

BAB I PENDAHULIAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang selain berfungsi sebagai tempat berteduh dan melakukan kegiatan sehari-hari dalam keluarga, juga berperan besar dalam pembentukan karakter keluarga dan menjaga keamanan dari berbagai ancaman dari luar, maka pemenuhan kebutuhan akan rumah menjadi prioritas yang tidak dapat ditangguhkan. Disisi lain, tidak semua masyarakat mempunyai kemampuan finansial yang sama, dan tidak semua orang juga mampu dalam mencukupi biaya pengadaan rumah. Masyarakat berpenghasilan rendah dengan terbatas biayaakan sangat kesulitan dalam mendapatkan lahan yang legal di pusat kota sehingga masyarakat tersebut lebih memilih untuk tinggal dirumah yang bukan milik atau menduduki tanah-tanah secara ilegal di bawah jembatan, pinggiran sungai atau lahan terlantar lainnya. Hal tersebut menjadi masalah besar karena selain meningkatkan angka *backlog* juga dapat menimbulkan permukiman kumuh dan liar yang tidak hanya mengurangi kesejahteraan masyarakat dan merusak estetika daerah tersebut.

Pemerintah mengeluarkan kebijakan berdasarkan pada masalah yang akan terjadi, dengan membangun *vertical housing* atau Rusunawa sebanyak-banyaknya. Rumah susun merupakan salah satu solusi untuk penanganan permukiman kumuh sekaligus mencegah tumbuhnya permukiman kumuh baru sebagai konsekuensi dari pesatnya pembangunan yang menuai dampak seperti meningkatnya kepadatan penduduk, tingginya kepadatan bangunan, rendahnya kualitas infrastruktur serta makin langkanya lahan untuk digunakan sebagai permukiman. Bagi kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung dan kota besar lainnya, penyediaan rumah susun merupakan alternatif yang sangat tepat dalam mengatasi permasalahan hunian di kota tersebut karena selain lahan yang terbatas, harga lahan juga sangat mahal sehingga sangat tidak mungkin untuk mendapat rumah tapak yang layak dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Keberhasilan rumah susun di kota-kota besar belum tentu berhasil di daerah-daerah yang memiliki kepadatan penduduk yang rendah, contohnya seperti Kabupaten Semarang.

Berdasarkan sensus penduduk tahun 2016 tercatat jumlah penduduk Kabupaten Semarang adalah sebanyak 1.014.198 jiwa yang ditempati di wilayah yang memiliki luas 950,21 km². Dengan laju pertumbuhan penduduk kurang lebih 1,33% tiap tahunnya. Dilihat dari rata-rata kepadatan penduduk Kabupaten Semarang adalah sebesar 1.067 jiwa/km² yang menurut SNI 03-1733-1989, tentang Tata cara perencanaan kawasan perumahan Kabupaten Semarang masih dapat dikatakan sebagai wilayah dengan kepadatan rendah dimana kebutuhan akan rusunawa belum disyaratkan

atau masih dalam kategori alternatif (untuk kawasan tertentu). Meskipun Kabupaten Semarang belum termasuk dalam kategori yang dianjurkan untuk membangun rumah susun dari segi kepadatan penduduk bukan berarti pembangunan rumah susun di Kabupaten Semarang tidak bermanfaat. Rumah susun sangat membantu bagi masyarakat yang bekerja di sektor informal, dimana mereka akan sangat kesulitan untuk bisa memiliki atau mencicil rumah sendiri dan atau bagi masyarakat yang hanya membutuhkan rumah sementara, atau masyarakat yang punya mobilitas pekerjaan tinggi yang dimana tidak memungkinkan untuk tetap tinggal di satu rumah atau juga pekerja formal namun memiliki keterbatasan ekonomi seperti buruh dan karyawan pabrik yang dimana biasanya orientasinya adalah yang berdekatan dengan tempat kerja.

Penghuni yang tinggal dipermukiman vertikal tentu berbeda dengan yang tinggal di permukiman *horizontal*. Permukiman *vertikal* dalam hal ini adalah rumah susun sewa dimana ada ketentuan atau peraturan-peraturan yang berbeda dengan permukiman *horizontal* salah satunya adalah batasan menghuni atau menyewa rumah. Salah satu contohnya adalah rusunawa di Kabupaten Semarang yang memiliki batas waktu penyewaan seperti yang tertulis dalam perda kabupaten semarang nomor 4 tahun 2010 yang menuliskan bahwa lama tinggal atau sewa di unit hunian rusunawa minimal 6 (enam) bulan dan maksimal 3 (tiga) tahun.

Rusunawa Gedanganak Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang ini dibangun pada tahun 2015 yang terdiri dari 2 tower. Tower 1 dengan ukuran 24 m² berjumlah 104 unit dikhususkan untuk wanita lajang, yang dihuni oleh maksimal dua orang lajang, sementara tower 2 dengan ukuran 36m² sebanyak 66 unit dikhususkan untuk keluarga dengan maksimal penghuni berjumlah empat orang. Sejak awal diresmikan dan ditetapkan peraturan tentang harga iuran sewa rusunawa ini adalah Rp.125.000 per bulan dan Januari 2018 telah diberlakukan kenaikan tarif sesuai dengan kenaikan UMK. Banyak penghuni merasa keberatan dengan adanya kenaikan tarif, sehingga beberapa penghuni memilih untuk pindah dari rusunawa tersebut, namun tidak sedikit pula yang memilih untuk tetap tinggal karena selain merasa puas tinggal di rusunawa juga tidak memiliki alternatif hunian lainnya.

1.2 Rumusan Masalah

Kecamatan Ungaran sebagai daerah industri memiliki daya tarik bagi imigran untuk mencari kesempatan kerja dan bermukim. Hal tersebut menimbulkan peningkatan kepadatan penduduk dan permintaan akan perumahan terjangkau bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan banyaknya permintaan akan hunian maka para pengembang mulai bermunculan dan membangun perumahan-perumahan berskala sedang sampai besar yang tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah sehingga membuat harga lahan semakin mahal. Oleh karena itu,

pemerintah membangun rusunawa untuk membantu buruh industri sekitar pabrik untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal mereka.

Penyelenggaraan program rusunawa memberikan pilihan bermukim bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun sewa di Kabupaten Semarang sangat membantu bagi masyarakat yang belum memiliki rumah atau membutuhkan rumah singgah sementara, namun kurang mampu menangani permasalahan *backlog* kepemilikan perumahan. Dimana dalam konsep *backlog* kependudukan seharusnya 1 (satu) keluarga memiliki satu rumah milik bukan sewa yang dapat menjamin hak akan rumahnya, ini berarti ketika seseorang masih menyewa orang itu masih tergolong dalam kelompok *backlog* kepemilikan. Disamping itu, dalam peraturan daerah Kabupaten Semarang telah ditetapkan jangka waktu atau masa berakhir untuk tinggal di rusunawa. Peraturan ini berfungsi untuk memberikan kesempatan kepada calon penghuni baru untuk dapat tinggal di rusunawa. Oleh karena itu, setelah jangka waktu penghuni berakhir penghuni lama akan di gantikan dengan penghuni baru yang berarti penghuni lama harus segera pindah ke tempat lain.

Ketidakpastian status hunian menjadi beban bagi penghuni rusunawa. Penghuni rusunawa harus memiliki strategi dalam menentukan pilihan hunian kedepannya sehingga ketika masa tenggang hunian berakhir penghuni sudah memiliki alternatif hunian baru. Jenis alternatif hunian yang dapat dipilih berupa pindah ke rusun lain, mencari rumah kontrakan, menumpang di rumah saudara atau terpikir untuk membeli rumah. Semua pilihan tersebut memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing, namun jika dilihat berdasarkan kepastian status kepemilikan rumah yang menjadi masalah utama maka pilihan yang paling tepat seharusnya adalah memiliki rumah milik. Rumah milik memang sedikit lebih mahal dan tidak banyak masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat menjangkaunya. Namun kembali lagi, jika penghuni rusunawa sudah memikirkan jauh sebelumnya atau memiliki motivasi yang kuat untuk pindah atau memiliki rumah sendiri maka dia akan mulai mencari rumah subsidi pemerintah yang sesuai keinginannya dari segi model rumah dan harga yang sesuai kemampuan kemudian mulai menabung untuk dapat mencicilan rumah tersebut.

Program sejuta rumah yang diresmikan pemerintah pusat seharusnya membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah milik terutama dalam hal bantuan pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Pembangunan (FLPP). Program tersebut menyediakan banyak pilihan rumah murah terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun kembali lagi kepada motivasi serta kemauan dan kemampuan dari penghuni rusunawa tersebut. Oleh karena itu, muncul beberapa pertanyaan yang mendasari penelitian ini antara lain:

1. Seperti apa karakteristik sosial dan ekonomi penghuni Rusunawa Gedanganak?
2. Seberapa kepuasan dan ekspektasi penghuni Rusunawa terhadap hunian mereka?

3. Seberapa keinginan penghuni rusunawa untuk memiliki rumah milik dan apa kendala yang dihadapi dalam memiliki rumah milik?
4. Apakah masih terdapat lahan yang potensial untuk dijadikan perumahan murahsesuai dengan kriteria penghuni?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Pengerjaan penelitian ini tentunya memiliki tujuan yang hendak dicapai serta beberapa sasaran untuk mencapai tujuan tersebut. Berikut merupakan tujuan dan sasaran yang hendak dicapai oleh penulis.

1.3.1 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat keterjangkauan penghuni rusunawa Kabupaten Semarang untuk memiliki rumah milik.

1.3.2 Sasaran

Sasaran dalam penelitian ini antara lain:

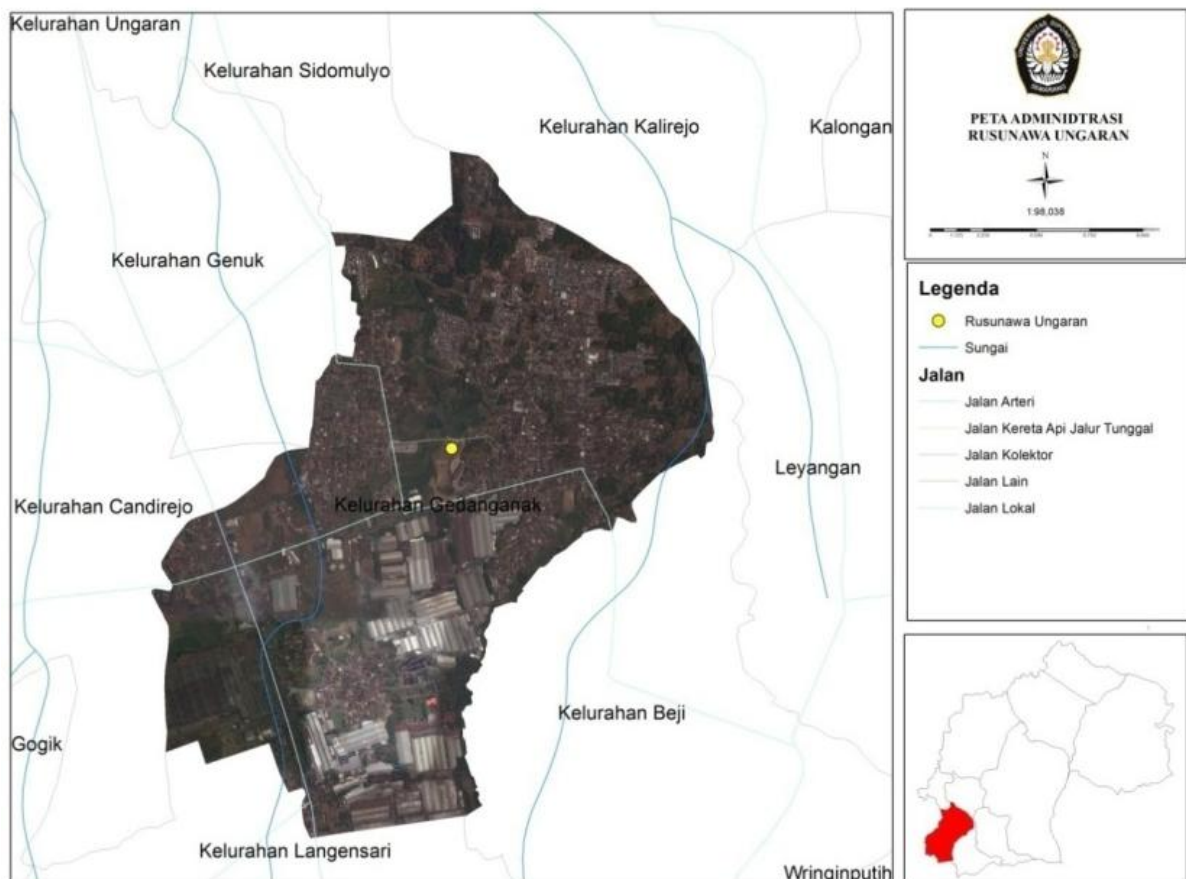
- a. Mengidentifikasi karakteristik penghuni rusunawa
- b. Menganalisis ekspektasi dan kepuasan bermukim
- c. Mengidentifikasi keinginan penghuni rusunawa untuk memiliki rumah milik dan kendala yang dihadapi dalam memiliki rumah milik
- d. Menganalisis ketersediaan lahan perumahan potensial sebagai alternatif pilihan penghuni rusunawa untuk memiliki rumah milik sesuai dengan kriteria penghuni.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup yang akan dibahas dalam penelitian ini mencakup dua hal yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah yang akan dibahas pada proposal ini berfokus pada Rusunawa Gedanganak dan rumah subsidi di Kabupaten Semarang. Lingkup dalam penelitian ini secara administratif berada di Kabupaten Semarang yang sebelah utara berbatasan dengan kota Semarang, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Grobogan, Kabupaten Demak dan Kabupaten Boyolali, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal, Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Magelang. Kabupaten Semarang memiliki luas wilayah kurang lebih 950,21km², yang terbagi dalam 19 kecamatan dan 235 desa/kelurahan.



Sumber: Analisis penulis, 2018

GAMBAR 1 1
Ruang Lingkup Wilayah Studi

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini secara umum membahas mengenai motivasi penghuni untuk memperoleh tempat tinggal setelah selesai jangka waktu tinggal di rumah susun sewa yang ditinjau dari karakteristik, keinginan, kemampuan membayar dan kemauan membayar. Ruang lingkup yang akan dibahas di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Karakteristik penghuni rusunawa Gedanganak dari segi sosial, ekonomi yang dikaitkan dengan persebaran tempat kerja, serta isu dan permasalahan yang dihadapi di rumah susun. Dalam lingkup materi ini akan mengetahui seperti apa karakteristik sosial ekonomi penghuni yang ada di rusunawa.
2. Analisis kepuasan bermukim serta keinginan untuk pindah dari rumah susun ke rumah tapak
3. Analisis strategi dari penghuni rusunawa setelah masa tinggal habis

4. Keinginan penghuni rusunawa untuk memiliki rumah milik dan kendala yang dihadapi dalam memiliki rumah milik serta tingkat kemauan untuk membayar dari penghuni rusunawa.
5. Penentuan lokasi perumahan potensial sebagai alternatif pembangunan rumah murah yang sesuai dengan kriteria penghuni.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini merupakan bentuk studi yang berusaha untuk mengamati dan memahami karakteristik penghuni rusunawa Gedanganak. Penelitian ini berdasarkan pada fenomena kemampuan dan kemauan penghuni Rusunawa dalam memiliki rumah dengan status kepemilikan yang jelas. Manfaat Penelitian ini untuk beberapa kalangan adalah sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah
Penelitian ini dapat menjadi referensi untuk menyusun program pengadaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah
2. Bagi masyarakat
Penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan hunian tetap sebagai asset masa depan.
3. Bagi kalangan akademik
Penelitian ini dapat dijadikan sebagai dasar pengembangan ilmu mengenai rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan penjabaran secara umum mengenai hal-hal yang dibahas tiap babnya. Sistematika tugas akhir ini terdiri dari lima bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan, metode penelitian yang yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif kuantitatif untuk mengidentifikasi karakteristik penghuni, kepuasan bermukim, keinginan dan keterjangkauan dalam memiliki rumah milik dan analisis ketersediaan lahan.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Bab ini berisi preferensi penghuni rusunawa berkaitan dengan topic pembahasan yakni MBR, rumah susun dan rumah subsidi

BAB III PROFIL WILAYAH STUDI

Bab ini berisi mengenai gambaran mengenai kondisi wilayah studi dan gambaran umum rusunawa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur.

BAB IV TINGKAT KETERJANGKAUAN PENGHUNI RUSUNAWA KABUPATEN SEMARANG UNTUK MEMILIKI RUMAH MILIK.

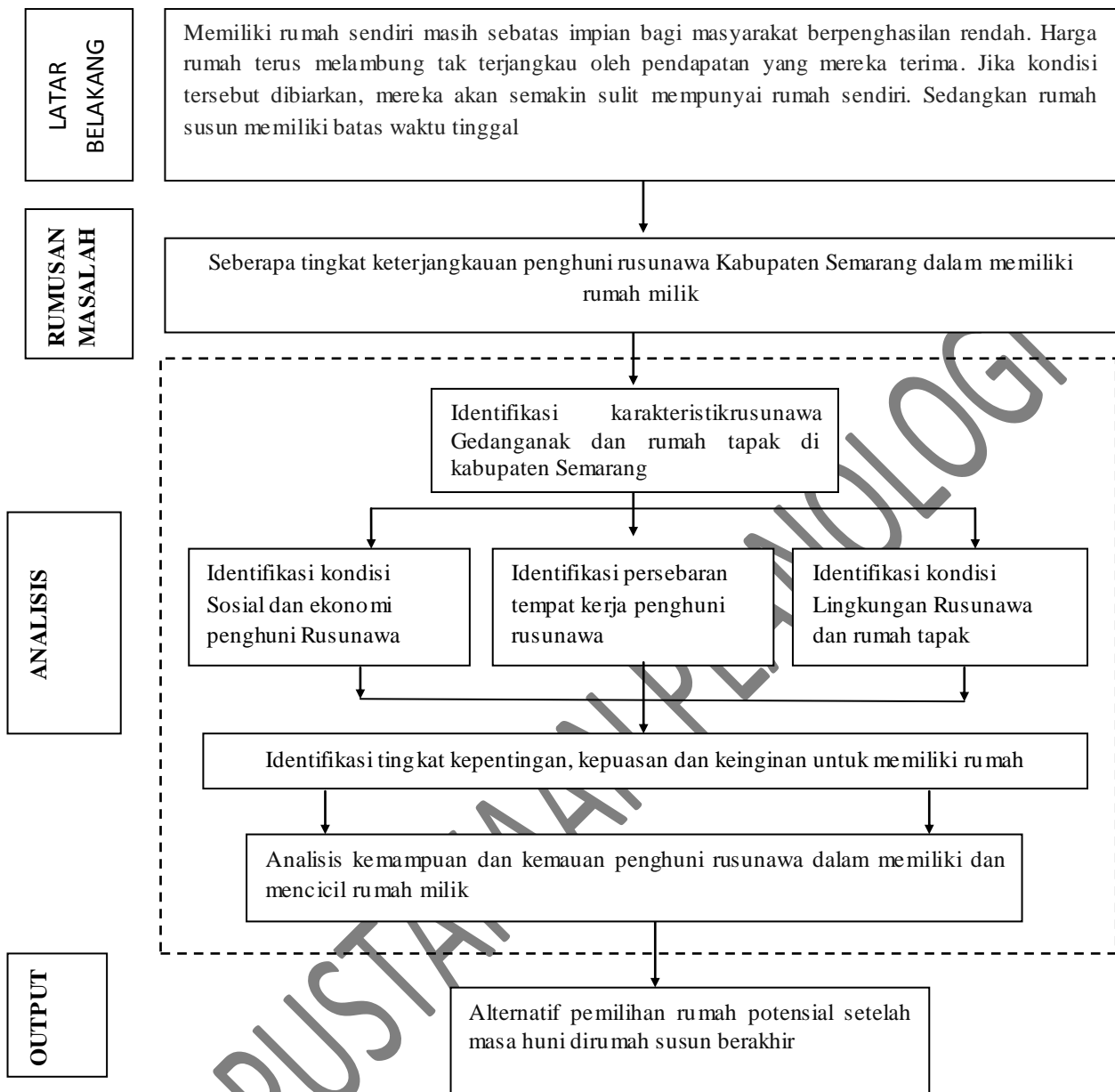
Bab ini berisi beberapa analisis yaitu analisis karakteristik sosial ekonomi penghuni rusunawa, analisis tingkat kepuasan bertempat tinggal, identifikasi keinginan penghuni rusunawa untuk memiliki rumah milik dan terakhir adalah analisis lokasi potensial sebagai alternatif pilihan tempat tinggal sesuai dengan kemampuan penghuni rusunawa

BAB V PENUTUP

Pada babmenjelaskan tentang kesimpulan yang didapat serta rekomendasi yang dapat disarankan peneliti terhadap permasalahan yang dihadapi, keterbatasan studi serta rekomendasi lebih lanjut kepada pemerintah dan peneliti selanjutnya.

1.7 Kerangka Pemikiran

Pemikiran awal yang melandasi peneliti melakukan penelitian adalah dengan adanya permasalahan status kepemilikan yang berpengaruh kepada keamanan bermukim sehingga timbul pertanyaan tentang seberapa tingkat keterjangkauan penghuni rusunawa kabupaten Semarang untuk memiliki rumah milik sehingga mereka mempunyai jaminan untuk tinggal selamanya. Untuk menjawab pertanyaan peneliti tersebut, dilakukan beberapa analisis seperti identifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni rusunawa, kedua menganalisis tingkat kepuasan bermukim penghuni, ketiga menganalisis keinginan untuk pindah dan mencari rumah milik sehingga di dapat analisis terakhir yaitu ketersediaan lahan sesuai dengan kriteris penghuni. Kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat dilihat pada GAMBAR 1.1



sumber: Analisis penulis, 2018

GAMBAR 1 2
Kerangka Pikir

1.8 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini memiliki referensi penelitian terdahulu dan memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian terdahulu ini bertujuan untuk membandingkan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian mengenai preferensi bermukim dan tingkat keterjangkauan telah banyak dilakukan peneliti lain dengan wilayah studi yang beragam. Oleh karena itu, sub bab ini akan menjelaskan perbandingan antara penelitian sebelumnya. Beberapa hal yang penting diketahui untuk membandingkan adalah tujuan, metode dan output penelitian.

**TABEL I1
PENELITIAN TERDAHULU**

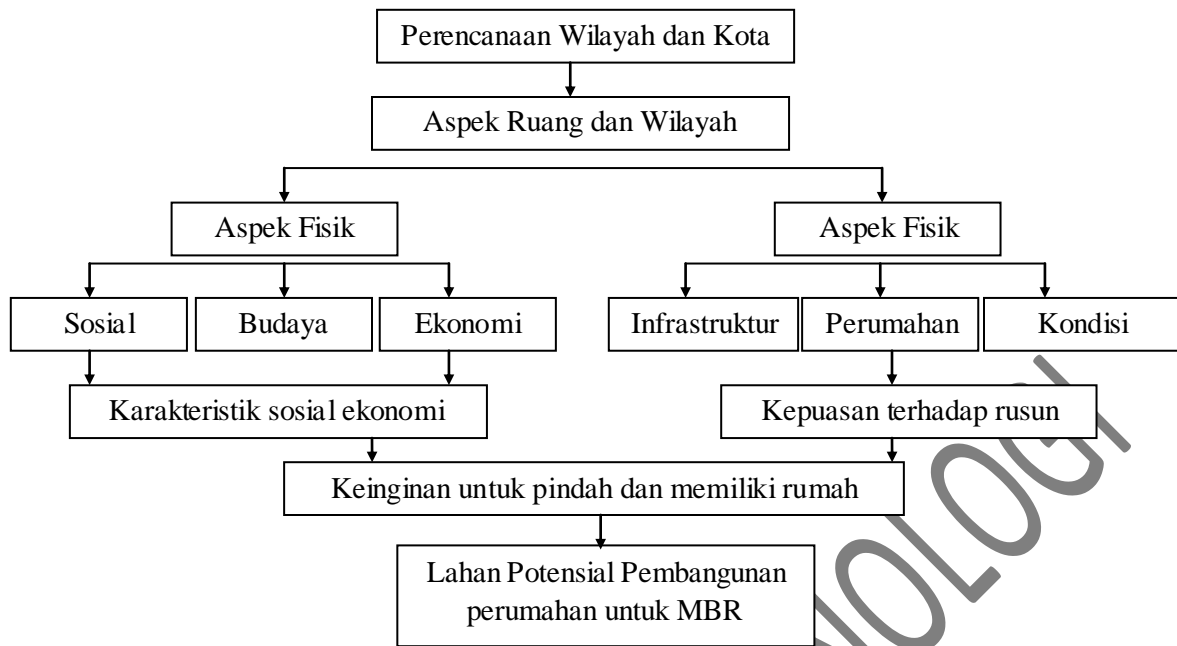
Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode	Output
Jonie Rumimper	Hubungan Kecenderungan Tinggal dengan Kecukupan Hunian, Kepuasan Dan Kemampuan Penghuni Rusuna (Studi Kasus Rusun ATambora)	mengkaji bagaimana kondisi kecukupan hunian, kepuasan penghuni dan kemampuan penghuni rusun di Tambora serta bagaimana hubungannya dengan kecenderungan untuk tinggal penghuni rusun Tambora, yang dibedakan atas rusunami, rusunawa lama dan rusunawa revitalisasi	<ul style="list-style-type: none"> • Komparatif • Korelasi 	Hasil analisis komparatif memperlihatkan bahwa terdapat perbedaan signifikan kecukupan hunian, kepuasan dan kemampuan penghuni serta kecenderungan untuk tinggal antara ketiga rusun di Tambora. Hasil analisis korelasi memperlihatkan bahwa kecukupan hunian berhubungan signifikan dengan 7 variabel kondisi keluarga dan kondisi hunian, adapun kemampuan penghuni berhubungan signifikan dengan 5 variabel sosial ekonomi keluarga, sedangkan kecenderungan untuk tinggal berhubungan signifikan dengan 2 variabel kecukupan hunian dan kepuasan penghuni
Harri A. Setiadi	Persepsi Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Atribut Rumah Susun Sewa Kemayoran	Untuk mengetahui tingkat kepuasan tinggal di rusun sewa dan mengukur persepsi tingkat kepuasan responden terhadap tujuh atribut rusunawa Kemayoran	Survei	Hanya tiga dari tujuh atribut rusun yang diopinionkan mayoritas responden "Memuaskan" (tarif murah, tarif terjangkau dan lokasi), sedangkan dua atribut rusun sewa lainnya (Kualitas bangunan, Prasarana dan sarana, serta Manajemen badan pengelola) tergolong "Tidak Memuaskan"

Harri A. Setiadi	Analisis Faktor Berpengaruh Terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran	Menjelaskan lebih detail berbagai variabel independen yang secara indikatif diduga berkorelasi dengan kepuasan atau ketidakpuasan terhadap atribut rusun Kemayoran, menentukan variabel independen mana yang lebih mempengaruhi kepuasan/ketidakpuasan dibanding variabel independen lainnya serta elaborasi variabel tersebut dengan kondisi faktual	statistika korelasional	Terdapat empat variabel independen yang secara linear berkorelasi positif kuat dengan kepuasan terhadap atribut rumah susun, tujuh variabel independen berkorelasi positif moderat, dan sisanya berkorelasi lemah dan cenderung tidak berkorelasi
Ahmad Rifqi Jauhari dan Asnawi Manaf	Tingkat Keterjangkauan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berpenghasilan Rendah terhadap Perumahan Formal di Kota Semarang	Menilai tingkat keterjangkauan PNS berpenghasilan rendah terhadap perumahan formal di Kota Semarang	Positifistik	Keterjangkauan PNS Berpenghasilan Rendah terhadap perumahan formal

Sumber: Analisis penulis, 2018

1.9 Keaslian Penelitian

Perencanaan wilayah kota merupakan sebuah bidang ilmu yang sangat multi disiplin. Hal itu menunjukkan bahwa dalam analisis perencanaan, terdapat banyak aspek yang dilibatkan dan perlu dipelajari untuk menghasilkan suatu produk perencanaan yang baik. Perencanaan wilayah dan kota mempelajari berbagai aspek baik aspek fisik dan non fisik. Aspek fisik terdiri dari infrastruktur, permukiman, tata guna lahan, dan sebagainya. Sementara, aspek non fisik terdiri dari aspek sosial, budaya, dan ekonomi. Aspek-aspek ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam mempertimbangkan setiap keputusan perencanaan wilayah dan kota. Pada sub bab ini akan dibahas di mana posisi penelitian ini dalam struktur ilmu perencanaan wilayah dan kota. Penyajian akan dilakukan dalam bentuk bagan untuk memudahkan pembaca dalam memahami posisi penelitian yang dapat dilihat pada gambar berikut.



Sumber: Analisis penulis, 2018

GAMBAR 1.3
Kerangka Keaslian Penelitian

1.10 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu metode yang digunakan untuk memperoleh data secara ilmiah guna mencapai tujuan tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu preferensi penghuni rumah susun di Kelurahan Gedangan Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang berdasarkan tingkat keterjangkauan dan kemauan membayar, sehingga metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kuantitatif. Metode kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2013). Dalam hal ini metode kuantitatif ada dua macam, yaitu metode eksperimen dan metode survei. Metode penelitian eksperimen adalah metode penelitian yang digunakan untuk mencari pengaruh treatment tertentu (perlakuan) dalam kondisi yang terkontrol (laboratorium). Sedangkan metode survei menggunakan populasi besar maupun kecil, tetapi data yang dipelajari adalah data dari sampel yang diambil dari populasi tersebut, sehingga ditemukan kejadian-kejadian relatif, distributif, dan hubungan-hubungan antar variable sosiologis maupun psikologis.

Data-data kuantitatif ini diperoleh dengan beberapa teknik pengumpulan data seperti kajian literatur/dokumen, kuesioner, dan observasi lapangan. Variable-variabel yang digunakan dalam teknik pengumpulan data ini disesuaikan kebutuhan penelitian sehingga informasi dan data yang

diperoleh bisa dimanfaatkan dengan baik. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif. Pada penelitian ini, pendekatan kuantitatif digunakan untuk penentuan batas kemampuan membayar para penghuni Rusunawa di Gedanganak untuk mendapatkan rumah milik, dan juga untuk mengetahui seberapa besar kemauan mereka untuk membayar.

1.10.1 Teknik Analisis

Analisis data merupakan salah satu proses penelitian yang dilakukan setelah semua data yang dibutuhkan terkumpul dengan lengkap. Ketepatan dalam penggunaan teknis analisis akan sangat berpengaruh terhadap kesimpulan yang didapat. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif statistik. Terdapat dua statistik yang digunakan dalam analisis data, yaitu statistik deskriptif dan statistik inferensial (Sugiyono, 2008) dalam penelitian ini akan menggunakan teknik statistik deskriptif. Statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa ada maksud untuk menarik kesimpulan. Dalam penelitian ini, statistik deskriptif digunakan untuk menampilkan tabel, grafik, diagram, perhitungan persentase.

Adapun analisis yang akan dilakukan pada Analisis Tingkat Keterjangkauan Penghuni Rusunawa Kabupaten Semarang dalam Memiliki Rumah Milik adalah sebagai berikut:

- a. Identifikasi karakteristik penghuni Rusunawa Gedanganak yang berisi tentang karakteristik sosial dan ekonomi penghuni Rusunawa, kondisi fisik bangunan tempat tinggal serta potensi dan permasalahan yang dihadapi.
- b. Analisis pola lokasi tempat kerjanya sebagai dasar pemilihan rumah
- c. Analisis kemauan dan kemampuan penghuni Rusunawa untuk pindah dan memiliki rumah sendiri yang lebih jelas status kepemilikannya.

1.10.2 Teknik sampling

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sampel yang diambil dari populasi tersebut harus betul-betul representatif (mewakili). Ukuran sampel merupakan banyaknya sampel yang akan diambil dari suatu populasi. Jika populasi kurang dari 100 orang, maka jumlah sampelnya diambil secara keseluruhan tetapi jika populasinya lebih besar dari 100 orang, maka bisa diambil 10-15% atau 20-25% dari jumlah populasinya.

Berdasarkan topik penelitian yang akan diteliti yaitu penghuni rusunawa Gedanganak dimana penghuninya hanya terdiri dari 66 kepala keluarga, dan 22 wanita lajang yang jika ditotal responden hanya 88 responden tidak lebih dari 100. Maka penulis mengambil 100% jumlah populasi penghuni yang ada di Rusunawa Gedanganak. Dengan demikian penggunaan seluruh

populasi tanpa harus menarik sampel penelitian sebagai unit observasi disebut sebagai teknik sensus.

1.10.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan salah satu tahapan penting dalam sebuah kegiatan penelitian. Ketika mengumpulkan data dengan penggunaan teknik yang tepat maka segala data yang diperoleh akan menghasilkan informasi yang berguna dalam sebuah kegiatan penelitian. Berdasarkan sumbernya, teknik pengumpulan data terbagi menjadi dua jenis yaitu teknik pengumpulan data primer dan sekunder.

A. Teknik Pengumpulan data Primer

Teknik pengumpulan data primer merupakan metode pengumpulan data yang didapat secara langsung dari narasumber maupun hasil survei lapangan yang dilakukan secara langsung oleh peneliti. Pada penelitian ini, teknik pengumpulan digunakan dengan cara:

1. Observasi

Observasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap obyek yang akan diteliti. Observasi merupakan proses pengamatan sistematis dari aktivitas manusia dan pengaturan fisik dimana kegiatan tersebut berlangsung secara terus menerus dari lokus aktivitas bersifat alami untuk menghasilkan fakta (Hasanah, 2016). Observasi dilakukan oleh peneliti dengan cara mengamati dan mencatat mengenai keadaan lapangan dilokasi penelitian.

2. Kuesioner

Kuesioner dilakukan dalam bentuk pertanyaan tertutup yang nantinya akan diolah dengan statistik ke dalam perhitungan kuantitatif

3. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan para penghuni Rusunawa yang ada di Rusunawa Gedanganak serta pengelola Rusunawa. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan untuk mengetahui rencana penghuni Rusunawa kedepannya serta mengetahui bentuk kebijakan dari pengelola Rusunawa.

B. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara telaah dokumen. Telaah dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen. Pada penelitian ini telaah dokumen dilakukan untuk mendapat data berupa profil kawasan, profil rumah susun Gedanganak, data penghuni rusunawa, serta ketersediaan dan harga lahan di Kabupaten Semarang.

1.10.4 Kebutuhan Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari narasumber, sedangkan data sekunder merupakan data yang tidak secara langsung didapat dari narasumber melainkan melalui perantara seperti internet, berita, surat kabar, dan sebagainya. Data digunakan untuk menyusun variabel penelitian guna menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang ada. Data yang diperlukan dalam penelitian adalah sebagai berikut

**TABEL I2
KEBUTUHAN DATA**

Sasaran	Kriteria	Nama Data	Tahun Data	Jenis Data	Bentuk Data	Sumber Data	Teknik
Identifikasi karakteristik penghuni Rusunawa	sosial	Jumlah Anggota keluarga	Terbaru	Primer	Numerik	Penghni Rusunawa	Wawancara
		tingkat pendidikan	Terbaru	Sekunder	Deskripsi	Pengurus Rusunawa	Telaah Dokumen
		Jenis pekerjaan	Terbaru	Sekunder	Deskripsi	Pengurus Rusunawa	Telaah Dokumen
		alasan tinggal di Rusunawa	Terbaru	Primer	Deskripsi	Penghni Rusunawa	Wawancara
	Bangunan Rusunawa	kondisi Rusunawa	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Fasilitas Rusunawa	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		tingkat kepuasan tinggal di Rusunawa	Terbaru	Primer	Deskripsi/ numerik	Penghni Rusunawa	Kuesioner
Identifikasi kemampuan dan kemauan membayar	Ekonomi	Jumlah Pendapatan	Terbaru	Sekunder	Numerik	Pengurus Rusunawa	Telaah Dokumen
		Jumlah Pengeluaran	Terbaru	Primer	Numerik	Penghni Rusunawa	Wawancara
		kemauan mencicil rumah	Terbaru	Primer	Deskripsi	Penghni Rusunawa	Wawancara
		Kemauanmem bayar uang muka	Terbaru	Primer	Deskripsi/ numerik	Penghni Rusunawa	Wawancara
Identifikasi alternatif pilihan rumah milik	Perumahan	jenis perumahan di sekitar kawasan Rusunawa	Terbaru	Primer	Deskripsi/ numerik	Lapangan	Observasi
		kondisi infrastruktur sekitar	Terbaru	Primer	Deskripsi	Masyarakat	Kuesioner
		Kondisi perumahan	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi

Sasaran	Kriteria	Nama Data	Tahun Data	Jenis Data	Bentuk Data	Sumber Data	Teknik
		Rata-rata harga rumah dan lahan yang paling terjangkau	Terbaru	Primer	Numerik	Masyarakat	Wawancara
	Sarana prasarana sekitar perumahan	Ketersediaan rth	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Kondisi Sarana Ekonomi	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Kondisi Sarana Pendidikan	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Kondisi Sarana Kesehatan	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Kondisi Sarana Peribadatan	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Kondisi jaringan drainase	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Kondisi jaringan jalan	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Sumber air bersih	Terbaru	Primer	Deskripsi	Masyarakat	Kuesioner
		Kualitas air bersih	Terbaru	Primer	Deskripsi	Masyarakat	Kuesioner
		Pengelolaan sampah	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi
		Ketersediaan transportasi publik	Terbaru	Primer	Deskripsi	Lapangan	Observasi

Sumber: Analisis penulis, 2018