



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PERUMAHAN
TERJANGKAU DI KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

**HAJAR ANNISA ABDURAHMAN
21040112130092**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PERUMAHAN
TERJANGKAU DI KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**HAJAR ANNISA ABDURAHMAN
21040112130092**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2017**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau di Kota Semarang**” ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Hajar Annisa Abdurahman

NIM : 21040112130092

Tanda Tangan :



Tanggal :

September 2017

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Hajar Annisa Abdurahman
NIM : 21040112130092
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau di Kota Semarang

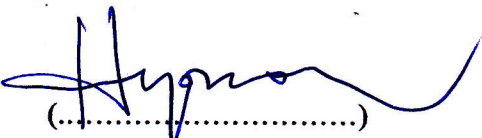
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI


Pembimbing : Dr. sc.agr. Iwan Rudiarto, S.T., M.Sc.


(.....)

Penguji I : Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA


(.....)

Penguji II : Dra. Bitta Pigawati, Dipl.GE, MT


(.....)

Semarang, 27 September 2017

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Hajar Annisa Abdurahman
NIM : 21040112130092
Departemen : Perencanaan Wilayah dan 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:

“Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau di 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 : 27 September 2017

Yang menyatakan



Hajar Annisa Abdurahman

HALAMAN PERSEMBAHAN

“.....dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap”
—Al Insyirah: 8

*“Allah will lift you up when you’re down. He’ll make you strong when you’re weak.
He’ll guide your path when you lose your way as long as you keep turning towards Him.”*
—Anonim

*“Man Shabara Zhafira.
Siapa yang bersabar akan beruntung”*

*“Man Saara Ala Darbi Washala.
Siapa yang berjalan di jalanNya akan sampai di tujuan”*

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

Bapakku, Harko Prasetiono

Ibuku, Dwi Kartini

Kakakku, Ramadhani Nurul Aisyah

Sahabat-sahabat tercinta

ABSTRAK

Kawasan perkotaan sangat identik dengan permasalahan penyediaan hunian, utamanya dalam penyediaan hunian terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Ironisnya, pasar perumahan justru didominasi oleh produk perumahan dengan harga sangat tinggi yang sangat jauh dari daya beli MBR. Salah satu yang mempengaruhi tingginya harga hunian di perkotaan yaitu harga lahan yang semakin tinggi akibat ketersediaannya yang semakin terbatas. Padahal kini sebagian besar penduduk dunia, termasuk Indonesia, bermukim di kawasan perkotaan sehingga kebutuhan akan hunian perkotaan akan semakin meningkat. Dan apabila kebutuhan tersebut tidak terakomodasi dengan baik, harga lahan dan tingkatan kebutuhan hunian perkotaan akan semakin tidak terkendali. Sementara kondisi ekonomi masyarakat perkotaan pun juga beragam. Salah satunya adalah MBR dengan tingkat kemampuan ekonomi yang tidak sebanding dengan harga hunian perkotaan yang banyak ditawarkan. Kota Semarang merupakan salah satu kota di Indonesia yang masih senantiasa berbenah untuk menjadi kota yang nyaman bagi penduduknya. Salah satu upaya Kota Semarang dalam meningkatkan kenyamanan bagi penduduknya adalah dengan menyediakan rumah layak huni dan terjangkau terutama bagi MBR. Maka dari itu timbul suatu pertanyaan penelitian “*Di mana lokasi yang potensial untuk dikembangkan sebagai perumahan terjangkau bagi MBR di Kota Semarang?*” Berdasarkan pertanyaan penelitian yang disebutkan di atas, tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini yaitu mengkaji lokasi yang potensial untuk dikembangkan menjadi perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Semarang. Data-data yang digunakan pada penelitian ini yaitu berupa data sekunder dan metode analisis yang digunakan yaitu metode analisis kuantitatif dengan teknik analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Pada penelitian ini, variabel-variabel yang dipertimbangkan antara lain berupa variabel aksesibilitas terhadap prasarana dan sarana penunjang perumahan, kemampuan fisik lahan untuk mendukung aktivitas perumahan, serta keterjangkauan harga lahan untuk pengembangan perumahan terjangkau. Selain ketiga variabel tersebut, hal lain yang menjadi pertimbangan yaitu faktor lahan terbangun dan kesesuaiannya terhadap Rencana Pemanfaatan Ruang wilayah setempat. Hasil dari analisis ini yaitu bahwa hanya sekitar 5,85% dari luas rencana peruntukkan permukiman Kota Semarang yang potensial untuk dikembangkan menjadi perumahan terjangkau. Lahan potensial tersebut terdistribusi di 12 kecamatan di Kota Semarang, 58 kelurahan, dengan lahan terluas berlokasi di Kelurahan Tugurejo Kecamatan Tugu dan Kelurahan Pesantren Kecamatan Mijen.

Kata kunci : Perumahan Terjangkau, MBR, Lokasi Perumahan

ABSTRACT

Urban area is very identic with housing problems, especially in providing housing for low-income people. Ironically, housing market is dominated by extremely high price housing products which are very far from purchasing power of low-income people. One of the factors that affects the high price of housing in urban area is land that gets higher significantly because of limited availability. Whereas, nowadays most of people, including Indonesians, settle in urban area, which then impact on increasing of housing demands in urban area. And when the demands are not well accommodated, the land price and the demands increasing of urban housing will become uncontrollable. Meanwhile, urban society economic conditions are diverse. One of the society is low-income people with economic level incomparable with high prices of urban housing that offered. Semarang City is one of the cities in Indonesia which is still improving to be more comfortable for its citizen. One of the way to achieve it, is by supplying adequate houses that is affordable for the poor. Hence, a research question is developed as, "Where are the location that potential for affordable urban housing development in Semarang City?". Based on the mentioned research question, an expected goal to achieve by this research is to study the potential locations to develop an urban housing that is affordable for the low-income people in Semarang City. The required data in this research are secondary data, and for the analyzing methods using quantitative method, Geographic Information System (GIS)-based spatial analysis. In this research, variables that take into account are accessibility to settlement supporting facilities, the land capability to support the settlement activities, and the affordable land price for affordable housing. Another contemplated variable aside are built land area and its compatibility with the area's utilization space plan. The analysis conducts that only around 5,85% from the proposed land area for urban settlement is potential to be developed as affordable urban housing. The potential land area is distributed in 12 sub-districts and 58 villages in Semarang City.

Kata kunci : Affordable housing, low-income people, housing location

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah *Subhana wa Ta'ala* atas segala berkah dan karuniaNya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Kajian Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau di Kota Semarang” dengan baik. Penyusun menyadari bahwa dalam proses penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak, ibu, dan kakak, yang selalu memberikan dukungan dan doa,
2. Dr. sc.agr. Iwan Rudiarto, ST., M.Sc., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam pengerjaan tugas akhir,
3. Dr. Ir. Hadi Wahyono, M.A. selaku dosen penguji I dan Dra. Bitta Pigawati, Dipl.GE., MT selaku dosen penguji II yang telah memberikan masukan atas pengerjaan tugas akhir ini sehingga menjadi lebih baik,
4. Sahabat-sahabat di perkuliahan, Tusiana Wismandani, Nisa Farida Amanatullah, M. Rifki Ananda, Wiwit Yulia Majasari, Sasa Wienuri, dan Silvia Nerisa Fortuna yang senantiasa memberikan bantuan dan motivasi,
5. Vita Fulla Mayliya, Zulfah Syahidah, dan Febrina Ayu Puspitasari, teman-teman yang selalu memberikan dukungan.
6. Para dosen dan karyawan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang senantiasa membantu demi kelancaran sidang,
7. Teman-teman satu dosen pembimbing, Khalid Adam dan Dony Pamungkas yang selalu memberikan bantuan.
8. Teman-teman planologi angkatan 2012 yang selama ini turut membantu,
9. Teman-teman Paduan Suara Mahasiswa Teknik Universitas Diponegoro yang selalu memberikan dukungan,
10. Semua pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam penyelesaian penyusunan tugas akhir ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan bagi kepentingan pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota

Semarang, September 2017

Penyusun

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS..... | v |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | vi |
| ABSTRAK | vii |
| ABSTRACT | viii |
| KATA PENGANTAR..... | ix |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 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..... | 4 |
| 1.4.1 Ruang Lingkup Materi..... | 4 |
| 1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah..... | 5 |
| 1.5 Posisi Penelitian | 6 |
| 1.6 Manfaat Penelitian | 7 |
| 1.7 Penelitian Sebelumnya..... | 7 |
| 1.8 Kerangka Pikir | 8 |
| 1.9 Metode Penelitian | 9 |
| 1.9.1 Metode Pengumpulan Data..... | 9 |
| 1.9.2 Metode Analisis Data..... | 11 |
| 1.10 Kerangka Analisis | 14 |
| 1.11 Sistematika Penulisan | 15 |

| | |
|---|----|
| BAB II KAJIAN LITERATUR LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PERUMAHAN TERJANGKAU | |
| 2.1 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) | 17 |
| 2.2 Perumahan Terjangkau | 18 |
| 2.3 Pengadaan Perumahan Terjangkau | 20 |
| 2.4 Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan | 21 |
| 2.5 Sintesa Literatur | 26 |
| BAB III GAMBARAN UMUM KOTA SEMARANG | |
| 3.1 Letak Geografis Kota Semarang | 27 |
| 3.2 Kondisi Fisik Kota Semarang | 28 |
| 3.3 Sarana di Kota Semarang | 31 |
| 3.4 Harga Lahan di Kota Semarang | 33 |
| 3.5 Tinjauan Rencana Pola Ruang Kota Semarang..... | 34 |
| BAB IV ANALISIS LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN PERUMAHAN TERJANGKAU DI KOTA SEMARANG | |
| 4.1 Aksesibilitas | 36 |
| 4.1.1 Analisis Keterjangkauan terhadap Jalan Umum | 36 |
| 4.1.2 Analisis Keterjangkauan terhadap Sarana | 37 |
| 4.1.3 Analisis Aksesibilitas Kota Semarang | 41 |
| 4.2 Kemampuan Fisik | 43 |
| 4.2.1 Analisis Kelerengan..... | 43 |
| 4.2.2 Analisis Kerawanan Bencana | 45 |
| 4.2.3 Analisis Kemampuan Fisik Lahan Kota Semarang | 49 |
| 4.3 Analisis Keterjangkauan Harga Lahan..... | 51 |
| 4.4 Analisis Lokasi Potensial untuk Pengembangan Perumahan Terjangkau di Kota Semarang..... | 54 |
| 4.5 Kesesuaian terhadap Rencana Pola Ruang Kota Semarang..... | 60 |
| BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI | |
| 5.1 Kesimpulan | 67 |
| 5.2 Rekomendasi..... | 67 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| | | |
|--------------------|--|----|
| Tabel I.1 | Penelitian Sebelumnya..... | 7 |
| Tabel I.2 | Kebutuhan Data..... | 10 |
| Tabel II.1 | Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi..... | 18 |
| Tabel II.2 | Batasan Harga Jual Rumah Sederhana Tapak Paling Tinggi untuk Tahun 2016-2018 | 19 |
| Tabel II.3 | Urutan Prioritas <i>Stakeholder</i> dalam Memilih Perumahan..... | 22 |
| Tabel II.2 | Sintesa Literatur | 26 |
| Tabel IV.1 | Klasifikasi Jangkauan Jalan Umum | 36 |
| Tabel IV.2 | Klasifikasi Jangkauan Sarana Kesehatan | 39 |
| Tabel IV.3 | Klasifikasi Jangkauan SD | 40 |
| Tabel IV.4 | Klasifikasi Jangkauan SMP..... | 41 |
| Tabel IV.5 | Klasifikasi Skoring Aksesibilitas | 43 |
| Tabel IV.6 | Klasifikasi Kelerengan..... | 45 |
| Tabel IV.7 | Klasifikasi Kerawanan Banjir | 46 |
| Tabel IV.8 | Klasifikasi Kerawanan Gerakan Tanah..... | 47 |
| Tabel IV.9 | Klasifikasi Kerawanan Penurunan Muka Tanah..... | 50 |
| Tabel IV.10 | Klasifikasi Skoring Kemampuan Fisik Lahan | 52 |
| Tabel IV.11 | Klasifikasi Harga Lahan..... | 52 |
| Tabel IV.12 | <i>Weighted Overlay</i> | 54 |
| Tabel IV.13 | Klasifikasi Tingkat Potensi | 56 |
| Tabel IV.14 | Luasan Lahan Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau Kota Semarang Menurut Kelurahan | 59 |
| Tabel IV.15 | Luasan Lahan yang Sesuai terhadap RPL Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 Menurut Kelurahan | 63 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|--------------------|--|----|
| Gambar 1.1. | Peta Administrasi Kota Semarang..... | 5 |
| Gambar 1.2. | Posisi Penelitian..... | 6 |
| Gambar 1.3. | Kerangka Pikir..... | 8 |
| Gambar 1.4 | Kerangka Analisis | 14 |
| Gambar 1.5 | Gambaran Proses Analisis | 15 |
| Gambar 2.1 | Diagram Sistem Pengadaan Perumahan Kota Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah oleh Pemerintah | 20 |
| Gambar 2.2 | Konsep Faktor Pengembangan Perumahan Terjangkau | 21 |
| Gambar 3.1 | Peta Kota Semarang | 27 |
| Gambar 3.2 | Peta Kelerengan Kota Semarang | 28 |
| Gambar 3.3 | Peta Banjir Kota Semarang..... | 29 |
| Gambar 3.4 | Peta Penurunan Muka Tanah Kota Semarang | 30 |
| Gambar 3.5 | Peta Gerakan Tanah Kota Semarang | 31 |
| Gambar 3.6 | Peta Sebaran Lokasi SD di Kota Semarang..... | 32 |
| Gambar 3.7 | Peta Sebaran Lokasi SMP di Kota Semarang..... | 32 |
| Gambar 3.8 | Peta Sebaran Lokasi Puskesmas dan Rumah Sakit di Kota Semarang..... | 33 |
| Gambar 3.9 | Peta Zona Nilai Tanah Kota Semarang | 34 |
| Gambar 3.10 | Peta Rencana Pola Ruang Kota Semarang Tahun 2011-2031 | 35 |
| Gambar 4.1 | Peta Jangkauan Jalan Umum Kota Semarang | 37 |
| Gambar 4.2 | Peta Jangkauan Sarana Kesehatan Kota Semarang | 38 |
| Gambar 4.3 | Peta Jangkauan SD di Kota Semarang | 40 |
| Gambar 4.4 | Peta Jangkauan SMP di Kota Semarang..... | 41 |
| Gambar 4.5 | Peta Analisis Aksesibilitas Kota Semarang..... | 42 |

| | | |
|--------------------|--|----|
| Gambar 4.6 | Tipologi Analisis Aksesibilitas..... | 43 |
| Gambar 4.7 | Peta Klasifikasi Kelerengan Kota Semarang..... | 44 |
| Gambar 4.8 | Peta Klasifikasi Kerawanan Banjir Kota Semarang | 46 |
| Gambar 4.9 | Peta Klasifikasi Kerawanan Gerakan Tanah Kota Semarang..... | 48 |
| Gambar 4.10 | Peta Klasifikasi Kerawanan Penurunan Muka Tanah Kota Semarang..... | 49 |
| Gambar 4.11 | Tipologi Analisis Kemampuan Fisik Lahan..... | 50 |
| Gambar 4.12 | Peta Analisis Kemampuan Fisik Lahan Kota Semarang | 51 |
| Gambar 4.13 | Peta Reklasifikasi Harga Lahan Kota Semarang | 53 |
| Gambar 4.14 | Peta <i>Weighted Overlay</i> | 55 |
| Gambar 4.15 | Peta Tutupan Lahan Kota Semarang Tahun 2016 | 56 |
| Gambar 4.16 | Tipologi Analisis Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau | 57 |
| Gambar 4.17 | Peta Analisis Sebaran Lokasi Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau Kota Semarang | 58 |
| Gambar 4.18 | Presentase Luas Lahan Potensial Menurut Kecamatan | 59 |
| Gambar 4.19 | Peta Rencana Pemanfaatan Permukiman Berdasarkan Peta Rencana Pola Ruang Kota Semarang Tahun 2011 – 2031..... | 62 |
| Gambar 4.20 | Presentase Luas Lahan Potensial yang Sesuai terhadap Rencana Pola Ruang Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 Menurut Kecamatan | 62 |
| Gambar 4.21 | Peta Kesesuaian Lahan Potensial Pengembangan Perumahan Terjangkau terhadap Rencana Pemanfaatan Ruang Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 | 66 |