

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kawasan perkotaan memiliki peranan yang penting dalam perkembangan pembangunan dan perekonomian. Kawasan perkotaan merupakan wadah terkonsentrasinya penduduk serta berbagai kegiatan yang ada di dalamnya. Hal ini akan memicu terjadinya kepadatan yang tinggi pada suatu kawasan perkotaan. Tingkat kepadatan yang tinggi pada suatu kawasan perkotaan menunjukkan adanya daya tarik yang dapat memicu penduduk untuk datang dan menetap pada kawasan tersebut. Salah satu pemicu daya tarik tersebut ialah adanya kawasan industri di perkotaan. Adanya kawasan industri tentunya dapat menarik minat masyarakat usia produktif untuk datang ke perkotaan guna mendapatkan lapangan pekerjaan yang baik. Hal ini tentunya dapat meningkatkan laju urbanisasi yang cukup tinggi pada kawasan tersebut.

Pertumbuhan penduduk perkotaan disebabkan oleh tingginya laju urbanisasi yang tidak terkontrol, menyebabkan hampir setengah populasi penduduk dunia tinggal di perkotaan (Mungkasa, 2012). Tak terkecuali Kota Semarang sebagai Ibukota Provinsi Jawa Tengah. Kota Semarang yang merupakan kota utama di Provinsi Jawa Tengah tentunya mendapatkan tekanan akibat pertumbuhan penduduk yang meningkat sangat pesat. Pertumbuhan penduduk di Kota Semarang meningkat pada setiap tahunnya, yaitu sebesar 20,3% pada tahun 2010 kemudian meningkat menjadi 20,6% pada tahun 2011. Peningkatan tersebut disebabkan oleh jumlah penduduk datang yang juga meningkat dalam kurun waktu 1 tahun dari 40.137 jiwa pada tahun 2010 menjadi 44.015 jiwa pada tahun 2011 (BPS Jawa Tengah, 2012). Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat dapat mendorong terjadinya perkembangan kota.

Hasil penelitian dari Hadi (2013) menyebutkan bahwa perkembangan Kota Semarang cenderung berjalan dari arah barat laut memanjang ke arah timur dan membentang berkembang ke bagian tengah, selatan, dan tenggara. Perkembangan ini cenderung sebagai wilayah terbangun (*built up area*) Kota Semarang. Perkembangan atau ekspansi yang terjadi di bagian utara dan barat Kota Semarang disebabkan oleh adanya pengembangan kawasan industri. Sedangkan ekspansi yang terjadi di bagian selatan dan timur Kota Semarang disebabkan oleh adanya pengembangan kawasan perumahan (Apriani, 2015). Apabila ekspansi (perluasan perkotaan yang terjadi di kawasan pinggiran) terus dibiarkan tanpa adanya kontrol dari pemerintah, maka hal ini akan menimbulkan *urban sprawl*. *Urban sprawl* adalah fenomena yang tak asing lagi, pasalnya fenomena ini sudah dialami baik oleh negara berkembang maupun negara maju. Menurut EEA (2006 :28-37) dampak *urban sprawl* dapat digolonggongkan ke dalam 2 aspek, yaitu lingkungan

serta sosial dan ekonomi. Pada aspek lingkungan, *urban sprawl* akan merusak sumber daya alam dan energi, kawasan lindung, lingkungan pedesaan, serta dapat menurunkan kualitas hidup kota. Sedangkan pada aspek sosial dan ekonomi, *urban sprawl* akan mengakibatkan munculnya kelas-kelas sosial yang dapat mengakibatkan perpecahan antara masyarakat serta dapat meningkatkan biaya perjalanan dan pembangunan infrastruktur.

Buruknya dampak yang diakibatkan oleh *urban sprawl* menyebabkan diperlukan adanya penelitian terkait *urban sprawl* itu sendiri. *Urban sprawl* yang akan dikaji pada penelitian ini ialah *urban sprawl* yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Aryani (2005) Kota Semarang memiliki bentuk *ribbon city*. Pola perkembangan Kota Semarang mengikuti jaringan jalan utama dengan membentuk beberapa suburban. Daerah suburban Kota Semarang yang pola perkembangannya berbentuk linier mengikuti pola jaringan jalan dan meloncat, merupakan pola perkembangan yang dipengaruhi adanya pembangunan perumahan. Hal ini juga didukung oleh penelitian yang telah dilakukan Apriani (2015), kecenderungan pembangunan perumahan saat ini ialah pembangunan perumahan skala kecil atau cluster-cluster perumahan yang dilakukan oleh pengembang sehingga menyebabkan terjadinya pemborosan penggunaan lahan dan pelayanan publik.

Fokus ruang lingkup penelitian pada penelitian ini ialah Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, dan Kabupaten Kendal. Hal ini dikarenakan Kecamatan Ngaliyan memiliki kawasan industri, sehingga dengan adanya urbanisasi akibat kawasan industri dan ditambah dengan adanya pertumbuhan penduduk yang pesat, maka dapat memicu meningkatnya kebutuhan akan hunian yang tinggi. Selain itu, Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan hasil pemekaran dari Kecamatan Tugu, hal ini dikarenakan Kecamatan Ngaliyan memiliki potensi pengembangan yang baik. Kecamatan Ngaliyan juga merupakan kecamatan yang strategis karena merupakan penghubung antara Kota Semarang dengan Kabupaten Kendal. Lokasinya yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal pada bagian barat menyebabkan Kecamatan Ngaliyan memiliki interaksi yang kuat dengan Kabupaten Kendal. Salah satunya ialah adanya kawasan industri di Kecamatan Ngaliyan dapat menarik masyarakat Kabupaten Kendal untuk memperoleh pekerjaan.

## **1.2 Perumusan Masalah**

*Urban sprawl* merupakan masalah yang cukup serius, pasalnya buruknya dampak yang diakibatkan oleh *urban sprawl* akan mengancam keberlangsungan hidup kawasan perkotaan. *Urban sprawl* dapat mengindikasikan lemahnya kontrol pembangunan perkotaan. *Sprawl* dapat dilihat dengan ciri terjadinya perkembangan lompatan katak yang mengindikasikan inefisiensi penggunaan lahan (EEA, 2006:6). Kota Semarang merupakan kota yang sudah terindikasi

mengalami *urban sprawl*. Berdasarkan Rencana Jangka Menengah Kota Semarang Tahun 2010, pola struktur keruangan wilayah Kota Semarang yang mengalami perembetan meloncat dan tidak kompak disebabkan oleh kecenderungan perkembangan perumahan (Apriani, 2015).

Hasil penelitian dari Apriani (2015) menyebutkan bahwa pertambahan bangunan yang terjadi di Kota Semarang merupakan bertambahnya kawasan perumahan baik skala kecil maupun skala besar. Hal ini terlihat dari pola bangunan yang ada, dimana banyak bermunculan bangunan berpola grid yang diidentifikasi sebagai perumahan baik skala kecil maupun skala besar. Tren yang terjadi sekarang adalah pembangunan perumahan skala kecil atau cluster-cluster perumahan yang dilakukan oleh pengembang, sehingga menyebabkan ketidaksinambungan antara satu perumahan dengan perumahan lainnya. Pembangunan yang terjadi cenderung berpola meloncat atau lebih dikenal dengan pola perkembangan lompatan katak. Pola perkembangan yang meloncat secara sporadis tersebut merupakan pola yang paling merugikan terkait dengan inefisiensi penggunaan lahan. Pola lompatan katak juga dapat merusak estetika selain dapat menyulitkan pemerintah dalam penyediaan sarana dan prasarana lingkungan. Pola ini muncul disebabkan oleh faktor-faktor seperti kepemilikan lahan, lingkungan fisik (topografi), dan juga kontrol perencanaan.

Pembangunan perumahan skala kecil yang dilakukan oleh pengembang mengakibatkan terjadinya *urban sprawl*, namun pembangunan inilah yang mengena di kalangan masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dikarenakan keterjangkauan daya beli masyarakat akan hunian dapat diatasi oleh pembangunan perumahan skala kecil ini. Pengembang hanya mementingkan keuntungan yang didapatkan semata dalam melakukan suatu pembangunan, bahkan pembangunan yang dilakukan cenderung tidak mengindahkan peraturan yang ada. Pengembang cenderung membangun rumah dalam jumlah unit yang sedikit. Hal ini dikarenakan untuk terhindar dari aspek pajak yang dapat meningkatkan kebutuhan modal pembangunan. Selain itu pengembang juga tidak memperhatikan aturan tata ruang. Hal ini apabila terus dibiarkan akan menjadi masalah yang kompleks terutama pada masalah tata ruang.

Permasalahan inilah yang terjadi di wilayah studi, sebagai kecamatan yang memiliki kawasan industri, Kecamatan Ngaliyan menjadi tujuan urbanisasi yang cukup tinggi. Masyarakat usia produktif akan tertarik untuk mendapatkan pekerjaan di sektor industri. Dampak lainnya ialah pada kawasan industri tersebut akan dipadati oleh pendatang yang memerlukan hunian, prasarana dan fasilitas pelayanan lainnya (Indra, 2010). Saat ini masyarakat tersebut memiliki keterbatasan dalam memenuhi kebutuhan akan hunian yang baik. Masyarakat cenderung memilih untuk membeli rumah yang dibangun oleh pengembang perumahan skala kecil. Berdasarkan fenomena tersebut, maka diperlukan adanya suatu penataan lahan untuk meminimalisir dampak *urban sprawl* yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan skala kecil. Berdasarkan perumusan masalah di

atas, maka pertanyaan penelitian (*research question*) pada penelitian ini adalah: “*Dimanakah arahan lahan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan sebagai upaya mengatasi urban sprawl yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan skala kecil?*”.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Sebagai upaya dalam mencapai tujuan penelitian yang telah dijelaskan sebelumnya, maka diperlukan adanya sasaran yang harus dicapai. Berikut merupakan sasaran pada penelitian ini:

1. Menganalisis kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.
2. Menganalisis prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.
3. Menganalisis pemilihan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.
4. Menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

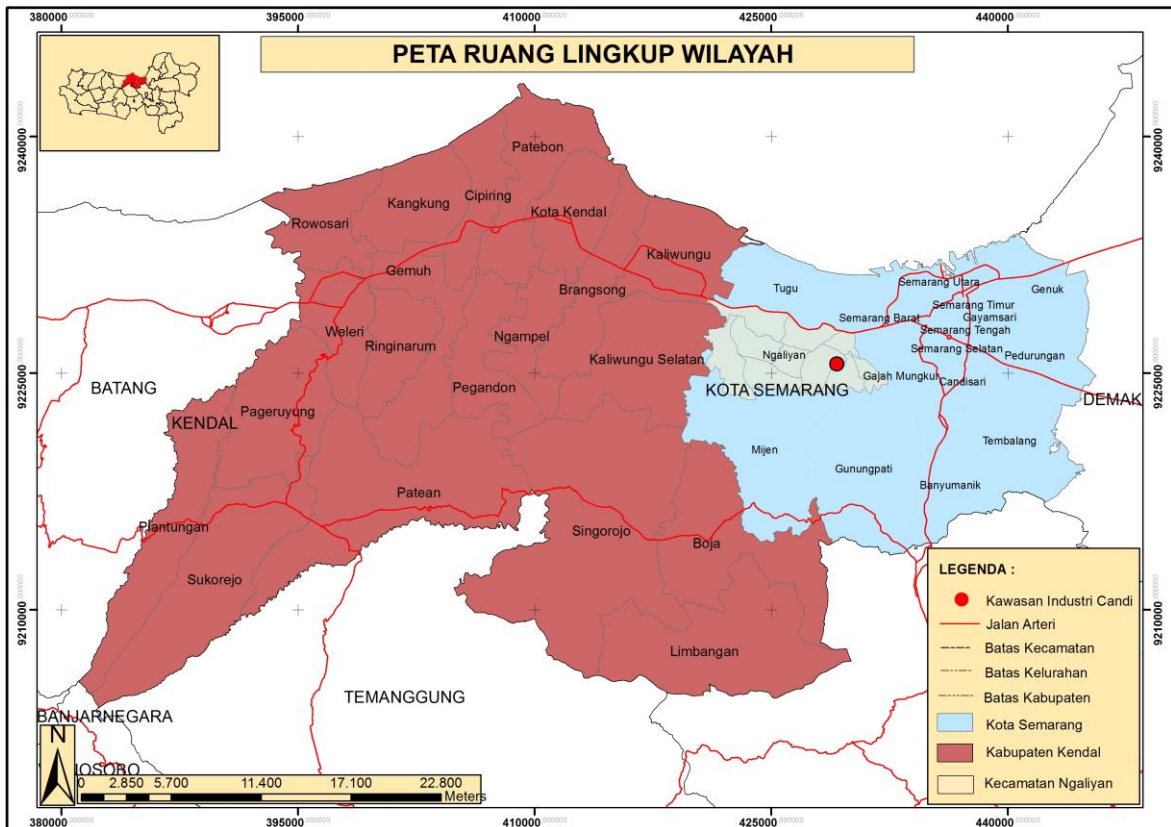
### **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup pada penelitian ini terbagi menjadi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi. Berikut merupakan penjabaran dari masing-masing ruang lingkup.

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

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini ialah sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan. Sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan pada penelitian ini terdiri dari Kota Semarang dan Kabupaten Kendal. Ruang lingkup wilayah ini diambil karena, Kecamatan Ngaliyan merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kota Semarang, dan pada bagian barat berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal. Kecamatan Ngaliyan memiliki kawasan industri terbesar yakni Kawasan Industri Candi. Kecamatan Ngaliyan memiliki luas  $\pm 4.140$  Ha dan terdiri dari 10 kelurahan (Gondoriyo, Podorejo, Beringin, Purwoyoso, Kalipancur, Bampakerep, Ngaliyan, Tambak Aji, Wonosari, dan Wates). Secara geografis, ruang lingkup wilayah penelitian berbatasan dengan:

sebelah Barat : Kabupaten Batang  
 sebelah Timur : Kabupaten Demak  
 sebelah Selatan : Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Semarang  
 sebelah Utara : Laut Jawa



Sumber: Bappeda Jawa Tengah, 2011

**Gambar 1.1**  
**Peta Ruang Lingkup Wilayah**

#### 1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi berisi mengenai substansi-substansi terkait dengan penelitian dan sebagai batasan mengenai pokok bahasan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Ruang lingkup substansi berfungsi sebagai acuan dalam pembahasan penelitian. Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

##### a. Alternatif lokasi

Alternatif lokasi yang akan dibahas pada penelitian ini ialah pilihan lokasi yang dilihat dari sudut pandang pengembang sebagai *supply* pembangunan perumahan, alternatif lokasi yang akan diberikan sesuai dengan kriteria-kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

b. Perumahan

Perumahan yang akan dikaji pada penelitian ini ialah perumahan yang dibangun oleh pengembang untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau perumahan subsidi dengan menggunakan skema FLPP, dimana perumahan tersebut harganya sudah ditetapkan oleh pemerintah, yakni untuk zona jawa pada tahun 2016 sebesar Rp. 116.500.000,00.

c. Masyarakat berpenghasilan rendah

Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi, serta memiliki penghasilan yang tidak lebih dari Rp. 3.500.000,00 per bulan, sehingga mempunyai keterbatasan daya beli rumah, maka dari itu perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Adapun masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi fokus pada penelitian ini ialah masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja sebagai buruh industri di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan, sebagaimana hal ini dukung oleh data Kecamatan Ngaliyan dalam Angka tahun 2012 yang menyebutkan bahwa masyarakat Kecamatan Ngaliyan didominasi oleh masyarakat yang bekerja sebagai buruh industri yakni sebesar 27%.

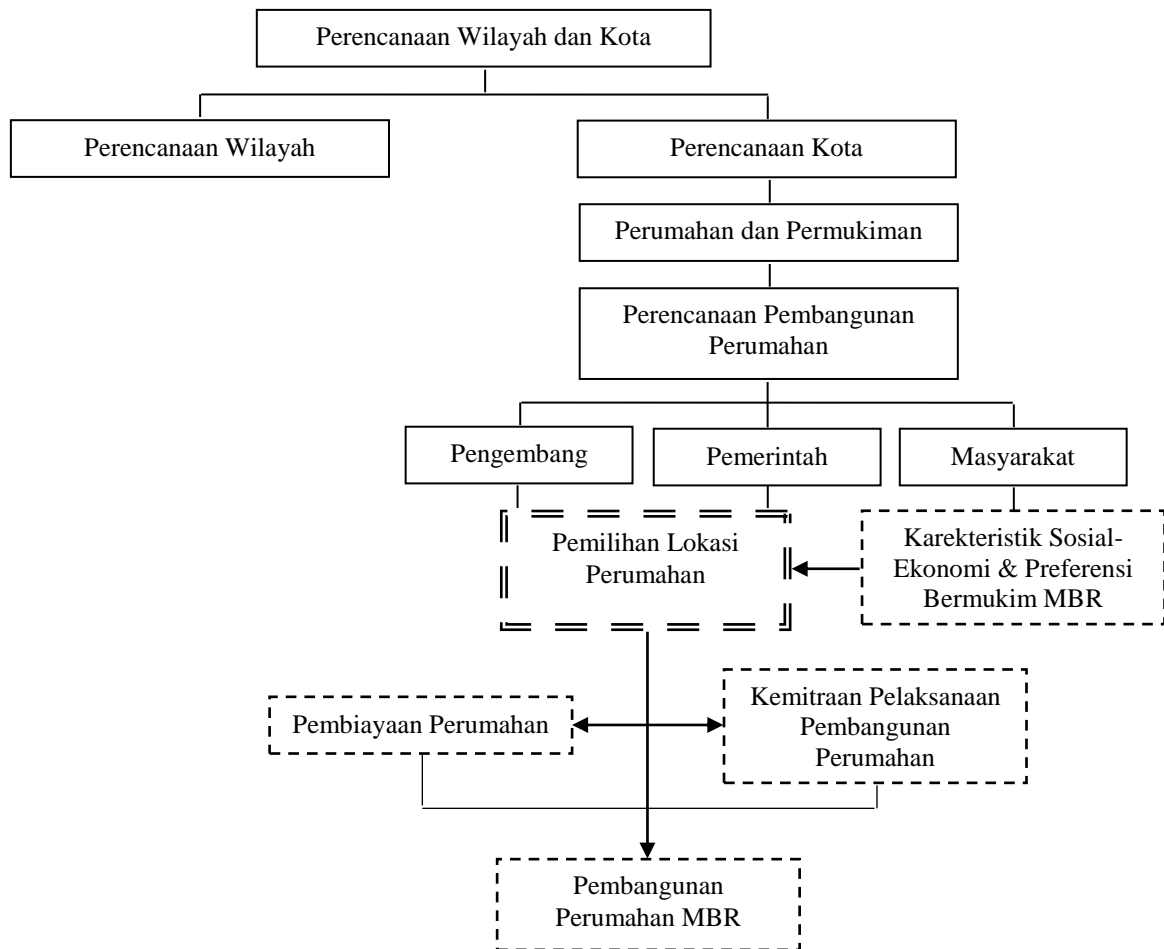
### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam bidang perumahan.

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan bagi penulis maupun pihak-pihak lain terkait dengan pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang perumahan.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi suatu masukan bagi pemerintah dalam perumusan kebijakan terkait dengan pemilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah agar pembangunan perumahan dapat dilakukan lebih tepat.

### **1.6 Posisi Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yang termasuk ke dalam kajian perencanaan kota yaitu terkait perumahan. Penelitian ini merupakan tugas akhir perencanaan yang tergabung dalam sebuah tim pengerjaan tugas akhir, dimana tim ini terdiri dari empat pokok bahasan. Penelitian ini akan menjelaskan posisi penelitian dalam bidang ilmu perencanaan wilayah dan kota serta dalam tim pengerjaan tugas akhir.



Sumber : Analisis Penyusun, 2016

**Gambar 1.2**  
**Posisi Penelitian dalam PWK dan Tim**

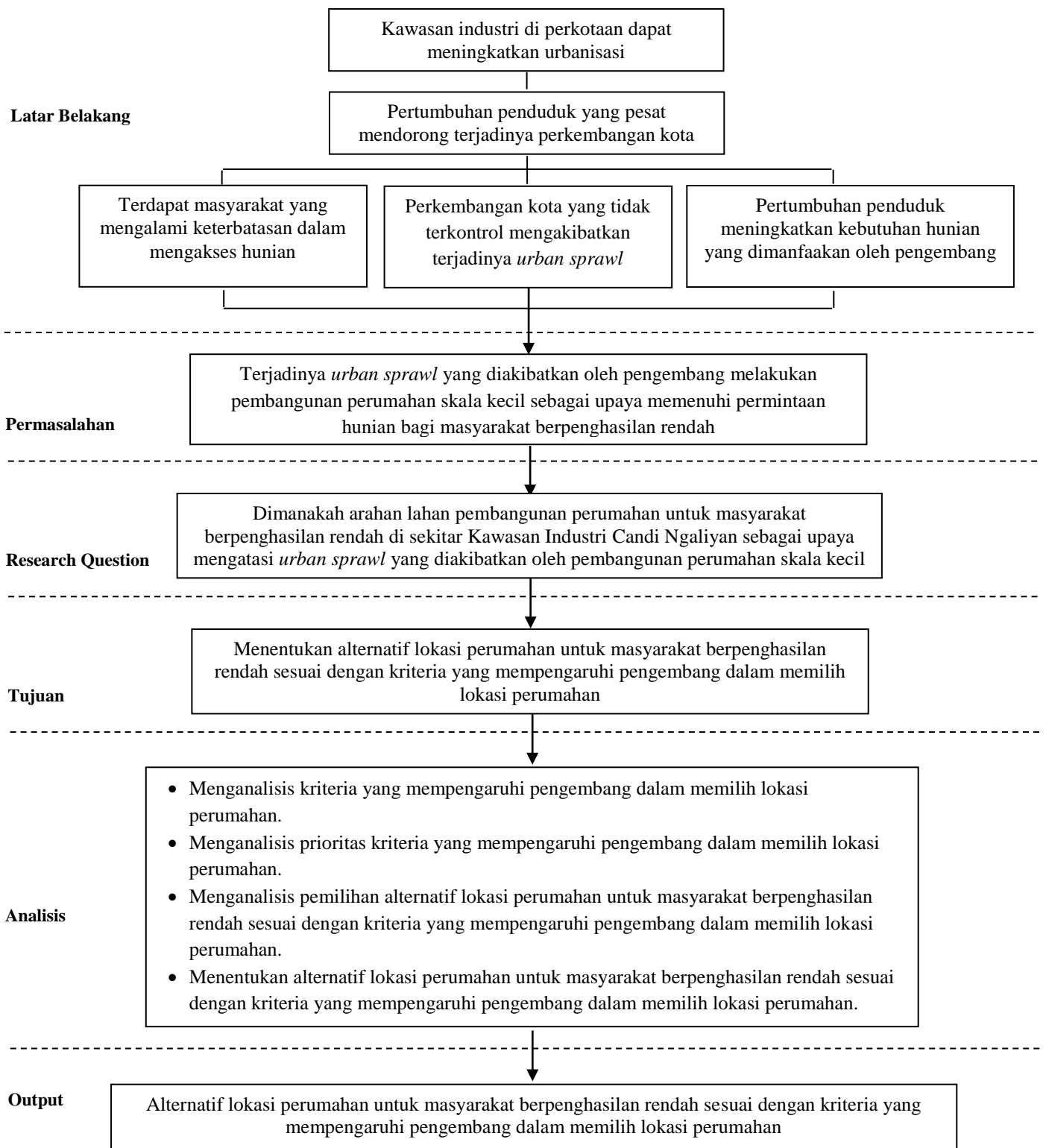
Keterangan:

⎓ : pokok bahasan tim pengerjaan tugas akhir

⎓ : pokok bahasan tugas akhir ini

## 1.7 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan suatu narasi yang digambarkan dalam sebuah kerangka untuk menjelaskan alur penelitian yang dilakukan. Kerangka pikir juga dapat membantu pembaca untuk lebih mudah memahami penelitian yang dilakukan. Berikut merupakan kerangka pikir dari penelitian ini.



Sumber : Analisis Penyusun, 2016

**Gambar 1.3**  
**Kerangka Pikir**



## **1.8 Metode Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Sejalan dengan tujuan dari penelitian tersebut, maka metode penelitian yang akan digunakan pada penelitian ini ialah metode penelitian campuran atau *mixed methods research*. Metode penelitian campuran merupakan pendekatan dalam penelitian yang mengkombinasikan atau menghubungkan antara metode penelitian kuantitatif dan kualitatif (Creswell:2009). Menurut Sugiyono (2013) metode penelitian campuran adalah suatu metode penelitian yang mengkombinasikan atau menggabungkan antara metode kuantitatif dan metode kualitatif untuk digunakan secara bersama-sama dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga diperoleh data yang lebih komprehensif.

Apabila dilihat dari model metode penelitian campuran, maka penelitian ini termasuk ke dalam metode *sequential exploratory design*. Metode ini pada tahap awal menggunakan metode kualitatif dan tahap berikutnya menggunakan metode kuantitatif. Kombinasi data kedua metode bersifat *connecting* (menyambung) dari hasil penelitian tahap pertama (hasil penelitian kualitatif) dan tahap berikutnya (hasil penelitian kuantitatif) (Sugiyono, 2013). Penelitian kualitatif digunakan untuk menganalisis kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Sedangkan penelitian kuantitatif digunakan untuk menganalisis prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan dan menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

### **1.8.1 Objek Penelitian**

Objek penelitian ialah sesuatu yang akan diteliti dalam penelitian. Objek penelitian juga dapat dikatakan permasalahan yang akan diteliti dalam suatu penelitian. Objek penelitian pada penelitian ini ialah terkait dengan tujuan penelitian, yaitu kriteria-kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan.

### **1.8.2 Teknik Pengumpulan Data**

Menurut Sugiyono (2013) teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama penelitian adalah mendapatkan data. Teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan observasi, wawancara, kuesioner, dokumentasi, dan gabungan dari beberapa teknik pengumpulan data. Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang akan digunakan ialah sebagai berikut.

### 1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung pada objek kajian. Menurut Iqbal (2002:86) observasi ialah pemilihan, pengubahan, pencatatan, dan pengkodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan organisasi, sesuai dengan tujuan-tujuan empiris. Pada penelitian ini observasi yang dilakukan ialah untuk mengamati alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

### 2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada informan, dan jawaban-jawaban informan dicatat atau direkam (Iqbal, 2002:85). Wawancara secara umum terbagi menjadi dua, yaitu wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur. Wawancara tidak terstruktur sering disebut dengan wawancara mendalam. Wawancara mendalam ialah percakapan informal yang bersifat luwes dengan susunan pertanyaan dan kata-kata dalam setiap pertanyaan dapat diubah pada saat wawancara, disesuaikan dengan kebutuhan serta kondisi informan pada saat wawancara berlangsung (Mulyana, 2006). Pada penelitian ini, wawancara mendalam akan digunakan untuk mengetahui kriteria dan prioritas kriteria dalam memilih lokasi perumahan yang dilakukan pengembang.

### 3. Dokumen

Sugiyono (2013) mengemukakan pendapatnya mengenai dokumen, dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Pada penelitian ini, teknik pengumpulan data dokumen yang digunakan ialah telaah dokumen dan dokumentasi. Telaah dokumen digunakan untuk melakukan studi literatur terkait dengan kriteria dalam memilih lokasi perumahan yang dilakukan pengembang. Sedangkan dokumentasi digunakan untuk merekam gambar dan menulis catatan terkait dengan temuan ketika melakukan observasi maupun wawancara.

## **1.8.3 Informan Penelitian**

Informan penelitian adalah subyek yang memahami informasi objek penelitian sebagai pelaku maupun orang lain yang memahami objek penelitian (Burhan, 2010). Informan dalam penelitian ini ditentukan dengan teknik *snowball sampling*. *Snowball sampling* adalah teknik pengambilan sampel dengan bantuan *key-informant*, dan dari *key informan* inilah akan berkembang sesuai petunjuknya, dalam hal ini peneliti hanya mengungkapkan kriteria sebagai persyaratan untuk dijadikan sampel (Subagyo, 2006:31). *Key informan* pada penelitian ini harus memahami kriteria dan prioritas kriteia dalam memilih lokasi perumahan yang dilakukan pengembang. *Key informan*

dalam penelitian ini ialah pengembang-pengembang perumahan skala kecil atau perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang biasanya merupakan perumahan subsidi dengan menggunakan skema FLPP. Penentuan informan selanjutnya ialah berdasarkan rekomendasi dari *key informan*, yang diharapkan bisa memberikan rekomendasi mengenai pengembang perumahan skala kecil lainnya. Hal ini terus dilakukan hingga didapatkan pengulangan informasi.

#### 1.8.4 Kebutuhan Data

Kebutuhan data merupakan kumpulan data yang dibutuhkan dalam suatu penelitian yang akan digunakan sebagai input dalam proses analisis. Kebutuhan data berfungsi untuk mempermudah peneliti saat melakukan penelitian dan juga dapat menjadi acuan peneliti dalam pengambilan data di lapangan. Kebutuhan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini ialah sebagai berikut.

**TABEL I.1**  
**KEBUTUHAN DATA**

No.	Sasaran	Manfaat Analisis	Data	Jenis Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan
1.	Menganalisis kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	Mengetahui kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kriteria pemilihan lokasi</li> <li>• Justifikasi pemilihan kriteria</li> </ul>	Primer	Deskripsi	Wawancara pengembang perumahan skala kecil
2.	Menganalisis prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	Mengetahui kriteria yang paling mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioritas kriteria pemilihan lokasi</li> <li>• Justifikasi pemilihan prioritas kriteria</li> </ul>	Primer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deskripsi</li> <li>• Angka</li> </ul>	Wawancara pengembang perumahan skala kecil
3.	Menganalisis pemilihan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	Mengetahui alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lahan kosong untuk pembangunan perumahan</li> <li>• Data spasial terkait kriteria pemilihan lokasi</li> <li>• Dokumen terkait kriteria lokasi perumahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> <li>• Sekunder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deskripsi</li> <li>• Angka</li> <li>• Foto</li> <li>• Peta</li> <li>• Data tertulis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observasi</li> <li>• Telaah dokumen</li> <li>• Pemetaan</li> </ul>
4.	Menentukan alternatif lokasi perumahan	Menentukan lokasi terpilih untuk perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasil analisis prioritas kriteria dalam memilih</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> <li>• Sekunder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deskripsi</li> <li>• Angka</li> <li>• Peta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observasi</li> <li>• Telaah dokumen</li> </ul>

No.	Sasaran	Manfaat Analisis	Data	Jenis Data	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan
	untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan	lokasi • Hasil analisis pemilihan alternatif lokasi perumahan		• Data tertulis	

Sumber : Analisis Penyusun, 2016

### 1.8.5 Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan berkaitan dengan metode penelitian pada penelitian ini. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, spasial, skoring, dan pembobotan. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing teknik analisis.

#### 1. Teknik analisis deskriptif

Teknik analisis deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono, 2013). Pada penelitian ini teknik analisis deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan hasil analisis yang didapatkan. Hasil dari teknik analisis deskriptif disajikan dalam bentuk tabel dan peta.

#### 2. Teknik analisis spasial

Teknik analisis spasial merupakan teknik analisis yang dapat menjelaskan keadaan tertentu pada suatu ruang. Teknik analisis spasial pada penelitian ini digunakan untuk mencari alternatif lokasi pembangunan perumahan. Fungsi spasial yang digunakan ialah *buffer* titik, *buffer* garis, dan digitasi. Teknik analisis spasial dilakukan dengan menggunakan GIS (*Geographic Information System*), yaitu suatu sistem berbasis komputer yang memiliki kemampuan dalam menangani data bereferensi geografi.

#### 3. Teknik analisis skoring

Teknik analisis skoring adalah suatu teknik analisis pemberian skor atau nilai terhadap masing-masing *value* parameter untuk menentukan tingkat kemampuannya. Pada penelitian ini teknik analisis skoring dilakukan untuk menganalisis prioritas kriteria dalam memilih lokasi perumahan dan menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemberian skor dilakukan dengan menggunakan skala likert. Pada analisis prioritas kriteria dalam memilih lokasi perumahan akan dilakukan pemberian skor dengan skala 1-8. Skala 1 diterjemahkan ke dalam kriteria yang paling penting,

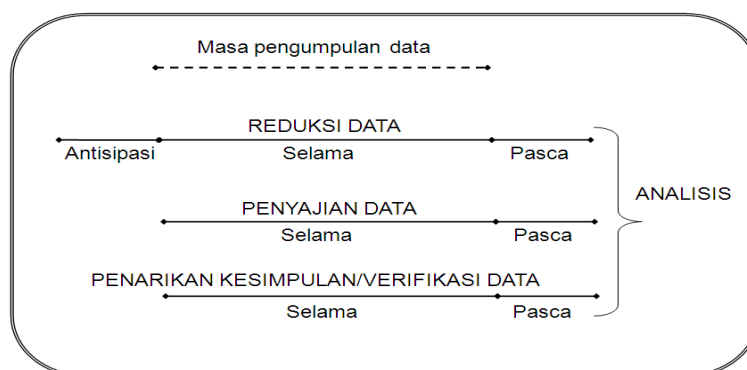
sedangkan skala 8 diterjemahkan ke dalam kriteria yang kurang penting. Pada penentuan alternatif lokasi perumahan akan dilakukan pemberian skor dengan skala 1-3 untuk setiap kriteria. Skala 1 diterjemahkan ke dalam pilihan kurang sesuai dengan kriteria, sedangkan skala 3 diterjemahkan ke dalam pilihan sangat sesuai dengan kriteria.

#### 4. Teknik analisis pembobotan

Teknik analisis pembobotan atau disebut juga *weighting* adalah teknik analisis yang digunakan apabila setiap karakter memiliki peranan berbeda atau jika memiliki beberapa parameter untuk menentukan kemampuannya. Pada penelitian ini teknik analisis pembobotan dilakukan untuk menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pembobotan akan dilakukan berdasarkan prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan, dimana bobot yang paling tinggi merupakan bobot yang diberikan pada kriteria yang paling mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

#### 5. Teknik analisis data kualitatif

Penelitian kualitatif pada penelitian ini menggunakan model interaksi Miles dan Huberman seperti gambar di bawah ini:



Sumber: Miles dan Huberman, 1992

**Gambar 1.4**  
**Komponen Analisis Data: Model Alir**

##### a. Reduksi

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan transformasi data yang masih mentah yang dikumpulkan melalui catatan-catatan selama proses pengumpulan data di lapangan (Miles dan Huberman, 1992). Reduksi data memiliki tujuan agar mempermudah peneliti untuk memahami data-data yang sudah dikumpulkan. Selama pengumpulan data, reduksi data akan terus dilakukan, yakni berupa proses membuat ringkasan, menelusuri tema, melakukan pengkodean, serta menulis memo hingga penelitian selesai dilakukan.

b. Penyajian data

Menurut Miles dan Huberman (1992), penyajian data adalah proses mengolah data-data yang masih belum matang, namun sudah dikelompokkan sehingga mempunyai alur tema yang jelas, lalu ditampilkan dengan suatu matriks kategorisasi yang sesuai dengan tema, dan dilakukan pengkodean agar mempermudah pemahaman terhadap penelitian yang dilakukan. Penyajian data bertujuan untuk mempermudah pembacaan data dengan cara memvisualisasikan data, sehingga data dapat mudah dipahami. Penyajian data terdiri dari 3 tahapan, yakni kategori tema, sub kategori, dan pengkodean (Herdiansyah, 2010).

- Kategori tema merupakan tahapan pengelompokkan tema-tema yang telah disusun dalam tabel akumulasi tema wawancara ke dalam suatu matriks kategorisasi.
- Sub kategori merupakan pembagian tema-tema yang telah tersusun ke dalam sub tema.
- Proses pengkodean merupakan proses memasukkan atau mencantumkan pernyataan-pernyataan subyek dan/ atau informan sesuai dengan kategori tema dan sub kategori temanya ke dalam matriks kategorisasi, serta memberikan kode tertentu pada setiap pernyataan-pernyataan subjek atau informan tersebut. Berikut merupakan cara pengkodean hasil wawancara.

**(SG/W1/06-06-2016/4-12)**

Dari pengkodean di atas maka dapat diterjemahkan:

SG : Inisial nama informan  
 W1 : menunjukkan urutan jumlah wawancara (wawancara kesatu)  
 06-06-2016 : Tanggal dilakukannya wawancara  
 4 – 12 : Baris ke – 4 sampai baris ke – 12 dari wawancara kesatu

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Tahap terakhir dalam tahap analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Penarikan kesimpulan merupakan penemuan arti obyek penelitian dengan karakteristik yang lebih rinci dan mengakar dengan kokoh. Verifikasi merupakan tahapan untuk menguji kebenaran, kekokohan dan kecocokan, serta yang paling utama adalah validitas dari makna yang telah diperoleh (Miles dan Huberman, 1992).

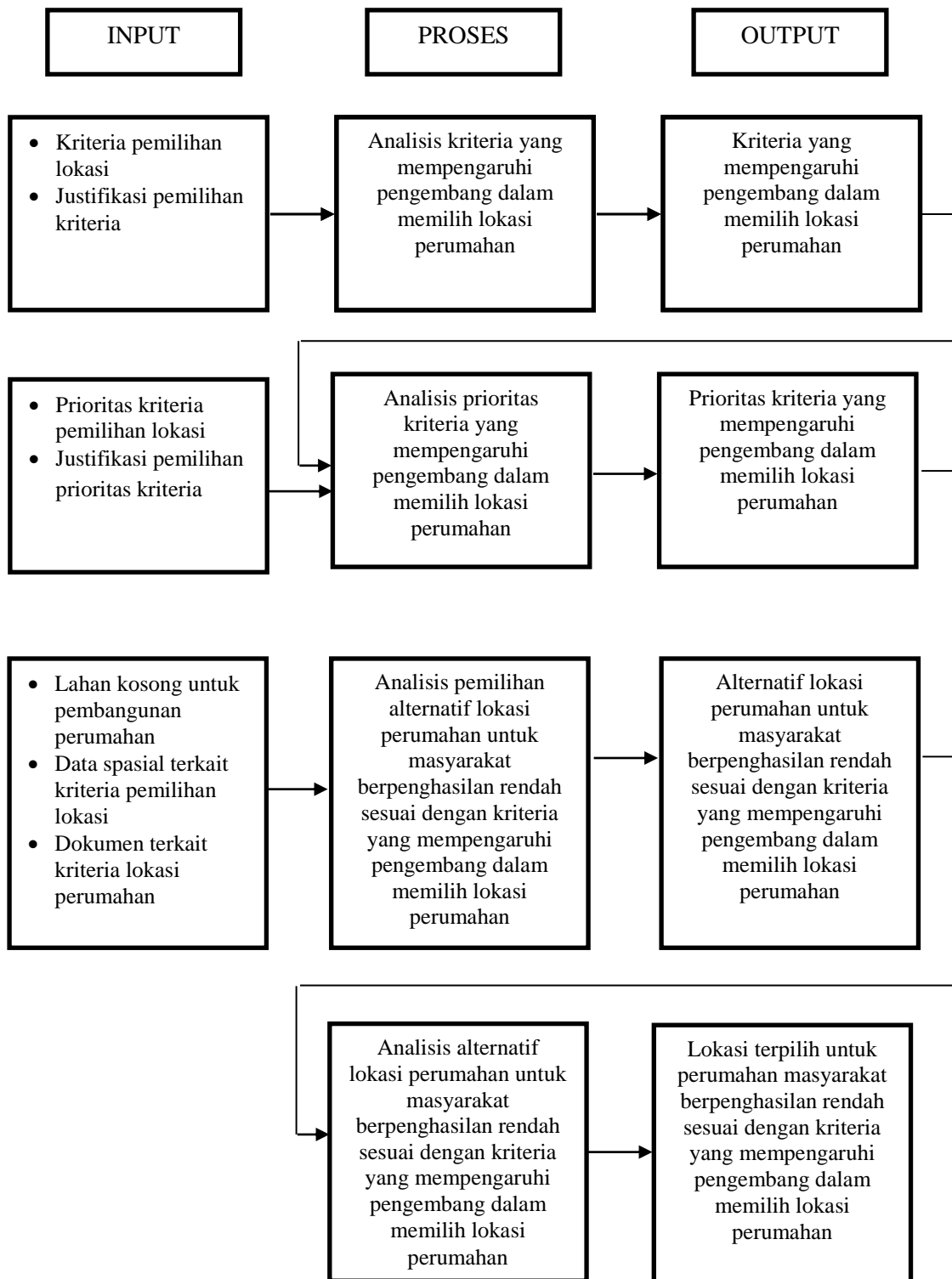
### 1.8.6 Jenis Analisis

Pada penelitian alternatif lokasi perumahan oleh pengembang untuk masyarakat berpenghasilan rendah di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan. Terdapat beberapa analisis yang dilakukan, diantaranya ialah sebagai berikut.

1. Analisis kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan  
Analisis kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis deskriptif dan teknik analisis data kualitatif. Analisis ini berguna untuk mengetahui kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.
2. Analisis prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan  
Analisis prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis skoring. Analisis ini berguna untuk mengetahui kriteria yang paling mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.
3. Analisis pemilihan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan  
Analisis pemilihan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis spasial. Analisis ini berguna untuk mengetahui alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.
4. Analisis alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan  
Analisis alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis skoring, dan pembobotan. Analisis ini berguna untuk mengetahui lokasi terpilih untuk perumahan masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

### **1.8.7 Kerangka Analisis Penelitian**

Antara analisis satu dengan analisis lainnya merupakan serangkaian proses yang berkesinambungan. Rangkaian tersebut tersusun dalam suatu analisis yang digunakan untuk menganalisis fenomena yang terjadi. Pada rangkaian tersebut dapat diketahui input, proses, dan output pada setiap analisis. Berikut merupakan kerangka analisis penelitian ini:



Sumber : Analisis Penyusun, 2016

**Gambar 1.5**  
**Kerangka Analisis Penelitian**



## **1.9 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan pada penelitian ini ialah sebagai berikut.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, manfaat penelitian, posisi penelitian, kerangka pikir, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II KONDISI PERUMAHAN DI SEKITAR KECAMATAN NGALIYAN**

Berisi mengenai penjabaran kondisi perumahan di sekitar Kecamatan Ngaliyan yang diuraikan dalam bentuk deskriptif, peta, dan juga foto.

### **BAB III KRITERIA-KRITERIA MEMILIH LOKASI PERUMAHAN DALAM LITERATUR**

Berisi mengenai penjabaran literatur yang relevan dengan penelitian yang digunakan sebagai panduan dalam meneliti. Secara umum, bab ini berisi literatur perumahan, kriteria dalam memilih lokasi perumahan, persyaratan dasar perencanaan, *urban sprawl*, fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan, kredit yasa griya atau kredit konstruksi (KYG), pengembang, dan masyarakat berpenghasilan rendah.

### **BAB IV ANALISIS ALTERNATIF LOKASI PERUMAHAN BAGI PENGEMBANG UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI SEKITAR KAWASAN INDUSTRI CANDI NGALIYAN**

Berisi mengenai hasil analisis tentang alternatif lokasi perumahan bagi pengembang untuk masyarakat berpenghasilan rendah di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan.

### **BAB V PENUTUP**

Berisi kesimpulan dan rekomendasi berkaitan dengan penelitian alternatif lokasi perumahan bagi pengembang untuk masyarakat berpenghasilan rendah di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan.