



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN TINGKAT KETERJANGKAUAN PENGHUNI RUSUNAWA KABUPATEN
SEMARANG UNTUK MEMILIKI RUMAH MILIK**

TUGAS AKHIR

HENNYDIANA TAMBUNAN

21040114120052

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SEMARANG

SEPTEMBER 2018

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul **“Kajian Tingkat Keterjangkauan Penghuni Rusunawa Kabupaten Semarang untuk Memiliki Rumah Milik”** ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr.-Ing. Asnawi, ST**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Henny Diana Tambunan

NIM : 21040114120052

Tanda Tangan:

Tanggal : 31 Agustus 2018

PERPUSTAKAAN

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Henny Diana Tambunan
NIM : 21040114120052
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Kajian Tingkat Keterjangkauan Penghuni Rusunawa Kabupaten Semarang untuk Memiliki Rumah Milik

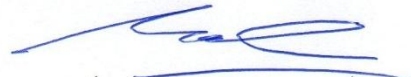
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro..

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr.-Ing. Asnawi, ST


(.....)

Penguji 1 : Mohammad Muktiali, SE, Msi, MT


(.....)

Penguji 2 : Ir. Agung Sugiri, MPSt


(.....)

Semarang, September 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 : Henny Diana Tambunan
NIM : 21040114120052
Program Studi : S1 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 Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Kajian Tingkat Keterjangkauan Penghuni Rusunawa Kabupaten Semarang untuk Memiliki Rumah Milik”

Beserta 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 : 31 Agustus 2018

Yang menyatakan


Henny Diana Tambunan

TINGKAT KETERJANGKAUAN PENGHUNI RUSUNAWA KABUPATEN UNTUK MEMILIKI RUMAH MILIK

Henny Diana Tambunan (21040114120052)

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang selain berfungsi sebagai tempat berteduh dan melakukan kegiatan sehari-hari dalam keluarga, juga berperan besar dalam pembentukan karakter keluarga. Namun, dengan kondisi finansial tiap orang yang berbeda-beda maka tidak semua orang mampu untuk membeli rumah yang akan menjadi hak miliknya, terutama untuk masyarakat yang masuk dalam golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi ini menyebabkan masyarakat tersebut akan lebih memilih untuk menempati lahan ilegal sebagai tempat tinggalnya dengan pembangunan secara swadaya atau tinggal di rumah bukan milik (sewa) yang dimana rumah sewa termasuk rusunawa pasti memiliki jangka waktu tinggal dan pada akhirnya mereka akan menjadi penduduk komuter dan menghabiskan waktu mereka untuk membayar sewa tiap bulannya dengan tidak adanya jaminan keamanan untuk bertempat tinggal atau ketidakpastian status hunian.

Tujuan dalam penelitian ini adalah menganalisis tingkat keterjangkauan penghuni rusunawa Gedanganak untuk memiliki rumah milik serta mengetahui strategi kedepannya yang kemudian akan dilakukan peninjauan terhadap ketersediaan lahan sesuai kriteria dari penghuni sendiri. Untuk mencapai tujuan tersebut dilakukan (a) identifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni rusunawa (b) menganalisis tingkat kepuasan penghuni (C) mengidentifikasi keinginan penghuni untuk pindah dan memiliki rumah milik serta kendala apa yang menjadi halangan untuk mendapatkan rumah milik tersebut (d) menganalisis ketersediaan lahan sesuai dengan kriteria penghuni. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kuantitatif dengan teknik analisis statistik deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuesioner, likert, wawancara, observasi lapangan dan studi pustaka. Sedangkan pengambilan sampel dilakukan dengan cara sensus dimana peneliti akan mengambil seluruh anggota populasi yang memiliki karakteristik berkeluarga di rusunawa Gedanganak.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari segi karakteristik sosial ekonomi penghuni rusunawa, sebagian besar merupakan pendatang dari kota Semarang yang berumur 20-30 tahun, dengan tingkat pendidikan SMA dan bekerja di area Ungaran sebagai karyawan pabrik dan buruh harian lepas. Penghasilannya juga setara dengan UMR Kabuapten Semarang yaitu Rp. 1.900.000,-/bulannya. Sedangkan dari analisis tingkat kepuasan menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni rusunawa sudah merasa puas dengan kondisi hunian mereka sehingga keinginan untuk pindah dan mencari tau rumah subsidi rendah. Namun dengan ditekankannya isu jangka waktu tinggal di rusunawa membuat mereka lebih termotivasi untuk memiliki rumah milik. Kendala utama penghuni untuk memperoleh rumah ada pada ketidaksanggupan membayar dan juga lokasinya yang jauh dari tempat kerja mereka. Sebagian besar penghuni tidak mengutamakan kualitas yang terpenting adalah harga dan lokasi yang dekat dengan tempat kerja atau yang jaraknya kurang dari 2km dari tempat kerja. Kelurahan beji dan Leyangan merupakan daerah yang sesuai dengan kriteria namun masih dianggap kurang sesuai. Namun jika menginginkan jarak yang lebih dekat sangat sulit mendapatkan rumah murah karena harga lahan dilokasi tersebut sudah sangat mahal jadi tidak.

Kata kunci: Keterjangkauan; tingkat kepuasan; rusunawa; masyarakat berpenghasilan rendah

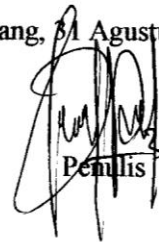
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan YME atas berkah dan rahmat-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Tingkat Keterjangkauan Penghuni Rusunawa Kabupaten Semarang untuk Memiliki Rumah Milik”. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis tidak terlepas dari bantuan banyak pihak. Maka dari itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada

1. Bapak dan mama, kedua orang tua yang telah memberikan dukungan terbesar dalam penyusunan Tugas Akhir ini dalam berbagai bentuk seperti dukungan rohani dan materi.
2. Abang dan adik penulis, yang selalu menyemangati penulis untuk terus memperjuangkan skripsi
3. Bapak Asnawi, pembimbing yang sangat berpengaruh pada penulis. Terimakasih telah sabar menghadapi penulis yang terkadang susah diarahkan
4. Bapak Muktiali dan bapak Agung Sugiri selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan dan saran membangun sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Teman-teman PWK UNDIP angkatan 2014 yang setia memotivasi dan mendukung penulis dalam menyelesaikan Tuga Akhir, khususnya kepada Austin dan Alin
6. Bapak dan ibu penghuni rusunawa Ungaran yang telah bersedia sebagai responden dalam penelitian penulis
7. Semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyelesaian Tugas Akhir ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih belum sempurna dan penulis sangat terbuka dengan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk memperbaiki kekurangan yang ada. Terimakasih, semoga bisa membawa manfaat kepada seluruh pembaca.

Semarang, 31 Agustus 2018



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitiap.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	4
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	5
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Sistematika Penulisan.....	6
1.7 Kerangka Pemikiran	7
1.8 Penelitian Terdahulu	9
1.9 Keaslian Penelitian.....	10
1.10 Metode Penelitian	11
1.10.1 Teknik Analisis	12
1.10.2 Teknik sampling.....	12
1.10.3 Teknik Pengumpulan Data	13
1.10.4 Kebutuhan Data.....	14
BAB II KAJIAN LITERATUR	16
2.1 <i>Backlog</i> Perumahan.....	16
2.1.1 <i>Backlog</i> Kepenghunian	16
2.1.2 <i>Backlog</i> kepemilikan	17
2.1 Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	17

2.2.1	Pengertian Rumah, Perumahan, Dan Permukiman	17
2.2.2	Status penguasaan tempat tinggal	20
2.2.3	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	20
2.2.4	Kebutuhan Rumah (<i>Housing Needed</i>).....	21
2.2.5	Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	22
2.2	Kebijakan Pembiayaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	24
2.3	Rumah Susun dan Perumahan Nasional	25
2.3.1	Pengertian Rumah Susun	25
2.3.2	Landasan Hukum Rumah Susun	25
2.3.3	Dasar Penyelenggaraan Rumah Susun	26
2.4	<i>Land Tenure</i>	27
2.5	Karakteristik Sosial Ekonomi serta Kepuasan dan Keinginan Memiliki Rumah	27
2.6.1	Karakteristik Keluarga dan Penghuni Rumah	27
2.6.2	Kepuasan Bermukim	29
2.6.3	Keinginan untuk Pindah.....	30
2.6	Tingkat Keterjangkauan Serta Kemampuan dan Kemauan Mencicil Rumah.....	31
2.7.1	Tingkat Keterjangkauan.....	31
2.7.2	Kemauan Mencicil	33
2.7.3	Prefensi Penghuni Terhadap Tempat Tinggal	33
2.7	Sintesa Literatur.....	34
BAB III PROFIL KAWASAN PENELITIAN		35
3.1	Gambaran Umum Kabupaten Semarang	35
3.1.1	Penggunaan Lahan	36
3.1.2	Potensi Pengembangan Wilayah	37
3.1.3	Kependudukan	37
3.1.4	Ketenagakerjaan.....	38
3.1.4	Penduduk Miskin Kabupaten Semarang.....	39
3.2	Perumahan di Kabupaten Semarang	39
3.3	Profil Rumah Susun Sewa Gedanganak	40
3.3.1	Letak Administratif	40
3.3.2	Kepenghunan	41
3.3.2	Sarana dan Prasarana	41
3.3.3	Pembayaran Iuran Rusunawa Gedanganak.....	42
3.3.4	Kebijakan Rusunawa Gedanganak.....	43

3.4 Isu dan Permasalahan Rumah Susun.....	43
BAB IV TINGKAT KETERJANGKAUAN PENGHUNI RUSUNAWA KABUPATEN SEMARANG DITINJAU UNTUK MEMILIKI RUMAH MILIK.....	45
4.1 Analisis Karakteristik Penghuni Rusunawa	45
4.1.1 Tempat asal.....	45
4.1.2 Usia.....	47
4.1.3 Pendidikan	47
4.1.4 Pekerjaan.....	48
4.1.5 Pendapatan	52
4.1.6 Jumlah keluarga	53
4.1.7 Lama Tinggal.....	54
4.2 Analisis Tingkat Kepuasan Bertempat Tinggal.....	54
4.2.1 Tarif Sewa.....	55
4.2.2 Kualitas Layanan oleh Badan Pengelola.....	56
4.2.3 Kualitas Bangunan	58
4.2.4 Kelengkapan Sarana & Prasarana	59
4.2.5 Kualitas Lokasi dan keamanan.....	62
4.3 Identifikasi Keinginan Penghuni Rusunawa untuk Memiliki Rumah Milik dan Kendala yang Dihadapi dalam Memiliki Rumah Milik	62
4.3.1 Keinginan Untuk Pindah dan Mendapatkan Rumah	62
4.3.2 Pengetahuan Akan Masa Tinggal di Rusunawa.....	64
4.3.3 Strategi Selanjutnya oleh Penghuni Rusunawa.....	64
4.3.4 Keinginan untuk Mencari Rumah	66
4.3.5 Kendala Mendapatkan Rumah yang Dicari.....	67
4.4 Analisis Lokasi Perumahan Potensial Sebagai Alternatif Pilihan Penghuni Rusunawa Sesuai Kemampuan dan Kemauan Penghuni Rusunawa.....	69
4.4.1 Jarak Rusun dan Tempat Kerja dan Toleransi Jarak	69
4.4.2 Keterjangkauan dan Kemampuan membayar	71
4.4.3 Kemauan Membayar atau Mencicil Rumah	73
4.4.4 Kesesuaian lahan.....	74
4.4.5 Status Lahan	76
4.4.6 Harga Lahan	77
BAB V PENUTUP.....	79
5.1 Kesimpulan	79

5.2 Rekomendasi	80
Daftar Pustaka	82
LAMPIRAN.....	84

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1 1	: Ruang Lingkup Wilayah Studi.....	5
GAMBAR 1 2	: Kerangka Pikir	8
GAMBAR 1 3	:Kerangka Keaslian Penelitian	11
GAMBAR 2 1	:Skema Pembangunan Perumahan	19
GAMBAR 2 2	:Skema Karakteristik Sosial Ekonomi Dengan Kepuasan Bermukim	31
GAMBAR 2 3	:Hubungan Antara Defisit Rumah, Kepuasan dan Keinginan Pindah	32
GAMBAR 3 1	:Peta Administrasi Kabupaten Semarang.....	37
GAMBAR 3 2	:Grafik Penduduk Laki-Laki dan Perempuan Berdasarkan Umur	39
GAMBAR 3 3	: Peta Adminstras Rusunawa Gedanganak.....	41
GAMBAR 3 4	:Rumah Susun Gedanganak.....	42
GAMBAR 3 5	:Tempat Parkir Rusunawa dan Tempat Bermain Anak	43
GAMBAR 4 1	:Status Penduduk Penghuni Rusunawa.....	46
GAMBAR 4 2	:Grafik Perbandingan Status Hunian Pendatang dan penduduk Asli	47
GAMBAR 4 3	:Grafik Usia Penghuni Rusunawa	48
GAMBAR 4 4	:Grafik Jenjang Pendidikan Penghuni Rusunawa	49
GAMBAR 4 5	:Grafik Pekerjaan Penghuni Rusunawa.....	50
GAMBAR 4 6	:Grafik Perbandingan Pekerjaan Antara Penduduk Asli dan Pendatang.....	50
GAMBAR 4 7	:Persebaran Lokasi Tempat Kerja	50
GAMBAR 4 8	:Peta Jangkauan Rusunawa ke Tempat Kerja	53
GAMBAR 4 9	:Grafik Kategori Prnghasilan Penghuni Rusunawa	54
GAMBAR 4 10	:Grafik Tingkat Penghasilan Penghuni Rusunawa	54
GAMBAR 4 11	:Perbandingan Penghasilan Tetap Dan Tidak Tetap.....	54
GAMBAR 4 12	:Perbandingan Penhasilan dan Status Penduduk	54
GAMBAR 4 13	:Grafik Jumlah Anggota Keluarga Dalam Satu Rumah.....	55
GAMBAR 4 14	:Grafik Lama Tinggal di Rusunawa	56
GAMBAR 4 15	:Grafik Kepuasan Tarif Sewa	57
GAMBAR 4 16	:Kondisi Air	58
GAMBAR 4 17	:Air Keruh.....	58
GAMBAR 4 18	:Kondisi Tempat Pembuangan Sementara	58
GAMBAR 4 19	:Tempat pembuangan sampah tiap lantai	58
GAMBAR 4 20	:Grafik Kepuasan Terhadap Kualitas Layanan Oleh Badan Pengelola	59
GAMBAR 4 21	:Kondisi Kamar Tidur	60

GAMBAR 4 22	: Kondisi lorong rusunawa	60
GAMBAR 4 23	:Grafik Kepuasan Terhadap Kualitas Bangunan.....	61
GAMBAR 4 24	:Kondisi Ruang Terbuka Hijau	61
GAMBAR 4 25	:Tempat Penampungan Air	61
GAMBAR 4 26	:Kondisi Taman Bermain	62
GAMBAR 4 27	:Kondisi Drainase	62
GAMBAR 4 28	:Grafik Kepuasan Terhadapkelengkapan Sarana&Prasarana Rusunawa.....	62
GAMBAR 4 29	:Grafik Kepuasan Terhadap Pengelolaan Rusun.....	64
GAMBAR 4 30	:Grafik Keinginan untuk Pindah	65
GAMBAR 4 31	:Grafik Pengetahuan Masa Tinggal Di Rusunawa	66
GAMBAR 4 32	:Grafik Pengetahuan Masa Tinggal di Rusunawa.....	67
GAMBAR 4 33	:Grafik Perbandingan Pengetahuan Akan Masa Tinggal dan Pencarian Rumah.....	67
GAMBAR 4 34	:Grafik Strategi Penghuni Yang Belum Mengetahui Masa Tinggal	67
GAMBAR 4 35	:Grafik Perumahan di Sekitar	68
GAMBAR 4 36	:Grafik Ketertarikan Pada Rumah yang Dicari.....	68
GAMBAR 4 37	:Gambar Jangkauan rusun ke lokasi tempat kerja.....	69
GAMBAR 4 38	:Grafik Kendala Mendapatkan Rumah yang Dicari	70
GAMBAR 4 39	:Jarak Dari Rusun Ke Tempat Kerja	71
GAMBAR 4 40	:Grafik Toleransi Jarak Dari Rumah Ke Trmpat Kerja	71
GAMBAR 4 41	:Toleransi Jankauan Dari Tempat Kerja Penghuni Rusunawa	72
GAMBAR 4 42	:Kemauan Membayar DP Rumah	75
GAMBAR 4 43	:Kemauan Membayar Cicilan Rumah	75
GAMBAR 4 44	:Kesesuaian Lahan.....	78
GAMBAR 4 45	:Harga Lahan	80

DAFTAR TABEL

TABEL II 1	: Persentase Rumah Tangga Berdasarkan Status Kepemilikan Rumah.....	17
TABEL II 2	:Persentase Rumah Tangga Menurut Lingkup Wilayah Dan Status Kepemilikan	17
TABEL II 3	:Batasan Harga Rumah Subsidi KPR FLPP	25
TABEL II 4	:Kebutuhan Rumah Susun Berdasarkan Kepadatan Penduduk	27
TABEL II 5	:Pembangunan Rumah Susun Dan Perumnas Di Indonesia	24
TABEL II 6	:Sintesa Literatur.....	36
TABEL III 1	:Tabel Jumlah Penduduk Berdasarkan Lapangan Usaha.....	40
TABEL III 2	:Data Iuran Pengelolaan Rusunawa Gedanganak.....	44
TABEL IV 1	:Persebaran Tempat Asal Penghuni Rusun.....	47
TABEL IV 2	:Harga Tarif Rusun Sebelum Dan Sesudah Dinaikkan	57
TABEL IV 3	:Pengelompokan Pengashilan Penghuni Rusunawa	73
TABEL IV 4	:Indeks Keterjangkauan.....	74
TABEL IV 5	:Klasifikasi Dan Nilai Skor Faktor Kelerengan	76
TABEL IV 6	:Kalsiikasi Dan Nilai Skor Faktor Jenis Tanah.....	77
TABEL IV 7	:Klasifikasi Dan Nilai Skor Faktor Intensitas Hujan Hariam Rata-Rata.....	77
TABEL IV 8	:Nilai Skor Arahkan Klasifikasi Fungsi Kawasan.....	77

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	: FORM KUESIONER DAN WAWANCARA	85
LAMPIRAN B	: REKAPITULASI.....	92

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI