



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**OPTIMALISASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM YANG
LAYAK HUNI DI RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

TIASARA KISNAWATI PUTRI

21040116120034

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SEMARANG

DESEMBER 2020



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**OPTIMALISASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM YANG
LAYAK HUNI DI RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

TIASARA KISNAWATI PUTRI

21040116120034

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SEMARANG

DESEMBER 2020

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum Yang Layak Huni Di Rusunawa Kudu Kota Semarang**” ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Tiasara Kisnawati Putri

NIM : 21040116120034



Tanda tangan :

Tanggal : 19 Desember 2020

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Tiasara Kisnawati Putri

NIM : 21040116120034

Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota

Judul Tugas Akhir : **Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum Yang Layak Huni
Di Rusunawa Kudu Kota Semarang**

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

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. Sunarti, S.T., M.T

(.....)



Penguji I : Dr.-Ing. Asnawi Manaf, S.T.,M.T.

(.....)



Penguji II : Dra. Bitta Pigawati, Dipl, GE, M.T.

(.....)



Semarang, 19 Desember 2020

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 : Tiasara Kisnawati Putri
NIM : 21040116120034
Program Studi : S1 Perencanaan Wilayah dan Kota
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** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:


“Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum Yang Layak Huni Di Rusunawa Kudu 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 : 19 Desember 2020

Yang menyatakan,



Tiasara Kisnawati Putri

OPTIMALISASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM YANG LAYAK HUNI DI RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG

ABSTRAK

Penyediaan rumah susun merupakan bentuk perwujudan tanggung jawab pemerintah dalam melindungi segenap bangsa melalui pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak huni, aman, terjangkau, dan berkelanjutan. Salah satu rumah susun yang disediakan oleh pemerintah yaitu Rusunawa Kudu yang dibangun pada tahun 2013 oleh Pemerintah Kota Semarang. Namun, dalam operasionalnya masih terdapat permasalahan yang berkaitan dengan aspek layak huni yaitu akses Rusunawa Kudu yang jauh terhadap fasilitas umum.

Permasalahan tersebut kemudian melatarbelakangi dilakukannya penelitian ini yang bertujuan untuk mengidentifikasi aspek yang perlu dioptimalkan dalam penyediaan fasilitas umum Rusunawa Kudu yang layak huni yang berfokus pada aksesibilitas, yaitu meliputi kedekatan dengan fasilitas umum dan sarana serta prasarana pendukung aksesibilitas, serta aspek sosial ekonomi. Data yang digunakan diperoleh melalui kuesioner yang dibagikan kepada 90 penghuni Rusunawa Kudu sebagai responden, serta didukung dengan data hasil dari wawancara kepada DISPERKIM Kota Semarang dan UPTD Rusunawa Kota Semarang. Metode analisis yang digunakan yaitu metode kuantitatif dengan analisis SERVQUAL (Service Quality). Analisis SERVQUAL bertujuan untuk menentukan prioritas indikator berdasarkan kuadran IPA dimana prioritas tersebut digunakan untuk mengetahui bagaimana optimalisasi penyediaan Rusunawa Kudu.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa terdapat tiga kategori prioritas, yaitu kategori keep up the good work, low priority, dan possibly overkill. Kategori keep up the good work merupakan kategori prioritas yang meliputi aspek keterjangkauan biaya transportasi, jarak menuju halte/angkutan umum, dan kebutuhan sarana pasar baru. Kategori kedua yaitu low priority yang meliputi aspek jarak menuju fasilitas pendidikan SD hingga SMA dan pilihan moda transportasi. Adapun kategori ketiga yaitu possibly overkill yang meliputi aspek keterjangkauan pengeluaran bulanan. Upaya optimalisasi yang dapat dilakukan diantaranya yaitu peningkatan pelayanan fasilitas angkutan umum dan penyediaan fasilitas perdagangan berupa toko/warung, peningkatan aksesibilitas menuju fasilitas umum yang, serta kebijakan subsidi sewa untuk menekan biaya pengeluaran bulanan

Kata kunci: *Optimalisasi, penyediaan, fasilitas umum, rusunawa, aksesibilitas, layak huni*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir dengan judul “Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum Yang Layak Huni Di Rusunawa Kudu Kota Semarang” yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini tidak dapat diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA. selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang
2. Ir. Agung Sugiri, M.Pst. selaku Ketua Prodi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang
3. Dr. Sunarti, S. T., M. T. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan tugas akhir ini.
4. Seluruh dosen pengajar, staf, dan karyawan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
5. Orang tua saya yang telah memberikan dukungan secara moral maupun material untuk menyelesaikan studi di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
6. Teman-teman Planologi 2016 yang telah memberi semangat selama masa perkuliahan.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu memberi dukungan dan doa untuk kelancaran dalam penyelesaian studi.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu kritik, saran, dan masukan sangat diharapkan demi kesempurnaan di masa yang akan datang. Penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terkait.

Semarang, 19 Desember 2020



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3.1. Tujuan.....	4
1.3.2. Sasaran.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	6
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah Penelitian.....	6
1.5.2. Ruang Lingkup Materi.....	7
1.6. Kerangka Pikir.....	7
1.7. Metode Penelitian	9
1.7.1. Teknik Pengumpulan Data	9
1.7.2. Teknik Pengambilan Sampel	14
1.7.3. Analisis Data.....	16
1.7.4. Kerangka Analisis.....	20
1.7.5. Sistematika Penulisan	22
BAB II KAJIAN LITERATUR OPTIMALISASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM	
RUSUNAWA YANG LAYAK HUNI.....	24
2.1. Pemahaman Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).....	24
2.1.1. Pengertian Rumah Susun.....	25

2.1.2.	Jenis Rumah Susun.....	26
2.1.3.	Kelompok Sasaran Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).....	26
2.2.	Konsep Rumah Layak Huni	28
2.2.1.	Rumah Layak Huni.....	28
2.2.2.	Rusunawa Layak Huni.....	29
2.3.	Evaluasi dan Optimalisasi	34
2.3.1.	Pengertian dan Jenis Evaluasi.....	34
2.3.2.	Optimalisasi	36
2.4.	Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum Rusunawa yang Layak Huni.....	36
2.4.1.	Aksesibilitas Terhadap Fasilitas Umum	37
2.4.2.	Sosial Ekonomi Penghuni.....	39
2.5.	Sintesa Literatur.....	39
BAB III GAMBARAN UMUM RUSUNAWA KUDU KOTA SEMARANG.....		42
3.1.	Gambaran Umum Wilayah.....	42
3.2.	Gambaran Umum Rusunawa Kudu	48
3.2.1.	Gambaran Lokasi Rusunawa Kudu	48
3.2.2.	Kondisi Fisik Bangunan Rusunawa Kudu.....	49
3.2.3.	Kelengkapan Fasilitas Rusunawa Kudu	51
3.2.4.	Biaya Sewa Rusunawa.....	57
3.2.5.	Kelembagaan di Rusunawa Kudu.....	59
BAB IV ANALISIS OPTIMALISASI PENYEDIAAN RUSUNAWA KUDU SEBAGAI HUNIAN YANG LAYAK HUNI BAGI MBR DI KOTA SEMARANG		60
4.1.	Analisis Karakteristik Penghuni Rusunawa Kudu.....	60
4.1.1.	Karakteristik Ekonomi Penghuni.....	60
4.1.2.	Karakteristik Sosial Penghuni	66
4.2.	Analisis Aksesibilitas Rusunawa Kudu Terhadap Fasilitas Umum	69
4.2.1.	Aksesibilitas Terhadap Fasilitas Umum.....	69
4.2.2.	Sarana dan Prasarana Penunjang Aksesibilitas	76
4.3.	Analisis Indikator Prioritas Dalam Penyediaan Fasilitas Umum Rusunawa Kudu	80
4.3.1.	Tingkat Kesesuaian Responden.....	81
4.3.2.	Kesenjangan Antara Kinerja dan Harapan	84
4.3.3.	Indikator Prioritas Dalam Penyediaan Fasilitas Umum di Rusunawa Kudu.....	86

4.4. Analisis Upaya Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum yang layak huni di Rusunawa Kudu Kota Semarang.....	89
4.4.1. Upaya Optimalisasi Dalam Prioritas <i>Keep Up The Good Work</i> (K)	89
4.4.2. Upaya Optimalisasi Dalam Prioritas <i>Low Priority</i> (L).....	91
4.4.3. Upaya Optimalisasi Dalam Prioritas <i>Possibly Overkill</i> (P).....	92
4.4.4. Upaya Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum Layak Huni di Rusunawa Kudu Berdasarkan Karakteristik Penghuni	93
BAB V PENUTUP	98
5.1. Kesimpulan.....	98
5.2. Rekomendasi	99
5.3. Keterbatasan Penelitian dan Rekomendasi Penelitian Lanjutan.....	100
DAFTAR PUSTAKA.....	95
LAMPIRAN	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Lokasi Penelitian.....	6
Gambar 1.2. Kerangka pikir penelitian	8
Gambar 1.3. Teknik Sampling.....	15
Gambar 1.4. Kuadran IPA	18
Gambar 1.5. Kerangka Analisis.....	21
Gambar 2.1. Indikator Rusunawa Layak Huni	30
Gambar 2.2. Hubungan Aksesibilitas dan Sistem Pendukungnya.....	38
Gambar 3.1. Peta Administrasi Kecamatan Genuk	43
Gambar 3.2. Peta Administrasi Kelurahan Kudu	45
Gambar 3.3. Piramida Penduduk Kelurahan Kudu Tahun 2018	46
Gambar 3.4. Siteplan Rusunawa Kudu.....	48
Gambar 3.5. Bangunan Rusunawa Kudu.....	49
Gambar 3.6. Perabot Kamar Tidur di Rusunawa Kudu.....	50
Gambar 3.7. Sarana Peribadatan dan Gedung Serbagunan Rusunawa Kudu.....	51
Gambar 3.8. Area Parkir dan Taman di Rusunawa Kudu	52
Gambar 3.9. Pustu Kudu.....	53
Gambar 3.10. Pasar Banjardowo	54
Gambar 3.11. Sekolah di Sekitar Rusunawa Kudu	55
Gambar 3.12. Lokasi Halte BRT Terdekat dari Rusunawa Kudu	56
Gambar 3.13. Kelembagaan di Rusunawa Kudu.....	58
Gambar 4.1. Sebaran Lokasi Kerja Penghuni Rusunawa Kudu	62
Gambar 4.2. Jangkauan Fasilitas SD	70
Gambar 4.3. Jangkauan Fasilitas SMP	72
Gambar 4.4. Jangkauan Fasilitas SMA	73
Gambar 4.5. Lokasi Pilihan Penghuni Rusunawa Kudu untuk Berbelanja.....	74
Gambar 4.6. Jangkauan Fasilitas Pasar	75
Gambar 4.7. Perbandingan Kondisi Saat Ini dan Harapan Penghuni Untuk Berbelanja.....	75
Gambar 4.8. Pilihan Moda Transportasi Penghuni Rusunawa Kudu Berdasarkan Pendapatan Per Bulan.....	76
Gambar 4.9. Jangkauan Rusunawa Kudu Terhadap Lokasi Kerja	78

Gambar 4.10. Lokasi Halte dan Jarak Menuju Rusunawa Kudu.....	79
Gambar 4.11. Perbandingan Kinerja dan Kondisi Ideal	84
Gambar 4.12. Kuadran IPA	86
Gambar 4.13. Harapan Penghuni Terhadap Perbaikan Pelayanan Rusunaiwa Kudu	88

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Kebutuhan Data.....	12
Tabel II.1. Indikator Layak Huni Menurut Wei & Chiu (2018).....	29
Tabel II.2. Sintesa Literatur	40
Tabel III.1. Penggunaan Lahan Kecamatan Genuk Tahun 2018.....	44
Tabel III.2. Penggunaan Lahan Kelurahan Kudu Tahun 2018.....	46
Tabel III.3. Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Kudu Tahun 2018.....	47
Tabel III.4. Tingkat Pendidikan Penduduk Kelurahan Kudu Tahun 2018	47
Tabel III.5. Biaya Sewa Rusunawa Kudu.....	57
Tabel IV.1. Mata Pencaharian Penghuni Rusunawa Kudu	61
Tabel IV.2. Usaha Sampingan Penghuni Rusunawa Kudu	63
Tabel IV.3. Tingkat Penghasilan Penghuni Rusunawa Kudu	64
Tabel IV.4. Jumlah Penghuni Berdasarkan Biaya Transportasi yang Dikeluarkan	65
Tabel IV.5. Jumlah Penghuni/Unit di Rusunawa Kudu	66
Tabel IV.6. Status Hunian Rusunawa Kudu.....	67
Tabel IV.7. Tingkat Pendidikan Penghuni di Rusunawa Kudu.....	68
Tabel IV.8. Nilai Kepentingan (<i>Importance</i>) dan Kinerja (<i>Performance</i>).....	81
Tabel IV.9. Tingkat Kesesuaian Responden (Tki) Tiap Indikator	82
Tabel IV.10. Kesenjangan (gap) Harapan dan Kinerja	83
Tabel IV.11. Indikator yang Optimal dalam Penyediaan Fasilitas Umum di Rusunawa Kudu	84
Tabel IV.12. C-Line dan Koordinat untuk Kuadran IPA	86
Tabel IV.13. Prioritas Indikator Berdasarkan Analisis IPA	87
Tabel IV.14. Upaya Optimalisasi Penyediaan Fasilitas Umum di Rusunawa Kudu.....	93

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuesioner	104
Lampiran 2. Form Wawancara	112
Lampiran 3. Data Responden	114
Lampiran 4. Lembar Asistensi.....	118