



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**PILIHAN LOKASI TERBAIK (HIGH BEST USE) PENGEMBANGAN
HUNIAN DI KOTA PEKANBARU**

TUGAS AKHIR

**AHMAD BAIKUNI PERDANA
21040113130087**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
2017**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**PILIHAN LOKASI TERBAIK (HIGHEST AND BEST USE)
PENGEMBANGAN HUNIAN DI KOTA PEKANBARU**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

**AHMAD BAIKUNI PERDANA
21040113130087**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
2017**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Pilihan Lokasi Terbaik (Highest and Best Use) Pengembangan Hunian di Kota Pekanbaru**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Ahmad Baikuni Perdana

NIM : 21040113130087

Tanda Tangan : 

Tanggal : 15 September 2017

HALAMAN PENGESAHAN


Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Ahmad Baikuni Perdana
NIM : 21040113130087
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : **Pilihan Lokasi Terbaik (*High Best Use*) Pengembangan Hunian di Kota Pekanbaru**

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. Ir. Ragil Haryanto, MSP

(
.....)

Penguji I : Mardwi Rahdriawan, S.T., M.T.

(
.....)

Penguji II : Dr. Yudi Basuki, S.T., M.T.

(
.....)

Semarang, 15 September 2017

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota

()

Ir. Agung Sugiri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Ahmad Baikuni Perdana

NIM : 21040113130087

Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas : Teknik

Judul Tugas Akhir : **Pilihan Lokasi Terbaik (*High Best Use*) Pengembangan Hunian di Kota
Pekanbaru**

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

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Ahmad Baikuni Perdana
NIM : 21040113130087
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:

“Pilihan Lokasi Terbaik (High Best Use) Pengembangan Hunian di Kota Pekanbaru”

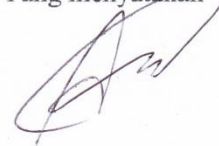
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 15 September 2017

Yang menyatakan



Ahmad Baikuni Perdana

ABSTRAK

Kota Pekanbaru sebagai suatu kota yang berkembang, tidak lepas dari adanya kebutuhan akan perumahan. Kebutuhan ini akan menjadi motivasi dalam penyediaan hunian. Namun, dalam penyediaannya, perlu mempertimbangkan pemilihan lokasi yang paling baik. Lokasi yang terbaik untuk pengembangan hunian perlu dicari agar ruang dapat dimanfaatkan secara optimal. Atas dasar hal tersebut, perlu mencari dimana lokasi terbaik untuk pengembangan hunian di Kota Pekanbaru. Penelitian ini bertujuan untuk mencari lokasi terbaik untuk pengembangan hunian di Kota Pekanbaru, secara komprehensif.

Kota Pekanbaru merupakan ibukota dari Provinsi Riau, dengan luas daerah 632,26 km². Luas lahan terbangun di Kota Pekanbaru hanya 24% dari total luasnya. Masih banyak ruang disana untuk dapat dimanfaatkan, salah satunya adalah untuk pengembangan hunian. Pada tahun 2017, kepadatan penduduk disana mencapai 1.711 jiwa/ Km², dengan jumlah penduduknya yang sudah mencapai lebih dari satu juta.

Ada dua teknik analisis yang digunakan, yaitu Weighted Overlay Analysis (WOA), dan Analytical Hierarchy Process (AHP). WOA digunakan untuk menentukan lokasi-lokasi alternatif yang layak untuk dibangun hunian, sementara AHP digunakan untuk memilih lokasi terbaiknya. Pemilihan lokasi terbaik menggunakan enam kriteria, yaitu Peraturan Zonasi, Status Lahan, Aksesibilitas, Sarana Lingkungan, Jangkauan dari Pusat Kota, dan Harga Lahan Pemilihannya menggunakan perspektif dari pemerintah, swasta, akademisi, dan masyarakat umum.

Terdapat enam lokasi alternatif untuk dibangun hunian di Kota Pekanbaru, dengan berbagai spesifikasi yang berbeda. Adapun lokasi terbaik yang didapat adalah lokasi yang berada di Kecamatan Tenayan Raya, yang merupakan kawasan peruntukkan untuk permukiman, serta memiliki status lahan yang jelas. Bisa jadi tidak hanya enam kriteria yang ada pada penelitian ini, namun juga kriteria-kriteria yang bahkan tidak dapat diukur. Meskipun demikian, pada penelitian ini, merangkum pertimbangan berdasarkan perspektif orang-orang yang ahli dibidangnya, dari pemerintah, swasta, maupun akademisi. Pemilihan lokasi untuk pengembangan hunian dengan enam kriteria yang sudah ditentukan dan diberikan bobot, bisa menjadi acuan dalam memilih lokasi-lokasi lainnya, khususnya di Kota Pekanbaru.

Kata kunci: Highest and Best Use, Lokasi Hunian, Kota Pekanbaru

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	3
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	3
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.6.2 Ruang Lingkup Substansi.....	6
1.6 Metode Penelitian.....	6
1.6.1 Kebutuhan Data.....	7
1.6.2 Teknik Pengumpulan Data.....	10
1.6.3 Teknik Analisis.....	10
1.6.4 Kerangka Analisis.....	17
1.7 Kerangka Pemikiran.....	18
1.8 Sistematika Penulisan.....	19

BAB II KAJIAN PEMILIHAN LOKASI TERBAIK UNTUK PENGEMBANGAN HUNIAN

.....	20
2.1 Kawasan Administrasi Kota.....	20
2.2 Pengembangan Hunian	20
2.3 Nilai Lahan (Land Value)	21
2.4 Lokasi Alternatif sebagai Lokasi Terbaik untuk Pengembangan Hunian	24
2.5 Pemilihan Lokasi Terbaik untuk Pengembangan Hunian	25
2.3.1 Teori Pemilihan Lokasi.....	25
2.3.2 <i>Highest and Best Use</i> sebagai Metode Optimalisasi Lahan.....	27
2.3.3 Hasil Metode <i>Highest and Best Use</i>	29
2.3.4 Konsep Pemilihan Lokasi Terbaik.....	29
2.3.5 Kriteria Legal.....	31
2.3.6 Kriteria Fisik.....	39
2.3.7 Kriteria Ekonomi	42
2.6 Sintesis Literatur	43

BAB III GAMBARAN UMUM KOTA PEKANBARU..... 45

3.1 Letak Geografis.....	45
3.2 Rencana Pola Ruang dan Tata Guna Lahan.....	46
3.3 Lahan Terbangun dan Non Terbangun	50
3.4 Tata Guna Lahan.....	51
3.5 Persebaran Sarana Pendidikan	52
3.6 Ketersediaan Hunian	53
3.7 Kerawanan Bencana.....	54
3.8 Biaya Pembangunan <i>Property</i>	55
3.9 Karakteristik Kependudukan.....	56

BAB IV ANALISIS LOKASI TERBAIK PENGEMBANGAN HUNIAN KOTA PEKANBARU 59

4.1 Identifikasi Lokasi Alternatif menggunakan Metode <i>Weighted Overlay Analysis</i> ...	59
4.1.1 Kriteria Kota Pekanbaru yang Digunakan dalam <i>Weighted Overlay Analysis</i>	59
4.1.2 Proses dan Hasil <i>Weighted Overlay Analysis</i>	65
4.1.3 Lokasi Alternatif untuk Pengembangan Hunian di Kota Pekanbaru	68
4.2 Analisis Pemilihan Lokasi Terbaik menggunakan Metode <i>Analytical Hierarchy Process</i>	82

4.2.1 Pembobotan Kriteria Lokasi Terbaik.....	83
4.2.2 Pemilihan Lokasi Terbaik.....	85
4.3 Rumusan dan Temuan Penelitian.....	87
4.3.1 Rumusan Penelitian	87
4.3.2 Temuan Penelitian	88
BAB V PENUTUP.....	90
5.1 Kesimpulan	90
5.2 Rekomendasi.....	91
5.2.1 Bidang Keilmuan	91
5.2.2 Pemerintah/ <i>Public Domain</i>	91
5.2.3 Swasta/ Pengembang	92
DAFTAR PUSTAKA	93

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	: Tabel Kebutuhan Data	8
Tabel I.2	: Skala Dasar Perbandingan Kriteria	14
Tabel I.3	: Daftar Indeks Random Konsistensi.....	15
Tabel II.1	: Kriteria Penilaian Lahan untuk Pengembangan Hunian	23
Tabel II.2	: Alat Uji Highest and Best Use	31
Tabel II.3	: Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan dan Jumlah Lantai Bangunan di Kota Pekanbaru	37
Tabel II.4	: Status Lahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.....	38
Tabel II.	: Sintesis Literatur	43
Tabel III.1	: Jarak Antara Kota-Kota Lain di Provinsi Riau Terhadap Kota Pekanbaru.....	45
Tabel III.2	: Pembagian Wilayah Pengembangan Kota Pekanbaru	49
Tabel III.3	: Jenis Kawasan Lindung di Kota Pekanbaru.....	50
Tabel III.4	: Perumahan di Kota Pekanbaru.....	53
Tabel III.5	: Deskripsi Pembiayaan Pembangunan Rumah.....	56
Tabel III.6	: Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru per Kecamatan Tahun 2011-2017	57
Tabel IV.1	: Kriteria Bobot Kawasan Layak Dibangun Hunian	66
Tabel IV.2	: Skor Kriteria Kawasan Layak Dibangun Hunian.....	66
Tabel IV.3	: Spesifikasi Lokasi-Lokasi Alternatif Pengembangan Hunian	74
Tabel IV.4	: Tabel Bobot Kriteria Pemilihan Lokasi Terbaik Hunian	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	: Peta Administrasi Kota Pekanbaru.....	5
Gambar 1.2	: Proses dalam <i>Weighted Overlay Analysis</i>	11
Gambar 1.3	: Model Abstrak Metode AHP.....	13
Gambar 1.4	: Perbandingan K1 dan K2	13
Gambar 1.5	: Kerangka Analisis	17
Gambar 1.6	: Kerangka Pemikiran Penelitian	18
Gambar 2.1	: Model Teori Von Thunen.....	26
Gambar 2.2	: Kerangka Konsep Metode <i>Highest and Best Use</i>	29
Gambar 2.3	: Konsep Pemilihan Lokasi Terbaik	30
Gambar 2.4	: Kedudukan RTRW Kabupaten/ Kota.....	32
Gambar 2.5	: Bagan Prinsip Layanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	36
Gambar 2.6	: Unsur Permukiman Perkotaan.....	42
Gambar 3.1	: Peta Administrasi Kota Pekanbaru.....	46
Gambar 3.2	: Peta Rencana Pola Ruang Kota Pekanbaru Tahun 2006-2026.....	47
Gambar 3.3	: Peta Citra Satelit Kota Pekanbaru	48
Gambar 3.4	: Peta Zona Terbangun dan Non Terbangun di Kota Pekanbaru.....	50
Gambar 3.5	: Peta Tata Guna Lahan Kota Pekanbaru.....	51
Gambar 4.1	: Kelayakan Lokasi Alternatif dari Segi Lahan Terbangun.....	60
Gambar 4.2	: Kelayakan Lokasi Alternatif dari Segi Kesesuaian Lahan	61
Gambar 4.3	: Kelayakan Lokasi Alternatif dari Segi Topografi	62
Gambar 4.4	: Kelayakan Lokasi Alternatif dari Segi Potensi Bencana.....	63
Gambar 4.5	: Kelayakan Lokasi Alternatif dari Segi Jenis Tanah	64
Gambar 4.6	: Peta Kelayakan Lahan untuk Pembangunan Hunian Kota Pekanbaru.....	67
Gambar 4.7	: Kluster Kawasan Layak Dibangun Hunian	69
Gambar 4.8	: Pemilihan Lokasi A.....	70
Gambar 4.9	: Pemilihan Lokasi B	71
Gambar 4.10	: Pemilihan Lokasi C	71
Gambar 4.11	: Pemilihan Lokasi D.....	72
Gambar 4.12	: Pemilihan Lokasi E	73
Gambar 4.13	: Pemilihan Lokasi F.....	73
Gambar 4.14	: Lokasi-Lokasi Alternatif untuk Dibangun Hunian di Kota Pekanbaru	81

Gambar 4.15 : Model Abstrak Teknik AHP dalam Pemilihan Lokasi Hunian Terbaik.....82