

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini perkembangan kota semakin pesat, perkembangan tersebut terjadi karena adanya aktivitas pembangunan perkotaan. Perkembangan suatu kota akan sangat dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan persebarannya (Asteriani, 2010). Penduduk dan perumahan merupakan dua hal yang saling berkaitan, karena meningkatnya jumlah penduduk selalu disertai dengan peningkatan kebutuhan rumah. Rumah menjadi kebutuhan pokok bagi setiap orang, bahkan dapat dikatakan setiap orang memiliki hak keterbutuhan rumah yang tidak akan ada habisnya seiring dengan pertumbuhan masyarakat di suatu wilayah. Peningkatan permintaan tersebut sangat ironis dengan kenyataan yang ada, bahwa terdapat lebih dari 3 juta unit rumah dibiarkan kosong oleh pemiliknya, sementara terdapat sekitar 6 juta kepala keluarga belum memiliki tempat tinggal (Marsyukrilla, 2015). Fakta tersebut menjadi tugas besar yang harus ditemukan solusi penyelesaiannya mengingat rumah merupakan kebutuhan dasar manusia.

Fungsi utama rumah sebagai kebutuhan dasar manusia dan adanya pusat-pusat perekonomian seperti aktivitas industri, melatarbelakangi pembangunan perumahan yang dibangun oleh pengembang baik pengembang skala besar maupun pengembang skala kecil. Perumahan merupakan faktor terpenting dalam kehidupan suatu wilayah. Adanya suatu lingkungan perumahan yang baik maka perkembangan wilayah akan baik pula, begitu pula sebaliknya. Pembangunan perumahan saat ini semakin berkembang pesat, namun hingga saat ini pembangunan perumahan baik yang ditangani oleh pemerintah maupun yang dibangun pihak lain masih belum dapat memenuhi kebutuhan yang terus meningkat (Nurhadi, 2004). Sudaryono dalam Nurhadi (2004) mengemukakan bahwa kebutuhan rumah yang semakin tinggi dan pembangunan perumahan secara massal cenderung lebih memperkuat fungsi ekonomi dibandingkan dengan fungsi sosialnya, hal ini berdampak munculnya pendekatan produksi rumah massal (*mass housing production*) yang cenderung bersifat *marketing housing*, menggantikan pendekatan pembangunan perumahan yang bersifat *housing problem solution*, yang menunjukkan semakin kuatnya persepsi perumahan sebagai suatu “komoditas ekonomi”. Faktanya, terdapat sekitar 13,5 juta kepala keluarga yang belum memiliki rumah/hunian pada tahun 2014 (Badan Pusat Statistik, 2014). Dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang hampir mencapai 1% setiap tahunnya, diperkirakan kebutuhan perumahan akan terus mengalami peningkatan mencapai lebih dari 30 juta unit pada tahun 2025, sehingga kebutuhan rumah baru diperkirakan mencapai sekitar 1,2 juta unit/tahun (Badan Pusat Statistik, 2014). Dampaknya terjadi ketimpangan antara pertumbuhan penduduk dengan penyediaan rumah, diperkirakan *backlog* pada tahun 2014 telah mencapai angka 13,5 juta - 15 juta unit.

(RPJMN Tahun 2015-2019). Pembangunan perumahan yang terjadi sekarang belum dapat menjadi solusi dari permasalahan perumahan, karena kepentingan ekonomi masih sangat mendominasi.

Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau menjadi isu yang selalu muncul dalam pembangunan perumahan di Indonesia. Budihardjo (1998) mengemukakan bahwa terdapat tiga permasalahan pembangunan perumahan. Permasalahan pertama adalah ketidakmaksimalan penyediaan perumahan dalam pemberian pelayanan dan penyediaan perumahan. Permasalahan kedua yaitu tingginya kebutuhan perumahan layak dan terjangkau yang masih belum dapat diimbangi karena terbatasnya kemampuan penyediaan baik oleh masyarakat, pengembang, dan pemerintah. Secara nasional kebutuhan perumahan relatif besar, sebagai gambaran kasus, status kebutuhan perumahan pada tahun 2014 yaitu kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (*backlog*) sekitar 13,5 juta-15 juta unit rumah dan selalu mengalami penambahan setiap tahunnya sekitar 800 ribu hingga 1,2 juta unit rumah, sementara kemampuan penyediaan perumahan baik pemerintah maupun swasta hanya 400.000 – 500.000/tahunnya (Badan Pusat Statistik, 2014). Kemampuan pemenuhan kebutuhan hanya dapat berkontribusi sekitar 50% dari total kebutuhan rumah setiap tahunnya. Permasalahan yang terakhir merupakan ketidakmampuan masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak dan terjangkau serta memenuhi standar lingkungan permukiman yang responsif (sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan).

Maraknya pembangunan perumahan sebagai refleksi dari tingginya pertumbuhan penduduk, namun sebagian besar pembangunan perumahan ini belum sesuai dengan karakteristik sosial ekonomi dan preferensi masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga masih cukup banyak masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu menjangkau perumahan tersebut. Data yang tercatat di RPJMN tahun 2015-2019, pada tahun 2014 angka kepala keluarga yang masih menghuni rumah bukan milik/sewa sekitar 5,9 juta. Sedangkan kepala keluarga yang belum memiliki hunian hampir sekitar 7,9 juta (RPJMN Tahun 2015-2019). Hal ini mengindikasikan bahwa masih cukup banyak masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu menjangkau perumahan rakyat. Faktanya pemerintah mengalami kesulitan penyediaan hunian atau rumah terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masalah utamanya adalah persoalan ketersediaan dan pemanfaatan lahan serta harga tanah yang terus meningkat. Dampaknya pemerintah pusat maupun kabupaten/kota kesulitan dalam hal pengadaan lahan terutama di pusat-pusat aktivitas ekonomi. Seperti yang diketahui, sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah bekerja di pusat-pusat aktivitas ekonomi. Contohnya, sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah merupakan buruh maupun pekerja sektor informal di sekitar kawasan industri. Segmentasi masyarakat pada kelas ini cukup banyak yang berpengaruh pada permintaan kebutuhan akan hunian/rumah, dimana mereka lebih memilih tinggal/bermukim di hunian/rumah yang dekat dengan lokasi kerja. Sementara mereka tidak mampu menjangkau hunian/rumah di sekitar kawasan industri karena mahalnya harga hunian tersebut. sehingga mereka memilih untuk menyewa hunian/rumah karena ketidakmampuan mereka menjangkau harga hunian tersebut. Hal ini yang dirasa sulit bagi pemerintah, dimana pengadaan lahan perumahan lebih banyak

berada di pinggiran kota jauh dari pusat-pusat aktivitas ekonomi. Kondisi ini dikarenakan harga tanah yang cukup tinggi disekitar pusat-pusat aktivitas ekonomi. Peningkatan penyediaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah harus segera diupayakan, mengingat angka kebutuhan perumahan yang akan terus bertambah setiap tahunnya.

Pembangunan perumahan di Kota Semarang mengalami perkembangan sangat pesat, terutama di sekitar pusat-pusat aktivitas perekonomian seperti pusat aktivitas industri dan pusat perdagangan dan jasa. Maraknya perkembangan perekonomian yang terjadi di Kota Semarang turut menyerap kebutuhan tenaga kerja terutama dari kota-kota lain di sekitarnya. Dampaknya terjadi arus migrasi yang cukup tinggi, sehingga menimbulkan kepadatan dan peningkatan jumlah penduduk. Menurut data pada tahun 2014, angka jumlah penduduk Kota Semarang mencapai 1.584.906 jiwa dengan pertumbuhan penduduk mencapai sekitar 1% setiap tahunnya. Kepadatan penduduk di Kota Semarang juga tergolong cukup tinggi sekitar 4.402 jiwa/km². Faktor migrasi penduduk menjadi pemicu utama terjadinya pertumbuhan penduduk di Kota Semarang. Dalam penelitian yang dilakukan Masyukrilla (2015) menyatakan bahwa dua per tiga pertumbuhan populasi di Kota Semarang disebabkan karena migrasi penduduk. Pemicu utama migrasi tersebut adalah aktivitas perekonomian. Tingginya peningkatan jumlah penduduk ini disertai dengan kebutuhan tempat tinggal. Fakta yang terjadi dari data REI Jawa Tengah, angka kekurangan rumah (*backlog*) mencapai 350.000-400.000 unit pada tahun 2014. Sementara Kota Semarang mengalami pasang surut angka *backlog* perumahan. Pada tahun 2014, Kota Semarang mengalami angka *backlog* perumahan sekitar 190.000-200.000 unit (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2014). Angka ini akan terus meningkat setiap tahunnya, apabila arus migrasi dan jumlah penduduk meningkat pula.

Hal tersebut juga terjadi di Kecamatan Ngaliyan. Sebagai pusat aktivitas industri, Kecamatan Ngaliyan merupakan suatu magnet bagi para migran datang untuk bekerja dan bermukim. Tingginya pertumbuhan penduduk yang diakibatkan oleh arus migrasi berdampak pada tingginya permintaan perumahan yang terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan dengan permintaan kebutuhan rumah tertinggi di Kota Semarang sebanyak 66.928 unit, dimana 80% dari total unit rumah merupakan golongan masyarakat miskin atau terendah di Kecamatan Ngaliyan (Data REI Jateng, 2014). Pengembang besar maupun pengembang kecil banyak berinvestasi dalam membangun rumah di sekitar kawasan tersebut. Faktanya, rumah-rumah tersebut belum mampu menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Hal ini disebabkan karena tingginya harga lahan di Kecamatan Ngaliyan, sehingga pengembang kesulitan menjual rumah dengan harga yang sesuai dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah karena kurang menghasilkan keuntungan. Kebutuhan hunian/rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan tidak mampu dibendung lagi, karena hunian/rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Masyarakat berpenghasilan rendah ini lebih memilih mempunyai tempat tinggal di Kecamatan Ngaliyan, karena kedekatan dengan lokasi kerja dan pusat kota. Mereka dapat meminimalkan waktu dan biaya perjalanan yang selama ini cukup banyak

mereka keluarkan. Namun tingginya kebutuhan mereka, tidak disertai dengan penyediaan perumahan terjangkau yang mencukupi. Fakta di lapangan, pembangunan perumahan skala besar terutama di dekat pusat aktivitas perekonomian tidak memberikan jaminan semua masyarakat dapat mengakses perumahan tersebut. Apalagi mayoritas segmentasi masyarakat ($\pm 70\%$) di Kota Semarang adalah masyarakat berpenghasilan rendah (Marsyukrilla, 2015). Kondisi tersebut disebabkan mahalnya harga rumah yang disebabkan karena sudah mulai tingginya harga tanah di Kecamatan Ngaliyan. Dampaknya mereka lebih banyak menghuni rumah bukan milik/sewa, karena cukup menjangkau tingkat pendapatan mereka.

Selain itu, kurangnya informasi mengenai pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah membuat mereka sulit mengakses rumah yang terjangkau. Sebagai contoh informasi pembiayaan melalui KPR/FLPP yang kurang disosialisasikan. KPR (Kredit Perumahan Rakyat) merupakan salah satu program pemerintah yang dapat meringankan pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Banyak masyarakat beranggapan mendapatkan rumah murah harus menempuh prosedur yang panjang dan sulit. Kondisi ini membuat masyarakat banyak yang kurang berminat dengan sistem pembiayaan KPR/FLPP. Apalagi dengan munculnya kebijakan baru dari pemerintah pusat mulai tanggal 1 Maret 2016, dimana terdapat pencabutan program KPR/FLPP untuk rumah tapak. Padahal apabila melihat dari minat masyarakat, rumah tapak masih menjadi primadona hunian bagi masyarakat dibandingkan dengan rusunawa/rusunami. Terdapat banyak pembangunan perumahan yang tidak didasarkan kepada karakteristik sosial ekonomi dan preferensi masyarakat yang berdampak pada banyaknya unit rumah yang tidak laku. Ironisnya adalah bahwa pembangunan perumahan saat ini yang dilakukan oleh pengembang dengan cara “seadanya”. Maksud kata “seadanya” adalah penyediaan infrastruktur yang jauh dari standar dasar pembangunan perumahan yang telah ditetapkan oleh Kementrian PUPR. Selain itu, juga banyak perumahan yang tergolong murah dan terjangkau, namun tidak dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan kata lain salah sasaran.

Kebutuhan akan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah sudah tidak dapat diabaikan lagi, sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi di Kota Semarang. Salah satunya terkait penyediaan perumahan rakyat dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan industri Kecamatan Ngaliyan. Pembangunan perumahan harus didasarkan atas pendekatan yang bersifat *housing problem solution* dan didasarkan dengan adanya preferensi dari masyarakat terutama golongan penghasilan rendah serta melihat kondisi dan karakteristik sosial ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah. Bukan yang bersifat *marketing housing* seperti yang terjadi saat ini. Gambaran tentang karakteristik sosial-ekonomi masyarakat sangat diperlukan untuk mengetahui masyarakat yang berhak dan mampu menghuni (memiliki). Serta preferensi bermukim masyarakat agar dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi keinginan tempat tinggal/bermukim masyarakat. Hal tersebut bertujuan agar pembangunan perumahan dapat tepat sasaran sesuai dengan kebijakan yang berlaku, layak huni dan menjangkau semua golongan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan

rendah. Dalam menciptakan kondisi yang terpadu dalam pembangunan perumahan dan permukiman, maka perlu adanya kajian tingkat keterjangkauan dan pola preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga terdapat ketepatan sasaran dalam penghuniannya.

1.2. Rumusan Masalah

Kecamatan Ngaliyan merupakan salah satu kecamatan di Kota Semarang yang menjadi poros aktivitas industri. keberadaan aktivitas industri memberikan dampak yang cukup besar terhadap pembangunan di Kecamatan Ngaliyan. Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan yang difungsikan sebagai pusat pengembangan kawasan industri dan perumahan skala sedang hingga padat (RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031). Sebagai pusat aktivitas industri, Kecamatan Ngaliyan merupakan suatu magnet bagi para migran datang untuk bekerja dan bermukim. Sehingga menimbulkan peningkatan arus migrasi dan pertumbuhan penduduk di Kecamatan Ngaliyan. Dampaknya terjadi peningkatan permintaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Data menunjukkan bahwa Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan dengan permintaan kebutuhan rumah tertinggi di Kota Semarang sebanyak 66.928 unit, dimana 80% dari total unit rumah merupakan golongan masyarakat miskin atau terendah (Data REI Jateng, 2014). Banyak bermunculan perumahan-perumahan skala besar dan kecil di Kecamatan Ngaliyan. Perumahan-perumahan ini bermunculan sebagai bentuk refleksi dari pertumbuhan penduduk dan arus migrasi yang tinggi di Kecamatan Ngaliyan.

Faktanya rumah-rumah tersebut belum mampu menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Dampaknya banyak masyarakat berpenghasilan rendah lebih memilih menghuni rumah bukan milik (sewa) dan terpaksa menjadi penduduk *komuter* setiap harinya. Hal ini disebabkan karena tingkat pendapatan mereka belum mampu mengakses rumah milik dan belum adanya perumahan yang sesuai dengan keinginan mereka. Selain itu, banyak pengembang yang mulai membangun perumahan di Kecamatan Ngaliyan, namun pandangan para pengembang yang “mencari keuntungan” membuat mereka tidak memperhatikan peraturan dan kebijakan standar umum pembangunan perumahan, sehingga terlihat “asal” bangun. Orientasi pembangunan perumahan terjangkau yang terjadi sekarang cenderung lebih memperhatikan pada upaya pengadaan atau pasokan rumah (*housing supply*) dari segi ekonomi saja, tetapi kurang memperhitungkan tuntutan kebutuhan sosial dan budaya masyarakat yang mengandung kualitas lingkungan yang manusiawi (*humanities*) (Nurhadi, 2004). Budihardjo dalam Nurhadi (2004) mengemukakan pula banyak program pembangunan perumahan, baik rencana serta pelaksanaannya berlangsung hanya sekedar memanfaatkan peluang (kredit, perolehan lahan, dan investasi). Kondisi tersebut sebenarnya disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah harga tanah di sekitar kawasan pusat aktivitas industri yang tinggi dan ketersediaan lahan yang cukup terbatas.

Dapat diketahui bahwa penanganan pembangunan perumahan di Kota Semarang termasuk Kecamatan Ngaliyan sampai saat ini masih terkesan lebih menekankan aspek formal dan fungsional

saja. Setiap aktor atau pelaku pembangunan perumahan baik pemerintah maupun pengembang sering bertindak tanpa memperhatikan keinginan atau preferensi, kebutuhan, serta keterjangkauan masyarakat yang akan menjadi konsumen dan penghuni dari suatu perumahan dengan melihat karakteristik sosial ekonominya (Nurhadi, 2004). Banyak perumahan terjangkau yang bukan dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang memang membutuhkan. Banyak faktor-faktor yang mempengaruhi terciptanya kondisi tersebut. Faktor-faktor inilah yang menyebabkan salah sarannya pembangunan perumahan yang terjangkau. Dalam menciptakan kondisi yang lebih baik, perlu dilakukan kajian mengenai karakteristik sosial ekonomi dan preferensi bermukim masyarakat yang telah menghuni rumah milik maupun rumah bukan milik (sewa) di perumahan yang terjangkau untuk melihat bagaimana tingkat keterjangkauan masyarakat yang berhak dan mampu menghuni (memiliki) serta apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam memilih hunian/tempat tinggal.

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat keterjangkauan dan pola preferensi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses rumah milik di Kecamatan Ngaliyan.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Sasaran dalam mencapai tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Mengidentifikasi kondisi fisik dan non-fisik perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan.
- b. Mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni pemilik maupun penyewa perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan.
- c. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim penghuni pemilik maupun penyewa perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan.
- d. Menganalisis karakteristik sosial ekonomi dan preferensi bermukim penghuni pemilik maupun penyewa perumahan rakyat yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan.
- e. Menganalisis tingkat keterjangkauan dan pola preferensi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh perumahan di Kecamatan Ngaliyan

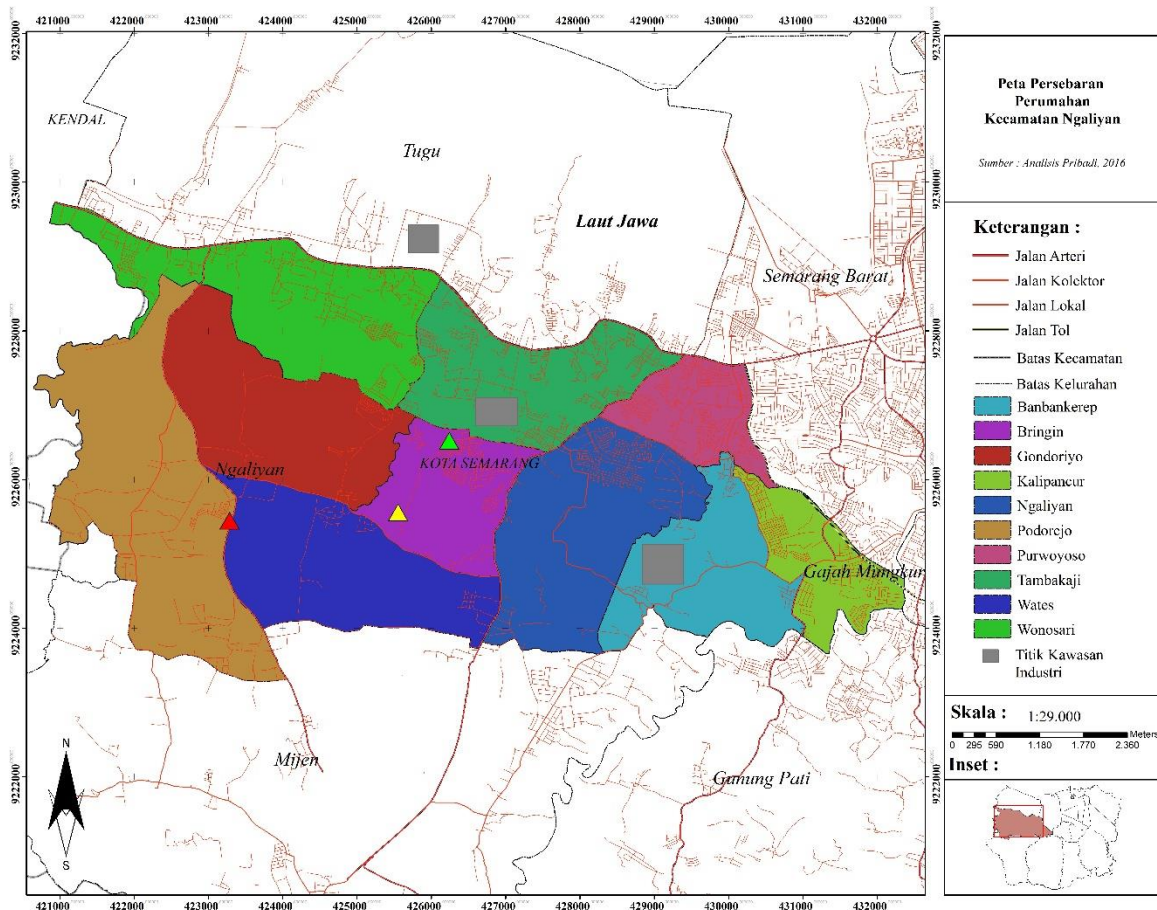
1.4. Ruang Lingkup

Pemilihan ruang lingkup ini berdasarkan isu dan masalah yang terjadi. Ruang lingkup terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini yaitu perumahan formal dalam arti perumahan yang dibangun oleh pemerintah dan swasta (pengembang kecil dan pengembang besar) bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Wilayah Kecamatan ini berada di bagian barat Kota

Semarang dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal. Luas Kecamatan Ngaliyan mempunyai luas wilayah \pm 4.140 Ha. Sebagian besar penggunaan lahan Kecamatan Ngaliyan merupakan daerah permukiman dan industri yang hampir mendominasi Kecamatan Ngaliyan. Dengan persebaran perumahan formal yang hampir merata. Adapun lokasi penelitian, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera.



Sumber : RTRW Kota Semarang 2011-2031

GAMBAR 1.1
PETA LOKASI PENELITIAN PERUMAHAN DI KECAMATAN NGALIYAN

1.4.2. Ruang Lingkup Materi

Berikut adalah batasan materi atau substansi yang dibahas dalam penelitian terkait tingkat keterjangkauan dan pola preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan yaitu:

a. Perumahan Formal

Perumahan formal yang menjadi objek penelitian adalah perumahan yang dibangun oleh pemerintah ataupun pengembang yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Perumahan tersebut adalah Perumnas Bumi Palir Sejahtera, Perumahan Koveri dan Perumahan Bukit Mandiri Beringin.

b. Masyarakat

Masyarakat yang menjadi objek penelitian adalah penghuni pemilik maupun penyewa perumahan formal (Perumnas Bumi Palir Sejahtera, Perumahan Koveri dan Perumahan Bukit Mandiri Beringin) dan masyarakat berpenghasilan rendah yang berada di sekitar kawasan industri Kecamatan Ngaliyan.

c. Preferensi Bermukim

Preferensi penghuni perumahan formal merupakan suatu kecenderungan atau keinginan penghuni pemilik maupun penyewa perumahan formal untuk menentukan pilihan perumahan sebagai tempat bermukim. Preferensi penghuni pemilik maupun penyewa perumahan formal berupa pola preferensi dan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat bermukim.

d. Keterjangkuan

Keterjangkuan masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kemampuan daya beli masyarakat dalam mengakses rumah milik di Kecamatan Ngaliyan. Keterjangkuan ini sangat terkait engan kondisi sosial ekonomi masyarakat penghuni pemilik dan penyewa perumahan formal, yaitu Perumahan Bukit Mandiri Beringin, Perumahan Koveri, dan Perumnas Bumi Palir Sejahtera.

1.5. Manfaat Penelitian

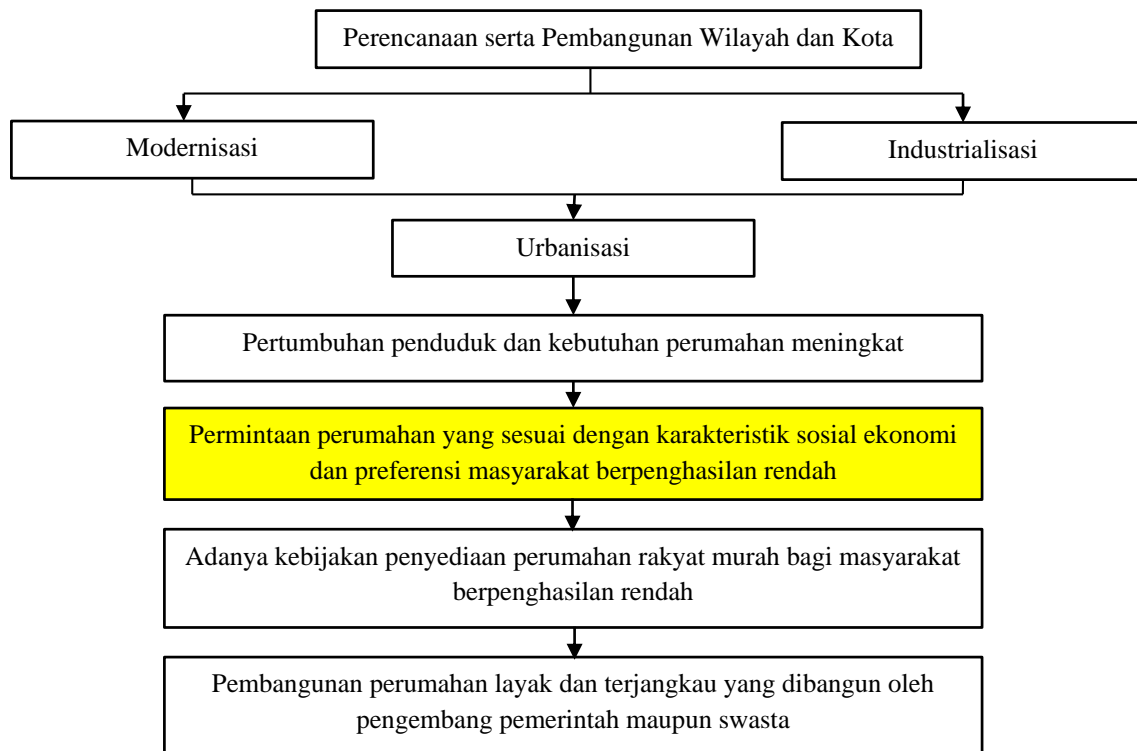
Penelitian mengenai konsep perencanaan rumah milik yang layak dan terjangkau berdasarkan karakteristik sosial ekonomi dan preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan ini dilakukan agar memberikan beberapa manfaat, sebagai berikut :

- a. Manfaat teoritik yaitu berkontribusi terhadap pengembangan bidang manajemen perkotaan khususnya yang terkait dengan perumahan dan permukiman.
- b. Manfaat bagi pemerintah yaitu dapat menjadi suatu masukan terhadap pengembangan kebijakan dalam merencanakan pembangunan perumahan dan permukiman yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- c. Manfaat bagi pengembang yaitu memberikan masukan terkait tingkat keterjangkauan dan pola preferensi bermukim masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah sebagai konsumen.
- d. Manfaat bagi masyarakat yaitu dapat dijadikan suatu referensi atau masukan tentang faktor-faktor yang dapat mempengaruhi masyarakat dalam memilih tempat bermukim.

1.6. Posisi Penelitian

Dalam bidang perencanaan wilayah dan kota, perumahan dan permukiman merupakan salah satu isu strategis. Seperti yang diketahui perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia disamping sandang dan pangan, namun permasalahan perumahan semakin hari semakin meningkat, sehingga memunculkan ketertarikan untuk diteliti. Dalam penelitian ini akan difokuskan pada karakteristik sosial ekonomi dan preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan,

sehingga dapat diketahui tingkat keterjangkauan dan pola preferensi masyarakat terhadap rumah milik yang mereka inginkan. Adapun posisi penelitian sebagai berikut:



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2016

GAMBAR 1.2
POSISI PENELITIAN

1.7. Keaslian Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti mendapat inspirasi dan referensi dari penelitian-penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya, yaitu sebagai berikut:

TABEL I.1
KEASLIAN PENELITIAN

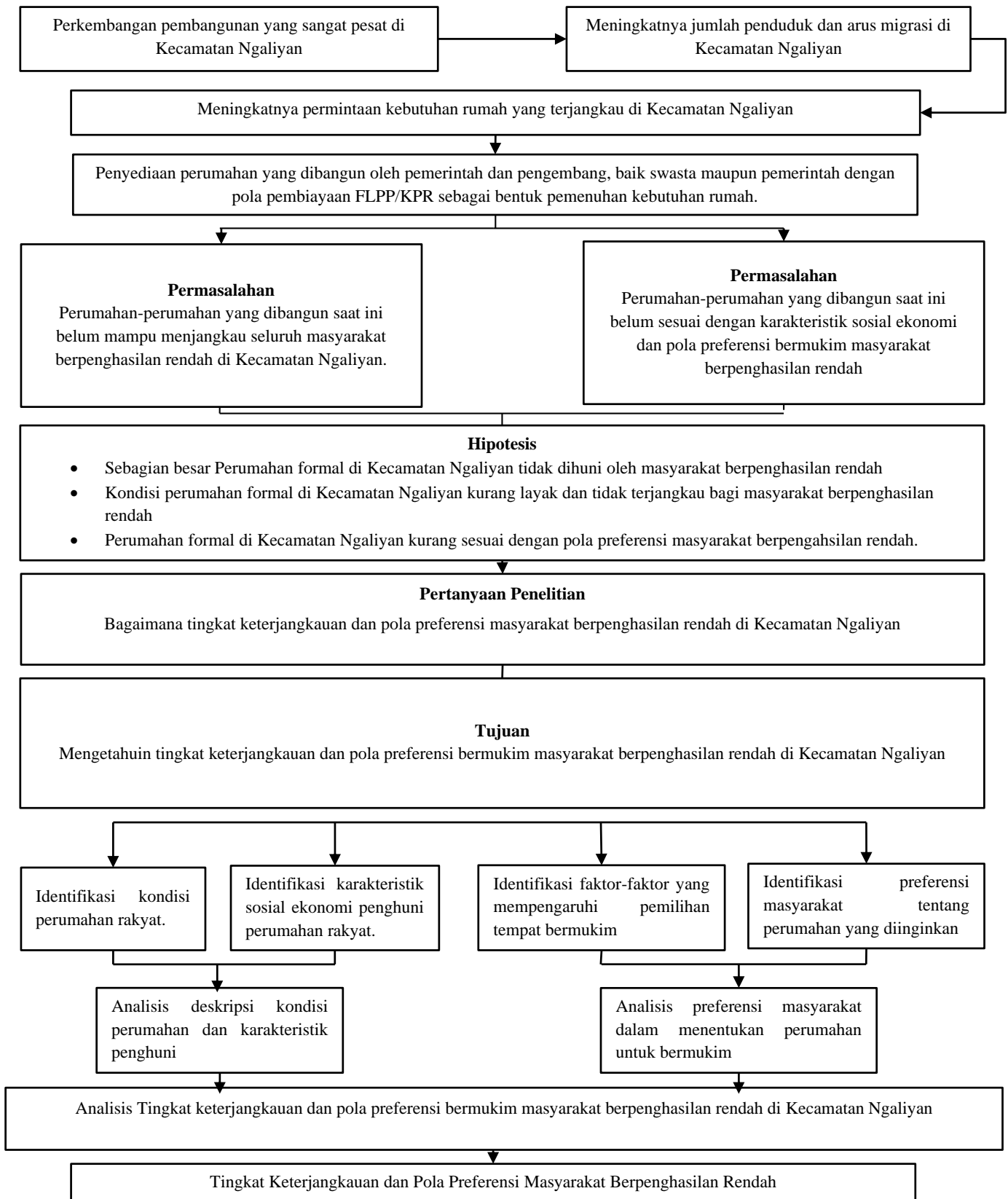
Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Lokasi	Output
Eren Marsyuk rilla, 2015	Karakteristik Sosial Ekonomi dan Fisik Hunian serta Tingkat Kepuasan Bermukim Buruh Kawasan Industri Lamicitra Kecamatan Semarang Utara	Mengetahui dan menggambarkan karakteristik sosial ekonomi buruh industri, kondisi fisik dan lingkungan hunia, serta tingkat kepuasan buruh terhadap huniannya di kawasan industri Kecamatan Semarang Utara	Kuantitatif	Kawasan Industri Lamicitra, Kecamatan Semarang Utara	<ul style="list-style-type: none"> Karakteristik sebagian besar buruh industri Lamicitra berusia produktif 20-30 tahun dan berstatus belum menikah berpengaruh terhadap keterbutuhan rumah atau hunian. Sebagian besar buruh masih tinggal bersama orang tua,

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Lokasi	Output
					<p>hanya sebagian kecil buruh yang telah memiliki rumah yang berusia 30 tahun keatas, sehingga usia mempengaruhi keterbutuhan akan rumah atau hunian.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kondisi tentang dan kehidupan sosial dapat mempengaruhi kenyamanan bermukim • Jarak terhadap pusat aktivitas, bentuk bangunan rumah, dan memadainya sarana prasarana menjadi faktor penentu pemilihan rumah yang diinginkan.
Zulinar, 2015	Strategi dalam Penyediaan Hunian bagi Buruh Industri Wijayakusuma	Merumuskan strategi penyediaan hunian yang layak bagi buruh industri Wijayakusuma sesuai dengan preferensi stakeholder terkait	Mix Method (Kuantitatif dan Kualitatif)	Kawasan Industri Wijayakusuma, Kecamatan Tugu	Terdapat 3 strategi penyediaan rumah, yaitu penyediaan dengan status hak milik dan pola pengadaan secara formal atau informal, penyediaan rusunawa, perbaikan hunian dengan bantuan BSPS.
Rumata Christella Hutapea, 2008	Preferensi Bermukim Penduduk di Wilayah Pinggiran Barat Kota Medan (Studi Kasus : Perumnas Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia)	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim penduduk di Perumnas Helvetia • Untuk mengetahui kondisi lingkungan kawasan perumahan • Untuk mengetahui kelayakan sarana dan prasarana. • Untuk mengetahui karakteristik penduduk yang 	Kuantitatif	Perumnas Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia	Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim yaitu harga yang murah, jarak dengan pusat aktivitas, faktor disediakan Perumnas, dan Aksesibilitas yang cukup mudah. Selain itu, kelayakan sarana dan prasarana yang cukup baik

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Lokasi	Output
		bermukim di Perumnas Helvetia			
Febby Asteriani, 2011	Preferensi Penghuni Perumahan Kota Pekanbaru dalam Menentukan Lokasi Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengidentifikasi faktor-faktor teoritis mengenai pemilihan lokasi tempat tinggal • Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi tempat tinggal 	Kuantitatif	Kota Pekanbaru, Provinsi Riau	Hampir sebagian besar faktor-faktor yang terdapat dalam landasan teoritis merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan dalam pemilihan lokasi perumahan sebagai tempat tinggal masyarakat di Kota Pekanbaru.
Asrin Rante Tasak, 2011	Preferensi Masyarakat Papua dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Jayapura. (Studi Kasus : Perumahan Taman Puri Kencana, Hedam Ganda Griya dan Perumnas IV)	Untuk mengetahui preferensi masyarakat Kota Jayapura dalam memilih lokasi perumahan sebagai tempat tinggal baik yang dibangun oleh pemerintah maupun swasta serta mengidentifikasi faktor-faktor yang sangat mempengaruhi preferensi masyarakat tentang perumahan di Kota Jayapura	<i>Mix Method</i> (Kuantitatif dan Kualitatif)	Perumahan Taman Puri Kencana dan Perumnas IV, Kota Jayapura	Melihat dari faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat Kota Jayapura dalam memilih lokasi perumahan, secara umum masyarakat Kota Jayapura mempunyai preferensi yang hampir sama dalam pemilihan lokasi perumahan.

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2016

1.8 Kerangka Pikir



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2016

GAMBAR 1.3
KERANGKA PIKIR

1.9 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data-data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2000). Sebagai suatu cara, metode penelitian mempunyai tahapan – tahapan secara sistematis dalam mencapai tujuan atau kegunaan penelitian tertentu. Menurut Kerlinger (1986) penelitian merupakan investigasi secara sistematis, terkontrol, empiris, dan kritis terhadap suatu proposisi hipotesis mengenai hubungan tertentu antar fenomena. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan dan kegunaan untuk mengetahui bagaimana karakteristik sosial-ekonomi dan preferensi hunian rumah tinggal penghuni perumahan formal di Kecamatan Ngaliyan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-eksploratif, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk mengetahui suatu gejala tertentu, atau untuk mendapatkan ide-ide baru dari gejala tersebut dengan maksud untuk merumuskan suatu permasalahan secara terinci (Koentjaraningrat, 1994). Metode penelitian tersebut digunakan dalam penelitian ini karena melalui pendekatan-pendekatannya diharapkan akan didapat suatu kajian dan gambaran yang lebih mendalam tentang obyek-obyek yang diteliti. Kajian itu dapat dilakukan melalui penganalisisan terhadap data primer maupun sekunder yang diperoleh baik dari survei, kompilasi data sekunder maupun data kuesioner. Penelitian karakteristik dan preferensi penghuni perumahan rakyat termasuk ke dalam jenis penelitian deskriptif-eksploratif. Menurut Sugiyono (2000), penelitian deskriptif-eksploratif merupakan suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan masalah-masalah/isu skala besar yang aktual dengan populasi sangat besar, sehingga diperlukan sampel ukuran besar, tetapi pengukuran variabelnya lebih sederhana dengan instrumen yang sederhana dan singkat. Dalam penelitian ini untuk membuat taksiran yang akurat mengenai karakteristik-karakteristik keseluruhan populasi dengan mengkaji sampel-sampel yang ditarik dari populasi penghuni perumahan rakyat.

Penelitian ini memiliki tujuan dan kegunaan dalam merumuskan konsep rumah milik yang layak dan terjangkau berdasarkan karakteristik sosial ekonomi dan pola preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan, sehingga pendekatan yang perlu dilakukan adalah pendekatan yang lebih ditekankan pada keterkaitan antara ruang dengan manusia/masyarakat yang memanfaatkan ruang tersebut. Pendekatan ini menekankan perlu adanya pemahaman beberapa aspek kehidupan masyarakat yang mencakup aspek internal dan aspek eksternal. Aspek internal disini adalah bagaimana melihat karakteristik dan perilaku manusia atau masyarakat yang berbeda-beda dalam memanfaatkan ruang. Dengan kata lain, pendekatan ini melihat bahwa aspek-aspek seperti norma, psikologi masyarakat, lingkungan sosial yang berbeda-beda akan menghasilkan konsep dan wujud ruang yang berbeda. Sedangkan aspek eksternal yang sangat diperhatikan adalah kondisi lingkungan fisik serta kinerja tata ruangnya yang juga meliputi aspek kemudahan jangkauan dan ketersediaan sarana dan prasarana. Selain itu, dalam penelitian ini juga menyangkut berbagai hal yang berkaitan dengan tanggapan, preferensi, dan persepsi seseorang dalam melihat, memahami, dan memprioritaskan sesuatu yang menjadi kebutuhannya.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat dua pendekatan yang dapat dilakukan dalam penelitian ini: *Pertama*, pendekatan survei (lapangan) yang akan digunakan untuk mengkaji kondisi perumahan-perumahan serta penghuninya yang akan dijadikan fokus penelitian. Artinya, pendekatan survei ini lebih menitikberatkan pada penelitian lapangan (*field research*) dengan maksud mengetahui permasalahan dan mendapatkan informasi-informasi serta data yang ada di lokasi penelitian. *Kedua*, pendekatan yang sifatnya menangkap persepsi dan pendapat seseorang dalam menentukan faktor-faktor apa saja yang dominan mempengaruhinya dalam memilih dan menentukan suatu perumahan, sehingga lebih tepat apabila menggunakan pendekatan kuantitatif. Menurut Sarwono dalam Widiastomo (2014), pendekatan kuantitatif merupakan salah satu pendekatan yang mementingkan adanya variabel-variabel sebagai objek penelitian dan variabel-variabel tersebut harus didefinisikan dalam bentuk operasionalisasi variabel masing-masing. Sedangkan Sugiyono (2000) menyatakan bahwa metode kuantitatif juga biasa disebut dengan metode tradisional, karena dalam metode ini sudah cukup lama digunakan sehingga sudah mentradisi sebagai metode untuk penelitian. Metode penelitian kuantitatif juga disebut metode positivistik karena berlandaskan pada filsafat positivisme. Metode ini juga sebagai metode ilmiah atau *scientetific* karena telah memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit atau empiris, objektif, terukur, rasional, dan sistematis. Sehingga dalam metode ini, analisis penelitiannya fokus pada pengolahan data dengan menggunakan metode statistika. Menurut Sugiyono (2000), metode kuantitatif menekankan pada aspek pengukuran secara obyektif terhadap fenomena sosial. Setiap fenomena sosial dijabarkan kedalam beberapa komponen masalah, variabel, dan indikator. Data kuantitatif yang diambil menggunakan teknik *proporionate stratified random sampling*, sehingga hasil penelitian dapat digeneralisasikan pada populasi yang ada, yaitu penghuni pemilik maupun penyewa perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan sebagai obyek penelitiannya.

1.9.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dimaksudkan tahap pengumpulan data untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai bahan masukan untuk tahapan analisis berikutnya. Dalam teknik pengumpulan data terdapat 2 (dua) cara pengumpulan data, yaitu :

1. Pengumpulan Data Primer

Data primer adalah data-data yang didapat secara langsung dari sumber pertama baik individu atau perorangan. Survei dan pengumpulan data primer dalam penelitian ini mempunyai tujuan untuk mendapatkan data yang tidak didapatkan dari data sekunder, sekaligus untuk membuktikan (*cross check*) antara data sekunder yang telah didapatkan dengan kondisi nyata (*real*) di lapangan. Survei dan pengumpulan data primer dilakukan dengan cara pengamatan langsung dilapangan dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara langsung dengan sistematis tentang gejala-gejala di lapangan dengan maksud menyamakan informasi yang telah diperoleh

dari data sekunder dengan kondisi nyata (*real*) di lapangan. Observasi dilakukan karena belum terlalu banyak keterangan yang dimiliki tentang masalah yang diteliti, sehingga observasi ini bersifat eksplorasi. Dalam penelitian ini, observasi yang dilakukan dengan melihat secara langsung tentang kondisi perumahan, lingkungannya, dan penghuni perumahan di tiga lokasi Kecamatan Ngaliyan (Perumnas Bumi Palir Sejatera, Perumahan Koveri, dan Perumahan Bukit Mandiri Beringin) baik tentang ketersediaan sarana dan prasarana pendukungnya, fasilitas sosial dan umum, bentuk/tipe rumah yang ada di dalamnya, serta kondisi sosial ekonomi penghuninya.

b. Kuesioner

Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab sesuai dengan pendapat dan persepsinya. (Sugiyono, 2009). Dalam penelitian ini, jenis kuesioner berupa kuesioner tertutup (*closed*) karena didalamnya terdapat pertanyaan-pertanyaan dengan pilihan jawaban yang sudah disiapkan oleh peneliti. Kuesioner dibuat dengan menggunakan pilihan jawaban dengan bentuk pilihan berganda untuk pertanyaan-pertanyaan mengenai karakteristik sosial-ekonomi, karakteristik hunian, dan preferensi bermukim penghuni Perumnas Bumi Palir Sejatera, Perumahan Koveri, dan Perumahan Bukit Mandiri Beringin. Kuesioner ini merupakan bentuk metode untuk memverifikasi kondisi di lapangan.

2. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan. Teknik pengumpulan data sekunder merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung terhadap objek penelitian yang diteliti. Sumber data sekunder dapat diperoleh di perpustakaan, pengembang perumahan, organisasi pengembang perumahan, biro pusat statistik dan kantor pemerintah.

a. Survey Instansi

Survey instansi perlu dilakukan guna mendapatkan dokumen-dokumen perencanaan, peraturan perundang-undangan, dan data-data statistik terkait penelitian. Adapun instansi yang akan dituju sebagai sumber data sekunder adalah Bappeda untuk mendapatkan perencanaan tata ruang wilayah dan pengembangan kawasan, Dinas Tata Kota Semarang untuk mencari terkait data perumahan-perumahan di Kota Semarang, dan data-data perencanaan perumahan dan IMBnya, Kecamatan Ngaliyan, dan Kelurahan-kelurahan terkait.

b. Kajian Literatur

Kajian literatur berguna dalam mendapatkan teori-teori atau konsep-konsep yang relevan dengan penelitian yang dilakukan. Kajian literatur yang dilakukan dapat bersumber dari buku-buku, jurnal ilmiah, pencarian di internet, dan hasil penelitian terdahulu. Hasil dari kajian literatur ini nantinya disintetiskan yang kemudian diambil variabel-variabelnya sebagai data untuk dikaji dalam penelitian.

c. *Telaah Dokumen*

Telaah dokumen merupakan salah satu metode yang penting dilakukan dalam tahap pengumpulan data secara sekunder karena tidak semua informasi dari dokumen perencanaan serta data-data statistik dapat dipergunakan seluruhnya. Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031, RDTRK BWK X (Kecamatan Tugu dan Kecamatan Ngaliyan) dan data monografi serta perencanaan pengembangan kawasan di Kecamatan Ngaliyan.

1.9.2 Teknik Sampling Penelitian

Dalam penelitian ini, populasi yang menjadi sasaran adalah penghuni perumahan rakyat yang terdapat di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Populasi penghuni perumahan yang akan diteliti tidak mungkin seluruhnya karena keterbatasan waktu dan biaya penelitian. Oleh karena itu, akan diambil beberapa sampel yang diharapkan dapat merepresentasikan populasi yang sesungguhnya. Dalam mengambil dan menentukan banyaknya sampel, maka digunakan teknik *sampling*. Melihat kondisi di lapangan pada perumahan yang akan dijadikan obyek penelitian dan dengan mengasumsikan bahwa populasi dari perumahan tersebut berdistribusi normal, maka teknik *sampling* yang akan digunakan untuk memilih responden adalah teknik *proportionate stratified random sampling*.

Teknik *proportionate stratified random sampling* merupakan penarikan sampel secara acak dan berstrata secara proporsional. Teknik pengambilan sampel ini digunakan pada populasi yang dianggap tidak bersifat homogen (Sugiyono, 2000). Dengan asumsi bahwa populasi yang tidak homogen yaitu penghuni perumahan sebagai pemilik dan penghuni perumahan yang mengontrak dengan populasi yang telah diketahui secara pasti. Sehingga teknik *Proportionate Stratified Random Sampling* ini dianggap sebagai teknik yang sangat sesuai dengan pengambilan anggota sampel, melalui cara pengelompokan ini diharapkan sampel yang terambil dapat mewakili semua kelompok yang ada, sehingga ada jaminan tidak ada kelompok yang terabaikan. Untuk menentukan jumlah sampel dari data populasi penghuni perumahan dapat menggunakan rumus perhitungan Slovin sebagai berikut :

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

Keterangan :

n = Ukuran Sampel

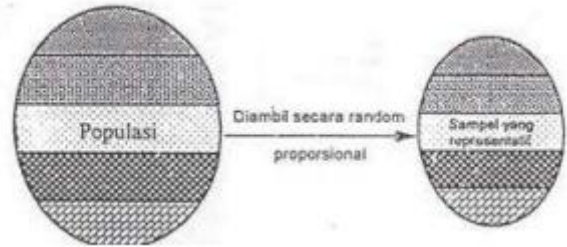
N = Ukuran Populasi

d = Derajat Ketelitian 10% ($\alpha = 0,1$)

dalam penelitian ini, peneliti menggunakan derajat ketelitian (d) sebesar 10%, sehingga hal ini menunjukkan tingkat kepercayaan penelitian mencapai 90%. Dari rumus diatas, maka jumlah sampel penelitian yang akan diperoleh sebagai berikut :

$$n = \frac{1705}{(1705) \cdot (0,1)^2 + 1}$$

sehingga diperoleh nilai $n = 94,45 = 95$ sampel (dibulatkan kebawah). Berdasarkan rumus tersebut maka dapat dihitung jumlah sampel unit rumah yang akan digunakan untuk masing-masing perumahan yang akan dijadikan studi kasus.



Sumber : Sugiyono, 2009

GAMBAR 1.4
TEKNIK PROPORTIONATE STRATIFIED RANDOM SAMPLING

Teknik *proportionate stratified random sampling* dipilih secara proporsional dengan kriteria bahwa responden adalah penghuni perumahan, baik pemilik maupun penyewa. Responden yang akan dipilih sebagai sampel penelitian merupakan penghuni perumahan yang berada di Kecamatan Ngaliyan.

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan rumus slovin, didapatkan jumlah sampel total untuk kuesioner sebanyak 95 sampel. Kemudian, akan ditentukan besaran sebaran sampel dari jumlah unit pemilik/penyewa per perumahan yang diambil secara proporsional. Sehingga diharapkan kuesioner yang ada dapat tersebar secara merata, dengan menggunakan teknik *Proportionate Stratified Random Sampling* dengan rumus sebagai berikut :

$$S = \frac{x}{y} \times n$$

Keterangan :

x = Jumlah Sampel

y = Jumlah Populasi Total (Jumlah KK di 3 Perumahan)

n = Jumlah Populasi Pemilik/Penyewa (Unit) pada tiap perumahan

sehingga didapatkan hasil jumlah sampel untuk masing-masing perumahan secara proporsional berdasarkan rumus diatas, sebagai berikut :

TABEL I.2
JUMLAH SEBARAN SAMPEL KUESIONER DI SETIAP PERUMAHAN

No	Nama Perumahan	Jumlah Unit Perumahan	Status	Jumlah Unit Berdasarkan status	Sampel
1	Perumnas Bumi Palir Sejahtera	1200 Unit	Pemilik	850 Unit	47
			Penyewa	350 Unit	19
2	Perumahan Koveri	250 Unit	Pemilik	162 Unit	9
			Penyewa	88 Unit	5
3	Perumahan Bukit Mandiri Beringin	255 Unit	Pemilik	142 Unit	8
			Penyewa	113 Unit	7
Jumlah		1705 Unit			95

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2016

1.9.3 Kebutuhan Data

Kebutuhan data merupakan salah satu instrumen yang terpenting dalam melaksanakan suatu penelitian. Kebutuhan data ini disajikan dalam bentuk tabel kebutuhan data yang terdiri dari sasaran data, variabel data, bentuk data, tahun, sumber data, dan teknik pengumpulan data. Sehingga data-data yang dibutuhkan dalam melaksanakan penelitian dapat diketahui secara mudah dan membantu dalam proses pengumpulan data. Berikut ini tabel kebutuhan data penelitian

TABEL I.3
KEBUTUHAN DATA PENELITIAN

No	Sasaran	Variabel	Data	Tahun	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data
1	Mengidentifikasi kondisi fisik perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan	Karakteristik fisik lingkungan hunian	<ul style="list-style-type: none"> • Topografi • Hidrologi • Klimatologi • Jenis Tanah • Ketersediaan sarana dan prasarana • Ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial • Rawan bencana 	2016	Perumahan yang berada di Kecamatan Ngaliyan	Observasi
2	Mengidentifikasi Kondisi non-fisik perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan	Karakteristik non-fisik lingkungan hunian	<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah KK • Jumlah Penduduk per matapencaharian • Kondisi sosial-kemasyarakatan 	2016	Penghuni perumahan yang berada di Kecamatan Ngaliyan	Kuesioner dan observasi
3	Mengidentifikasi karakteristik sosial-ekonomi penghuni perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan	Karakteristik penghuni perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Tingkat pendapatan • Usia • Jenis pekerjaan • Jumlah anggota keluarga • Tingkat pendidikan • Status kependudukan • Total pengeluaran kebutuhan 	2016	Penghuni perumahan yang berada di Kecamatan Ngaliyan	Kuesioner
4	Mengidentifikasi karakteristik hunian penghuni perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan	Karakteristik hunian	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi bangunan • Status kepemilikan hunian • Tipe rumah • Harga hunian • Lokasi hunian • Lama Bermukim 	2016	Penghuni perumahan yang berada di Kecamatan Ngaliyan	Kuesioner dan observasi
5	Mengidentifikasi faktor-faktor yang	Faktor-faktor preferensi	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi hunian 	2016	Penghuni perumahan yang	Kuesioner

No	Sasaran	Variabel	Data	Tahun	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data
	mempengaruhi preferensi bermukim penghuni perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan		<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi dan kualitas bangunan hunian • Kondisi dan kualitas lingkungan hunian • Kelengkapan sarana dan prasarana • Kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas sosial 		berada di Kecamatan Ngaliyan	

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2016

1.9.4 Metode dan Teknik Analisis Data

Data-data yang telah didapatkan saat survei lapangan, selanjutnya akan dilakukan analisis sesuai dengan kebutuhan penelitian. Kegiatan analisis data dimaksudkan sebagai suatu kegiatan dengan mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis data, melakukan tabulasi data variabel dari seluruh responden yang dijadikan sampel, menyajikan data dari variabel-variabel yang diteliti, melakukan perhitungan guna menjawab rumusan masalah dan pertanyaan penelitian, serta melakukan suatu perhitungan untuk menguji hipotesis dalam penelitian (Sugiyono, 2000). Sugiyono (2000) mengemukakan bahwa dalam penelitian kuantitatif, teknik analisis data yang sudah pasti digunakan akan diarahkan untuk menjawab rumusan masalah atau menguji hipotesis yang telah dirumuskan dalam penelitian. Dalam penelitian kuantitatif ini analisis data yang digunakan adalah metode statistik deskriptif.

Dalam penelitian ini, teknik analisis statistik yang digunakan adalah statistik deskriptif. Teknik analisis statistik deskriptif merupakan teknik analisis yang digunakan untuk melakukan analisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang diamati sehingga dapat menarik kesimpulan yang digeneralisasikan terhadap populasi (Sugiyono, 2000). Data yang telah dianalisis biasanya akan disajikan dalam bentuk gambar, tabel, dan diagram. Pada penelitian ini, teknik analisis akan sangat diperlukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah diperoleh dari penyebaran kuesioner.

1. Analisis Karakteristik Fisik dan Non-fisik Perumahan Rakyat di Kecamatan Ngaliyan

Analisis ini digunakan dalam menggambarkan atau mendeskripsikan perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan. Sehingga dapat diketahui bagaimana kondisi fisik dan non-fisik perumahan rakyat di Kecamatan Ngaliyan. Adapun data-data yang akan digunakan dalam analisis ini adalah Topografi, Hidrologi, Klimatologi, Jenis Tanah, Ketersediaan sarana dan prasarana, Ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, rawan bencana, jumlah KK, jumlah penduduk per mata pencaharian,

dan kondisi sosial-kemasyarakatan. Analisis ini menggunakan microsoft excel untuk pengolahan data-datanya.

2. Analisis Karakteristik Sosial-Ekonomi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan

Analisis ini digunakan daam menggambarkan atau mendeskripsikan dari objek penelitian yaitu masyarakat penghuni perumahan formal di Kecamatan Ngaliyan, sehingga dapat diketahui bagaimana karakteristik sosial-ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi penghuni perumahan formal. Adapun data yang akan digunakan dalam analisis ini adalah tingkat pendapatan, usia, jenis pekerjaan, jumlah anggota keluarga, tingkat pendidikan, status kependudukan, dan total pengeluaran kebutuhan. Analisis ini menggunakan microsoft excel untuk pengolahan data-datanya.

3. Analisis Karakteristik Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan

Analisis ini digunakan dalam menggambarkan atau mendeskripsikan dari objek penelitian yaitu masyarakat penghuni perumahan formal di Kecamatan Ngaliyan, sehingga dapat diketahui bagaimana karakteristik hunian masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi penghuni perumahan formal. Adapun data yang akan digunakan dalam analisis ini adalah kondisi bangunan hunian, status kepemilikan hunian, tipe rumah, harga hunian, lokasi hunian, dan lama bermukim. Analisis ini menggunakan microsoft excel untuk pengolahan data-datanya.

4. Analisis Faktor-Faktor Preferensi Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan

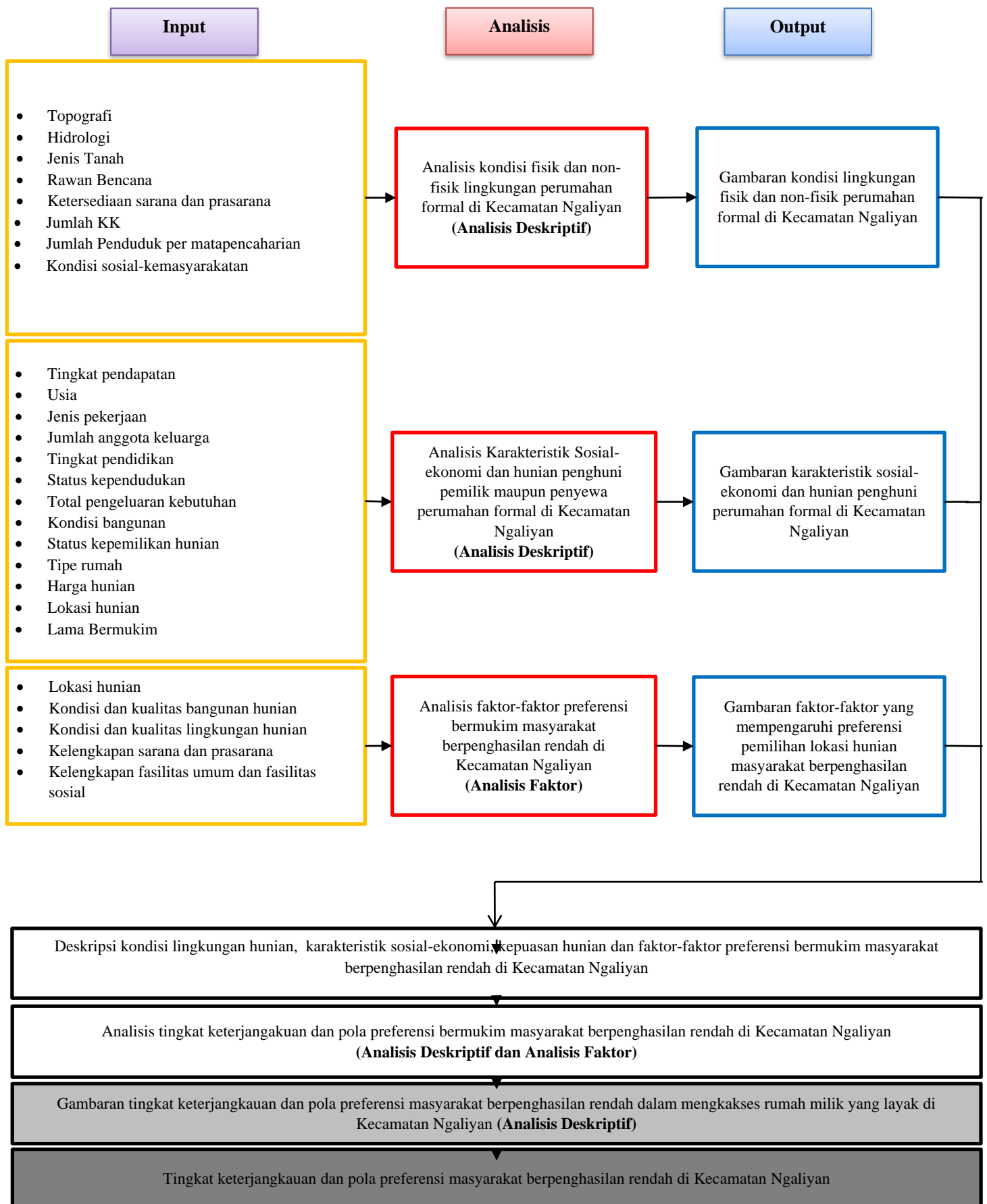
Analisis ini digunakan dalam mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga dapat diketahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keputusan seseorang dalam menentukan lokasi hunian yang akan dijadikan sebagai tempat bermukim. Adapun data yang akan digunakan dalam analisis ini yaitu lokasi hunian, kondisi dan kualitas bangunan hunian, kondisi dan kualitas lingkungan hunian, kelengkapan sarana dan prasarana, serta Kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Analisis ini menggunakan SPSS untuk pengolahan data-datanya.

5. Analisis Tingkat Keterjangkauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Mengakses Rumah Milik yang Layak

Analisis tingkat keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses rumah milik yang layak ini dilakukan untuk mengetahui keterjangkauan masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah dalam menjangkau rumah milik yang layak. Data yang digunakan dalam analisis ini adalah kondisi karakteristik sosial ekonomi masyarakat serta faktor preferensi masyarakat terhadap rumah milik yang layak.

1.9.5 Kerangka Analisis

Dalam suatu bentuk penelitian, harus terdapat analisis data-data yang akan digunakan dalam menjawab hipotesis atau pertanyaan penelitian. Dalam analisis data ini diperlukan pula kerangka analisis untuk menstrukturkan proses analisis yang akan dilakukan dalam penelitian. Hal tersebut dilakukan agar gambaran mengenai penelitian yang dilakukan dapat lebih mudah dipahami alurnya. Adapun bentuk kerangka analisis penelitian yang akan dilakukan digambarkan pada gambar 1.5, sebagai berikut :



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2016

GAMBAR 1.5
KERANGKA ANALISIS

1.10 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan proposal penelitian yang dilakuka terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian meliputi ruang lingkup lokasi penelitian dan ruang lingkup materi, posisi penelitian dalam kaitannya dengan perencanaan wilayah dan kota, keaslian penelitian yang dilakukan, kerangka pikir, dan sistematika penulisan laporan.

BAB II KAJIAN TEORI

Dalam bab ini terdapat paparan hasil kajian literatur mengenai perumahan dan permukiman dengan mengacu pada teori yang ada serta acuan normatif berupa peraturan perundangan, rencana tata ruang maupun aturan normatif lain yang berkaitan dengan konteks penyediaan dan pembangunan perumahan. Serta literatur mengenai definisi preferensi dan faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi seseorang dalam memilih tempat bermukim dengan berlandaskan teori-teori yang ada dan penelitian-penelitian yang telah dilakukan.

BAB III GAMBARAN UMUM KECAMATAN NGALIYAN KOTA SEMARANG

Dalam bab ini memaparkan gambaran umum tentang kondisi fisik dan non-fisik Kecamatan Ngaliyan dan perumahan formal yang dibangun oleh *developer* (pengembang) swasta maupun pemerintah di Kecamatan Ngaliyan sebagai lokasi penelitian.

BAB IV ANALISIS KARAKTERISTIK SOSIAL EKONOMI DAN PREFERENSI BERMUKIM MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KECAMATAN NGALIYAN

Dalam bab ini menjelaskan mengenai analisis yang dilakukan terkait karakteristik sosial ekonomi dan preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan.

BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini terdapat kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan dan rumusan rekomendasi bagi pemerintah, pengembang, dan masyarakat.