



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**PENILAIAN KUALITAS HUNIAN DI RUSUNAWA KALIGAWA,
KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

**MEGY UTYA KHAIRUNISA
21040114130085**

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
JUNI 2018**



**HALAMAN JUDUL
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PENILAIAN KUALITAS HUNIAN DI RUSUNAWA KALIGAWA,
KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**MEGY UTYA KHAIRUNISA
21040114130085**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
JUNI 2018**

HALAMAN PENYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Penilaian Kualitas Hunian di Rusunawa Kaligawe, Kota Semarang**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Prof. Dr. Ir. Nany Yuli Astuti, MSP** dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA: MEGY UTYA KHAIRUNISA

NIM: 21040114130085


Tanda Tangan:

Tanggal: 26 Juni 2018

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir diajukan oleh:

Nama : Megy Utya Khairunisa
NIM : 21040114130085
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Penilaian Kualitas Hunian di Rusunawa Kaligawe, Kota Semarang

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 : Prof. Dr. Ir. Nany Yuliasuti, MSP



(.....)

Penguji I : Dr. Sunarti, ST., MT



(.....)


Penguji II : Ir. Agung Sugiri, MPSt



(.....)

Semarang, 29 Juni 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 bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Megy Utya Khairunisa
NIM : 21040114130085
Departemen/Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

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

PENILAIAN KUALITAS HUNIAN DI RUSUNAWA KALIGAWA, KOTA 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 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 : 26 Juni 2018

Yang menyatakan



Megy Utya Khairunisa

PENILAIAN KUALITAS HUNIAN DI RUSUNAWA KALIGAWA, KOTA SEMARANG

Megy Utya Khairunisa

PENILAIAN KUALITAS HUNIAN DI RUSUNAWA KALIGAWA, KOTA SEMARANG

Megy Utya Khairunisa

ABSTRAK

Pembangunan Rusunawa Kaligawe ini merupakan upaya untuk mengatasi permasalahan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe Semarang. Pada kenyataannya kondisi bangunan Rusunawa Kaligawe yang ditempati lebih dari 5 tahun itu sudah banyak mengalami kerusakan dan belum ada penanganan yang serius dari Pemkot Semarang. Perubahan pola permukiman yang pada awalnya menyebar (kampung) yang selanjutnya, berubah menjadi vertikal (rumah susun) menyebabkan berbagai konsekuensi yang harus dihadapi oleh penghuni yaitu keterbatasan ruang gerak dan pola komunikasi yang berubah. Permasalahan tersebut mengindikasikan dampak terhadap kualitas hidup penghuni. Berangkat dari fenomena ini kiranya untuk dilakukan sebuah penelitian yang menilai kualitas hunian di Rusunawa Kaligawe.

Kajian mengenai kualitas hidup perlu dilakukan karena dalam bidang perumahan, kualitas hidup dapat mengatasi kualitas lingkungan seperti kualitas lingkungan hunian, udara, air, dan lingkungan sekitar atau aspek manusia seperti kesehatan, pendidikan, pendapatan, dan status kepemilikan.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu mengidentifikasi kualitas hunian di Rusunawa Kaligawe, Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dimana menggunakan teori sebagai landasan dalam mencari variabel penelitian. Teknik sampling yang digunakan yaitu proportional random sampling, dengan menyebar sample pada setiap Twin Block Rusunawa Kaligawe secara merata. Penelitian ini dilakukan terhadap 91 KK sebagai sampel dari jumlah keseluruhan yaitu 672 KK yang tinggal di Rusunawa Kaligawe. Teknik analisis yang mendukung penelitian ini adalah statistik deskriptif, dengan menggunakan analisis pembobotan.

Hasil kualitas hidup di Rusunawa Kaligawe termasuk dalam kategori sedang dengan nilai indeks sebesar 2,29. Dari seluruh indikator yang digunakan, indikator kualitas interaksi sosial dan kegiatan masyarakat yang berada dalam kondisi baik dengan nilai indeks sebesar 2,5, sedangkan indikator lainnya berada dalam kategori cukup dengan nilai indeks paling rendah yaitu pada indikator kualitas perekonomian sebesar 2,1. Hal tersebut menunjukkan bahwa adanya interaksi dan kegiatan sosial masyarakat yang terjalin dengan baik belum didukung oleh kualitas fisik, pengelolaan rumah susun dan kualitas perekonomian yang baik. Oleh karena itu, pemerintah perlu lebih aktif dalam upaya perawatan dan pemeliharaan rusunawa yang dilakukan secara rutin dan berkala agar mengantisipasi terjadinya penurunan kualitas lingkungan hunian di masa yang akan datang.

Kata kunci: Kualitas hunian, kualitas hidup, Rumah Susun Sederhana Sewa

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karuniaNya sehingga penyusunan Tugas Akhir berupa “*Penilaian Kualitas Hunian di Rusunawa Kaligawe, Kota Semarang*” dapat diselesaikan dengan baik. Penyusun menyadari bahwa dalam proses penyusunan laporan ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT Maha Mengetahui segala atas rahmat, karunia dan kemudahan yang diberikan kepada penyusun
2. Ir. Hadi Wahyono, MA sebagai Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. Prof. Dr. Nany Yulastuti, MSP, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan dalam penyelesaian tugas akhir ini.
4. Dr. Sunarti, ST., MT dan Ir. Agung Sugiri, MPSt selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan dalam penyusunan laporan.
5. Seluruh keluarga yang selalu memberikan dorongan semangat dan dukungan, baik dukungan materiil maupun moril.
6. Seluruh teman-teman Planologi angkatan 2014, yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini
7. Dan seluruh pihak yang telah membantu dalam menyusun Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Segala masukan, berupa saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka demi kemajuan bersama. Semoga laporan ini berguna bagi kami selaku penyusun dan bagi pembaca dalam mengembangkan ilmu-ilmu perencanaan pada masa yang akan datang.

Semarang, 7 Juni 2018

Megy Utya Khairunisa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	6
1.3.1 Tujuan.....	6
1.3.2 Sasaran.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Ruang Lingkup.....	7
1.5.1 Ruang Lingkup Materi.....	7
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	7
1.6. Kerangka Pikir Penelitian.....	9
1.7. Metode Penelitian.....	10
1.7.1 Teknik Pengumpulan Data.....	10
1.7.2 Kebutuhan Data.....	13
1.7.3 Teknik Sampling.....	18
1.7.4 Uji Validitas dan Reliabilitas.....	19
1.7.5 Teknik Analisis.....	21
1.7.6 Tahapan Analisis.....	27
1.7.7 Kerangka Analisis.....	29
1.8. Sistematika Penulisan.....	30

BAB II KUALITAS HUNIAN DI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA	31
2.1 Kualitas Hidup	31
2.2 Kualitas Lingkungan Hunian.....	35
2.2.1 Kualitas Sarana dan Prasarana.....	36
2.2.1 Kondisi Sosial Ekonomi dan Budaya Masyarakat	41
2.3 Perumahan dan permukiman	43
2.3.1 Pengertian Rumah.....	43
2.3.2 Fungsi Perumahan	43
2.3.3 Permukiman	44
2.4 Rumah Susun.....	46
2.4.1 Jenis Rumah Susun	46
2.4.2 Rumah Susun Sederhana Sewa	48
2.5 <i>Best Practice</i> Rusunawa	55
2.6 Sintesa Kajian Literatur	56
BAB III GAMBARAN UMUM RUSUNAWA KALIGawe DI KOTA SEMARANG.....	60
3.2 Gambaran Umum Kecamatan Gayamsari.....	60
3.3 Gambaran Umum Kelurahan Kaligawe.....	61
3.3.1 Kondisi Demografi dan Sosial Kelurahan Kaligawe	63
3.4 Gambaran Umum Rusunawa Kaligawe.....	65
3.4.1 Sejarah Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe.....	65
3.4.2. Kawasan Rusunawa Kaligawe Semarang.....	67
3.4.2 Kondisi Fisik Rusunawa Kaligawe.....	69
3.4.3 Kondisi Sarana dan Prasarana Rusunawa Kaligawe.....	71
3.4.4 Karakteristik penghuni Rusunawa Kaligawe	77
3.4.5 Biaya Sewa Rusunawa Kaligawe	84
BAB IV ANALISIS KUALITAS HUNIAN DI RUSUNAWA KALIGawe, KOTA SEMARANG.....	85
4.1 Analisis Kualitas Fisik Lingkungan Rusunawa Kaligawe	85
4.1.1 Analisis Kualitas Prasarana Lingkungan Rusunawa Kaligawe.....	85
4.1.2 Analisis Kualitas Sarana Lingkungan Rusunawa Kaligawe	92
4.1.3 Analisis Aksesibilitas dan Kemudahan Transportasi.....	99
4.1.4 Analisis Kualitas Bangunan Rusunawa Kaligawe.....	103
4.2 Analisis Kualitas Ekonomi Masyarakat Rusunawa Kaligawe	108
4.2.1 Pendapatan Masyarakat.....	108
4.2.2. Pengeluaran Per Bulan	109
4.3 Analisis Interaksi dan kegiatan sosial masyarakat	110

4.3.1 Intensitas kegiatan sosial	110
4.3.2 Hubungan bertetangga.....	112
4.3.3 Keamanan	113
4.3.4 Kenyamanan.....	114
4.3.5 Tingkat Kepuasan.....	115
4.3.6 Kepedulian Masyarakat terhadap Penghijauan Lingkungan	116
4.3.7 Kepedulian Masyarakat terhadap Kebersihan Lingkungan	117
4.4 Analisis Pengelolaan Rusunawa Kaligawe.....	120
4.4.1 Pemanfaatan fisik bangunan	120
4.4.2 Penghunian.....	124
4.4.3 Peran Pemerintah Daerah	129
4.4.4 Peran Badan Pengelola	130
4.5 Analisis Kualitas Hunian di Rusunawa Kaligawe, Kota Semarang	132
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	136
5.1. Kesimpulan	136
5.2. Rekomendasi.....	138
5.3. Rekomendasi Penelitian Lanjutan	139
DAFTAR PUSTAKA.....	140
LAMPIRAN.....	144

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Konstelasi Wilayah Penelitian	8
Gambar 1. 2	Kerangka pikir penelitian	9
Gambar 1. 3	Teknik Sampling	19
Gambar 1. 4	Kerangka Analisis	29
Gambar 2. 1	<i>Sustainability Livelihood Framework</i>	34
Gambar 2. 2	Model konseptual faktor kualitas	36
Gambar 2. 3	Fungsi Rumah	44
Gambar 2. 4	Hubungan Antar Variabel	59
Gambar 3. 1	Peta Kecamatan Gayamsari	60
Gambar 3. 2	Penggunaan Lahan di Kecamatan Gayamsari	61
Gambar 3. 3	Peta Kelurahan Kaligawe	62
Gambar 3. 4	Penggunaan Lahan di Kelurahan Kaligawe	63
Gambar 3. 5	Piramida Penduduk di Kelurahan Kaligawe	63
Gambar 3. 6	Penduduk menurut Mata Pencaharian di Kelurahan Kaligawe	64
Gambar 3. 7	Penduduk menurut Agama di Kelurahan Kaligawe	64
Gambar 3. 8	Penduduk menurut Tingkat Pendidikan di Kelurahan Kaligawe	65
Gambar 3. 9	Site Plan Rusunawa Kaligawe	67
Gambar 3. 10	Deliniasi wilayah Penelitian	68
Gambar 3. 11	Bangunan Rusunawa Kaligawe	69
Gambar 3. 12	Alih Fungsi Pemanfaatan Ruang Bersama	70
Gambar 3. 13	Kondisi atap bangunan	71
Gambar 3. 14	Area Parkir	71
Gambar 3. 15	Persampahan	72
Gambar 3. 16	Persampahan	73
Gambar 3. 17	Jaringan air bersih	73
Gambar 3. 18	Kondisi Saluran Drainase	74
Gambar 3. 19	Kondisi jaringan jalan Rusunawa Kaligawe	75
Gambar 3. 20	Musohlla	75
Gambar 3. 21	Fasilitas Keamanan	76
Gambar 3. 22	Fasilitas Keamanan	76
Gambar 3. 23	Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Olahraga	77
Gambar 3. 24	Persentase Usia Responden	78
Gambar 3. 25	Persentase Tingkat Pendidikan Responden	79
Gambar 3. 26	Persentase Jenis Kelamin Responden	80
Gambar 3. 27	Persentase Tempat Asal Responden	81
Gambar 3. 28	Persentase Lama Tinggal Responden	82
Gambar 3. 29	Persentase Status Perkawinan Responden	83
Gambar 3. 30	Persentase Jumlah Anggota Keluarga Responden	83
Gambar 4. 35	Persentase Mata Pencaharian Responden	78
Gambar 4. 10	Kualitas Sarana Peribadatan di Rusunawa Kaligawe	95
Gambar 4. 15	Kualitas Sarana Olahraga	98
Gambar 4. 21	Penilaian Kualitas Fisik Lingkungan	107

Gambar 4. 24 Kegiatan sosial di Rusunawa Kaligawe	112
Gambar 4. 30 Bentuk Penghijauan Lingkungan	117
Gambar 4. 32 Penilaian Interaksi dan Kegiatan Sosial Lingkungan	119
Gambar 4. 37 Pemanfaatan Fisik	124
Gambar 4. 44 Penilaian Pengelolaan dan Pemeliharaan.....	132
Gambar 4. 45 Hasil Penilaian Kualitas Hunian	133

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

DAFTAR TABEL

TABEL I. 1	Kebutuhan Data.....	13
TABEL I. 2	Interval Skor.....	22
TABEL I. 3	Kriteria Penilaian Indikator Kualitas Prasarana Lingkungan.....	22
TABEL I. 4	Kriteria Penilaian Indikator Kualitas Sarana Lingkungan.....	23
TABEL I. 5	Kriteria Penilaian Indikator Aksesibilitas Dan Kemudahan Transportasi.....	24
TABEL I. 6	Kriteria Penilaian Indikator Kualitas Bangunan.....	24
TABEL I. 7	Kriteria Penilaian Indikator Interaksi Dan Kegiatan Sosial Masyarakat.....	25
TABEL I. 8	Kriteria Penilaian Indikator Pengelolaan Rumah Susun.....	26
TABEL I. 9	Kriteria Penilaian Indikator Kualitas Ekonomi Masyarakat.....	27
TABEL II. 1	Indikator Penilaian <i>Qol</i>	36
TABEL II.2	Sintesis Literatur.....	56
TABEL III. 1	Daerah Asal Penghuni.....	80
TABEL III. 2	Daftar Dan Tarif Rusunawa Kaligawe.....	84
TABEL IV. 1	Kualitas Jaringan Jalan.....	86
TABEL IV. 2	Hasil Wawancara Kualitas Jaringan Jalan.....	86
TABEL IV. 3	Kualitas Jaringan Air Bersih.....	87
TABEL IV. 4	Hasil Wawancara Kualitas Jaringan Air Bersih.....	88
TABEL IV. 5	Kualitas Jaringan Sanitasi.....	88
TABEL IV. 6	Hasil Wawancara Kualitas Sanitasi.....	89
TABEL IV. 7	Kualitas Jaringan drainase.....	90
TABEL IV. 8	Kualitas Persampahan.....	90
TABEL IV. 9	Hasil Wawancara Kualitas Persampahan.....	91
TABEL IV. 10	Kualitas Prasarana Lingkungan.....	92
TABEL IV. 11	Kualitas Sarana Peribadatan.....	93
TABEL IV. 12	Kualitas Sarana Olahraga.....	96
TABEL IV. 13	Kualitas Sarana Rekreasi.....	97
TABEL IV. 14	Kualitas Sarana Umum.....	99
TABEL IV. 15	Kualitas Sarana Peribadatan.....	100
TABEL IV. 16	Kualitas Area Parkir.....	100
TABEL IV. 17	Kualitas Jarak menuju tempat bekerja.....	101
TABEL IV. 18	Aksesibilitas dan Kemudahan Transportasi.....	102
TABEL IV. 19	Kapasitas Luas Hunian Rumah Susun.....	103
TABEL IV. 20	Hasil Kuesioner Kualitas Kualitas Hunian.....	104
TABEL IV. 21	Hasil Wawancara Kualitas Hunian.....	105
TABEL IV. 22	Kualitas Bangunan.....	106
TABEL IV. 23	Pendapatan Masyarakat.....	108
TABEL IV. 24	Pengeluaran Masyarakat.....	109
TABEL IV. 25	Penilaian Kualitas Ekonomi.....	109
TABEL IV. 26	Kegiatan Sosial.....	111
TABEL IV. 27	Hasil Kuesioner Kualitas Hubungan Bertetangga.....	112
TABEL IV. 28	Hasil Kuesioner Keamanan.....	113
TABEL IV. 29	Hasil Kuesioner Kenyamanan.....	114
TABEL IV. 30	Tingkat kepuasan.....	115
TABEL IV. 31	Kepedulian Masyarakat terhadap Penghijauan Lingkungan.....	116

TABEL IV. 32 Hasil Wawancara Kepedulian Masyarakat terhadap Penghijauan Lingkungan ...	117
TABEL IV. 33 Kepedulian Masyarakat terhadap Kebersihan Lingkungan.....	118
TABEL IV. 34 Hasil Wawancara Kepedulian Masyarakat terhadap Penghijauan Lingkungan ...	118
TABEL IV. 35 Kualitas Penambahan Bangunan.....	121
TABEL IV. 36 Hasil Wawancara Penambahan Bangunan	121
TABEL IV. 37 Perubahan Bentuk Hunian.....	122
TABEL IV. 38 Perawatan dan Pemeliharaan	123
TABEL IV. 39 Hasil Wawancara Perubahan Bentuk Hunian	123
TABEL IV. 40 Hasil Kuesioner Tata Cara Penghunian	125
TABEL IV. 41 Hasil Kuesioner Tata Perjanjian Sewa.....	126
TABEL IV. 42 Hasil Kuesioner Pembayaran Retribusi Sewa	127
TABEL IV. 43 Hasil Wawancara Kesesuaian Pembayaran Sewa.....	127
TABEL IV. 44 Hasil Kuesioner Intensitas Perawatan dan Pemeliharaan Penghuni.....	128
TABEL IV. 45 Hasil Kuesioner Peran Pemerintah Daerah	129
TABEL IV. 46 Hasil Wawancara Peran Pemerintah Daerah.....	130
TABEL IV. 47 Hasil Kuesioner Peran Pemerintah Daerah	130
TABEL IV. 48 Hasil Wawancara Peran Badan Pengelola.....	131

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI