

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM PENELITIAN**

#### **1.1 Gambaran Umum Kota Semarang**

Kota Semarang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah, berada pada perlintasan Jalur Jalan Utara Pulau Jawa yang menghubungkan Kota Surabaya dan Jakarta. Secara geografis, terletak diantara 6°, 5' - 7°, 10' Lintang Selatan dan 110°, 35' Bujur Timur. Dengan luas 373,70 km<sup>2</sup>. Kota Semarang secara administratif terbagi menjadi 16 Kecamatan dan 177 kelurahan. Dari 16 kecamatan salah satunya yakni Kecamatan Tembalang dimana terdapat banyak perguruan tinggi baik negeri maupun swasta.

#### **1.2 Gambaran Umum Kecamatan Tembalang**

##### **1.2.1 Kondisi Geografis Kecamatan Tembalang**

Kecamatan Tembalang terletak di bagian selatan Kota Semarang. Berjarak sekitar 15 km dari ibu kota Kota Semarang. Luas Kecamatan Tembalang ± 3.924,6 Ha dalam perkembangannya terdiri dari 145 RW dan 1079 RT. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah, Kecamatan Tembalang adalah wilayah penghijauan, perumahan dan pendidikan. secara geografis Kecamatan Tembalang terletak pada posisi 110°16'20" - 110°30'29"BT dan 6°55'34"- 7°07'04" LS, dengan ketinggian ± 200 meter di atas permukaan air laut yang terbagi dalam 2 (dua) kawasan, yaitu kawasan atas dan kawasan bawah, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kecamatan Candisari

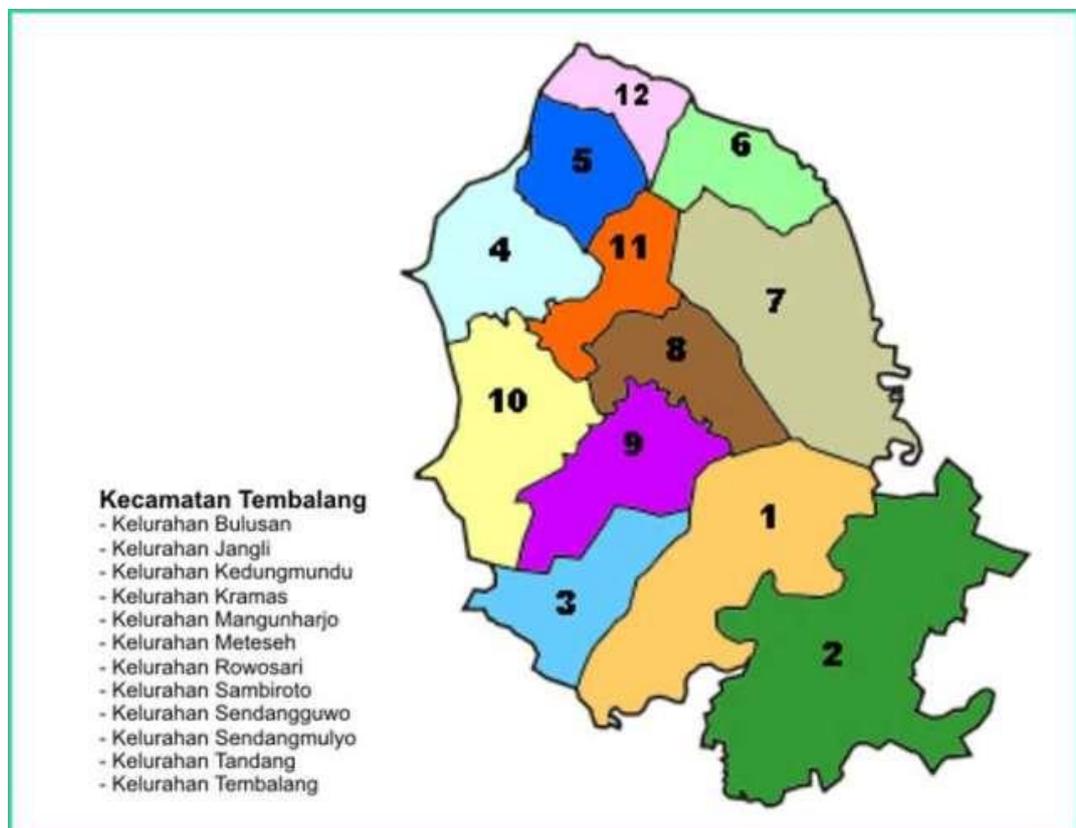
Sebelah Barat: Kecamatan Banyumanik

Sebelah Selatan: Kabupaten Semarang

Sebelah Timur: Kabupaten Demak dan Kecamatan Pedurungan.

Kecamatan Tembalang terbagi dalam 12 Kelurahan antara lain: Kelurahan Kramas, Kelurahan Tembalang, Kelurahan Bulusan, Kelurahan Meteseh, Kelurahan Mangunharjo, Kelurahan Sambiroto, Kelurahan Tandang, Kelurahan Sendangguwo, Kelurahan Kedungmundu, Kelurahan Sendangmulyo, Kelurahan Rowosari, Kelurahan Jangli.

**Gambar 2.1**  
**Peta Kecamatan Tembalang**



Sumber: Peta Kecamatan Tembalang ( lokanesia.com diakses tanggal 17 Januari 2020 pukul 14:53)

### 1.2.2 Kondisi Kependudukan Kecamatan Tembalang

Jumlah penduduk Kecamatan Tembalang tahun 2016 sebanyak 159.066 jiwa dengan pertumbuhan penduduk selama tahun 2016 yang mencapai angka 3,12%. Angka sex ratio kecamatan Tembalang mencapai 0,98 persen, angka ini merupakan hasil dari perbandingan penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan. Jumlah penduduk laki-laki pada tahun 2016 sebesar 80.542 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 78.524 jiwa. Kecamatan Tembalang memiliki luas wilayah sebesar 44,20 Km<sup>2</sup> sehingga kepadatan penduduk pada tahun 2016 mencapai 4.394 jiwa/Km<sup>2</sup> angka ini lebih besar jika dibandingkan dengan tahun 2015 yang hanya sebesar 3.758 jiwa/Km<sup>2</sup>. Data jumlah laki-laki dan perempuan tahun 2016 menurut usia di Kecamatan Tembalang seperti pada tabel berikut:

**Tabel 2.1**  
**Data Penduduk Menurut Umur & Jenis Kelamin**  
**Di Kecamatan Tembalang**  
**Tahun 2016**

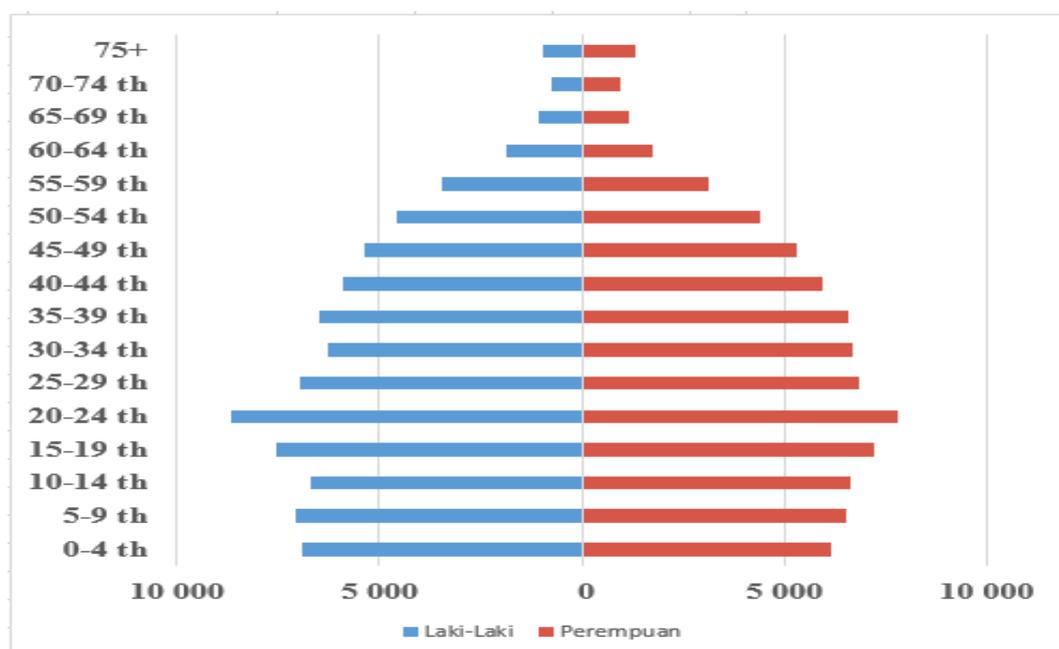
<b>Kelompok Umur (1)</b>	<b>Laki-Laki (2)</b>	<b>Perempuan (3)</b>	<b>Jumlah (3)</b>
0-4 th	6.906	6.140	13.046
5-9 th	7.088	6.523	13.611
10-14 th	6.693	6.627	13.320
15-19 th	7.524	7.230	14.753
20-24 th	8.669	7.829	16.498
25-29 th	6.977	6.853	13.829
30-34 th	6.263	6.694	12.957
35-39 th	6.481	6.572	13.053
40-44 th	5.877	5.957	11.834
45-49 th	5.368	5.303	10.671
50-54 th	4.563	4.431	8.994
55-59 th	3.438	3.144	6.582
60-64 th	1.879	1.757	3.635

(1)	(2)	(3)	(4)
65-69 th	1.089	1.169	2.259
70-74 th	741	948	1.689
75+	986	1.348	2.334
Jumlah	80.542	78.524	159.066

Sumber: Kecamatan Tembalang Dalam Angka, 2017

Dari tabel 2.1 diketahui usia produktif yang dimiliki Kecamatan Tembalang berjumlah sekitar 70,9% yaitu usia 15-64 tahun, sehingga beban tanggungan, yaitu perbandingan antara penduduk usia produktif dengan penduduk usia tidak produktif (0-14 dan 65 tahun keatas) pada tahun 2016 sebesar 41,00 yang berarti 100 orang penduduk usia produktif menanggung 41 orang penduduk usia tidak produktif. Data penduduk menurut umur dan jenis kelamin di Kecamatan Tembalang Tahun 2016 pada tabel 2.1 dapat di lihat pada piramida gambar 2.2 berikut:

**Gambar 2.2**  
**Piramida Penduduk Tahun 2016 Kecamatan Tembalang**

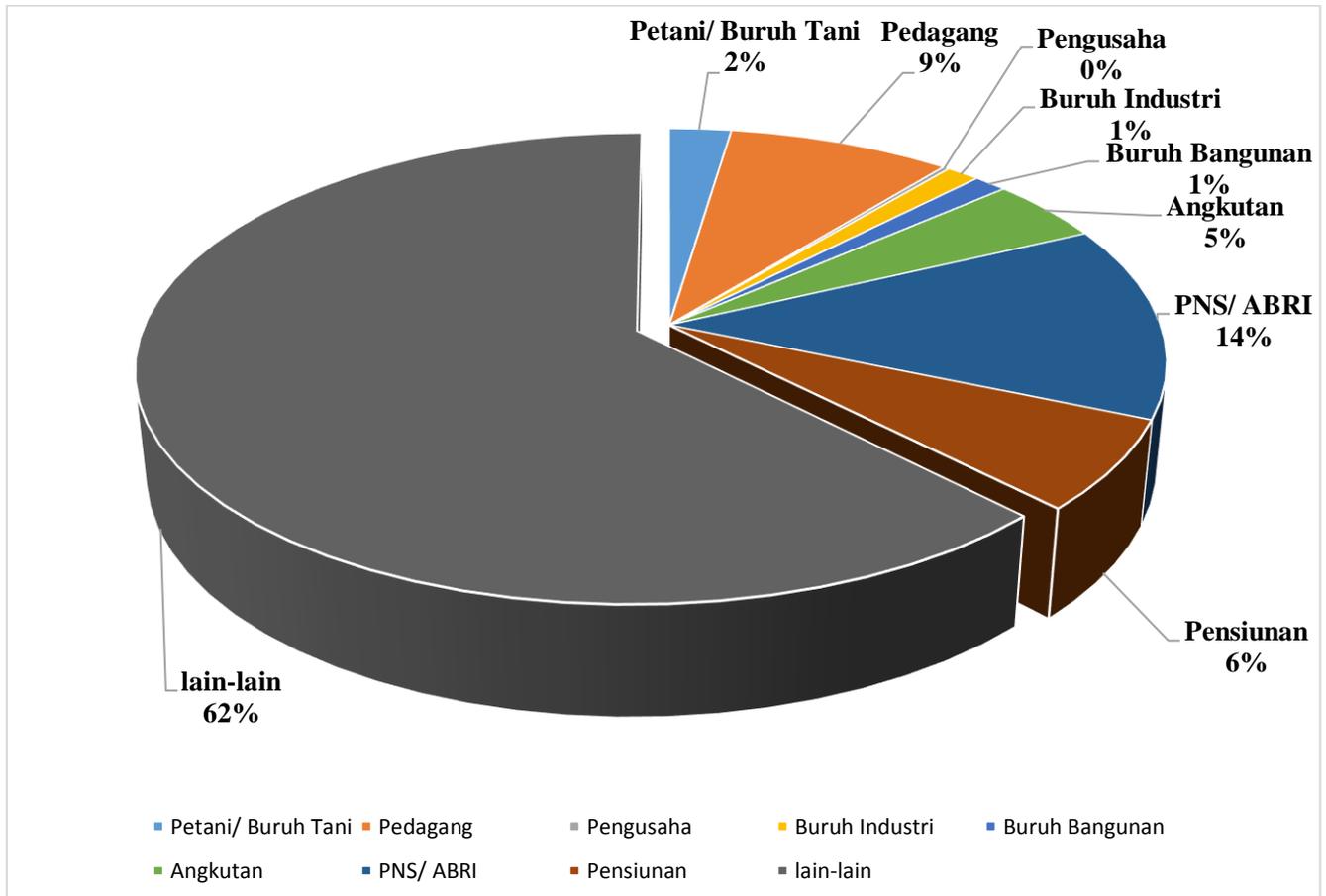


Sumber: Kecamatan Tembalang Dalam Angka, 2017

Dari piramida penduduk Kecamatan Tembalang tahun 2016 diatas, dapat kita perhatikan bahwa piramida penduduk Kecamatan Tembalang tahun 2016 termasuk jenis piramida muda (*expansive*), dimana sebagian besar penduduk berada dalam kelompok umur muda (usia produktif).

Sejalan dengan laju perkembangan dan pertumbuhan penduduk, untuk sektor tenaga kerja ini diprioritaskan pada penciptaan dan perluasan dan pemerataan kesempatan kerja serta perlindungan tenaga kerja. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), penduduk usia kerja didefinisikan sebagai penduduk berumur 10 tahun keatas dan dibedakan sebagai Angkatan Kerja dan Bukan Angkatan Kerja. Angkatan Kerja adalah penduduk yang bekerja dan sedang mencari pekerjaan. Disisi lain, Bukan Angkatan Kerja yaitu mereka yang kegiatan utamanya mengurus rumah tangga, sekolah atau mereka yang tidak mampu melakukan kegiatan karena usia tua atau alasan fisik (cacat). Untuk tahun 2016, TPAK (Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja) yaitu perbandingan antara angkatan kerja terhadap penduduk usia kerja sebesar 70,9%. Sedangkan tingkat kesempatan kerja yaitu perbandingan antara penduduk yang bekerja dengan penduduk usia kerja pada tahun 2016 sebesar 38,05%. Dari data Kecamatan Tembalang, mata Pencaharian Penduduk yang utama berturut-turut adalah jasa dan lainnya (62%), PNS/ ABRI (14%), pedagang (9%), pensiunan (6%), angkutan (5%) dan petani/ Buruh tani (2%). Data tersebut dapat dilihat dalam gambar 2.3 berikut ini:

**Gambar 2.3**  
**Persebaran Pekerjaan Penduduk Kecamatan Tembalang**  
**Tahun 2016**



Sumber: Kecamatan Tembalang Dalam Angka, 2017

Pada data yang tersedia seperti gambar 2.3 diatas merupakan data pekerjaan yang dimiliki oleh penduduk Kecamatan Tembalang, dimana hal ini tidak termasuk data bagi pekerja dari luar Kecamatan Tembalang yang tentunya tidak terdaftar dalam data kependudukan di Kecamatan Tembalang. Hal ini seringkali terjadi di masyarakat, terlebih bagi pekerjaan seperti pedagang, buruh kasar, dan pekerjaan non formal lainnya. Sehingga terkait ketersediaan pekerjaan yang menyerap pekerja terutama yang berasal dari luar daerah Kecamatan Tembalang dan selanjutnya

memerlukan hunian. Hunian tersebut dapat dilakukan dengan melihat hunian yang dipetakan secara langsung dilapangan.

### 1.2.3 Kondisi Sosial Ekonomi

Pendapatan Daerah Kota Semarang berdasarkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Semarang tahun 2016 menunjukkan angka sebesar Rp. 3.425.203.229.000,-. Nilai tersebut hasil dari sumber pendapatan daerah yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan dan Pendapatan Daerah lain yang sah. Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2016 dapat disajikan dalam tabel berikut:

**Tabel 2.2**  
**Pendapatan Daerah**

<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>1.232.373.211.000</b>
Hasil Pajak Daerah	858.764.751.000
Hasil Retribusi Daerah	105.548.677.000
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	22.084.633.000
Lain-lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah	245.975.150.000
<b>Dana Perimbangan</b>	<b>1.762.670.018.000</b>
Dana Bagi Hasil Pajak/ Bagi Hasil Bukan Pajak	156.658.307.000
Dana Alokasi Umum	1.211.708.204.000
Dana Alokasi Khusus	394.303.507.000
<b>Lain-Lain Pendapatan Daerah Yang Sah</b>	<b>430.160.000.000</b>
Dana Bagi Hasil Pajak dari Provinsi dan Pemda Lainnya	430.160.000.000
<b>Jumlah Pendapatan Daerah Lainnya</b>	<b>3.425.203.229.000</b>

Sumber: [simkeuda.semarangkota.go.id](http://simkeuda.semarangkota.go.id)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dimiliki Kota Semarang pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) tahun 2016 menunjukkan nilai

Rp. 1.232.373.211.000, angka tersebut memberikan presentase Pendapatan Daerah Sebesar 35,9%. Dari nilai tersebut dapat diketahui bahwa nilai Pendapatan Asli Daerah (PAD) tetap berkontribusi positif dengan memberikan lebih dari sepertiga sumbangan Pendapatan Daerah berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), hal ini berarti bahwa Kota Semarang menjadi Kota yang dapat memanfaatkan potensi daerah dengan baik.

Potensi yang dimiliki kota Semarang dalam memberikan sumbangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) paling besar berasal dari pajak yang menyumbangkan presentase 60% dari total Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selanjutnya sumber pajak daerah sendiri terdiri atas 11 jenis pajak daerah, dengan salah satunya Pajak Hotel yang didalamnya terdapat pajak kos. Sejadinya memang pajak kos dapat dimaksimalkan dalam upaya peningkatan pendapatan pajak. Hal ini dengan melihat bahwa salah satu kecamatan yang ada di Kota Semarang yaitu Kecamatan Tembalang merupakan salah satu Kecamatan yang dihuni oleh beragam masyarakat yang tersebar di dalamnya. Kecamatan Tembalang merupakan salah satu daerah tujuan masyarakat untuk menempuh pendidikan tinggi baik negeri maupun swasta karena di Kecamatan Tembalang terdapat perguruan tinggi baik negeri maupun swasta. Mahasiswa atau pelajar yang terdapat di Kecamatan Tembalang tidak semuanya merupakan warga asli di Kecamatan Tembalang, tetapi banyak mahasiswa pendatang dari luar kota yang kemudian menetap untuk sementara bahkan menetap lama di Kecamatan Tembalang. Jika dilihat banyak sekali warga pendatang di Kecamatan Tembalang dengan berbagai keperluan, seperti para penjual makanan, buruh, maupun pekerja-pekerja dari pekerja formal

maupun non formal. hal ini menunjukkan bahwa Kecamatan Tembalang menjadi salah satu Kecamatan di Kota Semarang yang banyak dikunjungi oleh para pendatang. Sehingga sangat dimungkinkan para pendatang tersebut membutuhkan tempat hunian, terlebih hunian sementara yang disewakan bagi mahasiswa maupun pekerja yang berasal dari luar daerah Tembalang.

Terdapat beberapa wilayah yang dapat dilihat memiliki potensi hunian kos yang terdapat di Kecamatan Tembalang, hal ini bisa dilihat dari terdapatnya Perguruan tinggi yang tersebar di beberapa wilayah yaitu:

**Tabel 2.3**  
**Persebaran Wilayah Perguruan Tinggi dengan Potensi Kos di Kecamatan Tembalang**

No. (1)	Data Perguruan Tinggi (2)	Alamat (3)
1.	Universitas Diponegoro	Jl. Prof.H.Soedarto S.H, Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50275
2.	Politeknik Negeri Semarang	Jl. Prof. Soedarto, Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50275
3.	Universitas Muhammadiyah Semarang	Jl. Kedung Mundu Raya No.18, Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50273
4.	Universitas Pandanaran Semarang	Jl. Banjarsari Barat No.1 Tembalang
5.	Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan Karya Husada Semarang	Jl. R. Soekanto No.46, Sambiroto, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50276
6.	Akademi Kesehatan Asih Husada	Jl. Mucharom I Jl. Tegal Kangkung X No.1, Kedungmundu, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50273
7.	Akademi Teknik Wacana Manunggal	Jl. Sendangguwo Raya No.40, Semarang, Jawa Tengah, 50273
8.	Politeknik Kesehatan Kemenkes Semarang	Jl. Tirta Agung Pedalangan Tembalang Banyumanik Semarang Jawa Tengah 50239

Sumber: semarangkota.com (2019)

Dari tabel 2.3 banyak perguruan tinggi di Kecamatan Tembalang yang memiliki banyak mahasiswa terutama yang berasal dari luar daerah.

### **1.3 Profil Kos-Kosan di Kecamatan Tembalang**

Kos-kosan yang terdata oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Semarang tersebar ke dalam beberapa wilayah di 16 Kecamatan yang ada di Kota Semarang. Wilayah-wilayah tersebut memiliki banyak kos-kosan yang disebabkan memang banyaknya permintaan/ kebutuhan terhadap hunian kos. Seperti pada Kecamatan Tembalang yang banyak hunian kos yang dihuni oleh mahasiswa Universitas Diponegoro, Politeknik Negeri Semarang, Politeknik Kesehatan Semarang, serta pengguna jasa kos untuk kebutuhan maupun pekerjaan lainnya.

Kos-kosan yang masuk dalam hunian kos kena pajak adalah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh) kamar. Kriteria dasar hunian kos yang dapat dikenakan pajak ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2018 tentang pajak hotel. Sehingga bangunan kos yang tidak memenuhi syarat kamar lebih dari 10 (sepuluh) kamar, maka tidak dikenakan pajak. Mengingat banyak kos yang tersebar di Kecamatan Tembalang, sangat mungkin usaha kos tersebut tidak dikenakan beban pajak. Sebab aturan mendasar yang digunakan dalam pajak kos adalah jumlah kamar yang tersedia dalam satu bangunan tersebut.

Model hunian kos yang terdapat di Kecamatan Tembalang terdiri atas beberapa kelas. Jika melihat kenyataan di lapangan bagaimana kos-kosan tersebut memberikan fasilitas berbeda-beda dan biaya sewa yang berbeda-beda.

Jika dikategorikan hunian kos yang ada baik dengan berdasarkan harga, fasilitas, maupun letak strategisnya. Dapat dilihat dengan menggabungkan ketiga dasar tersebut menunjukkan beragamnya hunian kos di Kecamatan Tembalang. *Pertama*, kos sederhana dengan kisaran harga sewa Rp. 350.000- Rp. 500.000,- dengan fasilitas tempat tidur lemari dan kasur yang disediakan oleh pemilik kos, wifi, listrik, air, namun masih tetap dengan kamar mandi bersama. *Kedua*, kos sedang dengan kisaran harga Rp 500.000- Rp. 700.000,- dengan fasilitas cukup lengkap dengan tempat tidur, lemari, meja, listrik, wifi, kulkas bersama, dan kamar mandi bersama. *Ketiga*, kos mewah dengan kisaran harga Rp. 700.000- Rp. 1.000.000, dengan fasilitas lengkap, seperti tempat tidur, lemari, meja, AC, Wifi,, kulkas bersama kamar mandi sendiri. *Keempat*, kos sangat mewah dengan kisaran harga Rp. 1.000.000.000- lebih dengan fasilitas lengkap seperti tempat tidur mewah, lemari, meja wifi, AC, kamar mandi sendiri dan tentu kamar yang luas. Penempatan lokasi strategis dari hunian kos dapat berpengaruh terhadap harga hunian, sehingga ada saja kos yang sudah termasuk dalam harga kos mewah di wilayah tertentu tetapi dengan fasilitas kos sederhana.

Model bangunan kos pun juga beragam bentuknya baik dengan bangunan gedung mewah, berbentuk rumah susun maupun kamar yang berjejer. Secara umum model hunian kos dapat dibagi dalam berbagai model bangunan tanpa melihat kelas kos tersebut. *Pertama*, kos rumah yaitu kos yang berbentuk bangunan rumah dengan tersedia kamar di dalam rumah tersebut. Secara tampilan luar bangunan kos rumah sama seperti rumah-rumah pada umumnya

dan bahkan biasanya terdapat pemilik/ penjaga kos tersebut. *Kedua*, kos susun yaitu bangunan kos yang dibuat bertingkat layaknya rumah susun dengan memiliki banyak kamar dan bertingkat. Bangunan kos susun dibangun memang untuk kos-kosan namun biasanya di model seperti rumah dari tampilan luarnya. *Ketiga*, kos hotel, yaitu kos yang dibangun secara khusus untuk dijadikan kos-kosan. Bentuk bangunannya dibuat memang untuk kos dengan fasilitas yang seperti hotel, bahkan dalam bentuk kos seperti ini sangat mewah dan juga menyediakan sewa bulanan dengan biaya yang mahal. Secara keseluruhan model bentuk kos-kosan dipersiapkan dengan kamar perkamar.