



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN EFEKTIVITAS RUSUNAWA UNGARAN SEBAGAI
HUNIAN BURUH INDUSTRI BERDASARKAN TINGKAT
RESPON PENGHUNI**

TUGAS AKHIR

**MUHAMMAD RAHYASA ARRIZKO
21040114120005**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2018**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KAJIAN EFEKTIVITAS RUSUNAWA UNGARAN SEBAGAI
HUNIAN BURUH INDUSTRI BERDASARKAN TINGKAT
RESPON PENGHUNI**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**MUHAMMAD RAHYASA ARRIZKO
21040114120005**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
SEPTEMBER 2018**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, "**Kajian Tingkat Kepuasan Rusunawa Ungaran Sebagai Hunian Buruh Industri Berdasarkan Tingkat Preferensi Penghuni**" ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Muhammad Rahyasa Arrizko

NIM : 21040114120005

Tanda Tangan



Tanggal

: 10 September 2018

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Muhammad Rahyasa Arrizko
NIM : 21040114120005
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : **Kajian Tingkat Kepuasan Rusunawa Ungaran Sebagai Hunian Buruh Industri Berdasarkan Tingkat Respon Penghuni**

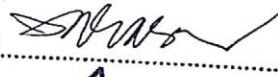
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr.- Ing Asnawi, ST.

()

Penguji I : Prof. Dr. Ir. Nany Yuliasuti, MSP

()

Penguji II : Dr. Ir. Artiningsih, MSi.

()

Semarang, 10 September 2018

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota

()

Ir. Agung Sugri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Muhammad Rahyasa Arrizko
NIM : 21040114120005
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** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Kajian Tingkat Pelayanan Rusunawa Ungaran Sebagai Hunian Buruh Industri Berdasarkan Tingkat Respon Penghuni”

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 Penyusun/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada tanggal : 10 September 2018

Yang Menyatakan



Muhammad Rahyasa Arrizko

KAJIAN EFEKTIVITAS RUSUNAWA UNGARAN SEBAGAI HUNIAN BURUH INDUSTRI BERDASARKAN TINGKAT RESPON PENGHUNI

Muhammad Rahyasa Arrizko

Abstrak

Seiring tumbuhnya perekonomian di suatu wilayah tentu akan meningkatkan jumlah penduduk di wilayah tersebut. Pertumbuhan penduduk ini harus diimbangi dengan penyediaan rumah sebagai fasilitas untuk bermukim. Dilain sisi penyediaan perumahan di Indonesia khususnya Kabupaten Semarang masih mengalami backlog, dimana penyediaan perumahan tidak sebanding dengan jumlah kebutuhan yang ada di masyarakat. Kabupaten Semarang yang memiliki kawasan industri yang salah satunya berada di ungaran membuat jumlah pekerja atau buruh yang membutuhkan hunian meningkat. Melihat kebutuhan tersebut maka pemerintah memiliki program sejuta rumah dimana Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang ikut mendukung dengan melakukan penyediaan Rusunawa Ungaran bagi buruh Industri sebagai penyerapan untuk mengurangi angka backlog. Berdasarkan data dan informasi yang didapat trend kepenghunan Rusunawa Ungaran belum teresap secara baik dari tahun 2016 hingga bulan April 2018 yakni sebesar 48,8%. Para pekerja atau buruh industri memiliki pilihan tersendiri dalam menentukan tempat yang akan mereka huni melalui variabel affordability, kualitas lingkungan hunian, kualitas bangunan, kelengkapan sarana prasarana serta modal sosial dan kualitas lingkungan hunian dalam penentuan mereka. Oleh karena itu diperlukan kajian efektivitas rusunawa ungaran sebagai upaya pengefektifan penyediaan hunian bagi buruh industri

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif yang bertujuan untuk membuat rusunawa ungaran lebih efektif sebagai hunian yang sesuai bagi buruh industri status lajang maupun keluarga yang diketahui melalui respon penghuni terhadap kualitas pelayanan. Pada penelitian ini, akan dilihat karakteristik penghuni, dan mengkaji kualitas pelayanan, prioritas atribut pelayanan dan perbedaan respon dari kebutuhan rusunawa tipe lajang dan keluarga di Rusunawa Ungaran. Teknik sampling yang digunakan yaitu simple random sampling dan menggunakan metode analisis statistik deskriptif, service quality, importance performance analysis dan uji beda T-test. Berdasarkan hasil penelitian, secara keseluruhan penghuni yang memilih tinggal di rusunawa ungaran merupakan para pendatang yang bekerja tetap dan memiliki pendapatan senilai UMR Kabupaten Semarang. Dari hasil analisis kualitas pelayanan Rusunawa Ungaran dinilai cukup memuaskan bagi buruh industri, akan tetapi variabel affordability dinilai tidak memuaskan bagi para penghuni rusunawa tipe keluarga. kemudian melalui prioritas tiap atribut pelayanan diketahui variabel kualitas manajemen pengelolaan, kualitas bangunan dan kelengkapan sarana dan prasarana pada kuadran 2 (keep up the good work) harus dipertahankan, namun variabel affordability pada kuadran 1 (concentrated here) harus ditingkatkan pelayannya dan modal sosial kualitas lingkungan hunian pada kuadran 3 (low priority) dan kuadran 4 (possible overkill) yang menunjukkan prioritas rendah bagi para penghuni. Kemudian pada uji T-test respon dari penghuni rusunawa ungaran juga memiliki perbedaan dalam menilai pelayanan dimana affordability, kualitas bangunan dan modal sosial kualitas lingkungan hunian memiliki perbedaan signifikan dilihat dari nilai sig <0,0. Dapat disimpulkan bahwa efektivitas rusunawa ungaran dapat lebih efektif dengan memperhatikan karakteristik penghuni, kualitas pelayanan, prioritas atribut dan uji beda pada penghuni Rusunawa Ungaran.. Kajian ini diharapkan dapat mengefektifkan rusunawa ungaran dan penyediaan rusunawa bagi buruh industri kedepannya.

Kata Kunci : Efektivitas, Rumah Susun Sederhana Sewa, Hunian Buruh Industri

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur Penyusun panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penyusun dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“KAJIAN EFEKTIVITAS RUSUNAWA UNGARAN SEBAGAI HUNIAN BURUH INDUSTRI BERDASARKAN TINGKAT RESPON PENGHUNI”**. Penyusunan Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan pengajuan skripsi di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota. Dalam proses penyusunan tugas akhir ini banyak pihak yang telah memberikan doa, dukungan, motivasi serta bimbingan baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, Penyusun bermaksud untuk menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Alimin Nurdin (Bapak) dan Sri Atika (Ibu), adik serta keluarga yang senantiasa memberikan doa, motivasi, dan semangat untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA, selaku Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. Bapak Ir. Agung Sugiri, MPst selaku Ketua Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
4. Bapak Ir- Ing. Ashawi, ST, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan motivasi, arahan dan bimbingan sehingga Penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Ibu Prof. Dr. Ir. Nany Yulastuti, MSP. selaku dosen penguji I yang telah memberikan masukan sehingga Penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir ini dan selaku Dosen Wali yang selalu memberikan motivasi kepada penyusun.
6. Ibu Dr. Ir. Artiningsih, Msi. selaku dosen penguji II yang telah memberikan masukan sehingga Penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Sahabat-sahabat dalam “Ajudan Pincen”, terdiri Azwar Aswad, Vincentius Aditya, Ardi Subianto, Agastyan Akbar, Octafiyon Yoga, dan Pipit Prayogo yang selalu menemani penyusun ketika mengisi waktu luang pada semester tua dan memberikan bantuan dalam menyelesaikan tugas akhir.
8. Teman-teman perantauan dari Kota Palembang, Adimas Rahman, Ahmad Wirayudha, Dibyo Gumelar, Raka Dwi Darma, Fachmi Alfarizi dan Novia Ayu Rachmat yang telah memberikan inspirasi dan semangat kepada penyusun dalam menyelesaikan tugas akhir.

9. Teman dekat Anindya Riezkaa Baliera, yang telah menginspirasi dan memotivasi penyusun dalam menyelesaikan tugas akhir.
10. Seluruh teman-teman Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro angkatan 2014 yang memberikan motivasi dan dukungan terutama dalam masa perkuliahan.
11. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam proses penyelesaian tugas akhir yang tidak dapat disebut satu per satu.

Penyusun menyadari bahwa tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, Penyusun mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam tugas akhir ini. Penyusun sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna penyusunan tugas akhir yang lebih baik. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca terutama mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.

Semarang, 10 September 2018

Penyusun

Muhammad Rahyasa Arrizko

PERPUSTAKAAN PLANOLOG

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB Error! Bookmark not defined. PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
1.1 Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
1.2 Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.3.1 Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.3.1 Sasaran Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	Error! Bookmark not defined.
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi.....	Error! Bookmark not defined.
1.5 Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.6 Kerangka Pikir	Error! Bookmark not defined.
1.7 Metode Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.7.1 Teknik Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
1.7.3 Teknik Pengambilan Sample	Error! Bookmark not defined.
1.8 Definisi Operasional.....	Error! Bookmark not defined.
1.9 Metode dan Teknik Analisis	Error! Bookmark not defined.
1.10 Kerangka Analisis	Error! Bookmark not defined.
1.11 Sistematika Penulisan	Error! Bookmark not defined.
BAB II KAJIAN PUSTAKA EFEKTIVITAS RUSUNAWA SEBAGAI HUNIAN BURUH INDUSTRI	Error! Bookmark not defined.
2.1 Efektivitas.....	Error! Bookmark not defined.
2.2 Permukiman.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.1 Perumahan.....	Error! Bookmark not defined.
2.2.2 Hunian Vertikal.....	Error! Bookmark not defined.
2.3 Rumah Susun	Error! Bookmark not defined.

2.3.1	Definisi Rumah Susun Sewa.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.2	Tujuan Perencanaan Rusunawa.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.3	Persyaratan Teknis Rusunawa.....	Error! Bookmark not defined.
2.3.4	Prinsip Dasar Perencanaan Rusunawa	Error! Bookmark not defined.
2.4	Teori dalam Pemilihan Tempat Hunian	Error! Bookmark not defined.
2.4.1	Kriteria dalam Pemilihan Lokasi Perumahan	Error! Bookmark not defined.
2.4.2	Preferensi Konsumen dalam Membeli Rumah.....	Error! Bookmark not defined.
2.4.3	Kenyamanan Hunian.....	Error! Bookmark not defined.
2.6	Buruh Industri	Error! Bookmark not defined.
2.7	Sintesis Literatur	Error! Bookmark not defined.
BAB III GAMBARAN UMUM.....		Error! Bookmark not defined.
3.1	Kabupaten Semarang	Error! Bookmark not defined.
3.1.1	Kondisi Geografis	Error! Bookmark not defined.
3.1.2	Kependudukan.....	Error! Bookmark not defined.
3.2	Konstelasi Wilayah.....	Error! Bookmark not defined.
3.2.1	Kabupaten Semarang terhadap Kedungsepur.....	Error! Bookmark not defined.
3.3	Rusunawa Ungaran.....	Error! Bookmark not defined.
3.3.1	Sejarah Pembangunan Rusunawa Ungaran	Error! Bookmark not defined.
3.3.2	Fasilitas di Rusunawa Ungaran.....	Error! Bookmark not defined.
3.3.2	Karakteristik Penghuni.....	Error! Bookmark not defined.
3.3.4	Regulasi di Rusunawa Ungaran.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....		Error! Bookmark not defined.
4.1.	Karakteristik Penghuni Rusunawa Ungaran Tipe Lajang dan Keluarga..	Error! Bookmark not defined.
4.1.1	Usia Penghuni Rusunawa Ungaran.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.2	Status Kependudukan.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.3	Tingkat Pendidikan	Error! Bookmark not defined.
4.1.4	Alasan Tinggal di Rusunawa Ungaran.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.5	Jumlah Penghuni dalam Unit Rusun	Error! Bookmark not defined.
4.1.6	Status Pekerjaan.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.7	Pendapatan Perbulan.....	Error! Bookmark not defined.
4.1.8	Pengeluaran Perbulan.....	Error! Bookmark not defined.
4.2	Perhitungan Nilai SERVQUAL Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	Error! Bookmark not defined.
4.2.1	Nilai Kepentingan pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang....	Error! Bookmark not defined.
4.2.2	Nilai Kinerja pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	Error! Bookmark not defined.
4.2.3	Nilai SERVQUAL pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang...	Error! Bookmark not defined.

4.3	Perhitungan Nilai SERVQUAL Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	Error! Bookmark not defined.
4.3.1	Nilai Kepentingan pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	Error! Bookmark not defined.
4.3.2	Nilai Kinerja pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	Error! Bookmark not defined.
4.3.3	Nilai SERVQUAL pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	Error! Bookmark not defined.
4.5	Diagram IPA (Importance Performance Analysis)	Error! Bookmark not defined.
4.5.1	Analisis IPA pada Rusunawa Lajang	Error! Bookmark not defined.
4.5.2	Analisis IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	Error! Bookmark not defined.
4.6	Perhitungan Uji Beda T-test	Error! Bookmark not defined.
4.7	Pembahasan	Error! Bookmark not defined.
4.7.1	Karakteristik Penghuni Rusunawa Ungaran	Error! Bookmark not defined.
4.7.2	Kualitas Pelayanan Rusunawa Ungaran Bagi Hunian Buruh Industri	Error! Bookmark not defined.
4.7.3	<i>Importance Performance Analysis</i> Rusunawa Ungaran Bagi Hunian Buruh Industri..	Error! Bookmark not defined.
4.7.4	Perbedaan Respon Penghuni Tipe Lajang dan Tipe Keluarga Terhadap Rusunawa Ungaran Bagi Hunian Buruh Industri	Error! Bookmark not defined.
BAB V	PENUTUP	Error! Bookmark not defined.
5.1	Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
5.2	Rekomendasi	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	: Kebutuhan Data	11
Tabel I.2	: Definisi Operasional	15
Tabel II.1	: Indikator Kenyaman Hunian	31
Tabel II.2	: Sintesa Literatur	36
Tabel III.1	: Trendline Jumlah Penduduk Kota Semarang	42
Tabel III.2	: Penduduk Menurut Lapangan Usaha	43
Tabel III.3	: Peruntukan Rusunawa Ungaran	46
Tabel III.4	: Fasilitas di Rusunawa Ungaran	48
Tabel III.5	: Tarif Rusunawa Ungaran	51
Tabel IV.1	: Nilai Kepentingan pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	60
Tabel IV.2	: Nilai Kepentingan pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	62
Tabel IV.3	: Nilai Kinerja pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	64
Tabel IV.4	: Nilai Kinerja pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	65
Tabel IV.5	: Nilai SERVQUAL pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	67
Tabel IV.6	: Nilai Gap pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	69
Tabel IV.7	: Nilai SERVQUAL pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	69
Tabel IV.8	: Nilai Gap pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	71
Tabel IV.9	: Strategi Atribut IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	72
Tabel IV.10	: Strategi Variabel IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	74
Tabel IV.11	: Strategi Atribut IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	76
Tabel IV.12	: Strategi Variabel IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	78
Tabel IV.13	: Uji T-test Variabel <i>Affordability</i>	79
Tabel IV.14	: Uji T-test Variabel Kualitas Manajemen Pengelolaan	80
Tabel IV.15	: Uji T-test Variabel Kualitas Bangungan	80
Tabel IV.16	: Uji T-test Variabel Kelengkapan Sarana dan Prasarana	81
Tabel IV.17	: Uji T-test Variabel Modal sosial dan Kualitas Lingkungan	81
Tabel IV.18	: Perbandingan Gap Rusunawa Tipe Lajang Dan Keluarga	82
Tabel IV.19	: Kuadran 1 IPA	83
Tabel IV.20	: Kuadran 2 IPA	83

Tabel IV.21	: Kuadran 3 IPA	84
Tabel IV.22	: Kuadran 4 IPA	84
Tabel IV.23	: Signifikansi Respon	85

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Peta Lokasi Rusunawa Ungaran Kabupaten Semarang	6
Gambar 1.2 : Kerangka Pikir	8
Gambar 1.3 : Kerangka Analisis.....	21
Gambar 3.1 : Peta Adminstrasi Kabupaten Semarang	41
Gambar 3.2: Rusunawa Ungaran	45
Gambar 3.3 : Peta Lokasi Rusunawa Ungaran Kabupaten Semarang	47
Gambar 3.4 : Fasilitas Rusunawa Ungaran	49
Gambar 3.5 : Daftar Penghuni Rusunawa Ungaran	51
Gambar 4.1 : Usia Responden	52
Gambar 4.2 : Status Kependudukan	53
Gambar 4.3 : Tingkat Pendidikan	54
Gambar 4.4 : Alasan Tinggal di Rusunawa Ungaran	55
Gambar 4.5 : Jumlah Penghuni dalam Unit Rusun	56
Gambar 4.6 : Status Pekerjaan	57
Gambar 4.7 : Pendapatan perbulan	58
Gambar 4.8 : Pengeluaran perbulan	59
Gambar 4.9 : Diagram Nilai Atribut IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	74
Gambar 4.10 : Diagram Nilai Variabel IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Lajang	75
Gambar 4.11 : Diagram Niai Atribut IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	77
Gambar 4.12 : Diagram Nilai Atribut IPA pada Rusunawa Ungaran Tipe Keluarga	78

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI