



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**DAMPAK FISIK DAN MANFAAT PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN GRAHA CANDI GOLF  
DI KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**ISWAHYUDI ANTON SETYAWAN  
21040113130082**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
MARET 2018**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**DAMPAK FISIK DAN MANFAAT PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN GRAHA CANDI GOLF  
DI KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

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

**ISWAHYUDI ANTON SETYAWAN  
21040113130082**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
MARET 2018**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Dampak Fisik dan Manfaat Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf di Kota Semarang**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dra. Bitta Pigawati, Dipl. GE, M.T.**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Iswahyudi Anton Setyawan  
NIM : 21040113130082

Tanda Tangan : .....  
Tanggal : 7 Maret 2018

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : Iswahyudi Anton Setyawan

NIM : 21040113130082

Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota

Judul Tugas Akhir : Dampak fisik dan Manfaat Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf 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 : Dra. Bitta Pigawati, Dipl.GE, M.T. (.....)

Penguji I : Dr.-Ing Wiwandari Handayani. S.T., M.T., MPS (.....)

Penguji II : Dr. Sunarti, S.T., M.T. (.....)

Semarang, 7 Maret 2018

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 : Iswahyudi Anton Setyawan  
NIM : 21040113130082  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Dampak Fisik dan Manfaat Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf di Kota Semarang”**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneklusif 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 : 7 Maret 2018

Yang menyatakan

Isyahyudi Anton Setyawan

## ABSTRAK

*Kota Semarang sebagai ibukota provinsi Jawa Tengah merupakan kota metropolitan yang jumlah penduduknya terus bertambah. Pertambahan jumlah penduduk Kota Semarang mengakibatkan kebutuhan lahan sebagai tempat tinggal semakin meningkat. Perkembangan perumahan di Kota Semarang cukup pesat diantaranya berlokasi di Kecamatan Tembalang, Kecamatan Mijen, Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Gunungpati. Keterbatasan kemampuan masyarakat yang rendah dalam membangun perumahan sehingga penyediaan perumahan dilakukan oleh pengembang swasta. Kecamatan Tembalang merupakan salah satu wilayah yang perkembangan permukiman relatif cepat. Perumahan Graha Candi Golf adalah kawasan perumahan elit dan semi cluster yang berada di Kecamatan Tembalang. Pembangunan perumahan tersebut di khawatirkan memunculkan sejumlah masalah yang berpengaruh pada penurunan kualitas lingkungan permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dampak fisik dan manfaat pembangunan perumahan Graha Candi Golf di Kecamatan Tembalang. Metode penelitian yang digunakan deskriptif kuantitatif dengan pendekatan spasial. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan perumahan Graha Candi Golf memberikan perubahan kondisi fisik lingkungan pada penurunan kualitas sumber mata air yang menyebabkan ketersediaan sumber mata air permukaan berkurang. Pembangunan perumahan Graha Candi Golf memberikan manfaat kepada masyarakat berupa peningkatan pendapatan dan peluang kerja serta peningkatan keamanan dan aksesibilitas.*

**Kata Kunci:** Dampak, Fisik Lingkungan, Pembangunan, Perumahan

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan karunia serta rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “**Dampak Fisik dan Manfaat Pembangunan Perumahan Graha Candi Gol di Kota Semarang**”. Penyusunan tugas akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota. Pada kesempatan ini penulis bermaksud menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang selama ini telah mendukung, mendoakan, memotivasi serta membimbing dalam menyelesaikan tugas akhir ini, yaitu:

1. Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, M.A. selaku ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang memberikan segala keperluan penunjang selama penulisan tugas akhir.
  2. Ibu Dra. Bitta Pigawati, Dipl.GE M.T sebagai dosen pembimbing tugas akhir yang terus memberikan bimbingan dan motivasi dalam penyusunan tugas akhir.
  3. Ibu Dr.-Ing. Wiwandari Handayani, ST, MT, MPS selaku dosen penguji I yang telah memberi masukan dalam penyusunan tugas akhir.
  4. Ibu Dr. Sunarti, S.T., M.T selaku dosen penguji II yang telah memberikan masukan.
  5. Kedua orang tua atas segala doa, motivasi, dan pemberi semangat setiap harinya.
  6. Keluarga besar IKEDO Ahmad Dayrobi, Hafiz Satria, Hafidz Aliyudin, Tegar, Kuni, Nofika, Siti, Novianti, Yeti, Intan Hasiani, Revi dan para sahabat yang tidak bisa disebut satu per satu atas bantuan dan motivasinya serta teman-teman angkatan 2013 atas kebersamaannya.
  7. Seluruh pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan semua satu-persatu.
- Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari kekurangan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf jika terdapat kesalahan dan kekurangan dalam tugas akhir ini. Harapannya, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca pada umumnya.

Semarang, 7 Maret 2018

Penyusun

Iswahyudi Anton Setyawan

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	
iii	
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR</b> .....	
v	
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	
vi	
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	
viii	
<b>DAFTAR ISI</b> .....	
ix	
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	
xi	
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	
xiii	
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1 Tujuan.....	3
1.3.2 Sasaran.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	3
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	4
1.6 Kerangka Pemikiran.....	5
1.7 Metode Penelitian.....	6
1.7.1 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.7.2 Teknik Sampling.....	7



1.7.3	Kebutuhan Data.....	7
1.7.4	Teknik Analisis .....	9
1.7.5	Kerangka Analisis .....	11
1.8	Sistematika Penulisan.....	12

**BAB II KAJIAN LITERATUR DAMPAK FISIK DAN MANFAAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN..... 13**

2.1	Perkembangan Kota .....	13
2.2	Perumahan dan Permukiman.....	14
2.2.1	Pelaku Pembangunan Perumahan.....	16
2.3	Pengertian Lahan .....	17
2.3.1	Kesesuaian Lahan Permukiman .....	19
2.3.2	Kriteria Kesesuaian Lahan Permukiman.....	20
2.3.3	Masalah Lingkungan Terkait Penggunaan Lahan.....	22
2.4	Kualitas Lingkungan .....	23
2.5	Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat.....	24
2.6	Dampak Pembangunan Perumahan.....	25
2.6.1	Pengertian Dampak.....	26
2.6.2	Dampak Pemanfaatan Fungsi lahan.....	26
2.6.3	Dampak Fisik lingkungan.....	27
2.6.4	Dampak Sosial .....	28
2.6.5	Dampak Ekonomi.....	30
2.6.6	Dampak Positif dan Negatif.....	31
2.7	Sintesa Literatur.....	31

**BAB III GAMBARAN UMUM KELURAHAN JANGLI DAN KELURAHAN KARANGANYAR GUNUNG..... 34**

3.1	Gambaran Umum Kelurahan Jangli.....	34
3.1.1	Letak Geografis.....	34
3.1.2	Kelerengan.....	35
3.1.3	Jenis Tanah .....	35
3.1.4	Curah Hujan.....	36
3.1.5	Penggunaan Lahan.....	36
3.1.6	Kependudukan .....	37

3.1.7 Ketersediaan Sarana Pendidikan dan Peribadatan.....	39
3.2 Gambaran Umum Kelurahan Karanganyar Gunung .....	41
3.2.1 Letak Geografis .....	41
3.2.2 Kelerengan.....	42
3.2.3 Jenis Tanah .....	42
3.2.4 Curah Hujan.....	43
3.2.5 Penggunaan Lahan.....	43
3.2.6 Kependudukan .....	44
3.2.7 Ketersediaan Sarana Pendidikan dan Peribadatan.....	46
3.3 <i>Cluster</i> Perumahan Graha Candi Golf .....	48
3.3.1 Lokasi Perumahan Graha Candi Golf .....	48
3.3.2 Prasarana dan Sarana Perumahan Graha Candi Golf.....	49

**BAB IV ANALISIS DAMPAK FISIK DAN MANFAAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN GRAHA CANDI GOLF DI KOTA SEMARANG .....**

<b>4.1 Analisis Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf .....</b>	<b>51</b>
4.1.1 Perubahan Penggunaan Lahan.....	51
4.1.2 Kesesuaian Lahan Perumahan Terhadap Fungsi Kawasan .....	58
4.1.3 Kesesuaian Lahan Perumahan Terhadap Rawan Bencana Gerakan Tanah....	60
4.1.4 Kesesuaian Lahan Perumahan Terhadap Arah RTRW .....	63
4.1.5 Perkembangan Cluster Perumahan Graha Candi Golf.....	65
4.1.6 Ketersediaan Sarana Perumahan Graha Candi Golf .....	65
4.1.7 Ketersediaan Prasarana Perumahan Graha Candi Golf .....	67
4.2 Analisis Perubahan Kondisi Fisik .....	68
4.2.1 Jalan .....	68
4.2.2 Drainase.....	71
4.2.3 Sumber Mata Air.....	73
4.3 Manfaat Sosial dan Ekonomi Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf .....	76
4.3.1 Kondisi Sosial .....	76
4.3.2 Kondisi Ekonomi.....	77
4.4 Analisis Dampak Fisik dan Manfaat Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf .	81

**BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....**

5.1 Kesimpulan .....	89
5.2 Rekomendasi .....	90

**DAFTAR PUSTAKA..... 91**  
**LAMPIRAN**

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Jumlah Responden di Setiap <i>Cluster</i> Perumahan Graha Candi Golf.....	7
Tabel I.2	Kebutuhan Data Penelitian .....	8
Tabel II.1	Klasifikasi Kelerengan.....	21
Tabel II.2	Klasifikasi Peruntukkan Lahan.....	21
Tabel II.3	Kondisi Sosial Masyarakat.....	24
Tabel II.4	Sintesa Literatur .....	31
Tabel III.1	Penggunaan Lahan Kelurahan Jangli Tahun 2017 .....	36
Tabel III.2	Jumlah Penduduk Kelurahan Jangli Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2017 ..	37
Tabel III.3	Jumlah Penduduk Kelurahan Jangli Berdasarkan Tingkat Pendidikan Tahun 2017 .....	38
Tabel III.4	Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencapaian Kelurahan Jangli Tahun 2017	39
Tabel III.5	Jumlah Sarana Pendidikan Kelurahan Jangli Tahun 2017 .....	39
Tabel III.6	Jumlah Sarana Peribadatan Kelurahan Jangli Tahun 2017 .....	40
Tabel III.7	Penggunaan Lahan Kelurahan Karanganyar Gunung Tahun 2017 .....	43
Tabel III.8	Jumlah Penduduk Kelurahan Karanganyar Gunung Berdasarkan Kelompok Umur Tahun 2017.....	45
Tabel III.9	Jumlah Penduduk Kelurahan Karanganyar Gunung Berdasarkan Tingkat Pendidikan Tahun 2017.....	45
Tabel III.10	Jumlah Penduduk Kelurahan Karanganyar Gunung Berdasarkan Mata Pencapaian Tahun 2017.....	46
Tabel III.11	Jumlah Sarana Pendidikan Kelurahan Karanganyar Gunung Tahun 2017 .....	46
Tabel III.12	Jumlah Sarana Peribadatan Kelurahan Karanganyar Gunung Tahun 2017.....	47
Tabel IV.1	Perubahan Penggunaan Lahan di Lokasi Terdampak .....	
Tabel IV.2	Kesesuaian Lahan Perumahan Graha Candi Golf Terhadap Fungsi Kawasan .....	
Tabel IV.3	Kesesuaian Lahan Perumahan Graha Candi Golf Terhadap Rawan Bencana Gerakan Tanah.....	
Tabel IV.4	Cluster Perumahan Graha Candi Golf .....	
Tabel IV.5	Perkembangan Jalan di Lokasi Terdampak di Kelurahan Jangli dan Kelurahan Karanganyar Gunung.....	
Tabel IV.6	Kondisi Drainase di Lokasi Terdampak Tahun 2006-2017.....	

Tabel IV.7	Sumber Mata Air di Lokasi Terdampak di Kelurahan Jangli dan Kelurahan Karanganyar Gunung .....
Tabel IV.8	Jenis Pekerjaan Masyarakat yang Bekerja di Perumahan Graha Candi Golf .....
Tabel IV.9	Dampak Fisik dan Manfaat Pembangunan Perumahan Graha Candi Golf .....

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Lokasi Penelitian .....	4
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran .....	5
Gambar 1.3	Kerangka Analisis Penelitian .....	11
Gambar 2.1	Tahapan Evaluasi Kesesuaian Lahan.....	20
Gambar 3.1	Peta Kelurahan Jangli .....	34
Gambar 3.2	Peta Kelerengan Kelurahan Jangli.....	35
Gambar 3.3	Peta Jenis Tanah Kelurahan Jangli .....	35
Gambar 3.4	Peta Curah Hujan Kelurahan Jangli.....	36
Gambar 3.5	Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Jangli.....	37
Gambar 3.6	Sarana Pendidikan di Kelurahan Jangli.....	40
Gambar 3.7	Sarana Peribadatan Kelurahan Jangli.....	40
Gambar 3.8	Peta Kelurahan Karanganyar Gunung.....	41
Gambar 3.9	Peta Kelerengan Kelurahan Karanganyar Gunung.....	42
Gambar 3.10	Peta Jenis Tanah Kelurahan Karanganyar Gunung .....	42
Gambar 3.11	Peta Curah Hujan Kelurahan Karanganyar Gunung .....	43
Gambar 3.12	Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Karanganyar Gunung.....	44
Gambar 3.13	Sarana Pendidikan di Kelurahan Karanganyar Gunung.....	47
Gambar 3.14	Sarana Peribadatan di Kelurahan Karanganyar Gunung .....	47
Gambar 3.15	<i>Cluster</i> Perumahan Graha Candi Golf di Kelurahan Karanganyar Gunung.....	48
Gambar 3.16	<i>Cluster</i> Perumahan Graha Candi Golf di Kelurahan Jangli.....	49
Gambar 3.17	Prasarana Perumahan Graha Candi Golf.....	49
Gambar 3.18	Sarana Perumahan Graha Candi Golf .....	50
Gambar 4.1	Grafik Penggunaan Lahan Lokasi Terdampak Tahun 2006 dan Tahun 2017 .....	
Gambar 4.2	Peta Penggunaan Lahan Tahun 2006.....	
Gambar 4.3	Peta Penggunaan Lahan Tahun 2017 .....	
Gambar 4.4	Grafik Perubahan Penggunaan Lahan Lokasi Terdampak .....	
Gambar 4.5	Lahan Terbuka Siap Bangun di Lokasi Perumahan Graha Candi Golf .....	
Gambar 4.6	Peta Perubahan Penggunaan Lahan Lokasi Terdampak .....	
Gambar 4.7	Kesesuaian Lahan Perumahan Graha Candi Golf Terhadap Fungsi Kawasan .....	
Gambar 4.8	Kesesuaian Lahan Perumahan Graha Candi Golf Terhadap Rawan Bencana GerakanTanah.....	

Gambar 4.9	Grafik Kesesuaian Lahan Lokasi Perumahan Graha Candi Golf .....
Gambar 4.10	Kesesuaian Lahan Perumahan Graha Candi Golf Terhadap Arah RTRW .....
Gambar 4.11	Lokasi Cluster Perumahan Graha Candi Golf .....
Gambar 4.12	Sarana Pendidikan Perumahan Graha Candi Golf .....
Gambar 4.13	Sarana Rekreasi dan Olahraga Perumahan Graha Candi Golf .....
Gambar 4.14	Prasarana Jalan dan Drainase Perumahan Graha Candi Golf .....
Gambar 4.15	Peta Perkembangan Jaringan Jalan .....
Gambar 4.16	Prasaran Drainase Perumahan Graha Candi Golf .....
Gambar 4.17	Lokasi Drainase Lingkungan di Lokasi Terdampak .....
Gambar 4.18	Sumber Mata Air Pamsimas di RW II Kelurahan Jangli .....
Gambar 4.19	Peta Persebaran Pamsimas di Lokasi Terdampak .....
Gambar 4.20	Pendapatan Masyarakat yang Bekerja di Perumahan Graha Candi Golf .....

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1** Form Kuesioner  
**Lampiran 2** Kompilasi Data  
**Lampiran 3** Tabel Hasil Analisis

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI