



Jurnal Teknik PWK Volume 3 Nomor 4 2014

Online : <http://ejournal-sl.undip.ac.id/index.php/pwk>

---

## PERENCANAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIKKOTA SEMARANG

Akbar Satio Putra<sup>1</sup> dan Asnawi Manaf<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email :hydetio21@gmail.com

**Abstrak:** Masih banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum mendapat dukungan Pemerintah dalam memperoleh Rumah sehingga harus memenuhinya secara swadaya. Padahal Perumahan Swadaya sangat identik dengan Permukiman Kumuh. Kota Semarang menjadi salah satu kota di Indonesia dengan kasus permukiman kumuh tertinggi di Indonesia yaitu sebanyak 2.837 ha pada tahun 2004 (Rindarjono, 2006). Program dari Pemerintah yang berkembang selama ini cenderung bersifat Top Down dan hanya bisa dirasakan oleh segelintir orang saja (Tunas & Peresthu, 2010). Sedangkan Pihak Swasta berorientasi pada keuntungan dan focus dalam penyediaan rumah untuk kelas menengah keatas. Di Kecamatan Banyumanik terdapat 35.049 KK, sedangkan hanya terdapat 23.189 unit Rumah (BPS, 2011). Tentu hal ini akan menjadi pertanyaan kemana 11.000 KK lainnya tinggal. Dengan Penelitian yang menggunakan Metode Kuantitatif dengan objeknya adalah Karakteristik MBR, disimpulkan sebuah Perencanaan Perumahan Baru di Kecamatan Banyumanik sebagai salah satu lokasi Peruntukan Perumahan di Kota Semarang (Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2010).

**Kata Kunci :** Perencanaan, Perumahan Baru, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Kecamatan Banyumanik

**Abstract:** There are many low-income people (MBR = Masyarakat Berpenghasilan Rendah) that have not received government support in the house so it must fulfill to obtain independently. whereas Housing Organization is synonymous with the Slum. Semarang city became one of the cities in Indonesia with a case of the highest slum in Indonesia as many as 2,837 ha in 2004 (Rindarjono, 2006). Programme of the Government that develops during this tends to be top down and can only be felt by a few people (Tunas & Peresthu, 2010). Meanwhile, Private Parties profit-oriented and focused in the provision of houses for the middle class and above. Banyumanik district has 35.049 Family, but only 23.189 house be there (BPS, 2011). Its be question, where's the other stay. By using the Research Quantitative Method with Low-Income People be the objects, concluded a New Housing Planning in the Banyumanik District as one location in Semarang City Housing Appropriation (Semarang City Regulation No. 14 of 2010).

**Keywords:** Planning, New Housing, Low-Income People, Banyumanik Distric

## PENDAHULUAN

Fenomena perumahan swadaya selalu terkait dengan muncul permukiman kumuh. Hal ini terlihat dari kualitas perumahan swadaya yang selalu tidak memadai. Keterbatasan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah yang layak membuat pengadaan rumah secara swadaya menjadi satu satunya pilihan bagi mereka. Namun permasalahannya tidak hanya sebatas kelayakan rumah secara fisik, namun juga terkait dengan permasalahan lingkungan seperti polusi, pencemaran, kesalahan lokasi permukiman, sampai terkait dengan bencana alam. Selain itu, legalitas bangunan dan kepemilikan lahan juga harus menjadi hal yang dipertimbangkan dalam pengadaan perumahan (Tunas & Peresthu, 2010). Sehingga permasalahan perumahan swadaya ini tidak hanya menjadi tanggung jawab masyarakat saja, namun juga menjadi tanggung jawab pemerintah dan butuh keterlibatan pihak swasta juga.

Pemerintah harus menghadapi dualisme dalam pengadaan perumahan swadaya di Indonesia. Setiap tahunnya tercatat pertumbuhan keluarga baru sebesar 800.000, artinya dibutuhkan sebanyak 800.000 rumah baru setiap tahunnya sedangkan pertumbuhan rata-rata perumahan di Indonesia per tahunnya hanya 200.000. kebutuhan yang terus meningkat, namun dalam penyediaannya mengalami keterbatasan sehingga butuh pendekatan manajemen pembangunan dalam pengadaan perumahan, salah satunya adalah kerjasama dengan pihak swasta. Namun pada pihak swasta selama ini yang cenderung *Profit Oriented* hanya menyediakan perumahan untuk kelas menengah keatas. Bila dilihat dari tipe rumah yang ditawarkan di pasar perumahan, hanya 15 % saja yang ditujukan untuk MBR melalui Skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) (Tranghanda, 2012). Hal ini membuat pengadaan perumahan secara swadaya menjadi salah satu cara untuk memperoleh rumah bagi MBR. Padahal perumahan Swadaya sangat identik dengan Permukiman

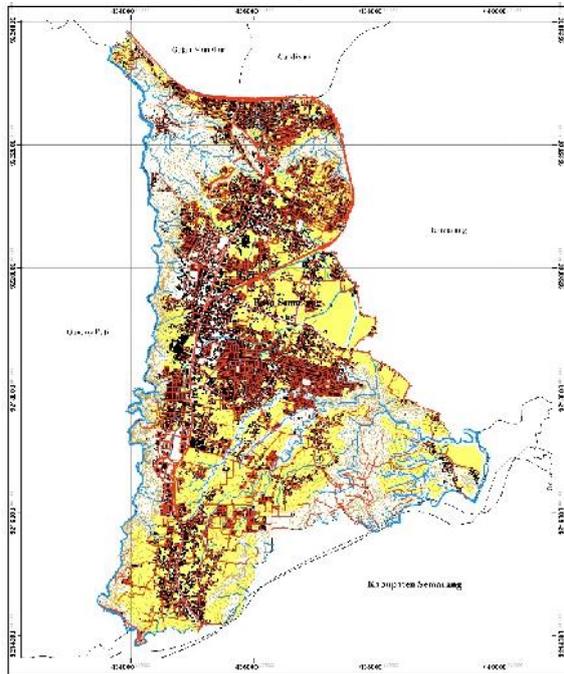
Kumuh. Kota Semarang merupakan salah satu Kota besar yang ada di Indonesia yang juga memiliki permasalahan permukiman kumuh dari perumahan swadaya dan dampak sosial dari urbanisasi. Kota Semarang menjadi salah satu Kota di Indonesia dengan kasus permukiman kumuh tertinggi di Indonesia yaitu sebanyak 2.837 Ha dengan penghuninya mencapai 743.645 jiwa pada tahun 2004 (Rindarjono, 2010).

Pemerintah Indonesia selama ini telah mengeluarkan beberapa program seperti KIP (*Kampung Improvement Programs*), Perumnas, dan kebijakan Hunian Berimbang. Namun program ini bersifat *Top Down* dimana terlalu umum dan tidak terlalu mengena pada masalahnya. Kebijakan yang selama ini hanya berfokus pada peningkatan fisik bangunan, tidak adanya keberlanjutan didalamnya seperti peningkatan kapasitas sosial dan konsep pemberdayaan.

Kementerian Perumahan Rakyat memiliki 2 kebijakan terkait pengadaan perumahan untuk masyarakat Berpenghasilan rendah yaitu Program FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dan BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya) melalui 2 program ini harus bisa memenuhi kebutuhan MBR akan Rumah. Namun lemahnya koordinasi dengan Pihak Swasta dalam memenuhi Konsep Hunian Berimbang, dimana dalam pembangunan Perumahan harus terdapat perbandingan 1 rumah Mewah : 2 Rumah Menengah: 3 Rumah Sederhana, masih belum terealisasi dengan baik.

Dalam kegiatan ini akan di lakukan sebuah perencanaan perumahan baru. perumahan baru yang akan di rencanakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sebanyak 500 unit dari 1000 unit dalam syarat minimal pelaksanaan lingkungan siap bangun (Lisiba). Perumahan baru ini akan direncanakan di beberapa titik lahan potensial untuk perumahan di Kecamatan Banyumanik. Karena Kecamatan Banyumanik merupakan kecamatan yang di peruntukan untuk permukiman dan perumahan berdasarkan Rencana tata ruang wilayah Kota Semarang 2011-2031

Berikut adalah peta Kecamatan Banyumanik dengan beberapa titik lahan potensial untuk pembangunan perumahan



Sumber: Bappeda Kota Semarang, 2011

**GAMBAR 1**  
**WILAYAH STUDI**

## KAJIAN LITERATUR

### Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam memperoleh rumah layak huni. Hal ini disebabkan keterbatasan penghasilan yang dimiliki dimana sebagian besar digunakan untuk kebutuhan sehari-hari. Berdasarkan hal tersebut, pemerintah berupaya untuk membantu Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar dapat mengakses rumah yaitu melalui bantuan KPR bersubsidi dan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Adapun target dari bantuan KPR bersubsidi dan FLPP yaitu masyarakat yang mempunyai penghasilan paling banyak Rp. 3.500.000,00 per bulan, belum memiliki rumah, ada NPWP dan belum pernah memanfaatkan bantuan KPR sebelumnya (Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2007).

### Rumah Layak Huni

Agar fungsi rumah sebagai pusat pembinaan keluarga bisa tercapai, setiap orang harus menempati rumah yang layak huni. Hunian yang layak harus mampu menopang aktifitas kehidupan sehari-hari secara normal. Pandangan Masyarakat tentang rumah layak huni berbeda-beda. Acuan layak suatu hunian biasanya ditentukan berdasarkan tingkat kemampuan dan tingkat kebutuhan.

Bebicara masalah hunian yang sehat dan layak, tidak bisa hanya membicarakan permasalahan fisik rumah semata. Permukiman yang sehat dan layak harus memiliki prasarana dasar perumahan dan permukiman yang memenuhi standar seperti listrik, air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah serta berbagai sarana pendukung, seperti fasilitas pendidikan, fasilitas sosial, fasilitas umum seperti pasar, ruang terbuka hijau, lapangan olah raga, tempat usaha dan perdagangan, dan lain sebagainya (Kusnopranto, 2006).

Kelayakan suatu hunian menurut UN Universal Declaration of Human Rights dalam UN ESCAP (2008) adalah :

1. Pelayanan dasar dan infrastruktur: Sebuah tempat tinggal harus memiliki fasilitas yang memberikan kesehatan, keamanan, kenyamanan dan dukungan seperti air minum, bahan bakar untuk memasak, memanaskan, penerangan, fasilitas sanitasi, tempat pembuangan sampah, tempat penyimpanan dan pelayanan untuk kondisi darurat.
2. Keterjangkauan: Biaya yang dibutuhkan untuk tempat tinggal yang layak harus terjangkau agar tidak mengurangi kemampuan sebuah rumah tangga untuk memenuhi kebutuhannya.
3. Dapat ditinggali: Sebuah tempat tinggal harus mampu melindungi penghuninya dari udara dingin, panas, hujan atau ancaman terhadap kesehatan lainnya, serta ruang yang berkecukupan bagi penghuninya.
4. Aksesibilitas: Setiap orang berhak untuk memiliki perumahan yang layak dan kelompok marjinal juga harus memiliki

akses terhadap tempat tinggal, yang memprioritaskan hak mereka dalam pengalokasian lahan ataupun perencanaan guna lahan.

5. Lokasi: Sebuah rumah tinggal harus terdapat di lokasi yang memiliki akses terhadap berbagai pilihan tempat kerja, pelayanan kesehatan, pendidikan, tempat penitipan anak dan fasilitas sosial lainnya. Hal ini berlaku di Kota dan desa. Sebuah rumah tinggal juga harus tidak dibangun dekat daerah yang terpolusi ataupun sumber polusi.
6. Mencerminkan budaya: Dalam membangun area perumahan, harus dipastikan bahwa nilai-nilai budaya yang dimiliki penghuninya tercermin di dalamnya, namun tetap menggunakan fasilitas-fasilitas modern

#### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan Metode Kuantitatif dengan Pengumpulan data dilakukan melalui metode kuesioner. Instrument penelitian kali ini adalah form kuesioner. Metode kuantitatif adalah penelitian ilmiah yang sistematis terhadap bagian-bagian dan fenomena serta hubungan-hubungannya. Betujuan untuk mengembangkan dan menggunakan model-model matematis, teori-teori dan/atau hipotesis yang berkaitan dengan fenomena alam dengan Proses pengukuran menjadi bagian yang sentral karena hal ini memberikan hubungan yang fundamental antara pengamatan empiris dan ekspresi matematis dari hubungan-hubungan kuantitatif. Dalam penelitian kuantitatif, peneliti akan menekankan pada perumusan karakteristik dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang merupakan sasaran penerima manfaat dari perencanaan akhir ini dan dari hasil tersebut akan dirumuskan juga sebuah perencanaan Perumahan baru dalam lingkup Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) dengan 1000 Unit rumah.

Dalam perencanaan dan penelitian ini terdapat 4 analisis yang dilakukan yaitu :

Analisis Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kuantitatif. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang nantinya akan digunakan untuk analisis kebutuhan dan fasilitas MBR.

#### Analisis Kebutuhan Ruang dan Fasilitas MBR

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kuantitatif. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kebutuhan MBR akan ruang dan fasilitas. Hasil ini nantinya akan digunakan untuk melakukan analisis pemilihan lokasi LISIBA.

#### Analisis Pemilihan Lokasi LISIBA

Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis Deskriptif Kuantitatif. Analisis ini digunakan untuk menentukan lokasi LISIBA yang nantinya akan digunakan kembali untuk melakukan perencanaan LISIBA.

#### Analisis Perencanaan Perumahan

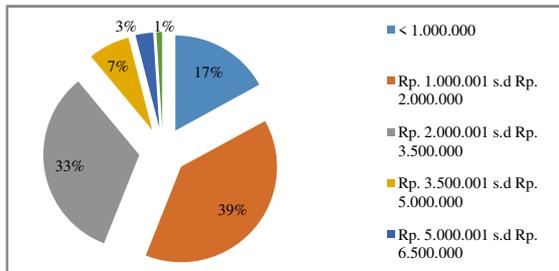
Analisis ini merupakan analisis yang menggunakan teknik analisis SWOT. Analisis ini berguna untuk merumuskan Perencanaan Perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

#### **Hasil Pembahasan**

##### *Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah*

Jumlah Penduduk yang ada di Kecamatan Banyumanik adalah 127.287 jiwa dan tergabung dalam 35.049 KK yang berarti rata-rata setiap keluarga memiliki jumlah anggota berkisar antara 3-4 jiwa, namun hanya terdapat 23.189 unit Rumah (BPS Kota Semarang, 2011). Hal ini tentunya menjadi sebuah pertanyaan, kemana 11.860 KK lagi tinggal. Ternyata beberapa keluarga tersebut tinggal dengan mengotrak/menyewa rumah, dan sebagian kecil menumpang dengan keluarga mereka sehingga 1 rumah terdapat lebih dari 1 keluarga (Kertati, 2013). Masyarakat tersebut rata-rata tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Selain itu juga terdapat beberapa masyarakat yang tinggal di rumah dengan status lahan masih belum jelas (tidak memiliki sertifikat). Masyarakat tersebut mengakui bahwa rumah mereka belum angkat kredit karena tidak *bankable*. Dan masyarakat tersebut juga tergolong MBR.



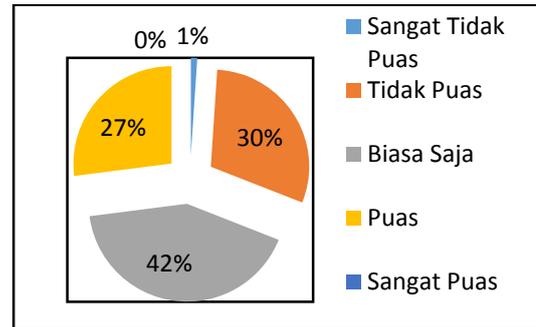
Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**GAMBAR 2**  
**PERSENTASI PENGHASILAN KELUARGA DI**  
**KECAMATAN BANYUMANIK DENGAN STATUS**  
**HUNIAN SEWA**

Dari gambar diatas menjelaskan bahwa 89 % Keluarga di Kecamatan Banyumanik dengan status hunian sewa tergolong dalam Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rata rata mereka bekerja di sektor informal dengan pekerjaan sebagai buruh dan lainnya (Pedagang, Tukang Parkir, dll) sebesar 69 %. Rata rata masyarakat tersebut berlatar belakang pendidikan sampai SMA (Sekolah Menengah Atas). Mereka beralasan menyewa rumah karena belum menemukan rumah yang sesuai dengan kemampuan ekonomi mereka dan kedekatan tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan mereka.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tersebut tinggal di luas bangunan yang berbeda-beda. 52% tinggal diluas bangunan kurang dari 21 m<sup>2</sup>, 40 % tinggal diluas bangunan lebih dari 21 m<sup>2</sup>, dan 8 % tinggal di luas lahan 21 m<sup>2</sup>. Masyarakat tersebut menyewa rumah dengan rata-rata harga Rp. 300.000/bulannya. Jika dibandingkan dengan pendapatan mereka yang rata-rata sebesar Rp.1.500.000 tentu masyarakat mampu menyisihkan 30 % dari pendapatannya. Hal ini

sesuai dengan teori *affordability* yang di kemukakan oleh Downs dan O’Sullivan.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**GAMBAR 3**  
**PERSENTASE KEPUASAN MASYARAKAT**  
**BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN**  
**BANYUMANIK TERHADAP LUAS RUMAH**  
**TINGGAL**

Masyarakat tersebut mengatakan bahwa mereka merasa cukup tinggal di luas rumah sewa mereka. Mereka juga tidak terlalu peduli dengan kondisi konstruksi bangunan, mereka merasa cukup asalkan kondisi bangunan tersebut aman. Namun mereka merasa kurang puas dalam hal Jumlah Kamar. Rata-rata rumah sewa hanya terdiri dari 1 ruang tanpa sekat. Masyarakat tersebut rata-rata membutuhkan minimal 2 kamar yang terdiri dari kamar orang tua dan kamar anak. Termasuk dalam hal Kamar Mandi/WC. Walaupun semua telah memiliki fasilitas Kamar Mandi/WC baik sendiri maupun komunal, mereka rata-rata menjawab biasa saja namun cenderung tidak puas karena kebanyakan kamar mandi/WC nya adalah Komunal.

*Perencanaan Perumahan Baru*

Menimbang dari Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan juga Mengacu dalam beberapa peraturan tentang Rumah Layak Huni seperti Keputusan Menteri Kesehatan No.829/Menkes/SK/VII/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Rumah Tinggal, Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah No.403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor

32/PERMEN/M/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri, dan Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat maka dirumuskan rencana pembangunan perumahan dalam Lingkungan Siap Bangun dengan jumlah 1000 Unit Rumah.

#### Fungsi Utama

Konsep Lisiba digunakan agar tidak terjadi *urban sprawl*. 1000 Unit Rumah akan dibagi menjadi 3 Tipe hunian yaitu rumah Sederhana, Rumah Menengah, dan Rumah Mewah. hal ini agar dapat dilaksanakannya Subsidi Silang dalam meminimalisir harga rumah sederhana sehingga terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Proporsi 1000 unit rumah dalam 3 tipe menyesuaikan pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang. Dalam peraturan tersebut perbandingan rumah yang digunakan adalah 3:2:1 sehingga perbandingan dalam 1000 rumah adalah 500:333:167 dimana akan dibangun 500 Unit tipe sederhana, 333 Unit tipe Menengah, dan 167 Unit tipe mewah.

Khusus untuk Rumah Tipe Sederhana yang diperuntukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, akan dibangun dengan menggunakan Konsep Rumah Inti Tumbuh karena melihat keterjangkauan masyarakat dalam memiliki rumah dan kebutuhan ruang hunian dalam satu keluarga sesuai dengan karakteristik MBR yang telah dirumuskan sebelumnya. Pembangunan Rumah sederhana dimulai dari RIT-2 yang memiliki luas 21 m<sup>2</sup>. Namun tetap akan ada arahan untuk mencapai luas bangunan RSs-2 yang memiliki luas 36 m<sup>2</sup>. Pembangunan rumah sederhana tersebut berada diatas kaveling seluas 72 m<sup>2</sup>.

Untuk rumah menengah akan dibangun dengan luas bangunan 60 m<sup>2</sup> dan luas Lahan 110 m<sup>2</sup>. Sedangkan rumah mewah dibangun dengan luas 72 m<sup>2</sup> dan luas lahan 130 m<sup>2</sup>. Perbandingan luas bangunan dan luas

lahan tersebut mengacu pada Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kecamatan Banyumanik yang telah di atur oleh Pemerintah Kota Semarang dalam Rencana Detail Tata Ruang BWK VII (Kecamatan Banyumanik) yaitu sebesar 60%. Artinya dalam Luas Lahan yang di tentukan hanya boleh dibangun 60% saja.

#### Fungsi Penunjang

- Pendidikan  
Kegiatan pendidikan adalah salah satu fungsi penunjang suatu kawasan yang tidak bisa diabaikan. Sarana pendidikan yang akan disediakan adalah Taman Kanak-Kanak dan Sekolah Dasar hal ini dikarenakan jumlah penduduk pendukung sebanyak 4000 jiwa sehingga memerlukan sarana pendidikan.
- Kesehatan  
Fasilitas kesehatan tentu saja memiliki peran yang penting dalam lingkungan permukiman yaitu untuk memberikan pelayanan kesehatan yang diperlukan oleh masyarakat. Ketersediaan fasilitas di lingkungan permukiman dapat menjadi sebuah paramater tingkat kesehatan masyarakatnya. Disediaknya fasilitas kesehatan ini dikarenakan di lokasi tapak eksisting fasilitas kesehatan belum memadai. Fasilitas kesehatan yang akan disediakan pada lokasi ini yaitu posyandu dan balai pengobatan.
- Perdagangan  
Perdagangan dan jasa merupakan kawasan yang memiliki fungsi penting karena di kawasan ini masyarakat melakukan transaksi jual-beli dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Sarana perdagangan dan jasa yang akan disediakan yaitu warung/toko.
- Peribadatan  
Kegiatan peribadatan pada kawasan ini juga merupakan fungsi penunjang yang penting karena kegiatan ini sangat berhubungan sekali dengan masyarakat oleh sebab itu di lokasi tapak harus terdapat tempat untuk melakukan ibadah sesuai dengan agamanya dan sebagai sarana pemenuhan kebutuhan rohani masyarakat di lokais tapak. Fasilitas

peribadatan yang akan dibangun yaitu musholla dan masjid.

#### Fungsi Pelayanan

Untuk fasilitas pelayanan umum pada lokasi perencanaan akan dibangun Balai Pertemuan sebanyak satu unit yang dapat digunakan kapanpun oleh warga setempat agar warga dapat saling berkomunikasi serta bersosialisasi, balai ini juga digunakan sebagai gedung serba guna yang akan dibangun di lantai duanya lapangan-lapangan indoor, seperti lapangan futsal dan badminton. Agar warga juga dapat merasa nyaman, aman, dan tenteram maka pada lokasi perancangan kota dibangun pos hansip sebanyak satu pos. Selain itu juga akan disediakan parkir dan kakus umum sebanyak dua unit. Dalam pembangunan perumahan ini juga mempertimbangkan keberadaan Sirkulasi sebesar 20% dari luas lahan dan pengadaan Ruang Terbuka Hijau sebesar 10% dari luas lahan (Timoticin Kwanda, Chandra, & Wijaya, 2002).

#### Carrying Capacity

Dalam analisis kebutuhan ruang, perlu dihitung jumlah penduduk pendukung/penduduk yang akan diwadahi dalam lokasi yang direncanakan. Jumlah penduduk pendukung diketahui dengan melakukan penghitungan *carrying capacity* atau kapasitas maksimum suatu ruang dapat menampung makhluk hidup dan aktivitasnya diatas ruang tersebut. Adapun penghitungan *carrying capacity* untuk mengetahui jumlah penduduk pengguna maksimum dalam lokasi perancangan ini adalah:

$$\begin{aligned} \text{carrying capacity} &= \text{Total luas perancangan} \times 80\% \\ &= 135.174 \text{ m}^2 \times 80\% = 108139 \text{ m}^2 \\ 108139 \text{ m}^2 \times 70\% &= 61040 \text{ m}^2 \\ 61040 \text{ m}^2 : 9 \text{ m}^2 &= 6782 \text{ jiwa} \end{aligned}$$

Menurut penghitungan *carrying capacity* jumlah penduduk pengguna maksimum yang dapat diwadahi adalah sebanyak 6782 jiwa. Akan tetapi, untuk penentuan jumlah penduduk pengguna dalam lokasi tapak kali ini dilakukan berdasarkan metode asumsi jumlah KK pada satu unit rumah (1 unit= 1 KK= 4 orang) sehingga

perumahan yang di rencanakan ini hanya mewadahi penduduk sebanyak 4000 jiwa. Berikut analisis kebutuhan ruang perancangan kota berdasarkan fungsi aktivitasnya. Dari semua kebutuhan diatas jika dijumlahkan akan memunculkan angka 140.104 m<sup>2</sup>. Artinya dibutuhkan lahan seluas 140.104 m<sup>2</sup> untuk pembangunan perumahan tersebut.

#### Pemilihan Lokasi

Arahan Pengembangan Perumahan dan Permukiman berdasarkan RTRW Kota Semarang Tahun 2010-2030 dapat menjadi penentu potensi lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman. Arahan tersebut telah sesuai dengan Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan pada kawasan peruntukan permukiman(sesuai Kriteria Teknis Kawasan Budidaya). Dari hal tersebut dapat dikerucutkan menjadi beberapa alternatif sesuai dengan kesamaan luas lahan dan kebutuhan ruang. Maka didapatkan 3 alternatif lahan yang berada di kelurahan pudakpayung, Kecamatan Banyumanik.

Kode	Lokasi	Luas (m <sup>2</sup> )
Lokasi 1	Jalan Payung Prasetya, Jalan Bumirejo, Jalan Berlian Kelurahan Pudakpayung	170.000
Lokasi 2	Jl. Kalipepe Kelurahan Pudakpayung	156.259
Lokasi 3	Jl. Kalipepe Kelurahan Pudakpayung	253.934

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

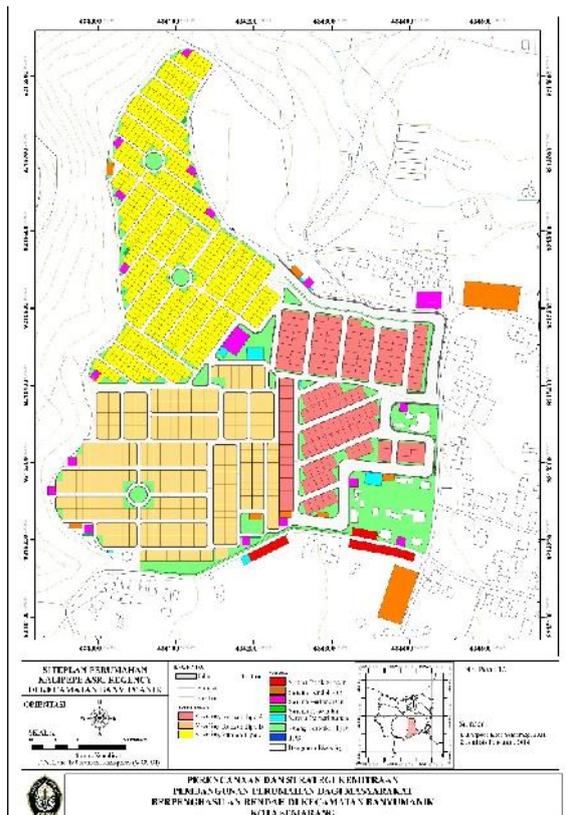
**TABEL 1**  
**ALTERNATIF LOKASI LAHAN PERUMAHAN BARU DI KECAMATAN BANYUMANIK**

Dari ketiga lokasi tersebut, Lokasi 2 merupakan lokasi yang paling memenuhi syarat dibandingkan lokasi lainnya. Sedangkan 2 lokasi lainnya memiliki kekurangannya masing masing. Lokasi 1 berada pada kawasan sempadan sungai. Sedangkan lokasi 3 terdapat

pada daerah air tanah langka. Lokasi 2 tidak berada pada kawasan sempadan sungai dan berada pada daerah setempat akuifer produktif, artinya adanya sumber mata air yg dapat memenuhi kebutuhan jika dibangun perumahan disana terlebih lagi harga lahanya lebih murah dibandingkan dengan lokasi lainnya.

### Siteplan

Berikut adalah siteplan perumahan baru tersebut :



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**GAMBAR 4**  
**SITEPLAN PERUMAHAN BARU**

Pada Perencanaan ini akan digunakan Konsep Konvensional/neotradisional. Konsep neotradisional memiliki tingkat kepadatan rumah sama seperti pada konsep cluster namun batasan kapling yang jelas dan bentuk kapling yang relatif sama tersebar secara merata pada keseluruhan lahan. Di Kota Surabaya Selama 1970-2000 perkembangan real estat telah mencapai 53 kawasan perumahan, baik perumahan menengah

kebawah maupun menengah keatas. 92,45% real estat menerapkan konsep konvensional (Tomiticin Kwanda, 2000).

Pada Perencanaan ini menerapkan Pola Jalan Grid. Penerapan pola jalan grid didasarkan pada pertimbangan efisiensi dalam arti bentuk kavling empat persegi lebih mudah diterima oleh pasar dibandingkan dengan bentuk yang tak beraturan. Selain itu, bagi masyarakat tertentu (Tionghoa) akan menolak untuk membeli kapling dengan bentuk "sisi depan lebih panjang dari sisi belakang" karena alasan kepercayaan bahwa bentuk kapling tersebut tidak membawa keberuntungan dimana rejeki terus menerus keluar. Di Surabaya contohnya, Dari lima puluh tiga (53) real estat, sebagian besar real estat (90,56%) yaitu sebanyak empat puluh delapan (48) kawasan menerapkan pola jalan grid, dan umumnya pada kawasan real estat yang dikembangkan pada tahun 1970 sampai 1990-an (Tomiticin Kwanda, 2000).

Pembangunan Perumahan ini membutuhkan modal sebesar Rp. 177.245.060.718 dengan nilai jual rumah adalah perumahan tipe A dapat dijual dengan harga sekitar Rp 354.286.338,89/unit, untuk tipe B sebesar Rp 262.819.113,43/unit, dan tipe C sebesar Rp 61.339.249,50/unit. Harga tanah tipe A dan tipe B sudah dinaikkan terlebih dahulu untuk memperoleh keuntungan sehingga mampu menyediakan anggaran untuk pembangunan Fasilitas.

### **KESIMPULAN & REKOMENDASI**

#### *Kesimpulan*

Kesimpulan yang dapat diambil dalam perencanaan perumahan baru di Kecamatan Banyumanik ini adalah :

- 1) 89 % Responden dengan hunian berstatus kontrak di Kecamatan Banyumanik tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Penghasilan dibawah Rp. 3.500.000/bulan dengan rata-rata penghasilan seluruh responden adalah Rp. 1.500.000
- 2) 69 % Responden bekerja di sector Informal dengan pekerjaan Buruh, Pedagang, Tukang Parkir, dan lainnya) dan rata-rata memiliki

- latar pendidikan sampai SMA (Sekolah Menengah Atas)
- 3) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) cenderung memilih lokasi untuk Bermukim dengan alasan ekonomi yaitu lokasi rumah yang dekat dengan lokasi bekerja mereka, hal ini dapat dilihat dari lokasi dan tempat bekerja Responden yang tidak terlalu jauh dan masih berada dalam 1 kecamatan.
  - 4) MBR rata-rata membutuhkan 2 Kamar setidaknya yaitu kamar untuk Orang tua dan Anak
  - 5) Dari rata-rata penghasilan mereka yaitu Rp. 1.500.000/bulan, mereka menyisihkan Rp. 300.000/bulan atau 20% dari rata-rata penghasilan mereka. Hal ini membuktikan teori Affordability yang di kemukakan oleh OSullivan (2000) dan Downs (2003) dimana harga Sewa Rumah/Pengeluaran untuk Rumah tidak boleh lebih dari 30 %.
  - 6) Salah satu strategi dalam menurunkan harga rumah adalah adanya Subsidi Silang oleh Masyarakat Menengah keatas. Dengan sedikit Menaikkan harga jual lahan Rumah untuk Kelas menengah keatas mampu mendapatkan laba sebesar Rp.13.760.245. laba ini dapat digunakan untuk membangun Fasilitas yang dibutuhkan sesuai dengan rencana.

#### *Rekomendasi*

Setelah perencanaan perumahan ini ada beberapa rekomendasi yang dapat diberikan terkait.

- 1) Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) perlulah mendapatkan Perhatian dari Pemerintah Daerah. Banyak sekali ide dan solusi tentang penyediaan Perumahan untuk MBR dari Kemenpera, Apersi, dan REI, namun permasalahannya adalah Peran Pemerintah Daerah yang kurang mendukung bahkan di akui oleh Kemenpera bahwa selain ketersediaan Sumber Daya Manusia yang ahli dalam bidang perumahan dan Dana APBN yang terbatas, Perhatian Pemda yang kurang

- serta tidak semua daerah memiliki SKPD menjadi tantangan.
- 2) Harga Nilai jual lahan yang tidak terkendali menjadi permasalahan bagi pihak pengembang untuk mengadakan rumah untuk MBR. Untuk itu perlu peran pemerintah untuk menyelesaikan itu semua. Konsep Bank Tanah perlu dipatenkan untuk mengendalikan harga lahan tersebut
  - 4) untuk mengetahui lebih detail pelaksanaan perencanaan perumahan serta menajemennya di kecamatan banyumanik diperlukan studi lebih lanjut tentang konsepsi pengelolaan perumahan di kecamatan banyumanik.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Kertati, I. (2013). Analisis Kemiskinan Kota Semarang berdasarkan Data Pendataan Program Perlindungan Sosial ( PLS ), 7(1), 27–38.
- Kusnoputranto. (2006). Kesehatan Lingkungan. Cetakan Ketiga. Sidoarjo : Media Ilmu.
- Kwanda, T. (2000). Penerapan Konsep Perencanaan dan Pola Jalan dalam Perencanaan Realestat Di Surabaya. DIMENSI TEKNIK ARSITEKTUR Vol. 28(2), 106–113.
- O’Sullivan, A. (2000). Urban Economics.
- Rindarjono, M. G. (2010). Perkembangan Permukiman Kumuh di Kota Semarang tahun 1980-2006. Yogyakarta : Universitas Gadjah Mada.
- Sugiyono. 2006. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (Qualitative and Quantitative Research Methods). Bandung: Alfabeta.
- Tranghanda, A. (2012). Duh, Penyaluran Kredit Rumah Subsidi Baru Terserap 15,26%. Indonesia Property Watch.
- Tunas, D., & Peresthu, A. (2010). The self-help housing in Indonesia: The only option for the poor? Habitat International, 34(3), 315–322. doi:10.1016/j.habitatint.2009.11.007

Peraturan-Peraturan

Peraturan Daerah Kota Semarang No. 14 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang 2011-2031.

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 32 Tahun 2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Indonesia No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Kepmen Kesehatan No.829/Menkes/SK/VII/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Rumah Tinggal dan Kepmen

Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah

Kementerian Permukiman Dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 06 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya.

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 10 Tahun 2007. Pedoman Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Permukiman. Kemetrian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 1–12.

Undang Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .