



**PEMBANGUNAN PERUMNAS BANYUMANIK DI KOTA SEMARANG
DAN DAMPAKNYA TERHADAP MASYARAKAT KOTA SEMARANG
TAHUN 1976-1985**

Skripsi

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Strata-1 dalam Ilmu Sejarah**

Disusun oleh:

**Rizqi Maulana Yusuf
NIM 13030115120026**

**FAKULTAS ILMU BUDAYA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya, Rizqi Maulana Yusuf menyatakan bahwa karya ilmiah/skripsi ini adalah asli hasil karya saya dan karya ilmiah ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan baik Strata Satu (S1), Strata Dua (S2), maupun Strata Tiga (S3) pada Universitas Diponegoro maupun perguruan tinggi lain.

Semua informasi yang dimuat dalam karya ilmiah ini yang berasal dari penulis lain; baik yang dipublikasikan maupun tidak, telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama penulis secara benar dan semua isi karya ilmiah/skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya pribadi sebagai penulis.

Semarang, 29 November 2019

Penulis,

Rizqi Maulana Yusuf

NIM. 13030115120026

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“VENI, VIDI, VICI” Aku datang, Aku Melihat, Aku Menang”

(Julius Caesar, Kaisar Romawi)


“Preserving The Past For The Future”

(USS Missouri, Museum Ship)

Dipersembahkan untuk:
Keluargaku

Disetujui oleh:


Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Titiék Suliyati', written in a cursive style.

Dra. Titiék Suliyati, M.T.
NIP 195612191987032001

Skripsi dengan judul “Pembangunan Perumnas Banyumanik di Kota Semarang dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Kota Semarang tahun 1976-1985” yang disusun oleh Rizqi Maulana Yusuf (NIM 13030115120026) telah diterima dan disahkan oleh panitia ujian skripsi program Strata-1 Departemen Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro pada Jumat, 29 November 2019.

Ketua,



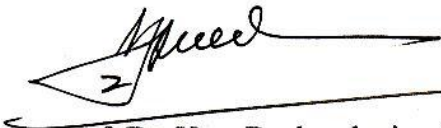
Dr. Agustinus Supriyono, M.A.
NIP 195503151987031001

Anggota I,



Dra. Titiek Suliyati, M.T.
NIP 195612191987032001

Anggota II,



Prof. Dr. Yety Rochwulaningsih, M.Si.
NIP 196106051986032001

Anggota III,



Dra. Endah Sri Hartatik, M.Hum.
NIP 196705281991032001

Mengesahkan,

Dekan



Dr. Nurhayati, M. Hum.
NIP 196610041990012001

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur kami panjatkan kahadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan Berkah dan Hidayatnya, sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pembangunan Perumnas Banyumanik di Kota Semarang dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Desa Banyumanik tahun 1976-1985” bukan hanya didasarkan pentingnya menuliskan sejarah pembangunan Perumnas Banyumanik, pemilihan tema juga dilakukan karena masih kurangnya tulisan yang mengangkat tema sejarah perkotaan khususnya yang membahas sejarah perkotaan di kota Semarang. Skripsi ini disusun untuk memenuhi ujian ahir Program Strata-1 pada Departemen Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro.

Dengan kesempatan yang baik ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga terhadap bantuan terhadap penulis pada saat penyusunan skripsi tersebut. Penulis menyampaikan terima kasih atas bimbingan dan petunjuk, baik berupa material maupun spiritual kepada yang terhormat Dr. Nurhayati, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro, yang berkenan memberikan kemudahan dalam beberapa hal dalam penulisan skripsi ini. Tak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Dra. Titiek Suliyati, M.T., selaku pembimbing yang sabar memberikan waktu serta perhatiannya dan menularkan ilmunya dalam membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih juga kepada Dr. Mulyono, M.Hum selaku dosen wali yang telah menjadi wali selama penulis menjalani program studi Strata-1 Ilmu Sejarah. Terima kasih juga penulis haturkan kepada segenap jajaran dosen penguji: Dr. Agustinus Supriyono, M.A. selaku ketua penguji, Prof. Dr. Yety Rochwulaningsih, M.Si. dan Dra. Endah Sri Hartatik, M.Hum. selaku anggota tim penguji yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun bagi skripsi ini.

Terima kasih juga tak luput penulis haturkan kepada segenap jajaran pengajar Jurusan Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu atas semua bekal ilmu yang telah diberikan selama proses belajar mengajar di jurusan Sejarah. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada segenap staf administrasi Jurusan Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro yang telah memberikan pelayanan yang maksimal dan

memuaskan terkhusus penuli haturkan kepada mbak Fatma yang telah membantu penulis menyelesaikan permasalahan administrasi.

Selanjutnya, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Abah Sabar, Mamah Fathkuroh yang telah mendidik dan membesarkan penulis serta memberikan pembelajaran moral maupun spiritual yang sangat berharga, serta kakak perempuan penulis beserta suami, Ayu Sonah Permata dan Farid dan juga adik tercinta Deswita Azqi Maharani yang telah memberikan bantuan moral, material dan semangat kepada penulis sehingga skripsi ini bisa terwujud. Selain itu ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Arliza Ramadhani beserta keluarga yang selama ini mendampingi dan memberikan dukungan yang luar biasa dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini serta tidak lupa juga penulis ucapkan kepada Bimo Satrio sahabat karib yang sudah selama 9 tahun menemani dalam suka maupun duka. Terima kasih juga kepada teman-teman jurusan Agung, Gendon, Deni, Syukron , Faisal, Rizal, Raffi, Sinta, Inay, Zely, Rahma, Riska, Vega, Aeni, Diaz, Ilham, Nova, Oktoriza, Ulil, dan teman-teman Jurusan Sejarah lain yang tidak dapat penulis tulis satu persatu atas kebersamaannya selama ini.

Skripsi ini pada hakikatnya masih jauh dari kata sempurna karena kesempurnaan hanya milik Allah dan Andra and The Backbone. Masih banyak kekurangan baik dalam hal tata tulis maupun substansi, sehingga kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan. Meski sedikit, semoga skripsi ini dapat berkontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, 29 November 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR ISTILAH	x
DAFTAR SINGKATAN	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRAK	xvi
ABSTRACT	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang dan Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup	11
C. Tujuan Penelitian	13
D. Tinjauan Pustaka	14
E. Kerangka Pemikiran	17
F. Metode Penelitian	20
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA SEMARANG TAHUN 1976-1980	24
A. Kondisi Geografis Kota Semarang	24
B. Luas Wilayah Kota Semarang	26
C. Kondisi Demografi Kota Semarang	29
D. Kondisi Ekonomi Masyarakat Kota Semarang	31
E. Kondisi Permukiman dan Perumahan di Kota Semarang Dekade 1970	35
BAB III PEMBANGUNAN PERUMNAS BANYUMANIK	44
A. Kebijakan Pembangunan Perumahan di Indonesia	44
B. Kebijakan Pembangunan Perumnas Banyumanik	49
1. Tahap Pra Konstruksi	52
2. Tahap Konstruksi	59
3. Tahap Pasca Konstruksi	67

BAB IV	DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMNAS BANYUMANIK TERHADAP MASYARAKAT KOTA SEMARANG	73
	A. Terpenuhinya Kebutuhan Perumahan Bagi Sebagian Besar Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Semarang	73
	B. Berkurangnya Titik Kumuh di Kota Semarang	76
	C. Dampak Pembangunan Perumnas Banyumanik Dalam Bidang Ekonomi	80
	1. Warga Sekitar Perumnas Banyumanik yang Berdagang di Pasar Jati	81
	2. Aktivitas Perekonomian di Komplek Pertokoan Sekitar Perumnas Banyumanik	83
	3. Perubahan Jenis Pekerjaan	85
	D. Dampak Pembangunan Perumnas Banyumanik Dalam Bidang Sosial	87
	1. Perubahan Demografi	87
	2. Peningkatan Pendidikan di Desa Banyumanik	89
	3. Peningkatan Kesehatan di Desa Banyumanik	91
	4. Perubahan Gaya Hidup	94
BAB V	SIMPULAN	98
	DAFTAR PUSTAKA	100
	DAFTAR INFORMAN	104
	LAMPIRAN	106

DAFTAR ISTILAH

- Backlog Rumah* : Kekurangan Jumlah Kebutuhan Rumah yang Terjadi secara signifikan.
- Buffer zone* : Wilayah yang terbentang di antara dua kawasan atau lebih wilayah tersebut dijadikan wilayah terpisah atau wilayah bersama.
- Demand* : Berkaitan dengan keinginan konsumen akan suatu barang dan jasa yang ingin dipenuhi.
- Developer* : Perusahaan ataupun perorangan yang bergerak dalam bisnis properti, dimana dia menjadi pengembang atau dapat dikatakan pembangun serta pemasar properti itu sendiri baik berupa perumahan skala besar maupun skala kecil.
- Fertilitas* : Kemampuan berproduksi yang sebenarnya dari penduduk atau jumlah kelahiran hidup yang dimiliki oleh seorang atau sekelompok perempuan.
- Gap* : Keadaan dimana terjadinya jarak antar suatu kelompok masyarakat dengan kelompok masyarakat lainnya dikarenakan adanya perbedaan.
- Kedung Sepur* : Akronim dari wilayah eks-karesidenan Semarang yang meliputi Kendal-Demak-Ungaran-Salatiga-Semarang-Purwodadi.
- Metropolitan* : Pusat populasi besar yang terdiri atas satu metropolis besar dan daerah sekitarnya, atau beberapa kota sentral yang saling bertetangga dan daerah sekitarnya

- Migrasi* : Perpindahan penduduk dengan tujuan untuk menetap dari suatu tempat ke tempat lain melewati batas administratif atau batas politik/negara.
- Mortalitas* : Jumlah individu dalam populasi yang mati selama periode waktu tertentu.
- Pionir* : Seseorang atau kelompok yang merupakan salah satu yang pertama untuk memasuki daerah tertentu, sehingga ia harus menemukan jalan tanpa memperoleh manfaat dari pengalaman orang lain.
- Relokasi Penduduk* : Memindahkan tempat kediaman penduduk dari suatu tempat ke tempat lain yang lebih layak untuk di tempati.
- Reservoir* : Sistem Penyediaan air Minum berfungsi sebagai penampung/penyimpan air.
- Subsidi* : Bantuan uang dan sebagainya kepada yayasan, perkumpulan, dan sebagainya (biasanya dari pihak pemerintah).
- Slum area* : Sebuah kawasan dengan tingkat kepadatan populasi tinggi di sebuah kota yang umumnya dihuni oleh masyarakat miskin.
- Supply* : Banyaknya barang atau jasa yang tersedia dan dapat ditawarkan oleh produsen kepada konsumen pada setiap tingkat harga selama periode waktu tertentu.

DAFTAR SINGKATAN

ABRI	: Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.
ADB	: <i>Asian Development Bank.</i>
APBN	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
APERSI	: Asosiasi Pengembang Rumah Sederhana Indonesia.
ASEAN	: <i>Association South East Asian Nation.</i>
BAPPEDA	: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.
BTN	: Bank Tabungan Negara.
BKPN	: Badan Kebijakan Perumahan Nasional.
BPS	: Badan Pusat Statistik.
BPP	: Badan Perancang Perumahan.
GBHN	: Garis Besar Haluan Negara.
HAM	: Hak Asasi Manusia.
IBRD	: <i>Internasional Bank Reconstruction Development.</i>
KA	: Kereta Api.
KB	: Keluarga Berencana.
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia.
KEMENPERA	: Kementrian Perumahan Rakyat.
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah.
KTM	: Kapling Tanah Matang
LSM	: Lembaga Swadaya Masyarakat.
MDPL	: Meter Diatas Permukaan Laut.
MoU	: <i>Memorandum Of Understanding.</i>
PELITA	: Pembangunan Lima Tahun.
PERUMNAS	: Perumahan Nasional.
PLN	: Perusahaan Listrik Negara.

PP	: Peraturan Pemerintah.
PUSKESMAS	: Pusat Kesehatan Masyarakat.
PUTL	: Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik.
PU	: Pekerjaan Umum.
P2BPK	: Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok.
REI	: Real Estate Indonesia.
RS/RSS	: Rumah Sederhana/ Rumah Sangat Sederhana.
SKP	: Surat Keputusan Penunjukan.
SPS	: Surat Perjanjian Sewa.
UMR	: Upah Minimum Regional.

DAFTAR TABEL

1.	Tabel 2.1	Letak Geografis Kota Semarang	25
2.	Tabel 2.2	Luas Wilayah Semarang	27
3.	Tabel 2.3	Perkembangan Penduduk Kota Semarang Tahun 1976-1980	30
4.	Tabel 2.4	Mata Pencaharian Penduduk Kota Semarang Tahun 1980	33
5.	Tabel 2.5	Jenis Hunian Masyarakat Kota Semarang Tahun 1980	39
6.	Tabel 2.6	Pembangunan Perumahan di Kota Semarang Berdasarkan sumber dana pembangunan Tahun 1985-1990	42
7.	Tabel 4.1	Pekerjaan Warga Perumnas Banyumanik	74
8.	Tabel 4.2	Perkembangan Jumlah Pedagang di Pasar Jati Tahun 1985-1990	81
9.	Tabel 4.3	Jumlah Orang Yang Beraktivitas di Pasar Jati Tahun 1985	82
10.	Tabel 4.4	Jumlah Pedagang yang Menempati Ruko Perumnas Banyumanik tahun 1985	84
11.	Tabel 4.5	Perkembangan Penduduk Banyumanik Tahun 1970 sampai 1990	88
12.	Tabel 4.6	Jumlah Pelajar di Desa Banyumanik Tahun 1980 dan 1985	89
13.	Tabel 4.7	Jumlah Penderita Stunting Tahun 1981-1985	93

DAFTAR LAMPIRAN

1.	Lampiran A	Surat Keputusan Pembebasan Tanah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Desa Banyumanik Tahun 1976	109
2.	Lampiran B	Kontrak Banyumanik Semarang Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan 2000 unit tipe D 33 dilokasi Proyek Perum Perumnas	110
3.	Lampiran C	Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan 300 unit tipe D 33 dilokasi Proyek Perum Perumnas Banyumanik Semarang	111
4.	Lampiran D	Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan 1000 unit tipe D21 dilokasi Proyek Perum Perumnas Banyumanik Semarang	112
5.	Lampiran E	Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan 500 unit tipe D21 dilokasi Proyek Perum Perumnas Banyumanik Semarang	113
6.	Lampiran F	Kontrak Pengecatan 2500 Unit Rumah Tipe D21 dan 2000 Unit Rumah Tipe D33 di lokasi proyek Perumnas Banyumanik	114
7.	Lampiran G	Kontrak Pemasangan Instalasi Listrik untuk rumah Tipe D33 dan D21	115
8.	Lampiran H	Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan pembuatan Jembatan Profil Baja dan Bak Sampah di Lokasi Proyek Perumnas Banyumanik	116
9.	Lampiran I	Kontrak Pelaksanaakn Pekerjaan Land Development Paket II pada blok II, III, V dan VI di lokasi proyek Perumnas Banyumanik	117
10.	Lampiran J	Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Land Development Paket II pada blok VII, VIII dan XI di lokasi proyek Perumnas Banyumanik	118

11. Lampiran K	Kontrak Pelaksanaan Pemasangan Pipa Transmisi Paket I dari sumber mata air Kali Doh di lokasi proyek Perumnas Banyumanik	119
12. Lampiran L	Kontrak Pelaksanaan Pemasangan Pipa Transmisi Paket II dari sumber mata air Kali Doh di lokasi proyek Perumnas Banyumanik	120
13. Lampiran M	Kontrak Pelaksanaan pembuatan menara air di lokasi proyek Perumnas Banyumanik	121
14. Lampiran N	Undang undang Nomor 1 tahun 1964 Tentang Pokok pokok Perumahan	122

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Pembangunan Perumnas Banyumanik di Kota Semarang dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Kota Semarang pada tahun 1976-1985”. Adapun permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini adalah upaya yang dilakukan oleh pemerintah melalui Perum Perumnas dalam menyediakan perumahan yang layak dan sehat. Salah satu pembangunan yang dilakukan oleh Perum perumnas adalah Perumnas Banyumanik yang terletak di Desa Banyumanik, kota Semarang. Pembangunan Perumnas Banyumanik bertujuan untuk menyediakan perumahan yang sehat dan layak bagi masyarakat kota Semarang khususnya masyarakat berpenghasilan rendah yang kesulitan mengakses sarana perumahan yang layak. Untuk mengkaji permasalahan itu digunakan metode sejarah kritis yang mencakup 4 langkah, yaitu Heuristik, Kritik Sumber yang mencakup Kritik Intern dan Kritik Ekstern, Interpretasi, serta Historiografi. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan sosiologis.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan, pembangunan Perumnas Banyumanik difokuskan untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di kota Semarang. Masyarakat berpenghasilan rendah di kota Semarang seringkali mengalami kesulitan pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan sehat diakibatkan berbagai keterbatasan yang dimilikinya. Mereka seringkali menempati lahan yang peruntukannya bukan sebagai lahan hunian. Hal ini tentu menyebabkan terjadinya masalah terutama permasalahan ekologi kota. Diperlukan kebijakan yang tepat sasaran oleh pemerintah dengan tidak serta merta hanya melakukan penggusuran namun menyediakan hunian yang layak supaya masyarakat berpenghasilan rendah tersebut tidak lagi menempati permukiman kumuh. Keberadaan Perumnas Banyumanik merupakan sebuah solusi yang tepat bagi masyarakat maupun pemerintah kota. Selain itu, Perumnas Banyumanik juga memberikan beragam keuntungan dan kemudahan bagi masyarakat yang menempatnya. Perumnas Banyumanik merupakan wujud konkrit kebijakan pemerintah yang berpihak pada masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Dampak yang dirasakan bukan hanya bagi pemerintah dan penghuni Perumnas Banyumanik namun meluas sampai ke masyarakat Desa Banyumanik tempat dimana Perumnas Banyumanik dibangun. Masyarakat Desa banyumanik juga terdampak akibat adanya pendirian Perumnas Banyumanik khususnya dalam bidang sosial dan ekonomi.

ABSTRACT

This Thesis entitled “Pembangunan Perumnas Banyumanik di Kota Semarang dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Desa Banyumanik pada tahun 1976-1985”. The problem identified in this thesis is the effort of the government through Perum Perumnas providing proper and healthy housing. One of the developments carried out by Perum Perumnas is the Perumnas Banyumanik located in Banyumanik Village, Semarang city. Banyumanik Housing Development aims to provide healthy and decent housing for the people of Semarang, especially low-income people who have difficulty accessing adequate housing facilities. To study the problem that used the method of critical history that include four steps, namely heuristics, criticism, and historiography interpretation. The approach used is a social and ecological approach to the city.

Based on the results of research conducted, the development of the Banyumanik Perumnas is focused on meeting the housing needs of low-income people in the city of Semarang. Low-income people in the city of Semarang often have difficulty meeting the needs of adequate and healthy housing due to various limitations they have. They often occupy land that is not designated as residential land. This certainly causes problems, especially urban ecological problems. A policy that is right on target by the government is not necessarily just doing evictions but providing adequate housing so that the low-income people no longer occupy slums. The existence of Banyumanik Perumnas is an appropriate solution for the community and city government. In addition, Banyumanik National Housing also provides a variety of benefits and conveniences for the people who occupy it. Perumnas Banyumanik is a concrete manifestation of government policies that favor the community, especially low-income people. The impact is felt not only for the government and residents of the Banyumanik Housing but extends to the Banyumanik Village community where the Banyumanik Housing was built. Banyumanik Villagers are also affected by the establishment of the Banyumanik National Housing, especially in the social and economic fields.

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Permasalahan

Pembangunan kesejahteraan rakyat Indonesia dalam berbagai bidang pokok yang salah satunya adalah bidang perumahan nasional adalah pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-undang dasar 1945. Pembangunan nasional ditujukan untuk meningkatkan. Tujuan utama pembangunan nasional dalam bidang perumahan supaya seluruh lapisan rakyat Indonesia dapat menempati perumahan yang layak di dalam lingkungan yang sehat. Pembangunan dalam sektor perumahan selalu diutamakan karena langsung menyentuh kebutuhan sebagian besar rakyat Indonesia yang rata-rata tergolong masyarakat berpendapatan rendah. Permasalahan pemukiman dan perumahan tidak lagi menjadi permasalahan individu dan sekelompok masyarakat tertentu melainkan menjadi masalah nasional karena menyangkut hajat hidup orang banyak. Pemukiman dan perumahan di Indonesia sudah banyak dijumpai di daerah perkotaan namun perumahan yang dimaksud belum memenuhi persyaratan kesehatan serta belum dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan yang memadai sesuai dengan amanat Undang-undang.¹

Hakikatnya, perumahan adalah tanggung jawab masyarakat sendiri, dan memang secara tradisional masyarakat telah berusaha mengadakan perumahan baik secara individu maupun kolektif.² Dalam UU. No.1 Tahun 1964 yang menjadi Undang-Undang Pokok Perumahan diatur bahwa setiap warga negara berhak memperoleh dan menikmati perumahan yang layak, sesuai dengan norma norma sosial, teknik, keamanan, dan kesusilaan. Namun masyarakat dihadapkan pada

¹C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai kebutuhan Pokok* (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1986), hlm. 3.

²Hotman Siahaan, *Pemanfaatan Perumnas dalam Pemecahan Masalah Kependudukan* (Surabaya: Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, 1981), hlm.6.

keterbatasan sehingga masyarakat belum tentu bisa memiliki rumah yang memiliki taraf hidup yang layak sesuai dengan amanat Undang-undang. Kesulitan yang terjadi di perkotaan negara berkembang adalah seringkali belum siapnya suatu kota dalam perencanaan tempat tinggal.³ Kebutuhan akan perumahan seiring waktu terus meningkat dikarenakan angka pertumbuhan penduduk khususnya di perkotaan yang cukup tinggi yaitu sebesar 5,4% per tahun (1980-1990) jauh lebih tinggi dari pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sebesar 2% per tahun serta mobilitas urbanisasi yang tinggi juga mendorong tingginya kebutuhan akan hunian di perkotaan.⁴ Terjadinya kesenjangan antara kebutuhan atau *demand* (permintaan) yang besar dan terjadi secara terus menerus yang tidak dapat dipenuhi dengan *supply* (persediaan) sarana dan prasarana yang ada. Sejak 1950, Penduduk daerah perkotaan di negara-negara berkembang bertambah lebih dari empat kali lipat, dari 300 juta menjadi 1,3 milyar penduduk pada tahun 1990. Diperkirakan pada akhir tahun 2000 penduduk perkotaan akan berjumlah 2 milyar penduduk, 2,2 milyar pada 2010 dan 2,7 milyar pada tahun 2020. Tiap tahun diperkirakan ada 12 sampai 15 juta keluarga baru yang memerlukan perumahan di kota-kota negara berkembang (World Bank; 1993; 17).

Sejalan dengan itu, kebutuhan penyediaan sarana dan prasarana pemukiman semakin meningkat. Hal ini diperparah dengan ketersediaan lahan yang minim di kawasan perkotaan serta tingginya harga lahan yang tersedia menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah sulit memiliki hunian. Berdasarkan prinsip subsidiaritas, maka pemerintah harus turun tangan memberikan bantuan langsung kepada masyarakat termasuk memberi subsidi dan merangsang pembangunan. Pemenuhan kebutuhan perumahan merupakan tanggung jawab bersama antara masyarakat dan pemerintah yang berasaskan kekeluargaan dan swadaya masyarakat dengan dorongan, rangsangan, dan bimbingan dari pemerintah.

³Mohammad Agung Ridlo, *Perumahan,dan Permukiman di Perkotaan* (Semarang; Unissula Press, 2011), hlm. 2.

⁴Sumber Data Badan Pusat Statistika yang diakses melalui www.bps.go.id pada tanggal 3 Mei Tahun 2019 pada Pukul 20.37 WIB

Perumahan menjadi indikator kesejahteraan rakyat serta menjadi tolak ukur mutu kehidupan yang berpengaruh dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

Dalam mengatasi permasalahan perumahan, pemerintah merumuskan beberapa kebijakan, utamanya adalah mendirikan sebuah lembaga yang khusus menangani masalah perumahan di Indonesia yang bernama Perum Perumnas (Perusahaan Umum Perumahan Nasional) yang dibentuk pada tahun 1974 dengan mengacu pada PP No. 29 Tahun 1974. Perumnas memiliki tugas pokok utama melakukan pembangunan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Fokus Perum Perumnas pada awal pembentukannya adalah melakukan pembangunan pemukiman baru untuk mengurangi kepadatan dan memperbaiki kualitas pemukiman di daerah perkotaan. Perum Perumnas adalah perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dimiliki sepenuhnya oleh pemerintah yang bergerak sesuai dengan arah kebijakan pemerintah. Perumnas menjadi sebuah badan usaha milik pemerintah yang secara khusus dibentuk untuk mengatasi masalah perumahan yang sangat luas yang tidak hanya menyangkut masalah fisik saja namun menyangkut aspek ekonomi, sosial, budaya, manajemen, dan lain-lain. Dengan didirikannya Perum Perumnas, pemerintah mulai secara serius berusaha untuk mengatasi masalah permukiman dan perumahan yang tidak kunjung selesai serta semakin kompleks dan rumit. Perum Perumnas merupakan badan berskala nasional oleh karena itu Perum Perumnas dibagi ke dalam 7 wilayah regional yang diwakili oleh satu kantor regional. Masing-masing regional memiliki daerahnya sendiri untuk dikerjakan sesuai dengan program dan sasaran pemerintah.

Pendirian Perum Perumnas pada tahun 1974 bertepatan pada masa akhir Pelita I yang mengakibatkan belum banyak diadakan pembangunan perumahan. Pada masa Pelita I, pemerintah memfokuskan untuk penelitian dan pengembangan di bidang teknis teknologi perumahan dan bahan bangunan, serta memfokuskan untuk pematangan sistem kelembagaan dan sarana penunjang lainnya. Secara umum, pembangunan perumahan di daerah perkotaan dilaksanakan pada masa Pelita II

sampai Pelita IV.⁵ Pembangunan di fokuskan untuk memecahkan masalah perumahan di kota besar terutama ibukota Provinsi yang memiliki kepadatan penduduk serta kualitas perumahan yang buruk. Salah satu sasaran pembangunan perumahan nasional adalah Kota Semarang. Kota Semarang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah yang memiliki jumlah penduduk sebesar 1.111.026 jiwa (tahun 1988) yang di proyeksikan akan berjumlah 1.507.730 Jiwa pada ahir tahun 2000.⁶ Dari angka tersebut, belum semuanya memiliki hunian yang memadai dan disertai dengan penunjang yang lengkap. Akibatnya muncul *Slum Area* yaitu kawasan dengan rumah-rumah berkualitas rendah/ temporer, berkepadatan tinggi, tidak teratur, dan berprasarana minim.⁷

Mereka yang menempati kawasan kumuh kota adalah penduduk yang berpenghasilan rendah. Mereka yang berpenghasilan rendah merupakan penduduk yang berasal dari pergerakan penduduk dari desa ke kawasan perkotaan (*urbanward migration*). Hal ini didasari oleh beberapa faktor yang dapat dibedakan menjadi *push factor* dan *pull factor*. *Push factor* adalah hilangnya kesempatan memperoleh sumber pendapatan yang ada di desa diakibatkan adanya Industrialisasi yang merambah sampai ke desa. Seperti pertambangan dan perkebunan besar. Dengan adanya industrialisasi besar di pedesaan akan menciptakan tekanan (*push*) bagi masyarakat pedesaan untuk melepaskan tanah garapan yang menjadi sumber pendapatan sebelumnya untuk digunakan sebagai tapak industri dan kegiatan ekonomi berskala besar itu. Selanjutnya adalah *pull factor* yang menjadi daya tarik bagi masyarakat di pedesaan untuk melakukan pergerakan di kota. Dengan kemajuan teknologinya, perkotaan seolah menciptakan sebuah kesempatan untuk hidup lebih baik dengan tingkatan pendapatan yang lebih menjanjikan. Dengan banyaknya kegiatan industri yang berjalan di perkotaan serta kebutuhan akan

⁵Bambang Panundju, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 5

⁶*Kota Semarang dalam Angka 1990* (Semarang: Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 1990), hlm 3

⁷C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman sebagai kebutuhan Pokok* (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hlm. 86

tenaga kerja membuatnya menarik banyak masyarakat dari desa untuk berpartisipasi dalam kegiatan industri di perkotaan.

Dengan beberapa *push factor* dan *pull factor* tersebut mengakibatkan masyarakat desa berbondong-bondong mencari peruntungan baru di perkotaan. Kebanyakan dari mereka yang melakukan pergerakan ke perkotaan adalah mereka yang memiliki tingkat pendidikan yang tergolong rendah. Selanjutnya mereka yang bekerja kebanyakan bekerja menjadi buruh kasar dengan tingkat pendapatan yang minim sesuai dengan peraturan upah minimum regional. Padahal tuntutan hidup di perkotaan juga lebih tinggi jika dibandingkan dengan di pedesaan. Pada akhirnya, urbanisasi yang dilakukan tidak banyak merubah nasib para migran yang melakukan perpindahan tersebut yang malah mengumpulkan kemiskinan baru di kawasan perkotaan. Terwujud sebuah keruangan kota dengan bentuk kemiskinan diperkotaan, antara lain seperti permukiman kumuh (*slum and squatter settlement*), *homeless*, sektor informal, dan aktifitas lain yang menimbulkan kesenjangan yang rawan. Bukan hanya sebatas munculnya kawasan kumuh namun lebih jauh lagi menimbulkan permasalahan ekologi di kawasan pusat kota. Terlihat jelas antara lain berdampak pada kerusakan kawasan tepian air, bantaran sungai, dan tepian laut. Belum lagi munculnya kesemerawutan dan kemacetan di dalam pusat kota yang mengakibatkan kekacauan ruang-ruang publik serta beragam kerugian materil maupun imateril akibat kesemerawutan penataan kawasan kota.

Munculnya kawasan kumuh di perkotaan berkaitan erat dengan kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan rendah dan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan lokasi yang dapat memberikan kesempatan kerja. Tanpa adanya kesempatan kerja yang dapat menopang kebutuhan sehari-hari, sulit bagi mereka mempertahankan hidupnya. Status kepemilikan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk dan

kualitas rumah menempati posisi terakhir.⁸ Hal terpenting bagi masyarakat berpendapatan rendah adalah tersedianya “rumah” untuk berlindung dan istirahat yang dekat dengan lokasi kesempatan kerja dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Dalam mengatasi masalah yang ada, pemerintah melalui Program Pelita II mulai melakukan perintisan pembangunan perumahan dalam upaya melakukan pembenahan di kawasan pinggiran perkotaan khususnya penertiban kawasan kumuh dan melakukan relokasi (*Resettlement*) dengan memindahkan masyarakat tersebut ke dalam kawasan yang sarana dan prasarana nya dipenuhi serta terintegrasi dengan fasilitas pemenuhan kebutuhan. Cara yang dilakukan oleh pemerintah adalah dengan melakukan strategi pembangunan perumahan dalam skala besar. Strategi ini adalah cara yang digunakan untuk menangani masalah perumahan di pinggiran kota. Pembangunan ini melibatkan semua sektor lembaga pembangunan perumahan : sektor pemerintah, sektor swasta, dan sektor perorangan. Dalam pembangunan perumahan ini akan tercipta suatu lingkungan perumahan yang mencakup dan menampung semua kategori masyarakat dari golongan berpendapatan rendah ke golongan berpendapatan tinggi yang juga dimungkinkan untuk merencanakan suatu pusat lingkungan setingkat skala pelayanan sub pusat kota yang dapat memberikan banyak kesempatan kerja.

Kedepannya diproyeksikan bahwa di sekitar kawasan pemukiman akan berdiri sebuah kawasan bisnis baru dimana setiap penghuni perumahan tersebut dapat bekerja tanpa perlu keluar dari daerah sekitar pemukimannya karena bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah terbatas kemampuannya dalam

⁸Bambang Panundju, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 23

melakukan *commuter*.⁹ Kawasan ini akan disokong pula dengan masuknya investasi dari pihak swasta yang melakukan kegiatan perdagangan, kegiatan perkantoran, dan kegiatan industri. Adanya pembangunan perumahan skala besar untuk menangani pertumbuhan dan perkembangan yang pesat di daerah pinggiran kota akan lebih mengefisienkan investasi dalam mengarahkan perkembangan pertumbuhan kota. Selain untuk menata daerah pinggiran kota, dampak investasi juga akan membentuk lingkungan yang serasi dan efisien dalam penggunaan investasi. Dapat disimpulkan bahwa pembangunan perumahan skala besar ini adalah membentuk daerah baru yang memiliki lingkungan seperti kota dimana di dalamnya mencakup pemukiman dan kawasan perekonomian yang akan meningkatkan taraf kesejahteraan penghuninya tersebut.

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan skala besar tentu dibutuhkan suatu lembaga yang mampu menjalankan penanganan masalah perumahan sesuai dengan kebijakan yang digariskan. Untuk itu Perum Perumnas hadir untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Sebagai perusahaan pemerintah yang didanai oleh APBN tentunya Perum Perumnas dirasa mampu untuk melakukan pembangunan perumahan skala besar. Apalagi pada masa Pelita I Perumnas sudah melakukan beragam riset dan penyesuaian sampai dirasa cukup dan mampu membangun perumahan bagi semua kalangan terutama kalangan berpenghasilan rendah. Perumnas diberi kewenangan untuk menguasai tanah, mengolah tanah, dan menjualnya kepada pemakai sesuai dengan peraturan perundang undangan. Perumnas sebelumnya memiliki perencanaan yang cukup luas dan hanya membebaskan lahan yang dirasa perlu dan strategis saja. Selebihnya dipertahankan sebagai daerah terbuka hijau dan jalur hijau sebagai pembatas pemukiman atau *Buffer zone*. Perum Perumnas selanjutnya akan melakukan kerja sama dengan beberapa pihak khususnya pihak swasta dalam pengadaan perumahan skala besar

⁹ *Commuter* adalah seseorang atau sekelompok orang yang bepergian ke suatu kota maupun wilayah lain yang jauh dari kediamannya untuk bekerja dan kembali ke kota tempat tinggalnya setiap hari, biasanya dari tempat tinggal yang cukup jauh dari tempat bekerjanya. Sebagai contoh, orang yang bekerja di kota Semarang namun berasal dari Kabupaten Demak dan harus melakukan perjalanan pulang pergi setiap hari.

untuk memaksimalkan segala potensi sehingga dalam proses pembangunan akan lebih mudah dan efisien.

Kota Semarang memiliki luas 373,8 Km yang terdiri atas beragam tipe dan kontur tanah. Umumnya landai di bagian utara yang berdekatan dengan pantai serta daerah berbukit dan menanjak pada bagian selatan. Daerah pusat kota Semarang dijadikan sebagai daerah bisnis, pusat pemerintahan, serta daerah kawasan pusat perbelanjaan. Kota Semarang sebagai Kota Metropolitan (*Greater Semarang*) merupakan sebagai pusat pertumbuhan wilayah sebagai kota pendorong sekaligus penarik (*push factor* dan *pull factor*) kegiatan ekonomi di sekitarnya. Untuk memiliki kawasan pemukiman di pusat Kota Semarang hampir mustahil, melihat tingginya harga tanah serta menyempitnya lahan yang ada. Penataan ruang di daerah pusat kota Semarang berfokus sebagai kawasan bisnis dan pusat perbelanjaan. Hal ini tentu yang menjadikan alasan sebagian masyarakat lebih memilih untuk menyingkir ke daerah pinggiran yang menjadi kawasan perbatasan Kota Semarang. Kawasan pinggiran ini, harga sewa dan harga jual lahan tidak setinggi harga yang ada di pusat kota.

Masyarakat dengan penghasilan rendah akan membanjiri kawasan pinggiran kota karena tergiur beberapa kemudahan yang ditawarkan. Akibatnya banyak muncul kawasan pemukiman yang tidak terarah dan merubah tata ruang perkotaan. Kawasan yang muncul sering kali menyalahi perijinan dengan membangun diatas lahan yang bukan diperuntukan sebagai pemukiman.¹⁰ Sering terjadi penertiban daerah tersebut yang menimbulkan ketegangan antara pemerintah dengan penghuni pemukiman. Untuk itu daerah pinggiran perkotaan sebagai daerah penyangga menjadi fokus utama kawasan yang akan dibangun sebagai Perumnas. Mengingat masih banyaknya rakyat golongan berpenghasilan rendah dan menengah belum memiliki rumah sendiri, Perum Perumnas merencanakan akan membangun rumah sederhana dan rumah inti. Kompleks perumahan tersebut nantinya akan ditunjang dengan beberapa fasilitas yang memadai anatara lain,

¹⁰Daldjoeni, *Geografi Kota dan Desa* (Bandung: Alumni, 2003), hlm 10

pendidikan, kesehatan, pasar, pertokoan, lapangan olah raga, peribadatan, tempat bermain, dan sarana penunjang lainnya. Perum Perumnas juga akan menyediakan Kapling Tanah Matang (KTM) yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan tinggi sebagai subsidi silang dan pembauran masyarakat.¹¹

Selain itu, dalam proses pembelian unit rumah dalam perumahan, masyarakat diberikan kemudahan dalam proses pembayaran karena pemerintah berkomitmen memberikan kemudahan dalam proses akuisisi unit perumahan yang sudah selesai proses pembangunannya dengan cara memberikan bantuan pembayaran secara kredit atau angsuran dalam jangka waktu tertentu. Pemerintah melalui Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai penyedia kredit perumahan memberikan kemudahan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Masyarakat yang bersedia akan diberikan arahan untuk menyelesaikan proses administrasi dan menandatangani kontrak perjanjian kredit dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan kreditur.

Salah satu kawasan yang memenuhi kriteria pembangunan perumahan di Kota Semarang adalah wilayah Semarang bagian selatan yaitu di desa Banyumanik, Kecamatan Semarang Selatan yang sangat cocok untuk perluasan pembangunan pemukiman baru di luar kawasan Kota Semarang. Hal itu sesuai dengan rencana tata ruang Kota Semarang yang telah dirumuskan oleh Bappeda Kota Semarang. Lokasinya berjarak 10 Km dari pusat Kota Semarang cocok untuk pengembangan kawasan baru yang setingkat dengan Sub-Kota. Kawasan ini umunya terdiri atas tanah lapang dan pekarangan yang dimiliki oleh warga sekitar serta daerah yang cenderung sepi dan masih asri. Selain itu, kawasan ini juga berdekatan dengan kawasan Ungaran yang merupakan kawasan penyangga Kota Semarang. Kawasan Semarang Selatan juga letaknya strategis karena terletak di jalur Semarang-Solo-Jogja yang akan memudahkan mobilitas penghuninya dalam mencapai beberapa Kota besar lainnya. Dengan dipilihnya lokasi tersebut memberikan kesempatan

¹¹ “Surat Keputusan Pembebasan Tanah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Desa Banyumanik Tahun 1976” (Arsip Perum Perumnas Regional V No A/10/01/3579 R.5.18591)

bagi masyarakat Kota Semarang dan masyarakat sekitar lokasi proyek untuk bisa memiliki rumah sendiri.

Masih banyaknya masyarakat kota Semarang khususnya masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki hunian yang layak serta masih banyaknya masyarakat yang menghuni kawasan yang bukan peruntukannya mendorong pemerintah kota Semarang yang bekerja sama dengan Perum Perumnas merintis pembangunan Perumnas pertama di kota Semarang yang dikenal sebagai Perumnas Banyumanik.

Berdasarkan pada latar belakang tersebut, persoalan pokok yang menjadi fokus kajian dalam skripsi ini adalah pembangunan Perumnas Banyumanik yang bertujuan menyediakan hunian yang layak dan terjangkau daya beli khususnya masyarakat berpenghasilan rendah di kota Semarang dan dampaknya terhadap masyarakat kota Semarang.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi, dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi alasan dibangunnya Perumnas Banyumanik?
2. Bagaimana proses pembangunan Perumnas banyumanik hingga akhirnya dijual ke masyarakat?
3. Bagaimana dampak pembangunan Perumnas Banyumanik dalam mengatasi masalah pemenuhan kebutuhan perumahan dan dampaknya terhadap masyarakat kota Semarang?

B. Ruang Lingkup

Pada penelitian bidang sejarah, penentuan ruang lingkup yang terbatas bukan saja lebih praktis dan lebih mempunyai kemungkinan untuk dikaji secara teknis, tetapi secara metodologis lebih dapat dipertanggungjawabkan.¹² Pembatasan ruang lingkup dalam penelitian sejarah diperlukan agar penelitian dapat lebih terfokus dan hasilnya dapat dipertanggungjawabkan secara empiris dan metodologis. Penelitian sejarah mengenal tiga ruang lingkup yaitu, spasial, temporal, dan keilmuan.

Lingkup Temporal skripsi ini adalah antara tahun 1976 sampai dengan tahun 1985. Tahun 1976 dipilih berdasarkan dimulainya program Perumnas Banyumanik dalam rangka mengatasi masalah kurangnya pemenuhan pemukiman di Kota Semarang dan sekitarnya. Selain itu, pada tahun 1976 juga merupakan tahap awal sebelum dilaksanakannya pembangunan yaitu tahap pembebasan lahan serta keluarnya surat keputusan Gubernur KDH. Tk.I Jawa Tengah Tgl 23-2-1976 No.Huk.16/1976 yang isinya memberikan ijin lahan dalam rangka pembangunan Perumnas Banyumanik. Pada masa itu, kebutuhan masyarakat Kota Semarang akan perumahan sangat tinggi terutama bagi golongan dengan pendapatan rendah serta sulitnya mencari lahan pemukiman di perkotaan akibat menyempitnya lahan serta tingginya harga tanah. Untuk itu pemerintah Kota Semarang bekerja sama dengan Perum Perumnas merencanakan pembangunan perumahan skala besar untuk mengatasi masalah tersebut.

Batas ahir penulisan yaitu di tahun 1985 yaitu setelah Perumnas Banyumanik selesai pembangunannya serta mulai beroperasi seiring dengan mulai dilaksanakannya proses serah terima unit rumah kepada penghuni. Pada batas ahir periode penulisan yaitu tahun 1985 sesuai dengan rencana pembangunan perumnas Banyumanik tahap I, unit-unit yang telah selesai proses pembangunannya mulai di jual kepada masyarakat yang menjadi tujuan di bangunnya Perumnas Banyumanik, masyarakat berpenghasilan rendah mulai pindah dan bermukim di kawasan Perumnas Banyumanik. Sebelumnya dilakukan penerangan kepada masyarakat

¹²Taufik abdullah, *Sejarah Lokal Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1995), hlm. 10.

dengan memanfaatkan beragam media baik cetak dan elektronik. Dengan kehadiran perumnas diharapkan menjadi salah satu simbol penting kemajuan Kota Semarang. Kemajuan suatu kota tergambar dari tercukupinya kebutuhan pokok penghuninya yang salah satunya adalah kebutuhan hunian.

Lingkup spasial dalam skripsi ini adalah lingkup Kota Semarang. Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, pembangunan Perumnas Banyumanik adalah sebuah upaya yang dilakukan oleh pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan dibangunnya Perumnas Banyumanik diharapkan dapat membantu menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah serta mengurangi kepadatan yang ada di dalam kawasan pusat Kota Semarang dengan mengalihkan pembangunan keluar dari kawasan pusat Kota Semarang. Daerah yang dipilih adalah Desa Banyumanik yang termasuk ke dalam daerah administrasi Kecamatan Semarang Selatan. Kawasan tersebut masuk ke dalam wilayah Kota Semarang namun bukan kawasan pusat kota melainkan kawasan atas yang berada di selatan kota Semarang.

Lingkup Keilmuan penelitian ini adalah Sejarah Kota dalam kajian ekologi kota. Sejarah kota merupakan sejarah yang membahas tentang masalah yang berkaitan dengan seluk beluk perkotaan. Dalam kajian mengenai kota, batas administratif menjadi dasar pokok pembagian perkotaan terutama masalah kependudukan. Dalam bahasan yang diangkat dalam skripsi ini adalah hubungan perkotaan dengan salah satu unsur pendukungnya yaitu perumahan sebagai tempat tinggal warganya. Perumahan menjadi salah satu kebutuhan pokok masyarakat yang tidak dapat dipisahkan dengan konteks sosial, ekonomi, dan politik. Perumnas yang digagas oleh pemerintah merupakan sebuah solusi pemukiman untuk warga kota yang diletakkan dalam bidang tanah yang luas dengan berbagai fasilitas penunjangnya yang letaknya strategis dan memudahkan penghuninya. Sejarah kota dalam satu sisi dapat dimasukkan ke dalam sejarah lokal disisi lain juga dapat dimasukkan sebagai sejarah sosial yang lain seperti ekonomi, politik, demografi dan

lainnya.¹³ Pengertian kata lokal dalam sejarah lokal hanyalah ‘tempat’ atau ‘ruang’. Jadi sejarah lokal berarti sejarah dari suatu tempat atau *locality* yang batasannya di tentukan oleh penulis sejarah. Batasan geografisnya dapat suatu tempat tinggal suatu suku bangsa yang kini mungkin telah mencakup dua atau tiga daerah administratif tingkat dua atau tingkat satu yang berupa kota ataupun desa. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa sejarah lokal merupakan kisah kelampauan dari kelompok masyarakat yang berada pada daerah geografis yang terbatas.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan dan batasan ruang lingkup di atas, di dalam penelitian ini dikembangkan beberapa tujuan penelitian untuk memperjelas fokus analisis sebagai berikut.

Pertama menemukan faktor-faktor yang apa saja yang menjadi penyebab terjadinya kekurangan perumahan di Kota Semarang serta masalah yang ditimbulkan akibat dari kekurangan pemenuhan kebutuhan akan perumahan. *Kedua*, mengungkapkan bagaimana langkah yang ditempuh untuk mengatasi masalah kekurangan kebutuhan perumahan sesuai dengan arah kebijakan pembangunan. *Ketiga*, menguraikan bagaimana pembangunan perumahan nasional sesuai dengan kebijakan pemerintah di kawasan Desa Banyumanik, Kecamatan Semarang Selatan termasuk di dalamnya mengungkapkan alasan dipilihnya kawasan Banyumanik sebagai sasaran pembangunan perumahan. *Keempat*, menguraikan bagaimana dampak setelah berdirinya Perumnas Banyumanik bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan.

¹³Kuntowijoyo, *Metodologi Sejarah* (Yogyakarta: Tiara Wacana Yogya, 1994), hlm. 64.

D. Tinjauan Pustaka

Penelitian tentang perumahan dan rumah bagi manusia serta bagaimana cara mengatasi masalah perumahan sudah banyak ditulis oleh beberapa ahli serta diangkat menjadi beberapa karya tulis seperti buku, skripsi dan jurnal.

Buku *Pertama*, adalah karya dari C. Djemabut Blaang, yang berjudul *Perumahan dan Pemukiman sebagai kebutuhan dasar*. Secara umum buku ini membahas bagaimana kedudukan dan fungsi rumah bagi manusia yang didalamnya juga mencakup beberapa indikator rumah yang layak bagi kehidupan manusia. Dalam buku ini juga diuraikan bagaimana pengertian perumahan dan asal mula bagaimana manusia membutuhkan perumahan serta lingkungan pendukungnya menjadikan manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan beradab. Secara luas buku ini memberikan pengetahuan dan gambaran mengenai rumah, perumahan, serta bagaimana manusia membutuhkan rumah. Dalam buku ini juga memuat beberapa kajian tentang perumahan yang pernah di bangun oleh negara tetangga Indonesia dalam lingkup ASEAN yang memiliki masalah yang serupa dengan masalah perumahan di Indonesia. Dalam buku ini juga dijabarkan bagaimana pengertian perumahan dalam skala besar sebagai solusi pemenuhan kebutuhan perumahan secara masal.

Buku *Kedua*, adalah referensi utama untuk memahami bagaimana Perumnas merupakan solusi dalam menyelesaikan masalah perumahan bagi golongan berpenghasilan rendah. Buku yang berjudul *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah* yang ditulis oleh Bambang Panudju memberikan gambaran bagaimana peran serta pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi golongan berpenghasilan rendah yang kebutuhan akan perumahannya cukup tinggi. Dari buku ini diketahui bahwa kemampuan masyarakat untuk membangun sendiri rumahnya sangat rendah dan belum bisa memenuhi kebutuhan akan hunian. Baru sekitar 10% kebutuhan akan perumahan terpenuhi. Walaupun sudah banyak perumahan yang dibangun oleh swasta, masih belum bisa memenuhi kebutuhan akan perumahan. Alasannya, perumahan swasta sering tidak sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk itu, pengadaan perumahan di daerah perkotaan dengan

memanfaatkan potensi masyarakat berpenghasilan rendah perlu diadakan dan ditingkatkan. Buku ini memberikan gambaran jelas tentang persoalan pengadaan rumah dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah dengan membahas masalah yang berkaitan dengan hambatan, kebijaksanaan, pelaksanaan, di lapangan yang sesuai untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dibahas dalam skripsi ini.

Buku *Ketiga* berjudul "*Perumahan dan Permukiman di Perkotaan: Fakta, Analisis, dan Solusi*" yang ditulis oleh Mohammad Agung Ridlo memberikan gambaran bagaimana keadaan perumahan dan permukiman yang ada di perkotaan disertai dengan berbagai macam faktor yang melatarbelakanginya. Dalam buku ini didapat informasi bagaimana seharusnya penataan permukiman serta perumahan di perkotaan disertai dengan peran serta masyarakat selaku subjek dari pembangunan. Dalam buku ini mengambil sample kasus terkait masalah perumahan dan pemukiman di Semarang sesuai dengan latarbelakang penulis yang berdomisili dan menjadi pengajar di salah satu kampus swasta di Semarang. Dalam buku ini juga dianalisis bagaimana kepadatan di perkotaan terjadi beserta penyebabnya yang merupakan di domisiasi oleh para kaum Urbanis yang datang dan membanjiri kota karena berbagai masalah faktor terutama masalah ekonomi di pedesaan dan juga solusi yang dilakukan oleh pemerintah dalam menanggulangi dampak tersebut dengan melakukan berbagai macam kebijakan terkait perumahan dan permukiman. Di buku ini dijelaskan dengan menggunakan bahasa yang sangat mudah untuk dipahamiserta dijabarkan secara runtut disertai dengan menggunakan istilah ilmiah yang diberikan dengan penjelasan beserta contoh kasusnya. Dalam buku ini dianalisis permasalahan berdasarkan fakta dengan memberikan beberapa analisis yang didukung dengan data yang kredibel sesuai pada masanya dan juga memberikan solusi berdasarkan studi kasus yang dipelajari. Buku ini dapat dijadikan acuan penulisan serta menjadi alat untuk melakukan analisis permasalahan perumahan dan permukiman di Kota Semarang serta menjadikan perumahan Banyumanik sebagai sebuah solusi kurangnya permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang.

Pustaka *Keempat*, skripsi berjudul *Perkembangan Perumnas Bekasi dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Sarana Prasarana Sosial Ekonomi Masyarakat Kota Bekasi 1986-1997*. Dalam skripsi yang ditulis oleh Fajri, A. Mahasiswa Jurusan Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro mengangkat topik tentang pembangunan Perumnas di Kota Bekasi. Dalam skripsi ini pembangunan perumnas yang dilakukan oleh Perum Perumnas memiliki tujuan yang sama dengan dibangunnya Perumnas di Banyumanik yaitu sebagai sarana pemenuhan kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kawasan Bekasi merupakan kawasan yang berdekatan (*satelite*) dengan kawasan DKI Jakarta yang merupakan kawasan Ibukota Republik Indonesia yang merupakan kawasan metropolitan yang memiliki masalah yang sama yaitu menyempitnya lahan serta meningkatnya harga tanah yang ada serta banyaknya urbanisasi masyarakat berpenghasilan rendah yang kesulitan memenuhi kebutuhannya akan perumahan karena minimnya tingkat pendapatan. Dalam skripsi ini memberikan gambaran bagaimana proses pembangunan Perumnas Bekasi yang memiliki waktu yang sejaman dengan dibangunnya Perumnas Banyumanik. Pembangunan Perumnas Banyumanik memiliki keterikatan dengan pembangunan Perumnas Bekasi karena merupakan fokus kebijakan pembangunan perumahan pada masa Orde Baru tepatnya pada masa Pelita II.

Pustaka *Kelima*, merupakan Jurnal ekonomi dan manajemen “Dinamika” Vol 16,1 yang berjudul *Kebijakan Perumahan dan Pemukiman Bagi Masyarakat Urban*” yang ditulis oleh Eddy Soesilowati menjabarkan bagaimana kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah Kota Semarang dalam bidang Perumahan dan Pemukiman bagi masyarakat perkotaan di Semarang. Dalam jurnal ini disajikan beberapa data pendukung serta kebijakan yang dilakukan pemerintah Kota Semarang dalam mengatasi permasalahan kekurangan Perumahan yang salah satunya adalah mendirikan kawasan perumahan skala besar yang diperuntukan bagi masyarakat berpendapatan rendah di luar kawasan perkotaan. Dalam jurnal ini menjelaskan bahwa kebijakan ini sesuai dengan arah kebijakan tata ruang perkotaan yang menganggap Kota Semarang sudah tidak lagi sesuai dijadikan kawasan pemukiman karena tidak lagi memenuhi beragam persyaratan sebagai pemukiman

yang sesuai dengan amanat Undang-undang. Oleh karena itu pemerintah kota bekerja sama dengan Perum Perumnas serta peran aktif masyarakat berusaha memfokuskan pembangunan di kawasan perbatasan (*hinterland*) untuk melakukan pemerataan pembangunan serta mengurangi kepadatan yang ada di kota Semarang serta memacu tumbuhnya kawasan ekonomi baru di luar pusat Kota Semarang.

Dalam skripsi ini yang berjudul "*Pembangunan Perumnas Banyumanik di Kota Semarang dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Desa Banyumanik tahun 1976-1985*" memaparkan pembangunan perumahan nasional di Banyumanik, Kota Semarang dalam usahanya untuk menyediakan hunian yang layak dan sesuai dengan amanat Undang-Undang yang fokusnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang ada di Kota Semarang yang pembangunannya dimulai tahun 1976 dan selesai pembangunannya pada tahun 1985. Dalam skripsi ini, fokus pembahasan dibagi menjadi dua yaitu pembangunan Perumnas Banyumanik dan pengaruh pembangunan Perumnas Banyumanik terhadap masyarakat Desa Banyumanik. Penulisan dalam kajian ini akan menggunakan pendekatan historis, sehingga diharapkan seluruh peristiwa dapat tersaji secara kronologis.

E. Kerangka Pemikiran

Sebelum membuat sebuah analisis sejarah dalam sebuah skripsi, hal yang terpenting adalah menyediakan suatu kerangka pemikiran yang mencakup beragam konsep dan teori. Dalam menuliskan skripsi ini, penulis menggunakan beragam sudut pandang dan pendekatan yaitu, pendekatan sejarah, pendekatan sosial, pendekatan politik, dan pendekatan tata ruang kota. Skripsi ini membahas tentang Pembangunan Perumnas Banyumanik di Kota Semarang dan dampaknya terhadap masyarakat Desa Banyumanik tahun 1976-1985.

Dalam melakukan interpretasi, dibutuhkan bantuan dari ilmu-ilmu lain seperti sosiologi, ekonomi, dan politik. Bantuan tersebut digunakan untuk mempermudah mendekati realitas masa lampau. Sebuah sejarah bukanlah aspek tunggal dan memerlukan dimensi-dimensi lain yang dapat ditemukan dalam ilmu sosial. Penelitian ini berfokus pada proses pembangunan Perumnas Banyumanik serta dampaknya terhadap sektor sosial dan ekonomi masyarakat di Desa

Banyumanik dalam menghadapi perubahan kehidupan akibat pembangunan Perumnas Banyumanik. Dampak sosial dapat diamati dari konteks perubahan-perubahan yang terjadi di dalam masyarakat desa Banyumanik. Pendekatan ekonomi mempunyai fungsi untuk menerangkan pola pemenuhan kebutuhan ekonomi masyarakat Desa Banyumanik setelah pembangunan Perumnas Banyumanik.

Menurut Sondang P. Siagian mendefinisikan pembangunan sebagai suatu rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa menuju modernitas pembangunan bangsa.¹⁴ Pembangunan merupakan suatu proses perubahan di segala bidang kehidupan yang dilakukan secara sengaja berdasarkan suatu rencana tertentu. Pembangunan nasional di Indonesia misalnya, merupakan suatu proses perubahan yang dilakukan berdasarkan rencana tertentu, dengan sengaja dan memang dikehendaki, baik oleh pemerintah yang menjadi pelopor pembangunan maupun masyarakat. Proses pembangunan terutama bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, baik secara spiritual maupun material.¹⁵

Menurut Soerjono Soekanto pembangunan meliputi tiga tahap yaitu tahap perencanaan, penerapan, atau pelaksanaan dan evaluasi. Pada tahap perencanaan perlu diadakan identifikasi terhadap berbagai kebutuhan masyarakat, pusat perhatiannya, stratifikasi sosialnya, pusat kekuasaan maupun saluran komunikasi. Pada tahap perencanaan atau pelaksanaan perlu diadakan penyorortan terhadap kekuatan sosial dalam masyarakat dan mengadakan pengamatan terhadap perubahan sosial yang terjadi. Dalam tahap evaluasi diadakan analisis terhadap efek pembangunan sosial. Hal ini untuk melihat sejauh mana keberhasilan pembangunan yang telah dilaksanakan. Tahap evaluasi diperlukan untuk mengidentifikasi kendala-kendala dan kekurangan-kekurangan, serta pengadaan, pembetulan,

¹⁴Sondang P. Siagian, *Administrasi Pembangunan* (Jakarta: CV Haji Mas Agung, 1988), hlm. 2-3.

¹⁵Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar* (Jakarta: PT Raja Garfindo Persada, 2005), hlm. 407-408.

penambahan, pelancaran, dan peningkatan secara proporsional terhadap kendala-kendala dan kekurangan yang ada.

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berindung dari gangguan iklim dan mehluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.¹⁶ Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan berada dan merupakan bagian dari pemukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (pasal 1 ayat 2). Pembangunan Perumahan diyakini juga mampu mendorong lebih dari seratus macam kegiatan industri yang berkaitan dengan bidang perumahan dan permukiman.

Keberadaan Perumnas Banyumanik di Desa Banyumanik, Kota Semarang mempunyai dampak besar terhadap kehidupan sosial masyarakat di sekitarnya. Dampak adalah pengaruh atau akibat yang timbul karena adanya suatu perubahan.¹⁷ Dampak mempunyai sifat lebih memaksa atau tidak dapat dihindari oleh pihak yang terlibat. Dampak yang muncul akibat pembangunan Perumnas Banyumanik dapat dilihat dari perubahan baik dalam bidang ekonomi masyarakat di Desa Banyumanik. Wujud perubahan yang paling nyata adala terjadinya perubahan sosial.

Perubahan sosial tentunya sangat berkaitan dengan perkembangan dan tuntutan masyarakat terhadap kebijakan pemerintah dan pembangunan. Sebagai konsekuensi dari keberhasilan pembangunan adalah terjadinya perubahan sosial, dalam arti perubahan masyarakat pada kondisi yang lebih maju dan lebih baik dari sebelumnya. Implikasi dari kemajuan yang dicapai salah satunya tercermin dari adanya perubahan preferensi, pola pikir, dan pola perilaku masyarakat menjadi

¹⁶Siswoyo Yudohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat* (INKOPPOL: Unit Percetakan Bharakerta, 1991), hlm. 432.

¹⁷Tim Penyusun KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), hlm. 207.

semakin kritis terhadap berbagai fenomena dan kebijakan yang diambil oleh pemerintah kota.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan untuk menyusun skripsi ini adalah metode sejarah., yaitu proses menguji dan menganalisis rekaman dan peninggalan masa lampau.¹⁸ Metode sejarah mencakup empat langkah, yaitu Heuristik (Pengumpulan Sumber), Pengujian Sumber (kritik), Interpretasi, dan penulisan (historiografi).¹⁹

Dalam Skripsi yang berjudul, “Pembangunan Perumnas Banyumanik di kota Semarang dan Dampaknya Bagi Masyarakat kota Semarang pada tahun 1976-1985” ini, sumber-sumber yang digunakan berasal dari berbagai lembaga kearsipan dan perpustakaan seperti Arsip Perum Perumnas Regional V, Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Provinsi Jawa Tengah, Badan Pusat Statistik Kota Semarang, Arsip Pertanahan Kota Semarang, Perpustakaan Bank Indonesia, serta Depo Arsip Suara Merdeka. Pengumpulan sumber juga dilakukan dengan melakukan penelitian lapangan di daerah penelitian.

Sumber sejarah yang digunakan dalam penelitian dikategorikan menjadi dua macam yaitu sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer yaitu merupakan sumber tertulis berupa arsip yang dalam skripsi ini dikatakan langka dan sulit ditemui karena berada di dalam kondisi yang kurang baik sehingga sukar dalam menemukan informasi yang tercantum di dalamnya.

Sumber primer lisan diperoleh melalui wawancara secara langsung dengan orang yang berkompeten. Hasil wawancara akan dijadikan data pembanding dan juga pelengkap sumber yang sebelumnya telah ada. Semakin banyak informasi yang diperoleh akan semakin baik dalam penelitian dan penulisan sejarah. Hasil wawancara akan diseleksi dan akan dibandingkan satu sama lain sehingga akan tersaring dan diperoleh data yang objektif. Wawancara dilakukan kepada informan

¹⁸Louis Gottschalk, *Mengerti Sejarah*, terjemahan Nugroho Notosusanto (Jakarta: Universitas Indonesia Press,1983), hlm. 32.

¹⁹Nugroho Notosusanto, *Hakekat Sejarah dan Metode Sejarah* (Jakarta : Mega Book Store, 1984), hlm, 22-¹⁹23.

yang terbagi ke dalam tiga kategori yaitu: orang-orang yang menyaksikan peristiwa tetapi tidak terlibat langsung di dalamnya; orang yang terlibat langsung di dalamnya; dan orang yang tidak terlibat langsung dalam peristiwa, tetapi mendapat keterangan dari orang yang terlibat dalam peristiwa.

Sumber sekunder diperoleh melalui studi pustaka terhadap buku-buku karya sarjana dan ahli yang relevan serta dalam artikel yang dimuat dalam surat kabar sezaman atau bentuk penerbitan yang lain. Sumber ini digunakan untuk melengkapi sumber-sumber primer yang sebelumnya telah di dapat supaya memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai peristiwa yang diteliti. Sumber berupa pustaka buku-buku diperoleh penulis melalui studi pustaka di Perpustakaan daerah Kota Semarang, Perpustakaan Widya Puraya Universitas Diponegoro, dan Perpustakaan Jurusan Ilmu Sejarah Universitas Diponegoro.

Setelah pengumpulan sumber dirasa telah mencukupi, tahap selanjutnya adalah melakukan pengujian sumber melalui kritik eksteren dan kritik intern. Kritik eksteren dilakukan untuk menguji otentisitas dan keaslian sumber. Oleh karena banyaknya dokumen yang dikeluarkan oleh pihak Perum Perumnas Regional V merupakan salinan dari aslinya, maka harus dikoroborasikan dengan sumber lainnya. Langkah ini merupakan langkah yang penting karena dokumen yang diragukan keasliannya akan mempengaruhi kredibilitas skripsinya. Untuk itu, dilakukan dua kali kritik baik itu eksteren maupun juga interen untuk memastikan sumber maupun dokumen benar dan dapat dijadikan rujukan dalam penulisan. Untuk membandingkan antara fakta yang satu dengan yang lainnya dilakukan untuk mendapatkan fakta yang paling sah.

Tahap *ketiga* adalah melakukan sintesis terhadap fakta yang telah melalui tahap kritik sumber. Fakta yang relevan dengan topik yang ditulis yaitu “Pembangunan Perumahan Skala Besar di Banyumanik Sebagai Sebuah Solusi Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pada Tahun 1976-1985” disintesis melalui imajinasi, interpretasi, dan teorisasi untuk dapat menemukan hubungan kausalitas fakta yang di dapat serta menemukan hubungan kronologis antar fakta. Sehingga peristiwa Pembangunan Perumahan Skala besar di Banyumanik sebagai sebuah solusi pemenuhan kebutuhan

perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada tahun 1976-1985. dapat dieksplanasikan dan selanjutnya dapat dipahami secara satu bagian yang utuh. Dalam tahap ini penggunaan konsep dan teori ilmu sosial berguna untuk membantu menjelaskan hubungan antar fakta, yaitu hubungan antara pembangunan Perumnas Banyumanik dengan kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang.

Tahap *keempat*, adalah penulisan sejarah atau historiografi. Dalam tahap ini fakta yang sudah disintesis dan dipaparkan dalam bentuk tulisan sejarah dengan menggunakan bahasa Indonesia yang baik dan benar sesuai dengan kaidah penulisan supaya dapat dengan mudah dipahami oleh pembaca.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi yang dihasilkan, nantinya akan terdapat lima bab yang setiap bab dilengkapi dengan sub-bab.

Bab I berisi pendahuluan yang mengandung beberapa sub-bab antara lain latar belakang, permasalahan, dan tujuan dari penelitian yang digunakan untuk meneliti objek penelitian. Dalam pelaksanaan penelitian ini, peneliti menggunakan metode sejarah dalam melakukan kajian historis yaitu melalui heuristik, kritik sumber, interpretasi, dan Historiografi.

Bab II berisi gambaran umum wilayah Kota Semarang yang meliputi: Kondisi Geografis, Gambaran Wilayah Kota Semarang, Kondisi Demografis Kota Semarang, Kondisi Ekonomi Kota Semarang, dan kondisi perumahan penduduk Kota Semarang.

Bab III berisi tentang proses pembangunan perumahan Banyumanik sejak tahun 1976-1985 sejak tahap Pra-Konstruksi, Tahap Konstruksi, dan Tahap Pasca-Konstruksi sampai pada tahap akhir yaitu proses pemasarn dan penyaluran unit rumah ke sasaran masyarakat.

Bab IV memaparkan tentang dampak pembangunan Perumnas Banyumanik terhadap masyarakat kota Semarang.

Bab V berisi simpulan yang memuat jawaban atas pertanyaan penelian.