

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan mendasar bagi manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal. Tentunya manusia menginginkan dan membutuhkan rumah yang layak dan nyaman untuk dihuni. Selain layak dan nyaman, ada faktor lain yang dapat menjadi pertimbangan dalam memilih tempat tinggal. Faktor tersebut antarlain ketersediaan infrastruktur, akses menuju tempat bekerja, sarana pendidikan, kesehatan dan lain sebagainya.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk, permintaan akan perumahan juga terus meningkat. Peningkatan permintaan ini tidak diimbangi dengan peningkatan ketersediaan perumahan. Hal ini menyebabkan terjadi tidak tersedianya perumahan sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk atau sering disebut dengan *backlog*. Menurut Badan Pusat Statistik Kota Semarang, angka *backlog* di Kota Semarang mencapai 118.806 unit pada tahun 2015. Perlu adanya peningkatan penyediaan rumah untuk menekan angka *backlog* ini.

Secara umum, pengembang perumahan hanya memperhatikan keuntungan investasi saat mengembangkan suatu perumahan. Hal ini yang menyebabkan begitu tingginya harga rumah. Tidak semua golongan masyarakat mampu untuk menjangkau harga rumah yang tinggi terlebih Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Harga rumah tidak terjangkau dengan ukuran pengeluaran untuk rumah dalam pendapatan mereka (Gopalan et al, 2016). Masyarakat golongan ini akan lebih memilih untuk membangun rumah secara swadaya yang sesuai dengan kemampuannya secara finansial dibanding harus membeli rumah yang harganya tidak terjangkau. Lahan kosong akan digunakan masyarakat miskin untuk membangun rumah dengan mengabaikan kepemilikan lahan dan regulasi bangunan (Yap, 2016). Kecenderungan ini akan menimbulkan permasalahan baru bagi pemerintah, yaitu permukiman kumuh. Dampak dari permukiman kumuh tidak sedikit. Selain permasalahan estetika, permukiman kumuh dapat menjadi “parasit” bagi masyarakat. Permasalahan kesehatan tentunya akan terjadi di permukiman kumuh, karena masyarakat berpenghasilan rendah yang membangun rumah secara swadaya cenderung mengabaikan ketentuan rumah sehat. Kepemilikan lahan seringkali menjadi akar permasalahan dari permukiman kumuh. Banyak kasus permukiman kumuh berada di lahan yang bukan peruntukan permukiman. Sebagai contoh, adanya permukiman kumuh di kawasan peruntukan Ruang Terbuka Hijau dan di bantaran sungai. Pemerintah harus menyediakan bagi warga negara mereka rumah

yang layak dari segi jumlah, sosial, dan kondisi fisik (Palancioglu et al, 2014). Namun, pemerintah juga tidak akan mampu untuk bekerja sendiri dalam penyediaan rumah bagi MBR. Kemitraan adalah solusi yang dapat pemerintah lakukan dalam pengadaan rumah bagi MBR. Selain pemerintah dan pihak koperasi, masyarakat juga perlu aktif berpartisipasi dalam perencanaan. Kebutuhan untuk memecahkan masalah membuat masyarakat memiliki motivasi untuk terlibat berpartisipasi (Fruet, 2005). Partisipasi masyarakat inilah yang nantinya diharapkan mampu menghasilkan solusi pengadaan perumahan bagi masyarakat itu sendiri. Keadilan sosial, hunian yang berkualitas, dan masyarakat yang berkelanjutan dapat dihasilkan melalui pendekatan perencanaan partisipatif (Gooding, 2016).

Perumahan Koveri merupakan salah satu hasil dari kemitraan dalam pengadaan rumah bagi MBR. Awalnya Perumahan Koveri merupakan perumahan yang ditawarkan bagi karyawan PT. Indofood Sukses Makmur. PT.Indofood Sukses Makmur yang ikut memprakasi pengadaan rumah bagi karyawannya, menarik penulis untuk meneliti bagian ini. Jarang ada perusahaan yang berinisiatif untuk mengadakan program pengadaan rumah bagi karyawannya. Perumahan Koveri hanya berjarak 3,4 km, di mana sangat memudahkan akses karyawan menuju tempat kerja.

1.2. Perumusan Masalah

Masalah merupakan suatu penyimpangan dari kondisi yang seharusnya dengan apa yang benar-benar sedang terjadi (Sugiyono, 2006). Menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman negara bertanggung jawab melindungi bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini berbanding terbalik dengan kondisi angka *backlog* yang tinggi. Pengembang perumahan yang hanya berorientasi pada keuntungan investasi, membuat harga unit rumah menjadi tinggi dan tidak semua masyarakat mampu menjangkau.

Secara umum, pengadaan perumahan tidak hanya dikerjakan oleh salah satu pihak. Namun, dalam proses bisnis pengadaan perumahan melibatkan beberapa pihak yang bermitra/bekerjasama. Pemerintah tentunya memiliki wewenang untuk mengeluarkan regulasi-regulasi terkait perumahan. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga berperan dalam hal mengeluarkan sertifikat tanah. Dinas Pekerjaan Umum (DPU) dalam beberapa kasus berperan dalam hal pematangan lahan. Pengembang berperan dalam negosiasi pembebasan lahan, menentukan pelaksana pembangunan konstruksi, menentukan mitra pembiayaan, dan mencari pembeli. Pembeli sebagai kreditur rumah, harus menyelesaikan kewajibannya dalam membayar angsuran kepada lembaga keuangan. Lembaga keuangan dan pengembang, mendapatkan untung dari bunga angsuran yang dibayarkan kreditur,

Kemitraan merupakan salah satu solusi untuk mengatasi keterbatasan pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan. Perumahan Koveri merupakan penyelenggaraan perumahan dengan

kemitraan. PT. Indofood Sukses Makmur merupakan contoh salah satu *stakeholder* yang berperan dalam menyalurkan angsuran Perumahan Koveri kepada lembaga keuangan. Penelitian ini memiliki pertanyaan penelitian: Bagaimana karakteristik pemilik rumah dan pola kemitraan yang terjadi dalam pengadaan rumah bagi pegawai PT. Indofood Sukses Makmur?

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk memahami pola kemitraan dalam pengadaan Perumahan Koveri. Selain itu, penelitian juga bertujuan mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi pemilik pertama unit hunian dan tingkat hunian Perumahan Koveri untuk mengkaji bagaimana tingkat keberhasilan pembangunan Perumahan Koveri.

1.3.2. Sasaran Penelitian

- a. Mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi pemilik pertama unit hunian dan status rumah di Perumahan Koveri
- b. Mengidentifikasi tingkat hunian Perumahan Koveri
- c. Mengidentifikasi proses dan inisiasi pengadaan Perumahan Koveri
- d. Mengidentifikasi lembaga yang terlibat dan perannya dalam inisiasi pengadaan Perumahan Koveri
- e. Menganalisis seleksi penerima manfaat pengadaan Perumahan Koveri
- f. Menganalisis mekanisme pengadaan lahan bagi Perumahan Koveri
- g. Mengidentifikasi mekanisme pelaksanaan pembangunan Perumahan Koveri
- h. Mengidentifikasi pembiayaan pembangunan Perumahan Koveri
- i. Mengidentifikasi karakteristik fisik hunian Perumahan Koveri
- j. Mengidentifikasi status hunian Perumahan Koveri
- k. Mengidentifikasi preferensi pemilihan tempat tinggal pemilik pertama hunian Perumahan Koveri
- l. Mengidentifikasi tingkat ekspektasi dan kepuasan pemilik pertama hunian Perumahan Koveri

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

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

1.4.1. Ruang Lingkup Materi

Batasan materi atau substansi yang dibahas dalam penelitian terkait Karakteristik Pemilik dan Pola Kemitraan Pengadaan Perumahan Koveri Bagi Pegawai PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang yaitu:

a. Perumahan formal

Perumahan formal yang menjadi objek penelitian adalah Perumahan Koveri. Perumahan Koveri merupakan contoh pengadaan perumahan yang dilakukan secara kemitraan antar lembaga yang berperan.

b. Masyarakat

Masyarakat yang menjadi objek penelitian adalah penghuni pemilik pertama unit hunian Perumahan Koveri.

c. Karakteristik pemilik

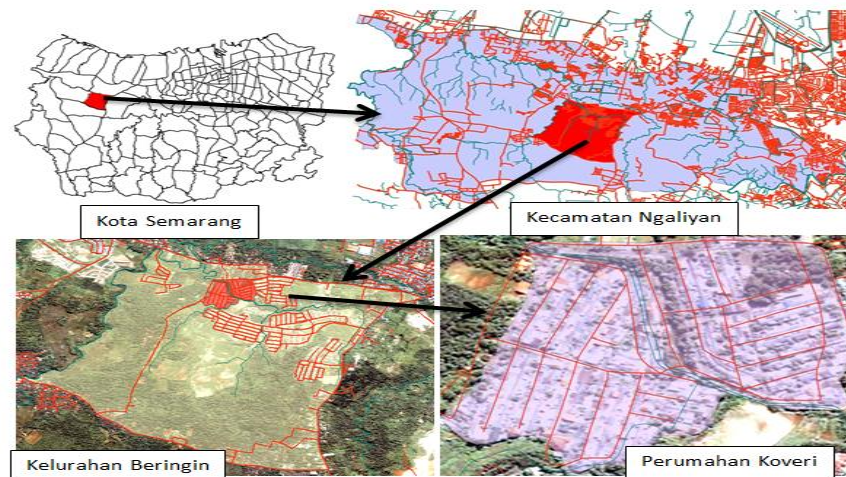
Karakteristik pemilik merupakan hal yang akan diidentifikasi pada penelitian ini. Identifikasi karakteristik sosial ekonomi dilakukan kepada pemilik pertama unit hunian Perumahan Koveri.

d. Pola kemitraan

Pola kemitraan akan dianalisis pada penelitian ini. Pada bagian ini akan dilakukan analisis lembaga-lembaga yang terlibat dalam pengadaan Perumahan Koveri dan bagaimana peran lembaga-lembaga tersebut.

1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

Penelitian dilakukan di Perumahan Koveri yang terletak di Kelurahan Beringin, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Perumahan Koveri merupakan perumahan yang dibangun oleh PT. Catur Budi Megakarya mulai tahun 1994. Berikut peta kawasan Perumahan Koveri.



Sumber: BAPPEDA Kota Semarang, 2011

GAMBAR 1.1
PETA PERUMAHAN KOVERI

1.5. Luaran Penelitian

Luaran penelitian terdiri dari output dan manfaat. Output dan manfaat dari penelitian terkait pola kemitraan dalam pengadaan rumah bagi pegawai PT. Indofood Sukses Makmur adalah sebagai berikut:

a. Output penelitian

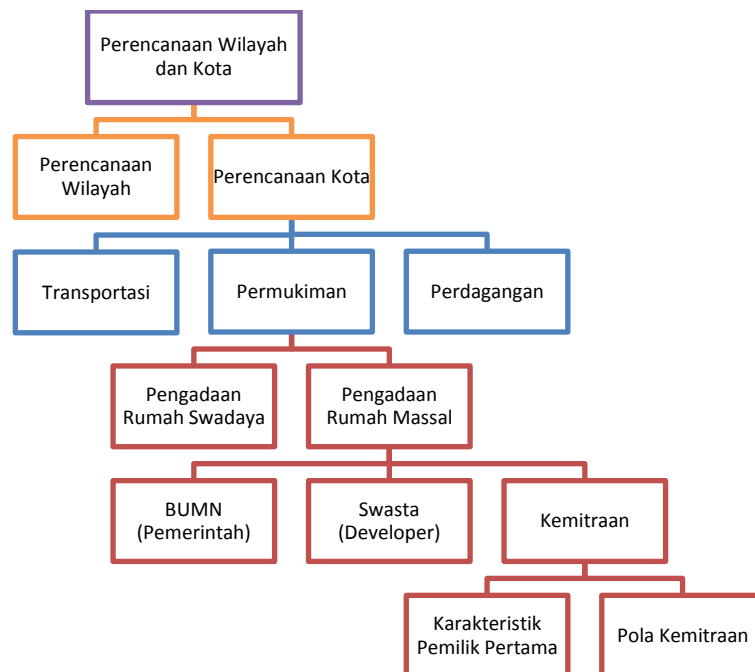
Output penelitian ini adalah teridentifikasinya pola kemitraan dalam pengadaan rumah bagi pegawai PT. Indofood Sukses Makmur dan teridentifikasinya karakteristik sosial ekonomi pemilik pertama unit hunian Perumahan Koveri.

b. Manfaat penelitian

Manfaat penelitian bagi mahasiswa adalah mahasiswa mampu mengaplikasikan ilmu perencanaan wilayah dan kota dalam bidang pengadaan rumah bagi MBR. Sedangkan manfaat bagi pembaca adalah dapat mengetahui *best practice* pengadaan rumah bagi MBR melalui kemitraan.

1.6. Posisi Penelitian

Kemitraan merupakan salah satu solusi pengadaan perumahan untuk mengatasi *backlog*, khususnya pengadaan perumahan bagi MBR. Pengadaan rumah bagi MBR tentunya memiliki peran penting di Perencanaan Wilayah dan Kota. Selain untuk mengatasi *backlog*, pengadaan perumahan bagi MBR merupakan upaya implementasi perencanaan inklusif. Berikut merupakan posisi penelitian di dalam perencanaan wilayah dan kota.



Sumber: Analisis Penulis, 2017

GAMBAR 1.2
POSISI PENELITIAN

1.7. Keaslian Penelitian

Peneliti mendapat referensi dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, penelitian tersebut dapat dilihat pada Tabel I.1 sebagai berikut.

TABEL I.1
KEASLIAN PENELITIAN

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Lokasi	Output
Anggi Arimurthy dan Asnawi Manaf, 2013	Lembaga Lokal dan Masyarakat dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Mengkaji sistem kemitraan pemerintah daerah, lembaga lokal, dan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang terjadi di kota Pekalongan.	Kualitatif	Kota Pekalongan	Sistem mekanisme pemenuhan kebutuhan rumah di Kota Pekalongan tidak bisa dilepaskan dari aspek penyediaan lahan beserta prasarana sarana umum, seleksi masyarakat berpenghasilan rendah secara administrasi maupun finansial, tahap pembangunan dengan mengembangkan peran koperasi sebagai pengembang perumahan sederhana, dan pembiayaan dengan memanfaatkan Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya mikro bersubsidi dari Kementerian Perumahan Rakyat.
Naufal Rabbani Priyadianto, 2016	Kajian Tingkat Keterjangkauan dan Pola Preferensi Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan	Mengetahui tingkat keterjangkauan dan pola preferensi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan.	Kuantitatif	Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang	Terdapat 4 faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan, 4 faktor preferensi tersebut, yaitu Faktor Fisik dan Lokasi Bangunan Rumah, Faktor Sarana dan Prasarana, Faktor Lingkungan Sosial, dan Faktor Persepsi dan Kondisi Ekonomi. Pola

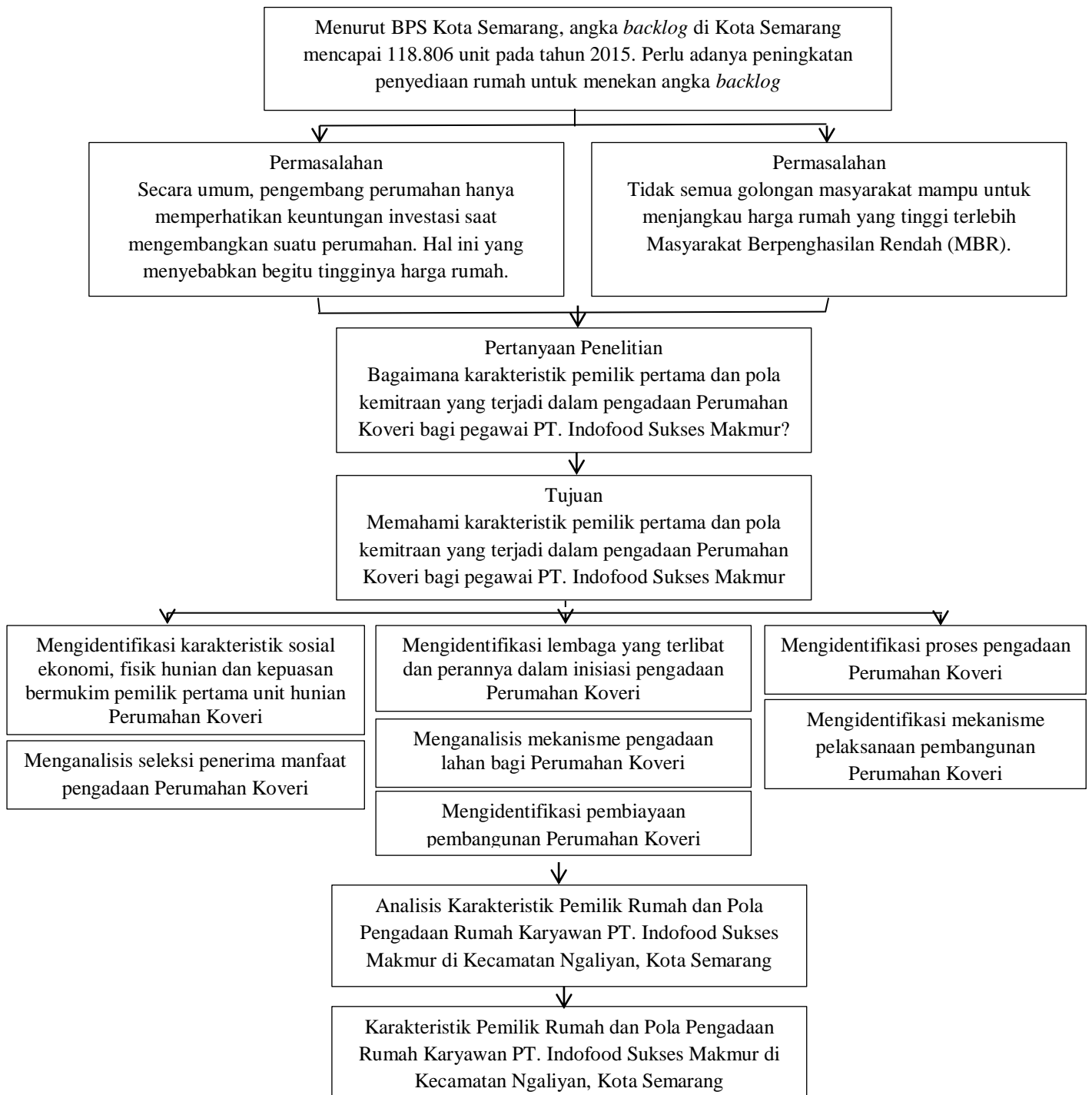
Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Lokasi	Output
					preferensi masyarakat ini juga sangat dipengaruhi oleh jenis pekerjaan, tingkat pendapatan serta gaya hidup.

Sumber: Analisis Penyusun, 2017

1.8. Kerangka Pikir

Kerangka pikir penelitian ini diawali dengan latar belakang yang mengatakan tingginya angka *backlog* di Kota Semarang. Badan Pusat Statistik Kota Semarang mencatat angka *backlog* di Kota Semarang mencapai 118.806 unit pada tahun 2015. Dengan latar belakang tersebut, muncul permasalahan bahwa upaya penekanan angka *backlog* terkendala dengan kecenderungan pengembang perumahan yang secara umum hanya memprioritaskan keuntungan setinggi-tingginya dalam mengembangkan perumahan sehingga mematok harga tinggi dalam penjualan unit rumah. Tidak semua masyarakat mampu untuk menjangkau harga rumah yang tinggi terlebih Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Penelitian ini bertujuan untuk memahami pola kemitraan dalam pengadaan Perumahan Koveri. Selain itu, penelitian juga bertujuan mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi pemilik pertama unit hunian dan tingkat hunian Perumahan Koveri untuk mengkaji bagaimana tingkat keberhasilan pembangunan Perumahan Koveri. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut maka perlu ada sasaran-sasaran yang harus dicapai, diantaranya adalah mengidentifikasi karakteristik sosial ekonomi pemilik pertama unit hunian dan status rumah di Perumahan Koveri, mengidentifikasi tingkat hunian Perumahan Koveri, mengidentifikasi proses dan inisiasi pengadaan Perumahan Koveri, mengidentifikasi lembaga yang terlibat dan perannya dalam inisiasi pengadaan Perumahan Koveri, menganalisis seleksi penerima manfaat pengadaan Perumahan Koveri, menganalisis mekanisme pengadaan lahan bagi Perumahan Koveri, dan mengidentifikasi mekanisme pelaksanaan pembangunan Perumahan Koveri, mengidentifikasi pembiayaan pembangunan Perumahan Koveri. Kerangka pikir penelitian bisa dilihat pada Gambar 1.3 di bawah ini.



Sumber: Analisis Penulis, 2017

GAMBAR 1.3
KERANGKA PIKIR

1.9. Metode Penelitian

Penelitian ini terdapat dua penelitian, yaitu penelitian kualitatif dan kuantitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang memiliki tujuan untuk memahami fenomena apa yang dialami oleh subyek penelitian; seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Moeloeng, 2007). Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yang bersifat induktif. Informasi pada penelitian ini akan digali melalui wawancara mendalam, observasi lapangan, kajian literatur, dan telaah dokumen. Fokus penelitian kualitatif ini adalah Pola Kemitraan dalam Pengadaan Rumah Bagi Pegawai PT. Indofood Sukses Makmur di Perumahan Koveri, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Sedangkan penelitian kuantitatif digunakan untuk meneliti bagaimana karakteristik sosial ekonomi pembeli pertama unit hunian Perumahan Koveri.

1.9.1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi teks/tulisan, kata-kata tertulis, tindakan dan peristiwa dalam kehidupan sosial.

a. Teks/tulisan

Teks atau tulisan ini bisa berupa angka yang mempunyai nilai nominal maupun rangkaian huruf yang dapat merepresentasikan keadaan yang sedang terjadi;

b. Kata-kata tertulis

Kata-kata tertulis merupakan serangkaian kalimat yang disusun sehingga dapat mewakili dan menggambarkan keadaan yang sedang dialami;

c. Tindakan dan peristiwa dalam kehidupan sosial

Data yang diperoleh bisa berupa situasi ataupun kondisi tempat di mana terdapat banyak tindakan/kegiatan yang dilakukan oleh obyek penelitian.

1.9.2. Sumber Data

Data dalam penelitian ini dikelompokkan ke dalam dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data yang dikumpulkan secara langsung dari sampel dengan menggunakan data kuesioner dan wawancara yang diberikan kepada sampel yang diteliti. Menurut Umar (2002), data primer merupakan data yang diperoleh langsung di lapangan oleh peneliti sebagai obyek penulisan. Metode wawancara mendalam dipergunakan untuk memperoleh data dengan metode wawancara dengan narasumber yang akan diwawancarai.

b. Data sekunder

Data yang diperoleh secara tidak langsung, yakni dari berbagai sumber, misalnya buku, jurnal, artikel, dan lain-lain. Menurut Sugiyono (2006), data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada peneliti, misalnya penelitian harus melalui orang lain atau mencari melalui dokumen. Data ini diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap banyak buku dan diperoleh berdasarkan catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian, selain itu peneliti mempergunakan data yang diperoleh dari internet.

1.9.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti antara lain,

- a. Observasi, merupakan metode pengumpulan data di mana peneliti mencatat informasi sebagaimana yang peneliti saksikan selama penelitian. Observasi yang dilakukan adalah observasi terus terang di mana peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terus terang kepada sumber data bahwa peneliti sedang melakukan penelitian. Observasi juga disebut sebagai pengamatan langsung. Pengamatan yang digunakan dalam penelitian merupakan pengamatan yang telah direncanakan secara sistematis. Pengamatan perlu berkaitan dengan tujuan penelitian. Penelitian ini akan menggunakan pengamatan untuk mencatat perilaku penghuni Perumahan Koveri untuk mengetahui karakteristik penghuni pertama. Selain itu, pengamatan juga akan dilakukan untuk mencatat kondisi fisik Perumahan Koveri. Alat bantu seperti kamera akan digunakan untuk mengambil gambar kondisi fisik Perumahan Koveri.
- b. Wawancara, merupakan bentuk komunikasi langsung antara peneliti dengan reponden. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan pola media yang melengkapi kata-kata verbal. Peneliti menggunakan wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur bertujuan untuk menemukan informasi yang lebih terbuka dari responden. Sebelum terjun ke lapangan, peneliti sudah menyiapkan *interview guide* sebagai pedoman dalam melakukan wawancara. Wawancara akan dilakukan kepada orang yang merupakan pihak terkait pola kemitraan pengadaan Perumahan Koveri dan paham sesuai dengan perannya masing-masing. Pihak yang dimaksud adalah pihak yang berperan dalam pembiayaan, pengadaan lahan, pelaksanaan, dan penyelenggaraan Perumahan Koveri.
- c. Penyebaran kuesioner dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui karakteristik sosial ekonomi pemilik rumah di Perumahan Koveri. Kuesioner merupakan daftar pertanyaan tertulis yang telah disusun sebelumnya. Pertanyaan yang terdapat pada kuesioner telah diperinci dan lengkap. Pada kuesioner terdapat pertanyaan yang telah

tersedia pilihan jawaban dan terdapat pertanyaan yang memberikan kesempatan kepada responden untuk menjawab secara bebas. Responden yang akan diberi kuesioner adalah pemilik pertama di Perumahan Koveri.

- d. Studi kepustakaan, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data dari dokumen-dokumen yang ada, catatan, buku, surat kabar, dan lain sebagainya.

1.9.4. Teknik Sampling

Populasi yang menjadi sasaran dalam penelitian ini adalah pemilik pertama rumah di Perumahan Koveri. Karena keterbatasan waktu dan biaya penelitian, maka populasi pemilik pertama Perumahan Koveri tidak semua bisa diteliti. Oleh karena itu, akan diambil sampel dari populasi tersebut yang diharapkan dapat mempresentasikan populasi yang sesungguhnya. Teknik *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *accidental sampling*. *Accidental sampling* merupakan teknik penentuan sampel berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang secara kebetulan bertemu dengan peneliti dapat digunakan sebagai sampel, bila dipandang orang yang kebetulan ditemui itu cocok sebagai sumber data (Sugiyono, 2006).

Sedangkan dalam menentukan jumlah responden, metode yang akan digunakan adalah metode slovin. Menurut Sevilla et al (2007) penggunaan metode ini perlu ditentukan berapa batas toleransi kesalahan. Batas toleransi kesalahan ini dinyatakan dengan persentase. Semakin kecil toleransi kesalahan, semakin akurat sampel menggambarkan populasi. Misalnya, penelitian dengan batas kesalahan 5% berarti memiliki tingkat akurasi 95%. Penelitian dengan batas kesalahan 2% memiliki tingkat akurasi 98%. Dengan jumlah populasi yang sama, semakin kecil toleransi kesalahan, semakin besar sampel yang dibutuhkan. Metode slovin dirumuskan sebagai berikut:

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

di mana

n: jumlah sampel

N: jumlah populasi

e: batas toleransi kesalahan

Perumahan Koveri terdiri dari 250 unit rumah yang masing-masing unit di huni satu keluarga. Jika dihitung dengan rumus metode slovin dengan asumsi kesalahan 10%, akan menghasilkan perhitungan sebagai berikut

$$n = \frac{250}{1 + 250 \times 0,05^2}$$

Maka akan ada 71 pemilik pertama yang menjadi sampel pada penelitian ini.

1.9.5. Kebutuhan Data

Kebutuhan data merupakan daftar berbagai data yang dibutuhkan peneliti dalam penelitian yang dilakukan. Data tersebut digunakan sebagai input dalam proses analisis nantinya. Daftar ini diperlukan untuk mempermudah teknis pelaksanaan dalam pengumpulan data, sehingga lebih terarah, terstruktur, dan diharapkan tidak ada data yang terlewatkan ataupun penumpukkan data. Kebutuhan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

TABEL I.2
KEBUTUHAN DATA

No.	Sasaran	Variabel	Data	Tahun	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data
1.	Mengidentifikasi kondisi fisik Perumahan Koveri	Karakteristik fisik lingkungan hunian	<ul style="list-style-type: none"> - Tata guna lahan - Gerakan tanah - Ketersediaan sarana dan prasarana - Ketersediaan fasilitas umum 	2017	Perumahan Koveri	Observasi
2.	Mengidentifikasi kondisi non-fisik Kecamatan Ngaliyan dan Kota Semarang	Karakteristik non-fisik lingkungan hunian	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah penduduk - Jumlah penduduk menurut usia - Jumlah penduduk menurut mata pencaharian - Produk Regional Domestik Bruto 	1991-1995	Badan Pusat Statistik	Telaah Dokumen
3.	Mengidentifikasi karakteristik sosial-ekonomi pemilik pertama rumah di Perumahan Koveri	Karakteristik pemilik perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Tingkat pendapatan - Usia - Jenis pekerjaan - Jumlah anggota keluarga - Tingkat pendidikan - Total pengeluaran kebutuhan 	1996	Pemilik pertama rumah di Perumahan Koveri	Kuesioner
4.	Mengidentifikasi karakteristik hunian pemilik perumahan	Karakteristik hunian	<ul style="list-style-type: none"> - Kondisi bangunan - Tipe rumah - Harga rumah - Lokasi hunian - Lama bermukim 	1996	Pemilik pertama rumah di Perumahan Koveri	Kuesioner
5.	Mengidentifikasi faktor-faktor preferensi bermukim pemilik pertama Perumahan Koveri	Faktor-faktor preferensi	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi hunian - Kondisi dan kualitas bangunan hunian - Kondisi dan kualitas lingkungan hunian - Kelengkapan 	1996	Pemilik pertama rumah di Perumahan Koveri	Kuesioner

No.	Sasaran	Variabel	Data	Tahun	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data
			<ul style="list-style-type: none"> sarana dan prasarana - Kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas sosial 			
6.	Mengidentifikasi proses pengadaan Perumahan Koveri	Proses pengadaan rumah	<ul style="list-style-type: none"> - Proses pengadaan Perumahan Koveri dari perencanaan hingga pemanfaatan 	1996	Pengembang	Wawancara
7.	Mengidentifikasi lembaga yang terlibat dan perannya dalam pengadaan Perumahan Koveri	Lembaga yang terlibat dan perannya	<ul style="list-style-type: none"> - Lembaga yang terlibat dalam pengadaan Perumahan Koveri - Peran tiap lembaga yang terlibat dalam pengadaan Perumahan Koveri 	1996	Pengembang	Wawancara
8.	Menganalisis seleksi penerima manfaat pengadaan Perumahan Koveri	Seleksi penerima manfaat	<ul style="list-style-type: none"> - Kriteria penerima manfaat - Proses seleksi penerima manfaat 	1996	Pengembang	Wawancara
9.	Menganalisis mekanisme pengadaan lahan bagi Perumahan Koveri	Mekanisme pengadaan lahan	<ul style="list-style-type: none"> - Penentuan lokasi lahan - Harga lahan - Pemilik lahan - Proses pembebasan lahan 	1996	<i>Stakeholder</i> yang berperan dalam pengadaan lahan	Wawancara
10.	Menganalisis mekanisme pelaksanaan pembangunan Perumahan Koveri	Mekanisme pelaksanaan pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> - Kapan pelaksanaan pembangunan - Lama pembangunan - Tahapan pelaksanaan pembangunan 	1996	<i>Stakeholder</i> yang berperan dalam pelaksanaan pembangunan	Wawancara
11.	Menganalisis pembiayaan pembangunan Perumahan Koveri	Pembiayaan pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> - Proses pembiayaan pembangunan - Besaran yang harus dibayarkan penerima manfaat - Proses pembayaran oleh penerima manfaat 	1996	<i>Stakeholder</i> yang berperan dalam pembiayaan pembangunan	Wawancara

Sumber: Analisis Penulis, 2017

1.9.6. Analisis dan Interpretasi Data

Analisis data diperlukan untuk menyempitkan dan membatasi penemuan yang ada sehingga data yang diperoleh menjadi lebih teratur, tersusun, dan lebih berarti. Analisis yang

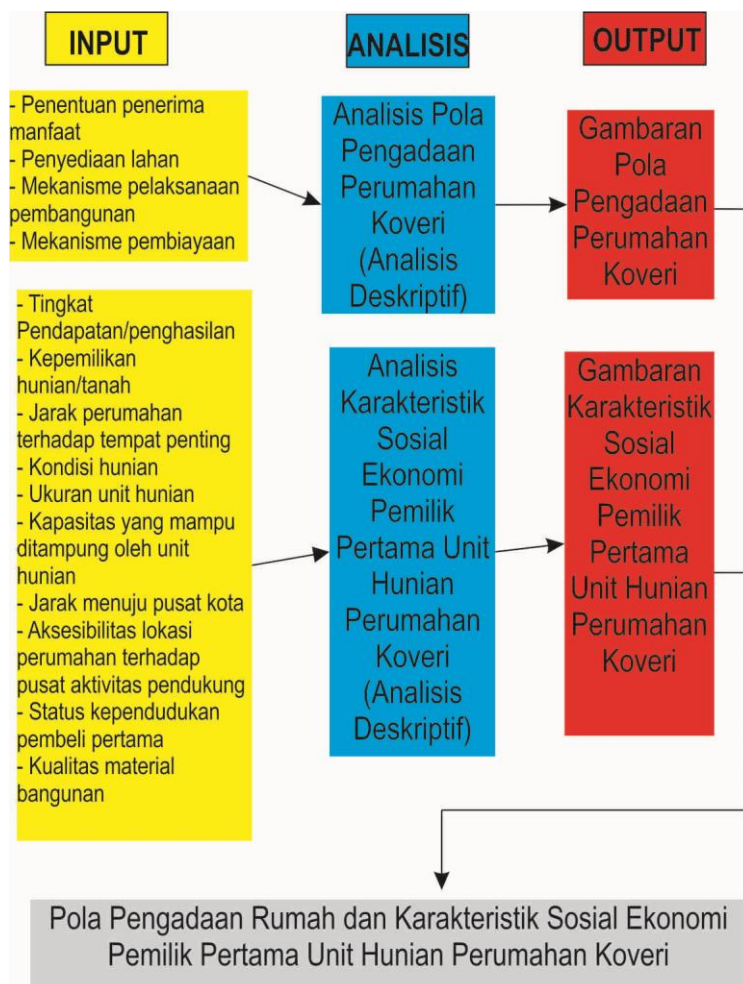
digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif yang terdiri dari:

- a. Analisis seleksi penerima manfaat pengadaan Perumahan Koveri
Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi penerima manfaat pengadaan Perumahan Koveri. Analisis berisi apa saja kriteria penerima manfaat, siapa yang menjadi target penerima manfaat, kapan seleksi dilakukan, dan bagaimana seleksi ini dilakukan. Data yang digunakan adalah data hasil wawancara mendalam kepada pihak atau lembaga yang berperan menyelenggarakan seleksi penerima manfaat pengadaan Perumahan Koveri.
- b. Analisis mekanisme pengadaan lahan bagi Perumahan Koveri
Analisis ini digunakan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pengadaan lahan bagi Perumahan Koveri. Analisis ini berisi apa yang menjadi kriteria lahan yang dibutuhkan, kapan pengadaan lahan dilakukan, dan bagaimana mekanisme pembebasan lahan. Data yang digunakan dalam analisis ini adalah data yang didapatkan dari hasil wawancara mendalam dengan narasumber yang berperan dalam pengadaan lahan bagi Perumahan Koveri.
- c. Analisis mekanisme pelaksanaan pembangunan Perumahan Koveri
Analisis ini digunakan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pelaksanaan pembangunan Perumahan Koveri. Analisis berisi apa saja tahapan pelaksanaan pembangunan, kapan pelaksanaan pembangunan mulai dikerjakan, dan bagaimana mekanisme pelaksanaan pembangunan pada setiap tahap pelaksanaan. Data yang digunakan dalam analisis ini adalah hasil wawancara mendalam dengan narasumber yang berperan sebagai pelaksana pembangunan Perumahan Koveri.
- d. Analisis pembiayaan pembangunan Perumahan Koveri
Analisis ini digunakan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pembiayaan pembangunan Perumahan Koveri. Analisis ini berisi siapa yang berperan dalam pembiayaan pembangunan, berapa besar biaya yang perlu dibayarkan penerima manfaat atas pengadaan rumah, dan kapan pembiayaan pada tiap tahapan pembangunan dilakukan. Data yang digunakan diperoleh dari hasil wawancara mendalam dengan narasumber yang berperan dalam pembiayaan pembangunan Perumahan Koveri.
- e. Analisis karakteristik sosial ekonomi pemilik pertama unit hunian Perumahan Koveri
Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik sosial, ekonomi, dan fisik hunian serta kepuasan dalam bermukim penghuni Perumahan Koveri. Data dalam

analisis ini adalah hasil dari pengolahan data kuesioner menggunakan statistik deskriptif yang ditabulasi menggunakan Microsoft Excel.

1.9.7. Kerangka Analisis

Dalam suatu bentuk penelitian, perlu adanya analisis 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 1.4, sebagai berikut :



Sumber: Analisis Penulis, 2017

GAMBAR 1.4
KERANGKA ANALISIS

1.10. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan penelitian terkait “Pola Pengadaan Rumah dan Karakteristik Pemilik Rumah Karyawan PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang” adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, luaran penelitian, ruang lingkup, kerangka pikir dan sistematika penulisan dari penelitian.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Bab ini dikemukakan kajian-kajian literatur yang berhubungan dengan tema yang diangkat, seperti masyarakat berpenghasilan rendah, kemitraan, kelembagaan perumahan di Indonesia dan pengadaan perumahan bagi MBR.

BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN KOVERI

Bab ini berisikan uraian tentang gambaran umum Perumahan Koveri, Semarang.

BAB IV POLA PENGADAAN RUMAH DAN KARAKTERISTIK PEMILIK PERTAMA PERUMAHAN KOVERI

Dalam bab ini, diuraikan mengenai analisis yang dilakukan terkait pola pengadaan rumah dan karakteristik pemilik rumah karyawan PT. Indofood Sukses Makmur di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini terdapat kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis serta merumuskan rekomendasi bagi masyarakat, pengembang, dan pemerintah.