*

**Keywords:** housing, ISO 31000, licensing, risk factors

## 1. PENDAHULUAN

Seiring berjalannya waktu, sebuah kota akan mengalami peningkatan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang pesat dan pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali menimbulkan krisis perumahan yang berdampak pada kemampuan pemenuhan kebutuhan perumahan untuk masyarakat (Sunarti, 2018). Pertumbuhan penduduk mempengaruhi semua sektor, termasuk sektor perumahan. Perumahan merupakan elemen terpenting dalam suatu kawasan karena potensi untuk bertahan hidup ada di kawasan tersebut. Dengan pesatnya peningkatan pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan hunian diperkirakan akan terus meningkat sehingga meningkatkan potensi industri seperti pembangunan perumahan.

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, hunian adalah suatu kebutuhan pokok manusia yang berupa suatu bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau perlindungan dan sebagai sarana membina keluarga. Perumahan adalah kumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau tempat hunian dan dilengkapi dengan semua fasilitas yang diperlukan untuk lingkungan. Tidak terpenuhinya kebutuhan yang berupa tempat tinggal dapat menyebabkan berbagai permasalahan hidup, salah satunya dapat menyebabkan seseorang menjadi tunawisma.

Kebutuhan rumah di Kabupaten Boyolali semakin meningkat seiring dengan berjalannya waktu, penyebab meningkatnya kebutuhan rumah dikarenakan meningkatnya jumlah penduduk, rumah rusak. Hal ini menjadi peluang untuk para pengembang perumahan dalam membangun rumah yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pengembangan perumahan adalah proses mendirikan bangunan tempat tinggal melalui perubahan penggunaan lahan (Wiegelmann, 2012). Proyek perumahan sering kali muncul ketika permintaan pasar meningkat. Ada 4 tahapan yang perlu dilakukan *developer* dalam melakukan pengembangan perumahan di antaranya, pembebasan lahan, perizinan, konstruksi, dan marketing. Pada setiap pengembangan perumahan terdapat berbagai risiko yang dihadapi pengembang yang dapat mempengaruhi kelancaran operasional dan keberhasilan proyek tersebut salah satunya perizinan. Ada beberapa kasus yang pernah terjadi di Boyolali terkait perizinan di antaranya, Alih Fungsi Lahan Boyolali: Ini 2 Faktor Dominan Perubahan Lahan Pertanian di Boyolali (Wakhidah, 2016). Perumahan Grasima Regency diduga belum kantongi izin (Iwan, 2019). Oleh karena itu, analisis rinci terhadap faktor risiko dalam perizinan perlu dilakukan untuk meningkatkan pemahaman dan mengurangi potensi hambatan dalam pengembangan proyek pembangunan perumahan.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi *developer* dalam proses perizinan, penulis mempunyai ide untuk melakukan kajian analisis faktor risiko perizinan pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali menurut perspektif *developer*. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis faktor risiko perizinan pengembangan perumahan dan menganalisis faktor dominannya. Penulis berharap penelitian ini dapat memperdalam ilmu pengetahuan tentang manajemen dan dijadikan sebagai bahan pembelajaran.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam tugas akhir ini adalah penelitian kuantitatif dan kualitatif dengan fokus pada kategori risiko menurut ISO 31000. Metode kualitatif dilakukan dengan wawancara kepada narasumber yang berpengalaman terkait perizinan dalam proses pengembangan perumahan, metode kuantitatif dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada 30 responden yang merupakan *developer* perumahan yang ada di Kabupaten Boyolali.

### 2.1. Objek dan Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah. Wawancara dilakukan dengan *developer* perumahan dan kuesioner disebarkan kepada responden yang merupakan partisi *developer* perumahan di Kabupaten Boyolali.

### 2.2. Populasi

Menurut Sugiyono (2017), populasi merupakan area generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang memiliki kualitas dan karakteristik tertentu yang ditentukan oleh peneliti untuk diteliti dan diambil kesimpulan. Populasi tidak hanya mencakup manusia, tetapi juga objek dan benda alam lainnya. Selain itu, populasi bukan hanya sekadar jumlah objek atau subjek yang diteliti, melainkan mencakup seluruh karakteristik atau sifat yang dimiliki oleh subjek atau objek tersebut. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pengembang perumahan yang beroperasi di Kabupaten Boyolali. Populasi ini mencakup perusahaan pengembang skala kecil, menengah, maupun besar yang terdaftar secara resmi di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Boyolali serta terlibat aktif dalam proses pembangunan perumahan dalam lima tahun terakhir (2019–2024).

### 2.3. Sampel Penelitian

Sampel menurut Sugiyono (2019), merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang ada dalam populasi tersebut. Ketika populasi besar dan peneliti tidak dapat mempelajari seluruh elemen dalam populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga, dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut. Sampel dalam penelitian ini diambil dari populasi pengembang perumahan yang aktif beroperasi di Kabupaten Boyolali. Kriteria yang digunakan dalam pengambilan sampel, seperti yang dijelaskan oleh Roscoe dalam Sugiyono (2019), memberikan rekomendasi mengenai ukuran sampel untuk penelitian:

- Ukuran sampel yang ideal untuk penelitian berkisar antara 30 hingga 500.
- Jika sampel dibagi ke dalam kategori, jumlah anggota sampel di setiap kategori harus minimal 30.
- Untuk penelitian yang melakukan analisis multivariate (seperti korelasi atau regresi ganda), jumlah anggota sampel minimal harus 10 kali lipat dari jumlah variabel yang diteliti. Sebagai contoh, jika terdapat 4 variabel dalam penelitian (independen + dependen), maka jumlah anggota sampel harus  $= 10 \times 4 = 40$ .

d) Untuk penelitian eksperimen yang sederhana, yang melibatkan kelompok eksperimen dan kelompok kontrol, jumlah anggota sampel untuk masing-masing kelompok sebaiknya berkisar antara 10 hingga 20. Maka sesuai dengan saran tersebut pada poin (a) di atas. Penelitian ini menggunakan total 30 sampel karena jumlah tersebut sudah bisa dikatakan layak.

## 2.4. Analisis Data

### 2.4.1. Teknik pengumpulan data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian tugas akhir ini diperoleh melalui dua cara berikut:

a) Data Primer

Data ini diperoleh langsung dari keterangan atau fakta yang ada di lokasi penelitian, yaitu data yang diambil langsung dari pengembang perumahan di Kabupaten Boyolali.

b) Data Sekunder

Data ini diperoleh secara tidak langsung, yang mencakup artikel, buku, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan manajemen risiko, perizinan, manajemen proyek, serta referensi relevan lainnya yang akan memperkaya bahan penulis.

### 2.4.2. Instrumen penelitian

Menurut Sugiyono (2018), terdapat tiga faktor utama yang mempengaruhi kualitas data hasil penelitian, yaitu kualitas instrumen penelitian, kualitas pengumpulan data, dan analisis data. Instrumen yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini antara lain:

- Metode *interview*: Melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang relevan, seperti pimpinan dan pegawai yang diperlukan di perusahaan atau institusi.
- Metode kuesioner: Pengumpulan data dilakukan dengan mewawancarai responden yang ahli dalam bidang perizinan terkait pengembangan perumahan

## 2.5. ISO 31000

Dalam penelitian ini, setelah dilakukan identifikasi risiko, risiko dinilai berdasarkan tingkat keparahan yang mungkin terjadi, besarnya potensi kerugian, dan kemungkinan terjadinya. Indeks rata-rata digunakan untuk mengetahui pendapat para ahli dalam menilai probabilitas dan dampak dari setiap faktor risiko.

Tabel 1. Indeks Relatif Penting (Sumber: ISO 31000)

Skala Konsekuensi	Skala Probabilitas				
	Jarang Sekali	Kecil Kemungkinan	Mungkin	Mungkin Terjadi	Hampir Pasti
Parah	5	10	15	20	25
Mayor	4	8	12	16	20
Sedang	3	6	9	12	15
Kecil	2	4	6	8	10
Dapat Diabaikan	1	2	3	4	5

Tabel 2. Kategori Risiko (Sumber: ISO 31000)

Kategori Risiko	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Tinggi
Indeks Relatif Penting	1.00 – 4.00	4.01 – 8.00	8.01 – 12.00	>12

Tingkat risiko sebanding dengan masing-masing dua komponen (konsekuensi atau kemungkinan), Analisis risiko kualitatif dapat mengidentifikasi risiko yang paling signifikan dengan rumus:

$$\text{Risiko} = \text{Konsekuensi} \times \text{Kemungkinan} \quad (R = C \times L) \quad (1)$$

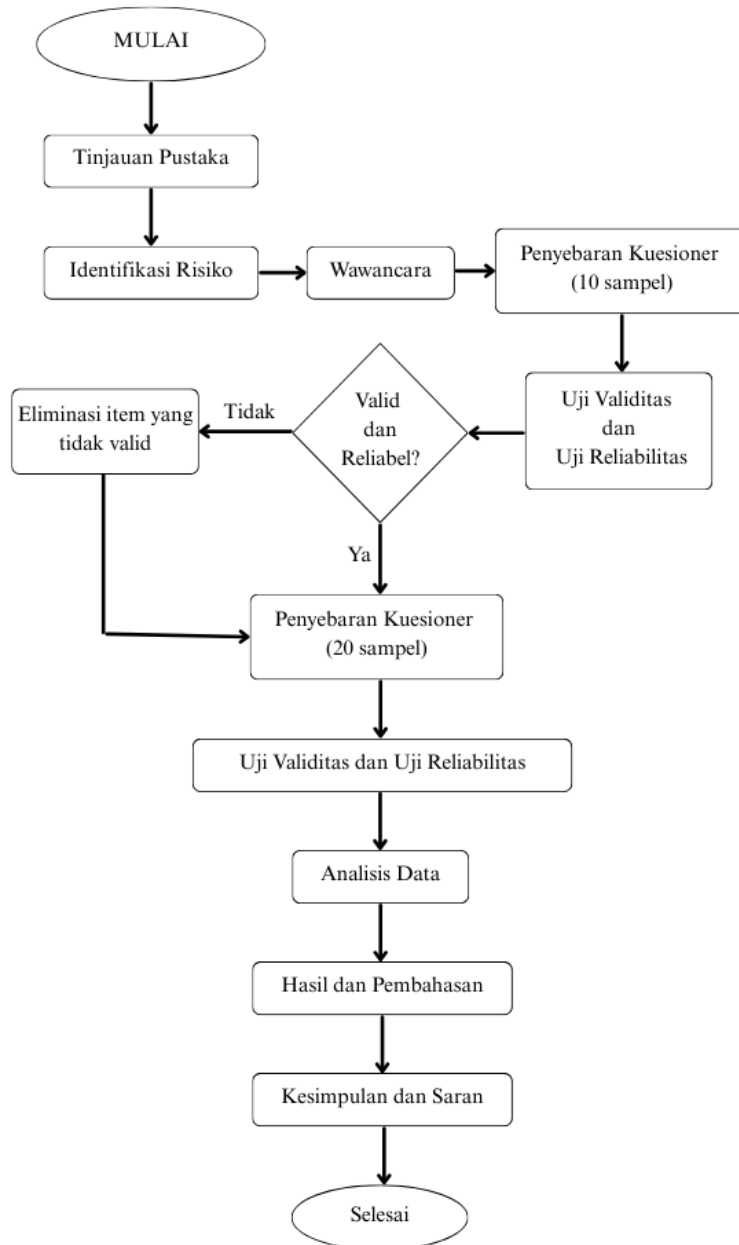
### 2.5.1. Uji validitas

Menurut Sugiyono (2017), validitas merupakan ukuran yang mencerminkan tingkat kesesuaian antara data yang sebenarnya terjadi pada objek dengan data yang dikumpulkan oleh peneliti.

**2.5.2. Uji reliabilitas**

Menurut Sugiyono (2017), uji reliabilitas mengukur sejauh mana hasil pengukuran menggunakan objek yang sama dapat menghasilkan data yang konsisten, suatu variabel dianggap reliabel jika nilai Cronbach’s Alpha > 0,7 maka reliabel sebaliknya Jika nilai Cronbach’s Alpha < 0,7 maka tidak reliabel.

**2.6. Tahapan Penelitian**



Gambar 1. Tahapan penelitian. (Hasil Analisis)

**3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

**3.1. Identifikasi Faktor-faktor Risiko**

Berdasarkan hasil wawancara kepada 4 narasumber diketahui bahwa ada beberapa narasumber yang tidak setuju kepada faktor risiko hasil studi literatur yang telah ditanyakan, oleh karena itu akan dicari nilai rata-rata setiap faktor risiko kemudian dilakukan eliminasi menggunakan metode *cut off*, berikut hasil rata-rata setiap faktor risiko perizinan

Tabel 3. Identifikasi Faktor Risiko Perizinan

No	Faktor Risiko Perizinan	Nilai Rata-rata
1	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	0,667
2	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	0,667
3	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	0,667
4	Membutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	0,667
5	Kasus penolakan warga masyarakat	0,667
6	Membutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	0,583
7	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	0,583
8	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	0,583
9	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	0,583
10	Sistem regulasi perizinan yang timpang tindih	0,417
11	Lemahnya mekanisme pengendalian pembangunan menjadi kendala dalam menerapkan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) di daerah.	0,417
12	Sebelum mengetahui hasil sidang AMDAL dan ijin lingkungan keluar, kegiatan konstruksi sudah dimulai.	0,333

Setelah didapatkan nilai rata-rata setiap faktor risiko perizinan, kemudian dilakukan eliminasi dengan menggunakan metode cut off. Perhitungan nilai *cut off* menurut Septiani (2019) menggunakan rumus:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Cut Off Point} &= (\text{nilai maksimum} + \text{nilai minimum})/2 \\ &= (0,667+0,333)/2 \\ &= 0,5. \end{aligned}$$

Jadi, faktor risiko dengan nilai rata-rata  $X > 0,5$  dikategorikan sebagai faktor risiko “relevan”, sedangkan  $X \leq 0,5$  dikategorikan faktor risiko “kurang relevan”.

### 3.2. Pengujian Instrumen Penelitian

Faktor-faktor risiko yang didapatkan dari studi literatur dan telah melalui proses eliminasi kemudian digabung dengan faktor risiko tambahan hasil wawancara ke dalam kuesioner yang nantinya akan disebar. Berdasarkan dari faktor-faktor risiko yang telah digabung, didapatkan total 15 faktor risiko yang akan dimasukkan ke dalam kuesioner sebagai berikut:

Tabel 4. Faktor-faktor Risiko Relevan

No	Faktor Risiko Perizinan	Sumber
1	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	Studi Literatur
2	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	Studi Literatur
3	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	Studi Literatur
4	Membutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	Studi Literatur
5	Kasus penolakan warga masyarakat	Studi Literatur
6	Membutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	Studi Literatur
7	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	Studi Literatur
8	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	Studi Literatur
9	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	Studi Literatur
10	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	Wawancara
11	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	Wawancara
12	Terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan.	Wawancara
13	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	Wawancara
14	Dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris.	Wawancara
15	Kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.	Wawancara

Tujuan dari kuesioner adalah untuk mendapatkan hasil akhir terkait faktor-faktor risiko perizinan dalam pengembangan proyek perumahan di Kabupaten Boyolali. Pengisian kuesioner menggunakan bobot nilai yang telah diatur dalam ISO 31000. Kuesioner disebarkan kepada 30 responden dengan 2 tahap, tahap pertama kuesioner disebarkan sebanyak 10 sampel kemudian dilakukan uji validitas untuk mengetahui validitas item pertanyaan, apabila ada item pertanyaan yang tidak valid maka akan dilakukan eliminasi. Tahap kedua adalah menyebarkan kuesioner yang telah melewati uji validitas dan reliabilitas sebanyak 20 sampel. Setelah itu melakukan uji validitas dan reliabilitas sampel tahap pertama dan kedua dengan total keseluruhan 30 sampel.

### 3.2.1. Uji validitas

Tujuan dari pengujian ini adalah untuk mengetahui apakah item pertanyaan yang digunakan peneliti dalam mengukur dan memperoleh data dari responden valid atau tidak. Pada penelitian ini pengujian validitas menggunakan bantuan program aplikasi SPSS versi 27.0.1 dengan melihat besarnya nilai  $r$  tabel pada tabel *Product Moment*. Suatu variabel dapat dikatakan valid jika nilai  $\alpha < \alpha = 0,05$  dan  $r$  hitung  $> r$  tabel maka dikatakan valid dan apabila nilai  $\alpha > \alpha = 0,05$  dan  $r$  hitung  $< r$  tabel maka dapat dikatakan tidak valid. Jumlah sampel dalam penelitian ini adalah 30 sampel. Pada pengujian validitas ini peneliti menggunakan 2 tahap, tahap pertama peneliti menggunakan 10 sampel sebagai percobaan untuk mengetahui validitas item pertanyaan, dengan tingkat kesalahan 5%. Jika diketahui ada item pertanyaan yang tidak valid maka akan dilakukan eliminasi terhadap item pertanyaan tersebut. Adapun data uji validitas pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Angka derajat kebebasan (df)} &= n - 2 \\ &= 10 - 2 \\ &= 8 \end{aligned}$$

Jadi, berdasarkan tabel pada *Product Moment* didapatkan nilai  $r$  tabel sebesar 0,632. Hasil yang didapatkan dari jawaban responden yang berisi item pertanyaan terkait faktor-faktor risiko perizinan pada proyek pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali, didapatkan hasil pengujian validitas probabilitas dan dampak terjadinya risiko pada Tabel 5 sebagai berikut:

Tabel 5. Hasil uji validitas probabilitas kejadian (10 Sampel)

No	Faktor Risiko Perizinan	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	0,632	0,646	VALID
2	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	0,632	0,859	VALID
3	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	0,632	0,747	VALID
4	Membutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	0,632	0,794	VALID
5	Kasus penolakan warga masyarakat	0,632	0,650	VALID
6	Membutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	0,632	0,755	VALID
7	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	0,632	0,859	VALID
8	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	0,632	0,710	VALID
9	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	0,632	0,651	VALID
10	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	0,632	0,798	VALID
11	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	0,632	0,702	VALID
12	Terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan.	0,632	0,713	VALID
13	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,632	0,822	VALID
14	Dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris.	0,632	0,672	VALID
15	Kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.	0,632	0,894	VALID

Tabel 6. Uji Validitas frekuensi dampak kejadian (10 Sampel)

No	Faktor Risiko Perizinan	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	0,632	0,766	VALID

No	Faktor Risiko Perizinan	R Tabel	R Hitung	Keputusan
2	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	0,632	0,926	VALID
3	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	0,632	0,655	VALID
4	Mebutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	0,632	0,713	VALID
5	Kasus penolakan warga masyarakat	0,632	0,633	VALID
6	Mebutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	0,632	0,777	VALID
7	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	0,632	0,709	VALID
8	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	0,632	0,769	VALID
9	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	0,632	0,660	VALID
10	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	0,632	0,843	VALID
11	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	0,632	0,862	VALID
12	Terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan.	0,632	0,742	VALID
13	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,632	0,795	VALID
14	Dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris.	0,632	0,758	VALID
15	Kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.	0,632	0,926	VALID

Tahap kedua adalah melakukan uji validitas menggunakan total 30 sampel. Berikut adalah data uji validitas pada penelitian ini:

$$\begin{aligned} \text{Angka derajat kebebasan (df)} &= n - 2 \\ &= 30 - 2 \\ &= 28. \end{aligned}$$

Jadi, berdasarkan tabel pada *Product Moment* nilai r tabel sebesar 0,361. Berikut hasil uji validitas frekuensi probabilitas dan dampak kejadian.

Tabel 7. Hasil uji validitas frekuensi probabilitas kejadian (30 Sampel)

No	Faktor Risiko Perizinan	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	0,361	0,502	VALID
2	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	0,361	0,655	VALID
3	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	0,361	0,776	VALID
4	Mebutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	0,361	0,725	VALID
5	Kasus penolakan warga masyarakat	0,361	0,439	VALID
6	Mebutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	0,361	0,569	VALID
7	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	0,361	0,629	VALID
8	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	0,361	0,522	VALID
9	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	0,361	0,546	VALID
10	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	0,361	0,662	VALID
11	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	0,361	0,537	VALID
12	Terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan.	0,361	0,623	VALID
13	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,361	0,716	VALID
14	Dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris.	0,361	0,512	VALID
15	Kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.	0,361	0,677	VALID

Tabel 8. Hasil uji validitas frekuensi dampak kejadian (30 Sampel)

No	Faktor Risiko Perizinan	R Tabel	R Hitung	Keputusan
1	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	0,361	0,548	VALID
2	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	0,361	0,702	VALID
3	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	0,361	0,566	VALID
4	Membutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	0,361	0,448	VALID
5	Kasus penolakan warga masyarakat	0,361	0,682	VALID
6	Membutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	0,361	0,500	VALID
7	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	0,361	0,541	VALID
8	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	0,361	0,649	VALID
9	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	0,361	0,584	VALID
10	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	0,361	0,715	VALID
11	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	0,361	0,525	VALID
12	Terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan.	0,361	0,587	VALID
13	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	0,361	0,647	VALID
14	Dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris.	0,361	0,490	VALID
15	Kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.	0,361	0,683	VALID

### 3.2.2. Uji Reliabilitas

Pengujian reliabilitas dalam penelitian ini menggunakan metode *Cronbach Alpha*. Hasil pengujian dikatakan reliabel jika nilai Cronbach Alpha  $>0,7$  sebaliknya jika  $<0,7$  maka tidak reliabel. Pengujian dilakukan dengan menggunakan 2 tahapan. Tahap pertama dilakukan pengujian terhadap 10 sampel sebagai percobaan. Berikut adalah hasil dari pengujian reliabilitas.

Tabel 9. Hasil uji reliabilitas masing-masing variabel (10 Sampel)

No.	Variabel	Nilai Acuan	Nilai Cronbach's Alpha	kesimpulan
1	Probabilitas	0,7	0,938	RELIABEL
2	Dampak	0,7	0,947	RELIABEL

Setelah melakukan pengujian terhadap 10 sampel yang didapat, tahap kedua adalah melakukan uji reliabilitas menggunakan total 30 sampel. Berikut adalah hasil dari pengujian reliabilitas terhadap 30 sampel dari masing-masing variabel adalah sebagai berikut:

Tabel 10. Hasil uji reliabilitas masing-masing variabel (30 Sampel)

No.	Variabel	Nilai Acuan	Nilai Cronbach's Alpha	kesimpulan
1	Probabilitas	0,7	0,872	RELIABEL
2	Dampak	0,7	0,854	RELIABEL

### 3.3. Kategori Risiko

Faktor-faktor risiko perizinan dominan pada pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali dapat ditentukan dengan kategori risiko. Kategori faktor risiko dibedakan menjadi 4 kategori yaitu rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi. Hasil kategori risiko perizinan pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali adalah sebagai berikut:

Tabel 11. Kategori risiko

No	Faktor Risiko Perizinan	L	C	R	keterangan
1	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	3,90	3,60	14,04	Sangat Tinggi
2	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	3,30	3,73	12,32	Sangat Tinggi
3	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	3,33	3,50	11,67	Tinggi

No	Faktor Risiko Perizinan	L	C	R	keterangan
4	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	3,43	3,37	11,56	Tinggi
5	Mebutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	3,27	3,47	11,32	Tinggi
6	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	3,23	3,23	10,45	Tinggi
7	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	3,17	3,27	10,34	Tinggi
8	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	3,33	3,07	10,22	Tinggi
9	Kasus penolakan warga masyarakat	2,73	3,43	9,38	Tinggi
10	Dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris.	3,10	2,93	9,09	Tinggi
11	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	2,63	3,20	8,43	Tinggi
12	Mebutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	2,57	2,93	7,53	Sedang
13	Terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan.	2,50	2,90	7,25	Sedang
14	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	2,43	2,90	7,06	Sedang
15	Kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.	2,57	2,70	6,93	Sedang

### 3.4. Faktor Risiko Dominan

Metode yang digunakan untuk mengetahui faktor risiko dominan adalah dengan menggunakan metode *cut off point*. Perhitungan nilai *cut off* menurut Septiani (2019) menggunakan rumus:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Cut Off Point} &= (\text{nilai maksimum} + \text{nilai minimum})/2 \\ &= (3,75+2,64)/2 \\ &= 3,195. \end{aligned}$$

Jadi, faktor risiko dengan nilai rata-rata  $X > 3,195$  dikategorikan sebagai faktor risiko “dominan”, sedangkan  $X \leq 3,195$  dikategorikan faktor risiko “kurang dominan”. Berikut adalah hasil rata-rata tiap item faktor risiko:

Tabel 12. Rata-rata faktor-faktor risiko perizinan

No	Faktor Risiko Perizinan	Nilai Rata-rata
1	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	3,75
2	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	3,52
3	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	3,42
4	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	3,40
5	Mebutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	3,37
6	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	3,23
7	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	3,22
8	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	3,20
9	Dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris.	3,08
10	Kasus penolakan warga masyarakat	3,02
11	Advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan.	2,92
12	Mebutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi)	2,75
13	Kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.	2,70
14	Terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan.	2,67
15	Izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya.	2,64

Berdasarkan hasil tersebut faktor risiko yang masuk ke dalam kategori dominan apabila memiliki nilai rata-rata  $>3,195$ , jika suatu variabel pertanyaan memiliki nilai  $<3,195$  maka item pertanyaan tidak masuk ke dalam faktor risiko dominan. Berikut faktor risiko dominan perizinan pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali.

Tabel 13. Faktor-faktor risiko dominan

No.	Faktor Risiko Perizinan	Nilai Rata-rata
1	Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki	3,75
2	Sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha	3,52
3	Prosedur perizinan yang berbelit-belit	3,42
4	Pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain.	3,40
5	Membutuhkan waktu lama untuk proses perizinan.	3,37
6	Status kepemilikan tanah tidak jelas.	3,23
7	Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)	3,22
8	Lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m	3,20

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian terkait faktor-faktor risiko perizinan pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Faktor-faktor risiko perizinan pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali didapatkan dari studi literatur dan wawancara dengan responden yang berpengalaman terkait perizinan, dengan total 15 faktor risiko yang relevan di antaranya: Banyaknya jumlah dan jenis perizinan yang harus dimiliki (Perizinan Lokasi, Perizinan Lingkungan, dan Perizinan Bangunan Gedung (Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF)), sulitnya mengurus perizinan untuk melakukan usaha, Prosedur perizinan yang berbelit-belit, pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain, membutuhkan waktu lama untuk proses perizinan, status kepemilikan tanah tidak jelas, Belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS (Garis Sempadan Saluran) 15m dan GSB (Garis Sempadan Bangunan) 10m, kasus penolakan warga masyarakat, dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris, advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan, membutuhkan biaya yang tinggi dalam mengurus perizinan (maraknya korupsi), terhambatnya birokrasi pengurusan perizinan, izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.
- 2) Hasil dari analisis kategori risiko didapatkan faktor risiko dengan tingkat kategori risiko sangat tinggi, tingkat kategori risiko tinggi, dan tingkat kategori sedang. Faktor risiko perizinan pengembangan perumahan yang tergolong dalam kategori sangat tinggi adalah banyaknya jenis perizinan yang harus dimiliki dan sulitnya mengurus perizinan. Faktor risiko yang masuk ke dalam kategori risiko tinggi di antaranya Prosedur perizinan yang berbelit-belit, pengurusan perizinan harus menunggu salah satu jenis perizinan selesai sebelum mengajukan perizinan yang lain, membutuhkan waktu lama untuk proses perizinan, status kepemilikan tanah tidak jelas, belum memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), lahan pinggir sungai harus memiliki izin GSS dan GSB, kasus penolakan warga masyarakat, dokumen yang tidak lengkap menjadi hambatan ketika membuat akta di notaris, advice planning (surat rencana tata bangunan) tidak sesuai dengan kondisi eksisting di lapangan. Faktor risiko yang masuk ke dalam kategori risiko sedang di antaranya izin yang dikeluarkan pemerintah daerah mengalami tumpang tindih dengan pihak berkompeten lainnya, kurangnya komunikasi antara pihak dan instansi terkait.

#### SARAN

Berikut beberapa saran sebagai antisipasi dalam mengurus perizinan pengembangan perumahan di Kabupaten Boyolali. Maka penulis mencoba memberi saran sebagai bahan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Untuk *developer* perumahan di Kabupaten Boyolali dalam pengurusan perizinan sebaiknya mempersiapkan semua dokumen dengan lengkap karena salah satu alasan umum keterlambatan dalam perizinan adalah kelengkapan dokumen yang kurang atau tidak sesuai dan memastikan semua dokumen yang diperlukan, seperti rencana site plan, studi kelayakan, dan dokumen terkait lainnya, sudah disiapkan dengan lengkap dan sesuai format yang diminta. Memahami secara menyeluruh semua regulasi dan

- ketentuan yang berlaku di wilayah tersebut, seperti peraturan zonasi, persyaratan lingkungan, dan standar bangunan. Pemahaman yang baik akan meminimalkan kesalahan administratif dan mempercepat proses pengajuan karena terkadang setiap wilayah memiliki sistem perizinan yang berbeda. Menjalin hubungan yang baik dengan pihak-pihak yang terkait dalam proses perizinan, seperti lembaga lingkungan, pemerintahan daerah, dan organisasi terkait lainnya.
- 2) Dinas terkait perlu menyederhanakan prosedur perizinan, mengurangi birokrasi yang berbelit-belit, serta memangkas persyaratan yang tidak perlu. Penggunaan sistem elektronik untuk pengajuan perizinan dapat membantu mempermudah proses dan mengurangi waktu tunggu.
  - 3) Untuk peneliti yang ingin membuat penelitian dengan tema serupa terkait perizinan perumahan, bisa melakukan studi perbandingan antar wilayah dengan sistem perizinan yang berbeda untuk memperoleh data yang beragam dan memberi wawasan tentang bagaimana sistem perizinan yang berlaku di wilayah tersebut.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Universitas Muhammadiyah Surakarta, khususnya Fakultas Teknik/Prodi Teknik Sipil atas fasilitas dan lingkungan akademik yang mendukung kelancaran penelitian. Ucapan terima kasih yang tulus juga penulis sampaikan kepada para narasumber dan responden yang telah meluangkan waktu serta memberikan informasi yang sangat berharga dalam pengumpulan data.

### DAFTAR PUSTAKA

- Al Wakhidah, H. 2016, Alih Fungsi Lahan Boyolali: Ini 2 Faktor Dominan Perubahan Lahan Pertanian di Boyolali, Solopos, 7 April, <https://www.solopos.com/alih-fungsi-lahan-boyolali-ini-2-faktor-dominan-perubahan-lahan-pertanian-di-boyolali-707581>, Diakses tgl 5 September 2024
- Iwan. 2016, Perumahan Grasima Regency diduga belum kantongi izin, Sekilas Indonesia, 11 Juni., <https://www.sekindo.id/2019/06/11/perumahan-grasima-regency-diduga-belum-kantongi-izin/>, Diakses tgl 5 September 2024
- Priyanto, B., Setyaningsih, I. and Setyadi, A.W. 2024, *Revealing risk factors and risk levels in housing construction projects in Sukoharjo Regency, Indonesia*, *E3S Web of Conferences*, 517, 05011. doi:10.1051/e3sconf/202451705011.
- Sugiyono. 2017, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2018, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2019, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D (Edisi ke-2)*. Bandung: Alfabeta.
- Sunarti, S., Yuliasuti, N. and Indriastjario, I. 2018, Kolaborasi stakeholder dalam penyediaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Salatiga, *Tata Loka*.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Wiegmann, T.W. 2012, *Risk management in the real estate development industry: Investigations into the application of risk management concept in leading European real estate development organizations*. Queensland: Bond University, Institute of Sustainable Development & Architecture.