



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ALTERNATIF LOKASI PERUMAHAN BAGI PENGEMBANG
UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI
SEKITAR KAWASAN INDUSTRI CANDI NGALIYAN**

TUGAS AKHIR

**ADIYANTI ANNISA ISTIKHOMAH
21040112120006**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
2016**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ALTERNATIF LOKASI PERUMAHAN BAGI PENGEMBANG
UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI
SEKITAR KAWASAN INDUSTRI CANDI NGALIYAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik

**ADIYANTI ANNISA ISTIKHOMAH
21040112120006**

**FAKULTAS TEKNIK
S1 PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
OKTOBER 2016**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : Adiyanti Annisa I.

NIM : 21040112120006

Tanda Tangan :



Tanggal : 26 September 2016

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

NAMA : Adiyanti Annisa Istikhomah
NIM : 21040112120006
Program Studi : S1 – Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Alternatif Lokasi Perumahan bagi Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan



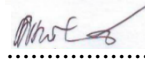
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr.-Ing Asnawi, ST

Penguji 1 : Dr. Fadjar Hari Mardiansjah, MT, MDP

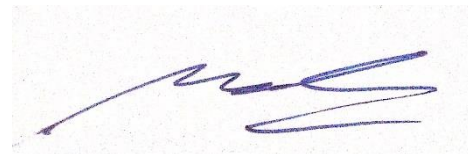
Penguji 2 : Dr. Sunarti, ST, MT

()
()
()

Semarang, 26 September 2016

Mengetahui,

Sekretaris Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah & Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



Mohammad Muktiali, S.E., M.Si., M.T.
NIP. 197111241998031002

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Adiyanti Annisa Istikhomah
NIM : 21040112120006
Program Studi : S1 (Sarjana)
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Skripsi

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 :

Alternatif Lokasi Perumahan bagi Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah
di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan

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 memublikasikan 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 : September 2016

Yang menyatakan



(Adiyanti Annisa Istikhomah)

“Percayalah akan tiba masanya air mata diubah menjadi tawa. Semua usahamu akan dijawab Tuhan tepat pada waktunya. Hal terpenting yang harus kamu percaya bahwa akan selalu ada harga seimbang yang akan Sang Khalik bayarkan sesuai dengan apa kamu lakukan. Tidak ada usaha yang sia-sia selama kamu berusaha. Lakukan upaya terbaik yang bisa kamu lakukan.”

*Tugas akhir ini ku persembahkan kepada keluarga tercinta
Ayahku Sukadi
Ibuku Siti Muryanti
Adikku Adiyanti Afifah Nuraini*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dan puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Alternatif Lokasi Perumahan bagi Pengembang untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan” dengan lancar. Ucapan terimakasih sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Dr. Hadi Wahyono, MA dan Ketua Program Studi S1 Ir. Agung Sugiri, MPSt.
2. Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan materi serta masukan selama proses penyusunan Tugas Akhir yaitu, Dr.-Ing. Asnawi, ST.
3. Dosen Penguji yang telah memberikan masukan untuk hasil yang lebih baik, Dr. Fadjar Hari Mardiansjah, MT, MDP dan Dr. Sunarti, ST, MT.
4. Ibu, Bapak, dan Adik yang telah memberikan dukungan baik dukungan material hingga dukungan moril.
5. Segenap teman-teman Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota angkatan 2012, terutama Rima, Fina, Pingkan, Tanaya, dan Widya, yang telah memberikan dukungan dan semangat yang luar biasa dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
6. Semua pihak yang telah membantu dalam menyusun Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Saya menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini tidak terlepas dari beberapa kesalahan yang tidak saya sengaja. Segala masukan, berupa saran dan kritik yang membangun akan saya terima dengan tangan terbuka demi kemajuan kita bersama. Semoga laporan ini berguna bagi saya selaku penyusun dan bagi pembaca dalam mengembangkan ilmu-ilmu perencanaan pada masa yang akan datang.

Semarang, 26 September 2016



Adiyanti Annisa Istikhomah

ABSTRAK

Kota Semarang yang merupakan kota utama di Provinsi Jawa Tengah tentunya mendapatkan tekanan akibat pertumbuhan penduduk yang meningkat sangat pesat. Munculnya pembangunan perumahan skala kecil yang dilakukan oleh pengembang mengakibatkan terjadinya urban sprawl, namun pembangunan inilah yang mengena di kalangan masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Keterjangkauan daya beli masyarakat tentang hunian dapat diatasi oleh pembangunan perumahan skala kecil. Pengembang hanya mementingkan keuntungan yang didapatkan semata dalam melakukan suatu pembangunan. Hal ini apabila terus dibiarkan akan menjadi masalah yang kompleks. Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan yang memiliki kawasan industri, sehingga dengan adanya urbanisasi akibat kawasan industri dan pertumbuhan penduduk yang pesat, maka dapat memicu meningkatnya kebutuhan hunian yang tinggi. Berdasarkan fenomena tersebut, maka diperlukan adanya suatu penataan lahan untuk meminimalisir dampak urban sprawl yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan skala kecil.

Tujuan dari penelitian ini ialah menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Adapun cara untuk mencapai tujuan yaitu menganalisis kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan., menganalisis prioritas kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan, menganalisis pemilihan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan, dan menentukan alternatif lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan. Research question dari penelitian yaitu "Dimanakah arahan lahan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di sekitar Kawasan Industri Candi Ngaliyan sebagai upaya mengatasi urban sprawl yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan skala kecil?". Metode yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah metode penelitian campuran. Metode pengumpulan data yang digunakan ialah pengumpulan data primer berupa observasi dan wawancara, serta pengumpulan data sekunder berupa telaah dokumen.

Hasil dari penelitian ini ialah kriteria-kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan yakni sesuai dengan tata ruang, harga lahan murah, dekat dengan tempat kerja, bebas bencana alam, dekat dengan jalan umum, terjangkau oleh transportasi, dekat dengan fasilitas, dan bukan lahan perbukitan. Prioritas yang pilih pengembang ialah sesuai dengan tata ruang, karena apabila perumahan tersebut dibangun pada kawasan yang tidak diperuntukan untuk kawasan permukiman, maka perumahan tersebut sulit mendapatkan perizinan dan subsidi pembangunan perumahan. Sehingga perumahan yang mereka bangun tidak akan terjual dan berdampak pada keberhasilan proyek. Terdapat tiga alternatif lokasi yang berpotensi untuk pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Kecamatan Ngaliyan merupakan kecamatan yang memiliki harga lahan tinggi, selain itu Kecamatan Ngaliyan merupakan BWK yang diperuntukan sebagai kawasan permukiman dengan kepadatan rendah. Hal ini menyebabkan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah tidak akan bisa dibangun pada Kecamatan Ngaliyan. Alternatif lokasi yang terpilih untuk pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah berada di sebelah barat Jalan Veteran, Desa Boja. Alternatif lokasi terpilih ini memenuhi seluruh kriteria yang mempengaruhi pengembang dalam memilih lokasi perumahan, kecuali pada kriteria terjangkau oleh transportasi.

Kata Kunci : lokasi, masyarakat berpenghasilan rendah, pengembang

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
HALAMAN PRIBADI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup.....	4
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
1.6 Posisi Penelitian.....	6
1.7 Kerangka Pikir.....	7
1.8 Metode Penelitian.....	9
1.8.1 Objek Penelitian.....	9
1.8.2 Teknik Pengumpulan Data.....	9
1.8.3 Informan Penelitian.....	10
1.8.4 Kebutuhan Data.....	11
1.8.5 Teknik Analisis.....	12
1.8.6 Jenis Analisis.....	14
1.8.7 Kerangka Analisis Penelitian.....	15
1.9 Sistematika Penulisan.....	17

BAB II	KONDISI PERUMAHAN DI SEKITAR KECAMATAN NGALIYAN.....	18
2.1	Tinjauan Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.....	18
2.2	Tinjauan Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal.....	18
2.3	Karakteristik Perkembangan Kota Semarang	20
2.4	Karakteristik Perkembangan Kecamatan Ngaliyan.....	22
2.5	Tinjauan Umum Kota Semarang.....	23
2.6	Tinjauan Umum Kecamatan Ngaliyan.....	28
2.7	Tinjauan Umum Kabupaten Kendal.....	31
2.8	Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kecamatan Ngaliyan.....	32
BAB	III KRITEIA-KRITEIA MEMILIH LOKASI PERUMAHAN DALAM LITERATUR.....	38
3.1	Perumahan	38
3.1.1	Pengertian Perumahan	38
3.2	Kriteria dalam Memilih Lokasi Perumahan	38
3.3	Persyaratan Dasar Perencanaan Lahan.....	40
3.3.1	Persyaratan Lokasi	40
3.3.2	Persyaratan Fisik	41
3.4	<i>Urban Sprawl</i>	41
3.4.1	Pengertian <i>Urban Sprawl</i>	42
3.4.2	Proses <i>Urban Sprawl</i>	42
3.4.3	Faktor-Faktor Penyebab <i>Urban Sprawl</i>	44
3.4.4	Dampak <i>Urban Sprawl</i>	47
3.4.5	<i>Compact City</i>	48
3.5	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	49
3.6	Kredit Yasa Griya atau Kredit Konstruksi (KYG)	50
3.7	Pengembang	51
3.8	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	52
3.8.1	Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah	52
3.9	Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengembang dalam Pemilihan Lokasi Perumahan di Kota Semarang Bagian Atas	52

BAB IV ANALISIS ALTERNATIF LOKASI PERUMAHAN BAGI PENGEMBANG UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI SEKITAR KAWASAN INDUSTRI NGALIYAN	54
4.1 Analisis Kriteria dalam Memilih Lokasi Perumahan	54
4.1.1 Sesuai dengan Tata Ruang	54
4.1.2 Harga Lahan Murah	56
4.1.3 Dekat dengan Tempat Kerja.....	56
4.1.4 Bebas Bencana Alam.....	57
4.1.5 Dekat dengan Jalan Umum	58
4.1.6 Terjangkau oleh Transportasi	59
4.1.7 Dekat dengan Fasilitas.....	59
4.1.8 Bukan Lahan Perbukitan	60
4.2 Analisis Prioritas Kriteria dalam Memilih Lokasi Perumahan	61
4.3 Analisis Pemilihan Alternatif Lokasi Perumahan	65
4.4 Analisis Alternatif Lokasi Perumahan	78
BAB V PENUTUP.....	84
5.1 Kesimpulan	84
5.2 Rekomendasi.....	85
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN.....	89

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Kebutuhan Data.....	11
Tabel II.1	: Prosentase Penyediaan Perumahan di Kota Semarang.....	28
Tabel III.1	: Perbandingan Fenomena <i>Urban Sprawl</i> dan Model <i>Compact City</i>	49
Tabel IV.1	: Prioritas Pengembang terhadap Kriteria dalam Memilih Lokasi Perumahan.....	61
Tabel IV.2	: Analisis Perbandingan Kriteria Pemilihan Lokasi berdasarkan Hasil Wawancara dengan Standar/Teori	62
Tabel IV.3	: Lokasi Pencarian Lahan.....	65
Tabel IV.4	: Peruntukkan pada Lokasi Pencarian Lahan.....	66
Tabel IV.5	: Lokasi Kawasan Industri dalam Radius Pencarian Lahan.....	72
Tabel IV.6	: Pemberian Skoring Lahan	81
Tabel IV.7	: Perhitungan Skoring dan Pembobotan terhadap Lokasi	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Peta Ruang Lingkup Wilayah.....	5
Gambar 1.2 : Posisi Penelitian dalam PWK dan Tim	7
Gambar 1.3 : Kerangka Pikir.....	8
Gambar 1.4 : Komponen Analisis Data : Model Alir.....	13
Gambar 1.5 : Kerangka Analisis Penelitian	16
Gambar 2.1 : Pola Perkembangan Kota Semarang	21
Gambar 2.2 : Peta Lokasi Perumahan di Kecamatan Ngaliyan.....	22
Gambar 2.3 : Pembangunan Perumahan Skala Kecil di Kecamatan Ngaliyan	23
Gambar 2.4 : Prosentase Penggunaan Area Tanah Kota Semarang Tahun 2014.....	24
Gambar 2.5 : Peta Tata Guna Lahan Kota Semarang.....	25
Gambar 2.6 : Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kelompok Umur Tahun 2014	26
Gambar 2.7 : Prosentase Penduduk Bekerja Menurut Mata Pencaharian Kota Semarang Tahun 2014.....	26
Gambar 2.8 : Jumlah Penduduk Miskin Usia 18-60 Tahun yang Bekerja	27
Gambar 2.9 : Status Lahan Penduduk Miskin Kota Semarang	28
Gambar 2.10: Prosentase Penggunaan Area Tanah Kecamatan Ngaliyan Tahun 2012	29
Gambar 2.11: Peta Tata Guna Lahan Kecamatan Ngaliyan.....	30
Gambar 2.12: Prosentase Penduduk Bekerja Menurut Mata Pencaharian Kecamatan Ngaliyan Tahun 2012	30
Gambar 2.13: Prosentase Penggunaan Area Tanah Kabupaten Kendal Tahun 2012.....	31
Gambar 2.14: Prosentase Penduduk Bekerja Menurut Mata Pencaharian Kabupaten Kendal Tahun 2011.....	32
Gambar 2.15: Diagram Jenis Pekerjaan di Kecamatan Ngaliyan.....	33
Gambar 2.16: Diagram Tingkat Pendapatan Kepala Keluarga di Kecamatan Ngaliyan.....	34
Gambar 2.17: Diagram Status Kepemilikan Hunian Tempat Tinggal ke Lokasi Tempat Kerja.....	35
Gambar 2.18: Diagram Alasan Utama dalam Menyewa/Mengontrak Unit Rumah.....	35
Gambar 2.19: Diagram Jarak Lokasi Tempat Kerja di Kecamatan Ngaliyan.....	36
Gambar 2.20: Diagram Rata-Rata Waktu Tempuh ke Lokasi Tempat Kerja	37
Gambar 2.21: Diagram Kepemilikan Aset di Kecamatan Ngaliyan	37
Gambar 3.1 : Perkembangan Konsentris.....	43
Gambar 3.2 : Perkembangan Memita.....	43

Gambar 3.3 : Perkembangan Lompat Katak	44
Gambar 4.1 : Peta Lokasi Pencarian Lahan	67
Gambar 4.2 : Peta Pola Ruang Lokasi Pencarian Lahan	68
Gambar 4.3 : Bagan Proses Penetapan Tiga Alternatif Lahan	70
Gambar 4.4 : Peta Tiga Alternatif Lokasi	71
Gambar 4.5 : Peta Lokasi Tempat Kerja	73
Gambar 4.6 : Peta Bebas Bencana Alam Pencarian Lahan	74
Gambar 4.7 : Peta Dekat dengan Jalan Umum Pencarian Lahan	76
Gambar 4.8 : Peta Terjangkau oleh Transportasi Pencarian Lahan	77
Gambar 4.9 : Peta Hirarki Sistem Pusat Permukiman.....	79
Gambar 4.10 : Peta Bukan Lahan Perbukitan Pencarian Lahan.....	80
Gambar 4.11 : Lokasi Terpilih Pembangunan Perumahan.....	83