

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai fungsi sebagai tempat berlindung, tempat istirahat dan pencerminan tata nilai pribadi penghuninya (Budihardjo,1998:55). Dalam hal kebutuhan sosial, rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar (Budihardjo,1998:57). Namun, peran rumah lambat laun semakin berkembang bukan hanya sebagai tempat untuk hidup, tetapi sudah harus dapat menyumbang pengembangan pribadi bagi setiap penghuninya, melalui hobi, minat nyepi dan lain-lain, sebagai cerminan ekspresi diri, realisasi diri dan jati diri. Kebutuhan akan tempat tinggal di perkotaan semakin meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk yang mempengaruhi pertumbuhan pembangunan perumahan yang semakin meningkat secara terus-menerus khususnya di perkotaan.

Berdasarkan penelitian Fadjar Hari Mardiansjah,dkk. (2015) salah satu kota yang memiliki perkembangan pesat pada aspek demografi, adalah Kota Semarang yang terjadi baik secara alamiah maupun melalui proses urbanisasi. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, semakin meningkat pula kebutuhan akan rumah. Fenomena tersebut berdampak pada pembangunan perumahan dalam ketersediaan lahan untuk lokasi perumahan. Semakin meningkatnya kebutuhan akan perumahan perkotaan tidak didukung oleh ketersediaan lahan yang mencukupi di tengah perkotaan sehingga para *developer* atau pun pemerintah membangun perumahan dengan memperluas wilayah sampai ke bagian pinggiran kota. Berdasarkan data penyebaran perumahan di Kota Semarang (REI, 2016) para pengembang swasta banyak membangun perumahan di kawasan pinggiran kota yang berfokus untuk golongan menengah ke atas. Seiring dengan dinamika pertumbuhan ekonomi global, rumah bukan hanya sebagai sarana pemenuhan kebutuhan, namun sebagai bentuk identitas penghuni dan kepuasan dalam memiliki rumah tinggal. Para pengembang swasta melihat fenomena tersebut sebagai peluang dan membangun perumahan dengan fasilitas yang menarik di kawasan pinggiran. Pembangunan perumahan yang banyak dibangun oleh pengembang di pinggiran kota tersebut cenderung menjadi pusat perhatian oleh masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas. Masyarakat dengan golongan ekonomi tersebut tertarik dengan fasilitas yang ditawarkan oleh pihak pengembang. Faktor fasilitas tersebut menjadi salah satu alasan pemilihan rumah tinggal. Salah satu wilayah pinggiran Kota Semarang yang menjadi sasaran pembangunan perumahan adalah Kecamatan Tembalang.

Kecamatan Tembalang merupakan kawasan pinggiran Kota Semarang yang dijadikan salah satu sasaran dalam pengembangan perkotaan terutama dalam bidang perumahan. Berdasarkan BWK VI Kecamatan Tembalang termasuk kawasan yang dikhususkan pada pendidikan dan perumahan. Pembangunan perumahan semakin meningkat diawali dengan adanya pengembang perumahan swasta yang menawarkan perumahan dengan tipe cluster pada Kecamatan Tembalang. Produk perumahan dari para investor swasta mengikuti tren ataupun gaya hidup (*lifestyle*) masyarakat modern yang cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga (*club house*), keamanan, rekreasi di dalam satu kawasan dengan sistem satu pintu akses keluar masuk. Adapun kawasan perumahan untuk golongan menengah ke atas yang sudah berkembang dan jadi bidikan pencari hunian golongan keluarga berpendapatan menengah tinggi, di antaranya Tamansari Hills.

Perumahan Tamansari Hills merupakan salah satu perumahan di Kelurahan Mangunharjo yang paling lama berdiri, yaitu sejak tahun 2008 dan didirikan oleh salah satu pengembang BUMN yaitu PT Wika Realty. Tamansari hills memiliki luas sebesar 12 Ha yang terdiri dari 4 cluster hunian, dan 1 cluster komersial yang dilengkapi dengan beberapa fasilitas seperti club house dan masjid sebagai sarana peribadatan. Perkembangan pembangunan perumahan disekitar perumahan Tamansari Hills didominasi oleh perumahan yang ditujukan untuk menengah ke atas, seperti perumahan Pandanaran Hills, Citra Grand City of Festival, dan sebagainya. Namun, perumahan Tamansari Hills merupakan perumahan yang paling lama berdiri dan sebagian besar unit rumah yang dimiliki sudah dihuni. Lokasi Kelurahan Mangunharjo menjadi salah satu pilihan developer membangun perumahan semenjak terbangunnya jalan alternatif yang menghubungkan Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Banyumanik dan beberapa kelurahan lainnya untuk menuju kawasan pusat Kota Semarang. Walaupun dibangunnya jalan pintas tersebut bukan berarti jarak dari kelurahan menuju kawasan pusat termasuk dekat dan lokasi perumahan yang cenderung jauh dari pusat kota tidak menghalangi para konsumen dalam memilih rumah tinggal di perumahan tersebut. Selain keterjangkauan lokasi perumahan dengan kawasan pusat yang menjadi latar belakang dalam permasalahan, lokasi perumahan cukup mewah tersebut terbangun berdampingan dengan beberapa kawasan non menengah ke atas (bukan kawasan eksklusif khusus golongan menengah ke atas) juga menjadi salah satu hal yang mendukung penelitian ini. Adanya hal-hal tersebut menarik perhatian peneliti untuk melakukan penelitian terhadap preferensi penghuni golongan menengah ke atas dalam memilih rumah tinggal khususnya di kawasan pinggiran dengan studi kasus Perumahan Tamansari Hills.

Adanya pilihan untuk menentukan lokasi tempat tinggal, menimbulkan beberapa pertanyaan penelitian yang salah satunya yaitu “Bagaimana preferensi penghuni golongan menengah ke atas dalam memilih dan menentukan rumah tinggal? dan faktor internal dan eksternal apa sajakah yang

mempengaruhi keputusan penghuni golongan menengah ke atas memilih Tamansari Hills sebagai tempat tinggal?”. Dalam penelitian ini, peneliti ingin mengidentifikasi faktor internal dan eksternal, serta ingin mengetahui faktor yang menjadi prioritas utama terhadap preferensi penghuni golongan menengah ke atas dalam memilih tempat tinggal di Perumahan Tamansari Hills. Prioritas faktor yang menjadi prioritas preferensi penghuni dalam memilih rumah tinggal ditentukan dan diurutkan berdasarkan nilai *mean* yang paling besar. Kemudian, faktor internal ditinjau dari variabel faktor yang terdapat dalam lingkungan dalam perumahan, seperti kelengkapan jaringan prasarana, fasilitas maupun nilai tambahan atau keuntungan lain yang diberikan oleh perumahan. Sedangkan yang dimaksud dengan faktor eksternal ditinjau dari faktor yang terdapat dari lingkungan luar perumahan dan keuntungan lain yang didapatkan oleh penghuni dari sekitar lingkungan perumahan, seperti sarana pendidikan, kesehatan, perdagangan yang tidak tersedia di dalam lingkungan Perumahan Tamansari Hills.

Berbagai penelitian preferensi pemilihan rumah tinggal telah dilakukan cenderung memilih studi kasus perumahan tingkat rendah untuk golongan masyarakat tidak mampu. Pada penelitian ini difokuskan pada penghuni perumahan golongan masyarakat menengah ke atas, hal tersebut dilihat dari fenomena pembangunan perumahan akan menengah ke atas yang semakin meningkat di Kota Semarang dan perekonomian masyarakat yang cenderung mengalami peningkatan. Pemilihan golongan menengah ke atas ditetapkan dari tingkat penghasilan masyarakat yang terdapat di Perumahan Tamansari Hills. Berdasarkan hasil penelitian pada Perumahan Tamansari Hills diketahui tingkat penghasilan penghuni > Rp 5.000.000 yang jika dibandingkan dengan UMR Kota Semarang sebesar Rp1.909.000 (Narkentransduk:2016) penghasilan penghuni perumahan Tamansari Hills lebih besar dibandingkan UMR. Oleh karena itu, berdasarkan data tersebut dapat dibilang penghuni Perumahan Tamansari Hills termasuk masyarakat golongan menengah ke atas. Penentuan akan penghuni golongan masyarakat menengah ke atas dilihat berdasarkan harga rumah yang ditawarkan dan kemampuan penghuni dalam membelinya. Pada akhirnya, hasil penelitian ini akan dibandingkan dengan beberapa studi kasus yang membahas tentang preferensi penghuni dalam memilih rumah tinggal sebagai ilmu tambahan bagi peneliti untuk melihat perbedaan preferensi, perbandingan tersebut dibandingkan berdasarkan dua golongan penghuni yaitu penghuni golongan menengah ke bawah dan penghuni golongan menengah ke atas.

1.2 Perumusan Masalah

Kecamatan Tembalang merupakan kawasan pinggiran (*hinterland*) Kota Semarang yang dijadikan salah satu sasaran dalam pengembangan perkotaan terutama dalam bidang perumahan. Berdasarkan BWK VI Kecamatan Tembalang termasuk kawasan yang dikhususkan pada pendidikan dan perumahan. Lokasi yang tergolong jauh dari pusat kota tidak menghalangi penghuni golongan menengah ke atas dalam memilih Kelurahan Mangunharjo menjadi tempat tinggal, kemudian lokasi

perumahan yang terbangun di wilayah yang bukan termasuk wilayah eksklusif juga tidak menghalangi penghuni golongan menengah ke atas menjadikan Perumahan Tamansari Hills menjadi tempat tinggal. Hal tersebut menarik untuk diteliti lebih jauh. Dari rumusan masalah tersebut menimbulkan beberapa pertanyaan penelitian (*research questions*) seperti berikut:

- Faktor internal dan eksternal apa sajakah yang mempengaruhi keputusan penghuni memilih Tamansari Hills sebagai tempat tinggal?
- Bagaimana preferensi penghuni golongan menengah ke atas dalam memilih dan menentukan rumah tinggal?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang ingin dicapai berdasarkan latar belakang yang telah dirumuskan pada penelitian ini adalah **mengetahui preferensi penghuni golongan menengah ke atas di Perumahan Tamansari Hills dalam memilih rumah tinggal yang terdiri dari faktor internal dan eksternal**. Dalam konteks ini penghuni merupakan penghuni Perumahan Tamansari Hills yang merupakan golongan menengah ke atas dan memiliki jumlah penghasilan > Rp.5.000.000. Sedangkan, faktor internal dimaksud dengan variabel faktor yang terdapat dalam lingkungan dalam perumahan, seperti kelengkapan jaringan prasarana, fasilitas maupun nilai tambahan atau keuntungan lain yang diberikan oleh perumahan. Kemudian, faktor eksternal adalah variabel faktor yang berasal dari keuntungan lingkungan luar perumahan.

1.4 Sasaran Penelitian

Sasaran dari penelitian yang ingin dicapai berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni Perumahan Tamansari Hills
- Mengidentifikasi karakteristik hunian Perumahan Tamansari Hills
- Menganalisis faktor-faktor internal berdasarkan preferensi penghuni Perumahan Tamansari Hills dalam memilih rumah tinggal.
- Menganalisis faktor-faktor eksternal berdasarkan preferensi penghuni Perumahan Tamansari Hills dalam memilih rumah tinggal.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi:

- Pemerintah
Mengetahui informasi tentang penilaian dan preferensi, serta tingkat kepuasan masyarakat terhadap pemilihan akan tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan dari masyarakat. Selain itu, pemerintah juga mengetahui preferensi developer memilih kawasan hinterland

sebagai tempat pembangunan. Informasi tersebut dapat membantu pemerintah dalam mengembangkan kebijakan serta pengawasan dan pelaksanaan pembangunan.

- **Pengembang (*developer*)**

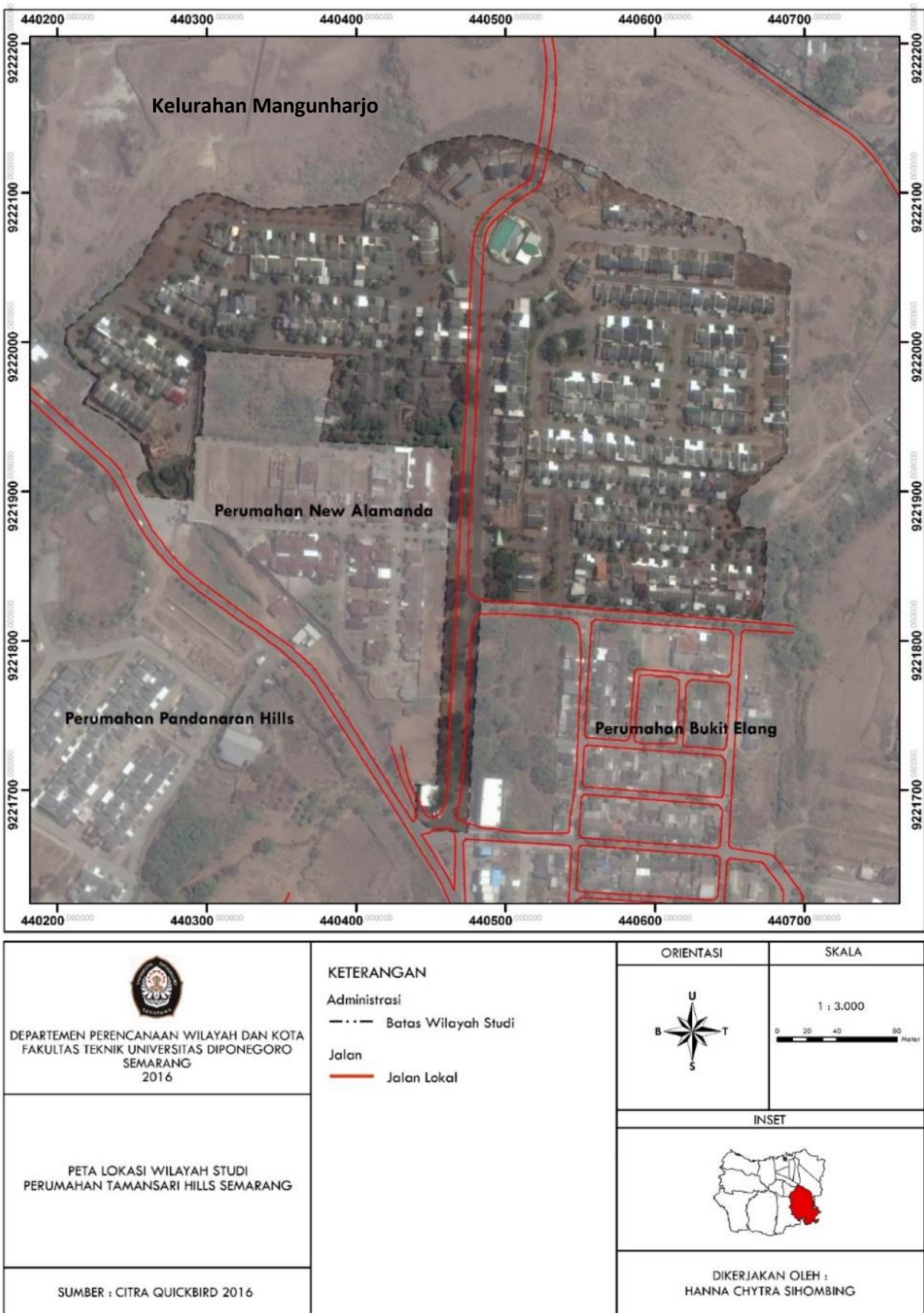
Pengembang akan mendapatkan informasi tentang preferensi dan penentuan pertimbangan konsumen dalam mengambil keputusan untuk memilih lokasi tempat tinggal dari banyaknya hunian yang ditawarkan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam meningkatkan kualitas perumahan yang telah dibangun oleh para developer untuk meningkatkan kepuasan para konsumen.

1.6 Ruang Lingkup

1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian untuk mengetahui preferensi masyarakat golongan menengah ke atas dalam memilih tempat tinggal adalah perumahan Tamansari Hills yang terletak di wilayah Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang. Pemilihan lokasi Perumahan Tamansari Hills sebagai studi kasus dikarenakan merupakan perumahan menengah ke atas yang paling lama berdiri Kelurahan Mangunharjo. Perumahan Tamansari Hills berdiri pada tahun 2008 dan didirikan oleh pengembang PT Wika Realty yang merupakan salah satu pengembang BUMN. Selain perumahan Tamansari Hills terdapat perumahan lain yang berdampingan dengan kawasan wilayah studi kasus, namun perumahan tersebut masih baru berdiri pada tahun 2010 dan 2014 yang memiliki unit rumah lebih banyak dari Tamansari Hills tetapi sedikit penghuni.

Kelurahan Mangunharjo merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Tembalang yang sedang berkembang dibagian perumahan. Banyak para pengembang yang mendirikan perumahan di kelurahan tersebut karena lokasi yang cukup strategis menuju kawasan pendidikan (UNDIP) maupun sarana rekreasi seperti Java Mall. Semenjak dibangunnya jalan alternatif menuju kawasan pusat di Kelurahan Mangunharjo memberikan dampak perkembangan pada kelurahan tersebut karena sering dilalui oleh masyarakat yang berasal dari berbagai kelurahan di Kecamatan Tembalang maupun Kecamatan banyumanik. Adanya jalan alternatif tersebut bukan berarti jarak dari perumahan menuju kawasan pusat termasuk dekat dan lokasi perumahan yang cenderung jauh dari pusat kota tersebut tidak menghalangi para konsumen dalam memilih perumahan Tamansari Hills menjadi tempat tinggal. Selain itu, lokasi perumahan Tamansari Hills terbangun berdampingan dengan beberapa kawasan non menengah ke atas (bukan kawasan eksklusif khusus golongan menengah ke atas). Adanya hal-hal tersebut menarik perhatian peneliti untuk melakukan penelitian terhadap preferensi penghuni golongan menengah ke atas dalam memilih rumah tinggal khususnya di kawasan pinggiran dengan studi kasus Perumahan Tamansari Hills. Adapun lokasi wilayah penelitian dapat dilihat pada gambar 1.1.



Sumber: Citra Quickbird Kota Semarang, 2016

Gambar 1.1
Lokasi Wilayah Studi Penelitian (Tamansari Hills)

1.6.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi pada penelitian ini berfungsi untuk memberikan batasan dalam penelitian yang digunakan sebagai arahan bagi peneliti. Ruang lingkup materi untuk penelitian yang berjudul Preferensi Penghuni Golongan Menengah ke Atas dalam memilih rumah tinggal (Studi Kasus: Perumahan Tamansari Hills) di wilayah Kelurahan Mangunharjo digunakan untuk mengetahui keinginan dan pendapat masyarakat yang dapat dijadikan rekomendasi untuk pemerintah dan para pengembang. Penyusunan laporan ini berfokus pada identifikasi preferensi penghuni golongan menengah ke atas yang memiliki ruang lingkup materi penelitian sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni Perumahan Tamansari Hills
Pada hal ini dilakukan dengan mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi dengan melihat mata pencaharian penghuni, penghasilan penghuni, lokasi bekerja, usia penghuni, serta tingkat pendidikan penghuni.
2. Mengidentifikasi karakteristik hunian Perumahan Tamansari Hills
Pada hal ini dilakukan dengan mengidentifikasi kondisi hunian dengan melihat jumlah anggota keluarga penghuni, status kepemilikan rumah, cara pembelian rumah, lama bermukim serta lokasi hunian sebelumnya dan alasan pindah ke Perumahan Tamansari Hills.
3. Menganalisis faktor-faktor internal berdasarkan preferensi penghuni golongan menengah ke atas Perumahan Tamansari Hills dalam memilih rumah tinggal.
Pada hal ini dilakukan dengan mengidentifikasi faktor internal berdasarkan preferensi penghuni golongan menengah ke atas dengan melihat faktor yang berasal dari dalam lingkungan perumahan terhadap perasaan, sikap dan kepribadian individu, motivasi penghuni dan keadaan fisik dalam lingkungan perumahan.
4. Menganalisis faktor-faktor eksternal berdasarkan preferensi penghuni golongan menengah ke atas Perumahan Tamansari Hills dalam memilih rumah tinggal.
Pada hal ini dilakukan dengan mengidentifikasi faktor eksternal berdasarkan preferensi penghuni golongan menengah ke atas dengan melihat faktor yang berasal dari pengaruh luar lingkungan perumahan terhadap kebutuhan sekitar lingkungan perumahan.
5. Definisi Preferensi
Berdasarkan an English-Indonesian Dictionary yang disusun oleh John M. Echols dan Hassan Shadily, preferensi (preference) merupakan kata benda (noun) yang berasal dari kata sifat (adjective) prefer (lebih menyukai) yang artinya lebih ditekankan pada pilihan seseorang terhadap suatu objek yang lebih mereka sukai dibandingkan dengan objek yang lainnya berdasarkan penilaian-penilaian objektifnya.

1.7 Keaslian Penelitian

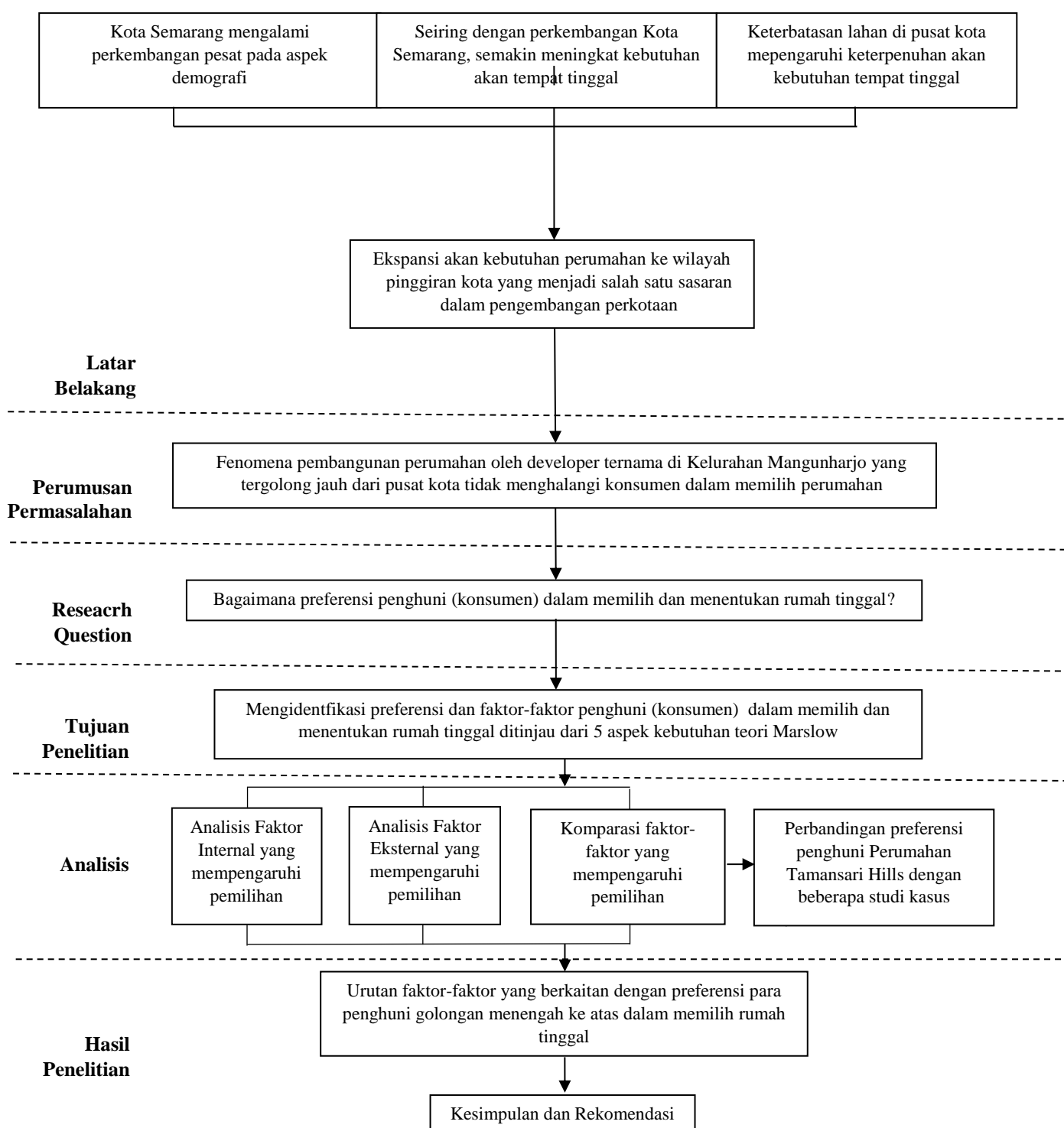
Untuk menjawab keaslian penelitian terkait tema preferensi masyarakat memilih tempat tinggal, terdapat beberapa penelitian dengan tema yang sama namun ada perbedaan yang jelas fokus pembahasannya yang diteliti. Berikut adalah beberapa penelitian yang membahas tema yang sama.

Tabel I.1
Keaslian Penelitian

No	Judul	Nama Penulis	Tujuan Penelitian	Metode	Tahun
1	Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas	Ratna Aurelia	<ul style="list-style-type: none"> • Mengidentifikasi karakteristik perumahan di Kota Semarang bagian atas ditinjau dari kondisi fisik, ekonomi dan segmen pasar • Menganalisis faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan di Kota Semarang bagian atas • Menganalisis prioritas faktor-faktor pemilihan lokasi perumahan yang mempengaruhi pengembang • Menganalisis perbandingan dan kebijakan pemerintah mengenai penentuan lokasi perumahan 	Metode penelitian deskriptif yang digolongkan dalam penelitian survei	2009
2	Preferensi Penghuni Kawasan Perumahan Kota Wisata Cibubur dan Limus Pratama Regency terhadap fasilitas pendidikan	Anna Yuniarti	<ul style="list-style-type: none"> • Mengetahui preferensi penghuni kawasan Perumahan Kota Wisata dan Limus Pratama Regency dalam memilih dan menentukan fasilitas pendidikan • Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi fasilitas pendidikan 	Metode penelitian kuantitatif dengan menganalisis pengukuran secara kuantitas terhadap variabel yang dikaji atau dianalisis.	2010
3	Preferensi Penghuni dalam memilih rumah tinggal (Studi Kasus: Komplek Perumahan Cemara Asri)	Sherly Chandra	<ul style="list-style-type: none"> • Mengetahui dan mengidentifikasi preferensi penghuni dalam memilih dan menentukan rumah tinggal ditinjau dari pemenuhan kebutuhannya • Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan penghuni memilih suatu rumah tinggal 	Metode penelitian berupa deskriptif kualitatif dengan survey data sekunder dan data primer	2014

Sumber: Analisis Penyusun, 2016

1.8 Kerangka Pemikiran



Sumber: Analisis Penyusun, 2016

Gambar 1.2
Kerangka Pemikiran

1.9 Metodologi Penelitian

1.9.1 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2013:223) teknik pengumpulan data berdasarkan sumber datanya terbagi menjadi dua, yaitu sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer menggunakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data dan sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Selanjutnya berdasarkan teknik pengumpulan dapat dilakukan dengan interview (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan) dan gabungan ketiganya. Pada penelitian ini untuk sumber data primer menggunakan teknik observasi dan kuesioner.

Teknik pengumpulan data observasi merupakan teknik yang mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan kuesioner. Sustrisno Hadi dalam Sugiyono (2013,235) mengemukakan bahwa observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari pelbagai proses biologi dan psikologis. Pada penelitian ini teknik observasi akan digunakan untuk mengamati kondisi lapangan wilayah studi, seperti kondisi rumah, infrastruktur, sarana dan prasarana perumahan. Selanjutnya teknik pengumpulan data kuesioner merupakan teknik pengumpulan data di mana partisipan/responden mengisi pertanyaan atau pernyataan kemudian setelah diisi dengan lengkap mengembalikan kepada peneliti (Sugiyono,2013:230). Pada penelitian kuesioner yang digunakan akan ditujukan kepada para penghuni perumahan terkait preferensi dalam memilih lokasi hunian.

Pada penelitian ini juga diperlukan data dari sumber sekunder yang merupakan data dokumen dan dapat diperoleh dari instansi terkait. Untuk memperoleh sumber data sekunder guna kelengkapan penelitian, peneliti melakukan teknik pengumpulan data pada instansi yang terkait, seperti PT Wika Realty dan REI Jawa Tengah. Teknik pengumpulan data untuk sumber sekunder adalah telaah dokumen. Untuk data sekunder perbandingan preferensi penghuni diambil dari hasil penelitian sebelumnya pada Perpustakaan Planologi Undip.

1.9.2 Kebutuhan Data

Kebutuhan data pada penelitian ini digunakan sebagai salah satu instrumen penelitian yang disajikan dengan menggunakan tabel yang terdiri dari kolom informasi terkait jenis data, nama data, sumber data, tahun data, jenis analisis dan teknik pengumpulan data. Pada tabel I.2 dijelaskan bahwa variabel penelitian digolongkan berdasarkan jenis analisis yang akan dilakukan. Jenis analisis yang akan dilakukan adalah analisis karakteristik sosial ekonomi penghuni perumahan tamansari hills, karakteristik hunian penghuni perumahan tamansari hills karakteristik penghuni Perumahan Tamansari Hills, preferensi penghuni dalam memilih rumah tinggal yang dibagi menjadi 2 faktor yaitu faktor internal dan eksternal. Berikut kebutuhan data pada penelitian ini:

Tabel I.2
Kebutuhan Data

No	Analisis	Variabel Penelitian	Data	Jenis Data	Sumber Data	Tahun Data	Teknik Pengumpulan Data
1.	Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Perumahan Tamansari Hills	Identifikasi karakteristik sosial dan ekonomi penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Usia Penghuni • Status Pernikahan • Tingkat Pendidikan • Mata Pencaharian (Pekerjaan) Penghuni • Penghasilan total per bulan • Pengeluaran total per bulan 	Primer	Penghuni Perumahan	2015	Kuesioner
2.	Karakteristik Hunian Perumahan Tamansari Hills	Identifikasi karakteristik hunian penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah Anggota Keluarga • Status kepemilikan rumah • Cara pembelian rumah • Lama bermukim • Lokasi hunian sebelumnya dan alasan pindah ke perumahan Tamansari Hills 	Primer	Penghuni Perumahan	2015	Kuesioner
3.	Faktor Internal Preferensi Penghuni	Identifikasi faktor internal masyarakat yang berkaitan dengan preferensi pemilihan lokasi hunian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lingkungan hunian yang aman 2. Kenyamanan Lingkungan Perumahan 	Primer	PT Wika Realty Penghuni Perumahan	2016	Wawancara Kuesioner

No	Analisis	Variabel Penelitian	Data	Jenis Data	Sumber Data	Tahun Data	Teknik Pengumpulan Data
			<ol style="list-style-type: none"> 3. Kebersihan Lingkungan Perumahan 4. Ketersediaan Prasarana seperti: <ul style="list-style-type: none"> • Jaringan air bersih • Jaringan pembuangan sanitasi dan drainase • Jaringan Persampahan • Jaringan Listrik 5. Lokasi rumah jauh dari pusat kebisingan 6. Pntu keluar masuk 1 akses 7. Ketersediaan lampu jalan 8. Ketersediaan fasilitas sosial (contoh: Sport Centre, Swimming Pool, Mushola) 9. Harga rumah yang mahal 10. Ketersediaan pilihan tipe rumah 11. Terletak di lokasi perumahan bergengsi 12. Propsek harga jual rumah baik 				

No	Analisis	Variabel Penelitian	Data	Jenis Data	Sumber Data	Tahun Data	Teknik Pengumpulan Data
			<p>13. Konsep Perumahan yang ditawarkan</p> <p>14. Desain rumah yang ditawarkan</p> <p>15. Nilai tambah dari lokasi perumahan</p>				
5.	Faktor Eksternal Preferensi Penghuni	Identifikasi faktor eksternal masyarakat yang berkaitan dengan preferensi pemilihan lokasi hunian	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan sarana dan prasarana di sekitar perumahan, seperti; • Sarana Pendidikan • Sarana Peribadatan • Sarana Pelayanan Kesehatan • Sarana Perdagangan • Saarana Pelayanan Perbankan • Kedekatan dengan lokasi tempat kerja 	Primer	Penghuni Perumahan	2016	Kuesioner
6.	Perbandingan dengan beberapa studi kasus	Identifikasi perbandingan preferensi penghuni Perumahan Tamansari Hills dengan preferensi penghuni beberapa studi kasus	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor-faktor terkait preferensi penghuni dalam memilih rumah tinggal pada Tugas Akhir Bagus Zakarya dan Sherly Chandra 	Sekunder	Tugas Akhir	2014 2015	Telaah Dokumen

Sumber: Analisis Penyusun, 2016

1.9.3 Metode dan Teknik Analisis Data

Menurut Sugiyono (2013:238) analisis data merupakan kegiatan setelah seluruh sumber data terkumpul. Dalam analisis data hal-hal yang dilakukan adalah mengumpulkan data berdasarkan variabel dan jenis responden. Teknik analisis data dalam penelitian kuantitatif menggunakan statistik. Terdapat dua macam statistik yang digunakan untuk analisis data dalam suatu penelitian, yaitu statistik deskriptif dan statistik inferensial. Pada penelitian ini akan digunakan statistik deskriptif sebagai salah satu teknik analisis. Teknik analisis statistik deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

Pada penelitian ini juga digunakan teknik analisis penskalaan dengan menggunakan skala likert. Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial yang dalam sebuah penelitian fenomena sosial dispesifikasikan oleh penelitian dan digunakan sebagai variabel penelitian (Sugiyono, 2013:168). Dalam pendekatan ini, variabel yang dijabarkan menjadi indikator variabel yang digunakan sebagai titik tolak untuk menyusun item-item instrumen yang dapat berupa pernyataan atau pertanyaan. Skala Likert melakukan pengukuran dengan mengurutkan dalam suatu tingkatan yang paling rendah sampai yang paling tinggi tanpa memberi nilai absolut. Dalam penelitian ini pernyataan respon dibagi atas 9 kategori yang menunjukkan derajat kesetujuan dan ketidaksetujuan. Nilai tertinggi diberikan (angka 9) kategori jawaban yang sesuai dengan persoalan penelitian, sedangkan nilai terendah (angka 1) kategori jawaban yang tidak sesuai dengan persoalan penelitian. Hasil dari setiap item instrument yang menggunakan skala likert mempunyai gradiasi dari sangat positif menjadi sangat negatif. Berikut tabel penentuan skor skala likert.

Tabel I.3
Penentuan Skor Skala Likert

Pendapat	Nilai	
	(+)	(-)
Sangat Setuju Sekali	9	1
Sangat Setuju	8	2
Setuju	7	3
Agak Setuju	6	4
Ragu-ragu	5	5
Agak Tidak Setuju	4	6
Tidak Setuju	3	7
Sangat Tidak Setuju	2	8
Sama sekali Tidak Setuju	1	9

Sumber: Analisis Peneliti, 2016

Dalam mengolah data hasil kuesioner akan dilakukan skoring berdasarkan kategori, seperti berikut:

Tabel I.4
Perhitungan Skoring per kategori

Kategori	Perhitungan Skoring	
	Nilai	Perhitungan Skoring (nilai x jumlah responden)
Sangat Setuju Sekali	9	657 (Tertinggi)
Sangat Setuju	8	584
Setuju	7	511
Agak Setuju	6	438
Ragu-ragu	5	365
Agak Tidak Setuju	4	292
Tidak Setuju	3	219
Sangat Tidak Setuju	2	146
Sama sekali Tidak Setuju	1	73 (Terendah)

Sumber: Analisis Peneliti, 2016

Selanjutnya, setelah didapatkan total perhitungan skoring terlebih dahulu dihitung jumlah skor ideal untuk seluruh item = $9 \times 73 = 657$ (Seandainya semuanya menjawab sangat setuju sekali). Kemudian dapat ditentukan persentasi skor dengan cara : **(Total skoring:657) x100%**. Berdasarkan rumus tersebut akan didapatkan persentase skor dari setiap faktor yang akan membantu dalam pengolahan dan penganalisan data.

Data-data yang diperoleh akan dihitung dan disusun berdasarkan kategori dari hasil persentase skoring masing-masing faktor. Kemudian data tersebut diubah ke dalam skala likert yang akan diolah dengan menggunakan Statistical Pacakge for the Social Sciences (SPSS). Pada pengolahan data menggunakan SPSS akan dihasilkan mean, median dan modus untuk mengetahui faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi preferensi penghuni dalam memilih rumah tinggal. Berikut adalah urutan nilai skoring dan mean berdasarkan kategori skala likert:

Tabel I.5
Skoring dan mean berdasarkan kategori

Kategori	Nilai	
	Mean	Persentase Skor (%)
Sangat Setuju Sekali	8,12-9	88,89-100
Sangat Setuju	7,23-8,11	77,78-88,88
Setuju	6,34-7,22	66,67-77,77
Agak Setuju	5,45-6,33	55,56-66,66
Ragu-ragu	4,56-5,44	44,45-55,55

Kategori	Nilai	
	Mean	Persentase Skor (%)
Agak Tidak Setuju	3,67-4,55	33,34-44,44
Tidak Setuju	2,78-3,66	22,23-33,33
Sangat Tidak Setuju	1,89-2,77	11.12-22,22
Sama sekali Tidak Setuju	1-1,88	0-11,11

Sumber: Analisis Peneliti, 2016

1.9.4 Teknik Sampling

Dalam suatu penelitian hal yang paling diperhatikan adalah pemilihan sampel untuk sebuah penelitian. Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi suatu wilayah. Bila populasi wilayah studi besar, peneliti akan mempelajari suatu populasi dengan menggunakan sampel dari populasi tersebut. Dalam penggunaannya terdapat teknik sampling yang untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian. Pada penelitian ini menggunakan teknik sampling probability sampling dengan simple random sampling. Teknik *proportionate stratified random sampling* yang digunakan bila populasi mempunyai anggota/unsur yang tidak homogeny dan berstrata secara proporsional (Sugiyono, 2013:152). Selanjutnya, sampel yang akan digunakan dihitung dengan menggunakan rumus Slovin (Sugiyono, 2006:57) seperti berikut:

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

Keterangan:
n : Jumlah Sampel
N : Jumlah Populasi (Jumlah KK)
D : Derajat Ketelitian dengan ketelitian 10% dan tingkat kepercayaan 90%

Berdasarkan rumus slovin diatas, maka didapatkan jumlah sampel untuk penelitian sebagai berikut:

$$n = \frac{265}{(265)(0,1)^2 + 1} = 72.6 = 73 \text{ sampel}$$

Pada perhitungan jumlah sampel rumus slovin tersebut dihasilkan jumlah sampel sebesar 72,6 sampel dan jika dibulatkan menjadi 73 sampel. Perumahan Tamansari Hills terdiri dari 4 cluster perumahan dengan 5 tipe hunian. Teknik sampling *proportionate stratified random sampling* digunakan dengan menggunakan rumus alokasi *proportional*:

$$S = \frac{ni}{N} \times n$$

Keterangan :

S : Anggota Sampel

ni : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi seluruhnya

n : Jumlah Populasi setiap blok apartemen

Tabel I.6
Jumlah sampel setiap cluster hunian perumahan

Perumahan Tamansari Hills	Cluster A (Tipe 48)	KK	76
		Sampel	21
	Cluster B (Tipe 48 dan 56)	KK Tipe 48	33
		Sampel	9
		KK Tipe 56	40
		Sampel	11
	Cluster C (Tipe 98)	KK	36
		Sampel	10
	Cluster D (Tipe 56,78)	KK Tipe 56	50
		Sampel	14
		KK Tipe 78	30
		Sampel	8

Sumber: Analisis Peneliti, 2016

1.10 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan proposal penelitian adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup wilayah dan materi penelitian, keaslian penelitian, kerangka pemikiran, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Berisi mengenai tinjauan literatur terhadap teori-teori yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, seperti konsep tentang rumah, hierarki kebutuhan rumah, definisi dan aspek perencanaan perumahan, perencanaan lingkungan perumahan, prasarana lingkungan perumahan, karakteristik pengadaan perumahan masyarakat menurut tingkat penghasilan, preferensi pemilihan tempat tinggal bagi masyarakat kelompok atas, jenis perumahan yang ditawarkan pengembang, serta faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memilih rumah tinggal.

BAB III PERKEMBANGAN KAWASAN MENENGAH KE ATAS DI KOTA SEMARANG

Berisi mengenai kondisi fisik dasar Kota Semarang, penyediaan rumah Kota Semarang (kebijakan dan persebaran perumahan), kondisi fisik dasar Kelurahan Mangunharjo, serta kondisi fisik Perumahan Tamansari Hills.

BAB IV PREFERENSI PENGHUNI DALAM MEMILIH LOKASI HUNIAN DI PERUMAHAN TAMANSARI HILLS

Berisi mengenai hasil penelitian yang menjelaskan karakteristik penghuni Perumahan Tamansari Hills, serta faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi preferensi penghuni dalam memilih rumah tinggal.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berisi mengenai kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dan pada hasil akhir akan diberikan rekomendasi untuk para pemangku kepentingan.