

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Selama ini, pemenuhan kebutuhan perumahan di Indonesia terutama untuk penduduk berpenghasilan menengah ke bawah kurang mendapatkan perhatian baik dari pemerintah maupun dari pihak swasta. Sementara itu, tidak sedikit pula penduduk di kawasan perkotaan yang berpenghasilan menengah ke bawah atau yang bisa kita sebut dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Ironisnya, pasar perumahan justru didominasi oleh produk perumahan dengan harga sangat tinggi yang sangat jauh dari daya beli MBR. Meskipun kini pun marak pembangunan perumahan terjangkau oleh pengembang dengan skala kecil, namun jumlahnya belum memadai dibandingkan dengan permintaan yang ada. Hal ini menimbulkan suatu fenomena perkotaan yang disebut sebagai *backlog*. *Backlog* adalah suatu fenomena kesenjangan antara tingginya kebutuhan masyarakat perkotaan akan hunian dengan rendahnya tingkat penyediaan hunian itu sendiri. Tingkat pembangunan hunian khususnya di kota-kota besar Indonesia sebenarnya cukup tinggi. Namun sayangnya, hunian tersebut lebih diperuntukkan kepada masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke atas dan sangat sulit untuk dijangkau oleh MBR. Menurut Basuki Hadimuljono selaku Menteri PUPR dalam Kompas.com, belum ada data yang menyebut angka *backlog* di Indonesia secara akurat. Menurut data dari BPS (Badan Pusat Statistik) *backlog* pada tahun 2014 yaitu sebesar 13,5 juta unit dan menurut data dari Bappenas terjadi *backlog* sebesar 7,6 juta unit di Indonesia (Ramadhiani, 2015). Meskipun kedua jumlah tersebut terpaut cukup jauh dan bukan merupakan jumlah yang akurat, tetapi dapat ditarik kesimpulan bahwa kesenjangan antara permintaan akan perumahan dengan pemenuhannya di Indonesia masih cukup tinggi dan akan terus meningkat bila tidak ditangani secara serius.

Salah satu faktor yang mempengaruhi tingginya harga hunian di perkotaan yaitu harga lahan yang semakin tinggi. Hal ini disebabkan lahan di perkotaan cenderung sempit dan sangatlah terbatas mengingat tingginya aktivitas di perkotaan. Padahal kini sebagian besar penduduk dunia, termasuk Indonesia, bermukim di kawasan perkotaan. Menurut data dari UN-HABITAT, pada tahun 2007 sekitar 50,4% dari total populasi penduduk Indonesia tinggal di kawasan perkotaan. Jusuf Kalla selaku Wakil Presiden Indonesia dalam Liputan6.com memperkirakan bahwa pada tahun 2020 sekitar 60% penduduk Indonesia akan tinggal di perkotaan (Deny, 2014) yang artinya kebutuhan hunian di perkotaan akan senantiasa bertambah sedangkan persediaan lahan semakin terbatas. Dan apabila kebutuhan tersebut tidak terakomodasi dengan baik, harga lahan dan tingkat kebutuhan hunian perkotaan akan semakin tidak terkendali, sementara kondisi perekonomian

masyarakat perkotaan pun juga beragam. Salah satunya adalah MBR dengan tingkat kemampuan ekonomi yang tidak sebanding dengan harga hunian perkotaan yang banyak ditawarkan. Akibatnya, mereka lebih memilih untuk tinggal di tempat-tempat tidak layak huni seperti bantaran sungai, pinggir rel kereta api, dan lokasi-lokasi tidak layak untuk tempat tinggal lainnya yang akhirnya menimbulkan suatu permukiman kumuh. UN-HABITAT menyebutkan bahwa pada tahun 2009 populasi permukiman kumuh pada kawasan perkotaan di Indonesia sebanyak 23,25 juta jiwa dan merupakan 23% dari total populasi penduduk perkotaan.

Fenomena lahan di Indonesia yaitu adanya asumsi bahwa lahan merupakan “komoditas” (*land for goods*) yang mudah untuk diperjual belikan. Pada mekanisme pasarnya, permintaan (*demand*) terhadap lahan di perkotaan akan semakin meningkat dari waktu ke waktu seiring dengan tingginya populasi penduduk dan aktivitas di perkotaan. Namun, lahan perkotaan merupakan “komoditas” yang sifatnya tetap dalam penyediaannya (*supply*), dan malah cenderung semakin berkurang mengingat tingginya pembangunan di perkotaan. Hal ini menimbulkan tidak terkendalinya harga lahan yang ada di perkotaan terutama di kawasan-kawasan dengan kelengkapan sarana prasarana penunjang. Berdasarkan suatu tinjauan lapangan oleh Noegroho (2012: 962) pada Juli 2012, untuk harga tanah di dalam Provinsi DKI Jakarta sendiri di area Pantai Indah Kapuk mencapai Rp 9-10 jt/m<sup>2</sup>, sementara di area Puri Indah menjapai Rp 7-8 juta/m<sup>2</sup>. Sedangkan untuk harga lahan di pinggir DKI Jakarta pada area Bumi Serpong Damai (BSD) Tangerang Selatan berada di kisaran Rp 4-5 juta/m<sup>2</sup>, sedangkan di area Cibubur mencapai Rp 5-6 juta/m<sup>2</sup> (Data yang diambil merupakan harga-harga tanah di dalam kompleks perumahan yang sudah lengkap infrastrukturnya, harga di luar kompleks bisa saja lebih murah tapi masih diperlukan pembangunan infrastruktur pendukung).

Melihat fenomena tersebut, dibutuhkan peran pemerintah dalam menangani permasalahan *backlog* akibat tingginya harga lahan di kawasan perkotaan. Menurut Annaningsih (2007) dalam Noegroho (2012: 963) bahwa lahan memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan memiliki peranan penting bagi kehidupan masyarakat, maka sudah seharusnya pihak pemerintahlah yang melaksanakannya. Tingginya harga lahan yang tidak terkendali di kawasan perkotaan merupakan fenomena yang akan terus berlangsung apabila tidak ditangani dengan serius oleh pemerintah. Imbasnya tidak hanya pada nilai investasi akibat tingginya harga lahan, namun juga berdampak pada semakin tingginya angka tunawisma serta munculnya permukiman-permukiman kumuh di tempat-tempat yang kurang lazim untuk hunian. Untuk itu perlu adanya upaya pengadaan lahan dalam suatu pemilihan lokasi lahan yang dapat diperuntukkan dalam pengembangan perumahan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kota Semarang merupakan salah satu kota di Indonesia yang masih senantiasa berbenah untuk menjadi kota yang nyaman bagi penduduknya. Salah satu upaya Kota Semarang dalam

meningkatkan kenyamanan bagi penduduknya adalah dengan menyediakan rumah layak huni dan terjangkau terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Maka dari itu perlu adanya upaya dari pemerintah untuk mencari lokasi yang sesuai agar kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki tempat tinggal dapat terakomodasi dengan baik dan sesuai dengan RTRW Kota Semarang.

## 1.2. Perumusan Masalah

Kota Semarang berawal dari sebuah kota pelabuhan dengan pembangunan dan perkembangan yang cukup pesat di bagian Utara pada masanya. Kini Kota Semarang mulai mengembangkan perekonomiannya pada sektor industri yang disertai dengan pengembangan beberapa kawasan industri yang terletak di pinggiran Kota Semarang seperti di Kecamatan Genuk, Ngaliyan, dan Kecamatan Tugu. Selain sebagai kawasan pertumbuhan perekonomian, kawasan industri dapat menjadi embrio bagi pemerataan pembangunan di Kota Semarang.

Tak bisa dipungkiri Kota Semarang memiliki sektor industri sebagai basis perekonomiannya dan lokasi industri umumnya terjadi di pinggiran kota dan sekitarnya. Perindustrian umumnya menjadi suatu faktor penarik kuat bagi masyarakat untuk mencari penghasilan sehingga tidak dipungkiri banyak terjadi migrasi masuk secara besar-besaran pada akhirnya. Potensi ini yang menarik banyak pengembang untuk mengembangkan perumahan dengan sasaran para pekerja industri yang umumnya memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah dan dapat digolongkan sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Maraknya pembangunan perumahan yang ada didominasi oleh pengembang yang hanya membangun perumahan dalam skala kecil dan membentuk suatu *cluster-cluster* yang tidak terintegrasi satu sama lain. Hal ini muncul karena kurangnya kehadiran peran pemerintah dalam mengontrol izin pemanfaatan ruang di Kota Semarang. Akibatnya terjadi pembangunan secara sporadis atau yang disebut dengan pola perkembangan lompatan katak. Menurut Istikhomah (2016) pola lompatan katak mengakibatkan inefisiensi dalam penggunaan lahan, merusak estetika, serta dapat menyulitkan pemerintah dalam menyediakan sarana dan prasarana lingkungan. Selain itu, muncul spekulasi-spekulasi tanah yang memanfaatkan kondisi perkembangan kota pada lahan-lahan tertentu untuk bermain harga. Hal tersebut memicu terjadinya kenaikan harga yang cukup signifikan bagi lahan-lahan yang potensial bagi pengembangan perkotaan.

Sebagai layaknya sebuah kota yang akan terus berkembang, Kota Semarang akan terus menghadapi permintaan perumahan yang terus meningkat khususnya dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dan agar pembangunan merata dan dapat sesuai dengan rencana tata ruang yang ada, pemerintah hendaknya bertindak cepat dengan mulai mencari berbagai lokasi alternatif untuk dikembangkan menjadi perumahan yang terjangkau bagi MBR mengingat harga lahan yang terus meningkat dengan pesat. Dari rumusan masalah tersebut, yang menjadi pertanyaan

penelitian atau *research question* yaitu “*Di mana lokasi yang potensial untuk dikembangkan sebagai perumahan terjangkau bagi MBR di Kota Semarang?*”

### **1.3. Tujuan dan Sasaran**

Penelitian ini memiliki tujuan dan sasaran sebagai berikut

#### **1.3.1. Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji lokasi yang potensial untuk dikembangkan menjadi perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Semarang.

#### **1.3.2. Sasaran**

Adapun sasaran dari penelitian ini antara lain:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam memilih lokasi untuk pengembangan perumahan terjangkau.
2. Mengkaji lokasi potensial untuk pengembangan perumahan terjangkau di Kota Semarang.
3. Mengkaji kesesuaian lokasi potensial pengembangan perumahan terjangkau terhadap Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Semarang.

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

Ruang lingkup pada penelitian ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah penelitian.

#### **1.4.1. Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi bertujuan untuk memberikan batasan pada bahasan agar fokus pada aspek permasalahan dan tidak meluas. Ruang lingkup materi pada penelitian yang berjudul “Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau di Kota Semarang” ini adalah fokus membahas mengenai yang dimaksud dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan perumahan terjangkau. Pada penelitian ini, konsep terjangkau yang ingin dicapai dari aspek lokasi yaitu harga lahan yang terjangkau. Selain itu yang akan dibahas selanjutnya yaitu faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi yang potensial untuk dikembangkan menjadi perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sehingga pada penelitian ini akan menghasilkan suatu rekomendasi untuk pemerintah Kota Semarang berupa alternatif lokasi potensial untuk pengembangan perumahan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

### 1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

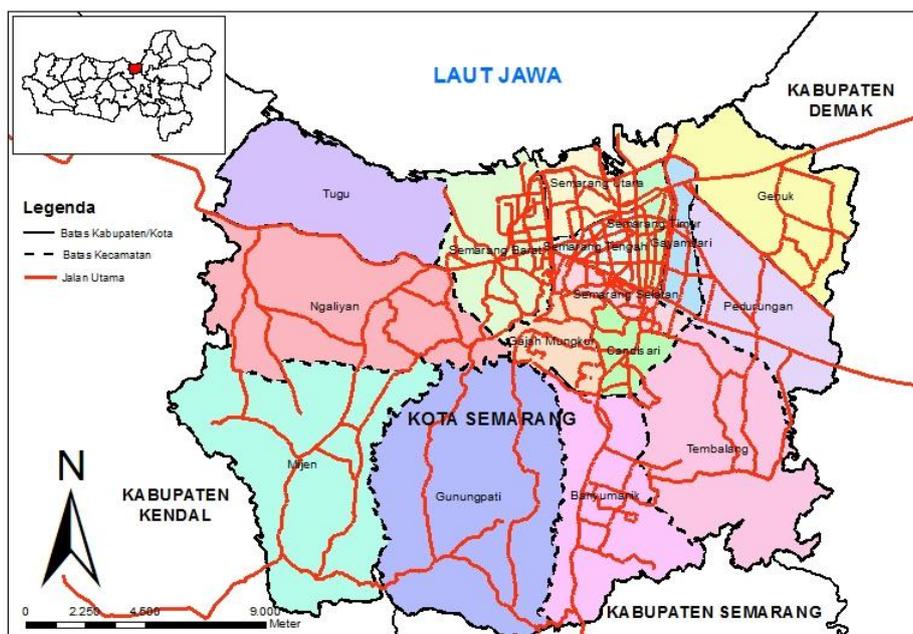
Ruang lingkup wilayah yang diambil pada penelitian ini, yaitu wilayah Kota Semarang dengan unit penelitian terkecil yaitu kecamatan. Kota Semarang merupakan ibukota Jawa Tengah yang terletak di bagian Utara Pulau Jawa. Selain itu, Kota Semarang juga merupakan pusat dari kawasan kota satelit Kedungsepur (Kendal, Demak, Ungaran, Semarang, Purwodadi). Kota Semarang pun juga berada di posisi strategis karena dilewati oleh Jalur Pantura yang merupakan salah satu Jalan Nasional dan teramai di Indonesia pada umumnya dan terutama di Pulau Jawa pada khususnya. Berikut merupakan letak Kota Semarang secara geografis, yaitu berbatasan dengan

Utara : Laut Jawa

Timur : Kabupaten Demak

Selatan : Kabupaten Semarang

Barat : Kabupaten Kendal



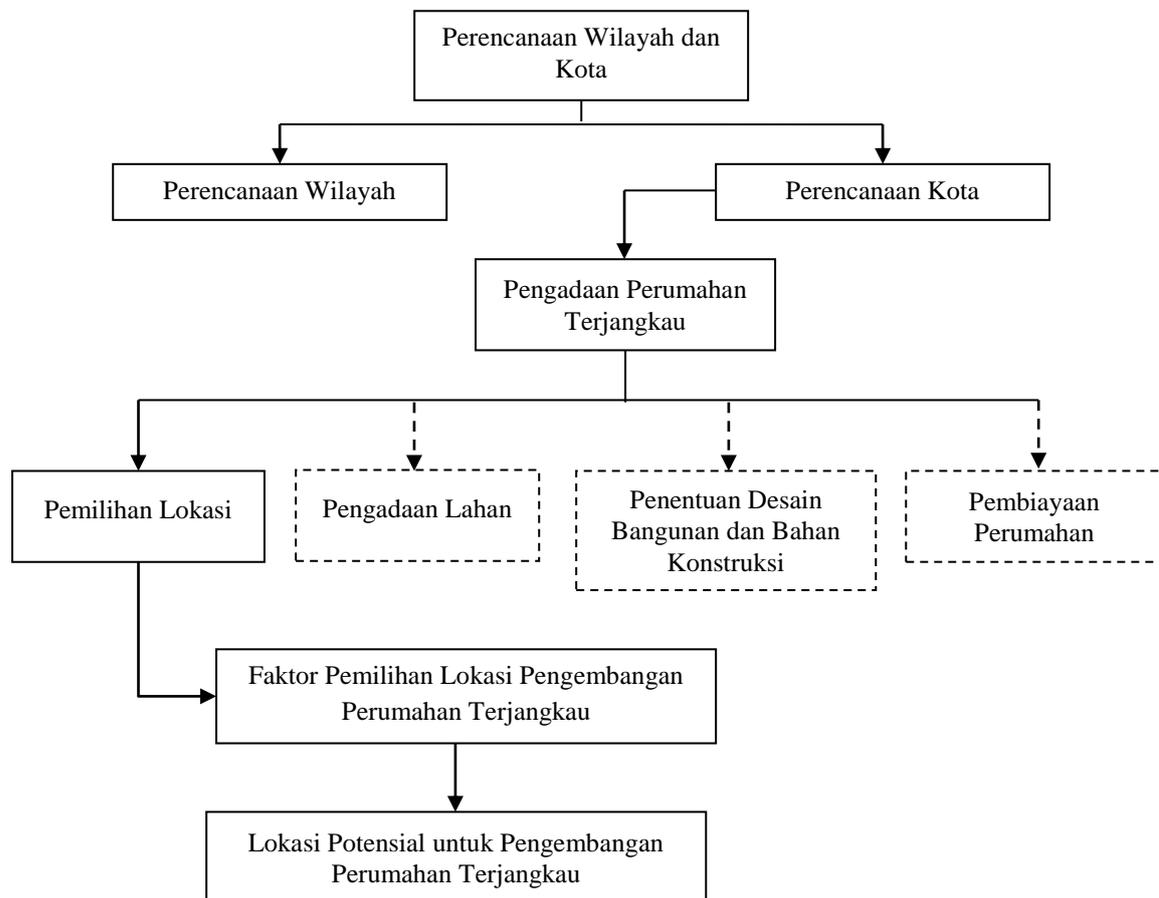
**Gambar 1. 1**  
**Peta Administrasi Kota Semarang**

Administrasi Kota Semarang terbagi ke dalam 16 kecamatan antara lain Kecamatan Genuk, Pedurungan, Gayamsari, Semarang Utara, Semarang Timur, Semarang Tengah, Semarang Barat, Semarang Selatan, Gajahmungkur, Candisari, Tembalang, Banyumanik, Gunungpati, Mijen, Ngaliyan, dan Kecamatan Tugu. Setiap kecamatan di Kota Semarang memiliki kondisi fisik, ekonomi, sosial dan budaya yang cukup beragam. Sehingga dalam pengembangan wilayahnya, setiap kecamatan memiliki arahan yang berbeda. Hal ini diatur dalam RTRW Kota Semarang dengan dibentuknya kebijakan pembagian BWK atau Bagian

Wilayah Kota. BWK inilah yang menjadi pakem dalam mengeksplor potensi wilayah di Kota Semarang dan melindungi lingkungan agar sesuai dengan fungsi peruntukannya.

### 1.5. Posisi Penelitian

Perencanaan Wilayah dan Kota merupakan multidisiplin ilmu dalam perencanaan suatu ruang. Menurut lingkupnya, perencanaan dibagi menjadi 2 aspek yaitu perencanaan wilayah dan perencanaan kota. Lingkup penelitian ini yaitu berfokus pada perencanaan pengembangan perkotaan dengan permasalahan yang dibahas yaitu mengenai perumahan perkotaan, khususnya pengadaan perumahan terjangkau. Pengadaan perumahan terjangkau terdiri dari beberapa tahap, yaitu pemilihan lokasi, proses pengadaan lahan, penentuan desai bangunan dan bahan konstruksi, serta tahap pembiayaan perumahan. Pada penelitian ini, fokus yang akan dibahas yaitu pada lingkup pemilihan lokasi yang sesuai dari segi keterjangkauan terhadap sarana prasarana maupun terjangkau dari segi harga, utamanya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).



Sumber: Penulis, 2017

**Gambar 1. 2**  
**Posisi Penelitian**

### 1.6. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian “Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau di Kota Semarang” antara lain:

1. Memperkaya wawasan mengenai ketersediaan lahan perkotaan dan lokasi yang potensial untuk dikembangkan menjadi perumahan terjangkau untuk MBR.
2. Sebagai masukan bagi pemerintah dalam mengembangkan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

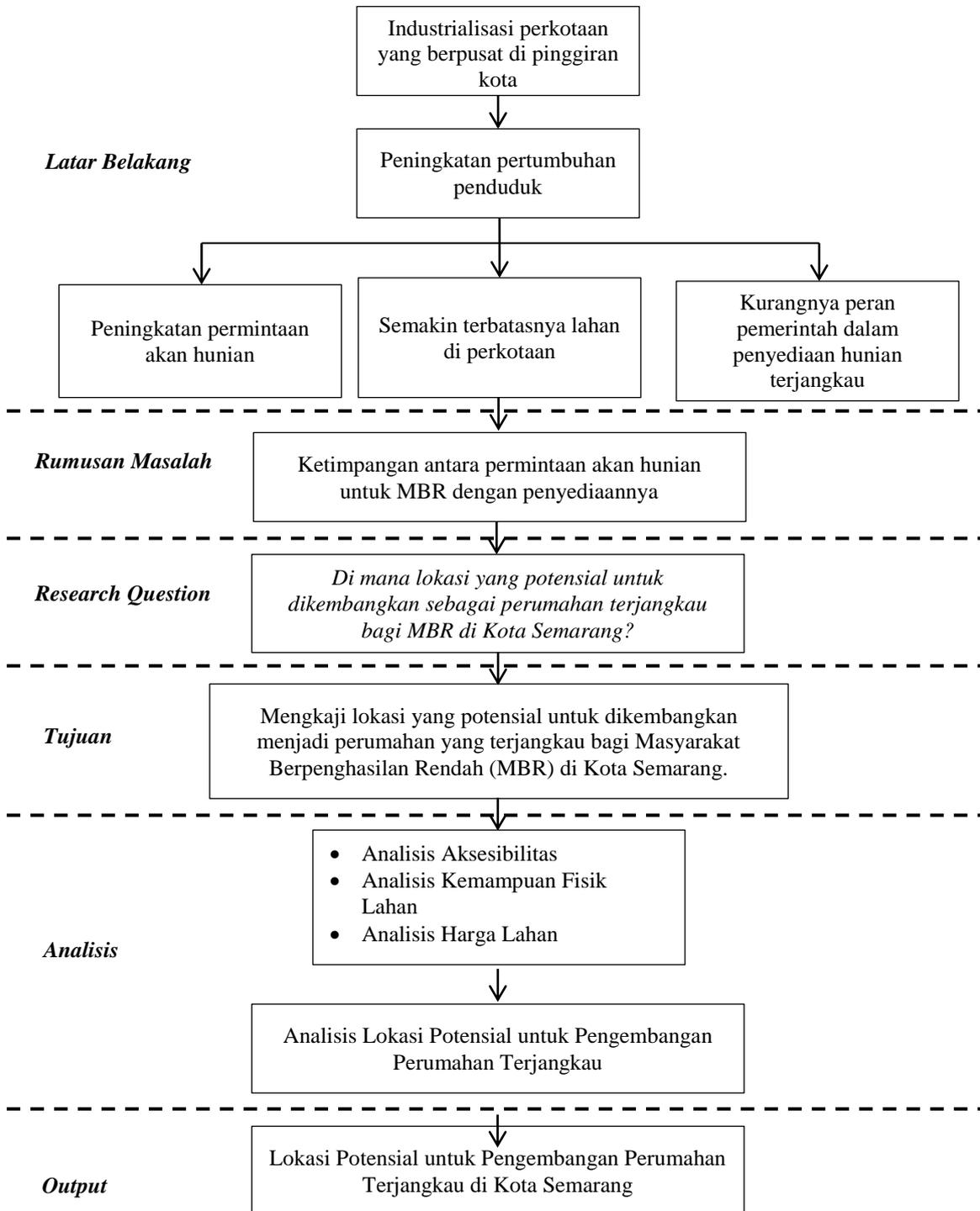
### 1.7. Penelitian Sebelumnya

Pada subbab ini berisikan perbandingan penelitian ini terhadap penelitian lain yang pernah ada sebelumnya. Penelitian lain tersebut merupakan penelitian yang memiliki tema hampir serupa dengan penelitian ini. Tujuannya adalah untuk memperjelas keaslian penelitian ini terhadap penelitian-penelitian sebelumnya. Berikut merupakan tabel penelitian sebelumnya tersebut:

**Tabel I. 1**  
**Penelitian Sebelumnya**

No.	Nama, Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Penelitian
1	Arnab Jana, Ronita Bardhan, Sayantani Sarkar, Vaibhav Kumar, 2016	Framework to assess and locate affordable and accessible housing for developing nations: Empirical evidences from Mumbai	Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikasi kesenjangan dalam perencanaan perumahan terjangkau dan menyoroti pentingnya aksesibilitas dalam perencanaan perumahan terjangkau.</li> <li>• Mengkaji kerangka metode dalam menilai secara cepat kawasan potensial untuk pengembangan perumahan terjangkau menggunakan basis data open source Google API dengan menggunakan teknik SIG.</li> </ul>
1	Adiyanti Annisa Istikhomah, 2016	Alternatif Lokasi Perumahan Bagi Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan	Kualitatif dan Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengidentifikasi kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan untuk dikembangkan menjadi perumahan terjangkau</li> <li>• mencari lokasi yang sesuai untuk dikembangkan menjadi perumahan untuk MBR di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan Kota Semarang.</li> </ul>
3.	Maman Hilman, 2008	Model Lokasi Perumahan Berkelanjutan: Studi Kasus Wilayah Gedebage Bandung	Kuantitatif	Faktor-faktor dominan dalam pemilihan lokasi perumahan di Wilayah Gedebage Bandung menurut pertimbangan <i>stakeholders</i>

## 1.8. Kerangka Pikir



Sumber: Penulis, 2017

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

## **1.9. Metode Penelitian**

Pada penelitian ini metode yang digunakan dibagi ke dalam dua jenis, yaitu metode pengumpulan data dan metode analisis data. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu metode pengumpulan data sekunder. Sedangkan untuk metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa pendekatan kuantitatif berupa permodelan spasial yang menyajikan gambaran kondisi nyata di lapangan dan analisis deskriptif. Penelitian kuantitatif sering dikonseptualisasikan sebagai penelitian yang mempunyai suatu struktur logika di mana teori menentukan problem yang dinyatakan oleh peneliti itu sendiri dalam bentuk hipotesis yang ditarik dari teori-teori umum (Slamet, 2008:13).

### **1.9.1. Metode Pengumpulan Data**

#### *1.9.1.1. Teknik Pengumpulan Data*

Berdasarkan jenis data yang diperlukan, Sarwono (2006) membedakan penelitian menjadi dua jenis yaitu 1) penelitian primer yang membutuhkan data atau informasi dari sumber pertama, atau yang disebut responden, dan 2) penelitian sekunder yang menggunakan bahan bukan dari sumber pertama sebagai sarana untuk memperoleh data atau informasi untuk menjawab masalah yang diteliti. Pada penelitian ini data yang dibutuhkan yaitu data sekunder. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan melakukan survei terhadap instansi-instansi terkait yang menyediakan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Instansi-instansi terkait penelitian ini antara lain BPS Kota Semarang, Bappeda Kota Semarang, Dinas PU Kota Semarang, dan BPN Kota Semarang.

### 1.9.1.2. *Kebutuhan Data*

Kebutuhan data merupakan suatu instrumen yang paling penting dalam melakukan penelitian. Kebutuhan data dapat disajikan dengan menggunakan tabel yang terdiri dari kolom yang memberikan informasi terkait tujuan pengambilan data, nama data, jenis data, sumber data, tahun data, dan teknik pengumpulan data. Lingkup data yang akan dikumpulkan pada penelitian ini yaitu Kota Semarang.

**Tabel I. 2**  
**Kebutuhan Data**

No	Analisis	Data	Jenis Data	Sumber Data	Tahun Data	Teknik Pengumpulan Data
1.	Menganalisa Lokasi Potensial untuk Pengembangan Perumahan Terjangkau	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peta Jalan Utama Kota Semarang</li> <li>• Lokasi Sarana Pendidikan Kota Semarang</li> <li>• Lokasi Rumah Sakit dan Puskesmas Kota Semarang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bappeda Kota Semarang</li> <li>• Dinas Pendidikan Kota Semarang</li> </ul>	Terbaru	Telaah Dokumen
		Kemampuan Fisik Lahan	• Peta Kelerengan Kota Semarang	• Bappeda Kota Semarang	2011	Telaah Dokumen
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peta Banjir Kota Semarang</li> <li>• Peta Penurunan Muka Tanah Kota Semarang</li> <li>• Peta Gerakan Tanah Kota Semarang</li> </ul>	• Bappeda Kota Semarang	2011	Telaah Dokumen
		Harga Lahan	• Zona Nilai Tanah (ZNT) Kota Semarang	• BPN Kota Semarang	2014	Telaah Dokumen

Sumber: Penulis, 2017

### 1.9.2. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data yaitu dengan metode pendekatan kuantitatif yang terbagi menjadi 3 jenis analisis, antara lain:

#### 1. Analisis Spasial

Analisis spasial merupakan suatu analisis yang berupa penggambaran keadaan atau fenomena tertentu dari suatu ruang pada lingkup tertentu. Analisis spasial dilakukan dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG). Pada analisis spasial terdapat tiga tahapan umum yaitu (1) Analisis visual: untuk menjelaskan keterkaitan objek dan fenomena pada ruang, (2) Operasi spasial: pengolahan data menggunakan algoritma perhitungan geometris terhadap objek spasial, dan (3) Permodelan spasial: penggambaran matematis tentang struktur dari sebuah fenomena keruangan. Pada penelitian ini analisis spasial digunakan untuk mencari lokasi yang mendukung untuk perumahan dan lahan yang dapat dikembangkan untuk perumahan terjangkau sehingga dapat menentukan lahan potensial untuk pengembangan perumahan terjangkau. Analisis spasial pada penelitian ini sebagian besar akan memanfaatkan fungsi *buffer* dan fungsi *overlay* baik pada data vektor dengan menggunakan alat analisis *union* maupun pada data raster dengan menggunakan *weighted overlay* untuk mengolah data. Variabel yang digunakan dalam analisis ini antara lain variabel aksesibilitas, kemampuan fisik lahan, dan keterjangkauan harga lahan dengan masing-masing sub variabelnya yaitu keterjangkauan terhadap jalan umum dan keterjangkauan terhadap sarana pada variabel aksesibilitas, serta kelerengan dan kerawanan bencana pada variabel kemampuan fisik lahan.

#### 2. Analisis Cluster

Analisis cluster merupakan analisis peubah ganda yang digunakan untuk mengelompokkan obyek-obyek berdasarkan kesamaan karakteristik di antara obyek-obyek tersebut sehingga obyek-obyek yang berada dalam satu cluster atau kelompok akan mempunyai kemiripan satu sama lain. Hasil pengelompokan tersebut berguna dalam pendugaan, pengidentifikasian, dan penentuan hipotesis awal. Dalam pembentukan cluster, terdapat dua metode yang dapat digunakan, yaitu metode hierarki dan non hierarki. Metode hierarki yaitu membagi himpunan data ke dalam sub cluster tetapi terjadi *overlap* atau saling berpotongan sehingga setiap obyek data dapat berada dalam sub cluster lain. Sedangkan metode non-hierarki yaitu membagi himpunan obyek data ke dalam sub-himpunan (*cluster*) yang tidak *overlap*, sehingga setiap obyek data berada dalam satu cluster.

Pada kajian ini, untuk menentukan lokasi potensial untuk pengembangan perumahan terjangkau di Kota Semarang, digunakan analisis *cluster* non-hierarkhis yang mengelompokkan kesesuaian lokasi terhadap kriteria yang telah ditentukan ke dalam 3 skala yang dapat berfungsi sebagai besaran skor, yaitu sesuai (3), kurang sesuai (2), dan tidak sesuai (1). Namun pada variabel utama yaitu pada variabel kemampuan fisik lahan dan harga lahan, skor yang diberikan pada skala tidak sesuai bukan lagi 1 namun *restricted* yang apabila diterjemahkan ke dalam angka senilai dengan 0. Penentuan skor tersebut didasarkan pada toleransi kesesuaian variabel tersebut terhadap kriteria yang dibutuhkan.

➤ Analisis Keterjangkauan terhadap Jalan Utama

Klasifikasi	Skor
Jarak ke jalan utama dekat	3
Jarak ke jalan utama cukup dekat	2
Jarak ke jalan utama jauh	1

➤ Analisis Keterjangkauan Sarana

Klasifikasi	Skor
Jarak ke sarana dekat	3
Jarak ke sarana cukup dekat	2
Jarak ke jalan utama jauh	1

➤ Analisis Kelerengan

Klasifikasi	Skor
Kelerengan datar	3
Kelerengan landai	2
Kelerengan terjal – curam	1

➤ Analisis Kerawanan Bencana

Klasifikasi	Skor
Tidak rawan	3
Kerawanan rendah	2
Kerawanan sedang – tinggi	1

➤ Analisis Aksesibilitas

<b>Jumlah Skor</b>	<b><i>Scale Value</i></b>
9 – 12	3
7 – 9	2
< 7	1

➤ Analisis Kemampuan Fisik Lahan

<b>Jumlah Skor</b>	<b><i>Scale Value</i></b>
11 – 12	3
9 – 10	2
< 9	<i>Restricted</i>

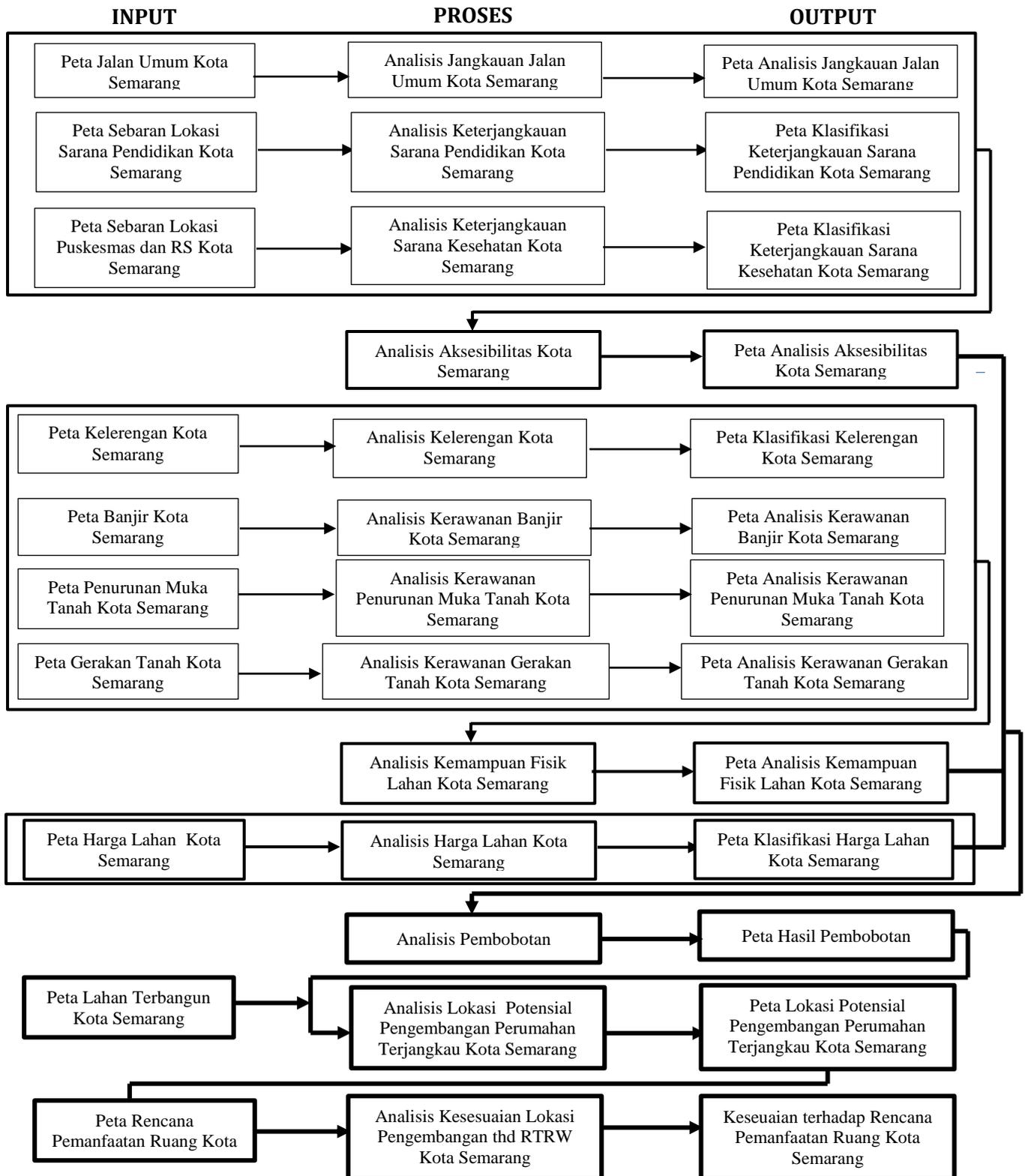
➤ Analisis Harga Lahan

<b>Klasifikasi</b>	<b><i>Scale Value</i></b>
Harga lahan murah	3
Harga lahan sedang	2
Harga lahan mahal	<i>Restricted</i>

### 3. Analisis Deskriptif

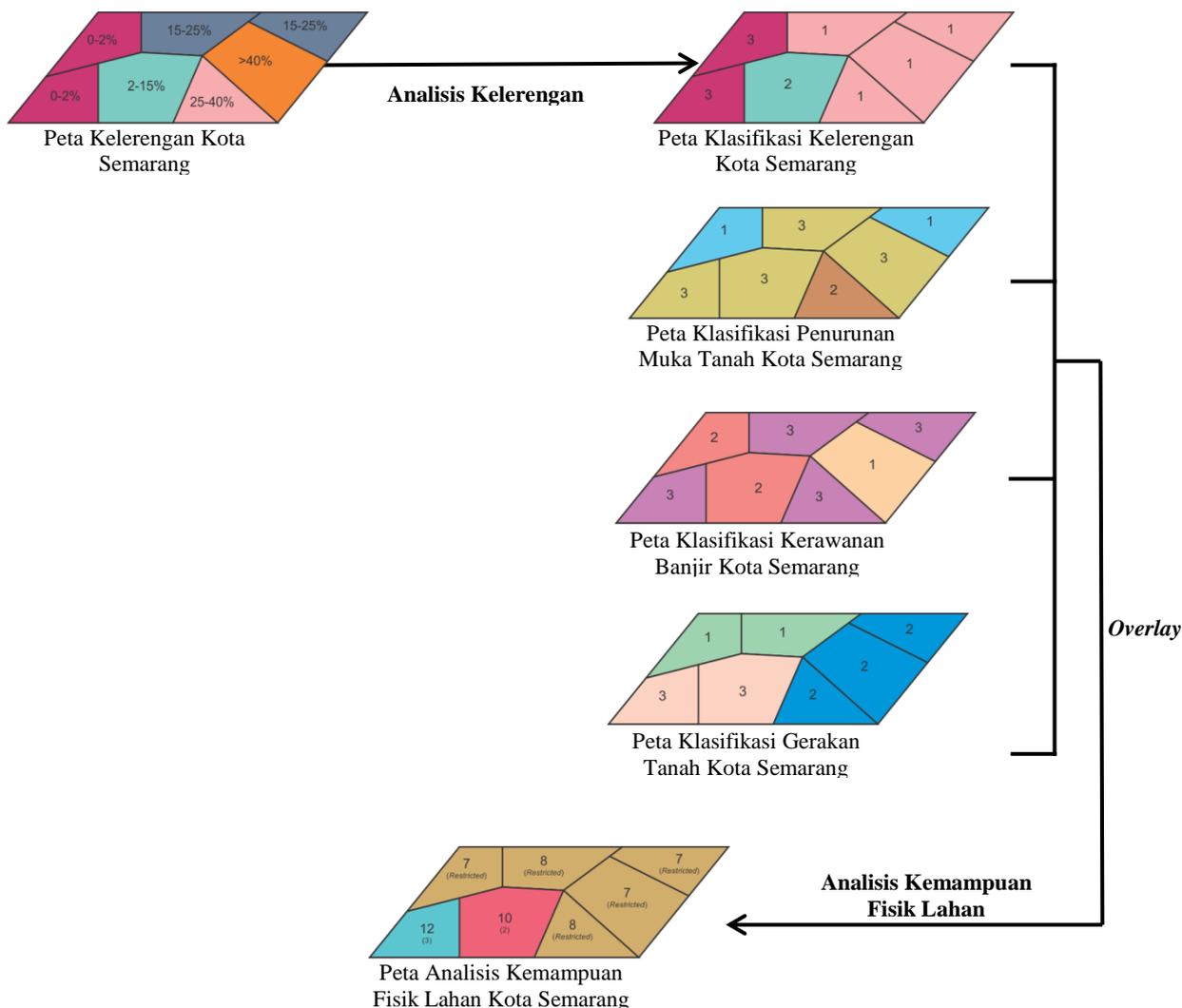
Analisis deskriptif kuantitatif yaitu menafsirkan dan menjabarkan hasil dari pengolahan data, baik data yang diperoleh dari observasi lapangan (primer) maupun data-data sekunder. Analisis deskriptif merupakan bentuk analisis data penelitian untuk menguji generalisasi hasil penelitian berdasarkan satu sampel (Siregar, 2012: 221). Hasil dari analisis deskriptif dalam penyajiannya dapat menggunakan tabel dan grafik.

**1.10. Kerangka Analisis**



Sumber: Penulis, 2017

**Gambar 1. 4**  
**Kerangka Analisis**



Sumber: Penulis, 2017

**Gambar 1. 5**  
**Gambaran Proses Analisis**

### 1.11. Sistematika Penulisan

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah, posisi penelitian, penelitian sebelumnya, kerangka pikir, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II LITERATUR KAJIAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PERUMAHAN TERJANGKAU**

Pada bab ini berisikan kajian mengenai teori-teori yang berhubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), rumah terjangkau, dan faktor-faktor yang menjadi

pertimbangan dalam menentukan lokasi pengembangan perumahan terjangkau.

### **BAB III GAMBARAN UMUM KOTA SEMARANG**

Pada bab ini menjelaskan gambaran mengenai lokasi penelitian seperti karakteristik fisik Kota Semarang seperti kelerengan Kota Semarang, kebencanaan Kota Semarang, sarana di Kota Semarang, serta harga lahan Kota Semarang.

### **BAB IV ANALISIS LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PERUMAHAN TERJANGKAU**

Bab ini berisikan mengenai analisis faktor-faktor pertimbangan penentuan lokasi potensial untuk pengembangan perumahan seperti analisis aksesibilitas, analisis kelerengan, analisis kerawanan bencana, analisis keterjangkauan sarana, serta analisis harga lahan di Kota Semarang. Selain itu hasil analisis tersebut dibandingkan dengan peta lahan terbangun Kota Semarang dan Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Semarang yang berupa analisis kesesuaian terhadap Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Semarang.

### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Bab ini berisikan penarikan kesimpulan dari hasil penelitian serta memberikan rekomendasi.