



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**PERENCANAAN DAN STRATEGI KEMITRAAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
DI KECAMATAN BANYUMANIK KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

**AKBAR SATIO PUTRA
21040110110037**

**FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2014**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Perencanaan Dan Strategi Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang**” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Akbar Satio Putra

NIM : 21040110110037

Tanda Tangan : 

Tanggal : 5 September 2014




HALAMAN PENGESAHAN

Laporan ini diajukan oleh:

NAMA : Akbar Satio Putra
NIM : 21040110110037
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Laporan : Perencanaan Dan Strategi Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. -Ing Asnawi, ST (.....)
Penguji I : Ir. Nany Yuliasuti, MSP (.....)
Penguji II : Mohammad Muktiali, SE, MSi, MT (.....)

Semarang, 5 September 2014

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



Dr. -Ing Asnawi, ST

NIP. 197107241997021001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Akbar Satio Putra
NIM : 21040110110037
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Perencanaan Dan Strategi Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*). Merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 5 September 2014

Yang Menyatakan



Akbar Satio Putra

“Semua jerih payah ini akan percuma jika tidak bermanfaat untuk Orang banyak”

Puji syukur kehadiran Allah SWT. atas berkah dan kasih-Nya

ABSTRAK

Masih banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum mendapat dukungan Pemerintah dalam memperoleh Rumah sehingga harus memenuhinya secara swadaya . padahal Perumahan Swadaya sangat identik dengan Permukiman Kumuh. Kota Semarang menjadi salah satu kota di Indonesia dengan kasus permukiman kumuh tertinggi di Indonesia yaitu sebanyak 2.837 ha pada tahun 2004 (Rindarjono, 2006). Program dari Pemerintah yang berkembang selama ini cenderung bersifat *Top Down* dan hanya bisa dirasakan oleh segelintir orang saja (Tunas & Peresthu, 2010). Sedangkan Pihak Swasta berorientasi pada keuntungan dan fokus dalam penyediaan rumah untuk kelas menengah keatas. Namun, Peran dari Masyarakat, Pemerintah, dan Swasta dapat dikolaborasikan dalam suatu Kemitraan sehingga menjadi solusi dalam pemenuhan perumahan untuk MBR. Dengan Penelitian yang menggunakan *Mix Method* dengan objek penelitian ketiga *Stakeholder* Perumahan tersebut, disimpulkan sebuah Perencanaan Perumahan Baru di Kecamatan Banyumanik sebagai salah satu lokasi Peruntukan Perumahan di Kota Semarang (Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2010) serta Strategi Kemitraan dalam pemenuhan kebutuhan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Keyword : Perencanaan, Perumahan Baru, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Kemitraan, Kecamatan Banyumanik.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT. atas berkah dan kasih-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Perencanaan Dan Strategi Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang” dengan baik dan lancar.

Penyusun ingin mengucapkan terima kasih banyak kepada berbagai pihak yang telah berperan penting dalam proses penyusunan laporan, yaitu:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga diberikan kemudahan dan kelancaran selama proses penyusunan Laporan tugas akhir;
2. Orang tua dan keluarga yang selalu memberikan dukungan doa dan semangat;
3. Dr. –Ing Asnawi, ST. selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan arahan dalam penyusunan Laporan tugas akhir ini;
4. Ir. Nany Yuliasuti, MSP dan Mohammad Muktiali, SE, MSi, MT selaku dosen penguji Tugas Akhir yang telah memberikan masukan yang berguna dalam penyusunan Laporan tugas akhir ini;
5. Teman-Teman BEM FT KM UNDIP tahun Kepengurusan 2011, 2012, dan 2013 khususnya Departemen Riset dan Teknologi
6. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Teknik Planologi (HMTP) UNDIP tahun kepengurusan 2012 dan Persatuan Mahasiswa Sakti Alam Kerinci (PRASASTI) Semarang yang telah menemani selama 4 tahun ini
7. Teman-Teman Kost Sriyono (Sugeng, Iwan, Amat, Baron, Edo, Firdaus, Willy, dan Otto) yang telah membantu dalam hal Teknis
8. Teman-teman seperjuangan, Planologi angkatan 2010 yang berjuang bersama dan saling memotivasi satu sama lain; Teman-temanku yang selalu memberi semangat dan untuk seseorang yang selalu mendukungku di balik penyusunan Laporan tugas akhir ini;
9. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan masukan dalam penyusunan laporan ini.

Penyusun menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat penyusun harapkan demi manfaat kita bersama

Semarang, 5 September 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	ii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR PETA (ALBUM PETA).....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup.....	5
1.4.1 Ruang Lingkup Substansi	5
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah	6
1.4.3 Ruang Lingkup Perencanaan	6
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6. Batasan Penelitian.....	7
1.7. Posisi Penelitian dalam Lingkup Perencanaan Wilayah dan Kota.....	7
1.8. Keaslian Penelitian.....	8
1.9. Kerangka Pikir dan Sistematika Penulisan	10
1.9.1 Kerangka Pikir	10
1.9.2 Sistematika Penulisan	11
1.10 Metodologi Penelitian.....	11

1.10.1 Metode Penelitian	11
1.10.2 Metode Pengumpulan Data.....	12
1.10.3 Tahapan Pengolahan dan Analisis Data.....	16
BAB II KAJIAN UMUM PERMASALAHAN PERENCANAAN DI KECAMATAN BANYUMANIK KOTA SEMARANG	20
2.1 Gambaran Umum Kota Semarang.....	20
2.2 Gambaran Umum Kecamatan Banyumanik.....	22
2.2.1 Tata Guna Lahan.....	23
2.2.2 Kependudukan	24
BAB III KAJIAN PUSTAKA.....	28
3.1 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	28
3.1.1 Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	28
3.1.2 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah	28
3.2 Perumahan dan Permukiman	29
3.2.1 Perumahan Formal dan Perumahan Swadaya	30
3.2.2 Perumahan yang Layak Huni bagi MBR	30
3.3 Kemitraan.....	32
3.4 Lingkung Siap Bangun (LISIBA)	32
3.5 Standar dan Indikator Perumahan Bagi Masyarakat Kurang Mampu.....	34
3.5.1 Indikator Masyarakat Kurang Mampu	34
3.5.2 Kriteria dan Standar Permukiman Layak Huni	35
3.5.3 Bentuk Penanganan Permukiman bagi Masyarakat Kurang Mampu.....	38
3.6 Rumah Sederhana Sehat (RSs)	39
3.7 Persyaratan, Standar Dan Kriteria Dalam Perencanaan, Pelaksanaan Dan Pengendalian Lisiba	42
3.7.1 Standar Prasarana Lingkungan pada Lingkungan Siap Bangun	43
3.7.2 Standar Sarana Lingkungan pada Lingkungan Siap Bangun	45
3.7.3 Standar Utilitas Umum pada Lingkungan Siap Bangun	47
3.8 Bank Tanah	47
3.9 Sistem Kemitraan Dalam Pemenuhan dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Inti Tumbuh (RIT) untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di kota Pekalongan	49
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN PERUMAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK.....	52

4.1 Analisis Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	52
4.1.1 Kondisi Umum Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	52
4.1.2 Kondisi Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	53
4.1.3 Kondisi Fasilitas Lingkungan Hunian MBR.....	54
4.1.4 Kondisi Sosial dan Status Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	55
4.2 Analisis Aktifitas dan Kebutuhan Ruang.....	56
4.2.1 Penentuan Aktifitas Kegiatan.....	56
4.2.2 Analisis Privasi Kegiatan	57
4.2.3 Analisis Syarat Fisik dan Lingkungan	58
4.2.4 Analisis Kebutuhan Ruang dan Fasilitas MBR.....	59
4.2.5 Analisis Hubungan Antar Aktifitas	64
4.2.6 Analisis Organisasi Ruang	65
4.3 Analisis Pemilihan Lokasi LISIBA.....	66
4.3.1 Kriteria Pemilihan Lokasi	66
4.3.2 Alternatif Lokasi Lahan Perumahan	67
4.3.3 Penentuan Lokasi Lahan Perumahan	68
4.4 Analisis Perencanaan Perumahan	69
4.4.1 Analisis Tapak	69
4.4.2 Zoning Kawasan	80
4.5 Analisis Potensi Institusi.....	80
4.5.1 Identifikasi Mitra yang Terlibat	80
4.5.2 Gambaran Umum Institusi	81
4.6 Analisis Konsep dan Strategi Kemitraan	84
BAB V KONSEP PERENCANAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK	92
5.1 Landasan Konsep Perencanaan.....	92
5.1.1 Konsep Perencanaan	92
5.1.2 Pola Jalan	93
5.2 Konsep Perencanaan	93
5.2.1 Konsep Perencanaan	93
5.2.2 Rencana Biaya Pembangunan.....	95
5.2.3 Konsep Pengorganisasian	97
5.2.4 Timeline Program Kegiatan.....	99

BAB VI PENUTUP	100
6.1 Kesimpulan	100
6.2 Rekomendasi.....	101
6.2.1 Rekomendasi Praktis.....	101
6.2.2 Rekomendasi Penelitian.....	102
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN.....	106

DAFTAR TABEL

TABEL I.1 KEASLIAN PENELITIAN	8
TABEL I.2 KEBUTUHAN DATA	13
TABEL II.1 PENGGUNAAN LAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK TAHUN 2011	23
TABEL II.2 KEPADATANPENDUDUK DI KOTA SEMARANG TAHUN 2011	24
TABEL II.3 JUMLAH PENDUDUK MENURUT MATA PENCAHARIAN DI KECAMATAN BANYUMANIK TAHUN 2011	25
TABEL II.4 KEPADATAN PENDUDUK DI KECAMATAN BANYUMANIK	26
TABEL II.5 KOMPOSISI PENDUDUKMENURUTUSIATAHUN 2011	27
TABEL III.1 PERSYARATAN PRASARANA LINGKUNGAN, SARANA LINGKUNGAN, DAN UTILITAS UMUM LINGKUNGAN SIAP BANGUN	42
TABEL III.2 STANDAR DIMENSI MINIMAL IDEAL PRASARANA JALAN DI KAWASAN PERUMAHAN	43
TABEL III.3 STANDAR NILAI KOEFISIEN ALIRAN SALURAN DRAINASE DI KAWASAN PERUMAHAN	44
TABEL III.4 STANDAR PEMBANGUNAN PENGELOLAAN AIR LIMBAH SETEMPAT (ON SITE) DI KAWASAN PERUMAHAN	44
TABEL III.5 STANDAR PERENCANAAN FASILITAS PENDIDIKAN LISIBA	45
TABEL III.6 STANDAR PERENCANAAN FASILITAS KESEHATAN LISIBA	45
TABEL III.7 STANDAR PERENCANAAN FASILITAS PERBELANJAAN LISIBA.....	45
TABEL III.8 STANDAR PERENCANAAN FASILITAS PEMERINTAHAN LISIBA	46
TABEL IV.1 KEGIATAN TAPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK.....	56
TABEL IV.2 PRIVASI KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK.....	58
TABEL IV.3 ANALISIS SYARAT FISIK DAN LINGKUNGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK	58
TABEL IV.4 KEBUTUHAN RUANG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KECAMATAN BANYUMANIK.....	62
TABEL IV.5 ALTERNATIF LOKASI LAHAN PERUMAHAN BARU DI KECAMATAN BANYUMANIK.....	68

TABEL IV.6 PENENTUAN LOKASI LAHAN PERUMAHAN.....	68
TABEL IV.7 ANALISIS TAUTAN WILAYAH.....	71
TABEL IV.8 ANALISIS LINGKUNGAN	72
TABEL IV.9 ANALISIS TOPOGRAFI.....	73
TABEL IV.10 ANALISIS AKSESIBILITAS	74
TABEL IV.11 ANALISIS KEBISINGAN.....	75
TABEL IV.12 ANALISIS DRAINASE	76
TABEL IV.13 ANALISIS VEGETASI.....	77
TABEL IV.14 ANALISIS VIEW	78
TABEL IV.15 ANALISIS ARAH MATA ANGIN DAN LINTASAN MATAHARI	79
TABEL IV.16 PEMANGKU KEPENTINGAN YANG DAPAT TERLIBAT DALAM KEMITRAAN	80
TABEL IV.17 PERAN PEMANGKU KEPENTINGAN DALAM KEMITRAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH KOTA SEMARANG.....	85
TABEL V.1 RENCANA BIAYA PEMBANGUNAN PERUMAHAN.....	95
TABEL V.2 HARGA RUMAH KALIPEPE ASRI REGENCY	96
TABEL V.3 LABA YANG DIDAPAT DARI KENAIKAN HARGA JUAL TANAH UNTUK KAVELING TIPE A DAN B	97
TABEL V.4 TIMELINE PROGRAM KEGIATAN.....	99

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR I.1 POSISI PENELITIAN DALAM PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA	8
GAMBAR I.2 KERANGKA PIKIR	10
GAMBAR I.3 KOMPONEN ANALISIS DATA: MODEL ALIR	17
GAMBAR I.4 KERANGKA ANALISIS PENELITIAN	19
GAMBAR II.1 PERSENTASE UMLAH PENDUDUK KECAMATAN BANYUMANIK BERDASARKAN JENIS KELAMIN.....	20
GAMBAR II.2 JUMLAH PENDUDUK MISKIN USIA 18-60 TAHUN YANG BEKERJA DI KOTA SEMARANG	21
GAMBAR II.3 STATUS PENGUASAAN LAHAN PENDUDUK MISKIN DI KOTA SEMARANG	22
GAMBAR II.4 PERSENTASE RUMAH TANGGA MISKIN DI KOTA SEMARANG TAHUN 2012	22
GAMBAR II.5 KEPADATAN PENDUDUK DI KOTA SEMARANG TAHUN 2011	24
GAMBAR II.6 JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN BANYUMANIK BERDASARKAN MATA PENCAHARIAN TAHUN 2011	25
GAMBAR II.7 KEPADATAN PENDUDUK KECAMATAN BANYUMANIK PER KELURAHAN TAHUN 2011	26
GAMBAR III.1 KOMPONEN DAN PELAKU PERUMAHAN	36
GAMBAR III.2 POLA PERTUMBUHAN RIT MENUJU RS SEHAT-2 PADA KONDISI LAHAN DENGAN HARGA TINGGI, YANG MEMBENTUK ATURAN RUMAH DERET DENGAN UKURANM LEBAR MINIMAL LAHAN 6.00 M DENGAN LUAS LAHAN EFEKTIF 72 M2 DAN LUAS LAHAN IDEAL 200 M2.....	41
GAMBAR III.3 POLA PERTUMBUHAN RIT MENUJU RS SEHAT-2 PADA KONDISI LAHAN DENGAN HARGA RENDAH, YANG MEMBENTUK ATURAN RUMAH DERET DENGAN UKURANM LEBAR MINIMAL LAHAN 7.50 M DENGAN LUAS LAHAN EFEKTIF 72 M2 DAN LUAS LAHAN IDEAL 200 M2.....	41
GAMBAR III.4 POLA KEMITRAAN PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH INTI TUMBUH (RIT) BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA PEKALONGAN	51
GAMBAR IV.1 PERSENTASI PENGHASILAN KELUARGA DI KECAMATAN BANYUMANIK DENGAN STATUS HUNIAN SEWA.....	52
GAMBAR IV.2 PERSENTASE KEPUASAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK TERHADAP LUAS RUMAH TINGGAL	53
GAMBAR IV.3 KONDISI RUMAH SEWA DI KECAMATAN BANYUMANIK.....	54
GAMBAR IV.4 KONDISI FASILITAS UMUM DAN JALAN DI RUMAH SEWA DI KECEMATAN BANYUMANIK.....	55

GAMBAR IV.5 PERSENTASE KEINGINAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK BERPINDAH KE TEMPAT TINGGAL LAIN	56
GAMBAR IV.6 ANALISIS HUBUNGAN ANTAR AKTIFITAS	65
GAMBAR IV.7 ANALISIS ORGANISASI RUANG	65
GAMBAR IV.8 POLA KEMITRAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA SEMARANG	89
GAMBAR IV.9 MEKANISME PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA SEMARANG	91
GAMBAR V.1 KONSEP PERENCANAAN PERUMAHAN NEOTRADISIONAL.....	92
GAMBAR V.2 POLA JALAN GRID	93
GAMBAR V.3 KAVELING RUMAH MEWAH (1), MENENGAH (2), DAN SEDERHANA (3) DENGAN MEMENUHI KONSEP HUNIAN BERIMBANG.....	94
GAMBAR V.4 PESEBARAN RUANG TERBUKA HIJAU PADA SITEPLAN.....	95

DAFTAR PETA

No. Peta : 1. Peta Administrasi Kota Semarang	20
No. Peta : 2. Peta Administrasi Kecamatan Banyumanik	22
No. Peta : 3. Peta Lokasi Dan Tempat Tinggal Responden Di Kecamatan Banyumanik.....	53
No. Peta : 4. Peta Peruntukan Perumahan Dan Permukiman Di Kecamatan Banyumanik	67
No. Peta : 5. Peta Alternatif Lokasi Lahan Perumahan Baru Di Kecamatan Banyumanik.....	67
No. Peta : 6. Peta Kelerengan Pada Alternatif Lokasi Lahan Perumahan Baru Di Kecamatan Banyumanik	69
No. Peta : 7. Peta Hidrologi Pada Alternatif Lokasi Lahan Perumahan Baru Di Kecamatan Banyumanik	69
No. Peta : 8. Peta Rawan Bencana Pada Alternatif Lokasi Lahan Perumahan Baru Di Kecamatan Banyumanik.....	69
No. Peta : 9. Peta Jaringan Drainase Alam Pada Alternatif Lokasi Lahan Perumahan Baru Di Kecamatan Banyumanik.....	69
No. Peta : 10. Peta Rencana Pola Ruang Pada Alternatif Lokasi Lahan Perumahan Baru Di Kecamatan Banyumanik.....	69
No. Peta : 11. Peta Zonasi Kawasan Perumahan Baru Di Kecamatan Banyumanik	80
No. Peta : 12. Siteplan Perumahan Kalipepe Regency Di Kecamatan Banyumanik	93

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Form Kuesioner	106
Lampiran 2. Form Wawancara.....	112
Lampiran 3. Rekapitan Hasil Kuesioner	113
Lampiran 4. Biaya Pembangunan Perumahan	119
Lampiran 5. Penentuan Lokasi Lahan Perumahan.....	129
Lampiran 6. Rekapitulasi Hasil Wawancara.....	130
Lampiran 7. Tabel Kategorisasi dan Coding Tema Wawancara.....	139