



**LP3A**  
**TUGAS AKHIR PERIODE 114**

**JUDUL**  
**HOUSING ESTATE DI LIMPUNG, BATANG**

**Diajukan Oleh :**  
DONI FASIUS SANTOSO  
L2B007017

- Dosen Pembimbing :**
1. Ir. Indriastjario, M. Eng
  2. M. Sahid Indraswara, ST,MT

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**2011**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1,1 LATAR BELAKANG**

Menurut UU RI No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.. Meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia yang terjadi dewasa ini, tidak diimbangi dengan penambahan jumlah perumahan sehingga hal ini menyebabkan adanya selisih antara jumlah KK dengan jumlah rumah yang sering disebut dengan Backlog. Backlog sendiri dapat mengidentifikasi seberapa besar jumlah kebutuhan rumah disuatu kota atau pedesaan. Salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang memiliki backlog cukup besar yaitu Kabupaten Batang. Berdasarkan hasil survey diperoleh Backlog di kabupaten Batang pada tahun 2008 adalah sebesar 20.261 unit, yang terdiri dari rumah di Kawasan perkotaan dan Kawasan pedesaan.

Berdasarkan hasil survey di Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) kabupaten Batang, lahan di desa Limpung memang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman. Lokasi proyek perumahan di desa Limpung ini dekat dengan beberapa magnet suatu perumahan, yaitu alun – alun kecamatan Limpung, pasar, jalan Pantura, serta dekat dengan industri bahan baku pembuatan rumah, yaitu industri batu bata dan industri kayu.

Kecamatan Limpung dipilih menjadi lokasi proyek perumahan ini karena kecamatan Limpung sendiri memiliki potensi ekonomi yang cukup besar. Limpung merupakan salah satu kecamatan yang paling strategis dan berprospek menjadi kota satelit. Dari 12 kecamatan yang ada, Kecamatan Limpung dan Batang memiliki fasilitas lebih. Sebut saja, terminal dan alun-alun di pusat kota. Selain itu, di kota Limpung ini banyak bank, baik milik pemerintah maupun swasta, yang membuka cabang di Limpung. Sebagai kawasan pusat perdagangan wilayah Batang timur, menjadikan Limpung terus berkembang menuju layaknya kota kabupaten. Dengan kegiatan perekonomian yang ramai, simpul-simpul pemberdayaan muncul. Kemunculan itu ditandai dengan

peningkatan jumlah pedagang kaki lima (PKL) di alun-alun. Penduduk Limpung pada umumnya bekerja sebagai petani dan juga bekerja di bidang industri emping dan pertanian. Produksi emping di kota Limpung ini sudah mencakup skala Jawa. Luas wilayah Limpung sebesar 3341,66 ha yaitu sebesar 4,24% dari total wilayah kabupaten Batang. Jumlah penduduk 41.337 orang, jumlah KK sebesar 11.559 buah. Banyaknya rumah penduduk di kecamatan Limpung ini sebesar 8.433 buah dengan rincian rumah tipe A sebesar 2.316 buah, rumah tipe B 3.337 buah, dan rumah tipe C 2.780 buah. Dari situ dapat ditinjau bahwa jenis perumahan yang akan dibangun disini merupakan jenis perumahan rakyat atau perumahan sederhana.

Ketertarikan developer dalam membangun proyek perumahan di desa Limpung ini dikarenakan faktor murah nya harga tanah, sehingga dapat dijangkau oleh masyarakat desa Limpung yang berpenghasilan rata-rata 2 Juta rupiah per bulannya. Selain itu dikarenakan daya minat masyarakat yang cukup tinggi. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan pengembangan tahap pertama, yaitu Bhumi Kalpataru Residence dalam waktu dua minggu sudah bisa menjual 29 unit rumah dan 6 ruko. Disamping itu masih banyaknya permintaan dari masyarakat sekitar sehingga perlu diadakan pengembangan tahap kedua.

Berdasarkan perhitungan, sebagian besar Kecamatan di Kabupaten Batang memerlukan pembangunan rumah baru namun beberapa kecamatan yang tidak mengalami kekurangan jumlah rumah. Untuk di Kecamatan Limpung sendiri jumlah Backlognya sebesar 1493 unit. Hal tersebut mengindikasikan diperlukannya pembangunan perumahan guna mencukupi kebutuhan perumahan penduduk Kecamatan Limpung pada khususnya dan penduduk Kabupaten Batang pada umumnya.

## **1.2 TUJUAN**

- Memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal bagi masyarakat di Kecamatan Limpung, Kabupaten Batang sebagai akibat dari backlog perumahan yang terjadi di Kecamatan Limpung yang cukup besar yaitu sebesar 1493 unit.
- Merencanakan perumahan yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar dengan sarana dan prasarana yang memadai.

### **1.3 METODA PEMBAHASAN**

Adapun langkah-langkah yang dilakukan sebagai berikut :

1. Studi Literatur

Dilakukan untuk mendapatkan data sekunder yang berhubungan dengan perumahan dan perkembangannya.

2. Studi Standar

Dilakukan dengan mengkaji standar-standar yang akan digunakan dalam perencanaan dan perancangan Housing Estate di Kecamatan Limpung.

3. Observasi Lapangan

Observasi lapangan dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pendataan langsung ke lokasi.

### **1.4 SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang, tujuan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisikan tentang pengertian, macam dan standar fasilitas untuk perumahan, konsep rumah tropis minimalis, teori urusan perijinan bangunan, dan teori KPR

#### **BAB III DATA FISIK**

Berisi tentang tinjauan umum Kabupaten Batang, Kecamatan Limpung sebagai kawasan perencanaan Housing Estate.

#### **BAB IV PENDEKATAN PERENCANAAN ARSITEKTUR**

Bersikan tentang pendekatan untuk menentukan kapasitas dan type perumahan yang akan dibangun serta perhitungan harga jualnya.

#### **BAB V PENDEKATAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Menguraikan tentang dasar-dasar pendekatan dan analisa permasalahan pada perencanaan dan perancangan perumahan berdasarkan aspek kontekstual, aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis dan aspek arsitektural dan aspek sosial.

#### **BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Hasil dari analisa yang diperoleh dari bab yang sebelumnya yang telah melalui studi analisa dan putaka.