

---

**PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK**

**Paramitha Kusuma Astuti<sup>1</sup> dan Asnawi<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 : paramithakusuma@yahoo.com

**Abstrak:** Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu Kecamatan di Kota Semarang yang berfungsi sebagai daerah pemekaran sehingga cocok untuk dikembangkan menjadi kawasan permukiman. Selain itu, pemilihan Kecamatan Banyumanik disebabkan masih adanya masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki rumah dikarenakan adanya keterbatasan daya beli dibuktikan dengan adanya masyarakat yang tinggal di rumah sewa. Masyarakat yang menjadi sasaran dalam perencanaan ini adalah masyarakat yang tidak diakui statusnya oleh perbankan (*non-bankable*) dan tidak memiliki kemampuan untuk menjangkau perumahan yang disediakan oleh pasar formal. Oleh karena itu, kegiatan perencanaan ini dilakukan untuk merencanakan desain perumahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik. Skenario yang diusulkan dalam kegiatan perencanaan ini adalah "Tersedia Rumah Baru bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah". Kegiatan perencanaan ini menggunakan pendekatan kuantitatif melalui kuesioner secara purposive sampling. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif dan analisis skoring. Hasil kegiatan perencanaan ini adalah adanya pembangunan rumah sederhana dengan teknologi Risha yang cepat dan murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang *non-bankable* sehingga mereka dapat memenuhi kebutuhan rumahnya yang diawali dengan mengetahui karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah, menghitung kebutuhan ruang pembangunan perumahan, memilih lokasi pembangunan perumahan, dan menganalisis perencanaan pembangunan perumahan.

**Kata Kunci:** Kecamatan Banyumanik, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Perencanaan Pembangunan Perumahan, *Non-bankable*.

**Abstract:** Banyumanik is one of district in Semarang which functioning as expansion area so it is suitable to be developed as human settlement. Beside that, this area is chosen because it still has some low-income people with limited affordability, shown by some people live in leasing house. The settlement must be affordable to the salary of low-income people. The object of this planning is non bankable people and have no ability to reach the house from formal market. Therefore, this planning is used to design the housing based on the needs of people with low income in Banyumanik. The suggested scenarion for this planning is "new housing for low income people is created". This planning activity uses quantitative approach by spreading questionnaire through purposive sampling. The technique is quantitative descriptive analysis and scoring analysis. The result of this planning is developing the simple houses with Fast and cheap Risha technology for non bankable low income people, so they can fulfill the housing needs. Its starting by knowing the low income people characteristic, counting the space needed, choosing the right location, and analyzing the planning for the housing development.

**Keywords:** Banyumanik District, Low Income People, Housing Development Planning, *Non-Bankable*

## PENDAHULUAN

Setiap penduduk memiliki hak asasi untuk bertempat tinggal sebagai kebutuhan dasar tak terkecuali bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (UU No. 1, 2011). Masyarakat berpenghasilan rendah yang dimaksud adalah masyarakat yang memiliki

keterbatasan dalam memiliki maupun membeli rumah (Permenpera No.27, 2012). Fenomena yang terjadi saat ini adalah kurang tersedianya perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Perumahan yang disediakan oleh pengembang dan pemerintah hanya mampu dijangkau oleh masyarakat

berpenghasilan menengah dan atas. Adanya kebutuhan perumahan yang terus meningkat tidak diimbangi dengan harga perumahan yang terjangkau bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Kebutuhan hunian di Indonesia sebanyak 800 ribu unit tiap tahun, sedangkan penyediaan perumahan oleh pasar formal hanya mampu menyediakan sebanyak 200 ribu unit tiap tahunnya. Penyediaan perumahan oleh pasar formal yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah hanya sebanyak 15% dari 200 ribu unit (Perumnas, 2013). Keterbatasan pasar formal dalam menyediakan perumahan yang terjangkau menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhan perumahannya secara swadaya (non formal). Pengadaan perumahan secara swadaya (non formal) identik dengan pemukiman kumuh dimana tidak memperhatikan persyaratan minimal penyediaan perumahan. Oleh sebab itu, upaya yang dilakukan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah adanya keterlibatan masyarakat. Masyarakat berpenghasilan rendah tidak memiliki kekuatan individu yang kuat, sehingga mereka harus bergabung menjadi suatu komunitas. Komunitas ini memiliki tujuan yang sama yaitu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau.

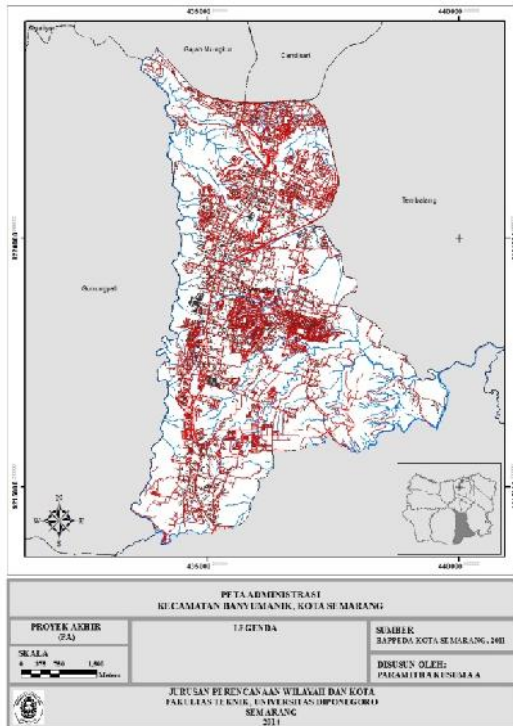
Kota Semarang merupakan salah satu kota besar di Indonesia dengan jumlah penduduk kurang lebih 1,5 juta jiwa (Badan Pusat Statistik, 2012). Jumlah penduduk kota Semarang, dari tahun 2008 ke tahun 2012 mengalami peningkatan dengan rata-rata 1,3 % (Badan Pusat Statistik, 2012). Pertambahan penduduk yang terjadi di Kota Semarang berdampak pada peningkatan kebutuhan perumahan bagi penduduk di kota Semarang. Tingginya kebutuhan akan rumah dengan pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan ketersediaan perumahan bagi masyarakat khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kekurangan jumlah rumah biasa disebut dengan *backlog* menjadikan Kota Semarang memiliki potensi untuk dikembangkan rumah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa dibutuhkan lebih banyak rumah dan menjadi peluang bagi developer

untuk menyediakan rumah dimana sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Masyarakat yang berpenghasilan rendah yang akan dibahas dalam kegiatan perencanaan ini adalah masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap dan statusnya tidak diakui oleh perbankan (non-bankable) sehingga mereka tidak memiliki keterbatasan akses untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan.

Permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan diperlukan adanya keterlibatan dari masyarakat berpenghasilan rendah itu sendiri. Masyarakat berpenghasilan rendah tidak memiliki kekuatan individu yang kuat, sehingga mereka harus bergabung menjadi suatu komunitas. Komunitas ini memiliki tujuan yang sama yaitu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau. Komunitas yang terorganisir dengan baik dapat secara efektif dan efisien untuk mewujudkan tujuannya tersebut.

Kecamatan Banyumanik dipilih sebagai sampel karena kecamatan tersebut merupakan salah satu daerah pemekaran dari perkembangan Kota Semarang, kondisi ini menjadikan kecamatan tersebut cocok untuk di kembangkan menjadi kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemilihan lokasi di Kecamatan Banyumanik juga dikarenakan masih adanya masyarakat yang berpenghasilan rendah yang memenuhi kebutuhan huniannya dengan rumah sewa.

Berdasarkan kondisi tersebut perlu dilakukan adanya perencanaan pembangunan perumahan yang bertujuan agar masyarakat yang berpenghasilan rendah memiliki akses untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Oleh sebab itu, studi tentang penyusunan perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah penting dilakukan. Perencanaan pembangunan rumah juga mempertimbangkan adanya keterlibatan komunitas yang dapat mengatasi permasalahan keterbatasan akses pembiayaan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk dapat memenuhi kebutuhan huniannya. Wilayah perencanaan di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang ditunjukkan pada gambar 1.



Sumber: Bappeda Kota Semarang, 2011

**Gambar 1**

**Ruang Lingkup Wilayah Kecamatan Banyumanik**

## KAJIAN LITERATUR

### Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam memiliki maupun membeli rumah (Permenpera No.27, 2012). Masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal ini menjadi objek penelitian dimana MBR tersebut mempunyai keterbatasan akses pembiayaan pembangunan perumahan. Komponen karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah sebagai responden meliputi identitas masyarakat berpenghasilan rendah, karakteristik sosial ekonomi, dan karakteristik kapasitas modal sosial dari masyarakat penghuni.

### Perencanaan Perumahan

Perumahan dapat didefinisikan sebagai kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan

lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan masyarakat di lingkungan tersebut.

### Penyediaan Sarana dan Prasarana Perkotaan

Kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di perkotaan juga harus menyediakan sarana-prasarana penunjang kegiatan permukiman. Penyediaan kebutuhan sarana di kawasan peruntukan permukiman dibagi menjadi 7 (tujuh) (SNI, 2004), yaitu sarana pemerintahan dan pelayanan umum, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana kebudayaan dan rekreasi, sarana ruang terbuka, taman, dan lapangan olahraga serta sarana perdagangan dan niaga.

### Partisipasi Masyarakat

Partisipasi masyarakat yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah partisipasi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan perumahannya. Peran serta masyarakat tidak sederhana apa yang dibayangkan, tetapi dituntut adanya keterlibatan masyarakat dalam berbagai tahap, yaitu pengambilan keputusan, hal ini berarti terdapat pelimpahan kekuasaan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (Panudju, 1999).

### METODE PERENCANAAN

Kegiatan perencanaan ini meliputi perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik dengan menggunakan metode kuantitatif. Metode kuantitatif merupakan penelitian yang menggunakan asumsi-asumsi pendekatan positivist (Prasetyo & Jannah, 2005). Posotivisme bersumber dari orientasi ilmu alam yang kajiannya diarahkan pada pengembangan teori, riset seerti ini mendasarkan pada fakta yang dapat diamati secara langsung dan percaya bahwa membicarakan hanya ada satu realitas tunggal (Prasetyo & Jannah, 2005). Metode kuantitatif digunakan untuk mengetahui *needs assesment* dari masyarakat berpenghasilan rendah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan, perhitungan kebutuhan ruang

pembangunan perumahan, pemilihan lokasi dan arahan desain pembangunan perumahan.

**PERENCANAAN PEMBANGUNAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK**

Skenario yang direncanakan untuk memenuhi kebutuhan rumah adalah “Tersedia Rumah Baru bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah”. Upaya yang dilakukan untuk mencapai skenario perencanaan tersebut meliputi berbagai analisis, diantaranya:

**Analisis Karakteristik Sosial Ekonomi Masyarakat Berpendhasilan Rendah**

Masyarakat berpendhasilan rendah di Kecamatan Banyumanik yang menjadi sampel dalam kegiatan perencanaan pembangunan perumahan yang telah dilakukan sebelumnya adalah masyarakat yang belum memiliki rumah dan tinggal di rumah berstatus sewa.

Karakteristik masyarakat yang memiliki penghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik berdasarkan sektor pekerjaan ditunjukkan pada gambar 2. Pekerjaan masyarakat berpendhasilan rendah di Kecamatan Banyumanik termasuk dalam sektor pekerjaan informal sebesar 49%. Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor informal merupakan sektor pekerjaan dimana mereka bekerja dengan penghasilan tidak tetap, tempat pekerjaan yang tidak terdapat keamanan kerja (job security), tempat bekerja yang tidak ada status permanen atas pekerjaan tersebut dan unit usaha atau lembaga yang tidak berbadan hukum (Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak, 2010).



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 2**  
Karakteristik MBR menurut Sektor Pekerjaan

Karakteristik masyarakat yang memiliki penghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik berdasarkan jenis pekerjaan ditunjukkan pada gambar 3. Jenis pekerjaan masyarakat berpendhasilan rendah di Kecamatan Banyumanik bekerja di kelompok lainnya dimana sebagian besar bekerja sebagai pedagang makanan keliling dengan penghasilan yang tidak tetap.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 3**  
Karakteristik MBR menurut Jenis Pekerjaan

Karakteristik masyarakat yang memiliki penghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik berdasarkan penghasilan total keluarga ditunjukkan pada gambar 4. Penghasilan total keluarga masyarakat berpendhasilan rendah di Kecamatan Banyumanik antara Rp 1.000.001 sampai dengan Rp 2.000.000 sebesar 39%. Data jumlah penghasilan kepala keluarga tersebut menunjukkan bahwa penghasilan tersebut tergolong rendah dengan rata-rata penghasilan penduduk di Kota Semarang sebesar Rp 1.423.500 (Purbaya, 2013).



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 4**  
Karakteristik MBR menurut Penghasilan Total Keluarga

Karakteristik masyarakat yang memiliki penghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik berdasarkan latar belakang MBR menyewa rumah ditunjukkan pada gambar 5.

Masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu menjangkau pasar perumahan formal memenuhi kebutuhan huniannya dengan cara menyewa. Sebanyak 84% masyarakat berpenghasilan tinggal di rumah sewa karena tidak tersedia rumah yang sesuai dengan kemampuan daya beli di pasaran.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 4**  
Latar Belakang MBR dalam Menyewa Rumah

Tingkat kepuasan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah terhadap rumah tinggal sewanya dibagi menjadi 3 kelompok yaitu kepuasan terhadap hunian yang ditinggali, kepuasan terhadap sarana dan prasarana dan kepuasan terhadap hubungan sosial masyarakat.

Tingkat kepuasan masyarakat yang memiliki penghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik terhadap hunian yang ditinggali dilihat dari beberapa aspek yaitu luas rumah, luas lahan, bahan/material yang digunakan, struktur/konstruksi, ruang-ruang, jumlah kamar tidur, ukuran kamar tidur, dan jumlah KM/WC. Tingkat kepuasan berdasarkan aspek tersebut menunjukkan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah merasa biasa saja terhadap kondisi rumah tinggal yang ada saat ini, namun mereka menyatakan tidak puas terhadap jumlah kamar dan ukuran kamar. Kondisi rumah tinggal di Kecamatan Banyumanik ditunjukkan pada gambar 5.



Sumber: Hasil Observasi, 2014

**Gambar 5**  
Kondisi Rumah Tinggal Sewa MBR di Kecamatan Banyumanik

Tingkat kepuasan terhadap sarana pendukung masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik dilihat dari beberapa aspek yaitu kemudahan angkutan umum, letak lokasi perumahan, jarak perumahan dengan tempat kerja, kondisi jalan perumahan, lebar jalan perumahan, ketersediaan air bersih, ketersediaan listrik, drainase/selokan, keamanan, kebersihan, kebisingan, fasilitas olahraga, fasilitas ibadah, dan fasilitas rekreasi. Tingkat kepuasan berdasarkan aspek tersebut menunjukkan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah merasa biasa saja terhadap kondisi rumah tinggal yang ada saat ini, namun mereka menyatakan puas terhadap beberapa sarana pendukung perumahan. Kondisi sarana pendukung perumahan di Kecamatan Banyumanik ditunjukkan pada gambar 6.



Sumber: Hasil Observasi, 2014

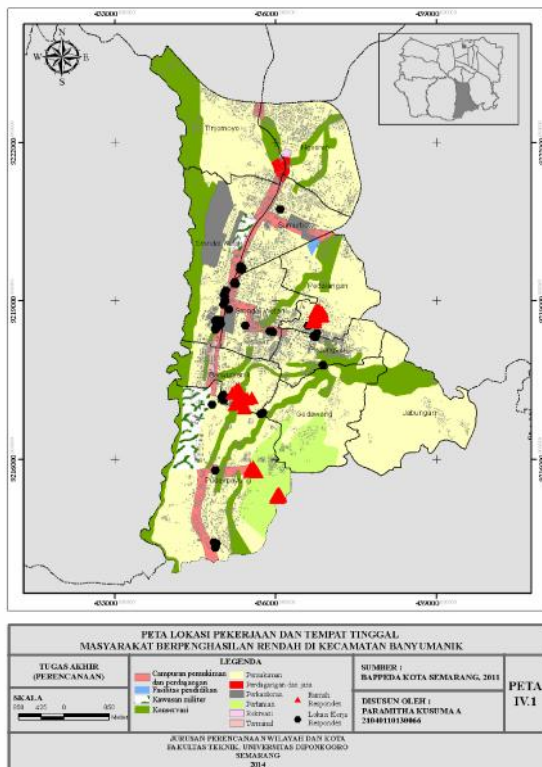
**Gambar 6**  
Kondisi Sarana Pendukung pada Rumah Tinggal Sewa MBR di Kecamatan Banyumanik

Tingkat kepuasan terhadap lingkungan sosial masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik dilihat dari beberapa aspek yaitu hubungan dengan tetangga, ruang terbuka/taman, sikap dan perilaku tetangga dan kegiatan masyarakat di perumahan. Tingkat kepuasan terhadap lingkungan sosial masyarakat menunjukkan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah merasa puas terhadap kondisi rumah tinggal yang ada saat ini. Kondisi tersebut berarti bahwa masyarakat memiliki hubungan yang baik dengan tetangga yang menjadi pertimbangan dalam perencanaan pembangunan perumahannya nanti yang memiliki hubungan sosial yang tinggi.

Karakteristik masyarakat yang memiliki penghasilan rendah memilih rumah tinggal sewa di Kecamatan Banyumanik disebabkan oleh berbagai hal ada yang disebabkan karena



harga yang murah maupun lokasinya yang dekat dengan pekerjaan. Hal ini berpengaruh pada tingkat kepuasan dari masyarakat berpenghasilan rendah terhadap lokasi kerja. Masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik merasa biasa saja dengan lokasi tempat kerjanya. Artinya, lokasi tempat kerja tidak mengganggu kenyamanan untuk tinggal di rumah sewa Kecamatan Banyumanik. Sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah disana bekerja tidak jauh dari rumah tinggal sewanya yaitu Kecamatan Banyumanik. Lokasi kerja masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik ditunjukkan pada gambar 7.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 7**  
**Lokasi Kerja MBR di Kecamatan Banyumanik**

Berdasarkan karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah diatas, akan diketahui keinginan dari masyarakat berpenghasilan rendah untuk pindah ke tempat tinggal. Masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik menyatakan ingin pindah dari rumah tinggal sewanya saat ini

tapi belum tahu kapan. Hal ini dipengaruhi oleh keterbatasan akses ke pasar perumahan.

**Analisis Kebutuhan Ruang Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Jenis aktivitas yang direncanakan untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terdiri dari hunian, dan beberapa sarana prasarana lingkungan perumahan yaitu pendidikan, kesehatan, perdagangan dan jasa, peribadatan, pemerintahan, dan juga persampahan.

Perencanaan kawasan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang terdiri dari rumah mewah, menengah, dan rumah sederhana dimana rumah sederhana ini di khususkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan definisi dari Kemenpera yaitu masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam memiliki maupun membeli rumah (Permenpera No.27, 2012). Pemilihan hunian mewah, sedang dan kecil sesuai dengan Permenpera No.10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan penyediaan rumah dengan konsep hunian berimbang. Hal yang menonjol dari perencanaan permukiman ini adalah memperhatikan karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah dimana sampel diperoleh dari masyarakat di Kecamatan Banyumanik. Jumlah rumah yang disediakan pada satu kawasan ini sebanyak 1.000 unit rumah dengan 167 unit disediakan untuk rumah mewah, 333 unit disediakan untuk rumah menengah dan 500 unit disediakan untuk rumah sederhana. Jumlah penduduk yang akan tinggal di kawasan perencanaan direncanakan kurang lebih sebanyak 4.000 jiwa. Kebutuhan ruang perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada masing-masing aktivitas ditunjukkan dalam tabel I.

**TABEL I**  
**KEBUTUHAN RUANG PERENCANAAN RUMAH**  
**BAGI MBR**

No	Aktivitas	Kebutuhan Ruang
1	Hunian	93,340
2	Sarana dan Prasarana	13,372
<b>JUMLAH</b>		<b>107,712</b>
	Sirkulasi	21,542
	RTH	10,771
<b>TOTAL KEBUTUHAN RUANG</b>		<b>140,026</b>

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan perhitungan kebutuhan ruang pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik diperlukan  $\pm$  14 Ha.

#### **Analisis Pemilihan Lokasi Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Lokasi pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik dipilih lokasi di sekitar rumah tinggalnya saja, hal ini dikarenakan sebagian besar masyarakat tersebut bekerja tidak jauh dari rumah tinggalnya. Lokasi yang dipilih sebagai rencana pembangunan perumahan berada di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik. Lokasi yang dipilih ini berdasarkan peta RTRW Kota Semarang tentang arahan pengembangan perumahan, selain itu karena tidak banyak konsentrasi pemukiman yang ada disana sehingga dimungkinkan untuk dilakukannya pembangunan kawasan permukiman baru. Penyediaan lahan lokasi pembangunan perumahan menggunakan konsep lingkungan siap bangun (Lisiba) yang berdiri sendiri. Konsep lisiba yang berdiri sendiri adalah lisiba yang bukan merupakan bagian dari kasiba dimana dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi-fungsi lain. Analisis pemilihan lokasi ini dipilih 3 lokasi potensial yang nantinya dilakukan skoring pemilihan kawasan.

Lokasi 1 berada di Jalan Kalipepe, Kelurahan Pudak Payung lokasi ini memiliki luas lahan sebesar 15,6 Ha dimana kawasan tersebut memiliki aktivitas sebagai permukiman. Lokasi 1 Jalan Kalipepe ini memiliki akses yang mudah.

Lokasi 2 berada di Jalan Payung Prasetya, Kelurahan Pudak Payung memiliki luas lahan 17 Ha yang berupa lahan kosong yang ditumbuhi pohon-pohon yang lebat. Lokasi ini memiliki akses yang lebih jauh dari jalan utama dibandingkan dengan lokasi 1.

Lokasi 3 berada di Jalan Kalipepe, Kelurahan Pudak Payung memiliki luas lahan sebesar 25,3 Ha yang berupa lahan kosong yang dulunya digunakan sebagai lahan parkir alat-alat berat pembangunan jalan. Namun, saat ini lahan tersebut sudah tidak digunakan sebagai lahan parkir lagi dan dibarkan kosong. Lokasi ini memiliki akses yang mudah karena dilalui oleh jalan alternatif ke Kecamatan Gunungpati.

Berdasarkan hasil perhitungan skor pemilihan lokasi pembangunan perumahan seluas  $\pm$ 14 Ha, terpilih lokasi 1 Jalan Kalipepe yang memiliki luas 15,6 Ha dengan skor 102 sebagai lokasi pembangunan perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa lahan yang sangat potensial untuk dibangun kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah berada di Jalan Kalipepe.

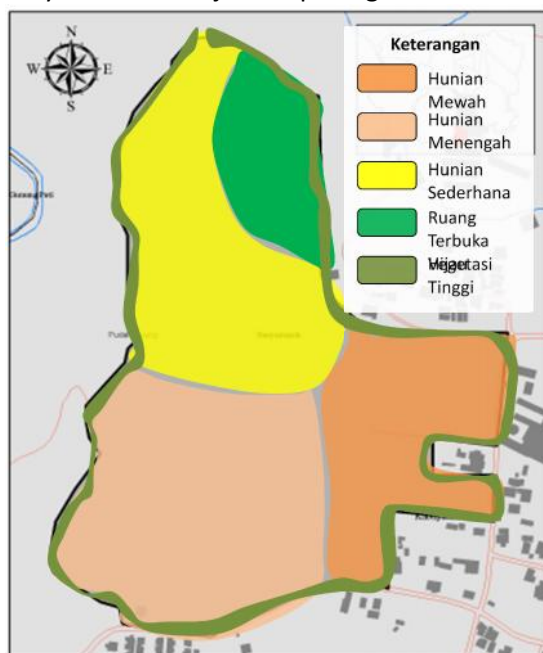
#### **Analisis Perencanaan Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Kegiatan perencanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik terdiri dari analisis tapak yang meliputi 9 analisis sehingga diperoleh zoning kawasan yang terkait dengan penentuan siteplan (rencana desain tapak) pembangunan perumahan. Analisis tapak yang dilakukan terdiri dari analisis tautan wilayah, analisis lingkungan, analisis topografi, analisis aksesibilitas, analisis kebisingan, analisis drainase, analisis vegetasi, analisis view dan analisis arah mata angin dan lintasan matahari. Hasil analisis tapak yang telah dilakukan diperoleh zoning kawasan yang merupakan overlay dari beberapa analisis

tapak yang telah dilakukan sebelumnya, diantaranya adalah analisis topografi, aksesibilitas, view dan kebisingan.

Zoning kawasan perencanaan diatas menunjukkan peletakan aktivitas yang direncanakan di Kecamatan Banyumanik. hunian yang direncanakan bagi rumah mewah berwarna orange, rumah menengah berwarna coklat susu, dan rumah sederhana berwarna kuning.

Zoning kawasan diperlukan untuk pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik ditunjukkan pada gambar 8.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 8**  
**Zoning Kawasan Perencanaan Pembangunan Perumahan**

### Rencana Desain Tapak (Siteplan) pada Pembangunan Perumahan bagi MBR

Skenario yang diusulkan dalam kegiatan perencanaan dan pembiayaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik meliputi skenario optimis, status quo dan pesimis. Skenario optimis merupakan skenario dimana tujuan dalam kegiatan perencanaan dan strategi pembiayaan pembangunan perumahan dapat tercapai. Skenario Optimis pada pembangunan perumahan bagi MBR

yaitu *“Tersedia Rumah Baru bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”* berdasarkan adanya keinginan yang tinggi dari masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah dapat mengatasi keterbatasan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah. Konsep pembangunan rumah yang direncanakan adalah *“Kalipepe Asri Regency with Comfortable, Affordable, and Sociable Living”*. Konsep tersebut dipilih berdasarkan beberapa justifikasi, yang terdiri dari Kalipepe sebagai lokasi pembangunan perumahan tersebut, *comfortable, affordable* dan *sociable living*.

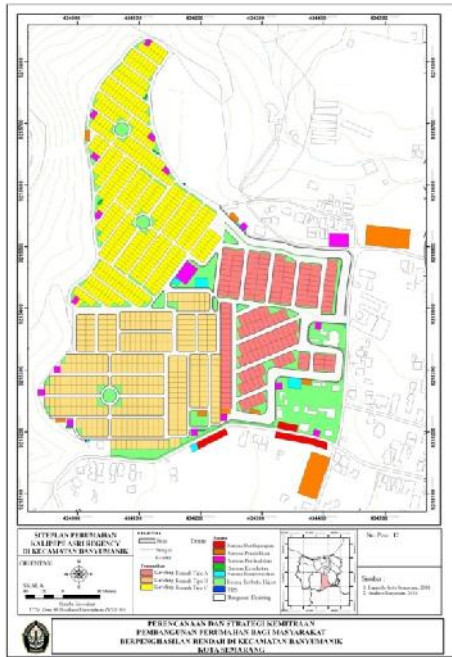
Konsep *Comfortable* dipilih berdasarkan latar belakang bahwa perumahan yang layak untuk dihuni harus memiliki tingkat kenyamanan hunian yang baik dengan adanya ruang terbuka hijau dan tersedianya prasarana sarana umum.

Konsep *affordable* dipilih berdasarkan latar belakang bahwa sasaran utama dari pembangunan perumahan ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah dimana dapat membantu untuk mendapatkan rumah.

Konsep *sociable* dipilih berdasarkan latar belakang bahwa masyarakat berpenghasilan rendah memiliki interaksi sosial yang tinggi, sehingga perlu dirancang perumahan yang memiliki ruang-ruang interaksi sosial atau dapat juga menciptakan ruang interaksi sosial yang tinggi.

Siteplan merupakan rencana tapak yang akan dibangun di kawasan Kalipepe Asri Regency. Siteplan ini di rencanakan berdasarkan analisis yang telah dilakukan sebelumnya, yaitu zoning kawasan. Zoning kawasan menunjukkan adanya peruntukan lahan bagi perumahan mewah, perumahan menengah dan perumahan sederhana. Berdasarkan peruntukan lahannya tersebut, masing-masing akan dibangun perumahan dan aktivitas pendukungnya secara lebih detail. Rencana Desain Tapak (Siteplan) pada Pembangunan Perumahan bagi MBR ditunjukkan pada gambar 9.





Sumber: Analisis Penyusun, 2014

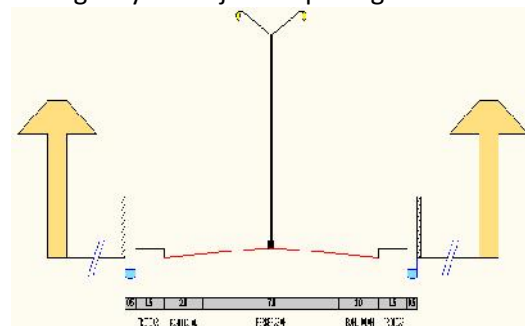
**Gambar 9**

**Siteplan Perencanaan Pembangunan Perumahan**

Pola jalan grid digunakan dalam perencanaan perumahan di Kalipepe Asri Regency, hal ini disebabkan karena adanya kemudahan dalam pembagian lahan. Pola grid merupakan pola yang sangat efektif dan efisien secara ekonomis dalam penataan kapling (Kwanda, 2000). Keunggulan lain dari pola grid adalah adanya kemungkinan pergerakan ke segala arah (Yuliani, 2011). Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat memiliki tingkat pelayanan yang sama.

Penyusunan siteplan Kalipepe Asri Regency berdasarkan perhitungan analisis kebutuhan ruang yang telah dilakukan sebelumnya. Berdasarkan analisis tersebut ditetapkan luas lahan untuk masing-masing peruntukan rumah yaitu seluas 130 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup> untuk rumah mewah, menengah dan sederhana sehingga peruntukan lahan total sebagai hunian seluas 94.340 m<sup>2</sup>. Luas lahan peruntukan prasarana, sarana, fasilitas umum dan fasilitas sosial seluas 13.384 m<sup>2</sup>. Luas lahan peruntukan sirkulasi sebesar 21.542 m<sup>2</sup>. Luas lahan peruntukan ruang terbuka hijau baik yang berupa daerah resapan maupun taman sebesar 10.771 m<sup>2</sup>.

Lebar jalan menunjukkan tingkat kepadatan lalu lintas yang terjadi di setiap ruas jalan wilayah perencanaan perumahan Kalipepe Asri Regency. Jalan utama sebagai pintu masuk kawasan Kalipepe Asri Regency memiliki lebar jalan sebesar 15 m. Lebar jalan utama tersebut termasuk ke dalam klasifikasi jalan lokal sekunder I dengan potongan jalan yang terdiri dari saluran drainase 0.5 m, trotoar 1.5 m, bahu jalan 2m, perkerasan jalan 7 m dan juga dilengkapi penerangan jalan di tengahnya. Pola perkerasan jalan utama di kawasan Kalipepe Asri Regency berupa punggung kerbau dimana pertengahan jalannya lebih tinggi dibanding pinggir jalannya, hal ini dimaksudkan agar air dapat langsung mengalir dan masuk ke dalam saluran drainase. Potongan jalan utama di wilayah perencanaan perumahan Kalipepe Asri Regency. ditunjukkan pada gambar 10.

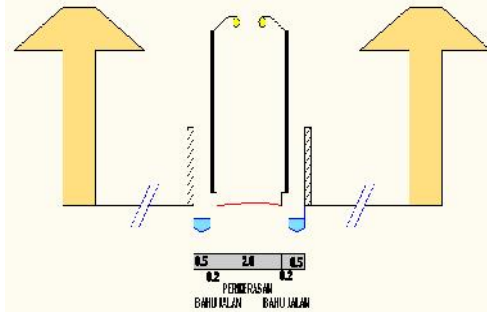


**Gambar 10**

**Jalan Utama di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency**

Lebar jalan di rumah sederhana kawasan Kalipepe Asri Regency sebesar 3.4 m. Lebar jalan di rumah sederhana tersebut termasuk ke dalam klasifikasi jalan lingkungan I dengan potongan jalan yang terdiri dari saluran drainase 0.5 m, trotoar 1.0 m, perkerasan jalan 2 m dan juga dilengkapi dengan penerangan jalan di pinggirnya. Jalan lingkungan ini dipilih untuk masyarakat berpenghasilan rendah karena masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik sebagian besar hanya memiliki kendaraan roda 2. Pola perkerasan jalan di rumah sederhana kawasan Kalipepe Asri Regency sama seperti jalan utama yang berupa punggung kerbau dimana

memudahkan air dapat langsung mengalir dan masuk ke dalam saluran drainase. Berikut ini adalah potongan jalan rumah sederhana di wilayah perencanaan perumahan Kalipepe Asri Regency.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 13**

**Jalan Rumah Sederhana di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency**

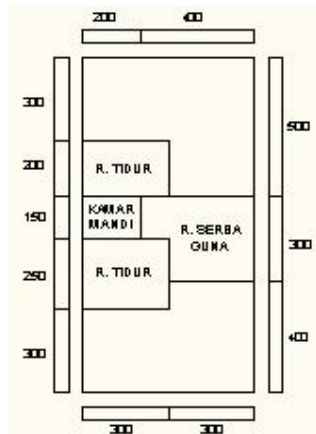
Rencana konstruksi pembangunan perumahan di Kalipepe Asri Regency tidak lepas dari Peraturan Daerah Kota Semarang No.14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang. Pelaksana pembangunan perumahan/pengembang diwajibkan menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas dengan proporsi 40% dari keseluruhan luas lahan perumahan termasuk penyediaan RTH publik kawasan perumahan paling sedikit 20% dari luas lahan perumahan (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 - 2031). Pembangunan prasarana Lingkungan Yang Berdiri Sendiri disusun dengan memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang berlaku di Kota Semarang (Kemenpera, 2005). Kawasan perencanaan Kalipepe Asri Regency terletak di Kecamatan Banyumanik dimana termasuk dalam BWK VII Kota Semarang. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diatur dalam RTRW Kota Semarang maksimalnya 60% dari luas lahan yang akan dibangun sedangkan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang diatur adalah 1,8 dengan ketinggian maksimal 3 lantai.

Pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan

tipe 36 ini didasarkan pada kuesioner penghasilan masyarakat di Kecamatan Banyumanik. Berdasarkan hasil kuesioner penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik sebanyak 93 orang dengan 79 orang memiliki penghasilan dibawah Rp 2.000.000,- lalu sebanyak 14 orang memiliki penghasilan antara Rp 2.000.000,- - Rp 3.500.000,- dan sisanya sebanyak 7 orang memiliki penghasilan diatas Rp 3.500.000,- dimana tergolong masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Skema pembiayaan yang terkait dengan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah adalah pembiayaan dengan FLPP dan BSPS. Skema pembiayaan dengan FLPP mempunyai syarat bahwa masyarakat berpenghasilan rendah yang mendapatkan bantuan ini penghasilan maksimalnya adalah Rp 3.500.000,- dengan tipe rumah 36. Sedangkan, skema pembiayaan dengan BSPS mempunyai syarat bahwa masyarakat berpenghasilan rendah yang mendapatkan bantuan ini penghasilan maksimalnya dibawah UMR Kota Semarang adalah Rp 1.423.500,- dengan tipe rumah minimalnya sebesar 36 m<sup>2</sup> atau 9 m<sup>2</sup> per orang. Pembangunan rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah terkait dengan kuesioner sehingga didapatkan bahwa 85% masyarakat tergolong rendah dibawah UMR dan 15% masyarakat tergolong masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan maksimal Rp 3.500.000,-. Jika penyediaan rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebanyak 500 unit, maka akan direncanakan sebanyak 425 unit rumah dibangun dengan luasan bangunan yang lebih kecil sedangkan 75 unit rumah dibangun dengan luasan bangunan sebesar 36 m<sup>2</sup>.

Konsep rumah yang dibangun bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki penghasilan rendah di bawah UMR akan dibangun dengan tipe 27 dengan konsep rumah inti tumbuh. Pemilihan tipe 27 ini didasarkan oleh hasil kuesioner yang menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat di Kecamatan Banyumanik memiliki anggota keluarga sebanyak 3 orang

31%. Konsep rumah Inti Tumbuh merupakan pembangunan rumah yang diawali dengan luas lebih kecil (tipe 21, 22, dan 27). Rencana pembangunan rumah yang diawali dari luas yang lebih kecil ini kemudian dilanjutkan dengan pengembangan sesuai dengan kemampuan dan kepuasan dari masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep rumah inti tumbuh ini dimaksudkan agar masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kemampuan untuk membeli rumah karena konstruksi yang akan dibangun kecil. Berikut ini adalah denah rumah sederhana tipe 27 di Kalipepe Asri Regency yang akan dibangun sebanyak 425 unit.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

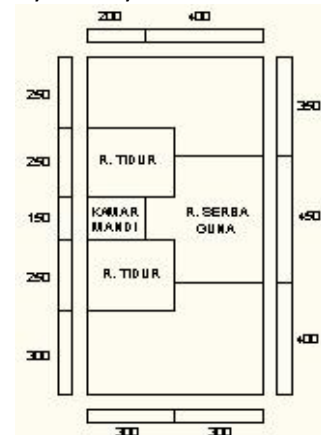
**Gambar 14**

**Denah Rumah Sederhana Tipe 27 di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency**

Spesifikasi konstruksi bangunan rumah sederhana tipe 27 dengan konsep RISHA, seperti halnya permainan LEGO, menggunakan sistem bongkar-pasang atau

knockdown dari komponen-komponen modular yang dibuat secara fabrikasi.

Sedangkan, konsep rumah yang dibangun bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan maksimal Rp 3.500.000,- akan dibangun rumah dengan tipe 36. Rencana pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah golongan ini lebih kepada konsep rumah sederhana sehat dengan kemampuan untuk memiliki rumah yang lebih tinggi. Berikut ini adalah denah rumah sederhana tipe 36 di Kalipepe Asri Regency sebanyak 75 unit.

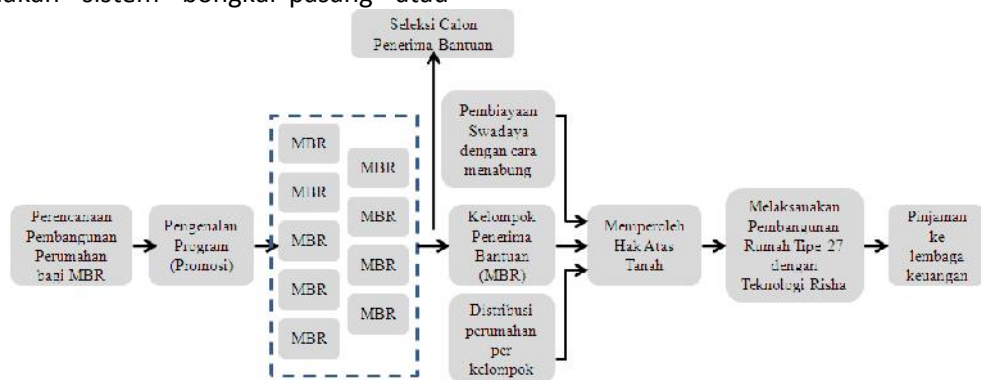


Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 15**

**Denah Rumah Sederhana Tipe 36 di Wilayah Perencanaan Perumahan Kalipepe Asri Regency**

Berdasarkan siteplan yang telah di rencanakan, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan huniannya dengan beberapa tahapan, diantaranya ditunjukkan pada gambar 16.



Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Gambar 16**

**Tahapan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Tahapan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah dengan menggunakan program pembiayaan BSPS meliputi beberapa tahapan yaitu:

1. Adanya perencanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai upaya dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan adanya bantuan-bantuan yang berasal dari pemerintah melalui Kemenpera dengan program BSPS;
2. Program ini diperkenalkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki keterbatasan daya beli dalam memiliki rumah utamanya di Kecamatan Banyumanik. Promosi ini dilakukan oleh pengembang untuk memperoleh masyarakat berpenghasilan rendah sebagai sasaran penerima bantuan dalam memperoleh rumah. Masyarakat lain yang tertarik dengan program perencanaan pembangunan perumahan ini diutamakan yang bekerja di Kecamatan Banyumanik. Promosi ini berupa flyer yang diberikan kepada pihak kantor kecamatan diteruskan ke kantor kelurahan sehingga disebarkan kepada warga-warga yang tinggal di kecamatan tersebut;
3. Setelah promosi dilakukan, masyarakat berpenghasilan rendah menjadi kelompok sasaran dalam kegiatan ini. Masyarakat-masyarakat yang memiliki penghasilan rendah dan memiliki keterbatasan daya beli bergabung untuk memenuhi kebutuhan perumahannya;
4. Masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli tersebut bergabung menjadi kelompok dengan jumlah kelompok sebanyak 43 yang masing-masingnya berisi 8-10 anggota. Anggota 10 orang sebanyak 40 kelompok, anggota 9 orang sebanyak 1 kelompok, dan sisanya anggota 8 orang sebanyak 2 kelompok. Anggota yang akan menjadi kelompok tersebut di seleksi berdasarkan syarat penerima bantuan BSPS. Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah ini

membentuk kelompok untuk membantu memenuhi kebutuhan perumahannya. Pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dilakukan sebanyak 3 tahap yaitu tahap 1 sebanyak 200 unit, tahap 2 sebanyak 150 unit dan sisanya pada tahap 3 sebanyak 75 unit.

5. Kegiatan awal yang dilakukan oleh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah ini adalah memperoleh hak atas tanah. Masyarakat memperoleh hak atas tanahnya dengan cara menabung.
6. Pendistribusian lahan kapling bagi masyarakat berpenghasilan rendah menggunakan sistem undian dari kelompok penerima bantuan.
7. Setelah lahan diperoleh dilakukan pembangunan rumah tipe 27 dengan teknologi Risha. Masyarakat berperan aktif dalam proses instalasi rumah tipe 27 tersebut.
8. Kekurangan biaya pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dilakukan dengan pinjaman ke BPR.

## KESIMPULAN

Kegiatan perencanaan ini diharapkan dapat mengurangi keterbatasan akses masyarakat ke pasar perumahan. Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah sangatlah penting untuk menentukan arahan kegiatan perencanaan pembangunan perumahan. Selain itu, kegiatan perencanaan ini dapat mengurangi adanya *backlog* perumahan akibat adanya pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (2012). Kota Semarang Dalam Angka 2012.
- Kemenpera. (2005). Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri. Kemenpera.
- Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak. (2010). Pekerja Sektor Formal/Informal. *Data dan Informasi PP dan KPA*. Retrieved from [www.menegpp.co.id](http://www.menegpp.co.id)

- Kwanda, T. (2000). Penerapan Konsep Perencanaan dan Pola Jalan dalam Perencanaan Realestat di Surabaya. *Dimensi Teknik Arsitektur*, 28(2), 106–113.
- Panudju, B. (1999). *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. (Alumni, Ed.). Bandung.
- Permenpera No.27. (2012). Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Menteri Perumahan Rakyat.
- Perumnas. (2013). Rumah Kita. Buletin Perumnas.
- Prasetyo, B., & Jannah, L. M. (2005). *Metode Penelitian Kuantitatif: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Purbaya, A. A. (2013). UMK 2014 di Jateng, Tertinggi Semarang, Terendah Purworejo. *detikNews*. Retrieved from <http://news.detik.com>
- SNI. (2004). Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Badan Standarisasi Nasional.
- UU No. 1. (2011). Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Yuliani. (2011). *Penerapan Jalan Satu Arah (One Way Street) di Kota Surakarta*. Universitas Sebelas Maret.