



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**EVALUASI KEBIJAKAN PERUMAHAN
PADA KAWASAN PERKOTAAN KEDUNGWUNI
KABUPATEN PEKALONGAN**

TUGAS AKHIR

**USWAH ADIBAH
21040116120003**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
FEBRUARI 2021**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**EVALUASI KEBIJAKAN PERUMAHAN
PADA KAWASAN PERKOTAAN KEDUNGWUNI
KABUPATEN PEKALONGAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**USWAH ADIBAH
21040116120003**


**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG
FEBRUARI 2021**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Evaluasi Kebijakan Perumahan pada Kawasan Perkotaan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr. Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Uswah Adibah
NIM : 21040116120003

Tanda Tangan : 
Tanggal : 8 Februari 2021


HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Uswah Adibah
NIM : 21040116120003
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : Evaluasi Kebijakan Perumahan Pada Kawasan Perkotaan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan

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

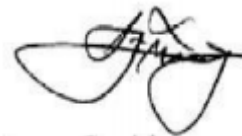
Pembimbing : Dr. Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP ()

Penguji I : Dr. Sunarti, S.T., M. T. ()

Penguji II : Dr. Ir. Hadi Wahyono, M.A ()

Semarang, 8 Februari 2021

Mengetahui,
a.n Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt
NIP. 196204031993031003

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

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

Nama : Uswah Adibah
NIM : 21040116120003
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Fee Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

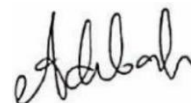
**“Evaluasi Kebijakan Perumahan Pada Kawasan Perkotaan Kedungwuni Kabupaten
Pekalongan”**

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 : 8 Februari 2021

Yang Menyatakan



Uswah Adibah

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Tiada kata yang indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Evaluasi Kebijakan Perumahan Pada Kawasan Perkotaan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan”**, yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapatkan pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang penulis hormati dan cintai yang membantu secara langsung maupun secara tidak langsung selama pembuatan skripsi ini. Terutama kepada keluargaku tercinta yaitu Ibu dan Bapakku, yang selalu mendoakan serta memberikan semangat yang luar biasa serta memberikan dukungan moril maupun materil, untuk Adikku juga yang selalu memberikan doa dan semangat.

Ucapan terimakasih ini penulis sampaikan juga kepada orang yang penulis hormati, yaitu Bapak Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA., selaku ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota dan selaku dosen penguji 2 saya, segenap jajarannya yang telah memberikan kemudahan dalam menyelesaikan pendidikan, Segenap tim dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota telah memberikan ilmu-ilmu yang dapat menunjang penulisan tugas akhir, serta kepada Ibu Dr. Ir. Rina Kurniati, MT., selaku dosen wali yang selalu memberikan motivasi selama perkuliahan dan penyusunan hingga laporan tugas akhir ini dapat diselesaikan.

Selama penulisan laporan dan penyelesaian tugas akhir mulai dari penyusunan proposal tugas akhir hingga selesainya tugas akhir ini, penulis juga mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Dr. Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP, selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dan memberikan materi serta masukan selama proses penyusunan tugas akhir, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dan juga kepada Ibu Dr. Sunarti, S.T., M.T., selaku dosen penguji yang telah memberikan bimbingan dan masukan hingga laporan tugas akhir ini dapat diselesaikan. Tak lupa kepada sahabat-sahabatku dan teman-teman angkatan 2016 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, serta teman-teman *READY (Rebana Diponegoro University)* yang selalu memberikan semangat dan bantuan yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam tugas akhir ini. Penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar dapat terwujud tugas akhir yang lebih baik. Semoga adanya tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca terutama bagi mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.

Akhir kata, penulis mengaharapkan semoga tujuan dari pembuatan skripsi ini dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan.

Semarang, 8 Februari 2021

Penulis

ABSTRAK

Kebijakan perumahan merupakan salah satu elemen perencanaan kota yang harus diperhatikan (Abadi,2005) karena harus terintegrasi dengan perencanaan kebijakan umum serta harus memiliki keterkaitan dengan konteks kota dalam arti luas. Masalah perumahan menjadi salah satu hal yang mendapat perhatian lebih dari pemerintah di berbagai tingkatan, mulai dari Pemerintah pusat hingga Pemerintah daerah. Isu pokok permasalahan perumahan salah satunya yaitu meningkatnya jumlah rumah tidak layak huni. Kabupaten Pekalongan menjadi salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang terdampak permasalahan penataan tata ruang dan lingkungan hidup yang kurang sehat. Sampai saat ini jumlah rumah tidak layak huni di Kabupaten Pekalongan masih cukup banyak dan hampir tersebar di seluruh Desa/Kelurahan. Sesuai hal tersebut, perlu adanya kebijakan perumahan berupa suatu regulasi atau peraturan untuk pengentasan rumah tidak layak huni. Kebijakan perumahan yang ada harus mampu mengakomodir mekanisme untuk menyeimbangkan keberlanjutan perumahan yang layak dalam jangka pendek maupun panjang. Selain itu, kebijakan perumahan seyogyanya menjadi alat yang berdampak besar untuk mengentaskan rumah tidak layak huni. Hal ini yang menjadi dasar untuk mengkaji dokumen kebijakan yang berkaitan dengan kebijakan perumahan sebagai salah satu kerangka acuan untuk pembangunan dan aktivitas yang ada di kawasan perkotaan Kedungwuni.

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui apakah kebijakan perumahan di Kedungwuni sudah sesuai dengan kriteria kebijakan perumahan yang telah ditentukan dan untuk mengetahui kriteria mana yang paling sesuai dengan kebijakan perumahan yang ada di kawasan Perkotaan Kedungwuni. Justifikasi pemilihan lokasi penelitian yaitu dikarenakan kawasan perkotaan Kedungwuni merupakan salah satu kota kecil yang ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) dalam RTRW Kabupaten Pekalongan tahun 2020 – 2040 sehingga memiliki peranan penting dalam pembangunan jangka panjang yang mampu mengurangi konsentrasi penduduk di kota-kota besar dengan berbagai masalah perumahan. Sebagai Perkotaan Kecil dengan jumlah penduduk tinggi dapat berpengaruh terhadap penambahan jumlah rumah tidak layak huni. Dalam upaya keberlangsungan ini peneliti menggunakan tiga (3) variabel untuk melakukan evaluasi kebijakan perumahan yaitu berdasarkan dengan mekanisme pembiayaan perumahan, sistem kelembagaan perumahan, dan kepemilikan lahan. Obyek pada penelitian ini yaitu dokumen Renstra Kemenpera tahun 2015-2019, dokumen RP3KP Provinsi tahun 2019-2039, dan dokumen RP3KP (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan) Kabupaten Pekalongan tahun 2018-2038. Metode penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan metode analisis yang digunakan yaitu Deplhic Hierarchy Process (DHP) untuk mengukur hasil evaluasi kebijakan. Metode ini merupakan gabungan dari metode Delphi dan teknik Analytic Hierarchy Process (AHP).

Jika dilihat secara keseluruhan hasil dari kriteria evaluasi kebijakan perumahan menurut ahli/pakar yang telah dilakukan tidak terlalu jauh antara satu kriteria dengan kriteria lainnya. Hasil pembobotan tertinggi berada pada kriteria kelembagaan perumahan dengan sub kriteria koordinasi yang memiliki bobot 14,5%. Sedangkan bobot terendah ditempati oleh kriteria mekanisme pembiayaan perumahan dengan sub kriteria sistem pasar dengan bobot 7,5%. Hasil dari penilaian tingkat kepentingan substansi kebijakan berdasarkan kriteria evaluasi kebijakan perumahan yaitu kategori prioritas tinggi terdiri dari substansi kebijakan level Kabupaten Pekalongan dan Provinsi, sedangkan untuk kategori prioritas rendah terdiri dari substansi kebijakan level Pusat. Hasil dari evaluasi yang dilakukan dapat dilihat bahwa kebijakan yang sudah memenuhi kriteria kebijakan perumahan/housing policy berada pada level Kabupaten. penelitian ini menemukan bahwa kebijakan dengan tingkat prioritas tinggi merupakan kebijakan yang pelaksanaannya terintegrasi dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Dengan adanya tujuan yang dicapai pada penelitian ini, diharapkan hasil yang didapatkan dapat berguna dan bermanfaat, baik bagi pemerintah daerah kawasan perkotaan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan maupun bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

Kata kunci: Kebijakan Perumahan, Evaluasi, RTLH, Kedungwuni

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	4
1.4. Ruang Lingkup Wilayah dan Ruang Lingkup Materi.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	5
1.5. Manfaat Penelitian.....	6
1.6. Kerangka Pikir Penelitian.....	7
1.7. Metode Penelitian.....	8
1.7.1. Kerangka Evaluasi.....	9
1.7.2. Objek Penelitian.....	10
1.7.3. Pengumpulan Data.....	14
1.7.4. Analisis Data.....	19
1.8. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II KAJIAN LITERATUR ASPEK EVALUASI KEBIJAKAN PERUMAHAN.....	31
2.1. Telaah Pustaka.....	31
2.1.1. Kebijakan Perumahan di Negara Berkembang.....	31
2.1.2. Sistem Kebijakan Perumahan di Indonesia.....	32

2.1.3. Kebijakan Perumahan di Kota Kecil	34
2.2. Landasan Teori.....	35
2.2.1 Kebijakan Perumahan.....	35
2.2.2 Evaluasi Kebijakan.....	39
2.3. Sintesa Literatur	41
BAB III GAMBARAN PERUMAHAN PERKOTAAN KEDUNGWUNI	45
3.1 Gambaran Kondisi Wilayah.....	45
3.1.1. Kabupaten Pekalongan	45
3.1.2. Perkotaan Kedungwuni	47
3.2 Kondisi Eksisting Perkotaan Kedungwuni.....	52
3.2.1 Kondisi Perumahan di Perkotaan Kedungwuni.....	52
3.2.2 Perkembangan Perumahan di Perkotaan Kedungwuni.....	53
3.2.3 Sebaran Rumah Tidak Layak Huni di Perkotaan Kedungwuni.....	55
3.3 Kebijakan Perumahan Perkotaan Kedungwuni	56
BAB IV EVALUASI KEBIJAKAN PERUMAHAN DI PERKOTAAN KEDUNGWUNI, KABUPATEN PEKALONGAN	60
4.1. Penilaian Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan Menurut Pakar/Ahli.....	60
4.2. Penilaian Tingkat Kepentingan Substansi Kebijakan berdasarkan Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan	67
4.3. Evaluasi Kebijakan Perumahan Berdasarkan Tingkat Kepentingan Program	71
4.3.1. Evaluasi Kebijakan Perumahan dengan Tingkat Kepentingan Tinggi	71
4.3.2. Evaluasi Kebijakan Perumahan dengan Tingkat Kepentingan Rendah.....	80
4.4. Temuan Studi	84
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	87
5.1 Kesimpulan.....	87
5.2 Rekomendasi	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN.....	92

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Administrasi Kecamatan Kedungwuni	5
Gambar 1. 2	Kerangka Pikir Penelitian.....	8
Gambar 1. 3	Bagan Hierarki AHP	22
Gambar 1. 4	Kerangka Analisis Penelitian	29
Gambar 2. 1	Proses PPIP (Policy Plan/programme-implementation process).....	40
Gambar 3. 1	Peta Administrasi Kabupaten Pekalongan.....	45
Gambar 3. 2	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Kedungwuni	48
Gambar 3. 3	Piramida Penduduk Kecamatan Kedungwuni	50
Gambar 3. 4	Jumlah Penduduk di Kecamatan Kedungwuni Tahun 2013-2017	51
Gambar 3. 5	Tingkat Urbanisasi Kecamatan Kedungwuni	51
Gambar 3. 6	Kondisi Perumahan di Kecamtan Kedungwuni	53
Gambar 3. 7	Peta Eksisting Kedungwuni tahun 2010.....	54
Gambar 3. 8	Peta Persebaran Perumahan.....	55
Gambar 4. 2	Pohon Hierarki AHP Berdasarkan Hasil Rata-Rata Prioritas.....	68
Gambar 4. 3	Diagram Hasil Penilaian Tingkat Kepentingan Substansi Kebijakan Berdasarkan Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan	70
Gambar 4. 7	Hasil Penilaian Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan Menurut Pakar/Ahli	85
Gambar 4. 8	Hasil Prioritas Substansi Kebijakan berdasarkan kriteria Evaluasi Perumahan...	86

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1	Kriteria Evaluasi Yang Digunakan Dalam Penelitian.....	10
Tabel I. 2	Program Perumahan.....	12
Tabel I. 3	Desain Penelitian	16
Tabel I. 4	Pemilihan Responden pada Metode Delphi	20
Tabel I. 5	Perhitungan Bobot Setiap Putaran	21
Tabel I. 6	Pemilihan Responden pada Metode Ahp.....	23
Tabel I. 7	Matriks Perbandingan Berpasangan	24
Tabel I. 8	Skala Bandingan Secara Berpasangan	24
Tabel I. 9	Indeks Random	25
Tabel I. 10	Matriks Perbandingan Berpasangan	26
Tabel I. 11	Matriks Prioritas yang Dinormalkan.....	26
Tabel I. 12	Perhitungan λ_{max}	26
Tabel I. 13	Rata-Rata Hasil Prioritas yang Dinormalkan Untuk Seluruh Responden.....	27
Tabel I. 14	Hasil Perkalian Matriks	27
Tabel II. 1	Benchmark Kebijakan Perumahan Indonesia.....	33
Tabel II. 2	Sintesa Kajian Literatur	41
Tabel II. 3	Variabel Penelitian	43
Tabel III. 1	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk tahun 2019	46
Tabel III. 2	Jumlah Rumah Tiap Kecamatan di Kabupaten Pekalongan Tahun 2018	47
Tabel III. 3	Penggunaan Lahan Kecamatan Kedungwuni Tahun 2018.....	49
Tabel III. 4	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni Di Kecamatan Kedungwuni Tahun 2020.....	56
Tabel III. 5	Hasil Rangkuman Dokumen Kebijakan Perumahan	57
Tabel IV. 1	Hasil Penilaian Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan Menurut Ahli/Pakar.....	60
Tabel IV. 2	Hasil Perkalian Matriks Antara Rata-Rata Proritas Dengan Pembobotan Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan.....	69
Tabel IV. 3	Kategori Nilai Prioritas Substansi Kebijakan	70
Tabel IV. 4	Prioritas Program Perumahan Berdasarkan Tingkat Kepentingannya Di Kawasan Perkotaan Kedungwuni	71
Tabel IV. 5	Prioritas Program Perumahan Berdasarkan Tingkat Kepentingannya Di Kawasan Perkotaan Kedungwuni	71
Tabel IV. 6	Keterkaitan Program RTLH Kabupaten Dengan Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan.....	73
Tabel IV. 7	Keterkaitan Program RTLH tingkat Provinsi Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan.....	78
Tabel IV. 8	Keterkaitan Program RTLH tingkat Pusat Dengan Kriteria Evaluasi Kebijakan Perumahan.....	83

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A : FORM KUISIONER AHLI/PAKAR PERUMAHAN	94
LAMPIRAN B : FORM KUISIONER AHLI/PAKAR PERUMAHAN.....	102
LAMPIRAN C : FORM KUISIONEL AHP	106
LAMPIRAN D : HASIL KUISIONER TEKNIK DELPHI	119
LAMPIRAN E : HASIL KUISIONER AHP – RESPONDEN 1	120
LAMPIRAN F : HASIL KUISIONER AHP – RESPONDEN 2	122
LAMPIRAN G : HASIL KUISIONER AHP – RESPONDEN 3	124
LAMPIRAN H : HASIL KUISIONER AHP – RESPONDEN 4	126
LAMPIRAN I : HASIL KUISIONER AHP – RESPONDEN 5.....	128
LAMPIRAN J : HASIL KUISIONER AHP – RESPONDEN 6	130
LAMPIRAN K : REKAPITULASI HASIL PERHITUNGAN AKHIR	135
LAMPIRAN L : BERITA ACARA.....	136