



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**POLA PENYEDIAAN HUNIAN SEWA UNTUK BURUH INDUSTRI  
LAJANG BERDASARKAN PERSPEKTIF PENYEDIA DI  
KECAMATAN UNGARAN TIMUR, KABUPATEN SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**FELICIA PUTRI ANGGRASARI  
21040116130053**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
JUNI 2020**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**POLA PENYEDIAAN HUNIAN SEWA UNTUK BURUH INDUSTRI  
LAJANG BERDASARKAN PERSPEKTIF PENYEDIA DI  
KECAMATAN UNGARAN TIMUR, KABUPATEN SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

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

**FELICIA PUTRI ANGGRASARI  
21040116130053**


**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
JUNI 2020**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi berjudul **“Pola Penyediaan Hunian Sewa untuk Buruh Industri Lajang berdasarkan Perspektif Penyedia di Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang”** ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh Dr.-Ing Asnawi Manaf dan sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Felicia Putri Anggrasari  
NIM : 21040116130053

Tanda Tangan :   
Tanggal : 22 Juni 2020

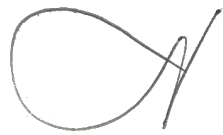
## HALAMAN PENGESAHAN


Skripsi ini diajukan oleh

NAMA : Felicia Putri Anggrasari  
NIM : 21040116130053  
Jurusan/Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Judul Skripsi : Pola Penyediaan Hunian Sewa untuk Buruh Industri Lajang Berdasarkan Perspektif Penyedia di Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang

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

### TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr-Ing Asnawi Manaf, ST (  )

Penguji : Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP (  )

Penguji : Dr. Ir. Rina Kurniati, MT (  )

Semarang, 22 Juni 2020  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi S1  
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, M.P.St.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

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

Nama : Felicia Putri Anggrasari  
NIM : 21040116130053  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Skripsi

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

**“Pola Penyediaan Hunian Sewa untuk Buruh Industri Lajang Berdasarkan Perspektif Penyedia di Kecamatan Ungaran Timur, 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 memublikasikan 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 : 22 Juni 2020

Yang menyatakan



(Felicia Putri Anggrasari)

# **POLA PENYEDIAAN HUNIAN SEWA UNTUK BURUH INDUSTRI LAJANG BERDASARKAN PERSPEKTIF PENYEDIA DI KECAMATAN UNGARAN TIMUR, KABUPATEN SEMARANG**

## **ABSTRAK**

*Perkembangan sektor industri di suatu wilayah akan menyerap banyak tenaga kerja yang mengakibatkan peningkatan permintaan hunian semakin tinggi di sekitar kawasan industri. Keterbatasan lahan menjadi salah satu kendala dalam penyediaan hunian untuk buruh industri. Selain keterbatasan lahan, kawasan industri juga dinilai tidak didukung oleh sistem perencanaan hunian yang baik dan layak untuk pekerja industrinya (Widyasari, 2017). Hal ini mengakibatkan akses untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau menjadi semakin sulit. Padahal perumahan yang layak dan terjangkau termasuk ke dalam target tujuan Sustainable Development Goals yang kesebelas, yaitu masyarakat dan permukiman yang berkelanjutan.*

*Kecamatan Ungaran Timur merupakan salah satu kawasan industri yang ditetapkan di RTRW Kabupaten Semarang. Kecamatan Ungaran Timur didominasi oleh perusahaan garmen yang menyerap tenaga kerja perempuan usia muda lebih banyak dibandingkan dengan laki-laki. Hal ini sejalan dengan pembangunan Rusunawa Gedanganak yang diperuntukan bagi buruh industri lajang tepatnya untuk perempuan. Di sisi lain, karena permintaan hunian yang tinggi tanpa disertai sistem perencanaan hunian yang baik di sekitar kawasan industri maka berkembang juga hunian sewa berupa rumah kos yang dilakukan oleh masyarakat lokal. Rusunawa Gedanganak dan rumah kos merupakan bentuk hunian yang memiliki perbedaan karakteristik. Kedua hunian tersebut memiliki kualitas dan fasilitas hunian yang berbeda. Hal tersebut dapat dilihat dari kelima aspek pola penyediaan hunian yaitu motif penyedia, desain hunian, lahan, konstruksi hunian dan pemasarannya (Agunbiade, Rajabifard, & Bennett, 2013). Oleh karena itu, menarik jika dilakukan suatu penelitian mengenai pola-pola penyediaan hunian sewa untuk buruh industri lajang yang dilihat dari perspektif penyediannya.*

*Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode penelitian naturalistik yang didasari pada kondisi alamiah dan bertujuan untuk mengkonstruksikan situasi sosial yang diteliti secara lebih jelas dan mendalam. Teknik analisis yang digunakan ialah analisis deskriptif kualitatif dan deskriptif komparatif. Analisis deskriptif kualitatif bertujuan untuk menganalisa, mendeskripsikan, dan merumuskan pola penyediaan hunian. Adapun penerapan teknis analisis komparatif pada penelitian ini digunakan untuk mengetahui perbandingan antara pola penyediaan hunian pada rusunawa dan rumah kos.*

*Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perbedaan yang paling signifikan antara rusunawa dengan rumah kos terlihat pada motif penyedia huniannya. Rusunawa termasuk dalam sosial housing yaitu untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal sementara rumah kos termasuk dalam private housing dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Perbedaan motif penyedia pada rusunawa dan rumah kos berimplikasi pada pertimbangan desain, kepemilikan lahan, izin perencanaan, modal, fasilitas, produk, harga, dan cara promosinya. Kedua bentuk hunian tersebut juga memiliki keunggulan dan kelemahannya masing-masing jika dilihat dari standar hunian layak SDGs. Rusunawa memiliki infrastruktur yang lebih lengkap dibandingkan dengan rumah kos dan ukuran kamar yang telah sesuai dengan standar kebutuhan luas hunian yang diatur dalam SNI 03-1733-200. Namun, meskipun demikian buruh industri lajang banyak yang lebih memilih kamar kos dibandingkan dengan rusunawa karena harga sewa yang lebih murah, adanya privasi kamar, aksesibilitas, dan juga fleksibilitas yang tinggi. Maka itu, pemerintah dalam melakukan penyediaan hunian harus memperhatikan karakteristik dari segmen pasarnya.*

**Kata Kunci :** *Pola penyediaan hunian, penyedia hunian, buruh industri lajang*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa sebagai rahmat dan karunia-Nya sehingga Laporan Tugas Akhir dengan judul “Pola Penyediaan Hunian Sewa untuk Buruh Industri Lajang Berdasarkan Perspektif Penyedia di Kecamatan Ungaran Timur, 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, maka itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang 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, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
3. Bapak Dr.-Ing Asnawi Manaf, S.T selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan, dan saran dalam penyusunan tugas akhir ini
4. Bapak Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen penguji yang telah memberikan arahan, masukan, kritik, dan saran kepada penulis untuk menyempurnakan laporan tugas akhir ini
5. 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
6. Orang tua, kakak dan keluarga besar yang selalu mendukung, memberikan semangat dan motivasi baik material maupun doa yang tidak terhingga
7. Ilham Nugroho yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan mendampingi dalam pengambilan data primer di lapangan
8. Khuruin Saidah dan Jessy Jarwono yang telah mendampingi dalam pengambilan data primer di lapangan
9. Athuf Hazimah dan Farhan Ahsani yang telah menjadi sahabat seperbimbingan dalam tugas akhir ini
10. Mualim Nur yang telah memberikan motivasi dan dukungan moril berupa materi perkuliahan

11. Rezki Desrena, Lita Trifena, Josephin Fenatama, Elisabet Aguista, dan Nabilah Aafiyah yang telah menjadi sahabat selama perkuliahan dan selalu memberikan dukungan dalam penyusunan tugas akhir
12. Teman-teman keluarga Planologi 2016, terimakasih atas dukungan, kerja sama, dan doanya
13. Semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Maka itu, penulis mengharapkan adanya masukan, kritikan dan saran dari berbagai pihak agar pelaksanaan penelitian tugas akhir berikutnya menjadi lebih baik dan dapat bermnafaat untuk banyak pihak.

Semarang, 22 Juni 2020

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah Penelitian.....	3
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	4
1.3.1. Tujuan .....	4
1.3.2. Sasaran .....	4
1.4. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah.....	5
1.4.2. Ruang Lingkup Substansi .....	6
1.5. Kerangka Pikir .....	7
1.6. Manfaat Penelitian .....	7
1.6.1. Manfaat Teoritis.....	8
1.6.2. Manfaat Praktis .....	8
1.7. Metode Penelitian .....	8
1.7.1. Teknik Pengambilan Data.....	8
1.7.2. Pengkodean data .....	9
1.7.3. Teknik Sampling.....	9
1.7.4. Data Penelitian .....	10
1.7.5. Teknik Analisis .....	12
1.7.6. Kerangka Analisis Penelitian.....	13
1.8. Sistematika Penulisan .....	15
BAB II KAJIAN LITERATUR POLA PENYEDIAAN HUNIAN SEWA.....	16
2.1. Sustainable Development Goals .....	16
2.2. Perumahan yang Terjangkau.....	20
2.3. Hunian sewa.....	21
2.4. Penyedia Hunian Sewa .....	23
2.5. Pola Penyediaan Hunian .....	24
2.5.1. Motif Penyedia.....	26
2.5.2. Desain Hunian.....	30
2.5.3. Lahan.....	30
2.5.4. Konstruksi Hunian .....	33
2.5.5. Pemasaran .....	34
2.6. Hunian bagi Buruh Industri Lajang .....	35
2.7. Kota Kecil .....	37
2.8. Sintesis Literatur .....	39
BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH .....	42
3.1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Semarang.....	42

3.1.1.	Kondisi Geografis Kabupaten Semarang.....	42
3.1.2.	Kondisi Kependudukan.....	43
3.1.3.	Kondisi Perekonomian.....	45
3.1.4.	Kondisi Perindustrian.....	47
3.1.5.	Kondisi Kemiskinan.....	48
3.1.6.	Kondisi Ketenagakerjaan .....	48
3.1.7.	UMK Kabupaten Semarang.....	50
3.1.8.	Kondisi Backlog Rumah .....	50
3.2.	Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Ungaran Timur.....	51
3.2.1.	Kondisi Kependudukan.....	51
3.2.2.	Kondisi Mata Pencarian .....	52
3.3.	Karakteristik Kawasan Industri di Kecamatan Ungaran Timur.....	53
3.3.1.	Bidang Usaha Industri Kecamatan Ungaran Timur .....	53
3.3.2.	Sebaran Lokasi Industri .....	54
3.3.3.	Bentuk Hunian Sewa untuk Buruh Industri Lajang.....	55
<b>BAB IV ANALISIS POLA PENYEDIAAN HUNIAN SEWA UNTUK BURUH INDUSTRI LAJANG BERDASARKAN PERSPEKTIF PENYEDIA .....</b>		
<b>LAJANG BERDASARKAN PERSPEKTIF PENYEDIA .....</b>		
4.1.	Pola Penyediaan Hunian Sewa untuk Buruh Industri Lajang.....	57
4.1.1.	Rusunawa Gedanganak.....	57
4.1.2.	Rumah Kos.....	68
4.2.	Struktur Pola Penyediaan Hunian untuk Buruh Industri Lajang .....	79
4.3.	Analisis Pola Penyediaan Hunian dengan Standar Hunian Layak SDGs .....	81
4.4.	Perbandingan Rusunawa dan Rumah Kos dengan Standar Hunian Layak SDGs .....	86
4.5.	Sintesis Analisis Pola Penyediaan Hunian untuk Buruh Industri Lajang .....	88
<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>		
5.1.	Kesimpulan .....	90
5.2.	Rekomendasi.....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		
<b>LAMPIRAN .....</b>		
		100

## DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Manfaat Perumahan Terjangkau .....	21
Tabel II. 2 Sintesis Literatur .....	39
Tabel III. 1 Luas Wilayah Kabupaten Semarang .....	43
Tabel III. 2 Jumlah Penduduk Kabupaten Semarang.....	44
Tabel III. 3 PDRB Kabupaten Semarang.....	45
Tabel III. 4 Penduduk Berumur 15 Tahun ke Atas menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Semarang.....	49
Tabel III. 5 Backlog Rumah di Kabupaten Semarang .....	51
Tabel III. 6 Mata Pencaharian di Kecamatan Ungaran Timur .....	52
Tabel III. 7 Perusahaan Industri di Kecamatan Ungaran Timur .....	54
Tabel III. 8 Karakteristik Hunian Sewa di Kecamatan Ungaran Timur .....	56
Tabel IV. 1 Tarif Sewa Rusunawa Gedanganak Tower Buruh Industri Lajang.....	66
Tabel IV. 2 Matriks Perbandingan Pola Penyediaan Hunian Sesuai dengan Standar Hunian Layak SDGs .....	86

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kecamatan Ungaran Timur .....	5
Gambar 1. 2 Kerangka Pikir .....	7
Gambar 1. 4 Komponen dalam Analisis Data (Interactive Model) .....	13
Gambar 1. 4 Kerangka Analisis .....	14
Gambar 2. 1 Proses Penyediaan Hunian .....	25
Gambar 2. 2 Proses Penyediaan Hunian .....	25
Gambar 2. 3 Bagan Perumahan Sosial.....	29
Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kabupaten Semarang.....	43
Gambar 3. 2 Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Semarang .....	43
Gambar 3. 3 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Semarang .....	46
Gambar 3. 4 Pertumbuhan PDRB Sektor Industri Kabupaten Semarang.....	46
Gambar 3. 5 Grafik Persebaran Industri Kabupaten Semarang.....	47
Gambar 3. 6 Grafik Jumlah Penduduk Miskin .....	48
Gambar 3. 7 Jumlah Tenaga Kerja di Sektor Industri Kabupaten Semarang .....	49
Gambar 3. 8 Upah Minimum Kabupaten Semarang.....	50
Gambar 3. 9 Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Ungaran Timur.....	52
Gambar 3. 10 Peningkatan Perusahaan Industri di Kecamatan Ungaran Timur .....	53
Gambar 3. 11 Peta Lokasi Perusahaan Industri .....	55
Gambar 3. 12 Mapping Hunian Sewa di Kecamatan Ungaran Timur.....	55
Gambar 4. 1 Skema Motif Penyedia Rusunawa Gedanganak .....	58
Gambar 4. 2 Skema Desain Hunian Rusunawa Gedanganak .....	60
Gambar 4. 3 Peta Kesesuaian Lokasi Rusunawa Gedanganak dengan Kawasan Permukiman di RTRW .....	61
Gambar 4. 4 Skema Lahan Rusunawa Gedanganak .....	62
Gambar 4. 5 Skema Konstruksi Hunian Rusunawa Gedanganak.....	66
Gambar 4. 6 Skema Pemasaran Rusunawa Gedanganak .....	67
Gambar 4. 7 Skema Motif Penyedia Rumah Kos .....	69
Gambar 4. 8 Skema Desain Hunian Rumah Kos .....	70
Gambar 4. 9 Skema Lahan Rumah Kos.....	72
Gambar 4. 10 Rumah Kos di Kecamatan Ungaran Timur.....	75
Gambar 4. 11 Skema Konstruksi Hunian Rumah Kos.....	77
Gambar 4. 12 Skema Pemasaran Rumah Kos.....	78

Gambar 4. 13 Struktur Pola Penyediaan Hunian .....	79
Gambar 4. 14 Peta Jangkauan Fasilitas di Rusunawa Gedanganak dan Rumah Kos .....	83
Gambar 4. 15 Peta Radius Perusahaan Industri terhadap Rusunawa dan Rumah Kos.....	84