



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN  
STRATEGI PENGADAAN TANAH BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK  
KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR PERENCANAAN**

**HANDAYANI HUTAPEA  
21040110120047**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
2014**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN  
STRATEGI PENGADAAN TANAH BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK  
KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR PERENCANAAN**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana**

**HANDAYANI HUTAPEA  
21040110120047**

**FAKULTAS TEKNIK  
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
2014**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Handayani Hutapea

NIM : 21040110120047

Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas : Teknik

Judul Proposal : **Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah 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 dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

### TIM PENGUJI

Pembimbing : **Ir. Djoko Suwandono, MDP**

(.....)

Penguji I : **Dr.-Ing. Asnawi, S.T.**

(.....)

Penguji II : **Ir. Nany Yuliasuti, MSP**

(.....)

Semarang, 29 September 2014  
Mengetahui,  
Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan  
Kota  
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



**Dr.-Ing. Asnawi, S.T**

NIP. 1970107241997021001

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir Perencanaan ini yang berjudul, "**Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah 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 : Handayani Hutapea

NIM : 21040110120047

Tanda Tangan :  .....

Tanggal : 23 September 2014

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

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

Nama : Handayani Hutapea  
NIM : 21040110120047  
Jurusan : Perencanaan Wilayah & Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demikian 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 Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik”**

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 : 23 September 2014

Yang menyatakan



Handayani Hutapea

**Kau bisa sampai tahap ini karena  
doa dan dukungan keluargamu**

*Terima kasih Papa dan Mama*

# **PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN STRATEGI PENGADAAN TANAH BAGI MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK KOTA SEMARANG**

## **ABSTRAK**

*Permasalahan yang cukup rumit untuk memenuhi keinginan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah layak huni adalah ketersediaan tanah. Tingginya intensitas pembangunan, jumlah penduduk yang terus meningkat dan tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat diperbaharui membuat keberadaan tanah semakin langka. Tentu saja hal ini membuat akses ke tanah semakin sulit, melonjaknya harga tanah serta spekulasi tanah berlomba – lomba memiliki tanah sehingga pemanfaatan tanah yang tidak teratur terutama di kawasan yang strategis. Tidak hanya itu, rumah yang disediakan di pasar juga kurang mampu memenuhi kebutuhan akan hunian. Pada saat ini jumlah rumah yang ada tidak sebanding dengan jumlah permintaan akan rumah. Untuk wilayah Jawa Tengah setiap tahunnya mengalami peningkatan sebesar 20.000 – 25.000 unit rumah tiap tahun. Diprediksi akan mengalami peningkatan sebesar 5% - 6% tiap tahunnya. Tentu saja hal ini membuat MBR semakin jauh dari rumah yang layak huni dan murah.*

*Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk membantu MBR terutama masyarakat yang bekerja dan bertempat tinggal di Kecamatan Banyumanik dapat mengakses rumah yang layak huni. Dengan keterbatasan MBR dilakukan upaya untuk mendapatkan tanah terlebih dahulu sehingga dapat dilakukan pembangunan rumah baru yang layak huni. Upaya tersebut dirangkum menjadi suatu strategi pengadaan tanah untuk MBR yang berbasis komunitas.*

*Penelitian ini menggunakan pendekatan metode survey, dimana penggunaan metode survey untuk mengkaji informasi di lapangan yang berhubungan dengan penelitian. Analisis data menggunakan metode mixed method yaitu perpaduan antara metode kualitatif dan metode kuantitatif. Metode kuantitatif digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah dan dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif. Untuk mencari sumber data akan dilakukan dengan cara penyebaran kuesioner dan observasi. Untuk pendekatan metode kualitatif digunakan untuk mengkaji kebutuhan ruang, fasilitas dan bagaimana desain tapak untuk perencanaan perumahan baru, mengkaji peluang dari instansi potensial terkait pengadaan tanah seperti program dari Kemenpera, BPN, pemerintah setempat dan instansi yang mendukung. Untuk pengumpulan data dilakukan penyebaran kuesioner, wawancara mendalam kepada informan dan telaah dokumen.*

*Hasil dari penelitian ini berupa penyusunan perencanaan pembangunan perumahan baru dan merumuskan strategi pengadaan tanah untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang murah dan layak huni bagi MBR membutuhkan waktu yang cukup lama. Hal ini dapat terjadi dikarenakan pengadaan tanah dilakukan MBR secara swadaya dan belum ada bantuan dari instansi atau pihak lain terkait pengadaan tanah. Rekomendasi diusulkan kepada Pemerintah untuk membuat kebijakan terkait ketersediaan tanah, mengajak investor untuk bekerja sama serta membantu MBR dalam menyediakan tanah terkait pengadaan rumah secara swadaya.*

**Keyword : Pembangunan Perumahan Baru, Pengadaan Tanah , Masyarakat Berpendahasilan Rendah**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan kasih-Nya kepada saya sehingga dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir Perencanaan dengan judul “Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang”. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. –Ing. Asnawi, S.T selaku ketua jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
2. Bapak Ir.DjokoSuwandono, MSP selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, masukan dan dukungan yang dalam penyelesaian tugasakhirperencanaan ini;
3. Bapak Dr.-Ing. Asnawi, S.T. selaku dosen penguji yang telah membimbing, memberikan masukan dan arahan dalam penyusunan tugas akhir perencanaan ini;
4. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP selaku dosen penguji yang telah membimbing, memberikan masukan dan arahan dalam penyusunan tugas akhir perencanaan ini;
5. Orang tua, adik dan keluarga saya yang selalu sabar memberikan dukungan, semangat dan doa; Sahabat saya Gio,Vea,Saras,Sonia,Vio,Puyol dan seseorang spesial Alec atas dukungan, bantuan dan motivasi yang diberikan ;
6. Teman-teman seperjuangan Planologi angkatan 2010 yang selalu berjuang bersama dalam segala kondisi, susah mau pun senang; Keluarga besar PMKFT Universitas Diponegoro yang selalu mendukung dalam doa dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tugas akhir ini, yang tidak dapat disebutkan satu per satu;

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini masih memiliki kekurangan dan diperlukan saran dan kritik yang bersifat membangun untuk menjadi koreksi demi mendapatkan hasil yang lebih baik lagi. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi kita khususnya mahasiswa/i jurusan Perencanaan wilayah dan Kota.

Semarang, Oktober 2014

Penyusun



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	ix
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	2
1.3. Tujuan dan Sasaran .....	3
1.3.1. Tujuan.....	3
1.3.2. Sasaran.....	3
1.4. Ruang Lingkup.....	4
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.4.2. Ruang Lingkup Materi .....	4
1.5. Manfaat Penelitian .....	5
1.6. Kerangka Penelitian .....	7
1.7. Metode Penelitian .....	8
1.7.1. Metode Penelitian.....	8
1.7.2. Teknik Pengumpulan Data .....	8
1.7.3. Teknik Sampling .....	11
1.7.4. Analisis Data .....	11
1.7.5 Kerangka Analisis .....	14
1.8. Sistematika Penulisan .....	15
<b>BAB II KAJIAN UMUM PERMASALAHAN PERENCANAAN</b> .....	<b>16</b>
2.1. Perda Kota Semarang .....	16
2.2. RDTRK Kota Semarang .....	17
2.3. Arah Struktur Tata Ruang .....	17
2.4. Arah Pemanfaatan Ruang.....	18
2.5. Tinjauan Umum Wilayah Kecamatan Banyumanik.....	19
2.6. Kependudukan Kecamatan Banyumanik .....	21
2.7. Kondisi Fisik Hunian MBR di Kecamatan Banyumanik .....	24
<b>BAB III KAJIAN LITERATUR</b> .....	<b>31</b>
3.1 Tanah.....	31
3.1.1 Hak – Hak Penguasaan Tanah .....	31
3.1.2 Pendaftaran Tanah .....	34
3.1.3 Peralihan Hak Atas Tanah.....	36
3.1.4 Teknik Pengadaan Tanah .....	38
3.1.4.1 Teknik Pengadaan Tanah oleh Pemerintah .....	38
3.1.4.2 Bank Tanah .....	43

3.1.4.3 Teknik Pengadaan Tanah di Negara Berkembang .....	45
3.1.5 Masalah Pengadaan Tanah .....	49
3.1.6 Peluang Pengadaan Tanah .....	51
3.2 LISIBA .....	56
3.3 Perumahan dan Permukiman .....	60
3.3.1 Rumah Inti Tumbuh .....	63
3.3.2 Perencanaan Kebutuhan Sarana dan Prasarana Lingkungan .....	66
3.4 Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	70
3.5 Pembentukan Koperasi Simpan Pinjam .....	72
3.6 <i>Best Practice</i> .....	75
<b>BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN PERENCANAAN .....</b>	<b>79</b>
4.1 Analisis Karakteristik MBR di Kec.Banyumanik .....	79
4.1.1 Analisis Karakteristik Ekonomi MBR di Kec.Banyumanik.....	79
4.1.2 Analisis Karakteristik Sosial MBR di Kec.Banyumanik.....	82
4.1.3 Kondisi Fisik Rumah MBR.....	85
4.1.4 Tingkat Kepuasan MBR di Kec.Banyumanik .....	88
4.1.4.1 Tingkat Kepuasan Terhadap Hubungan Sosial .....	88
4.1.4.2 Tingkat Kepuasan Terhadap Kondisi Fisik Rumah .....	90
4.1.4.3 Analisis Tingkat Kepuasan Terhadap Sarana Lingkungan Hunian .....	94
4.2 Analisis Kebutuhan Ruang.....	106
4.2.1 Analisis Karakteristik Aktivitas Pengguna .....	106
4.2.2 Analisis Hubungan Antar Aktivitas .....	107
4.2.3 Analisis Organisasi Ruang .....	111
4.3 Analisis Lokasi.....	112
4.4 Analisis Tapak Perencanaan Perumahan.....	118
4.5 Zoning Kawasan Pembangunan Perumahan .....	127
4.6 Analisis Teknik Pengadaan Tanah .....	128
4.7 Analisis Potensi dan Peluang dalam Pengadaan Tanah .....	130
4.8 Analisis Stakeholder .....	135
<b>BAB V KONSEP PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN STRATEGI PENGADAAN TANAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KECAMATAN BANYUMANIK .....</b>	<b>138</b>
5.1. Konsep Perencanaan : MBR Sebagai Agen Pengadaan Lahan.....	138
5.1.1 Pembentukan Komunitas <i>Cowboy</i> .....	138
5.1.2 Pembentukan Koperasi Simpan Pinjam.....	144
5.2 Strategi Pengadaan Tanah.....	142
5.3 Konsep Perencanaan Tapak .....	144
5.4 Rencana Pembiayaan .....	146
5.5 Timeline Kegiatan Perencanaan .....	153
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>154</b>
6.1. Kesimpulan .....	154
6.2 Rekomendasi.....	156

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1 : Kebutuhan Data .....	10
Tabel II.1 : Penggunaan Lahan di Kecamatan Banyumanik .....	20
Tabel II.2 : Kepadatan Penduduk di Kota Semarang .....	21
Tabel II.3 : Kondisi Fisik Hunian MBR.....	24
Tabel III.1: Luas Maksimum Kepemilikan Tanah .....	38
Tabel III.2 :Jenis Bank Tanah .....	45
Tabel III.3 <i>Land Acquisition Techniques</i> .....	47
Tabel III.4 Peta Akar Masalah Pertanahan.....	49
Tabel III.5 Lembaga Potensial dan Peran dalam Penyediaan Lahan .....	55
Tabel III.6 Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Kemiringan Lereng .....	60
Tabel III.7 Jenis Rumah .....	62
Tabel IV.1 Tingkat Kepuasan Masyarakat Terhadap Hubungan Sosial .....	88
Tabel IV.2 Tingkat Kepuasan Masyarakat Terhadap Kondisi Fisik Hunian .....	90
Tabel IV.3 Tingkat Kepuasan Masyarakat Terhadap Kondisi Kamar Tidur .....	93
Tabel IV.4 Diagram Tingkat Kepuasan Masyarakat Terhadap Fasilitas di Perumahan .....	103
Tabel IV.5 Analisis Aktivitas.....	106
Tabel IV.6 Kebutuhan Ruang.....	109
Tabel IV.7 Indikator Pemilihan Lokasi Permukiman .....	113
Tabel IV.8 Tabel Bobot Nilai.....	116
Tabel IV.9 Tabel Beban Skor Setiap Lokasi.....	116
Tabel IV.10 Analisis Tautan Wilayah.....	118
Tabel IV.11 Analisis Lingkungan .....	119
Tabel IV.12 Analisis Topografi .....	120
Tabel IV.13 Analisis Aksesibilitas .....	121
Tabel IV.14 Analisis Kebisingan .....	122
Tabel IV.15 Analisis Drainase .....	123
Tabel IV.16 Analisis Vegetasi .....	124
Tabel IV.17 Analisis View .....	125
Tabel IV.18 Analisis Arah Mata Angin dan Lintasan Matahari .....	126
Tabel IV.19 Analisis Teknik Pengadaan Tanah.....	128
Tabel IV.20 Pendekatan Biaya PPAT Melalui Notaris .....	130
Tabel IV.21 Analisis Potensi dan Peluang Pengadaan Tanah.....	133
Tabel V.1 Strategi Pengadaan Tanah .....	144
Tabel V.2 RAB Pembangunan Perumahan Baru .....	146
Tabel V.3 Harga Jual Perumahan Untuk Swasta .....	147
Tabel V.4 RAB Pengadaan Tanah .....	150
Tabel V.5 Keuntungan dari Rumah Tipe A dan B .....	151
Tabel V.6 Jangka Pembiayaan .....	151
Tabel V.7 Jangka Pembiayaan Untuk Tipe C .....	152
Tabel V.8 Timeline Kegiatan Perencanaan.....	153

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Penelitian .....	7
Gambar 1.2 Kerangka Analisis .....	14
Gambar 2.1 Diagram Prosentasi Penggunaan Area Lahan .....	20
Gambar 2.2 Kepadatan Penduduk Kota Semarang 2011 .....	21
Gambar 2.3 Piramida Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kelompok Umur .....	22
Gambar 2.4 Diagram Prosentasi Penduduk Menurut Mata Pencaharian .....	23
Gambar 2.5 Diagram Prosentasi Penduduk Menurut Pendidikan yang Ditamatkan.....	23
Gambar 3.1 Prosedur Pengadaan Tanah .....	42
Gambar 3.2 Konsep Bank Tanah .....	43
Gambar 3.3 Mekanisme Kegiatan Bank Tanah .....	44
Gambar 3.4 Skema Stakeholder Pengadaan Tanah.....	56
Gambar 3.5 Rumah Tidak Layak Huni .....	62
Gambar 3.6 Pola RIT Menuju RS.Sehat 2 dengan Kondisi Harga Lahan Tinggi .....	65
Gambar 3.7 Pola RIT menuju RS.Sehat 2 dengan Kondisi Harga Lahan Relatif .....	65
Gambar 3.8 Bagian – Bagian Jalan .....	68
Gambar 3.9 Penampang Drainase .....	69
Gambar 3.10 Lembaga dan Peran Kemitraan Pengadaan lahan RIT Pekalongan .....	76
Gambar 4.1 Sektor Pekerjaan MBR di Kec.Banyumanik .....	80
Gambar 4.2 Jenis Pekerja MBR di Kec.Banyumanik .....	80
Gambar 4.3 Jumlah Pendapatan MBR di Kec. Banyumanik .....	81
Gambar 4.4 Pendapatan Total MBR di Kec.Banyumanik .....	82
Gambar 4.5 Tingkat Pendidikan di Kec.Banyumanik.....	83
Gambar 4.6 MBR menurut Kelompok Umur.....	83
Gambar 4.7 Status MBR di Kec.Banyumanik .....	84
Gambar 4.8 Jumlah Penghuni di Kec.Banyumanik .....	84
Gambar 4.9 Kebutuhan Kamar Anak Berdasarkan Jumlah Penghuni .....	85
Gambar 4.10 Luas Rumah Tinggal MBR di Kec.Banyumanik.....	86
Gambar 4.11 Biaya Sewa MBR di Kec.Banyumanik .....	86
Gambar 4.12 Kondisi Hunian MBR di Kec.Banyumanik.....	87
Gambar 4.13 Latar Belakang MBR Memilih untuk Menyewa .....	87
Gambar 4.14 Kondisi Kamar Mandi/WC Masyarakat .....	93
Gambar 4.15 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Lokasi Hunian.....	95
Gambar 4.16 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Kemudahan Mengakses Angkutan .....	96
Gambar 4.17 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Jarak Hunian dengan Tempat Bekerja .....	96
Gambar 4.18 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Kondisi Jalan Pendukung .....	97
Gambar 4.19 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Lebar Jalan .....	98
Gambar 4.20 Kondisi Jalan Hunian MBR di Kec.Banyumanik.....	98
Gambar 4.21 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Ketersediaan Air Bersih .....	99
Gambar 4.22 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Ketersediaan Listrik.....	100
Gambar 4.23 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Drainase .....	100
Gambar 4.24 Kondisi Drainase di Kec.Banyumanik .....	101
Gambar 4.25 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Tingkat Keamanan .....	101
Gambar 4.26 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Kebersihan Lingkungan .....	102
Gambar 4.27 Tingkat Kepuasan MBR Terhadap Kebisingan Lingkungan.....	103
Gambar 4.28 Analisis Hubungan Antar Aktivitas.....	107
Gambar 4.29 Analisis Organisasi Ruang .....	111

Gambar 4.30 Stakeholder Pengadaan Tanah.....	135
Gambar 5.1 Konsep Pengadaan Tanah .....	140
Gambar 5.2 Akar Masalah Pertanahan.....	142
Gambar 5.3 Lokasi Pendukung Perumahan .....	149
Gambar 5.4 Suasana Lingkungan Pada Kawasan Perencanaan .....	150