



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**KARAKTERISTIK PERMUKIMAN DAN FAKTOR PENYEBAB  
KEKUMUHAN RUSUN BANDARHARJO**

**TUGAS AKHIR**

**SAFIRA CHAIRUNISYA OCTAVIA  
21040112110063**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
DESEMBER 2016**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**KARAKTERISTIK PERMUKIMAN DAN FAKTOR PENYEBAB  
KEKUMUHAN RUSUN BANDARHARJO**

**TUGAS AKHIR**

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

**SAFIRA CHAIRUNISYA OCTAVIA  
21040112110063**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
DESEMBER 2016**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, "**Karakteristik Permukiman dan Faktor Penyebab Kekumuhan Rusun Bandarharjo**" ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Safira Chairunisya Octavia

NIM : 21040112110063

Tanda Tangan : 

Tanggal : 07 Desember 2016

## HALAMAN PENGESAHAN

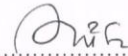
Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Safira Chairunisya Octavia  
NIM : 21040112110063  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Judul Tugas Akhir : **Karakteristik Permukiman dan Faktor Penyebab  
Kekumuhan Rusun Bandarharjo**

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 : **Dra. Bitta Pigawati, Dipl. GE., MT**  
NIP. 196002171987032001

(..........)

Penguji 1 : **Dr. Ir. Nany Yuliasuti, MSP**  
NIP. 195407171982032001

(..........)

Penguji 2 : **Ir. Artiningsih, M. Si**  
NIP. 196905051995122001

(..........)

Semarang, 07 Desember 2016

Mengetahui,  
Ketua Program Studi S1  
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



**Ir. Agung Sugiri, MPSt.**  
NIP. 196204031993031003

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

---

---

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

Nama : Safira Chairunisya Octavia  
NIM : 21040112110063  
Departemen : 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:

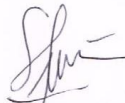
**“Karakteristik Permukiman dan Faktor Penyebab Kekumuhan Rusun Bandarharjo”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengolah 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 : 07 Desember 2016

Yang Menyatakan



Safira Chairunisya Octavia

**“Hai orang-orang yang beriman, Jadikanlah sabar dan shalatmu Sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar”**

**- Al Baqarah, 153 -**

“Belajar dan bekerja dengan giat, serta tidak lupa bersyukur, tentu akan memberikan hasil yang baik”

**Tugas Akhir ini kupersembahkan untuk :**

**Papah dan mamaku Tersayang dan Paling Luar Biasa**

**Kakaku, Naufal Ahmad Ramadhan**

**Adikku, Daffa Alfathir Nadesta**

**Teman – teman JPWK UNDIP**

# KARAKTERISTIK PERMUKIMAN DAN FAKTOR PENYEBAB KEKUMUHAN RUSUN BANDARHARJO

## *Abstrak*

*Kota Semarang merupakan ibu kota dari Jawa Tengah, hal ini memberikan pengaruh bagi arus perkembangan yang begitu pesat. Pengaruh ini juga berdampak pada pertumbuhan ekonomi yang menyebabkan bermunculan lapangan pekerjaan baru, maka masyarakat sekitar kota memilih untuk melakukan urbanisasi mendekati lapangan pekerjaan. Akibat dari laju urbanisasi yang tidak terkontrol menyebabkan ledakan penduduk semakin memadati kawasan perkotaan sehingga menyebabkan terjadinya ekspansi (perluasan perkotaan pada kawasan pinggiran akibat pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk yang tidak dapat dihindari). Sehingga perkembangan yang sangat pesat juga tidak terlepas dari permasalahan permukiman. Permukiman kumuh di Kelurahan Bandarharjo biasanya dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu mengakses perumahan layak. Ketidakmampuan masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses permukiman layak tersebut, menjadikan mereka memilih untuk bermukim pada kawasan kumuh dengan sarana dan prasarana kurang memadai. Program peremajaan telah dilakukan dari tahun 1992 hingga 1999 dengan pembangunan Rusun Bandarharjo serta sarana dan prasarana penunjang. Selama hampir puluhan tahun masyarakat menempati hunian baru, namun kondisi masyarakat yang dilaksanakan peremajaan belum diketahui dengan jelas. Melainkan saat ini memberikan permasalahan baru yaitu kekumuhan vertikal.*

*Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui karakteristik permukiman dan faktor penyebab kekumuhan Rusun Bandarharjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu mix method atau metode pendekatan campuran, yaitu kombinasi antara metode kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif digunakan dengan analisis skoring dan analisis diskriminan. Sedangkan metode kualitatif digunakan sebagai pelengkap dan data pendukung dalam verifikasi data. Data – data yang digunakan diperoleh dari kuesioner, wawancara, dan observasi.*

*Temuan studi yang diperoleh dari hasil analisis adalah karakteristik permukiman pada ketiga blok Rusun Bandarharjo (Blok A, Blok Tengah dan Blok B) tergolong pada kumuh sedang. Blok A dengan skor (1,84) memiliki tingkatan kumuh paling tinggi dibandingkan dengan blok lainnya, lalu disusul oleh Blok B dengan skor (2,00) dan terakhir tingkat kekumuhan terendah pada Blok Tengah dengan skor (2,07). Pada ketiga blok memiliki kesamaan faktor penyebab kekumuhan yaitu disebabkan oleh variabel perawatan rusun oleh pihak pengelola, perekonomian yang rendah dan kurang tersediannya tempat berinteraksi. Dari hasil analisis tersebut, maka dapat direkomendasikan mengintensifkan pengawasan rutin dan berkala setiap bulan antara pengelola dengan penghuni terhadap sarana dan prasarana serta utilitas rusun Bandarharjo, penyediaan ruang terbuka (taman atau lapangan) serta mengadakan pembinaan dan pemberdayaan.*

***Kata Kunci : Karakteristik, Faktor, Permukiman Kumuh,***

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas limpahan karunia serta rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “**Karakteristik Permukiman Dan Faktor Penyebab Kekumuhan Rusun Bandarharjo**” dengan baik dan lancar.

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

1. Allah SWT atas segala rahmat dan karunia yang telah dilimpahkan kepada saya,
2. Dr. Ir. Hadi Wahyono, M.A selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota atas segala kemudahan dan bantuan selama penulis menjalankan kuliah di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro
3. Ir. Agung Sugiri, MPSt selaku Ketua Prodi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota atas segala kemudahan dan bantuan selama penulis menjalankan kuliah di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
4. Dra. Bitta Pigawati, Dipl. GE., MT selaku dosen pembimbing, atas segala bimbingan saran, gagasan, waktu, tenaga dan nasihat untuk penulis selama penyusunan tugas akhir.
5. Dr. Ir. Nany Yuliasuti, MSP selaku dosen penguji I yang telah memberikan masukan, saran dan bimbingannya kepada penulis dalam penyusunan tugas akhir.
6. Ir. Artiningsih, M. Si selaku dosen penguji II yang telah memberikan masukan, saran dan bimbingannya kepada penulis dalam penyusunan tugas akhir.
7. Kedua orang tua yang senantiasa memberikan doa, motivasi, dan semangat untuk menyelesaikan tugas akhir ini,
8. Teman – teman Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Angkatan 2012 atas kebersamaan dan semangatnya.

Semarang, 07 Desember 2016

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PUBLIKASI</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	4
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	4
1.3.2 Sasaran Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.5.1 Ruang Lingkup Materi .....	4
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah .....	5
1.6 Definisi Operasional .....	8
1.7 Posisi Penelitian .....	9
1.8 Metode Penelitian .....	9
1.8.1 Metode Pengumpulan Data .....	10
1.8.2 Metode Analisis Data .....	16
1.8.3 Kerangka Analisis Data .....	22
1.9 Kerangka Pikir Penelitian .....	23
1.10 Keaslian Penelitian .....	24
1.11 Sistematika Penulisan .....	25

<b>BAB II PERMUKIMAN KUMUH PADA RUMAH SUSUN .....</b>	<b>27</b>
2.1 Permukiman .....	27
2.1.1 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan menurut SNI 03-1733-2004 .....	29
2.2 Permukiman Kumuh .....	30
2.2.1 Pengertian Permukiman Kumuh .....	30
2.2.2 Karakteristik Permukiman Kumuh .....	31
2.2.3 Faktor Penyebab Permukiman Kumuh .....	35
2.3 Penanganan Permukiman Kumuh.....	36
2.4 Peremajaan Permukiman Kumuh.....	37
2.5 Rumah Susun.....	39
2.5.1 Pengertian Rumah Susun .....	39
2.5.2 Faktor Penyebab Kekumuhan Rumah Susun.....	39
2.5.3 Tujuan Pembangunan Rumah Susun .....	42
2.5.4 Pemeliharaan, Perbaikan dan Pengelolaan Rumah Susun.....	42
2.5 Sintesa Literatur.....	44
<b>BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN RUSUN BANDARHARJO.....</b>	<b>50</b>
3.1 Letak Administratif Kelurahan Bandarharjo .....	50
3.2 Karakteristik Fisik Alamiah Kelurahan Bandarharjo .....	52
3.3 Kondisi Umum Rusun Bandarharjo .....	53
3.3.1 Fisik Lingkungan .....	55
3.3.2 Perekonomian .....	61
3.3.3 Sosial.....	62
3.3.4 Pengelolaan Rusun Bandarharjo .....	65
<b>BAB IV ANALISIS KARAKTERISTIK PERMUKIMAN DAN FAKTOR PENYEBAB KEKUMUHAN RUSUN BANDARHARJO .....</b>	<b>69</b>
4.1 Karakteristik Fisik Lingkungan Rusun Bandarharjo .....	69
4.2 Karakteristik Ekonomi Masyarakat Rusun Bandarharjo.....	81
4.3 Karakteristik Sosial Masyarakat Rusun Bandarharjo .....	85
4.4 Analisis Peran Pengelola dalam Menjaga Kualitas Lingkungan Rusun Bandarharjo.....	93
4.5 Analisis Karakteristik Permukiman dan Faktor Penyebab Kekumuhan Rusun Bandarharjo .....	97
4.6 Temuan Penelitian.....	101

<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>109</b>
5.1 Kesimpulan.....	109
5.2 Rekomendasi.....	110
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>111</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>112</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	: Pembagian Jumlah Responden Tiap Blok .....	12
Tabel I.2	: Kebutuhan Data .....	13
Tabel I.3	: Rentang Skor Tingkat Kekumuhan Kawasan .....	18
Tabel I.4	: Kriteria Penilaian Karakteristik Rusun Bandarharjo Terhadap Kekumuhan Kawasan.....	18
Tabel I.5	: Jenis Variabel Penelitian .....	20
Tabel I.6	: Keaslian Penelitian .....	24
Tabel II.1	: Kebutuhan rumah susun berdasarkan kepadatan penduduk .....	30
Tabel II.2	: Penilaian Pemukiman Kumuh Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat .....	34
Tabel II.3	: Sintesa Literatur.....	45
Tabel IV.1	: Hasil Skoring Variabel Kondisi Fisik Lingkungan Rusun Bandarharjo.....	80
Tabel IV.2	: Hasil Skoring Variabel Kondisi Perekonomian Masyarakat Rusun Bandarharjo .....	84
Tabel IV.3	: Hasil Skoring Variabel Kondisi Sosial Masyarakat Rusun Bandarharjo.....	92
Tabel IV.4	: Hasil Skoring Variabel Kondisi Peran Pengelola dalam Menjaga Kualitas Lingkungan Rusun Bandarharjo .....	96
Tabel IV.5	: Klasifikasi Karakteristik Permukiman Rusun Bandarharjo.....	98
Tabel IV.6	: Hasil Skoring Tingkat Kekumuhan pada Setiap Blok Rusun Bandarharjo.....	99
Tabel IV.7	: Hasil Skoring Variabel Kondisi Fisik Lingkungan Rusun Bandarharjo.....	101
Tabel IV.8	: Analysis Case Processing Summary.....	102
Tabel IV.9	: Tests of Equality of Group Means .....	103
Tabel IV.10	: Variables Entered/Removed a,b,c,d.....	104
Tabel IV.11	: Wilks' Lambda .....	104
Tabel IV.12	: Casewise Statistics .....	105
Tabel IV.13	: Classification Results b,c .....	107

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Peta Ruang Lingkup Wilayah Kelurahan Bandarharjo.....	6
Gambar 1.2 : Peta Ruang Lingkup Wilayah Rusun Bandarharjo.....	7
Gambar 1.3 : Posisi Penelitian .....	9
Gambar 1.4 : Kerangka Analisis.....	18
Gambar 1.5 : Kerangka Pikir .....	23
Gambar 3.1 : Peta Administrasi Makro Kelurahan Bandarharjo .....	50
Gambar 3.2 : Peta Administrasi RW Kelurahan Bandarharjo .....	51
Gambar 3.3 : Peta Administrasi Rusun Bandarharjo.....	53
Gambar 3.4 : Kondisi Bangunan Blok A Rusun Bandarharjo .....	55
Gambar 3.5 : Kondisi Bangunan Blok Tengah Rusun Bandarharjo.....	55
Gambar 3.6 : Kondisi Bangunan Blok B Rusun Bandarharjo .....	55
Gambar 3.7 : Frekuensi Kepuasan penghuni terhadap Rusun Bandarharjo .....	56
Gambar 3.8 : Ruang Bagian Bersama (Pintu Masuk) Blok A Rusun Bandarharjo.....	56
Gambar 3.9 : Ruang Bagian Bersama (Pintu Masuk) Blok Tengah Rusun Bandarharjo .....	56
Gambar 3.10: Ruang Bagian Bersama (Koridor) Blok B Rusun Bandarharjo .....	56
Gambar 3.11: Rumah Pintar di RW XII Rusun Bandarharjo .....	57
Gambar 3.12: Taman Kanak-kanak di RW XII Rusun Bandarharjo.....	57
Gambar 3.13: SMP di RW XII Rusun Bandarharjo .....	57
Gambar 3.14: SD di RW XII Rusun Bandarharjo.....	57
Gambar 3.15: Posyandu di RW XII Rusun Bandarharjo .....	58
Gambar 3.16: Mushola pada Setiap Blok Rusun Bandarharjo .....	58
Gambar 3.17: Tempat Parkir Blok A Rusun Bandarharjo .....	58
Gambar 3.18: Tempat Parkir Blok Tengah Rusun Bandarharjo .....	58
Gambar 3.19: Tempat Parkir Blok B Rusun Bandarharjo.....	59
Gambar 3.20: Jalan Lingkungan di RW XII Rusun Bandarharjo .....	59
Gambar 3.21: Ruang Terbuka Hijau (Taman) Blok B Rusun .....	60
Gambar 3.22: Kondisi Drainase Rusun Bandarharjo.....	60
Gambar 3.23: Gerobak Pengangkut Sampah danTempat Pembuangan Sampah pada Setiap Blok Rusun Bandarharjo.....	61
Gambar 3.24: Sumber Air Bersih Blok dan IPAL Komunal Blok B Rusun Bandarharjo .....	61
Gambar 3.25: Jenis Mata Pencaharian Masyarakat Rusun Bandarharjo .....	62
Gambar 3.26: Tempat Asal Masyarakat Rusun Bandarharjo .....	63
Gambar 3.27: Jumlah Penduduk Rusun Bandarharjo.....	63
Gambar 3.28: Frekuensi Kehadiran Kegiatan Sosial Masyarakat Rusun Bandarharjo .....	64

Gambar 3.29: Frekuensi Kehadiran Kerja Bakti Masyarakat Rusun Bandarharjo .....	64
Gambar 3.30: Kegiatan Sore Hari Masyarakat Rusun Bandarharjo.....	65
Gambar 3.31: Peta Persebaran Sarana Rusun Bandarharjo.....	68
Gambar 4.1 : Fungsi Hunian Rusun .....	70
Gambar 4.2 : Fungsi Hunian Campuran Blok A Rusun Bandarharjo.....	70
Gambar 4.3 : Fungsi Hunian Campuran Blok Tengah Rusun Bandarharjo .....	70
Gambar 4.4 : Fungsi Hunian Campuran Blok B Rusun Bandarharjo.....	71
Gambar 4.5 : Luas Per Unit Rusun.....	71
Gambar 4.6 : Ruang Utama Satuan Hunian Rusun.....	72
Gambar 4.7 : Ruang Hunian Blok A Rusun Bandarharjo.....	72
Gambar 4.8 : Jalan Lingkungan Blok A Rusun Bandarharjo .....	73
Gambar 4.9 : Jalan Lingkungan Blok Tengah Rusun Bandarharjo.....	73
Gambar 4.10 : Jalan Lingkungan Blok B Rusun Bandarharjo.....	74
Gambar 4.11 : Kondisi Drainase Rusun.....	74
Gambar 4.12 : Sistem Persampahan Rusun.....	75
Gambar 4.13 : Sumber Air Bersih Rusun.....	76
Gambar 4.14 : Kondisi Air Bersih Rusun .....	76
Gambar 4.15 : Ketersediaan Lahan Parkir Rusun .....	77
Gambar 4.16 : Penyalahgunaan Lahan Parkir Rusun Blok A .....	77
Gambar 4.17 : Lokasi Tempat Kerja Masyarakat Rusun.....	78
Gambar 4.18 : Lokasi Sarana Perdagangan Rusun .....	78
Gambar 4.19 : Lokasi Sarana Pendidikan Rusun.....	79
Gambar 4.20 : Lokasi Sarana Kesehatan Rusun.....	79
Gambar 4.21 : Penghasilan Rata-rata Masyarakat Rusun.....	81
Gambar 4.22 : Tingkat Pengeluaran Masyarakat Rusun.....	82
Gambar 4.23 : Peluang Usaha Masyarakat Rusun.....	83
Gambar 4.24 : Frekuensi Kerja Bakti Masyarakat Rusun.....	85
Gambar 4.25 : Tingkat Kesehatan Masyarakat Rusun.....	86
Gambar 4.26 : Kondisi Hubungan antar Penghuni Rusun .....	87
Gambar 4.27 : Frekuensi Interaksi antar Penghuni Rusun .....	87
Gambar 4.28 : Tempat Interaksi antar Penghuni Rusun .....	88
Gambar 4.29 : Jumlah Penghuni Per Unit Rusun.....	89
Gambar 4.30 : Lama Tinggal Masyarakat Rusun .....	89
Gambar 4.31 : Bersikap Acuh dalam Menjemur Pakaian.....	90
Gambar 4.32 : Frekuensi Terjadinya Kriminalitas Rusun.....	90
Gambar 4.33 : Tingkat Pendidikan Masyarakat Rusun.....	91

Gambar 4.34 : Frekuensi pengelola terhadap ( perawatan, pembinaan dan administrasi) Rusun.....	93
Gambar 4.35 : Peraturan Penghuni di Setiap Blok Rusun.....	93
Gambar 4.36 : Kondisi Setiap Aspek pada Setiap Blok Rusun Bandarharjo .....	97
Gambar 4.37 : Karakteristik Permukiman Rusun Bandarharjo .....	100
Gambar 4.38 : Faktor Penyebab Kekumuhan Pada Setiap Blok Rusun Blok Rusun Bandarharjo .....	108
Gambar 4.39 : Temuan Penelitian .....	76

## DAFTAR LAMPIRAN

Form Kuesioner.....	113
Form Wawancara.....	114
Form Observasi.....	115
Rekapitulasi Kuesioner .....	116
Rekapitulasi Wawancara .....	117
Rekapitulasi Observasi .....	118
Rekapitulasi Skoring .....	119
Rekapitulasi SPSS (Analisis Diskriminan) .....	120
Lembar Asistensi.....	121
Berita Acara Sidang Pembahasan.....	122
Berita Acara Sidang Akhir .....	123