

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Rumahku adalah istanaku merupakan pepatah yang cocok untuk mengungkapkan betapa pentingnya untuk memiliki rumah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dan tidak sedikit rumah dijadikan sebagai indikator keberhasilan seseorang dan sebagai aset untuk pengembangan usaha dan peningkatan nilai ekonomi pemiliknya. Namun yang menjadi permasalahan perumahan di Indonesia menurut Menteri Perumahan Rakyat - Djan Faridz (2013) adalah :

- Kekurangan rumah (*backlog*) adalah mengurangi jumlah penduduk yang tinggal di rumah tidak layak huni (Sekretaris Kementrian Perumahan Rakyat, Iskandar Saleh 2012). Kekurangan rumah ini pada tahun 2012 mencapai 13,6 juta (BPS,2012) dan pada tahun 2013 mencapai 15 juta unit. Tingginya permintaan akan rumah dan tidak ada pasokan akan rumah yang cukup membuat Indonesia dalam kondisi kekurangan akan rumah (*backlog*).
- Masih banyak rumah tidak layak huni dan rumah tidak didukung prasarana yang memadai
- Kawasan permukiman kumuh meluas menjadi 54 Ha

Menurut data dari BPS, angka *backlog* Kota Semarang hingga akhir tahun 2010 mencapai 271.000 unit dan pengembang anggota REI Jateng hanya mampu memproduksi rumah sekitar 3.000 unit saja untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pada tahun 2012, Kota Semarang memiliki kekurangan rumah untuk masyarakat tidak mampu mencapai 380 unit rumah. Tingginya permintaan akan hunian dan rendahnya daya beli masyarakat sementara perumahan yang ada di pasar sebagian besar untuk kalangan menengah ke atas tersebut tidak menjadi solusi. Oleh karena itu, masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah tetap lebih memilih memenuhi kebutuhan akan rumah secara swadaya dan tak jarang mereka membangunnya di tanah yang ilegal dan dekat dengan pusat kota dan tempat mereka bekerja serta penyebab pusat kota menjadi kumuh.

Tidak hanya ketersediaan rumah yang menjadi permasalahan, tanah untuk rumah berdiri juga menjadi momok. Membangun rumah memerlukan tanah yang siap bangun dan lingkungan yang siap huni. Tanah yang dimaksud dalam hal ini adalah tanah yang tidak dapat diperbanyak dan harus dimaksimalkan manfaatnya. Namun dalam pemanfaatannya sering dijadikan aset oleh spekulan tanah sehingga pemanfaatannya hanya untuk kaum menengah ke atas. Hal ini dapat dilihat dari harga tanah di pusat kota yang disebut sebagai kawasan dengan pusat pertumbuhan ekonomi sudah sangat mahal. Kota Semarang yang terletak di Jawa Tengah mengalami kenaikan

harga tanah sangat pesat. Lahan kawasan segitiga emas meliputi Jl.Gajahmada-Jl.Pandanaran-Jl.Pemuda hingga kawasan Simpanglima Semarang. Sepanjang Jl.Pandanaran mulai ujung bundaran Tugumuda sampai Simpanglima harga tanah tertinggi mencapai Rp 38.000.000/m<sup>2</sup> dan lahannya semakin terbatas. Jalan Gajahmada mencapai Rp 25.000.000/m<sup>2</sup> dan Jalan Pemuda mencapai Rp 28.000.000/m<sup>2</sup>. Pada dekade 1990 semula harga tanahnya hanya Rp 5.000.000/m<sup>2</sup> mengalami kenaikan tahun 2000 menjadi Rp 14.000.000/m<sup>2</sup> dan naik lagi hingga Rp 20.000.000/m<sup>2</sup> pada tahun 2007. Tidak hanya ulah spekulasi yang membuat harga tanah semakin melambung, proses pembebasan tanah juga sangat sulit. Isu pertanahan yang menjadi masalah yang dirangkum oleh Bank Dunia (Limbong, 2013 : 11):

1. Pembangunan berorientasi investasi untuk pertumbuhan ekonomi dan mengentaskan kemiskinan membuat otoritas negara menetapkan persyaratan dan proses pengadaan tanah lebih menguntungkan proyek – proyek investasi, dan kurang peduli dengan pemilik tanah dan masyarakat yang terkena dampak.
2. Ketentuan – ketentuan hukum tidak diterapkan di tingkat pusat dan lokal serta adanya indikasi korupsi dan kolusi politik birokrasi dengan swasta.
3. Harga tanah dan tingkat kompensasi yang diberikan oleh negara atau investor kepada pemilik tanah jauh di bawah harga pasar (terbuka) dan tidak cukup untuk memulihkan keadaan mereka maupun jaminan kehidupan mereka di masa depan.
4. Tidak adanya mekanisme yang jelas dan kontrol berkala oleh otoritas administrasi tanah tingkat atas terhadap otoritas tingkat lokal.
5. Mekanisme kurang tepat untuk memfasilitasi partisipasi efektif masyarakat, komunitas dan organisasi sosial dalam mengawasi dan mengembangkan undang – undang di bidang agraria, proses administrasi tanah, memantau konversi lahan, konsensus dalam pembagian manfaat antara pihak yang terlibat dan penyelesaian sengketa tanah.

Kelima isu diatas menunjukkan kerap menjadi masalah secara global. Diperlukan penanganan yang cukup serius untuk mengantisipasi isu – isu tersebut. Peran pemerintah sangat diperlukan terkait mekanisme yang ada serta kontrol berkala untuk instansi terkait pertanahan. Untuk itu penelitian ini dilakukan untuk mengkaji bagaimana strategi yang dapat ditawarkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah terkait pengadaan tanah untuk mewujudkan perencanaan pembangunan perumahan baru.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, masalah dapat dirumuskan bahwa ketidakmampuan pemerintah memenuhi kebutuhan akan hunian terutama hunian bagi MBR membuat MBR memenuhi kebutuhannya secara swadaya. Pemenuhan hunian secara swadaya inilah

kerap dilakukan diatas tanah ilegal mengingat harga jual tanah saat ini sudah sangat mahal.. Peningkatan harga tanah secara signifikan dari waktu ke waktu menyebabkan semakin tajamnya kesenjangan sosial bagi mereka yang mempunyai daya beli dan tidak mempunyai daya beli.

Untuk itu, diperlukan strategi atau cara untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses tanah terlebih dahulu lalu melakukan pembangunan hunian yang layak huni. Dalam hal ini yang menjadi target calon penerima manfaat adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja dan bertempat tinggal di Kecamatan Banyumanik. Pertanyaan penelitian yang ingin ditindaklanjuti adalah **“Mengapa perencanaan pembangunan perumahan baru sulit dilakukan dan bagaimana strategi yang ditawarkan untuk pengadaan tanah guna membantu masyarakat berpenghasilan rendah?”**

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Tujuan adalah hal yang ingin dicapai dari penelitian ini. Sasaran adalah langkah-langkah yang dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian ini. Hal itu akan dijabarkan pada penjelasan dibawah ini.

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari kegiatan studi ini adalah menyusun perencanaan pembangunan perumahan baru dan merumuskan strategi pengadaan tanah untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. Tingginya kebutuhan akan tanah untuk kegiatan pembangunan memerlukan strategi yang tepat dalam pengadaannya. Tidak hanya itu, masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah ( UU No 1 Tahun 2011 Pasal 1 Angka 24 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

#### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran untuk mencapai tujuan tersebut adalah :

1. Mengidentifikasi karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah dari perencanaan dari strategi pengadaan tanah yang akan dirumuskan
2. Mengidentifikasi kebutuhan ruang dan fasilitas mendukung perencanaan perumahan baru untuk masyarakat berpenghasilan sesuai kebutuhan
3. Mengidentifikasi dan menentukan lokasi untuk pembangunan perumahan baru bagi mbr
4. Merencanakan desain tapak dan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan bagi mbr

5. Mengidentifikasi potensi dan peluang pengadaan tanah serta mengkaji stakeholder yang telah diidentifikasi
6. Merumuskan konsep dan strategi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan

#### **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup dalam penelitian ini dibagi atas dua, yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah berisi tentang batasan wilayah studi yang akan diteliti dan untuk ruang lingkup materi berisi tentang batasan materi yang akan dikaji dalam penelitian sehingga tidak keluar dari pembahsan yang dilakukan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat sebagai berikut :

##### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah yang diambil dalam penelitian ini adalah Kota Semarang, khususnya Kecamatan Banyumanik. Kawasan ini dipilih sebagai wilayah studi atas pertimbangan bahwa Kecamatan Banyumanik dikembangkan sebagai kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa. Secara administrasi, Kecamatan Banyumanik berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Kecamatan Gajahmungkur
- Sebelah Selatan : Kecamatan Unggaran
- Sebelah Timur : Kecamatan Tembalang
- Sebelah Barat : Kecamatan Gunungpati

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta di lampiran yaitu peta no 1. 4 yaitu administrasi Kecamatan Banyumanik.

##### **1.4.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

###### **1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Untuk mengkaji siapa saja yang termasuk masyarakat berpenghasilan rendah dan mengetahui bagaimana karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah amatan dilihat dari berbagai aspek terutama aspek ekonomi masyarakat sebagai calon penerima manfaat.

###### **2. Rumah**

Untuk mengkaji rumah yang layak huni untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kemampuan finansial yang mereka miliki.

### 3. Tanah

Mencari tanah yang dapat menampung kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan rumah serta mempertimbangkan lokasi untuk perumahan baru dengan harga terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Pengadaan tanah untuk lokasi perumahan yang baru hendaknya tidak jauh dari pusat – pusat pelayanan kota dan tidak melanggar peraturan – peraturan yang ada seperti UU No 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Selain itu akan dikaji potensi dan peluang yang ditawarkan oleh pemerintah untuk mengadakan tanah bagi pembangunan perumahan. Selain itu, akan dibahas bagaimana prosedur yang akan ditempuh sehingga tanah yang dimiliki masyarakat sah di mata hukum dan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

### 4. Pemangku Kepentingan (*Stakeholder*)

Mengkaji siapa saja pihak – pihak terkait dalam pengadaan tanah dengan cara wawancara mendalam. Dalam hal ini hendaknya ada jalinan kerjasama yang baik antara pemerintah dan masyarakat. Selain itu juga akan dikaji instansi yang berpotensi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan tanah.

### 5. Perencanaan

Dalam hal ini akan dilakukan perencanaan untuk LISIBA sebanyak 1.000 unit rumah dan fasilitas pendukung untuk perumahan permukiman sesuai dengan peraturan yang ada. Dengan demikian diharapkan mampu menampung kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan rumah layak.

Penelitian ini memiliki batasan studi yaitu, :

- a. Target sasaran dalam penelitian ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang bertempat tinggal dan bekerja di Kecamatan Banyumanik.
- b. Masyarakat yang dimaksud adalah masyarakat yang belum memiliki rumah dan masyarakat yang ingin memiliki rumah layak huni di Kecamatan Banyumanik.

## 1.5 Manfaat Penelitian

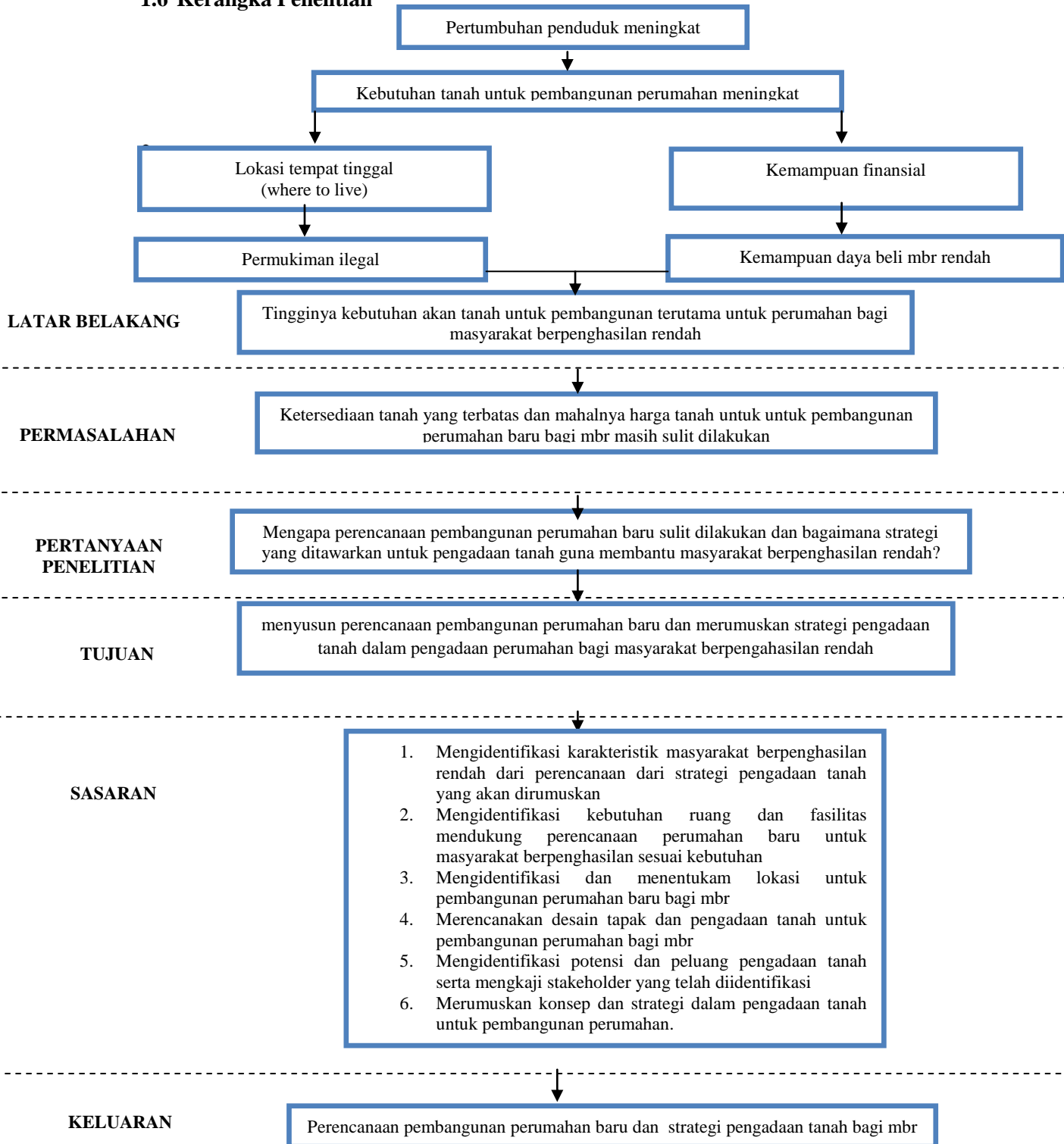
Penelitian mengenai Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi MBR di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang memiliki beberapa manfaat, yaitu:

1. Mengetahui karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki rumah layak huni sehingga tepat sasaran.
2. Mengetahui alternatif lain dalam mengadakan tanah untuk kegiatan pembangunan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan cara merumuskan

perencanaan dan strategi seperti apa yang tepat untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam membuat kebijakan dan mengambil keputusan bagi pemerintah yang ingin membantu masyarakat berpenghasilan rendah.

## 1.6 Kerangka Penelitian



Sumber: Hasil analisis peneliti, 2014

**Gambar 1.1**  
**Kerangka Penelitian**

## 1.7 Metode Penelitian

Metode penelitian berfungsi untuk memberikan penjelasan mengenai metode yang digunakan untuk penelitian ini, teknik pengumpulan data. Berikut merupakan rincian metode dalam penelitian mengenai perencanaan pembangunan perumahan baru dan strategi pengadaan tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

### 1.7.1 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian survey. Metode penelitian survey dilakukan untuk memahami masalah dengan cara mengumpulkan informasi yang sesuai kebutuhan lapangan. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian metode campuran (*mixed method*) yaitu kombinasi antara metode kualitatif dan metode kuantitatif.

Dalam penggunaan metode kualitatif ditekankan pemahaman secara mendalam suatu masalah dengan menggunakan teknik analisis mendalam. Dalam metode ini akan dikaji secara mendalam tentang bagaimana potensi dan peluang yang dapat dilakukan untuk mengadakan tanah serta mengkaji siapa saja pemangku kepentingan (*stakeholder*) yang terkait. Penggunaan metode kuantitatif merupakan penelitian yang bersifat ilmiah dan sistematis dengan mengembangkan hipotesis yang berkaitan dan memiliki sampel yang mendukung. Penggunaan metode kuantitatif dilakukan untuk mengkaji karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah sebagai calon penerima manfaat serta mengkaji lokasi yang sesuai dengan perencanaan.

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan data yang mendukung untuk mencapai tujuan dari penelitian dilakukan. Dalam data penelitian ini akan dibahas mengenai kebutuhan data, teknik pengumpulan data, teknik sampling dan kompilasi pengolahan data dan dapat dijelaskan

### 1.7.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu teknik yang dilakukan untuk mengumpulkan data yang relevan terhadap penelitian. Proses pengumpulan data dilakukan sebelum melakukan analisis dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang relevan untuk mencapai tujuan penelitian. Dalam pengumpulan data menggunakan metode survey. Berikut penjelasan mengenai teknik pengumpulan data dalam penelitian ini :

#### a. Teknik Pengumpulan Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber data yang didapat di lokasi penelitian.

Teknik ini dilakukan secara langsung dan berhubungan langsung dengan sumber data.

Dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

- Wawancara



Wawancara mendalam dilakukan untuk mencari informasi lebih mendalam dari sumbernya langsung. Penggunaan metode ini dilakukan pencarian informasi dengan cara bertanya langsung kepada informan. Pertanyaan – pertanyaan yang diungkapkan mendukung peneliti untuk mencari data dengan cara membuat daftar pertanyaan terlebih dahulu. Pertanyaan – pertanyaan yang ada diusahakan agar dapat mudah dimengerti informan sehingga mempermudah pencarian data. Dalam melakukan wawancara dimulai dengan tegur sapa mengenai diri informan terlebih dahulu sebagai sumber informasi yang sah. Wawancara yang akan dilakukan adalah wawancara terarah dimana dalam melakukan wawancara tidak lepas dari pokok permasalahan yang akan ditanyakan kepada narasumber.

- Kuesioner

Merupakan teknik pengumpulan data dengan mencantumkan pertanyaan bersifat tertutup atau pertanyaan yang sudah terdapat jawabannya yang sesuai dan dijawab oleh responden itu sendiri dan disesuaikan dengan pilihan yang ada dalam daftar kuesioner.

- Survey

Survey dilakukan untuk melakukan pengamatan di lapangan dan mengumpulkan data sesuai dengan kondisi eksisting. Metode ini dilakukan dengan cara pengamatan langsung bagaimana kondisi dilapangan secara fakta. Pengamatan secara langsung dilakukan untuk mengetahui lokasi yang strategis dan mendukung lingkungan perumahan.

b. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Dalam melakukan teknik pengumpulan data sekunder dapat dilakukan dengan cara pengumpulan data atau informasi dengan cara tidak langsung terjun ke lapangan. Hal ini dapat dilakukan dengan cara melakukan telaah dokumen – dokumen yang relevan, yaitu mengkaji sumber informasi dari media massa dan tinjauan pustaka dan data isntansional. Telaah dokumen yang dilakukan dalam penelitian ini adalah mengkaji regulasi apa saja yang relevan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mengkaji lembaga – lembaga resmi untuk membantu pengadaan tanah dan pencari program – program yang dapat mendukung pengadaan tanah serta mengkaji aturan resmi dalam merencanakan perumahan baru terkait standar yang telah ditetapkan untuk sarana, prasarana dan utilitas pendukung perumahan.

c. Data Penelitian

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan data yang mendukung untuk mencapai tujuan dari penelitian dilakukan. Dalam data penelitian ini akan dibahas mengenai kebutuhan data, teknik pengumpulan data, teknik sampling dan kompilasi pengolahan data dan dapat dijelaskan pada tabel I.1.

**TABEL I.1  
DATA PENELITIAN**

No	Sasaran	Variabel	Data	Jenis Data	Metode Analisis	Pengumpulan Data
1.	Mengidentifikasi karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah dari perencanaan dari strategi pengadaan tanah yang akan dirumuskan	Karakteristik masyarakat yang bekerja atau bertempat tinggal dikawasan wilayah studi, yaitu Kecamatan Banyumanik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendapatan masyarakat</li> <li>• Jenis pekerjaan masyarakat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> </ul>	Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kuesioner</li> </ul>
2.	Mengidentifikasi kebutuhan ruang dan fasilitas untuk masyarakat berpenghasilan sesuai kebutuhan	Lisiba 1.000 unit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sarana dan prasaran pendukung</li> <li>• jumlah calon penerima manfaat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> <li>• Sekunder</li> </ul>	Kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telaah dokumen</li> <li>• Kuesioner</li> <li>• Wawancara</li> </ul>
3.	Mengidentifikasi dan menentukam lokasi untuk pembangunan perumahan baru bagi mbr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lisiba 1.000 unit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi yang dapat menampung perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> <li>• Sekunder</li> </ul>	Kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kuisisioner</li> <li>• Survey</li> <li>• Telaahdokumen</li> </ul>
4	Merencanakan desain tapak dan pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan bagi mbr	Kebutuhan ruang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarana dan prasaran pendukung</li> <li>• jumlah calon penerima manfaat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> <li>• Sekunder</li> </ul>	Kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telaah dokumen</li> <li>• Kuesioner</li> </ul>
5	Mengidentifikasi potensi dan peluang pengadaan tanah serta mengkaji stakeholder yang telah diidentifikasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instansi yang berpotensi baik dari pemerintah pusat, pemerintah daerah maupun kelompok masyarakat itu sendiri</li> <li>• Stakeholder yang terlibat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Program pemerintah pusat atau daerah yang mendukung gmr untuk memiliki rumah layak huni</li> <li>• Kemenpera</li> <li>• BPN</li> <li>• LSM</li> <li>• Pemerintah Daerah</li> <li>• Kelompok MBR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> <li>• Sekunder</li> </ul>	Kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telaah Dokumen</li> <li>• Wawancara mendalam</li> </ul>
6	Merumuskan konsep dan strategi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternatif dalam pengadaan tanah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategi pengadaan tanah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sekunder</li> </ul>	Kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telaah Dokumen</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2014

### 1.7.3 Teknik Sampling

Sampel adalah sebagian dari populasi. Artinya tidak akan ada sampel jika tidak ada populasi. Populasi adalah keseluruhan elemen atau unsur yang akan kita teliti. Teknik pengambilan sampel merupakan suatu teknik pemilihan contoh (sampel), di mana data dan informasi yang didapatkan dari contoh dapat diberlakukan atau digeneralisir terhadap populasinya. Banyak cara untuk mengambil jumlah sampel penelitian dengan tujuan untuk mempermudah teknis penelitian. Misalnya, populasi penelitian terbilang sangat banyak maka penggunaan rumus sampel perlu dilakukan untuk mempersempit wilayah populasi agar lebih lancar dan efisien dalam melakukan penelitian. Rumus yang digunakan untuk menentukan jumlah sampel adalah Rumus Slovin :

$$n = \frac{N}{N \cdot d^2 + 1}$$

dimana :

n = ukuran sampel

N = ukuran populasi

d = galat pendugaan (persen kelonggaran ketidakteelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir atau diinginkan, sebesar 10 %)

Dalam penelitian ini menggunakan *sampling error* sebesar 10 % dengan alasan jumlah populasi di Kecamatan Banyumanik dianggap cukup mewakili nilai *sampling error* akibat dari keterbatasan data dan informasi yang didapatkan. Dengan demikian jumlah sampel yang akan diteliti adalah :

$$n = \frac{135.689}{135.689 \cdot 10^2 + 1}$$

$$n = \frac{135.689}{1357,89}$$

$$n = 99,926356$$

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan maka diperoleh hasil 99, 926 dan jika dibulatkan sebanyak 100 sampel untuk menjadi responden. Maka jumlah 100 sampel tersebut mewakili populasi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik.

### 1.7.4 Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah untuk penelitian kuantitatif menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif. Dalam metode ini penyajian data dilakukan dengan cara dengan mendeskripsikan suatu dari angka-angka maupun dihubungkan dengan teori-teori yang relevan dengan variabel yang diteliti.

Pendekatan penelitian kualitatif sering disebut dengan *naturalistic inquiry* (inkuiri alamiah). Apapun macam, cara atau corak analisis data kualitatif suatu penelitian, perbuatan awal yang senyatanya dilakukan adalah membaca fenomena. Metode kualitatif dikarenakan data yang dikumpulkan serta analisisnya cenderung bersifat kualitatif. dalam mengumpulkan data dapat dilakukan dengan melakukan pengamatan secara langsung (observasi) dan melakukan wawancara mendalam. Dalam tahapan ini akan dilakukan analisis terhadap aspek – aspek yang dikaji berdasarkan data yang telah dikumpulkan yang dapat dilihat sebagai berikut :

#### 1. Analisis Karakteristik MBR

Analisis ini bertujuan untuk mengkaji siapa yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah amatan. Perbedaan karakteristik yang ada dapat dijadikan landasan dalam merumuskan strategi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses ketersediaan tanah untuk membangun perumahan baru yang layak huni. Pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuesioner dan menggunakan teknik analisis data menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif.

#### 2. Analisa Kebutuhan Ruang

Setelah dikaji karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah maka akan dilakukan perhitungan akan kebutuhan ruang. Kebutuhan ruang direncanakan tidak hanya untuk masyarakat berpenghasilan rendah sendiri, tetapi untuk menampung perencanaan Lisiba sebanyak 1.000 unit. Selain itu, dasar pertimbangan perencanaan kebutuhan ruang sesuai dengan kebijakan hunian berimbang yaitu jumlah perbandinga hunian mewah, menengah dan sederhana adalah 1:2:3. Hal ini dilakukan untuk memberikan ruang yang nyaman dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Untuk mengumpulkan data menggunakan telaah dokumen dan teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif

#### 3. Analisis Lokasi

Sulitnya mengakses tanah yang dekat dengan pusat kota membuat beberapa pilihan akan lokasi untuk pembangunan. Mendata ketersediaan tanah yang cukup menampung perencanaan (yaitu perencanaan lisiba sebanyak 1.000 unit) lalu melakukan analisis untuk mengetahui lokasi mana yang sesuai dan biaya yang dikeluarkan tidak terlalu mahal. Untuk pengumpulan data dilakukan dengan cara telaah dokumen dan observasi lapangan. Penentuan lokasi menggunakan metode skoring. Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif kualitatif dan diperkuat dengan menggunakan teknik analisis kuantitatif.

#### 4. Analisis Potensi dan Peluang Pengadaan tanah

Pemerintah sekarang ini mulai memberi perhatian kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah layak huni. Banyak program dari pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan akan rumah dengan tujuan untuk

meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk pengumpuland data dilakukan dengan wawancara langsung ke instansi pemerintah seperti BPN dan Perumnas. Untuk teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif.

#### 5. Analisis Stakeholder

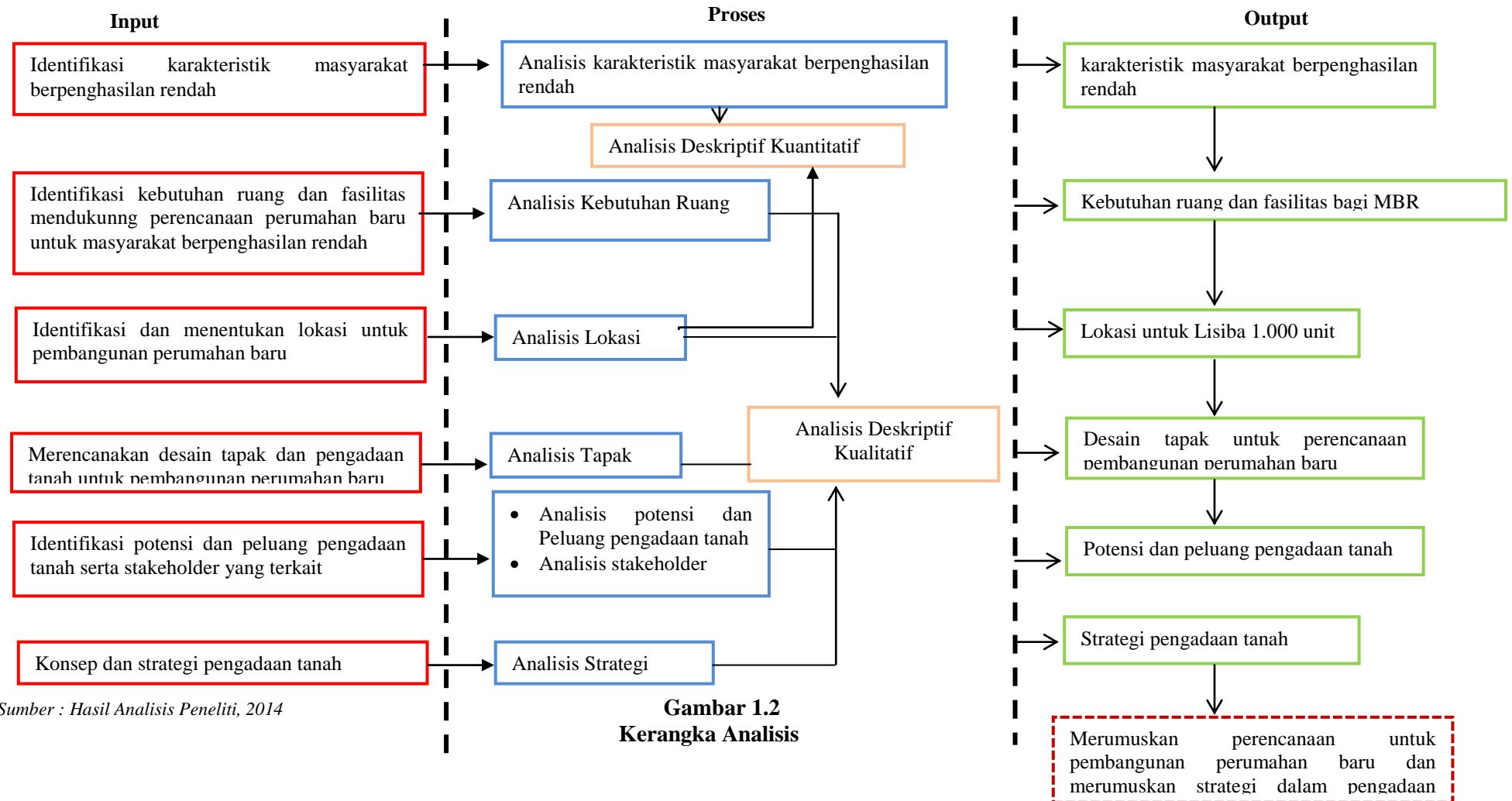
Setiap pemangku kepentingan mempunyai peran penting dalam perencanaan perumahan dan pengadaan tanah. Untuk itu, dikaji siapa saja yang mampu membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mengakses ketersediaan tanah untuk menampung perencanaan pembangunan perumahan baru. Pengumpulan data dilakukan dengan cara telaah dokumen dan wawancara ke pihak yang terkait. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif.

#### 6. Analisis Strategi

Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kendala untuk mengakses ketersediaan tanah, oleh karena itu diperlukan suatu strategi untuk mendapatkannya. Perumusan strategi ini dilakukan dengan mengkaji permasalahan yang ada dan merumuskan solusi berupa strategi.

### 1.7.5 Kerangka Analisis

Kerangka analisis merupakan proses analisis yang dilakukan dengan menggunakan data yang telah dikaji sebagai input dan melakukan analisis sebagai proses. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada kerangka analisis dibawah ini.



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2014

**Gambar 1.2**  
**Kerangka Analisis**

## **1.8 Sistematika Penulisan**

Sistematika penelitian dalam penelitian ini terdiri dari lima bab, sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang dari perumusan masalah, tujuan dan sasaran dari penelitian ini, ruang lingkup yang meliputi ruang lingkup wilayah dan materi, kerangka pikir, metode penelitian dan sistematikan penulisan laporan.

### **BAB II KAJIAN UMUM PERMASALAHAN PERENCANAAN DI WILAYAH STUDI**

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum dari masalah yang diangkat yaitu Kota Semarang, khususnya untuk Kecamatan Banyumanik secara keseluruhan dilihat dari aspek fisik dan non fisik.

### **BAB III KAJIAN LITERATUR**

Bab ini membahas tentang kajian literatur yang berhubungan dengan penelitian seperti landasan teori yang mendukung tentang pengadaan tanah, karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah, rumah layak huni, regulasi yang mengatur.

### **BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK, KOTA SEMARANG**

Bab ini menjelaskan analisis yang digunakan untuk penelitian yang dapat memperoleh hasil temuan dalam penelitian perencanaan pembangunan perumahan baru dan strategi pengadaan tanah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

### **BAB V KONSEP PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN STRATEGI PENGADAAN TANAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK, KOTA SEMARANG**

Bab ini menjelaskan tentang konsep yang dapat ditawarkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik. Dalam hal ini akan diberikan konsep perencanaan pembangunan perumahan baru serta strategi pengadaannya.

### **BAB VI PENUTUP**

Pada bab ini akan dijabarkan kesimpulan dari hasil penelitian perencanaan pembangunan perumahan baru dan strategi apa yang sesuai. Selain itu, akan diberikan rekomendasi yang didapat dari hasil temuan kepada pihak – pihak terkait.