



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PENGARUH KONDISI PERUMAHAN TERHADAP KEPUASAN  
PENGHUNI DI PERUMAHAN GRAND TEMBALANG REGENCY  
SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**SYAHRIR RAHMAN  
21040112140032**

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



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PENGARUH KONDISI PERUMAHAN TERHADAP KEPUASAN  
PENGHUNI DI PERUMAHAN GRAND TEMBALANG REGENCY  
SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik**

**SYAHRIR RAHMAN  
21040112140032**

**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 : Syahrir Rahman

NIM : 21040112140032

Tanda Tangan :



Tanggal :21 September 2016

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
NAMA : Syahrir Rahman  
NIM : 210410112140032  
Program Studi : S1 – Perencanaan Wilayah dan Kota  
Judul Skripsi : Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni  
di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang

**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 : Mardwi Rahdriawan, S.T., M.T.  
Penguji 1 : Dr.-Ing Asnawi, S.T.,  
Penguji 2 : Ir. Djoko Suwandono, MSP.



Semarang, 21 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 : Syahrir Rahman  
NIM : 21040112140032  
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 :

Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumahan Grand  
Tembalang Regency 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 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



( Syahrir Rahman )

*Persembahkan bagi keluarga tercinta yang memberi ruang dan kasih sayang untukku terus berjuang*

## 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 “Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang” 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, Mardwi Rahdriawan, S.T, M.T.
3. Dosen Penguji yang telah memberikan masukan untuk hasil yang lebih baik, Dr.-Ing Asnawi, S.T. dan Ir. Djoko Suwandono, MSP.
4. Orangtua dan keluarga penulis yang telah memberikan dukungan baik dukungan material hingga dukungan moril yang tak henti-hentinya,
5. Segenap teman-teman Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota angkatan 2012, HMTP 2013 dan HMTP 2014, serta Keluarga Besar Departemen Media Informasi dan Komunikasi 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, 21 September 2016



**Penyusun**

## ABSTRAK

### **Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency Semarang**

**Syahrir Rahman (21040112140032)**

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro

syahrir.rahman16@pwk.undip.ac.id

*Penduduk Kota Semarang berdasarkan data dari Disdukpencahil hingga Oktober 2015 berjumlah 1.765.589 jiwa yang tumbuh sebesar 13.4% dari jumlah penduduk pada saat sensus penduduk 2010. Meningkatnya jumlah penduduk berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan ruang hunian di Kota Semarang. Kesempatan ini ditangkap oleh pemerintah dan pengembang perumahan dalam menyediakan ruang hunian bagi penduduk. Hal ini dapat dilihat dari berkembangnya area perkotaan Semarang berupa perumahan dan permukiman ke arah selatan diantaranya Kecamatan Tembalang dan Banyumanik. Perkembangan ke arah pinggiran ini ditenggarai oleh tingginya harga lahan di pusat kota sehingga aktivitas yang kurang komersil seperti perumahan bergeser ke arah pinggiran. Sementara itu terdapat indikasi pengembang hanya mementingkan aspek penjualan tanpa memperhatikan kepuasan penghuni seperti perumahan yang dibangun di kawasan rawan bencana atau jauh dari akses jalan utama.*

*Perkembangan kawasan perumahan yang terus tumbuh harus dapat dikontrol untuk dapat menciptakan penataan ruang yang terencana dan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat agar dapat berkembang secara berkelanjutan. Kebutuhan masyarakat ini dapat dilihat salah satunya berdasarkan persepsi dan tingkat kepuasan penghuni perumahan yang ada sehingga dapat dijadikan bahan evaluasi dalam pengembangan perumahan di Kota Semarang kedepannya. Perumahan Grand Tembalang Regency merupakan salah satu perumahan yang berada di Kecamatan Tembalang. Meskipun memiliki tingkat aksesibilitas yang kurang baik dan rendahnya tingkat pelayanan air bersih, perumahan ini tetap diminati oleh masyarakat.*

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tingkat kepuasan penghuni perumahan Grand Tembalang Regency terhadap kondisi perumahan tersebut serta faktor apa yang paling mempengaruhinya. Pengumpulan data dilakukan melalui survei kuesioner yang ditujukan kepada penghuni perumahan dengan teknik random sampling. Teknik analisis yang digunakan adalah statistika deskriptif untuk menjelaskan dan menggambarkan persepsi penghuni, analisis korelasi untuk mengetahui hubungan antara karakteristik penghuni dengan tingkat kepuasannya, dan analisis regresi ordinal untuk mengetahui faktor atau variabel yang paling mempengaruhi kepuasan penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency.*

*Berdasarkan hasil penelitian, penghuni di Perumahan Grand Tembalang Regency memiliki indeks kepuasan 71.1 yang tergolong menengah. Terdapat hubungan yang kuat dan positif antara tingkat kepuasan penghuni dengan tingkat pendidikan dan penghasilannya. Hasil studi juga menunjukkan bahwa kondisi perumahan mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni sebesar 70.7% dengan aspek yang memiliki pengaruh paling signifikan adalah pelayanan sarana kesehatan, sarana perdagangan dan niaga, jaringan air bersih, persampahan, dan kebersihan, lokasi rumah yang aman dari gangguan bencana alam dan akses yang mudah terhadap angkutan umum, lingkungan yang aman dan konstruksi rumah. Hasil yang menunjukkan pengelolaan persampahan sebagai faktor paling signifikan dalam mempengaruhi kepuasan penghuni sesuai dengan hasil beberapa penelitian yang menyatakan hal yang sama diantaranya Mohit et al (2010), Rahman et al (2015), dan Mohit dan Mahfoud (2015).*

*Kata kunci: kondisi perumahan, kepuasan penghuni*



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRIBADI.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	6
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.5.1 Ruang Lingkup Materi.....	7
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	8
1.6 Keaslian Penelitian.....	9
1.7 Posisi Penelitian .....	10
1.8 Kerangka Pikir .....	11
1.9 Pendekatan dan Metode Penelitian .....	12
1.9.1 Pendekatan Penelitian .....	12
1.9.2 Metode Pengumpulan Data.....	12
1.9.3 Metode Analisis Data.....	16
1.9.4 Kerangka Analisis .....	18
1.10 Sistematika Penulisan .....	21

<b>BAB II PERUMAHAN DAN KEPUASAN PENGHUNI.....</b>	<b>22</b>
2.1 Perkembangan Kawasan Perkotaan .....	22
2.2 Rumah dan Perumahan .....	23
2.2.1 Pengertian Rumah dan Perumahan .....	23
2.2.2 Kepuasan Penghuni Perumahan .....	24
2.2.3 Kepuasan Perumahan Berdasarkan Karakteristiknya .....	28
2.3 Sintesa Literatur .....	37
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN <i>GRAND TEMBALANG REGENCY</i>.....</b>	<b>39</b>
3.1 Perkembangan Kota Semarang .....	39
3.2 Kecamatan Tembalang .....	41
3.3 Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	43
3.4 Karakteristik Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	45
3.4.1 Kondisi Sarana Perumahan .....	45
3.4.2 Kondisi Prasarana Perumahan .....	48
3.4.3 Lokasi Perumahan .....	49
3.4.4 Lingkungan Sosial Perumahan .....	54
3.4.5 Kondisi Fisik Rumah .....	54
<b>BAB IV ANALISIS KEPUASAN PENGHUNI PERUMAHAN <i>GRAND TEMBALANG REGENCY</i> .....</b>	<b>56</b>
4.1 Analisis Karakteristik Penghuni Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	56
4.1.1 Karakteristik Sosial .....	56
4.1.2 Karakteristik Perekonomian .....	60
4.2 Analisis Karakteristik Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	61
4.2.1 Pelayanan Sarana .....	61
4.2.2 Pelayanan Prasarana .....	66
4.2.3 Lokasi Perumahan .....	69
4.2.4 Lingkungan Sosial .....	70
4.2.5 Kondisi Fisik Rumah .....	72
4.3 Analisis Kepuasan Penghuni .....	75
4.4 Analisis Hubungan Kepuasan Penghuni dengan Karakteristik Sosial dan Ekonomi .....	76
4.5 Analisis Pengaruh Kondisi Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni .....	81

<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>88</b>
5.1 Kesimpulan .....	88
5.2 Rekomendasi .....	90
5.3 Rekomendasi Studi Lanjutan .....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>92</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>95</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Keaslian Penelitian.....	9
Tabel I.2	Kebutuhan Data.....	14
Tabel II.1	Standar Minimum Ukurang Ruangan untuk Rumah Sehat.....	36
Tabel II.2	Sintesa Literatur Kepuasan Penghuni Perumahan .....	37
Tabel III.1	Jumlah Rumah Berdasarkan Tipe di Perumahan Grand Tembalang Regency ...	44
Tabel IV.1	Korelasi Jarak Lokasi Perumahan dan Tempat Berkeja dengan Penilaian Penghuni .....	71
Tabel IV.2	Perolehan Skor Indikator Kondisi Perumahan .....	74
Tabel IV.3	Korelasi Tingkat Penghasilan dengan Kepuasan Tinggal Penghuni.....	77
Tabel IV.4	Korelasi Tingkat Pendidikan dengan Kepuasan Tinggal Penghuni .....	78
Tabel IV.5	Korelasi Lama Tinggal dengan Kepuasan Tinggal Penghuni .....	78
Tabel IV.6	Korelasi Ukuran Keluarga dengan Kepuasan Tinggal Penghuni .....	79
Tabel IV.7	Korelasi Status Kepemilikan Hunian dengan Kepuasan Tinggal Penghuni .....	80
Tabel IV.8	Case Processing Summary .....	81
Tabel IV.9	Goodness of Fit.....	81
Tabel IV.10	Uji Wald dan Signifikansi.....	82
Tabel IV.11	Koefisien Determinasi.....	85

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Kondisi Jalan dan Air Bersih Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	5
Gambar 1.2	Peta Ruang Lingkup Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	8
Gambar 1.3	Posisi Penelitian .....	10
Gambar 1.4	Kerangka Pikir .....	11
Gambar 1.4	Kerangka Analisis .....	20
Gambar 2.1	Standar Jarak Maksimum Ideal untuk Kegiatan Sehari-hari.....	34
Gambar 2.2	Model Kepuasan Penghuni Perumahan .....	37
Gambar 3.1	Grafik Pertumbuhan Kepadatan Penduduk Kota Semarang Tahun 2010 – 2014	40
Gambar 3.2	Pola Perkembangan Kota Semarang .....	41
Gambar 3.3	Grafik Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Tembalang Tahun 2010 – 2014 .....	42
Gambar 3.4	Peta Lokasi Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	43
Gambar 3.5	Peta Situasi Rencana Pembangunan Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> ....	45
Gambar 3.6	Balai Paguyuban RW VI dan Pos Keamanan .....	46
Gambar 3.7	SD Negeri Bulusan.....	46
Gambar 3.8	Masjid At Muttaqin Tembalang Regency .....	47
Gambar 3.9	Sarana Perdagangan di Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	48
Gambar 3.10	Taman Bermain, Taman Pasif, dan Parkir Komunal Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	48
Gambar 3.11	Jaringan Jalan di Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	49
Gambar 3.12	Jaringan Drainase di Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	49
Gambar 3.13	Bak Penampung dan Jaringan Perpipaan Air Bersih .....	50
Gambar 3.14	Tong Sampah sebagai Salah Satu Prasarana Persampahan.....	51
Gambar 3.15	Jaringan Listrik di Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	51
Gambar 3.16	Gambaran Lokasi Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	52
Gambar 3.17	Peta Kesesuaian Rencana Pola Ruang dengan Lokasi Perumahan .....	53
Gambar 3.18	Interaksi Penghuni Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	54
Gambar 3.19	Salah Satu Rumah di Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	55
Gambar 4.1	Status Hunian Penghuni Perumahan <i>Grand Tembalang Regency</i> .....	56
Gambar 4.2	Persentase Kelompok Usia Kepala Keluarga.....	57
Gambar 4.3	Persentase Jumlah Anggota Keluarga Penghuni.....	58
Gambar 4.4	Persentase Jumlah Penghuni Berdasarkan Daerah Asal .....	58
Gambar 4.5	Persentase Alasan Pindah Penghuni.....	59

Gambar 4.6	Persentase Jumlah Penghuni Berdasarkan Tingkat Pendidikan .....	59
Gambar 4.7	Persentase Jumlah Penghuni Berdasarkan Pekerjaan.....	60
Gambar 4.8	Persentase Rata-rata Pendapatan Penghuni.....	60
Gambar 4.9	Penilaian Penghuni terhadap Pelayanan Sarana.....	62
Gambar 4.10	Titik Lokasi Sarana Kesehatan yang Melayani Perumahan.....	63
Gambar 4.11	Titik Lokasi Sarana Perdagangan yang Melayani Perumahan.....	64
Gambar 4.12	Titik Lokasi Sarana Pendidikan yang Melayani Perumahan .....	65
Gambar 4.13	Sebaran Sarana di dalam Perumahan .....	66
Gambar 4.14	Penilaian Penghuni terhadap Pelayanan Prasarana .....	66
Gambar 4.15	Sebaran Prasarana di dalam Perumahan .....	68
Gambar 4.16	Penilaian Penghuni terhadap Lokasi Perumahan .....	69
Gambar 4.17	Persentase Jumlah Penghuni Berdasarkan Jarak Lokasi Perumahan dengan Tempat Bekerja.....	70
Gambar 4.18	Penilaian Penghuni terhadap Lingkungan Sosial Perumahan .....	71
Gambar 4.19	Penilaian Penghuni terhadap Kondisi Fisik Rumah .....	73
Gambar 4.20	Persentase Jumlah Penghuni yang Merenovasi Rumah .....	73
Gambar 4.21	Diagram Indeks Penilaian Penghuni terhadap Kondisi Perumahan.....	75
Gambar 4.21	Persentase Kepuasan Penghuni terhadap Perumahan Secara Menyeluruh .....	75
Gambar 4.21	Ringkasan Temuan Studi .....	87