



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**KESIAPAN LAHAN UNTUK PEMENUHAN PERUMAHAN
SUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI
KABUPATEN SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**MAMLUATUR ROKHMAH
21040115130080**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**


**SEMARANG
2019**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Kesiapan Lahan untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Semarang**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr. -Ing Asnawi, S.T** dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Mamluatur Rokhmah

NIM : 21040115130080

Tanda Tangan : 

Tanggal : 21 Agustus 2019

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

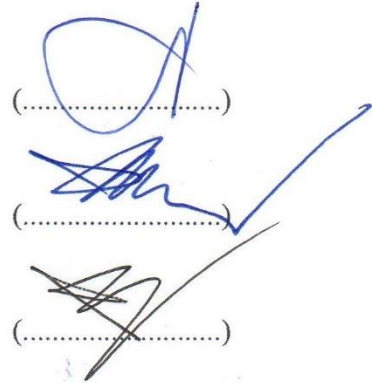
Nama : Mamluatur Rokhmah
NIM : 21040115130080
Departemen : S1 - Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Kesiapan Lahan untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Semarang

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

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. -Ing Asnawi, S.T
Penguji 1 : Prof. Dr. Ir. Nany Yulastuti, MSP
Penguji 2 : Ir. Djoko Suwandono, MSP

(.....)
(.....)
(.....)



Semarang, 21 Agustus 2019

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 : Mamluatur Rokhmah
NIM : 21040115130080
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 Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Kesiapan Lahan untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten 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 dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada tanggal : 21 Agustus 2019

Yang menyatakan,



Mamluatur Rokhmah

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga Laporan Tugas Akhir dengan judul “**Kesiapan Lahan untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Semarang**” sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana dapat terselesaikan dengan segala kelebihan dan kekurangannya.

Penyusunan tugas akhir ini tidak lepas dari bimbingan, arahan dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA, selaku Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. Bapak Ir. Agung Sugiri, MPst selaku Ketua Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
3. Ibu Dr. Ir. Retno Widjajanti, M.T. selaku dosen wali yang selalu memberikan motivasi kepada penyusun.
4. Bapak Dr. -Ing Asnawi, S.T selaku dosen pembimbing yang telah banyak membimbing, memberi arahan, saran dan memberikan segala kemudahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
5. Ibu Prof. Dr. Ir. Nany Yulastuti, MSP dan Bapak Ir. Djoko Suwandono, MSP selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan, masukan, kritik dan saran kepada penulis untuk kesempurnaan tugas akhir ini.
6. Seluruh dosen pengajar dan karyawan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan ilmu dan membantu dalam proses penyusunan tugas akhir ini.
7. Orang tua dan keluarga besar yang senantiasa memberikan motivasi, semangat, dukungan moril maupun materil dan doa yang tak terhingga.
8. Dianvinci dan Nonik Asinomukti yang telah menjadi sahabat seperbimbingan dalam tugas akhir ini.
9. Teman-teman keluarga Planologi 2015, terimakasih atas dukungannya dan doanya selama ini.
10. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan masukan, kritikan, dan saran dari berbagai pihak agar pelaksanaan penelitian penelitian tugas akhir berikutnya menjadi lebih baik dan dapat bermanfaat.

Semarang, 21 Agustus 2019

Penulis

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu dari beberapa kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang yang harus terpenuhi. Dalam UUD 1945, dikatakan bahwa negara memiliki kewajiban untuk memenuhi hak dalam mendapatkan tempat tinggal dan kesehatan yang baik. Akan tetapi, kenyataannya saat ini pemenuhan perumahan semakin terkendala akibat adanya keterbatasan lahan perumahan yang relatif murah dan semakin meningkatnya angka backlog. Tidak dipungkiri bahwa tingginya angka backlog dipengaruhi oleh bertambahnya populasi penduduk di suatu daerah setiap tahunnya yang diakibatkan karena adanya urbanisasi. Menurut data dari Basis Data Terpadu, di Kabupaten Semarang tercatat, pada tahun 2018 masih terdapat sebesar 6083 angka backlog berdasarkan status kepemilikan hunian di seluruh Kecamatan di Kabupaten Semarang yang belum tertangani. Hal tersebut diakibatkan karena belum memenuhinya rumah yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan serta permintaan masyarakat.

Pemenuhan perumahan subsidi merupakan salah satu alternatif penanganan dari pemenuhan tempat tinggal untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Akan tetapi pelaksanaannya terkendala pada permasalahan penyediaan lahan, perizinan, penyediaan sarana umum (PSU), regulasi, maupun insentif dan disinsentif yang diberlakukan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kesiapan lahan dalam pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah terutama dalam ketersediaan lahan potensial, prioritas lokasi pemenuhan perumahan subsidi, perizinan dan regulasi, serta kebijakan yang terkait di Kabupaten Semarang. Dalam penelitian ini dapat dilihat dari dua aspek, yakni aspek fisik terkait ketersediaan lahan yang potensial sesuai dengan kriteria perumahan subsidi dan angka backlog dan aspek non fisik terkait dukungan perizinan, regulasi, serta program bantuan terkait pemenuhan perumahan subsidi.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran atau mix method yaitu kombinasi antara metode kualitatif dan metode kuantitatif. Secara kuantitatif analisis dilakukan dengan analisis overlay pada GIS terhadap ketersediaan lahan yang terjangkau dan kesesuaian dengan tata ruang untuk pembangunan rumah subsidi. Selain itu analisis skoring dan pembobotan yang digunakan untuk menentukan lokasi alternatif yang untuk pemenuhan perumahan subsidi berdasarkan tingkat prioritas menghasilkan nilai akhir dengan interval 0-3. Selain itu juga digunakan untuk menentukan tingkat kesiapan lahan dalam pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Analisis deskriptif kualitatif yang digunakan untuk mengeksplor fenomena bagaimana proses regulasi dan kebijakan seperti perizinan, legalitas, dan program bantuan pemerintah yang terkait dalam pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan metode secara kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat kesiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Semarang berada pada kategori agak siap dan memerlukan beberapa persiapan. Hal ini dikarenakan dari empat komponen kriteria kesiapan lahan, secara fisik dikatakan siap yaitu terdapat lahan potensial di Kabupaten Semarang masih tersedia cukup luas yakni 338 Ha, dan angka backlog kepemilikan yang diasumsikan sebagai keluarga yang membutuhkan rumah sebesar 6083 KK dengan terdapat 3 lokasi dengan tingkat prioritas I yakni Kecamatan Suruh, Bringin dan Pringapus untuk dilakukan pemenuhan perumahan subsidi. Namun, dari kriteria non fisik yakni prosedur perizinan dan regulasi terkait, serta program bantuan yang mendukung pemenuhan perumahan subsidi masih dianggap belum sepenuhnya siap. Hal ini didasari oleh belum adanya keberpihakan antara pemerintah daerah kepada pelaku pembangunan terkait beberapa peraturan dan regulasi terkait pemenuhan perumahan subsidi.

Kata Kunci: kesiapan lahan, masyarakat berpenghasilan rendah, perumahan subsidi

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB ENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	3
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	3
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi.....	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.6 Kerangka Pikir.....	5
1.7 Metode Penelitian.....	7
1.7.1 Objek Penelitian.....	7
1.7.2 Teknik Pengumpulan Data.....	7
1.7.3 Pengkodean Data.....	8
1.7.4 Informan Penelitian.....	9
1.7.5 Kebutuhan Data.....	9
1.7.6 Teknik Analisis.....	11
1.7.7 Kerangka Analisis Penelitian.....	17
1.8 Sistematika Penulisan.....	19
BAB II KESIAPAN LAHAN DALAM PEMENUHAN PERUMAHAN SUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.....	20
2.1 Kesiapan Lahan.....	20
2.1.1 Pengertian Kesiapan.....	20
2.1.2 Pengertian Lahan.....	20
2.1.3 Kesiapan Lahan.....	20

2.2	Perumahan dan Permukiman.....	21
2.2.1	Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman.....	21
2.2.2	Daya Dukung Lahan Perumahan.....	22
2.2.3	Kesesuaian Lahan Perumahan dan Permukiman	23
2.2.4	Perumahan Subsidi.....	24
2.2.5	Persyaratan Penerima Rumah Subsidi.....	25
2.2.6	Perizinan dalam Membangun Perumahan Subsidi.....	25
2.3	Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	28
2.3.1	Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	28
2.3.2	Aspek Keterjangkauan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	28
2.3.3	Kebutuhan akan Rumah (Housing Need).....	29
2.4	Penyiapan Lahan.....	30
2.4.1	Komponen dalam Penyiapan Lahan Siap Bangun.....	30
2.4.2	Peluang Penyiapan Lahan Perumahan Subsidi.....	33
2.5	Sintesa Literatur.....	37
BAB III GAMBARAN UMUM KABUPATEN SEMARANG.....		40
3.1.	Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Semarang.....	40
3.1.1.	Kondisi Geografis Kabupaten Semarang.....	40
3.1.2.	Kondisi Kependudukan.....	42
3.1.3.	Kondisi Mata Pencaharian.....	43
3.1.4.	Kondisi Pendidikan.....	44
3.1.5.	Kondisi Sosial.....	45
3.2	Gambaran Umum Perumahan dan Permukiman Kabupaten Semarang.....	47
3.2.1	Nilai Lahan di Kabupaten Semarang.....	48
3.2.2	Penggunaan Lahan di Kabupaten Semarang.....	49
3.2.3	Tinjauan Kebijakan Rencana Tata Ruang Kabupaten Semarang.....	50
3.2.4	Arah Pengembangan Perumahan Kabupaten Semarang.....	51
3.2.5	Perkembangan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Kabupaten Semarang	51
3.2.6	Status Kepemilikan Tempat Tinggal Masyarakat Kabupaten Semarang	51
3.2.7	Backlog Rumah di Kabupaten Semarang.....	52
BAB IV ANALISIS KESIAPAN LAHAN UNTUK PEMENUHAN PERUMAHAN SUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.....		54
4.1	Analisis Ketersediaan Lahan Potensial sebagai Lokasi Alternatif Pemenuhan Perumahan Subsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	54
4.1.1	Sesuai dengan Tata Ruang.....	54

4.1.2 Harga Lahan Murah.....	56
4.1.3 Ketersediaan Lahan untuk Perumahan yang Terjangkau.....	59
4.1.4 Daya Tampung Ruang Permukiman di Kabupaten Semarang.....	61
4.2 Mengidentifikasi regulasi dan kebijakan yang terkait dengan penyiapan lahan untuk pemenuhan perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.....	62
4.2.1 Prosedur Perijinan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Semarang.....	62
4.2.2 Penyiapan Lahan Siap Bangun.....	65
4.3 Analisis tingkat prioritas alternatif lokasi dalam pemenuhan perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah.....	70
4.3.1 Backlog Rumah di Kabupaten Semarang.....	70
4.3.2 Kedekatan dengan Pusat Pelayanan Kabupaten.....	73
4.3.3 Skoring Variabel dalam Penentuan Prioritas.....	74
4.4 Analisis Instrumen yang Dapat Menekan Komponen Biaya (cost) Terkait Penyiapan Lahan Pembangunan Perumahan Subsidi.....	79
4.4.1 Bank Tanah.....	79
4.4.2 Konsolidasi Tanah.....	80
4.4.3 PSU (Prasarana Sarana dan Utilitas).....	81
4.4.4 Program Bantuan Pemerintah.....	82
4.5 Analisis Tingkat Kesiapan Lahan untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Semarang.....	84
4.5.1 Prioritas Komponen Kesiapan Lahan.....	84
4.5.2 Analisis Tingkat Kesiapan Lahan.....	86
4.6 Temuan Studi.....	88
BAB V PENUTUP.....	90
5.1 Kesimpulan.....	90
5.2 Rekomendasi.....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	92
LAMPIRAN.....	95

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kabupaten Semarang	4
Gambar 1. 2 Kerangka Pikir.....	6
Gambar 1. 3 Teknik Overlay pada GIS	11
Gambar 1. 4 Kerangka Analisis.....	17
Gambar 2. 1 Lima Elemen Dasar Permukiman	Error! Bookmark not defined.
Gambar 2. 2 Prosedur Perizinan Pembangunan Perumahan	Error! Bookmark not defined.
Gambar 2. 3 Roadmap pembentukan bank tanah	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3. 1 Peta Wilayah Kabupaten Semarang	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3. 2 Penduduk berdasarkan mata pencaharian	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3. 3 Penduduk berdasarkan tingkat pendidikan.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3. 4 Peta Harga Lahan Kabupaten Semarang 2019	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3. 5 Penggunaan Lahan Kabupaten Semarang tahun 2016 .	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3. 6 Persentase Penggunaan Lahan Kabupaten Semarang tahun 2016.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 1 Peta RTRW Peruntukan Permukiman Kabupaten Semarang	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 2 Peta Harga Lahan pada Kawasan Peruntukan Permukiman.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 3 Ketersediaan Lahan untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 4 Alur Prosedur Perijinan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Semarang.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 5 Peta Persebaran Backlog di Kabupaten Semarang	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 6 Kedekatan dengan Pusat elayanan Kabupaten	73
Gambar 4. 7 Tabel Kesiapan Lahan	86

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1 Sampel Terpilih.....	9
Tabel I. 2 Kebutuhan Data.....	10
Tabel I. 3 Skor Per Kriteria Tingkat Prioritas Alternatif lokasi.....	13
Tabel I. 4 Bobot Per Variabel Tingkat Prioritas Alternatif lokasi.....	14
Tabel I. 5 Tingkat Prioritas.....	15
Tabel I. 6 Skor Per Kriteria Tingkat Kesiapan Lahan.....	15
Tabel I. 7 Tingkat Kesiapan Lahan.....	16
Tabel I. 8 Ketentuan Tingkat Kesiapan Lahan.....	16
Tabel II. 1 Komponen penyiapan kavling tanah siap bangun.....	31
Tabel III. 2 Luas Wilayah Kabupaten Semarang Dirinci Per Kecamatan tahun 2017.....	41
Tabel III. 3 Jumlah Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Semarang tahun 2010-2016.....	42
Tabel III. 4 Kondisi Sosial Kabupaten Semarang	45
Tabel III. 5 PDRB atas dasar harga berlaku dan konstan.....	46
Tabel III. 6 Perubahan harga perumahan bersubsidi 2014-2018.....	51
Tabel III. 7 Persentase rumah tangga menurut kepemilikan tempat tinggal dikabupaten semarang tahun 2013-2018.....	52
Tabel III. 8 Backlog rumah di Kabupaten Semarang.....	52
Tabel IV. 2 Luasan Lahan Peruntukan Permukiman menurut Nilai Tanah di Kabupaten Semarang.....	58
Tabel IV. 3 Luasan Lahan Potensial untuk Pemenuhan Perumahan Subsidi.....	60
Tabel IV. 4 Angka Backlog berdasarkan Banyaknya KK dalam satu hunian.....	72
Tabel IV. 5 Penilaian skor pada tiap Variabel.....	74
Tabel IV. 6 Prioritas Lokasi Alternatif.....	77
Tabel IV. 7 Prioritas Komponen Kesiapan Lahan.....	85