

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah kebutuhan akan hunian. Tidak hanya sebagai tempat untuk berteduh saja tapi hunian juga mempunyai fungsi yang lebih luas sebagai sarana peningkatan kualitas dan pembinaan keluarga serta pusat pendidikan keluarga. Demikian juga dengan permasalahan perumahan dan permukiman yang tidak boleh hanya dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata. Permasalahan Perumahan dan Permukiman permasalahan yang multidisiplin yang mencakup berbagai aspek kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek ekonomi, sosial, budaya, politik, teknologi, dan ekologi.

Pembangunan rumah yang berkualitas akan berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup. Dengan sendirinya setiap orang akan berusaha memperbaiki dan mengembangkan rumahnya sesuai dengan tuntutan kebutuhannya (Kuswartojo, 2005). Selain itu, kualitas rumah juga ditentukan berdasarkan kemampuan ekonomi dari pemilik. Masyarakat yang tergolong ekonomi kelas atas akan memperoleh kualitas rumah yang terbaik. Sedangkan masyarakat yang tergolong ekonomi rendah akan memperoleh kualitas rumah yang rendah pula. Hal ini akan sangat berpengaruh terhadap kualitas hidup masyarakat itu sendiri melihat bahwa fungsi hunian tidak hanya sebagai tempat berteduh, namun juga sebagai sarana peningkatan kualitas dan pembinaan keluarga serta pusat pendidikan keluarga.

Pemenuhan kebutuhan akan hunian masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tidak hanya menjadi tanggung jawab masyarakat itu sendiri namun juga menjadi tanggung jawab Pemerintah. Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (Pasal 54, Undang Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011). Namun hal ini tidak bisa berjalan dengan baik karena adanya dualisme pembangunan di Indonesia selama ini yaitu Kebutuhan akan pembangunan terus meningkat sedangkan kemampuan untuk memenuhinya yang terbatas. Sehingga perlu adanya keterlibatan sektor privat (swasta) dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun selama ini, sektor privat hanya berfokus pada penyediaan perumahan kelas menengah-atas. Padahal ada sekitar 30 juta penduduk Indonesia berpenghasilan dibawah US\$ 1,25/Kapita/Hari dan lebih dari 70 juta penduduk Indonesia berpenghasilan dibawah US\$ 2/Kapita/Hari (Badan Pusat Statistik, 2013). Selain itu masih ada masyarakat Indonesia yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang bekerja di sektor formal dengan

penghasilan antara 1 juta Rupiah hingga 3,5 Juta Rupiah yang masih kesusahan untuk mengakses rumah Formal.

Kurangnya penyediaan rumah untuk MBR membuat mereka terpaksa untuk memenuhi kebutuhan mereka akan rumah dengan cara swadaya. Rumah Swadaya di Indonesia biasa disebut dengan Kampung, sebuah rumah yang diinisiasi sendiri oleh masyarakat Indonesia. tidak hanya terkait dengan informal dan ilegalnya rumah, namun juga terkait dengan fleksibilitas dan ketahanan. rumah yang dibangun secara swadaya rata rata jauh dari kesan memadai atau layak untuk dihuni. sehingga rumah swadaya akan menghasilkan permukiman kumuh pada Perkotaan.

Masyarakat yang merasa tidak terfasilitasi oleh pemerintah atau swasta dalam penyediaan rumah akan bertahan dengan kemampuan mereka sendiri. mereka mulai mencari beberapa lahan yang kosong dan mencoba untuk membangun “Atap” mereka sendiri. beberapa masyarakat lari kepinggir pantai untuk mencari lahan yang tidak digunakan walaupun sangat berpotensi akan rob. namun tidak hanya itu, beberapa masyarakat juga ada yang menghuni tempat-tempat yang seharusnya tidak layak untuk di bangunan rumah seperti pinggir rel kereta api, pinggir sungai, pinggir jalan raya, dan dibawah jembatan. dan kasus rumah swadaya ini selalu meningkat setiap tahunnya.

Fenomena Rumah Swadaya terjadi hampir diseluruh Kota di Indonesia. kebanyakan terjadi karena dasar kehidupan masyarakat desa yang pindah ke perkotaan akibat Urbanisasi. sehingga membentuk permukiman baru di perkotaan bersama kerabat mereka yang mereka ajak pindah ke perkotaan. sehingga kampung tidak terlalu jauh berbeda dengan Perkotaan. Dalam hal ini perlu adanya suatu konsep yang dapat mengendalikan dampak sosial dari urbanisasi sehingga dapat menjadi suatu solusi bagi penyediaan rumah untuk MBR.

Kebijakan yang ada selama ini cenderung bersifat *Top Down* seperti Kampong Improvement Program (KIP), Perumnas, dan Kebijakan Hunian Berimbang, dan menjadi kurang efektif dengan berkembangnya neoliberalisme. dibawah pengaruh pasar yang liberal ini pemerintah mulai memikirkan langkah cepat untuk dapat menanggapi permasalahan rumah swadaya ini. subsidi menjadi cara paling cepat namun kurang efektif karena tidak adanya konsep pemberdayaan. sedangkan para pengembang hanya menyediakan rumah untuk kelas menengah keatas. tidak hanya pada peningkatan akan rumah saja, namun juga berpengaruh pada aspek lain seperti kemacetan lalu lintas, polusi udara, dan peningkatan konsumsi bahan bakar kendaraan. Tidak hanya itu, beberapa perumahan juga menjadi kesulitan dalam mengakses air bersih, penyempitan lahan kota, permasalahan sosial yang mulai muncul, lokasi perumahan yang tidak tepat, ketidak seimbangan harga lahan, mulai berkurangnya lahan pertanian, dan ketahanan pangan yang mulai rentan.

Rumah Swadaya tidak hanya sebatas satu-satunya pilihan untuk mereka yang berpenghasilan dalam memiliki rumah, namun dari pemerintah kurang mampu dalam memfasilitasi yang lebih baik

dan memberikan solusi yang berkelanjutan. Kampung adalah satu-satunya pilihan masyarakat berpenghasilan rendah untuk tinggal. bagaimanapun status legal harus diselesaikan juga.

Menurut Tunas & Peresthu, ada beberapa hal yang perlu di perhatikan dalam membuat strategi untuk pengembangan perumahan swadaya di Indonesia ;

- Kebijakan yang menyeluruh yang diarahkan untuk Pengembangan rumah Swadaya
- Kebijakan yang ada seperti KIP, Perumnas, dan Kebijakan Hunian Berimbang belum mampu menyentuh semua aspek dari perumahan swadaya. karena berbicara soal Permukiman dan Perumahan akan terkait dengan sesuatu yang multi dimensi. perlu kebijakan yang mampu mengakomodir semua dimensi tersebut
- Inventarisasi baik itu Fasilitas maupun Infrastruktur
- Sertifikasi Lahan
- Intervensi atas peningkatan Infrastruktur
- Peningkatan Kualitas Konstruksi rumah itu sendiri
- Pengembangan Ekonomi dan Sosial daerah sebagai bagian dari menciptakan rasa aman dan nyaman dalam lingkungan

Dari pernyataan tersebut, mustahil bagi masyarakat sendiri untuk bisa memenuhi hal itu. Perlu adanya kerjasama dan koordinasi yang baik dari berbagai pihak untuk dapat menyelesaikan permasalahan perumahan swadaya tersebut baik dari pemerintah, swasta, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), dan masyarakat itu sendiri.

Pada kegiatan Perencanaan Akhir ini, yang menjadi objek penelitian dari kegiatan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah MBR di Kecamatan banyumanik, Kota Semarang. Hal ini mengingat bahwa Kota Semarang merupakan salah satu Kota besar yang ada di Indonesia yang juga memiliki permasalahan permukiman kumuh dari perumahan swadaya dan Dampak Sosial dari Urbanisasi. Kota Semarang menjadi salah satu Kota di Indonesia dengan kasus permukiman kumuh tertinggi di Indonesia yaitu sebanyak 2.837 Ha dengan penghuninya mencapai 743.645 jiwa pada tahun 2004 (Rindarjono, 2010).

1.2 Perumusan Masalah

Fenomena perumahan swadaya selalu terkait dengan muncul permukiman kumuh. Hal ini terlihat dari kualitas perumahan swadaya yang selalu tidak memadai. Keterbatasan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah yang layak membuat pengadaan rumah secara swadaya menjadi satu satunya pilihan bagi mereka. Namun permasalahannya tidak hanya sebatas kelayakan rumah secara fisik, namun juga terkait dengan permasalahan lingkungan seperti polusi, pencemaran, kesalahan lokasi permukiman, sampai terkait dengan bencana alam. Selain itu, legalitas bangunan dan kepemilikan lahan juga harus menjadi hal yang dipertimbangkan dalam pengadaan

perumahan. Sehingga permasalahan perumahan swadaya ini tidak hanya menjadi tanggung jawab masyarakat saja, namun juga menjadi tanggung jawab pemerintah dan butuh keterlibatan pihak swasta juga.

Pemerintah harus menghadapi dualisme dalam pengadaan perumahan swadaya di Indonesia. Setiap tahunnya tercatat pertumbuhan keluarga baru sebesar 800.000, artinya dibutuhkan sebanyak 800.000 rumah baru setiap tahunnya sedangkan pertumbuhan rata-rata perumahan di Indonesia per tahunnya hanya 200.000. kebutuhan yang terus meningkat, namun dalam penyediaannya mengalami keterbatasan sehingga butuh pendekatan manajemen pembangunan dalam pengadaan perumahan, salah satunya adalah kerjasama dengan pihak swasta. Namun pada pihak swasta selama ini yang cenderung *Profit Oriented* hanya menyediakan perumahan untuk kelas menengah keatas. Bila dilihat dari tipe rumah yang ditawarkan di pasar perumahan, hanya 15 % saja yang ditujukan untuk MBR melalui Skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) (Tranghanda, 2012). Hal ini membuat pengadaan perumahan secara swadaya menjadi salah satu cara untuk memperoleh rumah bagi MBR. Padahal perumahan Swadaya sangat identik dengan Permukiman Kumuh. Kota Semarang merupakan salah satu Kota besar yang ada di Indonesia yang juga memiliki permasalahan permukiman kumuh dari perumahan swadaya dan dampak sosial dari urbanisasi. Kota Semarang menjadi salah satu Kota di Indonesia dengan kasus permukiman kumuh tertinggi di Indonesia yaitu sebanyak 2.837 Ha dengan penghuninya mencapai 743.645 jiwa pada tahun 2004 (Rindarjono, 2010).

Pemerintah Indonesia selama ini telah mengeluarkan beberapa program seperti KIP, Perumnas, dan kebijakan Hunian Berimbang. Namun program ini bersifat *Top Down* dimana terlalu umum dan tidak terlalu mengena pada masalahnya. Kebijakan yang selama ini hanya berfokus pada peningkatan fisik bangunan, tidak adanya keberlanjutan didalamnya seperti peningkatan kapasitas sosial dan konsep pemberdayaan. Dari keadaan diatas, harusnya setiap pemangku kepentingan mampu memaksimalkan peran dan potensi mereka masing-masing dalam pengadaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Potensi dan peran mereka dapat dikoordinasikan dan dimaksimalkan dalam satu kegiatan Kemitraan.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari Penelitian ini adalah Merencanakan pembangunan perumahan dan merumuskan strategi kemitraan dalam pengadaan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

1.3.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan perencanaan maka sasaran yang hendak dicapai dalam perencanaan ini adalah :

1. Mengidentifikasi dan merumuskan karakteristik MBR (sasaran penerima manfaat) dari perencanaan dan strategi kemitraan pembangunan perumahan baru yang akan dirumuskan
2. Menganalisis kebutuhan ruang dan fasilitas yang sesuai dengan sasaran penerima manfaat yang telah dirumuskan
3. Mengidentifikasi dan Menentukan Lokasi rencana Pembangunan Perumahan baru yang sesuai dengan sasaran penerima manfaat yang telah dirumuskan
4. Merencanakan desain tapak dan biaya konstruksi pembangunan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah
5. Identifikasi Potensi dan Peluang kemitraan dan Mengkaji Potensi stakeholders yang telah diidentifikasi
6. Merumuskan konsep dan strategi dalam kemitraan dalam pengadaan perumahan baru

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup materi dan spasial. Ruang lingkup materi bertujuan membatasi materi pembahasan, sedangkan ruang lingkup spasial bertujuan membatasi lingkup wilayah penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup materi pada perencanaan akhir ini dibatasi pada pembahasan perencanaan perumahan dan bentuk kemitraan secara umum berdasarkan peran dan tugas dari masing masing stakeholder untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Semarang. Ada beberapa hal perlu dilihat secara sesakma yaitu Konsep Kemitraan, Pengadaan Perumahan berbasis komunitas, dan Masyarakat Berpenghasilan rendah.

a. Kemitraan

Kemitraan pada esensinya adalah dikenal dengan istilah gotong royong atau kerjasama dari berbagai pihak, baik secara individual maupun kelompok. Menurut Notoatmodjo (2003), kemitraan adalah suatu kerja sama formal antara individu-individu, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi untuk mencapai suatu tugas atau tujuan tertentu. Berdasarkan Laporan Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah (GNPSR) pada tahun 2003, bahwa dalam kemitraan pengadaan perumahan di Indonesia ini melibatkan 3 Pelaku yaitu Pemerintah, Swasta, dan Masyarakat. Sedangkan komponen dalam pengadaan perumahannya adalah Kelembagaan & Kebijakan, Infrastruktur, Tanah & Ruang, dan Pembiayaan.

b. Perumahan dan Permukiman

Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah kebutuhan akan hunian. Tidak hanya sebagai tempat untuk berteduh saja tapi hunian juga mempunyai fungsi yang lebih luas sebagai sarana peningkatan kualitas dan pembinaan keluarga serta pusat pendidikan keluarga. Demikian juga dengan permasalahan perumahan dan permukiman yang tidak boleh hanya dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata. Permasalahan Perumahan dan Permukiman permasalahan yang multidisiplin yang mencangkup berbagai aspek kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek ekonomi, sosial, budaya, politik, teknologi, dan ekologi.

c. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Yang menjadi indikator suatu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per bulan. (Permen Perumahan Rakyat Tahun No. 27 Tahun 2012). Dalam perencanaan ini, objek penelitian berfokus pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) bergaji tetap yang ada di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian adalah wilayah di Kota Semarang terutama Kecamatan Banyumanik yang diperuntukan untuk permukiman berdasarkan RTRW Kota Semarang tahun 2010-2030. Selanjutnya akan di kaji dan di tentukan prioritas berdasarkan aksesibilitas, keterjangkauan harga, dan kelayakan untuk permukiman sehingga akan terpilih lahan untuk menjadi lokasi penerapan perencanaan.

1.4.3 Ruang Lingkup Perencanaan

Dalam kegiatan ini, Perencanaan yang dilakukan adalah perencanaan Perumahan baru untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Yang dikaji dalam lingkup ini adalah perencanaan Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) yang diperuntukan untuk 1000 Unit Rumah sesuai dengan aturan tentang LISIBA dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 32 Tahun 2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

- Memberikan pengetahuan dan solusi terkait penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- Dapat digunakan sebagai alternatif dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah lain.

1.6. Batasan Penelitian

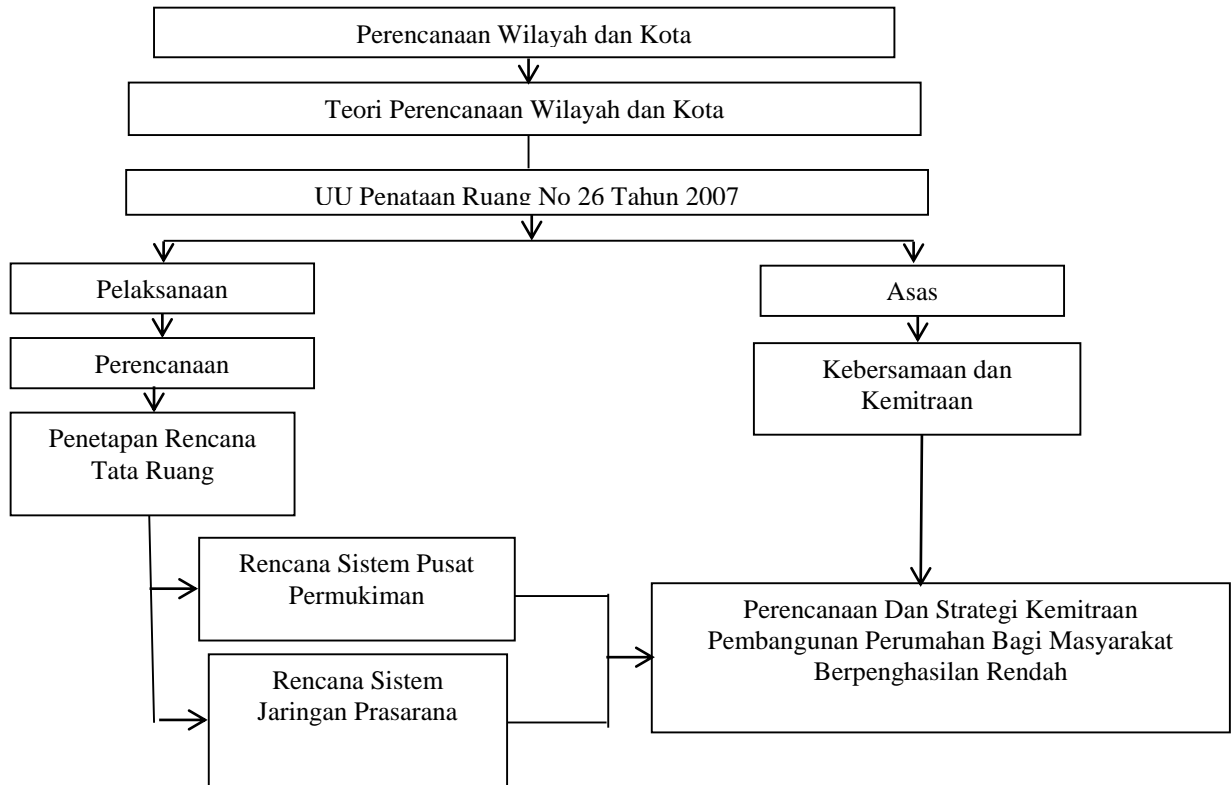
Dalam penelitian ini peneliti melakukan batasan penelitian sebagai berikut :

1. Obyek Penelitian adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Instansi/Lembaga terkait Perumahan
2. Lokasi penelitian adalah Kecamatan Banyumanik, namun dalam Perencanaan Perumahan akan dipilih alternatif lokasi berdasarkan analisa peneliti.
3. Dalam perencanaan perumahan berfokus pada perencanaan Rumah Sederhana yang diperuntukan untuk MBR. Sedangkan Rumah Mewah dan Menengah untuk pasar kelas menengah dan atas hanya untuk memenuhi syarat Hunian Berimbang berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang.
4. Selain untuk memenuhi Syarat, Rencana Rumah Mewah dan Menengah akan menjadi strategi untuk Menurunkan Harga Rumah Sederhana
5. Strategi Kemitraan hanya sebatas melihat Potensi Instansi/Lembaga terkait untuk dapat bermitra dalam pengadaan perumahan untuk MBR

1.7. Posisi Penelitian dalam Lingkup Perencanaan Wilayah dan Kota

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang merupakan landasan utama bagi seluruh pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan penataan ruang di Indonesia. Dalam peraturan ini salah satu asas dalam penyelenggaraan penataan ruang adalah asas Kebersamaan dan Kemitraan. Sedangkan dalam pelaksanaannya salah satu proses penting dalam penataan ruang adalah Perencanaan. Rencana tata ruang terbagi dua yaitu Rencana Struktur ruang dan rencana pola ruang. Dalam perencanaan stuktur ruang ada rencana system pusat permukiman dan rencana system jaringan prasarana. Dalam pelaksanaan Rencana Struktur Ruang tersebut perlu adanya penerapan asas dan tujuan dalam tata ruang termasuk asas kebersamaan dan kemitraan. Oleh sebab itu penelitian ini sangat penting sekali dalam perencanaan wilayah dan kota karena mengkaji salah satu bagian rencana tata ruang dengan asas kemitraan.

Kedudukan penelitian dalam lingkup Perencanaan Wilayah dan Kota selengkapnya dapat dilihat pada Gambar I.1 berikut:



Sumber: Analisis Pribadi, 2014

GAMBAR I.1
POSISI PENELITIAN DALAM PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

1.8. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian bertujuan untuk membandingkan penelitian yang sedang dilakukan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Beberapa hal yang penting diketahui dalam keaslian penelitian adalah lokasi, teknik analisis, variabel, dan hasil penelitian.

TABEL I.1
KEASLIAN PENELITIAN

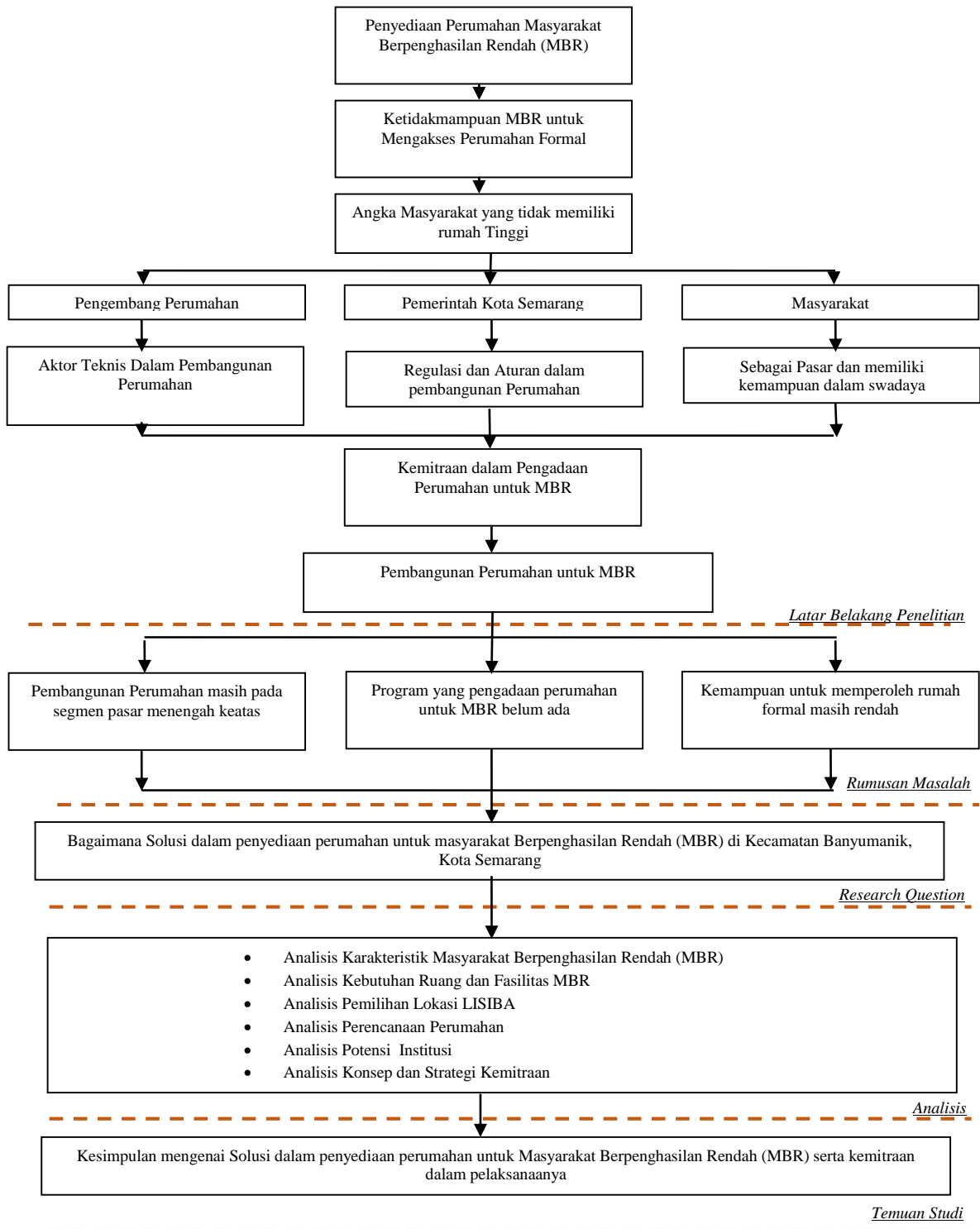
Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Analisis	Output Penelitian
Anggi Arimurthy dan Asnawi Manaf	Kemitraan Pemerintah Daerah, Lembaga Lokal, Dan Masyarakat Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Kota Pekalongan	Untuk mengkaji sistem kemitraan pemerintah daerah, lembaga lokal, dan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang terjadi di kota Pekalongan.	Analisis deskriptif kualitatif	sistem mekanisme pemenuhan kebutuhan rumah di Kota Pekalongan dan adapun pola kemitraan yang tersusun membentuk model kemitraan mutualisme apabila disandingkan dengan teori kemitraan dari Sulistiyani.

Kusumastuti	Pola Kemitraan pada Pembangunan Prasarana dan Sarana Dasar Permukiman Kumuh di Kelurahan Kenjeran Surabaya Timur	Kelurahan Kenjeran Surabaya Timur	Merumuskan Pola Kemitraan yang dapat membuat masyarakat terlibat dan bertanggung jawab dalam pembangunan lingkungan permukimannya	Analisis deskriptif kualitatif	Didalam Pola Kemitraan kesenjangan dapat diatasi melalui rekayasa komunikasi. dan masalah lingkungan permukiman tidak berdiri sendiri, melainkan terikat didalam kesadaran pembangunan lingkungan yang lebih luas dan tidak ada satupun individu dapat menghindar dari tanggung jawabnya terhadap keberlanjutan lingkungan permukimannya.
Herry P. Chandra, Irayanti Fibriyanti S., Yunita A. Messah	Analisa Studi Tentang Kemitraan Antara Pengembang Dengan Kontraktor	Kota Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo	mencari faktor yang penting dan berpengaruh dalam kemitraan antara pengembang dan kontraktor pada proyek perumahan.	Analisa <i>Mean</i> dan <i>Chi-Square</i>	komitmen sangat penting dalam hubungan kemitraan, baik dari pihak pengembang maupun kontraktor, dimana kepercayaan dalam suatu kerjasama merupakan wujud nyata dari komitmen.

Sumber: Analisis Pribadi, 2014

1.9. Kerangka Pikir dan Sistematika Penulisan

1.9.1 Kerangka Pikir



Sumber : Analisis Penyusun, 2014

GAMBAR 1.2
KERANGKA PIKIR

1.9.2 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang pemilihan tema dan judul penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat dari pelaksanaan penelitian yang akan dicapai, ruang lingkup wilayah, materi, dan perencanaan, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka pikir, serta sistematika pembahasan laporan.

BAB II KAJIAN UMUM PERMASALAHAN PERENCANAAN DI WILAYAH STUDI

Berisi Gambaran Umum wilayah studi baik dalam ruang lingkup makro maupun mikro dan Kajian Umum Permasalahan umum yang ada di wilayah studi.

BAB III KAJIAN LITERATUR

Berisi konsep teoritis dan kajian literatur pendukung penelitian yang berhubungan dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Perumahan dan Permukiman, Kemitraan dalam Pembangunan, Lingkungan Siap Bangun (LISIBA), Rumah Sehat Sederhana (RSs), dan Persyaratan, Standar Dan Kriteria Dalam Perencanaan, Pelaksanaan Dan Pengendalian Lisiba

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN PERUMAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK

Berisi mengenai hasil analisis tentang pembangunan perumahan di kecamatan banyumanik dan strategi kemitraanya.

BAB V KONSEP PERENCANAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK

Berisi landasan konsep dan konsep dalam pembangunan perumahan di kecamatan banyumanik

BAB VI PENUTUP

Berisi kesimpulan dan rekomendasi berkaitan dengan perencanaan dan penelitian perumahan dan kemitraan ini.

1.10 Metodologi Penelitian

1.10.1 Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai cara berpikir dan berbuat yang dipersiapkan untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai tujuan penelitian (Kartono, 1996). Tujuan dari Penelitian ini adalah Merencanakan pembangunan perumahan dan merumuskan strategi kemitraan dalam pengadaan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Cara berpikir yang digunakan dalam penelitian adalah cara berpikir

yang ilmiah guna memecahkan suatu masalah dengan dasar-dasar deduktif dan induktif, sehingga teorisasinya menggunakan 2 model yaitu deduktif dan induktif. Teorisasi Deduktif menggunakan argumen-argumen deduktif untuk beralih dari premis-premis yang ada, yang dianggap benar, kepada kesimpulan-kesimpulan, yang mestinya benar apabila premis-premisnya benar. Sedangkan teorisasi induktif menggunakan data sebagai pijakan awal dalam melakukan penelitian, tetapi pemahaman peneliti terhadap data secara teoritis tetap dibutuhkan. Hal ini agar dapat menambah wawasan peneliti untuk mengembangkan berbagai pertanyaan tentang data.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan *Mix Method* yang mencangkup metode Kuantitatif dan metode Kualitatif. Metode kuantitatif adalah penelitian ilmiah yang sistematis terhadap bagian-bagian dan fenomena serta hubungan-hubungannya. Betujuan untuk mengembangkan dan menggunakan model-model matematis, teori-teori dan/atau hipotesis yang berkaitan dengan fenomena alam dengan Proses pengukuran menjadi bagian yang sentral karena hal ini memberikan hubungan yang fundamental antara pengamatan empiris dan ekspresi matematis dari hubungan-hubungan kuantitatif. Dalam penelitian kuantitatif, peneliti akan menekankan pada perumusan karakteristik dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang merupakan sasaran penerima manfaat dari perencanaan akhir ini dan dari hasil tersebut akan dirumuskan juga sebuah perencanaan Perumahan baru dalam lingkup Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) dengan 1000 Unit rumah. Sedangkan Metode Kualitatif biasanya digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah, di mana peneliti bertindak sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data yang dilakukan berupa wawancara, analisis data bersifat induktif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari generalisasi (Sugiyono, 2007). Dalam penelitian kualitatif, peneliti akan menekankan pada kedalaman informasi, sehingga peneliti harus berinteraksi dengan sumber data supaya memperoleh makna. Hasil dari penelitian ini adalah informasi-informasi yang bermakna yang dapat menjadi konfirmasi atas kapasitas institusi institusi yang dapat terlibat dalam kemitraan pembangunan Perumahan bagi MBR.

1.10.2 Metode Pengumpulan Data

A. Kebutuhan Data

Dalam penelitian ini, data yang di butuhkan adalah sebagai berikut :

TABEL I.2
KEBUTUHAN DATA

No	Sasaran	Manfaat Analisis	Data	Jenis Data	Bentuk Data	Sumber
1.	Mengidentifikasi dan merumuskan karakteristik MBR (sasaran penerima manfaat) dari perencanaan dan strategi kemitraan pembangunan perumahan baru yang akan dirumuskan	Mengetahui karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah kota semarang Mengetahui kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pemenuhan kebutuhan mereka akan tempat tinggal yang layak Sebagai dasar dalam perumusan perencanaan Perumahan	Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah di kota semarang di tinjau dari aspek ekonomi, kondisi hunian saat ini, dan aspek sosial budaya	Data Primer	Data tertulis Narasi Deskripsi Foto-foto	<ul style="list-style-type: none"> • Observasi • Wawancara • Kuesioner
2	Menganalisis kebutuhan ruang dan fasilitas yang sesuai dengan sasaran penerima manfaat yang telah dirumuskan	Merumuskan kebutuhan ruang masyarakat akan rumah dari kegiatan sasaran 1 Merumuskan fasilitas dalam bermukim sesuai dengan kebutuhan masyarakat dari kegiatan sasaran 1	Kebutuhan MBR akan ruang dan fasilitas dalam bermukim Standar-Standar Terkait Pembangunan Perumahan dalam lingkup LISIBA	Data Primer Data Sekunder	Data tertulis Narasi Deskripsi Foto-foto	<ul style="list-style-type: none"> • Observasi • Wawancara • Kuesioner • Telaah Dokumen
3.	Mengidentifikasi dan Menentukan Lokasi rencana Pembangunan Perumahan baru yang sesuai dengan sasaran penerima manfaat yang telah dirumuskan	Menentukan lokasi untuk merencanakan perumahan baru dalam lingkup Lingkungan Siap bangun (LISIBA) untuk MBR	Lahan kosong untuk pembangunan perumahan baru dalam lingkup Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) di kecamatan Banyumanik dan sekitarnya.	Data primer Data Sekunder	Data tertulis Narasi Deskripsi Peta/Citra	<ul style="list-style-type: none"> • Observasi • Wawancara • Telaah Dokumen

No	Sasaran	Manfaat Analisis	Data	Jenis Data	Bentuk Data	Sumber
4.	Merencanakan desain tapak dan biaya konstruksi pembangunan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah	Memunculkan Desain Tapak (Siteplan) Perumahan Merencanakan Pembangunan Perumahan untuk MBR	Kebutuhan MBR akan ruang dan fasilitas dalam bermukim Standar-Standar Terkait Pembangunan perumahan baru dalam lingkup LISIBA	Data primer Data Sekunder	Data tertulis Narasi Deskripsi	<ul style="list-style-type: none"> • Observasi • Wawancara • Telaah Dokumen
5.	Identifikasi Potensi dan Peluang kemitraan dan Mengkaji Potensi stakeholders yang telah diidentifikasi	Untuk mengetahui calon mitra yang dapat berkontribusi memahami potensi dan peluang dari calon mitra yang dapat berkontribusi	List Instansi Pemerintahan Pusat terkait List Instansi Pemerintahan Daerah terkait List Kontraktor terkait List Lembaga Keuangan terkait List LSM terkait Peran dan program dari masing masing stakeholder Peluang dan Tantangan dalam kemitraan	Data sekunder Data Primer	Data tertulis Narasi Deskripsi	<ul style="list-style-type: none"> • Media Massa • Wawancara
6.	Merumuskan konsep dan strategi dalam kemitraan dalam pengadaan perumahan baru	Menentukan bentuk dari kemitraan stakeholder dari peluang dan tantangannya masing masing	Peran dan program dari masing masing stakeholder Peluang dan Tantangan dalam kemitraan	Data primer	Data tertulis Narasi Deskripsi	<ul style="list-style-type: none"> • Observasi • Wawancara

Sumber: Analisis Pribadi, 2014

B. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui metode kuesioner dan wawancara *mendalam (in-depth interview)* serta Telaah Dokumen. Instrument penelitian kali ini adalah form kuesioner, form wawancara, dan peneliti itu sendiri atau biasa disebut dengan *human instrument*. Oleh karena itu, peneliti dituntut untuk memiliki bekal teori dan wawasan yang luas, sehingga mampu bertanya, menganalisis, memotret, dan mengkonstruksi situasi sosial yang diteliti menjadi lebih bermakna (Sugiyono, 2006).

Dalam metode kuesioner, peneliti akan mencoba menggali karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di kecamatan Banyumanik. Dengan mengenal karakter tersebut, peneliti dapat merumuskan sebuah perencanaan perumahan dengan lingkup Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) dengan 1000 unit rumah untuk MBR di kecamatan banyumanik.

Metode wawancara mendalam digunakan untuk mengumpulkan informasi yang secara komprehensif menjelaskan persepsi dan motivasi calon mitra untuk dapat terlibat dalam kegiatan pengadaan perumahan untuk MBR berbasis komunitas. Selain itu, metode ini juga digunakan untuk mendapatkan informasi dari calon mitra tentang program terkait yang dapat dilibatkan dalam penelitian ini.

C. Teknik Pengambilan Sampel

Dalam penelitian ini teknik sampel di gunakan pada metode penelitian Kualitatif mengetahui karakteristik MBR di Kecamatan Banyumanik. Penentuan Sampel. Untuk mendapatkan sampel yang dapat menggambarkan dan mewakili populasi, maka dalam penentuan sample penelitian ini digunakan rumus slovin sebagai berikut :

$$n = N / 1 + N e^2$$

n = Ukuran Sampel

N = Ukuran Populasi

e = Persen Kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir

Dari jumlah populasi tersebut dengan tingkat kelonggaran ketidaktelitian sebesar 10 % maka dengan menggunakan rumus di atas diperoleh sampel sebesar :

$$n = 127.287 / 1 + 127.287 (0,1)^2$$

$$n = 99.92 = 100 \text{ orang}$$

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan salah satu *nonprobability sampling* (Teknik yang tidak memberi peluang yang sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel) yaitu *Purposive Sampling*. *Purposive Sampling* menentukan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu. Dalam penentuan sampelnya yaitu MBR di kecamatan banyumanik, peneliti mencoba menelusuri lokasi MBR dengan menanyakannya pada kecamatan dan turun ke kelurahan. Dari sana di peroleh beberapa lokasi yang banyak di huni oleh MBR dengan ciri-ciri masih menghuni rumah dengan status Sewa. Selain itu juga diperole lokasi dengan beberapa kondisi rumah yang belum angkat kredit.

D. Informan Penelitian

Informan penelitian merupakan subyek yang memahami obyek penelitian, baik sebagai pelaku maupun orang di luar obyek penelitian (Bungin, 2010). Informan dalam penelitian ini adalah institusi-institusi tergolong dalam klasifikasi pelaku penelitian yaitu Dinas Tata Kota dan Perumahan kota Semarang (Pemerintah Daerah), Sektor Privat dalam bidang Pembangunan (Kontraktor) yaitu APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia), Sektor Privat

dalam bidang Keuangan (Lembaga Keuangan) yaitu BTN (Bank Tabungan Negara), dan Universitas Diponegoro dan Yayasan Peduli Pembangunan Perumahan Pemukiman Kota (YP4K) sebagai Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM)

Data yang diperoleh dari sumber informan dalam penelitian kali ini adalah untuk mengidentifikasi Potensi dan Peluang kemitraan yang dapat berkontribusi dalam konsep dan kemitraan yang akan dirumuskan. Intitusi yang dapat terlibat dalam kemitraan ini haruslah merupakan institusi yang masuk dalam klasifikasi pelaku penelitian.

1.10.3 Tahapan Pengolahan dan Analisis Data

A. Cara Pengolahan Data

Analisis data terdiri dari tiga kegiatan yang ketiganya merupakan satu kesatuan tak terpisahkan, yaitu tahap reduksi data, penyajian data, dan tahap menarik kesimpulan/verifikasi. Tahap tersebut bisa disebut dengan analisis deskriptif Kualitatif. Selain itu juga terdapat analisis statistik deskriptif atau biasa disebut analisis Deskriptif Kuantitatif.

a. Analisis Stastitik Deskriptif

Analisis Deskriptif adalah suatu cara menggambarkan persoalan yang berdasarkan data yang dimiliki yakni dengan cara menata data tersebut sedemikian rupa sehingga dengan mudah dapat dipahami tentang karakteristik data, dijelaskan dan berguna untuk keperluan selanjutnya. Jadi dalam hal ini terdapat aktivitas atau proses pengumpulan data, dan pengolahan data berdasarkan tujuannya. Dalam penelitian ini, analaisis deskriptif digunakan untuk merumuskan karakteristik MBR sehingga menjadi landasan dalam Perencanaan Perumahan baru dalam lingkup Lingkungan Siap Bangun (LISIBA).

b. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan transformasi data-data yang masih mentah yang dikumpulkan melalui catatan-catatan selama proses pengumpulan data di lapangan (Miles dan Huberman, 2009: 16). Pada tahapan ini data digolongkan, diarahkan, dibuang yang tidak perlu, dan disusun serta diorgansasikan sedemikian rupa sehingga dapat ditarik kesimpulan.

Selama pengumpulan data terjadi proses reduksi data, yaitu membuat ringkasan, menelusuri tema, melakukan pengkodean, serta menulis memo, yang kesemuanya dilakukan terus menerus hingga laporan akhir tersusun.

Data kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam beragam cara, yaitu melalui seleksi yang ketat, melalui ringkasan atau uraian singkat, menggolongkannya dalam satu pola yang lebih luas, dan sebagainya (Miles dan Huberman, 2009: 16). Misalnya pengkodean data

dapat mengarah ke bentuk gagasan baru untuk selanjutnya dimasukkan ke dalam matriks katagorisasi pada tahap penyajian data.

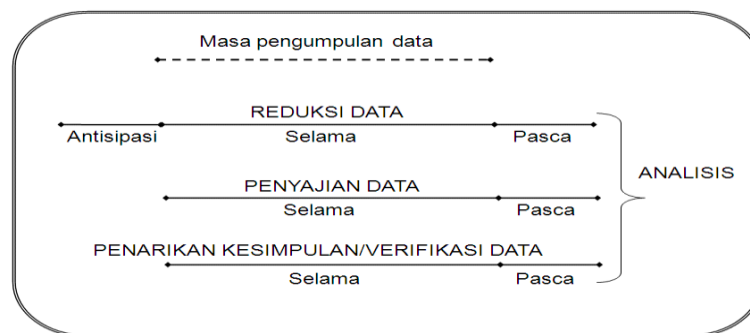
c. Penyajian Data

Kegiatan penyajian data dilakukan dengan tujuan memudahkan pembacaan data dengan cara memvisualisasikan data sehingga data menjadi dapat dipahami secara mudah. Penyajian data yang paling umum adalah dengan mendeskripsikannya. Data yang terkumpul akan disajikan dalam bentuk uraian deskriptif. Data ini berupa hasil wawancara mendalam, observasi partisipasi, serta data-data sekunder. Selain itu data juga akan ditampilkan dalam bentuk:

- Matriks Kategorisasi

Data yang terkumpul akan ditampilkan dalam bentuk tabel sesuai dengan tema data. Data yang ditampilkan merupakan hasil wawancara mendalam dan observasi partisipasi yang terkait dengan kerjasama komunitas-swasta.

Begitu matriks selesai terisi, dapat ditarik kesimpulan awal yang nantinya menggiring peneliti melakukan perubahan, misalnya dengan menambah atau mengurangi kolom, untuk dapat menguji kesimpulan tersebut (Miles dan Huberman, 2009: 20).



Sumber: Miles dan Huberman, 2009

GAMBAR 1.3
KOMPONEN ANALISIS DATA: MODEL ALIR

- Gambar

Data yang terkumpul akan ditampilkan dalam bentuk diagram atau grafik serta peta. Selain itu, untuk memperjelas/ mendeskripsikan keadaan yang sesungguhnya di lapangan maka dapat digunakan foto.

d. Menarik Kesimpulan dan Verifikasi

Tahap penarikan kesimpulan dan verifikasi merupakan tahap terakhir dalam tahap analisis data. Penarikan kesimpulan merupakan penemuan arti dari obyek penelitian dengan karakteristik yang lebih rinci dan mengakar dengan kokoh menurut Glaser dan Strauss (1967), dalam Miles dan Huberman, 2009). Verifikasi dapat dilakukan dengan cara yang singkat, seperti pikiran-pikiran yang muncul di benak peneliti selama menuliskan hasil penelitiannya atau hasil diskusi bersama rekan satu tim, disesuaikan dengan kebutuhan penelitian. Verifikasi merupakan tahapan untuk menguji

kebenaran, kekokohan, dan kecocokan, serta yang paling utama adalah validitas dari makna yang telah diperoleh.(Miles dan Huberman, 2009).

B. Analisis Data

Pada tahapan ini dilakukan analisis terhadap aspek-aspek yang akan diteliti, diolah dari data yang telah kita kumpulkan dan dikelompokan. Tahapan analisis ini antara lain:

1. Analisis Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kuantitatif. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang nantinya akan digunakan untuk analisis kebutuhan dan fasilitas MBR dan analisis konsep dan strategi kemitraan.

2. Analisis Kebutuhan Ruang dan Fasilitas MBR

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kuantitatif. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kebutuhan MBR akan ruang dan fasilitas. Hasil ini nantinya akan digunakan untuk melakukan analisis pemilihan lokasi LISIBA.

3. Analisis Pemilihan Lokasi LISIBA

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kuantitatif. Analisis ini digunakan untuk menentukan lokasi LISIBA yang nantinya akan digunakan kembali untuk melakukan perencanaan LISIBA.

4. Analisis Perencanaan Perumahan

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis SWOT. Analisis ini berguna untuk merumuskan Perencanaan Perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah di kecamatan Banyumanik, kota Semarang.

5. Analisis Potensi Institusi

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kualitatif. analisis ini bertujuan untuk mengkonfirmasi Potensi Institusi-Institusi yang dapat terlibat dalam kemitraan pengadaan perumahan untuk MBR. Hasil analisis ini akan digunakan untuk melakukan analisis Konsep dan Strategi Kemitraan.

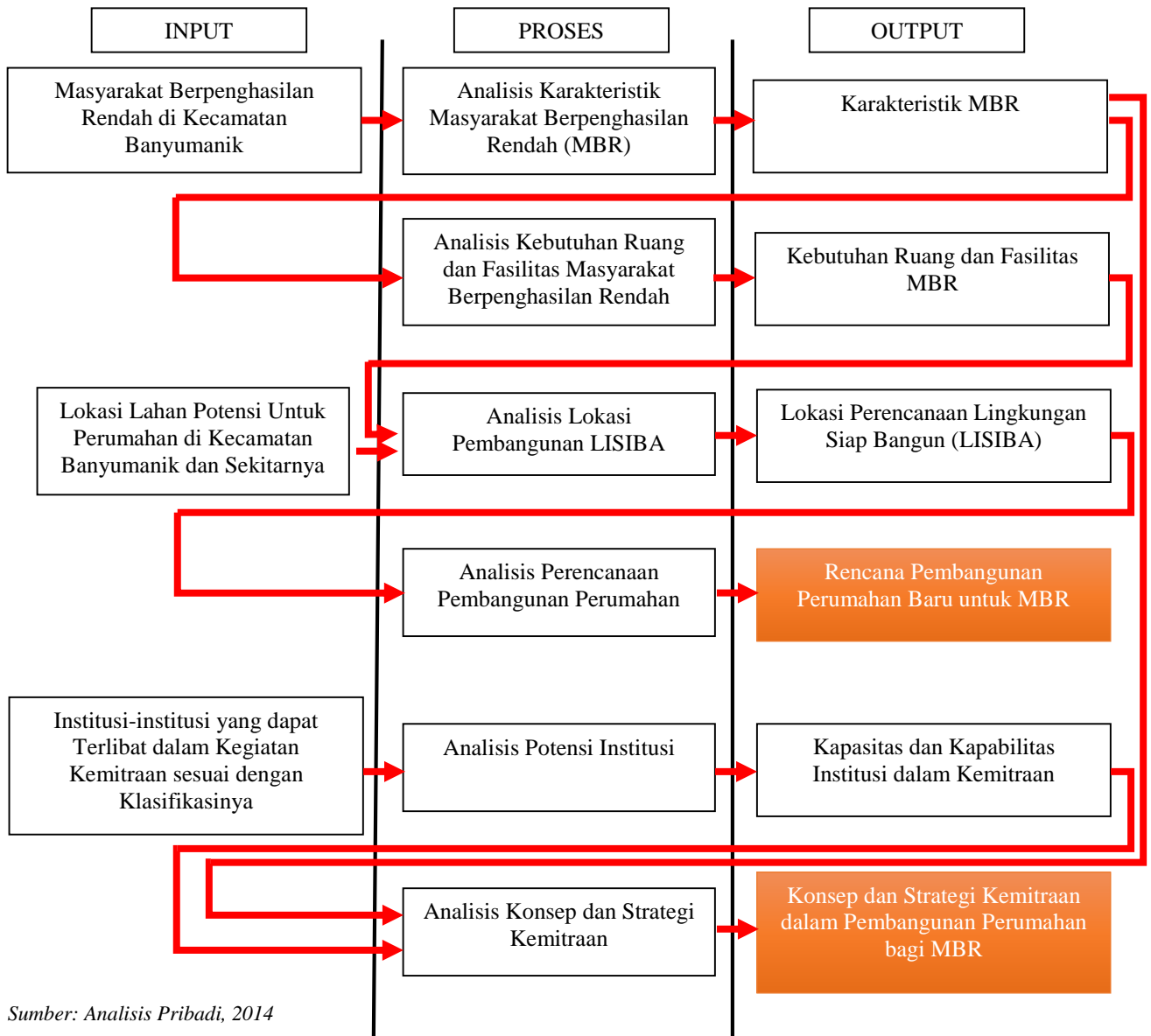
6. Analisis Konsep dan Strategi Kemitraan

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kualitatif. Analisis ini bertujuan untuk merumuskan konsep dan strategi kemitraan dalam pembangunan Perumahan bagi MBR Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

C. Kerangka Analisis Penelitian

Setiap analisis merupakan merupakan serangkaian proses yang berkesinambungan. Proses tersebut tersusun dalam suatu kerangka analisis yang digunakan dalam menganalisis fenomena yang

terjadi. Pada keterkaitan analisis dapat diketahui input, proses dan output dari setiap analisis. Berikut merupakan kerangka analisis penelitian ini.



GAMBAR 1.4
KERANGKA ANALISIS PENELITIAN