

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENGEMBANG DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI
KOTA SEMARANG BAGIAN ATAS**

TUGAS AKHIR

Oleh:

RATNA AURELIA

L2D 005 390



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

ABSTRAK

Sekitar awal tahun 2000, terjadi fenomena peningkatan pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas yang dipicu oleh adanya anggapan masyarakat bahwa perumahan di Kota Semarang bagian atas bebas dari banjir yang serta memiliki pemandangan kota bawah yang indah di malam hari. Selain itu, fenomena tersebut juga diakibatkan oleh tingginya harga lahan dan meningkatnya kepadatan di pusat kota serta adanya daya tarik kawasan pendidikan antara lain Undip, Unika dan Unnes. Fenomena ini menyebabkan para pengembang berlomba untuk membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas dan melupakan aspek-aspek dasar yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi perumahan. Sedangkan jika ditinjau dari RDTRK Kota Semarang, Kota Semarang bagian atas sebagian besar wilayahnya diperuntukkan sebagai kawasan konservasi sekaligus berfungsi sebagai daerah resapan air. Permasalahan yang diakibatkan adalah terjadinya sejumlah kasus longsornya perumahan di Kota Semarang bagian atas karena pengembang kurang memperhatikan peraturan dan kebijakan mengenai penentuan lokasi perumahan dan terkesan hanya mempertimbangkan kepentingan pengembang sendiri dari adanya peningkatan permintaan perumahan di Kota Semarang bagian atas.

Dengan adanya latar belakang dan permasalahan dalam penyelenggaraan perumahan di Kota Semarang bagian atas, maka disusun suatu penelitian yang bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas dengan tahapan antara lain, mengidentifikasi karakteristik perumahan di Kota Semarang bagian atas ditinjau dari kondisi fisik, ekonomi dan segmen pasar, mengidentifikasi aspek-aspek yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan, menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas beserta prioritasnya dan membandingkan prioritas faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan dengan kebijakan dan peraturan yang berlaku.

Penelitian ini akan menggunakan metode kualitatif dengan alat analisis deskriptif kualitatif dan deskriptif komparatif. Metode kualitatif deskriptif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data-data deskriptif berupa data-data tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati untuk memberikan gambaran mengenai permasalahan pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas dan hubungan sebab akibatnya, dalam hal ini adalah pengembang perumahan dan pemerintah. Sedangkan alat analisis deskriptif komparatif digunakan untuk membandingkan antara prioritas faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan dengan kebijakan dan peraturan dari pemerintah.

Berdasarkan hasil survey, pengembang yang membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas memiliki pertimbangan utama dalam menentukan lokasi perumahan dengan melihat keinginan konsumen sebagai prioritas pertama dan keuntungan yang didapat menjadi pertimbangan terakhir. Faktor utama ini dipilih karena pengembang sebagai pedagang harus memperhatikan konsumen yang menjadi pembeli dagangannya. Sedangkan faktor keuntungan menjadi prioritas terakhir yang dipertimbangkan oleh pengembang karena keuntungan ini menjadi hasil akhir yang akan didapat setelah selesai membangun perumahan. Akan tetapi, jika dilihat lebih jauh maka muncul suatu fenomena lain yang lebih mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan yaitu terdapat upaya spekulasi lahan yang dilakukan pengembang dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan dengan membeli tanah beberapa tahun sebelumnya yang harganya lebih murah untuk dijual di masa depan. Mereka mengetahui bahwa harga tanah semakin lama akan semakin meningkat sehingga akan menguntungkan pengembang. Pengembang di Kota Semarang lebih memprioritaskan penentuan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas karena harga lahannya yang lebih murah, ketersediaan lahan di Kota Semarang bagian bawah sudah habis dan melihat prospek pasar. Namun pengembang kurang memperhatikan kesesuaian dengan tata ruang dan peruntukan lahan sehingga terdapat lokasi perumahan yang rawan terkena longsor. Untuk kedepannya, sebaiknya pengembang lebih memperhatikan ketentuan dan peraturan yang telah disusun oleh pemerintah mengenai cara pemilihan lokasi agar tidak timbul bahaya yang dapat mengakibatkan kerugian pada konsumen. Selain itu, diharapkan pengembang dapat mencari alternatif lain yang berhubungan dengan pembangunan perumahan seperti mencari konsep lain yang dapat digunakan untuk perumahan yang dapat mengantisipasi masalah keterbatasan lahan. Pemerintah diharapkan dapat mengontrol dan menjalankan peraturan serta rencana tata ruang dengan tegas.

Keyword : Lokasi Perumahan, Kota Semarang Atas, Pengembang.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan sarana kota yang memiliki keterkaitan erat dengan pertumbuhan masyarakat adalah kebutuhan akan perumahan. Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Disamping itu, dalam kehidupan sehari-hari perumahan mempunyai fungsi yang strategis sebagai tempat persemaian budaya, pembinaan generasi muda, pengejawantahan jati diri dan sekaligus sebagai aset ekonomi (Hayward dalam Budihardjo, 1987 : 55). Oleh karena itu, pembangunan perumahan merupakan sektor yang strategis dan merupakan salah satu indikator keberhasilan yang perlu mendapatkan perhatian dalam rangka menciptakan kesejahteraan bagi segenap lapisan masyarakat. Hal ini tidak terlepas dari makna perumahan dan pemukiman itu sendiri yaitu sebagai suatu ruang kegiatan berkehidupan dan penghidupan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal / bermukim.

Pertumbuhan masyarakat yang sangat pesat di perkotaan telah mendorong tumbuhnya pembangunan perumahan yang tidak terelakkan lagi sehingga terjadi *backlog* perumahan sebesar 6 juta unit rumah dan peningkatan permintaan hunian akibat penambahan keluarga baru sekitar 820.000 unit rumah setiap tahunnya (Data BPS tahun 2007). Fenomena diatas berdampak pada pembangunan perumahan yaitu usaha pencarian lahan yang tepat untuk perencanaan lokasi perumahan. Akan tetapi, semakin meningkatnya kebutuhan akan perumahan perkotaan ini tidak didukung dengan ketersediaan lahan yang mencukupi di tengah perkotaan sehingga menimbulkan permasalahan antara lain kota yang tidak mungkin terus menerus diperluas; terjadi kelangkaan tanah di kota-kota metropolitan di lokasi strategis; penyediaan tanah sering kali dikalahkan oleh kaum pemodal besar yang menguasai tanah di perkotaan pada lokasi strategis; terjadinya alih fungsi tanah di sekitar perkotaan bagi pembangunan perumahan dan terjadinya alih fungsi kawasan resapan air pada daerah penyangga perkotaan untuk perumahan (Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2007). Pada kenyataannya, penggunaan lahan untuk perumahan di daerah perkotaan memiliki persentase yang jauh lebih besar dibandingkan dengan jenis penggunaan lahan untuk sektor lain seperti industri, pendidikan dan perkantoran (Catanese, 1996 : 390). Hal ini merupakan suatu fenomena yang sering muncul di daerah perkotaan Indonesia. Keterbatasan lahan di daerah tengah perkotaan ini disebabkan karena lahan yang berada di pusat perkotaan makin langka dan mahal harganya serta persaingan penggunaannya yang semakin tinggi (Yudohusodo, 1991 : 88).

Guna mengatasi permasalahan ketersediaan lahan untuk perumahan diperlukan perencanaan yang matang.

Terdapat suatu pernyataan yang sangat dikenal di kalangan aktor-aktor yang terlibat dalam bidang perumahan bahwa terdapat 3 faktor yang penting dalam pembangunan perumahan yaitu lokasi, lokasi dan lokasi (Budihardjo, 2005 : 111). Hal ini menunjukkan bahwa pemilihan lokasi merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap keberhasilan pembangunan perumahan. Penentuan lokasi perumahan ini dilakukan oleh banyak pihak yaitu pemerintah (Perumnas), swasta (pengembang) dan masyarakat (Budihardjo, 1987 : 45). Selain melibatkan banyak aktor, kegiatan penentuan lokasi perumahan seharusnya juga mempertimbangkan berbagai faktor pendukung seperti ekonomi, guna lahan, transportasi, kemasyarakatan, dan peraturan (Chapin, 1979 : 113). Tetapi dalam perencanaan penentuan lokasi perumahan tersebut sering terjadi ketidaksinkronan antara berbagai aktor yang disebabkan adanya perbedaan kepentingan seperti kepentingan pemerintah yang memperhatikan segi sosial dengan kepentingan swasta untuk memperoleh keuntungan, kemudahan dan keamanan proyek (Sriwidyoko, 1997). Hal ini menyebabkan terjadi pemanfaatan lahan-lahan yang tidak sesuai untuk fungsi permukiman; (di daerah yang curam, daerah rawan longsor, rawan banjir, patahan, dan lain-lain yang membahayakan secara fisik), padahal lahan-lahan tersebut telah ditetapkan oleh pemerintah sebagai daerah yang tidak layak bangun (Suaramerdeka.com, 2 November 2006).

Saat ini, terdapat tren baru dalam pembangunan perumahan perkotaan di kota-kota besar Indonesia yaitu tren hunian yang ramah lingkungan. Tren ini dipicu oleh adanya kesadaran konsumen bahwa telah terjadi kerusakan alam dan merosotnya kualitas lingkungan sehingga menimbulkan dampak negatif seperti munculnya bahaya banjir, pemanasan global, laut pasang dan perubahan iklim yang ekstrim (Kompas.com, 6 Juli 2009). Dengan adanya konsep pembangunan perumahan hijau secara tidak langsung juga dapat membantu para pengembang dan masyarakat untuk turut serta menjaga kelestarian lingkungan hidup di sekitarnya sehingga akan tercipta hunian yang sehat, aman dan nyaman. Memang dalam prakteknya harga hunian ramah lingkungan relatif lebih mahal daripada hunian biasa karena terdapat 8 kriteria yang harus dipenuhi untuk menjadikan perumahan tersebut ramah lingkungan antara lain, penataan ruang, pengelolaan sampah dan limbah, pengendalian dan pengelolaan air, jaringan infrastruktur, akses transportasi, ruang terbuka hijau, konsep desain bangunan dan partisipasi warga (Kementerian Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 20 Agustus 2009). Sayangnya, belum banyak perumahan di Kota Semarang yang menganut konsep hunian ramah lingkungan. Hal ini terlihat dari antusiasme sebagian besar pengembang perumahan yang menawarkan konsep hunian di Kota Semarang bagian atas dengan keunggulan utama yaitu bebas banjir dan pemandangan indah Kota Semarang bagian bawah di malam hari (Housing Estate, November 2005).

Perkembangan perumahan di Kota Semarang dewasa ini cenderung mengarah ke daerah pinggiran dan Kota Semarang bagian atas (Suaramerdeka.com, 2 Mei 2003) sebagai dampak dari adanya perkembangan Kota Semarang yang menjauhi pusat kota dan menimbulkan pusat aktivitas baru pada Kota Semarang bagian atas. Dengan timbulnya pusat aktivitas baru pada Kota Semarang bagian atas ini menyebabkan terjadinya peningkatan kebutuhan akan perumahan di kawasan tersebut yang dipicu oleh beberapa faktor, selain adanya pusat aktivitas baru, yang menyebabkan masyarakat memilih untuk menempati perumahan di Kota Semarang bagian atas. Faktor-faktor ini antara lain karena Kota Semarang bagian bawah menjadi langganan banjir setiap tahunnya sehingga menurunkan minat masyarakat dan pengembang untuk membangun perumahan di kawasan ini. Kemudian adanya pemusatan pelayanan dan aktivitas baik pemerintahan, perdagangan dan bisnis di pusat kota menjadikan timbulnya kepadatan luar biasa yang membuat masyarakat memilih untuk mencari perumahan yang lebih tenang dan lebih sejuk sebagai tempat untuk melepas lelah. Hal ini didukung pula dengan mahalnya harga tanah dan perumahan di sekitar pusat kota yang menyebabkan masyarakat mencari lokasi perumahan yang lebih murah. Selain itu, terdapat kawasan pendidikan seperti Undip, Unika, Unnes dan Unisbank yang menjadi magnet tersendiri bagi masyarakat Kota Semarang untuk berlomba-lomba memiliki hunian yang berada di dekat kawasan pendidikan tersebut dengan berbagai macam alasan seperti motif ekonomi, dekat dengan tempat pendidikannya (bagi mahasiswa dan dosen) serta alasan lainnya (Mengurung Angin, Menata Ombak, 28 Juli 2008).

Dengan adanya kecenderungan untuk memiliki hunian di Kota Semarang bagian atas membuat para pengembang mulai melirik kawasan tersebut untuk dijadikan lokasi perumahan baik perumahan sederhana, menengah maupun perumahan elit. Namun sayangnya, para pengembang seringkali mengabaikan rencana tata ruang kota serta kaidah dalam pemilihan lokasi perumahan sehingga terdapat ketidakseimbangan antara kapasitas lahan dengan penggunaan lahan di atasnya yang mengakibatkan kerusakan lingkungan seperti bahaya longsor (Suaramerdeka.com, 8 Februari 2006). Terdapat kesan bahwa penentuan lokasi perumahan untuk pembangunan perumahan tersebut hanya mengejar keuntungan sebesar-besarnya atau mencari lahan dengan harga semurah-murahnya tanpa banyak memikirkan faktor-faktor lain seperti adanya pembangunan perumahan di lokasi yang kemiringan lahannya relatif curam untuk mendapatkan pemandangan menarik atau karena harga lahan yang relatif murah (Sastra, M dan Marlina, 2006 : 134), bahkan pengembang seperti mempunyai keleluasaan untuk melakukan pengeprasan bukit (Suaramerdeka.com, 24 Februari 2002). Akibatnya pada rentang waktu tertentu terdapat masalah dengan masyarakat sebagai konsumen yang terkena dampaknya seperti pada contoh kasus perumahan Bukit Indah Regency serta perumahan Ayodya yang tanahnya retak dan longsor. Dengan keadaan topografi Kota Semarang yang berbukit-bukit dan rentan terhadap gerakan tanah serta adanya patahan di

beberapa titik maka Kota Semarang cukup rawan terkena bencana dan memerlukan perencanaan yang matang dalam penentuan lokasi pembangunan perumahan (Suaramerdeka.com, 7 November 2006). Dalam kasus ini bukan berarti pihak pengembang selalu menjadi pihak yang dipojokkan karena para pengembang ini dapat membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas ini berbekal ijin dan kekuasaan yang didapat dari Pemerintah Kota Semarang selaku pihak yang bertanggung jawab dalam merencanakan, mengatur, mengendalikan dan mengawasi tata ruang Kota Semarang. Tidak aneh bila terdapat pemberitaan bahwa Pemerintah Kota Semarang kurang berhati-hati dan tidak konsisten dalam mengawasi dan mengendalikan pembangunan perumahan di Kota Semarang yang saat ini lebih banyak terpusat di Kota Semarang bagian atas (Kompas Cyber Media, 9 Juni 2003). Peraturan dan kebijakan serta teori-teori tentang pemilihan lokasi perumahan mengarahkan pada pengembang perumahan untuk mencari lokasi yang tidak berbahaya serta tidak merugikan siapapun baik pemerintah, masyarakat maupun pengembang itu sendiri. Akan tetapi, terdapat pengembang yang kurang memperhatikan hal tersebut, contohnya, Kecamatan Gunungpati merupakan kawasan rawan gerakan tanah namun sebagian tanah disana telah dikuasai pengembang untuk kemudian dijadikan sebagai perumahan baru. Hal ini mengindikasikan bahwa terdapat ketidakperhatian pengembang terhadap pedoman-pedoman yang telah disusun dengan lebih mengutamakan prioritas pemilihan lokasi oleh pengembang tersebut.

Dari penjelasan diatas, maka akan menarik untuk dilakukan suatu penelitian mengenai faktor-faktor apa yang paling mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas sehingga hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi pemerintah khususnya mengenai dampak negatif yang ditimbulkan dari pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas sehingga kedepannya Pemerintah Kota Semarang dapat memberikan solusi untuk mengatasi permasalahan kelangkaan lahan untuk lokasi perumahan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan motivasi bagi pengembang untuk dapat mencari alternatif lain mengenai konsep pengembangan perumahan dan lokasi perumahan yang sesuai untuk Kota Semarang dengan tidak meninggalkan aspek-aspek dasar dalam pemilihan lokasi perumahan serta kelestarian lingkungan.

1.2 Rumusan Permasalahan

Sekitar awal tahun 2000, pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas mulai marak yang ditandai dengan adanya pembangunan perumahan secara besar-besaran terutama untuk kalangan masyarakat menengah keatas yang mencakup Kecamatan Banyumanik, Tembalang, Gunung Pati, Ngaliyan, Candisari dan kecamatan lainnya. Fenomena ini dipicu dari adanya anggapan sebagian besar masyarakat bahwa dengan memiliki rumah di Kota Semarang atas akan

membebaskan mereka dari masalah banjir yang setiap tahunnya melanda Kota Semarang bagian bawah dan menimbulkan kerugian yang tidak sedikit. Selain itu, dengan kondisi topografi Kota Semarang yang berbukit-bukit menawarkan sesuatu yang jarang dimiliki oleh kota lain yaitu pemandangan kota bawah yang terlihat indah dari Kota Semarang bagian atas di malam hari. Faktor pendorong lainnya adalah tingginya harga lahan di sekitar pusat kota dan adanya daya tarik yang cukup kuat dari beberapa perguruan tinggi yang berada di Kota Semarang bagian atas juga membuat masyarakat memilih untuk tidak bertempat tinggal di Kota Semarang bagian bawah. Dengan adanya alasan tersebut serta didorong dengan pemikiran masyarakat bahwa memiliki hunian di Kota Semarang bagian atas dapat menaikkan gengsi pemilik rumah maka pengembang perumahan mulai membangun dan mengembangkan perumahan di Kota Semarang bagian atas baik perumahan sederhana sampai dengan perumahan mewah sehingga menciptakan sebuah tren baru di kalangan masyarakat yaitu hunian di Kota Semarang bagian atas yang menawarkan berbagai macam fasilitas dan keunggulan tersendiri.

Bagi pengembang, tren perumahan yang diminati konsumen di pasaran merupakan harga mati yang sebisa mungkin diikuti jika ingin perumahan yang dibangunnya laku terjual sehingga pengembang pun mulai membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas dan kurang berminat untuk membangun perumahan di Kota Semarang bagian bawah. Akan tetapi, adanya tren ini membuat para pengembang kurang memperhatikan aspek-aspek yang perlu dipenuhi dalam pemilihan lokasi perumahan terutama yang paling terlihat adalah aspek fisik dari suatu lokasi perumahan sehingga terkesan bahwa dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Semarang ini pengembang hanya mengejar keuntungan saja karena apabila ditinjau dari rencana tata ruang kota, sebetulnya Kota Semarang bagian atas sebagian besar diperuntukkan sebagai kawasan konservasi sekaligus sebagai daerah resapan air yang menjadi salah satu strategi dalam menanggulangi banjir. Pengembang juga kurang memperhatikan peruntukkan lahan serta kriteria fisik lahan untuk perumahan yang telah disusun oleh pemerintah. Akibat yang terjadi di lapangan adalah banyak perumahan-perumahan di Kota Semarang bagian atas yang dibangun di atas lahan yang rawan bencana tanah longsor, patahan dan gerakan tanah sehingga setelah dihuni selama beberapa waktu justru menimbulkan kerugian pada pihak konsumen karena keamanan dari bencana alam dan resiko bagi penghuni tidak diperhatikan oleh pengembang.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, maka timbul pertanyaan “*Mengapa pengembang perumahan di Kota Semarang lebih banyak membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas?*” Dari pertanyaan tersebut, muncul suatu pertanyaan utama yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu “*Faktor-faktor apa yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas?*”

1.3 Tujuan dan Sasaran serta Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas. Sasaran yang ingin dicapai adalah :

1. Mengidentifikasi karakteristik perumahan di Kota Semarang bagian atas ditinjau dari kondisi fisik, ekonomi dan segmen pasar.
2. Menganalisis faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas.
3. Menganalisis prioritas faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan yang mempengaruhi pengembang di Kota Semarang bagian atas.
4. Menganalisis perbandingan antara peraturan dan kebijakan pemerintah mengenai penentuan lokasi perumahan dengan prioritas faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan kontribusi yang cukup besar pada sektor perumahan karena fenomena pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas sedang gencar-gencarnya dilakukan oleh pengembang. Oleh karena itu diperlukan kajian lebih mendalam terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas yang disesuaikan dengan kebijakan tata ruang dan kebijakan pengembangan perumahan. Dari penelitian ini diperoleh hasil berupa prioritas faktor-faktor yang paling mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas. Hasil penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembang dan pemerintah Kota Semarang dalam bidang perumahan. Bagi pengembang, masukan dari penelitian ini berupa evaluasi lokasi perumahan yang sudah dibangun untuk menghindari bencana yang mungkin timbul kedepannya dan sebagai motivasi bagi pengembang untuk mencari alternatif dalam memenuhi kebutuhan perumahan terutama pada konsep pengembangan perumahan dan lokasi perumahan. Sedangkan masukan untuk pemerintah Kota Semarang khususnya pada evaluasi kebijakan penataan ruang kota pada aspek perumahan, menyusun suatu pedoman atau arahan yang jelas dalam pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas dan memetakan lahan-lahan yang aman dan layak untuk dijadikan sebagai lokasi perumahan. Walaupun penelitian ini dikhususkan untuk permasalahan yang terjadi di Kota Semarang, namun penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dan wacana dalam menyikapi fenomena pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas di kota-kota lainnya.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini akan mengkaji mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas. Untuk mendukung proses pengkajian tersebut maka digunakan berbagai teori yang relevan yaitu teori-teori tentang perumahan, aspek-aspek yang terdapat dalam pembangunan suatu perumahan yang meliputi aspek fisik alam, aspek ekonomi, aspek segmen pasar serta peraturan dan kebijakan yang terkait dengan pembangunan perumahan yang dilihat dari sisi pengembang selaku obyek utama penelitian. Adapun batasan-batasan materi yang akan diangkat adalah sebagai berikut :

a. Kriteria Pemilihan Lokasi Perumahan

Dalam menentukan lokasi perumahan terdapat beberapa kriteria yang perlu diperhatikan sebelum mulai membangun perumahan yang meliputi aspek fisik dan aspek ekonomi. Kriteria dari aspek fisik ini mencakup kondisi fisik lahan perumahan serta dampak negatif yang mungkin timbul akibat pemilihan lokasi perumahan di lahan tersebut. Sedangkan aspek ekonomi dilihat dari segi ekonomi pengembang karena pengembang perumahan merupakan pihak swasta yang membantu pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan sehingga memiliki pertimbangan tersendiri dalam memilih lokasi perumahan yang mencakup biaya pembangunan dan *profit motive*. Aspek yang terakhir adalah aspek segmen pasar yang memperhatikan kondisi masyarakat sebagai konsumen perumahan yang dilihat dari sudut pandang pengembang.

b. Peraturan dan Kebijakan Pembangunan Perumahan

Pemerintah sebagai pemegang kebijakan telah mengatur tata cara pemilihan lokasi perumahan yang sesuai dengan pemanfaatan ruang kota dan aman bagi masyarakat. Dalam penelitian ini peraturan dan kebijakan yang dikaji berkaitan dengan penataan ruang dan perumahan.

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah Studi

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini meliputi lokasi-lokasi perumahan yang berada di Kota Semarang bagian atas. Adapun pertimbangan dalam pemilihan wilayah penelitian berdasarkan adanya dugaan dan kasus bahwa lokasi perumahan yang terletak di Kota Semarang bagian atas rawan terkena bencana alam yang diakibatkan karena lahan yang digunakan sebagai lokasi perumahan kurang memenuhi standar yang telah ditetapkan untuk lahan perumahan namun para pengembang justru semakin gencar membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas dan kurang memperhatikan keamanan penghuni perumahan tersebut. Oleh karena itu peneliti

mengambil wilayah penelitian yaitu perumahan-perumahan yang berlokasi di Kota Semarang bagian atas yang dibangun oleh pengembang.

Pengambilan lokasi perumahan untuk penelitian diatas dilakukan atas beberapa pertimbangan. Berikut ini merupakan justifikasi pemilihan wilayah penelitian, yaitu :

1. Merupakan lokasi perumahan yang menempati Kota Semarang bagian atas.
2. Berdasarkan peta Geologi yang dikeluarkan Dirjen Geologi Sumber Daya Mineral, sebagian besar wilayah Kota Semarang bagian atas merupakan wilayah yang rentan mengalami pergerakan tanah frekuensi tinggi (Suaramerdeka.com, 8 Februari 2006).
3. Adanya fenomena pembangunan perumahan besar-besaran yang dilakukan oleh pengembang di Kota Semarang bagian atas mulai tahun 2000.
4. Terdapat studi kasus longsornya beberapa perumahan yang berada di Kota Semarang bagian atas.

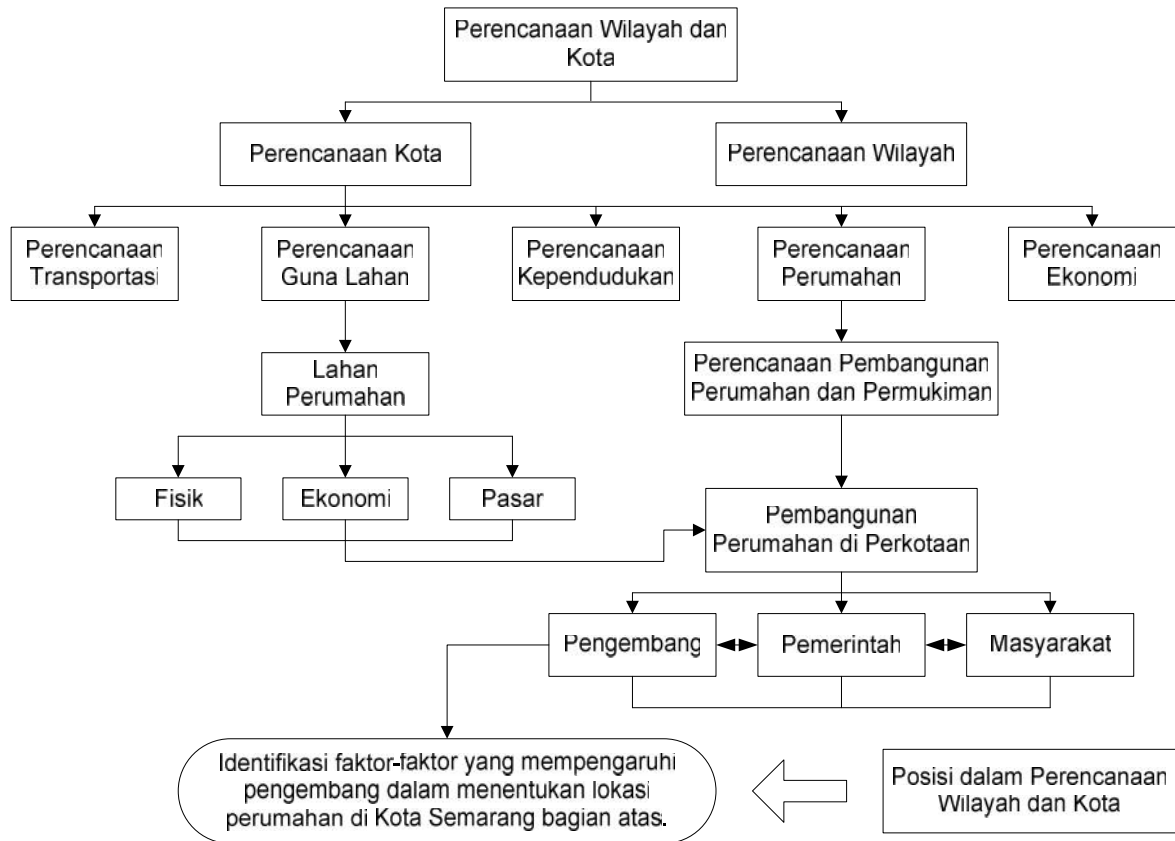
1.5 Posisi Penelitian dalam Perencanaan Wilayah dan Kota

Posisi penelitian digunakan untuk melihat kedudukan penelitian ini dalam bidang Perencanaan Wilayah dan Kota, agar selanjutnya dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi Perencanaan Wilayah dan Kota. Penataan tata ruang kota merupakan suatu proses yang melibatkan banyak pihak dengan tujuan penggunaan ruang tersebut dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya pada masyarakat dan terjaminnya kehidupan yang berkesinambungan.

Kota sebagai suatu sistem pada dasarnya terdiri dari beberapa komponen yang saling terkait dengan lainnya dalam menunjang aktivitas kesehariannya. Komponen kota yang dimaksud meliputi lahan, transportasi, kemasyarakatan, perumahan dan ekonomi. Dengan demikian jelas bahwa sektor perumahan pada dasarnya merupakan sub sistem dari kota. Perencanaan perumahan merupakan kelanjutan dari perencanaan kota yang memegang peran penting dalam perekonomian nasional dan merupakan unsur dari kebijakan sosial nasional. Dalam sektor perumahan, penggunaan lahan untuk perumahan perkotaan mencakup persentase yang lebih besar jika dibandingkan dengan penggunaan lahan untuk sektor lainnya (Catanese, 1996).

Penelitian ini membahas mengenai persepsi pengembang yang menjadi dasar pertimbangan utama dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kepada pemerintah untuk mengevaluasi kebijakan tata ruang kota yang berhubungan erat dengan pengendalian pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas, menyusun pedoman jelas dari segi teknisnya sesuai dengan kondisi lahan dan memetakan lahan yang aman untuk dijadikan sebagai lokasi perumahan

serta dapat memberikan motivasi bagi pengembang perumahan untuk menemukan alternatif baru baik dalam konsep pengembangan maupun lokasi perumahan yang tidak berbahaya bagi masyarakat maupun lingkungan.



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2009

Gambar 1.1
Posisi Penelitian dalam Perencanaan Wilayah dan Kota

1.6 Keaslian Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penyusun membandingkan dengan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya sebagai bahan pertimbangan serta pendukung dalam melaksanakan penelitian. Keaslian penelitian merupakan bukti bahwa penelitian ini bukan merupakan hasil duplikasi dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, baik di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota maupun di tempat lain. Keaslian penelitian dapat dilihat dari materi yang dibahas, lokasi tempat penelitian, maupun metode yang digunakan peneliti lain.

Tabel I.1
Keaslian Penelitian

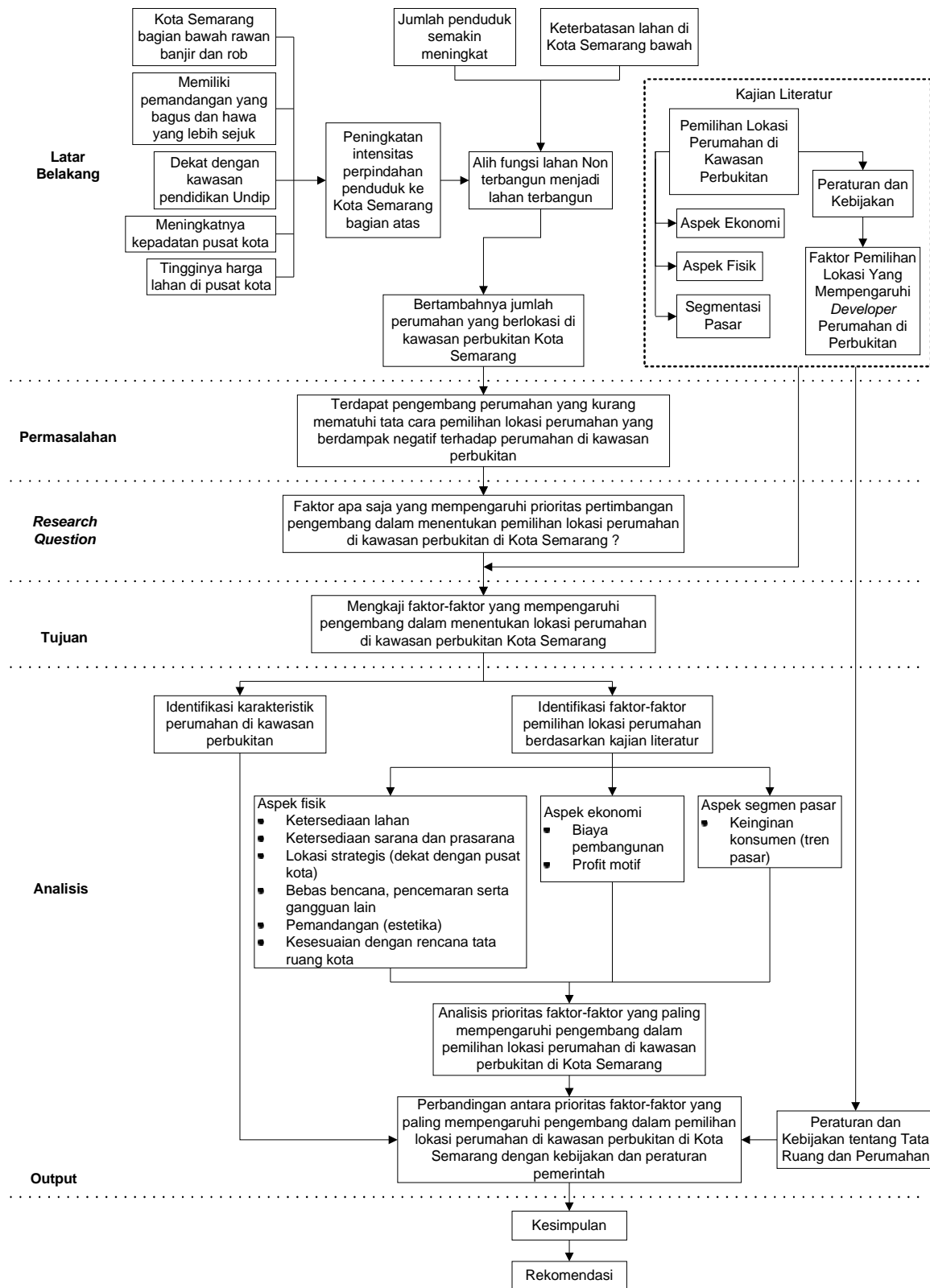
Nama Peneliti	Judul	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Lokasi	Tahun
Th. Erma Viatiningsih	Preferensi <i>Pengembang</i> Terhadap Faktor Penentuan Pemilihan Lokasi Perumahan di Pinggiran Kotamadya Semarang	Identifikasi faktor-faktor utama yang mempengaruhi <i>pengembang</i> terhadap pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang	Kuantitatif	Daerah pinggiran Kota Semarang	1996
Farah Retnowati Evy	Kriteria Pemilihan Lokasi Perumahan Berdasarkan Preferensi	<ul style="list-style-type: none"> - Identifikasi faktor penentu kriteria pemilihan lokasi perumahan di pinggiran Kota Semarang berdasarkan preferensi konsumen - Menemukanali karakteristik lokasi huni / perumahan sesuai preferensi konsumen 	Kuantitatif dan kualitatif	Daerah pinggiran Kota Semarang	1998
Ike Isnawati	Peran <i>Pengembang</i> Dalam Penyediaan Perumahan Sederhana Di Kota Semarang	Identifikasi peran <i>pengembang</i> di Kota Semarang dalam penyediaan perumahan sederhana	Kualitatif	Kota Semarang	2006
Ratna Aurelia	Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi <i>Pengembang</i> Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Semarang Bagian Atas	Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi <i>pengembang</i> dalam memilih lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas	Kualitatif	Kota Semarang bagian atas	2009

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2009

1.7 Kerangka Pemikiran Studi

Pertumbuhan dan perkembangan Kota Semarang pada beberapa tahun ini mulai meningkat dengan arah pertumbuhan ke daerah pinggiran dan Kota Semarang bagian atas sehingga berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan pada sektor perumahan pada kawasan tersebut. Hal ini didukung pula oleh adanya peningkatan jumlah masyarakat di Kota Semarang yang cukup pesat akibat adanya arus urbanisasi. Beberapa tahun terakhir ini, permintaan perumahan yang berada di Kota Semarang bagian atas semakin meningkat yang dipengaruhi oleh beberapa faktor dari masyarakat antara lain tingginya harga lahan di pusat kota, semakin meningkatnya kepadatan di pusat kota, adanya fenomena banjir dan rob tahunan yang melanda Kota Semarang bagian bawah serta adanya daya tarik kawasan pendidikan Undip. Beberapa faktor ini memicu peningkatan intensitas perpindahan masyarakat ke Kota Semarang bagian atas sehingga terjadi peningkatan secara besar-besaran perumahan khususnya di Kota Semarang bagian atas yang menyebabkan bertambahnya jumlah pengembang perumahan yang membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas yang sebagian besar terdiri dari daerah yang berbukit-bukit. Akibatnya, terjadi alih fungsi lahan di Kota Semarang bagian atas khususnya daerah yang berbukit-bukit yang seharusnya berupa lahan konservasi menjadi lahan terbangun yang semakin lama semakin meningkat. Selain itu, dalam membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas, rupanya banyak pengembang yang kurang memperhatikan dari segi fisik lahan yang cocok untuk perumahan dan terkesan hanya mengejar keuntungan saja sehingga banyak terjadi kasus perumahan yang rawan bencana alam, bahkan di perumahan elite sekalipun.

Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas, maka dilakukan analisis faktor-faktor pemilihan lokasi yang dilihat dari aspek ekonomi, aspek segmen pasar dan aspek fisik sehingga akan diketahui faktor-faktor utama apa saja yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas.



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2009

Gambar 1.2
Kerangka Pemikiran Studi

1.8 Metodologi Penelitian

1.8.1 Metode Penelitian

Penelitian ini berangkat dari fenomena meningkatnya pembangunan perumahan di kawasan Semarang atas yang notabene sebagian besar diperuntukkan sebagai kawasan konservasi. Penelitian ini bermaksud untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang paling mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi di Kota Semarang bagian atas sehingga kedepannya pemerintah dapat memetakan daerah-daerah yang sesuai untuk dijadikan sebagai lokasi perumahan dan dapat memberikan motivasi bagi pengembang agar lebih selektif dalam memilih lokasi perumahan dan mencari alternatif lain dalam membangun perumahan baik dari konsep pengembangan maupun lokasi perumahan. Berdasarkan tujuan penelitian, maka penelitian ini digolongkan dalam penelitian deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala / suatu masyarakat tertentu. Menurut Whitney dalam Nazir (2003) metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Sehingga metode ini dapat membantu peneliti dalam melakukan analisis, tidak hanya memberikan gambaran terhadap fenomena, tetapi juga menerangkan hubungan sebab akibat, membuat prediksi serta mendapatkan implikasi dari suatu permasalahan yang terjadi. Dalam penelitian deskriptif bias harus diperkecil dan tingkat keyakinan harus maksimal (Sukandarrumidi, 2002:103). Jenis penelitian deskriptif dalam penelitian ini digolongkan ke dalam penelitian survei karena penelitian diadakan untuk memperoleh fakta tentang persepsi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas. Penelitian survei juga dilakukan dalam waktu yang bersamaan terhadap sejumlah individu atau unit, baik secara sensus maupun dengan menggunakan sampel (Nasir, 2003: 56).

1.8.2 Definisi Operasional

Definisi operasional di sini digunakan untuk memahami beberapa istilah penting yang sering digunakan dalam penelitian ini. Adapun istilah-istilah tersebut meliputi :

1. Perumahan

Perumahan yang dimaksud disini adalah perumahan-perumahan swasta yang dibangun oleh para pengembang perumahan yang berada di Kota Semarang bagian atas.

2. Pengembang

Pengembang adalah seseorang atau badan hukum yang bergerak dalam bidang usaha yang sangat spekulatif dalam hal pembangunan gedung untuk tujuan investasi. Pengembang berfungsi dan berperan dalam penyediaan perumahan untuk membantu pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Semarang.

3. Kota Semarang bagian bawah

Kota Semarang bagian bawah merupakan lahan di Kota Semarang yang memiliki ketinggian kurang dari 90,5 mdpl (meter diatas permukaan laut) (RP4D, 2008).

4. Kota Semarang bagian atas

Kota Semarang bagian atas yang akan dibahas disini merupakan lahan di Kota Semarang yang memiliki ketinggian 90,5 – 348 mdpl (meter diatas permukaan laut) (RP4D, 2008).

5. Kecuraman

Kecuraman merupakan tingkatan kemiringan lereng. Kemiringan lereng adalah perbedaan ketinggian tertentu yang ada pada suatu bentuk lahan. Klasifikasinya adalah datar (0-2%), landai (2-15%), agak curam (15-25%), curam(25-40%) dan sangat curam(>40%) (Larosa, 2003).

1.8.3 Penentuan Sampel Penelitian

Populasi merupakan keseluruhan obyek penelitian baik terdiri dari benda yang nyata abstrak, peristiwa ataupun gejala yang merupakan sumber data dan memiliki karakter tertentu dan sama (Sukandarrumidi, 2002: 47), sedangkan sampel merupakan sebagian dari objek atau elemen populasi. Metode pengumpulan sampel yaitu cara pengumpulan data dengan menggunakan sampel. Teknik sampling yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. Dalam *purposive sampling*, dilakukan pengambilan sampel dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu (Arikunto, 2002: 117). Teknik sampling ini digunakan untuk memperoleh data dan informasi yang berasal dari para pengembang perumahan di Kota Semarang bagian atas yang lokasi perumahannya diketahui pernah mengalami kasus bencana alam.

Untuk menentukan besarnya jumlah sampel yang akan diambil dalam penelitian ini pertama dilihat dari banyaknya jumlah pengembang perumahan di Kota Semarang bagian atas. Pengembang perumahan di Kota Semarang bagian atas ini tidak diketahui secara pasti karena terdapat kecenderungan dikalangan pengembang apabila sudah menyelesaikan proyek perumahannya maka mereka akan meninggalkan perumahan tersebut dan beralih ke proyek barunya. Selain itu, terdapat pula satu pengembang yang mengerjakan beberapa proyek perumahan seperti contohnya PT. Graha Perdana Indah yang mengerjakan proyek perumahan Semarang Indah dan Graha Candi Golf. Menurut perkiraan REI Jawa Tengah, terdapat sekitar 15 pengembang yang masih aktif membangun perumahan di Kota Semarang bagian atas.

Dengan demikian, sampel penelitian yang diambil adalah sebesar 6 pengembang yang mewakili sekitar 40% pengembang perumahan di Kota Semarang bagian atas. Pengembang yang

dijadikan sampel ini tersebar di Kecamatan Gunungpati, Kecamatan Banyumanik, Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Gajahmungkur yang merupakan kecamatan yang termasuk dalam Kota Semarang bagian atas. Pengambilan sampel ini juga berdasarkan atas pertimbangan kesulitan dalam pencarian data ke pengembang karena tidak semua pengembang bersedia untuk menjadi objek penelitian.

1.8.4 Metode Analisis

Dalam penelitian ini, metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode analisis kualitatif digunakan untuk mengolah data-data yang biasanya bukan berupa angka atau tidak memiliki ukuran yang jelas. Data-data kualitatif biasanya bersifat subyektif yaitu berdasarkan persepsi seseorang bukan fakta yang dapat diukur dengan jelas. Adapun teknik analisisnya yaitu:

- **Deskriptif Kualitatif**

Deskriptif merupakan salah satu macam metode kualitatif yang memberikan gambaran / penjelasan suatu keadaan di wilayah studi yang bersangkutan secara lebih jelas. Selain itu, metode ini juga menerangkan hubungan sebab akibat, membuat prediksi serta mendapatkan implikasi dari suatu permasalahan yang terjadi dan dapat ditarik kesimpulan dari analisis tersebut. Teknik ini digunakan pada analisis mengenai permasalahan pada lokasi perumahan yang berada di Kota Semarang bagian atas dan analisis keterkaitan antara aspek-aspek yang paling mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di kota atas.

- **Deskriptif Komparatif**

Deskriptif komparatif merupakan metode yang digunakan untuk membandingkan antara teori dengan kenyataan di lapangan serta membandingkan antara pendapat antara pemerintah dengan pengembang mengenai prioritas faktor pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang atas.

1.8.5 Analisis Data

Tahapan analisis data ini bertujuan untuk mempermudah pengintepretasian data dan penyederhanaan data. Output dalam proses ini adalah berupa informasi yang menjadi input dalam menjawab pertanyaan penelitian. Untuk mempermudah tahapan analisis data maka disusun suatu bagan yang dinamakan kerangka analisis. Kerangka analisis ini bertujuan yakni mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sesuai dengan kebutuhan,

proses mengolah data itu sendiri untuk kemudian dijadikan informasi untuk mencapai tujuan penelitian. Berikut adalah analisis-analisis yang akan dilakukan dalam penelitian ini.

a. Identifikasi Karakteristik Perumahan di Kota Semarang bagian atas

Identifikasi karakteristik perumahan di Kota Semarang bagian atas ini digunakan untuk mendapatkan fakta mengenai lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas dengan menggunakan data-data dan informasi tentang kondisi eksisting perumahan tersebut. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik lokasi perumahan berdasarkan kajian literatur mengenai faktor pemilihan lokasi perumahan dan mengkaji permasalahan yang terjadi di perumahan di Kota Semarang bagian atas untuk kemudian digunakan dalam analisis berikutnya. Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif yang berasal dari telaah dokumen, hasil observasi peneliti dan hasil wawancara dengan pengembang dan instansi-instansi terkait.

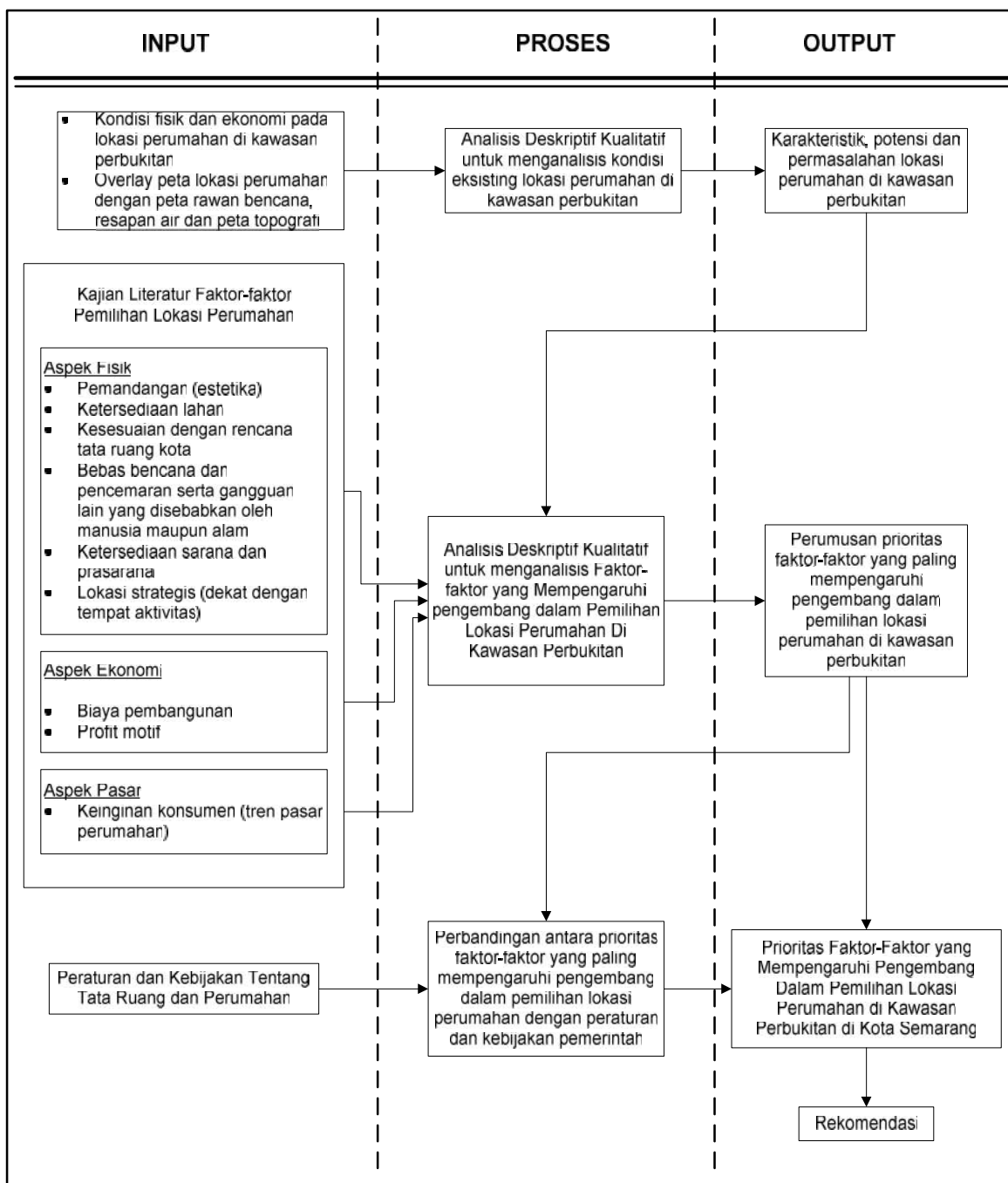
b. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengembang Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Semarang bagian atas

Analisis faktor-faktor tersebut memakai alat analisis deskriptif kualitatif yang menggunakan data yang berasal dari kajian literatur yang mencakup aspek ekonomi, aspek segmen pasar dan aspek fisik untuk mengetahui prioritas faktor-faktor apa saja yang paling mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas. Faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan ini dilihat dari tiga aspek yaitu aspek ekonomi, aspek fisik dan aspek segmen pasar. Aspek ekonomi ini berkaitan dengan latar belakang keadaan ekonomi pengembang yang meliputi pembiayaan dan profit motif. Aspek fisik ini meliputi kondisi fisik lahan yang dijadikan sebagai lokasi perumahan serta dampak yang timbul akibat pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas. Aspek pemasaran berkaitan dengan konsumen yang menjadi target pemasaran serta penentu tren pembangunan perumahan dan keterjangkauan daya beli. Hasil dari analisis ini akan diketahui prioritas faktor apa yang paling dominan mempengaruhi pengembang dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas.

c. Analisis Perbandingan antara Prioritas Faktor-faktor yang Paling Mempengaruhi Pengembang dalam Pemilihan Lokasi di Kota Semarang bagian atas dengan Peraturan dan Kebijakan Pemerintah.

Analisis ini menggunakan alat analisis deskriptif komparatif untuk membandingkan antara faktor-faktor yang paling mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di

Kota Semarang bagian atas dengan peraturan dan kebijakan tentang tata ruang dan perumahan sehingga dapat diketahui apakah terdapat kesesuaian dan kesamaan persepsi antara pengembang dengan pemerintah. Analisis ini menggunakan data dari analisis sebelumnya dan peraturan dan kebijakan pemerintah mengenai tata ruang dan perumahan serta teori tentang pemilihan lokasi perumahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada kerangka analisis dibawah ini.



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2009

Gambar 1.3
Kerangka Analisis

1.8.6 Kebutuhan Data

Kebutuhan data dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel I.2
Kebutuhan Data

Sasaran	Kebutuhan Data	Jenis Data	Tahun	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
Mengidentifikasi karakteristik perumahan di Kota Semarang bagian atas	Jumlah pengembang perumahan di Kota Semarang bagian atas yang menjadi anggota REI dan masih aktif	Sekunder	Terbaru	Deskripsi dan Tabel/Angka	Telaah dokumen	DTKP Kota Semarang dan REI Jawa Tengah
	Kondisi eksisting lokasi perumahan dari segi fisik, ekonomi dan segmen pasar	Primer dan Sekunder	Terbaru	Deskripsi	Wawancara dan observasi	Pengembang dan REI Jawa Tengah
	Peta persebaran perumahan di Kota Semarang bagian atas	Sekunder	Terbaru	Peta	Telaah dokumen	DTKP Kota Semarang dan REI Jawa Tengah
	Peta rawan bencana alam, peta kelerengan, peta resapan air	Sekunder	Terbaru	Peta	Telaah dokumen	Dinas Cipkataru Propinsi Jawa Tengah
	Potensi dan permasalahan yang terdapat pada perumahan di Kota Semarang bagian atas	Primer	Terbaru	Deskripsi	Wawancara dan observasi	Pengembang dan REI Jawa Tengah
Menganalisis faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas berdasarkan kajian literatur	Ekonomi <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biaya pembangunan ▪ Harga lahan ▪ Profit motif 	Primer dan Sekunder	-	Deskripsi	Wawancara, kuesioner, observasi dan telaah dokumen	Pengembang Perumahan di Kota Semarang bagian atas
	Segmen Pasar <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tren pasar perumahan ▪ Tingkat kemampuan ekonomi target pasar (daya beli masyarakat) 	Primer dan Sekunder	-	Deskripsi	Wawancara, kuesioner, observasi dan telaah dokumen	Pengembang Perumahan di Kota Semarang bagian atas
	Fisik <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemandangan ▪ Kesesuaian dengan rencana tata 	Primer dan Sekunder	-	Deskripsi	Wawancara, kuesioner, observasi dan telaah dokumen	Pengembang Perumahan di Kota Semarang bagian atas

Sasaran	Kebutuhan Data	Jenis Data	Tahun	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
	ruang <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketersediaan lahan ▪ Sarana dan prasarana ▪ Bebas bencana alam ▪ Lokasi strategis (dekat dengan tempat aktivitas) 					
Menganalisis perbandingan antara peraturan dan kebijakan pemerintah mengenai penentuan lokasi perumahan dengan prioritas faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peraturan dan kebijakan pemerintah mengenai pembangunan perumahan di Kota Semarang bagian atas ▪ Analisis sebelumnya 	Primer dan Sekunder	-	Deskripsi	Wawancara dan telaah dokumen	DTKP Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang, Dinas Cipkataru Propinsi Jawa Tengah, REI Jawa Tengah, Pengembang Perumahan di Kota Semarang bagian atas

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2009

1.9 Sistematika Penulisan

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang dan rumusan permasalahan yang didukung dengan informasi yang relevan sebagai justifikasi pemilihan studi kasus penelitian yang selanjutnya digunakan untuk menentukan tujuan dan sasaran serta ruang lingkup penelitian. Selain itu, terdapat kerangka pemikiran yang menjelaskan skenario pelaksanaan penelitian, manfaat penelitian bagi kondisi ideal atau yang diharapkan di masa depan, keaslian penelitian sebagai perbandingan penelitian yang telah dilaksanakan sebelumnya dengan penelitian ini, posisi penelitian dalam ilmu perencanaan wilayah dan kota, metodologi penelitian serta sistematika penulisan yang menjelaskan isi dari Laporan Tugas Akhir ini secara sistematis.

BAB II FAKTOR- FAKTOR PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DALAM LITERATUR

Bab ini merupakan penjabaran literatur yang relevan dengan tema penelitian yang digunakan sebagai panduan atau acuan dalam meneliti studi kasus penelitian ini. Secara garis besar, bab ini akan membahas faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN DI KOTA SEMARANG BAGIAN ATAS

Pada bab ini menguraikan gambaran umum sektor perumahan di Kota Semarang dan kondisi eksisting lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas yang menjadi objek penelitian.

BAB IV ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGEMBANG DALAM PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN DI KOTA SEMARANG BAGIAN ATAS

Bab ini menjelaskan tentang uraian tahapan analisis yang dilakukan untuk menemukan karakteristik perumahan di Kota Semarang bagian atas, prioritas faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas dan perbandingan antara prioritas pengembang dengan kebijakan pemerintah dalam sektor perumahan khususnya perumahan di Kota Semarang bagian atas.

BAB V PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas serta rekomendasi bagi pengembang dan pemerinah dan studi lanjutan.