

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi manusia yang diwujudkan dalam pilar pembangunan berkelanjutan. Dewasa ini, permintaan terhadap rumah tinggal semakin meningkat, terutama di kawasan perkotaan yang salah satunya disebabkan oleh meningkatnya perpindahan penduduk ke perkotaan (Edward, et al., 2015). Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat tersebut menyebabkan kebutuhan hunian baru juga meningkat. Meningkatnya kebutuhan hunian baru menyebabkan daerah perkotaan semakin tumbuh secara tidak terkendali dan tidak teratur sehingga berakibat pada pertumbuhan kota yang eksklusif dan tidak efisien (Vasquez, Alpuche, Ochoa, 2014). Kondisi yang demikian akan berdampak pada kualitas dan kebutuhan rumah tinggal yang terjangkau dan layak huni.

Sementara itu, apabila ditinjau dari segi penyediaan hunian, pemenuhan kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) masih belum optimal sehingga menyebabkan terjadinya *backlog* atau kesenjangan kebutuhan rumah tinggal (Ugochukwu & Chrioma, 2015). Berdasarkan data Kementerian Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2014, Indonesia masih mengalami *backlog* hunian yang mencapai 7,6 juta unit pada tahun 2014. Selain itu sebanyak 3,4 juta rumah tinggal yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dimana rumah swadaya tersebut berada pada kondisi tidak layak huni (Ramadhani, et al., 2017). Semakin meningkatnya angka *backlog* tersebut menyebabkan munculnya permukiman kumuh dan liar karena keterbatasan lahan dan keterbatasan biaya masyarakat untuk mengakses rumah sebagai tempat tinggal (Kariza, 2015).

Permasalahan penyediaan tempat tinggal telah menjadi agenda publik untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan melalui peningkatan kualitas hunian secara merata (Zhi, Hu, & Chou, 2015). Upaya penanganan permasalahan perumahan dan permukiman khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi tanggung jawab pemerintah sebagaimana yang tertuang dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang diwujudkan dalam berbagai program dan bantuan penyediaan rumah bagi masyarakat. Hal tersebut kemudian dilakukan oleh pemerintah dalam menangani permasalahan penyediaan rumah layak huni dan terjangkau bagi MBR salah satunya melalui penyediaan rumah susun sederhana sewa atau rusunawa (Christina, 2017).

Rumah susun merupakan salah satu alternatif dalam memecahkan masalah perumahan dan permukiman di perkotaan, baik dari segi efisiensi lahan karena merupakan bangunan vertikal dan menampung lebih banyak penghuni, maupun dari segi keterjangkauan biaya bagi masyarakat (Amir, Puspitaningtyas, & Santosa, 2015). Rusunawa merupakan rumah susun yang ditargetkan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang juga harus dapat memenuhi kebutuhan fasilitas sosial dan ekonomi penghuninya (Feminin, 2017). Pembangunan rusunawa merupakan salah satu cara yang dianggap sesuai bagi perkotaan dalam mengatasi masalah permukiman kumuh yang semakin meningkat dan juga mampu memberdayakan kelompok masyarakat menengah ke bawah untuk mendapat tempat tinggal yang lebih baik dan layak (Andriyani, 2012).

Penyediaan rumah susun dalam pelaksanaannya tidak lepas dari adanya permasalahan, terutama yang berkaitan dengan aspek layak huni, khususnya dalam akses dan pemenuhan kebutuhan sarana serta prasarana. Permasalahan tersebut merupakan hal dasar yang harus ditindaklanjuti karena dapat mempengaruhi kondisi keuangan keluarga bahkan kualitas hidup penghuni kedepannya (Jun, 2013). Selain itu, aspek ekonomi dan kedekatan lokasi hunian dengan fasilitas publik, lokasi kerja penghuni, tempat usaha maupun berbelanja merupakan kebutuhan dasar yang juga harus dipenuhi (Yudhohusodo, 1991). Hal tersebut penting untuk diperhatikan oleh pemerintah maupun pihak lain yang berwenang untuk menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat agar seluruh masyarakat dapat memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, dan teratur (Zahro, 2016).

Salah satu rusunawa yang disediakan oleh Pemerintah Kota Semarang untuk mengatasi masalah perumahan dan permukiman di Kota Semarang yaitu Rusunawa Kudu yang mulai dibangun pada tahun 2013 dengan tujuan untuk menyediakan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama yang terdampak pembangunan pemerintah seperti normalisasi Sungai Banjir Kanal Timur dan reaktivasi jalur rel oleh PT. Kereta Api Indonesia. Rusunawa Kudu merupakan salah satu rusunawa yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang lengkap sehingga dapat dikatakan jauh dari kesan kumuh sebagaimana stigma masyarakat terhadap rusunawa (Mahendra, 2018). Namun dalam pemanfaatannya, masih terdapat beberapa permasalahan di Rusunawa Kudu yang berkaitan dengan akses terhadap fasilitas publik seperti sekolah, pasar, dan transportasi umum yang jauh dari lokasi rusunawa. Hal tersebut terjadi karena lokasi Rusunawa Kudu yang jauh dari jalan utama sehingga penghuni rusunawa harus menempuh jarak lebih dari 1 km untuk memperoleh angkutan umum maupun untuk menuju fasilitas sekolah dan pasar.

Permasalahan aksesibilitas yang sulit terhadap fasilitas pendidikan, perdagangan (pasar), dan angkutan umum dapat menjadi indikasi bahwa Rusunawa Kudu belum sesuai dengan aspek layak huni berdasarkan kriteria aksesibilitas terhadap pelayanan sarana dan prasarana umum. Hal tersebut terjadi karena ketiga fasilitas tersebut merupakan aspek utama yang harus dipenuhi dalam penyediaan tempat tinggal yang layak huni dimana setiap kelompok masyarakat berhak untuk mendapat kemudahan untuk mengakses fasilitas tersebut (Kwan & Chai, 2019). Selain itu, transportasi umum merupakan komponen penting yang harus diperhatikan dalam kaitannya dengan aspek layak huni karena berhubungan dengan komponen lain dalam aksesibilitas, seperti kemudahan menjangkau fasilitas umum, ketersediaan moda transportasi, serta aktivitas penghuni yang berbeda-beda sesuai dengan kegiatan ekonomi maupun sosialnya (Krivo, et al., 2013). Oleh karena itu, dibutuhkan adanya upaya optimalisasi yang dapat mengatasi permasalahan penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu terutama dalam kaitannya dengan aksesibilitas atau kemudahan dalam menjangkau fasilitas tersebut.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Penyediaan rusunawa sebagai hunian yang layak dan terjangkau dengan sistem sewa bagi masyarakat diwujudkan oleh Pemerintah Kota Semarang melalui penyediaan Rusunawa Kudu yang sekaligus menjadi tantangan bagi Pemerintah Kota Semarang dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Dalam penyediaan Rusunawa Kudu masih terdapat beberapa temuan masalah yang berkaitan dengan aspek layak huni yaitu pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana hunian, salah satunya aksesibilitas terhadap fasilitas umum seperti pasar, sekolah, dan transportasi umum yang sulit karena lokasinya yang jauh dari rusunawa (Mahendra, SBM, 2018). Sulitnya akses terhadap fasilitas umum tersebut disebabkan karena lokasi Rusunawa Kudu yang jauh dari jalan utama serta belum adanya rute angkutan umum yang melintas di Rusunawa Kudu. Kondisi demikian menyebabkan penghuni harus mengeluarkan biaya transportasi lebih untuk mengakses pelayanan fasilitas umum.

Permasalahan aksesibilitas terhadap fasilitas umum tersebut dapat menjadi indikasi bahwa penyediaan Rusunawa Kudu belum optimal. Belum optimalnya penyediaan Rusunawa Kudu dilihat berdasarkan kriteria layak huni dalam aksesibilitas terhadap beberapa fasilitas umum yang mana sarana transportasi merupakan hal utama yang harus dipenuhi dalam menyediakan tempat tinggal bagi MBR memiliki keterbatasan pilihan dalam transportasi yang akan digunakan (Krivo, et al., 2013). Selain itu, kemudahan akses untuk mendapatkan pelayanan fasilitas umum merupakan hak bagi semua orang dari semua kelompok masyarakat yang mana dalam hal ini MBR juga termasuk bagian di dalamnya yang juga memiliki kebutuhan untuk beraktivitas untuk memenuhi kebutuhan, salah satunya yaitu mobilitas untuk menuju fasilitas umum (Zhou, et al.,

2015). Oleh karena itu, peneliti merasa perlu untuk melakukan penelitian ini sebagai penelitian lanjutan mengenai hal yang masih menjadi masalah dalam penyediaan Rusunawa Kudu yang layak huni. Penelitian ini berfokus pada aspek layak huni dalam hal aksesibilitas terhadap fasilitas umum (sekolah, pasar, dan transportasi umum). Berdasarkan fenomena tersebut, maka dapat dirumuskan masalah penelitian yaitu “Bagaimana optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang?”

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

Tujuan dan sasaran penelitian merupakan hal yang dilakukan dan akan dicapai dalam penelitian. Tujuan dan sasaran penelitian dilakukan sebagai pedoman dalam penelitian untuk menjawab permasalahan yang ada sebagai latar belakang dilakukannya penelitian, dalam hal ini yaitu penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang. Oleh karena itu, tujuan dan sasaran dapat menjadi tolak ukur keberhasilan penelitian yang dilakukan.

#### **1.3.1. Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi penyediaan fasilitas umum Rusunawa Kudu berdasarkan aspek layak huni yang berkaitan dengan aksesibilitas terhadap fasilitas umum.

#### **1.3.2. Sasaran**

Dalam mencapai tujuan penelitian tersebut, sasaran yang akan dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Identifikasi karakteristik penghuni yang meliputi kondisi sosial ekonomi penghuni Rusunawa Kudu
2. Identifikasi aksesibilitas Rusunawa Kudu terhadap angkutan umum dan fasilitas umum
3. Analisis karakteristik sosial ekonomi penghuni Rusunawa Kudu
4. Analisis aksesibilitas Rusunawa Kudu terhadap fasilitas umum dan transportasi umum
5. Analisis kelayakan hunian Rusunawa Kudu dalam aksesibilitas terhadap fasilitas umum
6. Analisis optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi banyak pihak, di antaranya Pemerintah Kota Semarang selaku pihak yang bertanggung jawab dalam penyediaan hunian bagi penghuni, )bagi akademisi, serta bagi masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

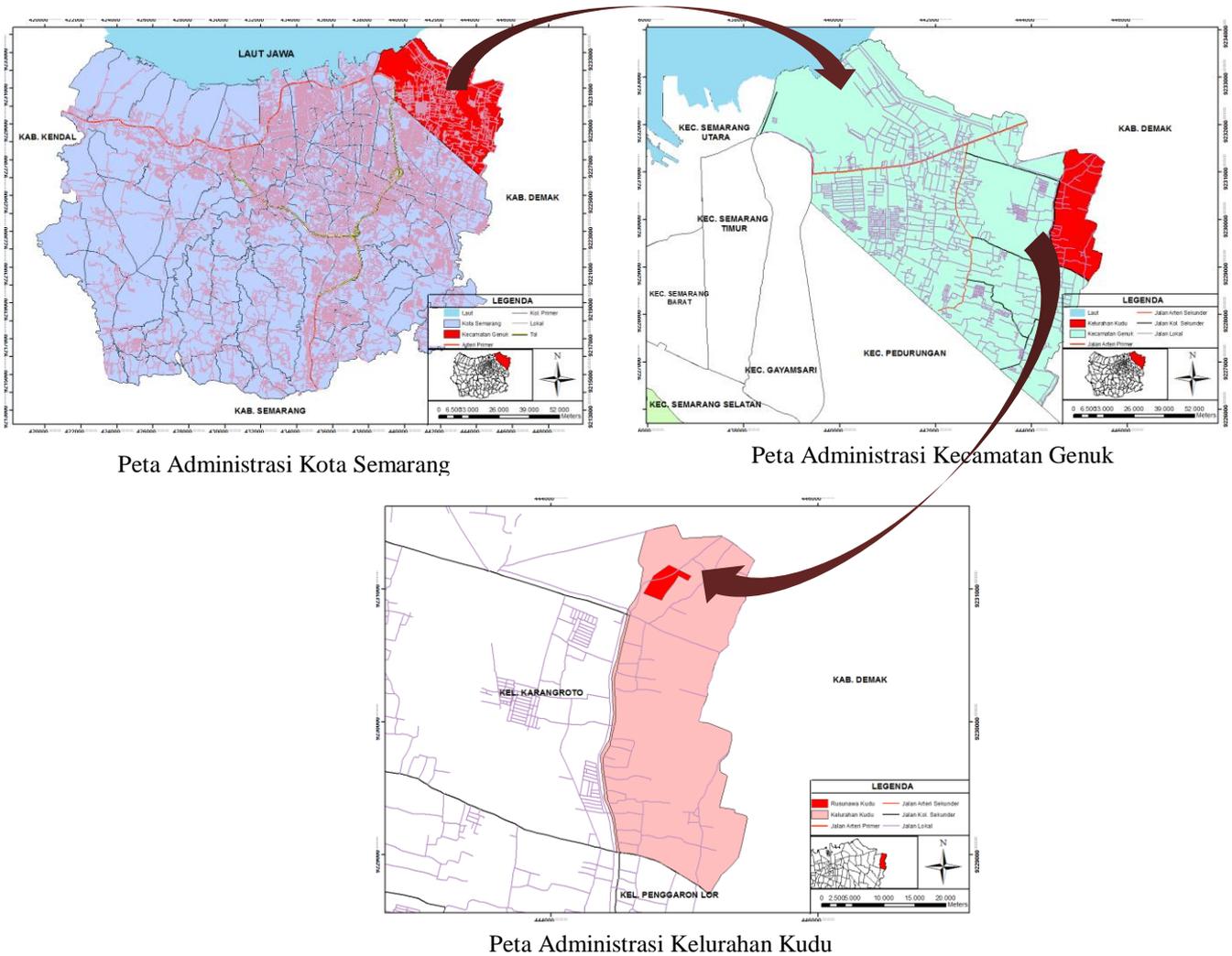
- a. Sebagai bahan pertimbangan Pemerintah Kota Semarang dalam penyediaan rumah layak huni dan terjangkau bagi MBR, khususnya berupa rusunawa agar tepat sasaran dan mengatasi permasalahan perumahan dan permukiman.
- b. Sebagai arahan dan rekomendasi bagi Pemerintah Kota Semarang dalam menyusun kebijakan penanganan permasalahan permukiman serta pembangunan rusunawa khususnya dalam penyediaan fasilitas umum dengan akses yang mudah dijangkau oleh penghuni
- c. Sebagai wawasan bertempat tinggal yang nyaman dan layak huni bagi calon penghuni rusunawa maupun bagi MBR
- d. Sebagai bahan rujukan bagi para akademisi yang berkaitan dengan penyediaan hunian yang terjangkau dan layak huni bagi MBR.

## **1.5. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan kajian yang dilakukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini ruang lingkup penelitian terbagi menjadi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah merupakan batasan wilayah dan lokasi penelitian, sedangkan ruang lingkup materi merupakan batasan substansi yang akan diteliti.

### **1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah Penelitian**

Lokasi penelitian yaitu Rusunawa Kudu yang merupakan salah satu rusunawa yang terletak di Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk. Rusunawa Kudu merupakan kompleks rusunawa seluas 6990 m<sup>2</sup> yang terdiri 9 blok yang dibangun oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 2013 untuk menyediakan hunian sementara bagi warga yang terkena dampak proyek pembangunan pemerintah. Fokus penelitian di Rusunawa Kudu yaitu pada kondisi aksesibilitas terhadap fasilitas umum yang meliputi fasilitas pendidikan SD hingga SMA, fasilitas perdagangan berupa pasar, dan akses terhadap angkutan umum. Lokasi penelitian ditunjukkan pada gambar 1.1.



Sumber: BAPPEDA Kota Semarang, 2014

**Gambar 1.1. Peta Lokasi Penelitian**

### 1.5.2. Ruang Lingkup Materi

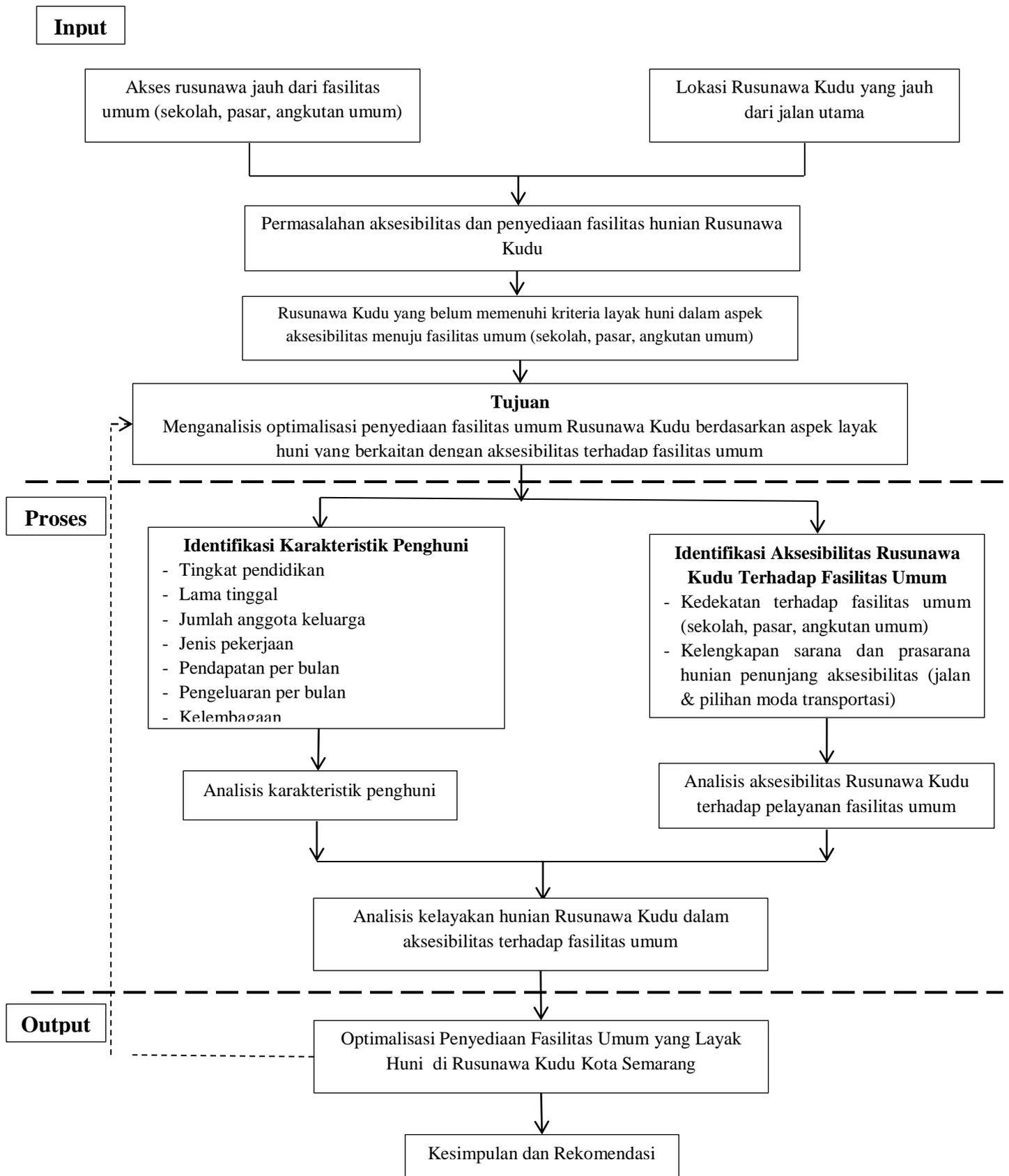
Penelitian mengenai optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang ini berfokus pada aspek layak huni dalam hal aksesibilitas terhadap fasilitas umum khususnya fasilitas pendidikan SD hingga SMA, fasilitas perdagangan (pasar), dan transportasi umum, serta sosial ekonomi penghuni. Pembahasan atau batasan substansi dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Rusunawa yang layak huni merupakan rusunawa sebagai tempat tinggal layak huni yang ditinjau berdasarkan kriteria layak huni yang meliputi aksesibilitas dalam pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana, khususnya sekolah, pasar, dan angkutan umum serta aspek ekonomi dan sosial penghuni. Aksesibilitas terhadap fasilitas umum merupakan salah satu hal penting karena merupakan salah satu syarat dalam penyediaan tempat tinggal layak huni menurut Seo & Nam (2018) bahwa tempat tinggal layak huni harus dilengkapi dengan fasilitas umum penunjang kebutuhan yang dapat dengan mudah dijangkau oleh penghuninya.

- b. Penyediaan fasilitas umum rusunawa layak huni merupakan proses pengadaan penyediaan fasilitas umum rusunawa bagi MBR sebagai sasaran utama yang memenuhi kriteria layak huni yang meliputi aksesibilitas dalam pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana, khususnya sekolah, pasar, dan angkutan umum serta aspek ekonomi dan sosial penghuni.
- c. Optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang merupakan analisis untuk mengkaji indikator yang perlu ditingkatkan dalam penyediaan Rusunawa Kudu yang dalam aksesibilitas terhadap fasilitas umum. Optimalisasi penyediaan fasilitas umum Rusunawa Kudu dilakukan kepada penghuni Rusunawa Kudu pada masa awal menghuni hingga saat ini.

#### **1.6. Kerangka Pikir**

Kerangka pikir merupakan proses alur berpikir dilakukannya penelitian yang dimulai dari latar belakang masalah hingga mengarah pada pertanyaan penelitian (*research question*). Berdasarkan masalah tersebut kemudian ditentukan proses pelaksanaan penelitian yang meliputi tahap penelitian hingga keluaran yang dihasilkan untuk mencapai tujuan penelitian yang telah ditentukan. Kerangka pikir dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2020

**Gambar 1.2. Kerangka Pikir Penelitian**

## **1.7. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan kegiatan pencarian kebenaran terhadap suatu fenomena yang dilakukan sesuai pemikiran manusia dengan cara yang rasional dalam memperoleh data sesuai dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Unaradjan, 2019). Metode penelitian adalah ilmu yang mempelajari cara melakukan pengamatan dengan pemikiran yang tepat secara terpadu melalui tahapan yang disusun secara ilmiah untuk mencari, menyusun, serta menganalisis, dan menyimpulkan data sehingga dapat digunakan untuk menemukan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan (Priyono, 2008). Pernyataan yang sama disampaikan oleh Subagyo (2006) yang mengatakan bahwa metode penelitian merupakan upaya pemecahan terhadap segala permasalahan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian kuantitatif yang mana penelitian dilakukan dengan pengukuran variabel menggunakan instrumen penelitian dimana data yang digunakan bersifat numerik dapat dianalisis secara statistik (Creswell, 2008). Penelitian kuantitatif merupakan penelitian yang dilakukan untuk mencari pengaruh suatu variabel terhadap variabel lain dalam kondisi yang terkontrol secara ketat (Sugiyono, 2011). Dalam penelitian kuantitatif, peneliti bebas membuat hipotesis terhadap penelitian yang dilakukan untuk memberi gambaran terhadap hasil penelitian dengan berpedoman pada variabel dan objek penelitian yang telah dirancang sebelumnya.

Metode kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan secara bertahap untuk menganalisis aspek yang perlu dioptimalkan dalam optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang. Analisis tersebut didukung dengan data penelitian yang bersifat numerik yang diperoleh secara langsung di lapangan maupun secara tidak langsung melalui kajian literatur atau dokumen pemerintah. Adapun analisis yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis yang telah disesuaikan dengan tujuan dari penelitian sehingga hasil yang diperoleh dapat menjawab permasalahan penelitian.

### **1.7.1. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data penelitian dari sumber data, subyek, maupun sampel penelitian (Kristanto, 2018). Pengumpulan data merupakan tahapan yang sangat penting dalam sebuah penelitian untuk menghasilkan data yang memiliki kredibilitas tinggi sesuai prosedur dan ciri-ciri penelitian kuantitatif. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara, yaitu teknik pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder.

#### **a. Teknik Pengumpulan Data Primer**

Teknik pengumpulan data primer merupakan teknik pengumpulan data yang diperoleh secara langsung di lapangan oleh peneliti (Hasan, 2002). Teknik pengumpulan data primer dilakukan sesuai dengan metode penelitian yang digunakan. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan tiga cara, yaitu observasi, kuesioner, dan wawancara. Dalam kondisi adanya COVID-19 ini, pengumpulan data primer tetap dilakukan secara langsung di lapangan dengan mematuhi protokol kesehatan yang telah ditetapkan. Selain itu, peneliti juga sebelumnya telah meminta izin kepada pihak Disperkim Kota Semarang dan UPTD Rusunawa Kota Semarang untuk menyebar kuesioner kepada beberapa penghuni di Rusunawa Kudu.

- Observasi

Observasi adalah cara pengumpulan data melalui pengamatan maupun pencatatan secara langsung terhadap hal yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti yang bersifat non-verbal dengan melibatkan indera pendengaran, penglihatan, rabaan, dan penciuman (Sekaran, 2016). Observasi dalam penelitian ini dilakukan untuk mengamati kondisi dan kelengkapan sarana dan prasarana Rusunawa Kudu, khususnya yang berkaitan dengan aksesibilitas seperti kondisi jalan, ketersediaan halte, dan angkutan umum yang dilakukan dengan pengambilan dokumentasi seperti foto serta pencatatan kondisi objek yang diamati ke dalam lembar observasi yang telah disiapkan. Selain itu, observasi juga dilakukan untuk mengamati aktivitas penghuni Rusunawa Kudu untuk mengetahui gambaran kondisi sosial dan ekonomi penghuni seperti interaksi antar penghuni, kegiatan ekonomi penghuni seperti berdagang, dan sebagainya.

- Kuesioner

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberikan seperangkat pertanyaan atau pernyataan kepada responden untuk dijawabnya (Sekaran, 2016). Dalam penelitian ini kuesioner menggunakan pertanyaan tertutup yang akan membantu responden menjawab pertanyaan dengan cepat dan memudahkan peneliti dalam melakukan analisis. Kuesioner yang diberikan berupa pertanyaan untuk mengidentifikasi gambaran mengenai karakteristik penghuni, aksesibilitas terhadap fasilitas umum, dan sosial ekonomi berdasarkan kondisi penghuni/responden sebenarnya. Pengumpulan data dengan kuesioner dilakukan secara langsung oleh peneliti kepada responden yaitu

penghuni Rusunawa Kudu dari rumah ke rumah yang mana penghuni dipilih secara acak sesuai dengan jumlah responden tiap bloknya.

- Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung atau tatap muka kepada narasumber (Hasan, 2002). Pengumpulan data dengan wawancara dalam penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data dan informasi dengan mengajukan pertanyaan mengenai aksesibilitas Rusunawa Kudu terhadap pelayanan fasilitas umum yang dilakukan kepada Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Semarang serta UPTD Rusunawa Kota Semarang. Wawancara dilakukan dengan mengajukan daftar pertanyaan kepada narasumber dari setiap instansi secara langsung ke instansi yang dituju untuk kemudian hasil wawancara dicatat sesuai dengan pertanyaan yang diberikan. Hasil dari wawancara ini kemudian akan menjadi data pendukung dari hasil kuesioner untuk analisis.

b. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder merupakan pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti melalui sumber-sumber data yang telah ada atau pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung (Hasan, 2002). Data sekunder ini digunakan untuk melengkapi dan mendukung data primer yang diperoleh di lapangan. Teknik pengumpulan data sekunder yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi studi literatur dan telaah dokumen.

- Studi literatur

Studi literatur merupakan teknik pengumpulan data sekunder yang dilakukan melalui kajian terhadap literatur dan teori yang didapat dari berbagai sumber yang bertujuan untuk memperkaya pengetahuan mengenai berbagai konsep yang akan digunakan sebagai pedoman dalam melakukan penelitian (Kristanto, 2018). Studi literatur dalam penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder mengenai penelitian, seperti berita terkini yang berkaitan dengan Rusunawa Kudu untuk menggali permasalahan, kebijakan pemerintah terhadap Rusunawa Kudu, gambaran umum wilayah penelitian, perumusan variabel berdasarkan teori dan penelitian sebelumnya, dan sebagainya. Studi literatur dilakukan dengan melakukan kajian terhadap beberapa sumber seperti jurnal penelitian internasional bereputasi, thesis, serta *text book*.

- Telaah dokumen

Telaah dokumen merupakan metode pengumpulan data sekunder dengan mengumpulkan, menghimpun, dan menganalisis dokumen yang terkait dengan penelitian (Sekaran, 2016). Telaah dokumen dalam penelitian ini dilakukan dengan mempelajari, mengkaji, dan memahami dokumen-dokumen yang berasal dari instansi yang berkaitan dengan penelitian. Dokumen-dokumen yang ditelaah diantaranya yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan teknik pengumpulan data di atas, data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang didapatkan secara langsung oleh peneliti melalui survei lapangan, observasi, kuesioner, dan wawancara. Sementara itu, data sekunder merupakan data yang didapatkan oleh peneliti secara tidak langsung, misalnya melalui telaah dokumen, kajian literatur, dan sebagainya. Adapun data yang digunakan dalam penelitian dapat dilihat pada tabel I.1

**Tabel I.1. Kebutuhan Data**

| Variabel                                     | Indikator                                     | Primer    |           |           | Sekunder          |           |                               |
|--|---|-----------|-----------|-----------|-------------------|-----------|-------------------------------|
|  |   | Observasi | Kuesioner | Wawancara | Jurnal Penelitian | Text Book | Tugas Akhir (skripsi, thesis) |
| Sarana dan prasarana pendukung aksesibilitas | Kondisi jaringan jalan                        | ✓         |           |           | ✓                 |           | ✓                             |
|  | Jenis moda transportasi yang digunakan        |           | ✓         |           |                   | ✓         |                               |
|  | Ketersediaan rute angkutan umum yang melintas |           | ✓         | ✓         |                   |           |                               |
|  | Ketersediaan halte/shelter                    | ✓         | ✓         |           | ✓                 |           | ✓                             |
| Kedekatan dengan fasilitas umum              | Jarak dengan halte angkutan umum              |           | ✓         |           | ✓                 |           | ✓                             |

|                               |  |   |   |   |   |   |  |
|-------------------------------|--|---|---|---|---|---|--|
|                               | Jarak dengan jalan utama                               |   | ✓ | ✓ | ✓ |   |  |
|                               | Jarak dengan pasar                                     |   | ✓ | ✓ | ✓ |   |  |
|                               | Jarak dengan sekolah (SD-SMA)                          |   | ✓ | ✓ | ✓ |   |  |
|                               | Jarak dengan sarana kesehatan (puskesmas/ rumah sakit) |   | ✓ | ✓ | ✓ |   |  |
|                               | Pelayanan transportasi umum                            |   | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |  |
| Sosial<br>Ekonomi             | Usia   |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Lama tinggal   |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Asal   |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Statu sewa   |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Jumlah anggota keluarga                                |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Jenis pekerjaan penghuni                               |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Pendapatan tiap bulan                                  |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Pengeluaran tiap bulan                                 |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Biaya transportasi yang dikeluarkan                    |   | ✓ |   |   |   |  |
|                               | Biaya sewa tiap bulan                                  |   | ✓ |   | ✓ | ✓ |  |
| Keberadaan paguyuban penghuni |  | ✓ | ✓ |   |   |   |  |

Sumber: Hasil Analisis, 2020

Data primer dalam penelitian ini diambil dengan melakukan observasi, wawancara, serta penyebaran kuesioner terhadap responden, yaitu penghuni Rusunawa Kudu. Adapun kegiatan wawancara ditujukan kepada UPTD Rumah Susun Semarang serta Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang. Data sekunder diambil melalui studi literatur dan telaah dokumen instansi terkait dengan penelitian. Data yang digunakan dalam

penelitian merupakan data terbaru sehingga dapat menggambarkan kondisi aktual di Rusunawa Kudu.

### 1.7.2. Teknik Pengambilan Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang ingin diteliti, maka dari itu sampel harus dilihat sebagai suatu pendugaan terhadap populasi dan bukan populasi itu sendiri (Bailey, 1994: 83). Teknik sampling merupakan teknik pengambilan sampel untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian, data dan informasi yang didapatkan dari contoh dapat diberlakukan terhadap populasinya (Priyono, 2008). Sampel penelitian sangat diperlukan apabila jumlah responden dalam suatu populasi banyak karena akan sulit jika diteliti satu per satu. Sampel dalam penelitian ini diambil dengan menggunakan metode *probability sampling* dan teknik sampling yang akan digunakan yaitu *proportional random sampling*. Teknik ini digunakan karena objek penelitian memiliki karakteristik yang homogen serta keseluruhan populasi memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih (Tika, 2005). Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni Rusunawa Kudu dengan sampel dalam penelitian ini ditentukan secara random berdasarkan rumus Slovin (Sugiyono, 2009), yaitu sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{N(e)^2+1}$$

Keterangan:

n : Ukuran sampel

N : Ukuran populasi (jumlah KK)

Jumlah penghuni Rusunawa Kudu adalah 726 KK dimana jumlah tersebut menunjukkan besaran populasi penelitian. Dalam melakukan perhitungan jumlah responden, taraf kesalahan atau derajat signifikansi sebesar 10% atau 0,1 yang artinya tingkat kepercayaan penelitian mencapai 90%. Perhitungan sampel penghuni Rusunawa Kudu sebagai responden dalam penelitian ini menunjukkan angka 88 yang kemudian dibulatkan menjadi 90, berarti jumlah responden yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 90 responden. Dalam pelaksanaannya akan diberlakukan pembagian responden dengan proporsi untuk memperoleh jumlah responden di masing-masing blok rusunawa. Perhitungan sampel penelitian ini adalah sebagai berikut:

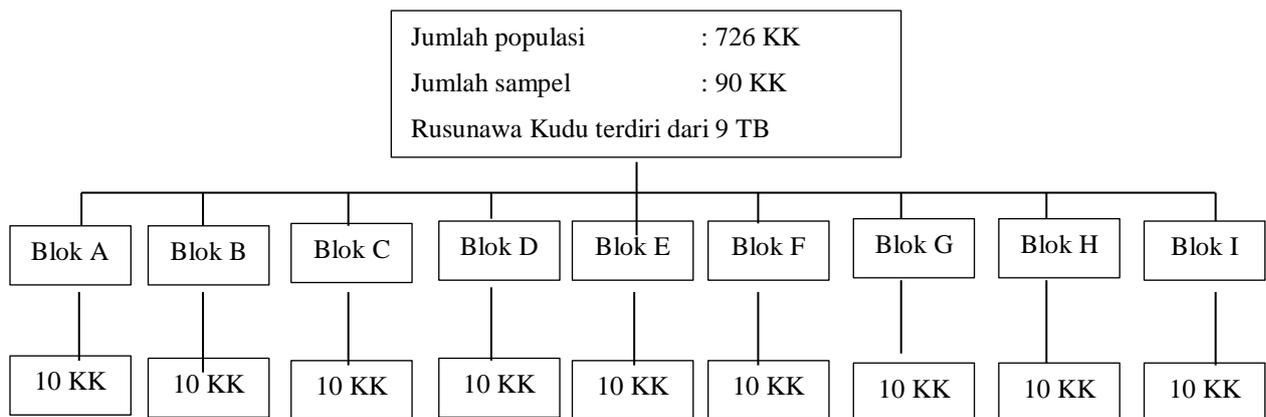
$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

$$n = \frac{726}{1+726(0,1)^2}$$

$$n = \frac{726}{8,26}$$

$$n = 88 \approx 90 \text{ responden}$$

Sampel responden tersebut kemudian dibagi ke dalam tiap blok Rusunawa Kudu yang berjumlah 9 blok dengan teknik *proportional random sampling*. Artinya, jumlah responden tersebut akan dibagi rata ke keseluruhan blok rusunawa yaitu 10 orang responden di setiap blok yang dipilih secara acak. Adapun pembagian responden di setiap blok Rusunawa Kudu adalah sebagai berikut.



Sumber: Penulis, 2020

**Gambar 1.3. Teknik Sampling**

### 1.7.3. Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan sumber lain sehingga mudah dipahami serta temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain (Sugiyono, 2011). Analisis data pada penelitian ini diawali dengan tahap penentuan variabel yang dilakukan melalui kajian literatur mengenai rusunawa yang layak huni sehingga diperoleh sintesa literatur mengenai optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu. Variabel yang diperoleh dari sintesa literatur yaitu aksesibilitas terhadap fasilitas umum yang meliputi pasar, sekolah, dan angkutan umum serta sosial dan ekonomi penghuni. Variabel penelitian tersebut kemudian akan digunakan dalam proses analisis dalam penelitian. Adapun analisis dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut.

#### A. Analisis Karakteristik Penghuni

Analisis karakteristik penghuni merupakan analisis mengenai gambaran kondisi penghuni yang dibedakan menjadi karakteristik secara ekonomi dan sosial. Karakteristik ekonomi penghuni meliputi jenis pekerjaan dan tingkat pendapatan tiap bulan dan pengeluaran tiap bulan baik untuk biaya sewa, biaya transportasi, maupun belanja bulanan.

Karakteristik sosial penghuni meliputi tingkat pendidikan terakhir penghuni, lama tinggal dan status menghuni, serta kegiatan sosial dan kelembagaan penghuni yang ada di Rusunawa Kudu. Analisis karakteristik penghuni Rusunawa Kudu dilakukan dengan teknik analisis statistik deskriptif dengan tujuan untuk menjelaskan gambaran penyediaan Rusunawa Kudu berdasarkan variabel penelitian yang disajikan dalam data-data statistik berbentuk tabel dan grafik. Sumber data untuk teknik analisis ini yaitu berasal dari data primer yang diperoleh dari kuesioner dan observasi.

#### B. Analisis Aksesibilitas Rusunawa Kudu Terhadap Fasilitas Umum

Analisis aksesibilitas dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat aksesibilitas atau kemudahan penghuni untuk mencapai fasilitas umum pasar, sekolah, serta angkutan umum. Analisis aksesibilitas dilakukan dengan menggunakan teknik analisis statistik deskriptif untuk memberi gambaran aksesibilitas terhadap fasilitas umum. Selain itu, analisis ini juga dilengkapi dengan peta sebagai data pendukung yang memberi informasi mengenai jangkauan atau radius kedekatan Rusunawa Kudu dengan fasilitas umum sehingga diharapkan dapat menggambarkan kondisi aksesibilitas Rusunawa Kudu terhadap fasilitas umum yang belum terdapat di sekitarnya. Data yang digunakan dalam analisis merupakan data hasil kuesioner yang dibagikan kepada penghuni Rusunawa Kudu serta data hasil observasi yang dilakukan di lapangan.

#### C. Analisis Indikator Prioritas Dalam Penyediaan Fasilitas Rusunawa Kudu

Analisis indikator prioritas merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui apakah penyediaan Rusunawa Kudu telah optimal berdasarkan kriteria layak huni atau belum. Analisis indikator prioritas Rusunawa Kudu dilakukan dengan metode SERVQUAL untuk mengetahui kesenjangan antara kondisi yang ada pada saat ini dengan kondisi ideal berdasarkan kriteria layak huni. Analisis ini dilakukan terhadap kedua variabel, yaitu aksesibilitas terhadap fasilitas umum serta sosial ekonomi penghuni sehingga diketahui gap atau jarak yang belum terpenuhi antara kondisi ideal dengan eksisting di lapangan. Adapun data yang digunakan dalam analisis ini yaitu data hasil analisis karakteristik sosial ekonomi serta data hasil analisis aksesibilitas yang mana keduanya diperoleh melalui kuesioner dan observasi lapangan.

Analisis ini dilakukan dengan metode SERVQUAL, dalam hal ini yaitu analisis IPA dalam hal ini hasil dari analisis SERVQUAL dan IPA yang juga didukung dengan literatur dan kebijakan pemerintah terkait dengan penyediaan rusunawa layak huni. Dalam analisis ini, metode SERVQUAL berkaitan dengan IPA (*Importance-Performance Analysis*) yaitu sebuah teknik analisis sederhana yang dapat memudahkan peneliti untuk mengidentifikasi

peningkatan prioritas dan kualitas dari suatu objek yang diteliti (Ban, et al., 2019). Analisis IPA dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kepuasan penghuni dalam kaitannya untuk menyusun strategi dalam penyediaan hunian (Sever, 2015).

Dalam melakukan analisis dengan metode SERVQUAL dan IPA ini terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan. Langkah-langkah tersebut yaitu sebagai berikut:

- Mengukur Tingkat Kesesuaian Responden (Tki)

Tingkat kesesuaian responden digunakan untuk mengetahui kesesuaian responden dengan penilaian yang akan dilakukan dengan metode SERVQUAL. Dalam hal ini, pengukuran kesesuaian responden dilakukan dengan melakukan perbandingan antara skor atau nilai kinerja indikator dengan nilai harapan indikator yang digunakan. Untuk menghitung nilai kinerja dan harapan indikator rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$X = \frac{\sum x_i}{k} \quad Y = \frac{\sum y_i}{k}$$

Keterangan:

$\bar{x}$  = rata – rata skor kinerja semua indikator

$\bar{y}$  = skor rata – rata harapan semua indikator

k = banyaknya responden

- Mengukur Kesenjangan (Gap) yang Terjadi

Tahap selanjutnya dalam analisis SERVQUAL yaitu mengukur kesenjangan antara kinerja dan harapan. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui apakah terjadi gap antara kinerja dalam penyediaan Rusunawa Kudu dengan harapan para penghuninya. Gap yang terjadi merupakan selisih antara skor indikator kinerja dengan harapan yang didapat dari jawaban responden melalui kuesioner yang diberikan. Analisis gap dalam penelitian ini juga digunakan untuk mengkategorikan kinerja indikator yang digunakan dalam penelitian ini menjadi 3 kelas, yaitu kategori optimal, cukup optimal, dan kurang optimal. Kategori tersebut dibuat dengan berdasarkan perhitungan yang menggunakan nilai rata-rata gap dengan standar deviasi. Batasan atau interval kelas yang digunakan menurut Azwar (2003) yaitu sebagai berikut:

Kurang optimal :  $X < (\mu - 1\sigma)$

Cukup optimal :  $(\mu - 1\sigma) \leq X < (\mu + 1\sigma)$

Optimal :  $(\mu + 1\sigma) \leq X$

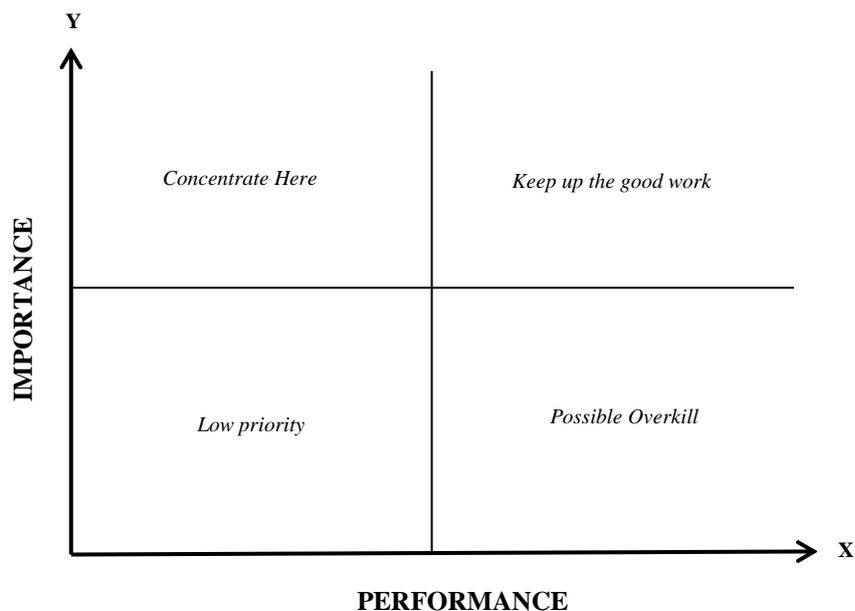
Keterangan: X= nilai item

$\mu$  = rata-rata

$\sigma$  = standar deviasi

- Analisis IPA (kuadran)

Tahap selanjutnya dalam metode SERVQUAL yaitu analisis IPA. Analisis ini digunakan untuk menyusun strategi yang harus dilakukan, dalam hal ini yaitu penyusunan prioritas indikator atau kriteria apa saja yang harus ditingkatkan atau dipertahankan. Dalam analisis IPA terdapat empat kuadran atau empat kategori yaitu *concentrate here* (prioritas utama), *keep up the good work* (pertahankan prestasi), *low priority* (prioritas rendah), dan *possible overkill* (berlebihan). Secara lengkap, strategi dalam kuadran IPA tersebut seperti yang ditunjukkan pada gambar 1.4.



Sumber: Martilla & James, 1977

**Gambar 1.4. Kuadran IPA**

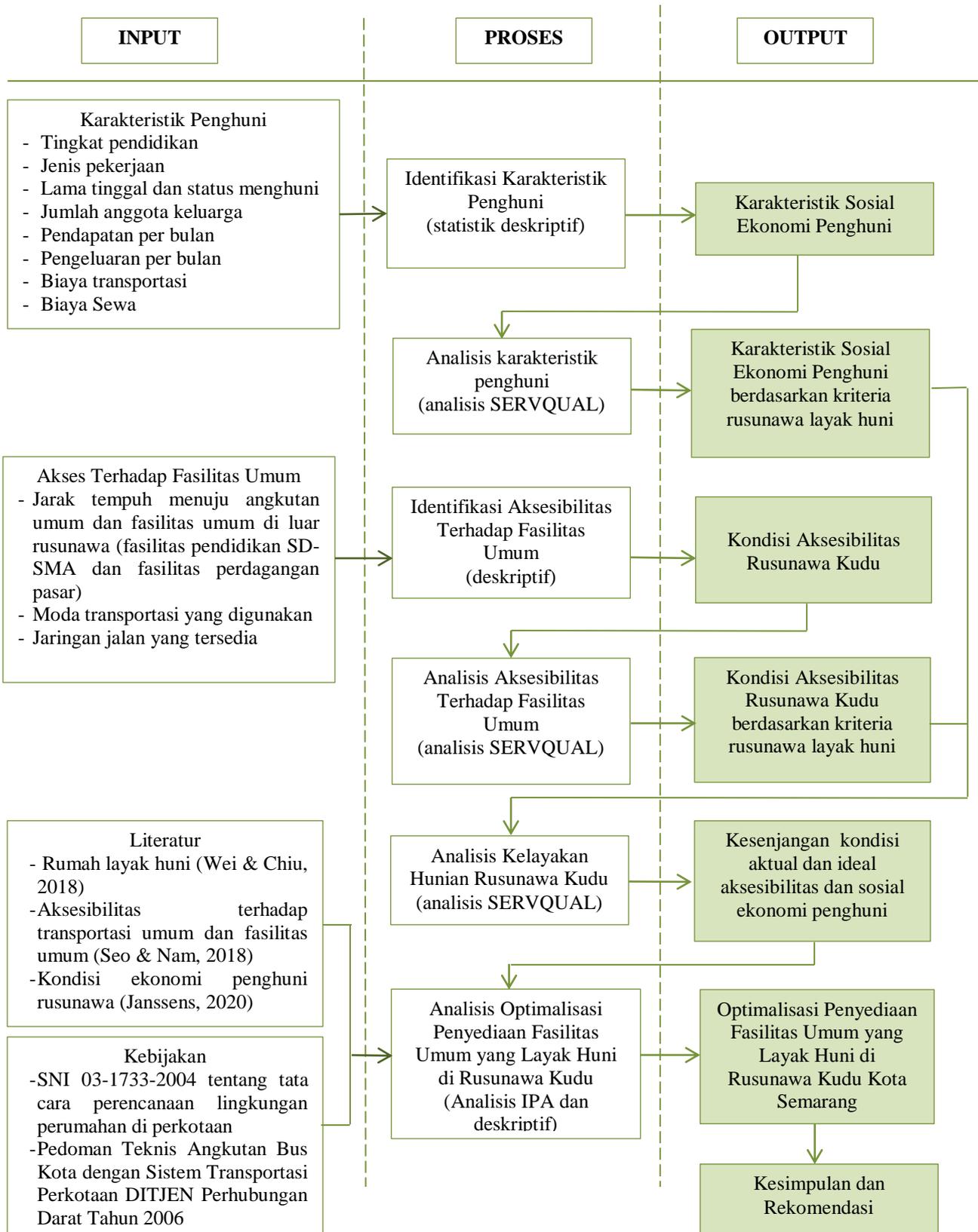
Pengelompokkan indikator dalam analisis IPA dilakukan dengan memperhatikan nilai rata-rata kinerja dan harapan dari setiap pertanyaan yang mewakili indikator yang digunakan dalam penelitian. Dalam menentukan posisi masing-masing kuadran dilakukan dengan menggunakan nilai tengah dari rata-rata skor indikator kinerja dan indikator harapan. Hasil tersebut kemudian dapat digunakan sebagai rekomendasi lanjutan kepada instansi dan stakeholder terkait dalam penyediaan Rusunawa Kudu yang layak huni maupun rusunawa lainnya.

#### D. Analisis Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum yang Layak Huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang

Analisis optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu merupakan analisis lanjutan dari sebelumnya untuk mengetahui upaya optimalisasi dalam penyediaan fasilitas umum di Rusunawa Kudu. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan hasil dari analisis IPA yaitu prioritas indikator yang telah ditentukan untuk selanjutnya dianalisis bersama dengan standard atau literatur dengan kebijakan pemerintah untuk mengetahui upaya optimalisasi yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan kondisi yang ada. Analisis ini dilakukan dengan analisis deskriptif dengan membandingkan antara literatur dan kebijakan dengan kondisi yang ada pada saat ini.

#### **1.7.4. Kerangka Analisis**

Kerangka analisis sangat diperlukan untuk menggambarkan proses dan tahapan yang dilakukan dalam penelitian. Kerangka analisis menjabarkan secara rinci tahapan analisis yang dilakukan dalam penelitian mulai dari identifikasi hingga penyusunan analisis untuk kemudian menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi. Kerangka analisis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.



Sumber: Hasil Analisis, 2020

Gambar 1.5. Kerangka Analisis

### **1.7.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dari tugas akhir ini terdiri dari lima bab yaitu sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang, masalah penelitian, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian yang meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, kerangka pikir, dan sistematika penulisan. Selain itu, dalam bab ini juga akan membahas mengenai metode penelitian, pengumpulan data dan sampel, analisis data, serta kerangka analisis.

#### **BAB II KAJIAN LITERATUR OPTIMALISASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM RUSUNAWA YANG LAYAK HUNI**

Bab ini berisi tinjauan pustaka yang berkaitan dengan optimalisasi penyediaan rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), pengelolaan rusunawa, kelompok sasaran dalam penyediaan rusunawa, definisi evaluasi dan optimalisasi, konsep tempat tinggal layak huni, serta bagaimana penyediaan rusunawa yang layak huni yang dilihat berdasarkan aspek aksesibilitas terhadap fasilitas umum dan sosial ekonomi penghuni. Pada akhir bab ini akan berisi sintesis dari literatur yang sebelumnya telah dibahas untuk memperoleh variabel dan indikator operasional yang digunakan dalam penelitian.

#### **BAB III GAMBARAN UMUM RUSUNAWA KUDU**

Bab ini berisi gambaran umum mengenai Rusunawa Kudu yang meliputi gambaran wilayah studi yaitu mulai dari Kecamatan Genuk, gambaran Kelurahan Kudu, serta gambaran lokasi penelitian yaitu Rusunawa Kudu. Selain itu, dalam bab ini juga akan membahas mengenai gambaran kondisi sarana dan prasarana Rusunawa Kudu serta biaya sewa, kondisi kelembagaan di Rusunawa Kudu, serta kebijakan terkait dengan penyediaan rusunawa.

#### **BAB IV ANALISIS OPTIMALISASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM YANG LAYAK HUNI DI RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG**

Bab ini berisi analisis dan pembahasan yang sesuai dengan tujuan dan tahapan penelitian mengenai optimalisasi penyediaan fasilitas umum yang layak huni di Rusunawa Kudu. Analisis dalam bab ini dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dari kuesioner serta wawancara instansi yang selanjutnya diolah dan dianalisis secara berurutan untuk menjawab tujuan dan masalah penelitian.

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

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan. Selain itu dalam bab ini juga akan berisi mengenai rekomendasi mengenai hasil penelitian serta rekomendasi untuk penelitian lanjutan.