

Alternatif Lokasi Perumahan oleh Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Ngaliyan

A. A. Istikhomah¹ A. Manaf²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 28 October 2016

Accepted: 28 October 2016

Available Online: 26 October 2017

Keywords:

Low-Income People, Developer, urban sprawl

Corresponding Author:

Adiyanti Annisa Istikhomah

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email:

adiyanti.annisa16@pwk.undip.ac.id

Abstract: As the main city in the province of Central Java, Semarang under pressure due to population growth is increasing very rapidly. Rapid population growth can lead to the development of the city. Based on research that has been done, the tendency today is the housing development of small-scale housing development undertaken by the developer thus causing inefficiency of land use and waste of public services (Apriani, 2015). The emergence of small-scale housing development undertaken by developers led to urban sprawl. Unfortunately the construction is striking among the people, especially low-income people. This if allowed to continue would be a complex problem, especially on the issue of spatial planning. Ngaliyan district is a district that has an industrial area, so that with the urbanization due to an industrial area and coupled with the rapid population growth, it could trigger an increased demand for high occupancy. Based on this, it is necessary to research related to the procurement of the house footprint for low-income communities are integrated. The purpose of this study is to formulate procurement sole houses for low-income communities in an effort to overcome urban sprawl in District Ngaliyan. The method used in this study is the survey method. The collection of data used in this study is the collection of primary data in the form of observations and interviews, as well as secondary data collection study document. The end result of this study is selected locations procurement sole houses for low income people in the village Boja.

Copyright © 2016 JTPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a

Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Istikhomah, A. A., & Manaf, A. (2016). Alternatif Lokasi Perumahan oleh Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sekitar Kawasan Industri Ngaliyan. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 5(4), 267–280.

1. PENDAHULUAN

Kawasan perkotaan merupakan wadah terkonsentrasinya penduduk serta berbagai kegiatan yang ada di dalamnya. Hal ini akan memicu terjadinya kepadatan yang tinggi pada suatu kawasan perkotaan. Tingkat kepadatan yang tinggi pada suatu kawasan perkotaan menunjukkan adanya daya tarik yang dapat memicu penduduk untuk datang dan menetap pada kawasan tersebut. Salah satu pemicu daya tarik tersebut ialah adanya kawasan industri di perkotaan. Adanya kawasan industri tentunya dapat menarik minat masyarakat usia produktif untuk datang ke perkotaan guna mendapatkan lapangan pekerjaan yang baik. Hal ini tentunya dapat meningkatkan laju urbanisasi yang cukup tinggi pada kawasan tersebut.

Sebagai kota utama di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang mendapatkan tekanan akibat pertumbuhan penduduk yang meningkat sangat pesat. Pertumbuhan penduduk di Kota Semarang meningkat pada setiap tahunnya, yaitu sebesar 20,3% pada tahun 2010 kemudian meningkat menjadi 20,6% pada tahun 2011. Peningkatan tersebut disebabkan oleh jumlah penduduk datang yang juga meningkat dalam kurun waktu 1 tahun dari 40.137 jiwa pada tahun 2010 menjadi 44.015 jiwa pada tahun 2011 (BPS Jawa Tengah, 2011). Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat dapat mendorong terjadinya perkembangan kota.

Berdasarkan hasil penelitian dari Hadi (2013), perkembangan Kota Semarang cenderung berjalan dari arah barat laut memanjang ke arah timur dan membentang berkembang ke bagian tengah, selatan, dan

tenggara. Perkembangan ini cenderung sebagai wilayah terbangun (*built up area*) Kota Semarang. Perkembangan atau ekspansi yang terjadi di bagian utara dan barat Kota Semarang disebabkan oleh adanya pengembangan kawasan industri. Sedangkan ekspansi yang terjadi di bagian selatan dan timur Kota Semarang disebabkan oleh adanya pengembangan kawasan perumahan (Apriani, 2015). Apabila ekspansi (perluasan perkotaan yang terjadi di kawasan pinggiran) terus dibiarkan tanpa adanya kontrol dari pemerintah, maka hal ini akan menimbulkan *urban sprawl*. Menurut EEA (2006 :28-37) dampak *urban sprawl* dapat digolonggongkan ke dalam 2 aspek, yaitu lingkungan serta sosial dan ekonomi. Pada aspek lingkungan, *urban sprawl* akan merusak sumber daya alam dan energi, kawasan lindung, lingkungan pedesaan, serta dapat menurunkan kualitas hidup kota. Sedangkan pada aspek sosial dan ekonomi, *urban sprawl* akan mengakibatkan munculnya kelas-kelas sosial yang dapat mengakibatkan perpecahan antara masyarakat serta dapat meningkatkan biaya perjalanan dan pembangunan infrastruktur.

Melihat buruknya dampak yang diakibatkan oleh *urban sprawl*, maka diperlukan adanya penelitian terkait *urban sprawl* itu sendiri. Pada tugas akhir ini, *urban sprawl* yang akan dikaji ialah *urban sprawl* yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan. Berdasarkan Rencana Jangka Menengah Kota Semarang, pola struktur keruangan wilayah yang mengalami perembetan meloncat dan tidak kompak terjadi seiring dengan kecenderungan perkembangan perumahan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, kecenderungan pembangunan perumahan saat ini ialah pembangunan perumahan skala kecil atau cluster-cluster perumahan yang dilakukan oleh pengembang sehingga menyebabkan terjadinya inefisiensi penggunaan lahan dan pemborosan pelayanan publik. Apabila permasalahan ini terus dibiarkan maka akan berkembang menjadi permasalahan yang kompleks (Apriani, 2015).

Pada tugas akhir ini, ruang lingkup penelitian difokuskan pada Kecamatan Ngaliyan. Hal ini dikarenakan Kecamatan Ngaliyan memiliki kawasan industri, sehingga dengan adanya urbanisasi akibat kawasan industri dan ditambah dengan adanya pertumbuhan penduduk yang pesat, maka dapat memicu meningkatnya kebutuhan akan hunian yang tinggi. Selain itu, Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan hasil pemekaran dari Kecamatan Tugu, hal ini dikarenakan Kecamatan Ngaliyan memiliki potensi pengembangan yang baik. Kecamatan Ngaliyan juga merupakan kecamatan yang strategis karena merupakan penghubung antara Kota Semarang dengan Kabupaten Kendal.

2. DATA DAN METODE

2.1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan pada tugas akhir ini ialah metode penelitian survei. Menurut Sugiyono (2013), metode penelitian survei merupakan metode yang digunakan untuk mendapatkan data dari tempat tertentu yang alamiah (bukan buatan), tetapi peneliti melakukan perlakuan dalam pengumpulan data, misalnya dengan mengedarkan kuesioner, test, wawancara terstruktur, dan sebagainya (perlakuan tidak seperti dalam eksperimen). Objek penelitian pada tugas akhir ini ialah pola pembangunan rumah tapak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat memicu terjadinya *urban sprawl*.

2.2. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2013) teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama penelitian adalah mendapatkan data. Pada tugas akhir ini teknik pengumpulan data yang akan digunakan ialah sebagai berikut: (1) Observasi, teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung pada objek kajian. Menurut Hasan (2002:86) observasi ialah pemilihan, pengubahan, pencatatan, dan pengodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan organisasi, sesuai dengan tujuan-tujuan empiris. (2) Wawancara, teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam (Hasan, 2002:85). Pada tugas akhir ini wawancara yang akan digunakan ialah wawancara mendalam. (3) Dokumen, Sugiyono (2013) mengemukakan pendapatnya mengenai dokumen, dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau

karya-karya monumental dari seseorang. Pada tugas akhir ini, teknik pengumpulan data dokumen yang digunakan ialah telaah dokumen dan dokumentasi.

2.3. Informan Penelitian

Informan penelitian adalah subyek yang memahami informasi objek penelitian sebagai pelaku maupun orang lain yang memahami objek penelitian (Bungin, 2010). Informan dalam tugas akhir ini ditentukan dengan teknik *snowball sampling*. *Snowball sampling* adalah teknik pengambilan sampel dengan bantuan *key-informant*, dan dari *key informant* inilah akan berkembang sesuai petunjuknya. Dalam hal ini peneliti hanya mengungkapkan kriteria sebagai persyaratan untuk dijadikan sampel (Subagyo, 2006:31). *Key informant* pada tugas akhir ini harus memahami faktor-faktor pertimbangan pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan skala kecil. *Key informant* dalam tugas akhir ini ialah pengembang-pengembang perumahan skala kecil. Penentuan narasumber selanjutnya ialah berdasarkan rekomendasi dari *key informant*, yang diharapkan bisa memberikan rekomendasi mengenai pengembang perumahan skala kecil lainnya. Hal ini terus dilakukan hingga didapatkan pengulangan informasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Pembangunan Perumahan oleh Pengembang

Pengembang dalam menjalankan usahanya tidak terlepas dari adanya motif ekonomi, atau didasari oleh keinginan untuk memperoleh keuntungan. Seyogyanya pengembang akan lebih memilih untuk membangun perumahan mewah yang memiliki keuntungan besar. Namun, masih terdapat beberapa pengembang yang lebih memilih untuk membangun perumahan sederhana atau perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, yang memiliki keuntungan jauh lebih sedikit. Hal ini dikarenakan pengembang tersebut melihat pasarnya lebih banyak dibanding perumahan mewah sehingga rumah yang mereka bangun akan cepat terjual. Selain itu, pengembang juga ingin membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah, dan sekaligus ikut membantu pemerintah dalam mengatasi *backlog* rumah.

Sebelum melakukan pembangunan perumahan, hal pertama yang dilakukan oleh pengembang ialah menentukan lokasi. Terdapat beberapa kriteria yang digunakan pengembang dalam memilih lokasi perumahan, terutama perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang harganya sudah ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini juga yang menjadi pertimbangan pengembang sebelum melaksanakan pembangunan perumahan.

Membeli tanah secara kontan merupakan hal yang sulit, untuk itu pengembang biasanya melakukan kerjasama dengan pemilik tanah atau dengan bank. Kerjasama dengan pemilik tanah dapat berupa bagi hasil atau dengan cara lainnya sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Sedangkan kerjasama dengan bank berupa kredit pemilikan tanah yang sistemnya hampir sama dengan kredit pemilikan rumah.

Pemasaran yang dilakukan oleh pengembang perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah ialah melalui brosur, koran, dan kerjasama dengan perusahaan tempat kerja target pasar. Desain dan konstruksi rumah masyarakat berpenghasilan rendah umumnya sesuai dengan desain rumah sehat sederhana dengan konstruksi konvensional. Terkait dengan pengelolaan paska pembangunan atau setelah rumah terjual seperti pengelolaan sarana dan prasarana perumahan, pengembang akan menyerahkannya kepada pemerintah daerah dan selanjutnya dikelola oleh warga. Penyerahan kepada pemerintah daerah disaksikan oleh warga, lurah, dan perwakilan pemerintah.

Pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dibangun dengan tidak memperhatikan kebutuhan ruang yang diperlukan, pembangunan hanya disesuaikan dengan luas lahan yang tersedia di lapangan. Jumlah bangunan rumah dan sarana prasarana yang disediakan serta luasan dari masing-masing bangunan sendiripun tidak diperhatikan. Hal inilah salah satu pemicu terjadinya *urban sprawl*. Seharusnya lahan dibangun secara *compact* dengan memperhatikan standar-standar perencanaan lingkungan perumahan, yang memperhatikan penyediaan sarana dan prasarana serta luasan tiap bangunannya.

Analisis Kriteria dalam Memilih Lokasi Perumahan

Berikut merupakan kriteria-kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan : (1) Sesuai dengan tata ruang, (2) Harga tanah murah, (3) Dekat dengan tempat kerja, (4) Bebas bencana alam, (5) Dekat dengan jalan umum, (6) Terjangkau oleh transportasi, (7) Dekat dengan fasilitas, (8) Bukan tanah perbukitan.

Analisis Prioritas Kriteria dalam Memilih Lokasi Perumahan

Berikut merupakan tabel hasil prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan.

Tabel 1. Prioritas Pengembang Terhadap Kriteria dalam Memilih Lokasi Perumahan (Analisis, 2016)

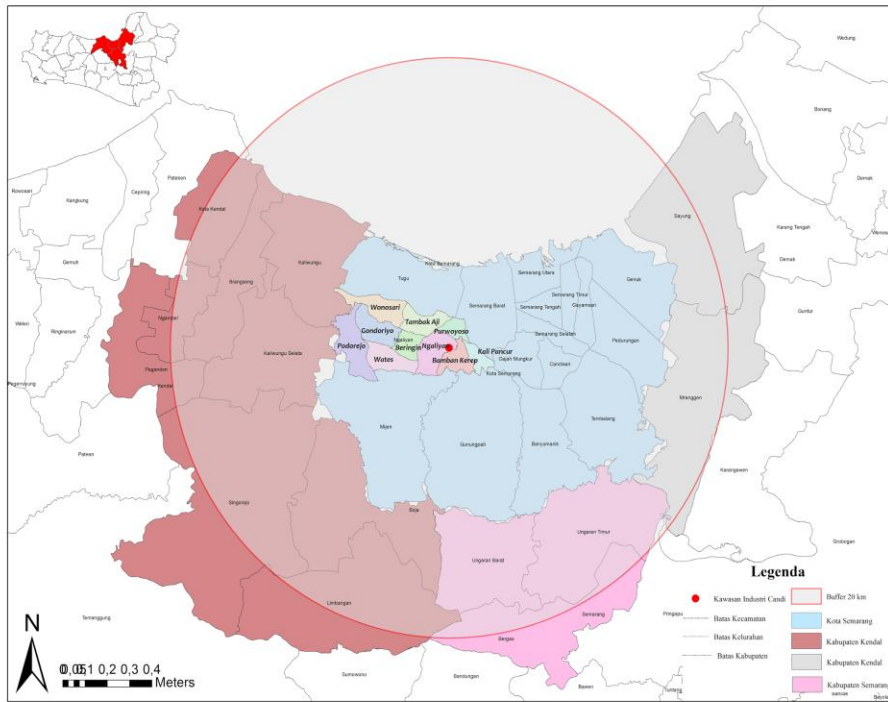
No.	Kriteria	R1	R2	R3	R4	Rata-Rata
1.	Sesuai dengan tata ruang	1	2	1	1	1
2.	Harga tanah murah	2	1	2	2	2
3.	Dekat dengan tempat kerja	3	6	3	3	3
4.	Bebas bencana alam	4	3	7	4	4
5.	Dekat dengan jalan umum	5	5	4	7	5
6.	Terjangkau oleh transportasi	6	8	5	5	6
7.	Dekat dengan fasilitas	7	7	6	6	7
8.	Bukan tanah perbukitan	8	4	8	8	8

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa kriteria yang paling mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan ialah sesuai dengan tata ruang. Hal ini dikarenakan, apabila perumahan tersebut dibangun pada kawasan yang tidak diperuntukan untuk kawasan permukiman maka perumahan tersebut sulit mendapatkan perizinan dan subsidi pembangunan perumahan. Sehingga perumahan yang mereka bangun tidak akan terjual dan berdampak pada keberhasilan proyek. Sedangkan untuk kriteria yang kurang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan ialah bukan tanah perbukitan. Hal ini didasarkan untuk menghindari meningkatnya biaya pematangan lahan yang akan berakibat pada harga jual rumah. Namun kriteria ini menjadi kriteria kurang berpengaruh dikarenakan terdapat beberapa pengembang yang tidak mempermasalahkan kriteria bukan tanah perbukitan, karena biaya pembangunan sudah ditekan pada aspek lainnya, seperti konstruksi maupun lainnya.

Analisis Pemilihan Lokasi Perumahan

Pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah memiliki aturan-aturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Salah satunya ialah harga jual yang tidak boleh lebih dari Rp. 116.500.000,00. Untuk itu dalam pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, harga tanah tidak lebih dari Rp. 150.000,00 /m². Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan yang memiliki harga tanah yang tinggi sehingga pembangunan tidak dapat dilakukan di kecamatan ini. Maka dari itu lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dicari pada sekitar kawasan industri dengan radius ± 20 km. Jarak ini ditentukan berdasarkan hasil wawancara dengan pengembang dan hasil survei yang telah dilakukan terhadap responden. Maka dari itu pencarian lahan untuk lokasi pembangunan perumahan dicari pada sekitar kawasan industri dengan radius ± 20 km dari titik Kawasan Industri Candi yang merupakan kawasan industri terbesar di Kecamatan Ngaliyan. Berikut merupakan peta lokasi pencarian lahan perumahan dengan radius keterjangkauan 20 km dari Kawasan Industri Candi.

Gambar 1. Peta Lokasi Pencarian Lahan (Bappeda Jawa Tengah, 2011)

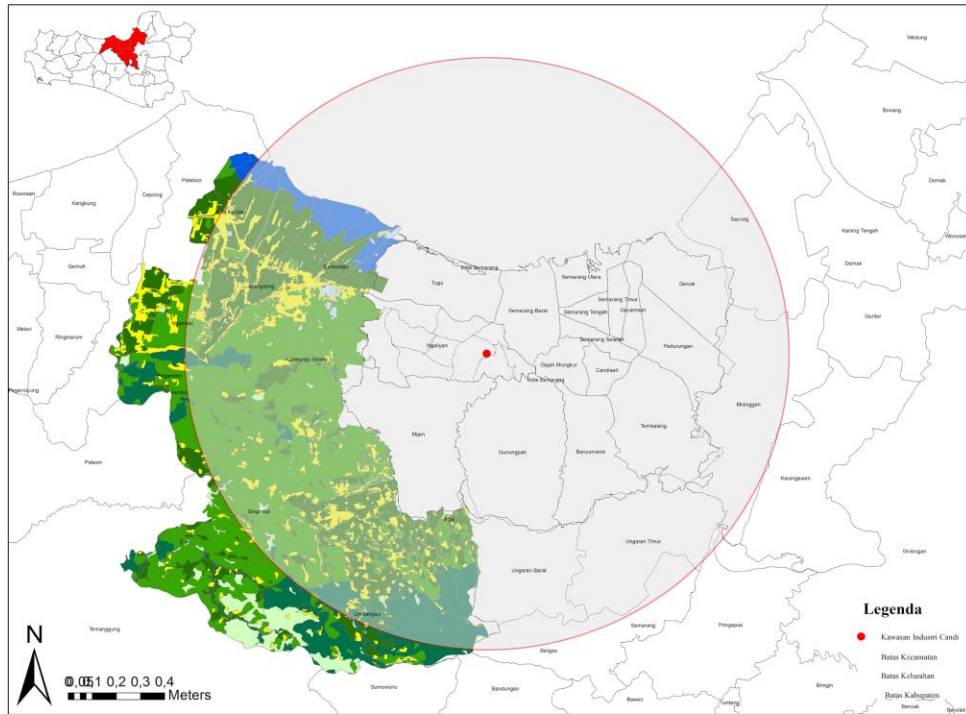


Berdasarkan peta lokasi pencarian lahan di atas, maka lahan yang potensial untuk dibangun perumahan ialah kecamatan-kecamatan di kabupaten lain yang berbatasan langsung dengan Kota Semarang. Hal ini didasarkan bahwa harga lahan di Kota Semarang sudah cukup tinggi, sehingga pembangunan harus dilakukan di luar Kota Semarang. Lokasi-lokasi potensial tersebut ialah Kecamatan Kaliwungu, Kaliwungu Selatan, Brangsong, Ngambel, Pegandon, Boja, Singorojo, Limbangan, dan Kota Kendal di Kabupaten Kendal; Kecamatan Ungaran Barat, Ungaran Timur, dan Bergas di Kabupaten Semarang; Kecamatan Sayung dan Mranggen di Kabupaten Demak. Mengingat aksesibilitas di Kecamatan Ngaliyan lebih mudah untuk mencapai Kabupaten Kendal dibandingkan dengan kabupaten lainnya, maka pencarian lahan akan difokuskan di Kabupaten Kendal, tepatnya pada kecamatan-kecamatan yang masih dalam radius ± 20 km dari titik Kawasan Industri Candi. Selanjutnya, pencarian lokasi lahan perumahan akan disesuaikan dengan kriteria-kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing kriteria.

Sesuai dengan Tata Ruang

Pada kriteria ini, lahan akan dicari pada kawasan yang diperuntukan untuk permukiman. Secara umum lokasi yang diperuntukan untuk permukiman ialah berada pada Kecamatan Kaliwungu, Brangsong, Boja, dan Kota Kendal.

Gambar 2. Peta Pola Ruang Lokasi Pencarian Lahan (Bappeda Jawa Tengah, 2011)



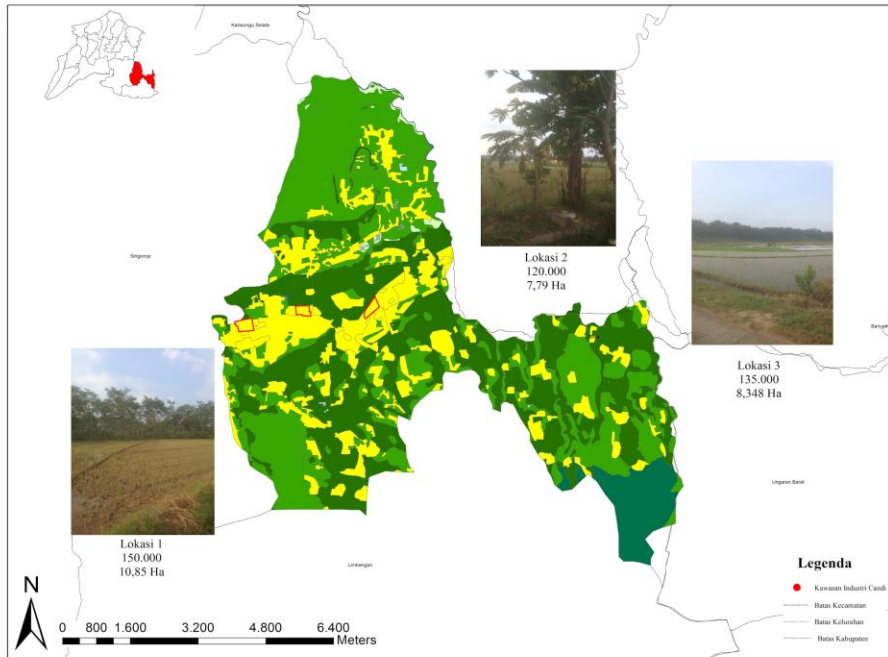
Harga Tanah Murah

Berdasarkan analisis pada kriteria sebelumnya yaitu sesuai dengan tata ruang, lokasi yang berpotensi untuk dilakukan pembangunan perumahan ialah Kecamatan Kaliwungu, Brangsong, Boja, dan Kota Kendal. Selanjutnya berdasarkan hasil survei lapangan yang telah dilakukan, harga tanah yang tidak lebih dari Rp. 150.000,00 /m² berada di Kecamatan Boja. Dengan melakukan pertimbangan pada kriteria sesuai dengan tata ruang dan harga tanah murah, maka didapatkan 3 lokasi alternatif pembangunan perumahan. Ketiga lokasi alternatif tersebut terdapat di Desa Bebengan, Boja, dan Tampingan. Ketiga lokasi alternatif ini juga mempertimbangkan kesesuaian luas lahan yang diperlukan pada pembangunan perumahan agar pembangunan dapat dilakukan secara *compact*. Berikut merupakan tabel alternatif lokasi lahan pembangunan perumahan.

Tabel 2. Alternatif Lokasi Lahan Pembangunan Perumahan (Analisis, 2016)

Lokasi Alternatif	Alamat	Luas (Ha)
Lokasi 1	Jalan Pemuda, Desa Bebengan	10,85
Lokasi 2	Jalan Veteran, Desa Boja	7,2
Lokasi 3	Jalan Tampingan, Desa Tampingan	8,35

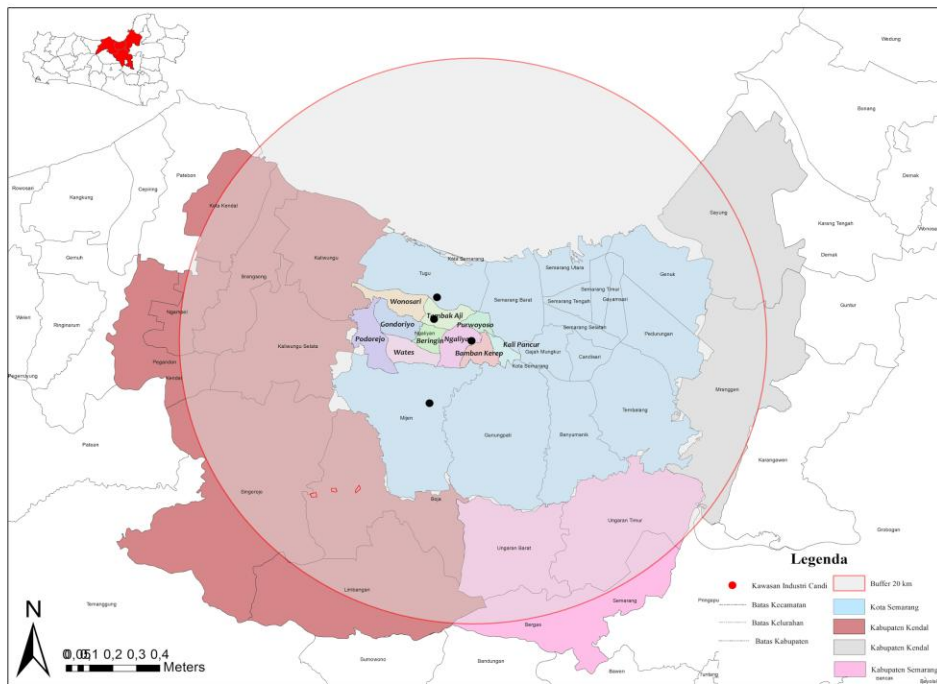
Gambar 3. Peta Harga Tanah Lokasi Pencarian Lahan (Bappeda Jawa Tengah, 2011)



Dekat dengan Tempat Kerja

Sebelum membangun biasanya pengembang memprediksi terlebih dahulu siapa sasaran yang akan mereka jadikan target pasar. Setelah itu lokasi perumahan akan disesuaikan dengan lokasi tempat kerja sasaran tersebut. Seluruh kawasan industri yang menjadi tempat kerja target pasar, masih berada pada radius ± 20 km lokasi pencarian lahan. Maka ketiga lokasi alternatif masih sesuai dengan kriteria ini.

Gambar 4. Peta Lokasi Tempat Kerja Target Pasar (Bappeda Jawa Tengah, 2011)

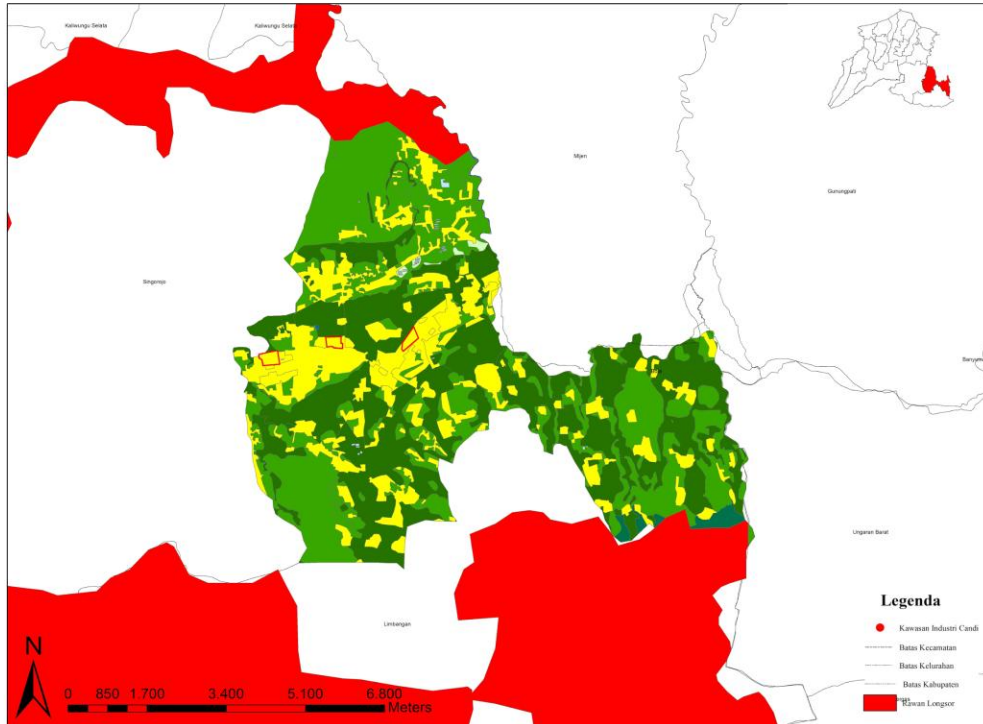


Bebas Bencana Alam

Lokasi perumahan seyogyanya harus berada pada lokasi yang bebas dari bencana alam, khususnya

bencana banjir dan tanah longsor. Berdasarkan peta bebas bencana alam di bawah, kawasan yang terkena bencana banjir berada di luar Kecamatan Boja, dan kawasan yang terkena bencana tanah longsor berada di wilayah utara maupun selatan Kecamatan Boja. Dapat dilihat bahwa ketiga alternatif lokasi merupakan lokasi yang bebas dari bencana banjir maupun tanah longsor, sehingga ketiga alternatif lokasi memenuhi kriteria bebas bencana alam.

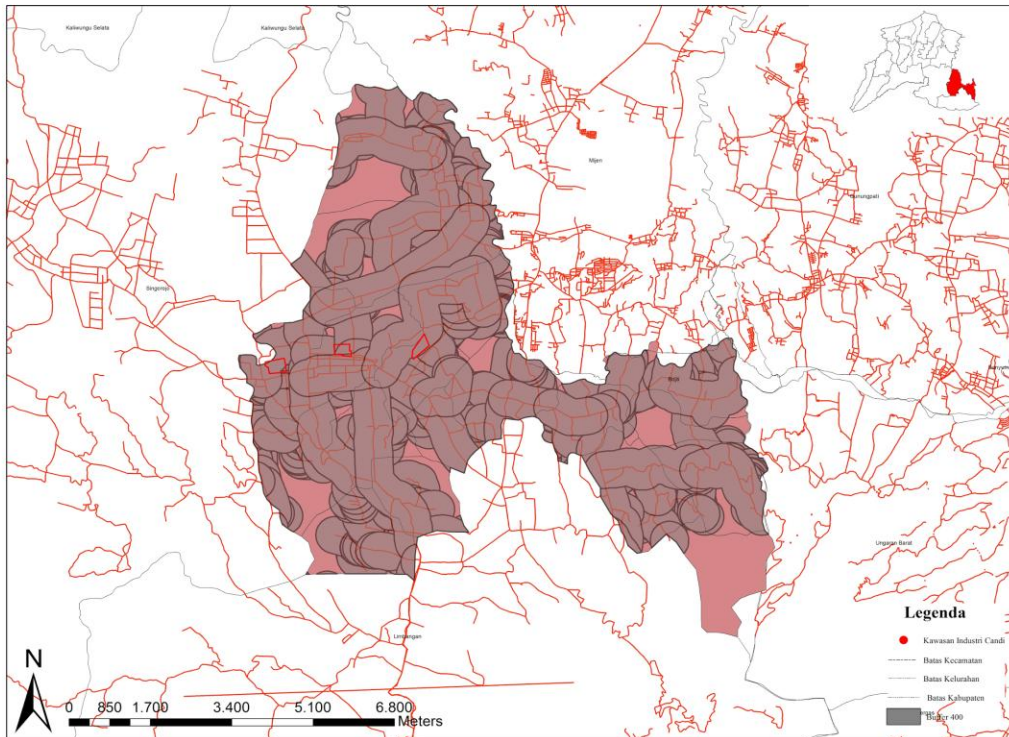
Gambar 5. Peta Bencana Banjir dan Tanah Longsor (Bappeda Jawa Tengah, 2011)



Dekat dengan Jalan Umum

Lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di Kecamatan Ngaliyan disarankan berada dekat dengan jalan umum. Pasalnya apabila tidak dekat dengan jalan umum, maka pengembang harus membangun jalan untuk akses warga perumahan, hal ini tentunya dapat meningkatkan biaya pembangunan. Pada kriteria ini, akan dilakukan teknik buffer dengan menggunakan arcgis, dimana buffer yang digunakan ialah dengan radius 400 meter. Radius ini didasarkan oleh SNI 03-1733-2004 Tentang Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, yang menyatakan bahwa jarak ideal jangkauan pejalan kaki ialah 400 meter. Berdasarkan peta dekat dengan jalan umum, ketiga alternatif lokasi masih berada pada buffer dekat dengan jalan umum. Maka ketiga alternatif lokasi memenuhi kriteria dekat dengan jalan umum.

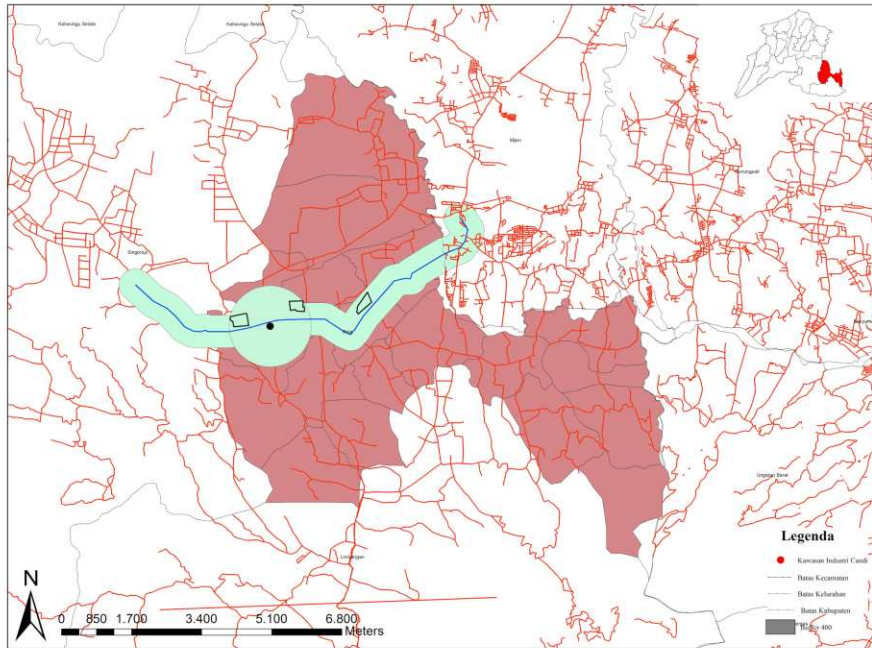
Gambar 6. Peta Dekat dengan Jalan Umum (Bappeda Jawa Tengah, 2011)



Terjangkau oleh Transportasi

Kriteria terjangkau oleh transportasi dianalisis berdasarkan keterjangkauan dengan rute angkutan umum dan sarana transportasi yakni terminal. Terjangkau oleh rute angkutan umum diukur berdasarkan jarak ideal jangkauan pejalan kaki ialah 400 meter (Berdasarkan SNI 03-1733-2004 Tentang Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan). Sedangkan terjangkau oleh terminal diukur berdasarkan akses yang tidak terlampaui jauh yakni 1 km (Berdasarkan SNI 03-1733-2004 Tentang Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan) dari perumahan menuju sarana transportasi. Berdasarkan peta terjangkau oleh transportasi, dapat diketahui bahwa lokasi 1 merupakan lokasi yang paling terjangkau oleh transportasi, karena masih dalam jangkauan rute angkutan umum dan sarana transportasi. Lokasi 2 masih berada pada jangkauan sarana transportasi, namun tidak seluruh kawasan di lokasi 2 berada pada jangkauan rute angkutan umum. Lokasi 3 masih berada pada jangkauan rute angkutan umum, namun lokasi 3 tidak terjangkau oleh sarana transportasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa lokasi yang paling memenuhi kriteria terjangkau oleh transportasi ialah lokasi 1.

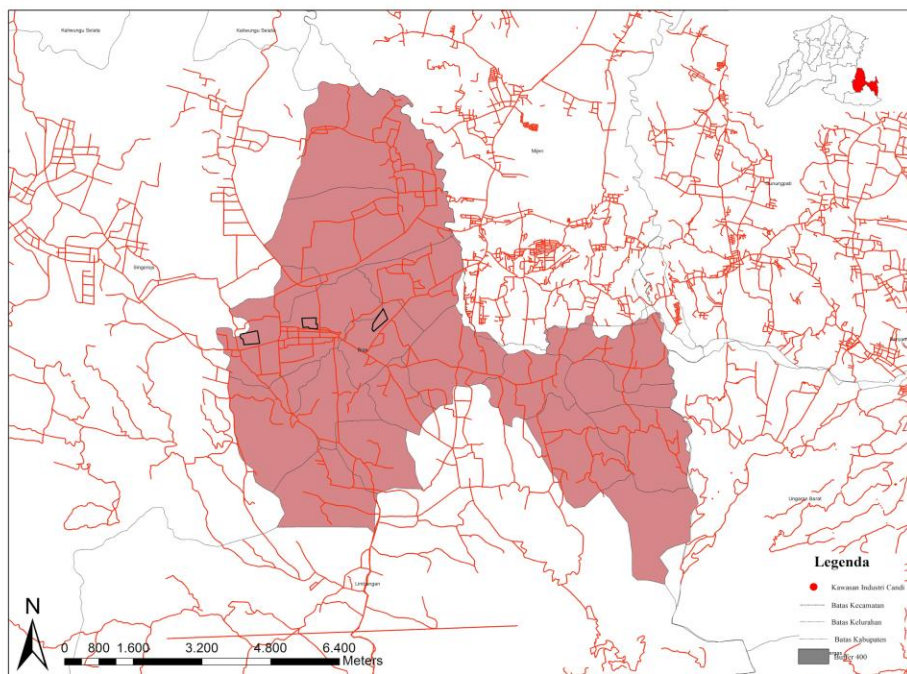
Gambar 7. Peta Terjangkau oleh Transportasi (Bappeda Jawa Tengah, 2011)



Dekat dengan Fasilitas

Kriteria dekat dengan fasilitas dianalisis menggunakan indeks sentralitas marshall. Berdasarkan analisis tersebut dapat diketahui lokasi 2 berada pada orde 1, sedangkan lokasi 1 dan 3 berada pada orde 2. Sehingga dapat disimpulkan bahwa lokasi yang paling memenuhi kriteria dekat dengan fasilitas ialah lokasi 2.

Gambar 8. Peta Dekat dengan Fasilitas (Bappeda Jawa Tengah, 2011)

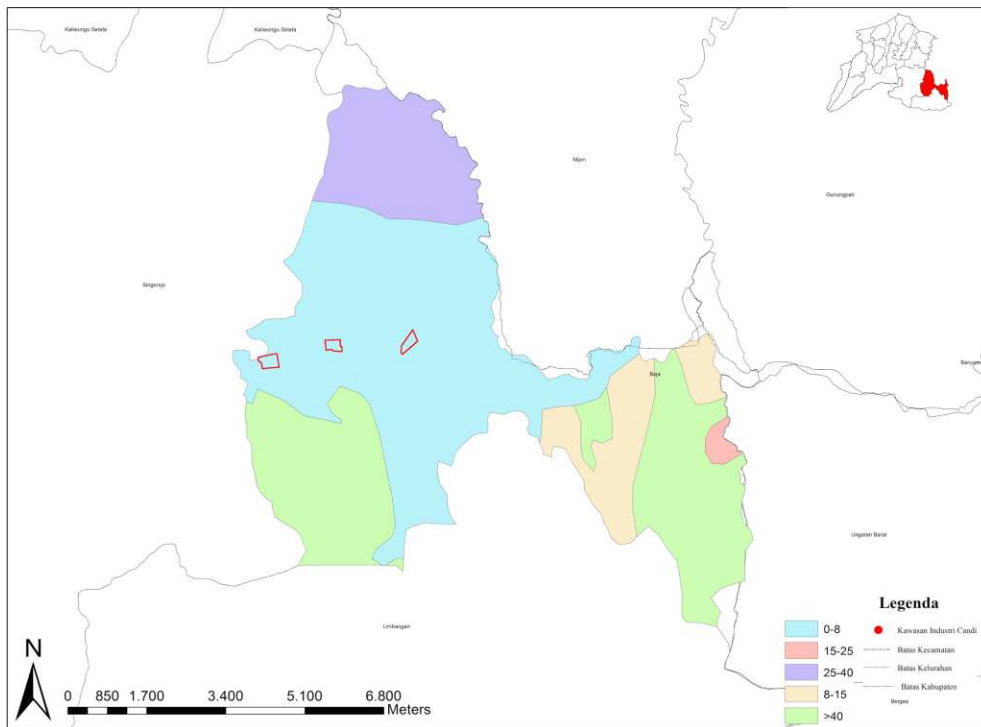


Bukan Tanah Perbukitan

Kriteria bukan tanah perbukitan merupakan kriteria yang dimaksudkan untuk menekan biaya pematangan lahan. Kriteria ini dianalisis berdasarkan kelerengn yang terdapat pada lokasi tersebut.

Berdasarkan peta kelerengan di bawah, dapat dilihat bahwa ketiga lokasi alternatif berada pada kelerengan 0-8% atau dalam kategori datar. Sehingga ketiga alternatif lokasi memenuhi kriteria bukan tanah perbukitan.

Gambar 9. Peta Bukan Tanah Perbukitan (Bappeda Jawa Tengah, 2011)



Penentuan Lokasi Lahan Perumahan

Lokasi lahan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah ditentukan dengan membandingkan ketiga lokasi alternatif terpilih, berdasarkan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Dalam membandingkan ketiga lokasi alternatif tersebut digunakan metode skoring dan pembobotan. Lokasi yang memiliki hasil perhitungan terbesar akan menjadi lokasi lahan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Maka dari itu pemberian skoring pada masing-masing kriteria akan dilakukan dengan range 1-3, dimana skor 3 merupakan skor pada lokasi yang memiliki kesesuaian paling baik terhadap kriteria. Sedangkan untuk pembobotan didapatkan dari hasil wawancara dengan pengembang. Berikut merupakan tabel pemberian skoring serta tabel hasil perhitungan skoring dan pembobotan.

Tabel 3. Pemberian Skoring Lokasi (Analisis, 2016)

No.	Kriteria	Justifikasi	Skor
-----	----------	-------------	------

		Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
1.	Sesuai dengan tata ruang	Berada pada peruntukan permukiman	Berada pada peruntukan permukiman	Berada pada peruntukan permukiman	3	3	3
2.	Harga tanah murah	Rp. 150.000,00	Rp. 120.000,00	Rp. 135.000,00	1	3	2
3.	Dekat dengan tempat kerja	Dekat dengan tempat kerja	Cukup dekat dengan tempat kerja	Sangat dekat dengan tempat kerja	1	2	3
4.	Bebas bencana alam	Berada pada kawasan bebas bencana	Berada pada kawasan bebas bencana	Berada pada kawasan bebas bencana	3	3	3
5.	Dekat dengan jalan umum	Dekat dengan jalan umum	Dekat dengan jalan umum	Dekat dengan jalan umum	3	3	3
6.	Terjangkau oleh transportasi	Terjangkau oleh rute angkutan umum dan sarana transportasi	Terjangkau oleh rute angkutan umum (tidak seluruh kawasan) dan sarana transportasi	Terjangkau oleh rute angkutan umum	3	2	1
7.	Dekat dengan fasilitas	Berada pada orde 1	Berada pada orde 1	Berada pada orde 2	2	3	2
8.	Bukan tanah perbukitan	Berada pada tanah dengan kelereng 0-8%	Berada pada tanah dengan kelereng 0-8%	Berada pada tanah dengan kelereng 0-8%	3	3	3

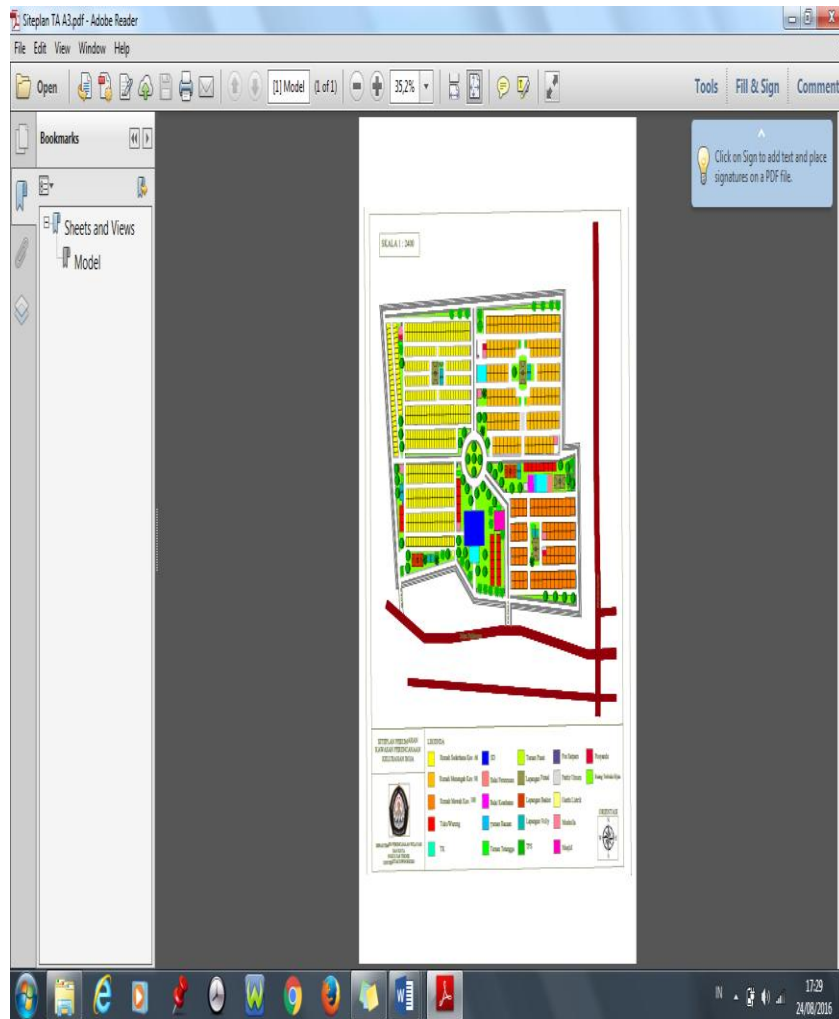
Tabel 4. Perhitungan Skoring dan Pembobotan (Analisis, 2016)

No.	Kriteria	Bobot	Skor			Bobot x Skor		
			Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
1.	Sesuai dengan tata ruang	22,22	3	3	3	66,66	66,66	66,66
2.	Harga tanah murah	19,44	1	3	2	19,44	58,32	38,88
3.	Dekat dengan tempat kerja	16,67	1	2	3	16,67	33,34	50,01
4.	Bebas bencana alam	13,89	3	3	3	41,67	41,67	41,67
5.	Dekat dengan jalan umum	11,11	3	3	3	33,33	33,33	33,33
6.	Terjangkau oleh transportasi	8,33	3	2	1	24,99	16,66	8,33
7.	Dekat dengan fasilitas	5,56	2	3	2	11,12	16,68	11,12
8.	Bukan tanah perbukitan	2,78	3	3	3	8,34	8,34	8,34
		Total				222,22	275	258,34

Berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa, lokasi 2 merupakan lokasi terpilih lahan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, karena memiliki hasil perhitungan skoring dan pembobotan terbesar.

Siteplan Perumahan

Perencanaan perumahan tersebut direncanakan terdapat rumah dengan tipe 60/100, 45/90, dan 36/66, beserta kelengkapan sarana dan prasarannya. Proporsi perbandingan penyediaan unit hunian pada tipe 60/100, 45/90, dan 36/66 ialah 100, 200, dan 300 unit. Hal ini sesuai dengan konsep hunian berimbang 1:2:3. Berikut adalah siteplan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan.

Gambar 10. Siteplan Perumahan (Analisis, 2016)

4. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diambil dalam pengadaan rumah tapak bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai upaya mengatasi *urban sprawl* di Kecamatan Ngaliyan. Motif pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan skala kecil ialah karena perumahan tersebut memiliki pasar yang lebih banyak dibandingkan perumahan mewah sehingga rumah yang mereka bangun akan cepat terjual. Selain itu, pengembang juga ingin membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah, dan sekaligus ikut membantu pemerintah dalam mengatasi backlog rumah. Dalam membangun perumahan skala kecil yang lebih diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, harga lahan merupakan aspek yang paling diperhatikan sebagai kelayakan proyek, mengingat harga rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah merupakan rumah subsidi yang harganya sudah ditetapkan oleh pemerintah. Pengelolaan paska pembangunan atau setelah rumah terjual seperti pengelolaan sarana dan prasarana perumahan, pengembang akan menyerahkannya kepada pemerintah daerah dan selanjutnya akan dikelola oleh masyarakatnya sendiri. Penyerahan kepada pemerintah daerah disaksikan oleh masyarakat, lurah, dan perwakilan dari pemerintah.

Pembangunan perumahan skala kecil dibangun dengan tidak memperhatikan kebutuhan ruang yang diperlukan, pembangunan hanya disesuaikan dengan luas lahan yang tersedia di lapangan. Jumlah bangunan rumah dan sarana prasarana yang disediakan serta luasan dari masing-masing bangunan sendiripun tidak diperhatikan. Hal inilah salah satu pemicu terjadinya *urban sprawl*.

Kerjasama antar beberapa pengembang untuk membangun suatu kawasan perumahan yang compact dalam satu hamparan merupakan hal yang sulit untuk dilakukan. Pasalnya masing-masing pengembang sudah memiliki orientasi dan manajemen kerja masing-masing. Kriteria-kriteria yang mempengaruhi

pengembang dalam memilih lokasi perumahan ialah sesuai dengan tata ruang, harga tanah murah, dekat dengan tempat kerja, bebas bencana alam, dekat dengan jalan umum, terjangkau oleh transportasi, dekat dengan fasilitas, dan bukan tanah perbukitan.

Lokasi lahan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah ditentukan dengan membandingkan tiga lokasi alternatif, berdasarkan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Dalam membandingkan tiga lokasi alternatif tersebut digunakan metode skoring dan pembobotan. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, lokasi 2 merupakan lokasi terpilih lahan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, karena memiliki hasil perhitungan skoring dan pembobotan terbesar. Hal ini didasari pada kriteria harga tanah murah yang memiliki bobot cukup besar, lokasi 2 memiliki skor yang tinggi, sehingga sangat berpengaruh terhadap hasil perhitungan yang diperoleh. Sedangkan untuk kriteria-kriteria yang lain tidak berpengaruh secara signifikan terhadap hasil perhitungan.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam proses penyusunan artikel ini, penyusun mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang berperan dalam penyusunan laporan tinjauan kritis ini antara lain:

1. Bapak Dr.-Ing. Asnawi Manaf, ST selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dalam penyusunan artikel ini hingga selesai.
2. Para narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membantu peneliti dalam melakukan wawancara untuk keperluan penelitian dalam artikel ini.
3. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan artikel pengadaan rumah tapak bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai upaya mengatasi urban sprawl di Kecamatan Ngaliyan ini.

6. REFERENSI

- Apriani, V. I. (2015). *Tipologi Tingkat Urban Sprawl di Kota Semarang Bagian Selatan (Kecamatan Gunungpati, Kecamatan Banyumanik, dan Kecamatan Tembalang)*. Tugas Akhir. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.
- Budihardjo, E. (2006). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Bungin, B. (2010). *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Daerah, B. P. P. (2011). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang 2011-2031*. Semarang.
- EEA. 2006. "Urban Sprawl in Europe: The Ignored Challenge". Report No. 10/2006, European Environmental Agency.
- Herdiansyah, H. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu – Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba.
- Indra, I., & Sulistyarso, S. (2010). Pengaruh Keberadaan Industri Perikanan Djayanti Terhadap Perkembangan Perumahan Dan Permukiman Di Kelurahan Puday Kota Kendari. In *Seminar Nasional Perumahan dalam Pembangunan Kota 2010*. Surabaya.
- Iqbal, H. (2002). *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia.
- Mungkasa, O. M. (2012). Tantangan Pengadaan Perumahan Murah di Perkotaan. *Buletin Tata Ruang Dan Pertanahan*, 12–16.
- Statistik, B. P. (2015). *Kota Semarang Dalam Angka Tahun 2014*. Semarang.
- Sugiyono, S. (2013). *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: Alfabeta.
- Suparno, S. M., & Marlina, E. (2006). Perencanaan dan pengembangan perumahan. *Penerbit, Andi, Yogyakarta*.