

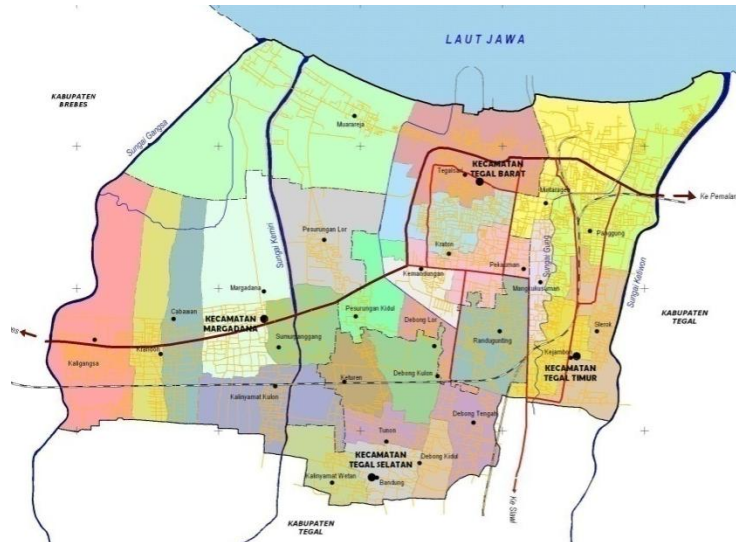
## BAB III TINJAUAN LOKASI

### 3.1 Tinjauan Umum Lokasi

#### 3.1.1 Tinjauan Detail Lokasi

##### a. Keadaan Geografis

Kota Tegal sebagai salah satu daerah otonom di Provinsi Jawa Tengah yang terletak 109°08' sampai 109°10' garis bujur timur dan 6°50' sampai 6°53' garis lintang selatan. Letak geografis Kota Tegal sangat strategis karena berada di pertigaan jalur Kota besar Purwokerto- Tegal- Jakarta dan Semarang- Tegal- Jakarta.



Gambar 3.1 Peta Kota Tegal

Sumber : Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kota Tegal

Batas- batas Wilayah Kota Tegal diantaranya adalah :

Sebelah Utara	: Laut Jawa
Sebelah Timur	: Kabupaten Tegal
Sebelah Selatan	: Kabupaten Tegal
Sebelah Barat	: Kabupaten Brebes

Berdasarkan laporan tahunan Survei Pertanian (SP-VA) yang dilakukan oleh BPS, luas wilayah Kota Tegal adalah 39,68 km<sup>2</sup>. Luas tersebut sekitar 0,11 % dari luas Propinsi Jawa Tengah. Secara administrasi Kota Tegal dibagi menjadi 4 kecamatan dengan 27 Kelurahan, dengan wilayah terluas adalah Kecamatan Tegal barat sebesar 15,13 km<sup>2</sup> disusul Kecamatan Margadana seluas 11,76 km<sup>2</sup>, Kecamatan Tegal Selatan 6,43 km<sup>2</sup> dan Kecamatan Tegal Timur seluas 6,36 km<sup>2</sup>

##### b. Keadaan Topografi

Topografi Kota Tegal terbagi menjadi 2 bagian yaitu daerah pantai dan daerah dataran rendah. Sebelah utara merupakan daerah pantai yang relatif datar dan di sebelah selatan merupakan daerah dataran rendah. Rata-rata elevasi ketinggian di wilayah Kota Tegal antara 0- 7 meter di atas permukaan air laut dengan kemiringan sungai rata-rata 0- 2.

##### c. Keadaan Klimatologis

Iklim di Kota Tegal adalah tropis dan bersuhu udara relatif panas. Di tahun 2012 temperatur udara rata-rata perbulan mencapai 27,6°C dengan suhu minimum mencapai

24,5°C dan suhu maksimum mencapai 31,6°C. Sedangkan rata-rata hari hujan perbulan di Tahun 2012 adalah 9 hari dengan jumlah curah hujan rata-rata 132 mm.

### 3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah

#### 3.2.1 Peraturan Bangunan Setempat

Jika petak lahan lebih dari 1000m<sup>2</sup> maka intensitas pemanfaatan ruang menggunakan klasifikasi sebagai berikut :

- Luas Lahan 1000 – 2000m<sup>2</sup> > KDB dikurangi 5% dari KDH ditambah 2,5%
- Luas Lahan lebih dari 2000m<sup>2</sup> > KDB dikurangi 10% dan KDH ditambah 5%

Pelaksanaan pembangunan / pengembangan wajib menyediakan prasarana dan sarana umum dengan proporsi 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan termasuk penyediaan RTH publik kawasan perumahan paling sedikit 20% dari luas lahan bangunan.

#### 3.2.2 Tapak Peruntukan

##### a. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

Menurut Peraturan Pemerintah Kota Tegal paragraf 2 pasal 77 dalam Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Budidaya, yaitu :

1. KDB (Koefisien Dasar Bangunan) sebesar 50 % didapat dari Peraturan Pemerintah Kota Tegal tentang pembangunan perumahan atau hunian Vertikal. Angka ini mencakup konstruksi sarana dan prasarana.
2. Rumah susun dan apartemen, diizinkan berada pada jalan kolektor sekunder atau mempunyai akses jalan sendiri ke jalan kolektor sekunder.

##### b. Jumlah Lantai dan Tinggi Bangunan

- Peraturan yang digunakan untuk Rumah Susun masuk kedalam peraturan perumahan, jadi menurut Peraturan Pemerintah Kota Tegal ketentuan tata masa bangunan perumahan adalah sebagai berikut :

**Tabel 3.1 Ketentuan GSB dan Jumlah Lantai Bangunan Perumahan Menurut Lokasi**

Zona	Lokasi	GSB (m)	GSJ (m)	Jumlah Lantai
Perumahan	Arteri Primer	18	10	2
	Arteri Sekunder	16	10	4
	Kolektor Sekunder	10	8	4
	Lokal Sekunder	6	4	2

(Sumber : Peraturan Pemerintah Kota Tegal)

- Ketinggian maksimum Rumah Susun adalah 26 m sesuai dengan peraturan Rumah Susun Modular.

##### c. Densitas Bangunan

- Rumah Susun Di kelompokkan menurut penghuninya yang sudah berumah tangga maupun belum berumah tangga.
- Tempat usaha / industri yang menjadi fasilitas pendukung diletakkan tidak menyatu dengan rusun.

##### d. Arah Perancangan Arsitektur

- Alat transportasi vertikal yang ada di rumah susun ini adalah dengan menggunakan tangga, dikarenakan bangunan direncanakan maksimal berlantai 5 maka desain tangga di buat senyaman mungkin dengan sudut 35°

dan tanpa celah, guna menghindari kecelakaan dan memudahkan evakuasi saat terjadi bencana.

- Tempat industri di buat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sekitar rusun serta menciptakan udara yang tetap bersih.

**e. Arsitektur Bangunan**

Bangunan bentuk desain lebih mempelajari bagaimana pelaku kegiatan tersebut melakukan aktifitas. Dibuat seperti Kawasan Perkampungan Nelayan sehingga memerlukan *landscape* untuk menambah daya tarik dari Rumah Susun Nelayan. Material-material yang digunakan tidak mahal, namun mampu menjadikan pemanfaatan alam sekitar dan beradaptasi dengan keadaan iklim di Kota Tegal yaitu iklim tropis.

**3.3 Perkembangan Proyek di Lokasi**

**3.3.1 Data Kependudukan di Muarareja**

Kelurahan Muarareja merupakan salah satu kelurahan yang terdapat di Kecamatan Tegal Barat yang letaknya berada dipesisir pantai dan dekat dengan TPI ataupun pelabuhan. Kelurahan Muarareja ini mayoritas penduduk di dalamnya bermata pencaharian sebagai nelayan. Hal ini dibuktikan dari data BPS (Badan Pusat Statistik) Tegal 2012 yaitu :

<b>III</b>	<b>TEGAL BARAT</b>	<b>402</b>	<b>213</b>	<b>9,198</b>	<b>365</b>	<b>3,633</b>	<b>2,911</b>
1.	Pesurungan Kidul	50	116	15	20	543	225
2.	Debong Lor	13	15	31	36	288	161
3.	Kemandungan	0	0	169	57	197	325
4.	Pekauman	13	14	30	36	291	161
5.	Kraton	10	26	663	93	1,383	1,581
6.	Tegalsari	1	0	6,315	56	863	386
7.	Muarareja	315	42	1,975	67	68	72
<b>IV</b>	<b>MARGADANA</b>	<b>1,590</b>	<b>2,258</b>	<b>129</b>	<b>724</b>	<b>1,384</b>	<b>1,959</b>
1.	Kaligangsa	575	593	9	6	36	519
2.	Krandon	270	170	3	20	10	273
3.	Cabawan	184	198	5	82	258	93
4.	Margadana	280	980	10	7	280	600
5.	Kalinyamat Kulon	215	198	5	82	458	93
6.	Sumurpanggung	41	20	40	52	67	206
7.	Pesurungan Lor	25	99	57	475	275	175

Gambar 3.2 Data Kependudukan di Kota Tegal

Sumber : Data BPS (Badan Pusat Statistik) Kota Tegal

**a. Data penduduk**

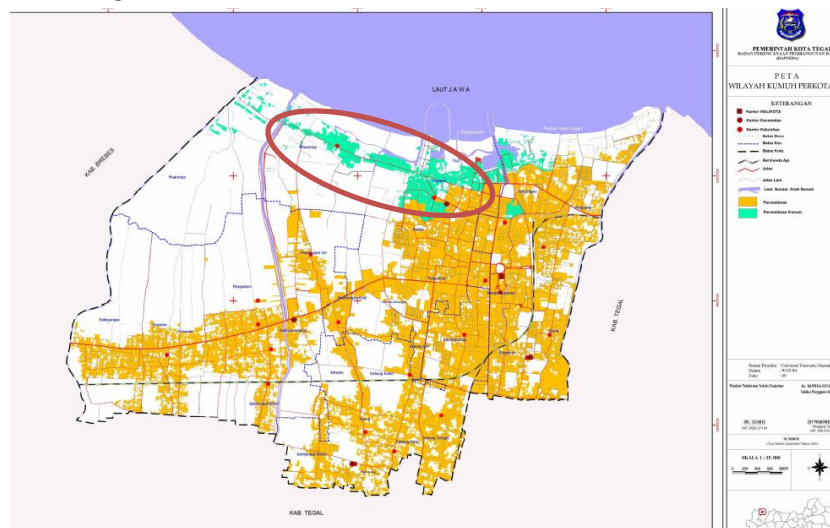
Berikut data kependudukan yang di dapat dari Badan Pusan Statistik (BPS) Kota Tegal, di Kelurahan Muarareja Kecamatan tegal Barat ini diantara lain adalah :

- Luas Daerah : 8,91 Km<sup>2</sup>
- Jumlah Penduduk : 5689 jiwa
- Jumlah KK : 1514 KK
- RW : 3 RW
- RT : 15 RT

Mata Pencaharian	:			
Petani Sendiri	:	315 Jiwa	PNS/ ABRI	: 70 Jiwa
Buruh Tani	:	142 Jiwa	Pensiunan	: 14 Jiwa
Pengusaha	:	67 Jiwa	Lain-lain	: 513
Buruh Industri	:	67 Jiwa	Nelayan	: 2443 Jiwa
Buruh Bangunan	:	72 Jiwa	Buruh	: 68 Jiwa
Pedagang	:	404 Jiwa	Pegawai swasta	: 42 Jiwa
Pengangkutan	:	30 Jiwa		

Pada Kelurahan Muarareja ini pula terdapat berbagai macam industri pengolahan ikan seperti misalnya industri pengasapan ikan, industri pengolahan ikan asin, dan juga industri fillet ikan. Pemilik industri rumahan ini sebagian besar adalah istri dari para nelayan tersebut.

Besarnya prosentase rumah tangga yang masih belum memiliki rumah atau hunian yaitu sebanyak 2693 KK di Kecamatan Tegal Barat yang notabene didalamnya terdapat kelurahan Muarareja. Namun, banyak pula permukiman kumuh yang timbul akibat pembangunan rumah yang tidak sesuai aturan. Hal ini dapat dilihat dari peta lingkungan Kota Tegal 2011 :



Gambar 3.2 Peta Letak Permukiman Kumuh di Kota Tegal  
Sumber : BAPPEDA Kota Tegal

Menurut hasil wawancara dengan Dinas Permukiman dan Tata Ruang Kota Tegal, Permukiman kumuh dan asal dalam mendirikan bangunan sering dilakukan oleh masyarakat kalangan berpenghasilan rendah. Hal ini dilakukan guna untuk memenuhi kebutuhan keluarga mereka dalam bermukim. Maka dari itu, Rumah Susun Nelayan di Muarareja ini diperuntukkan untuk Nelayan yang berpenghasilan rendah.

- **Nelayan di Muarareja**

Mata pencaharian sebagai seorang nelayan di Muarareja merupakan mata pencaharian mayoritas dan utama para kepala keluarga yang tinggal di Muarareja. Berikut data Profesi Nelayan beserta jenis Nelayan yang ada di Muarareja menurut RW masing-masing:

**Tabel 3.2 Jumlah KK sebagai Nelayan dan Jenis Nelayan di Muarareja Kota Tegal**

	RW 1	RW 2	RW 3	Jumlah	Persentase
<b>Jumlah Nelayan</b>	296		264	985	100 %
<b>Jenis Nelayan</b>					
<b>Nelayan ABK Sewa Kapal</b>	25	34	35	94	9,5 %
<b>Nelayan ABK Buruh</b>	62	69	88	219	22,2 %
<b>Nelayan Pemilik</b>	124	298	114	535	54,29%
<b>Nelayan Pengusaha</b>	85	24	27	136	13,8 %

Sumber : Wawancara dengan Ketua Paguyuban Udang 1 dan Udang 2 (Perkumpulan Nelayan Muarareja)

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa di Muarareja terdapat 3 jenis nelayan. Nelayan ABK merupakan nelayan yang berpenghasilan rendah, nelayan pemilik merupakan nelayan berpenghasilan menengah, sedangkan nelayan pengusaha tergolong nelayan yang berpenghasilan tinggi. Hal ini diperkuat dengan tabel pendapatan rata-rata para nelayan tersebut :

**Tabel 3.3 Pendapatan Nelayan berdasarkan Jenis Nelayan di Muarareja Kota Tegal**

No	Jenis Nelayan	Pendapatan
1	Nelayan Pengusaha	>10 juta / minggu
2	Nelayan Pemilik	200-500 ribu / minggu
4	Nelayan ABK Sewa Kapal	≤ 150 ribu / minggu
5	Nelayan ABK Buruh	< 200 ribu / minggu

Sumber : Dinas Perikanan, Kelautan dan Pertanian Kota Tegal

Dalam Siswono, 1991 tertulis bahwa Rumah Susun diperuntukkan oleh ekonomi menengah kebawah. Pendapatan dibawah rata-rata adalah < 500 ribu per bulannya . Sehingga Nelayan ABK termasuk dalam masyarakat yang berpendapatan rendah.

#### b. Fasilitas di Permukiman Nelayan Kelurahan Muarareja

Pemukiman nelayan Muarareja memiliki beberapa fasilitas, baik itu fasilitas khusus nelayan atau untuk masyarakat umum. Fasilitas-fasilitas tersebut digunakan untuk menunjang kegiatan masyarakat setempat antara lain :

##### 1. Fasilitas Umum

Fasilitas umum/fasum adalah suatu prasarana untuk menunjang kegiatan masyarakat umum setempat. Prasarana atau infrastruktur tersebut antara lain jaringan air bersih,

jaringan jalan, pengelolaan sampah, listrik, dan penerangan. Berikut data mengenai fasilitas umum Kelurahan Muarareja :

a. Jaringan air bersih dan air kotor

- Jaringan air bersih

Jaringan air bersih di Muarareja berupa jaringan air kolektif yang diambil dari sumur artesis kemudian dipompa ke tandon air dan disalurkan ke rumah warga. Selain menggunakan tandon kolektif, warga Muarareja juga menggunakan air PAM untuk memenuhi kebutuhan air bersih sehari-harinya. Berikut gambaran tandon air kolektif :



Gambar3.4 Sumber Air Bersih di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

- Jaringan air kotor

Jaringan air kotor di Muarareja berupa selokan-selokan pembuangan (saluran tersier) yang mengarah ke sungai kaligangsa (saluran sekunder) atau langsung dibuang ke laut. Sayangnya saluran air kotor di Muarareja sebagian besar berkondisi buruk, banyak sampah menyumbat dan air menggenang. Berikut gambaran selokan air:



Gambar3.5 Selokan Air di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

b. Jalan Umum

Jalan umum merupakan prasarana transportasi yang sangat penting. Jalan di Muarareja biasa dilewati oleh kendaraan pribadi masyarakat sekitar juga pengunjung yang ingin ke pasar lingkungan Muarareja. Jalan di pemukiman tersebut dilalui 2 arah dan sebagian besar menggunakan paving dan aspal sebagai material jalannya, Namun banyak jalan yang rusak karena sering terkena rob. Berikut foto jalan umum di Muarareja :



Gambar3.6 Kondisi Jalan di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

### c. Jaringan Listrik

Jaringan listrik sangat dibutuhkan pada suatu pemukiman untuk menyalurkan energi listrik dari PLN ke setiap rumah dan bangunan di pemukiman tersebut yang nantinya listrik dimanfaatkan sebagai penerangan, dan kebutuhan rumah tangga lainnya. Berikut foto jaringan listrik di Muarareja :



Gambar3.7 Jaringan Listrik di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

### d. Penerangan

Penerangan di Muarareja cukup memadai. Terdapat beberapa jenis lampu yang ada disana. Lampu jalan di Muarareja berasal dari bantuan pemerintah yang berupa lampu *mercury*, ada pula dari swadaya warga yang berupa lampu-lampu jalan di depan rumah.

### e. Pengelolaan sampah

Pengelolaan sampah di Muarareja belum berjalan dengan baik, warga justru memanfaatkan sampah yang ada untuk ditimbun di suatu tempat sembari meninggikan bangunan rumah atau jalan. Tidak ditemukan TPS di Muarareja, sehingga Muarareja terlihat kumuh. Berikut gambaran pembuangan sampah yang tidak terkelola di Muarareja :



Gambar3.8 Pembuangan Sampah di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

## 2. Fasilitas Sosial

Fasilitas sosial atau biasa disebut sarana kegiatan merupakan suatu sarana yang digunakan untuk menampung kegiatan sosial masyarakat. Fasilitas ini harus ada di setiap pemukiman tanpa kecuali, karena dalam kehidupan bermasyarakat harus menjalin hubungan sosial dengan sesama juga melakukan kegiatan bersama. Berikut gambaran fasilitas sosial di Muarareja :

### a. Fasilitas Peribadatan

Kegiatan ibadah yang terfasilitasi di Muarareja hanya kegiatan ibadah umat Islam dan Katolik, karena ditemukannya 5 masjid/mushola dan 1 gereja. Tidak terdapat tempat peribadatan umat Hindu dan Budha. Persebaran masjid dan mushola terdapat disetiap RW yang ada, bahkan terdapat pula masjid dan mushola yang berjarak sangat dekat. Berikut foto masjid atau musholla dan gereja yang terdapat di Muarareja :



Gambar3.9 Tempat Beribadah di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

### b. Fasilitas Kesehatan

Di Muarareja terdapat beberapa fasilitas kesehatan seperti Balai Kesehatan dan Posyandu. Fasilitas kesehatan ini terletak di sepanjang jalan utama Muarareja. Berikut beberapa fasilitas tersebut :



Gambar3.10 Fasilitas Kesehatan di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

### 3. Fasilitas Khusus Nelayan

Muarareja merupakan suatu pemukiman yang memiliki kekhususan yaitu banyak penduduknya yang bermata pencaharian sebagai nelayan. Hal ini mempengaruhi kondisi pemukiman Muarareja yaitu adanya fasilitas-fasilitas khusus untuk mendukung aktifitas nelayan. Fasilitas tersebut antara lain:

#### a. TPI (Tempat Pelelangan Ikan)

TPI merupakan tempat untuk melelang hasil tangkapan nelayan. TPI Muarareja ini biasa digunakan untuk melelang ikan setiap harinya pukul 08.00 dengan urutan kerja sebagai berikut:

Nelayan membongkar muatan → Membersihkan ikan → Melelang ikan → Ikan terjual

Berikut gambaran TPI Muarareja:





Gambar3.11 Tempat Pelelangan Ikan (TPI) di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

### b. Dermaga

Muarareja memiliki 2 jenis dermaga, yaitu:

- Dermaga Pendaratan Ikan TPI Muarareja

Dermaga pendaratan ikan TPI Muarareja merupakan dermaa tempat ikan diturunkan dari perahu untuk selanjutnya dilelang. Berikut dermaga pendaratan ikan TPI Muarareja:



Gambar3.12 Dermaga Pendaratan Ikan di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

- Dermaga Perapatan Perahu

Dermaga ini merupakan area perapatan perahu nelayan biasa berada di tepian sungai sekitar TPI. Nelayan mengkoordinasi sendiri siapa saja yang boleh merapatkan perahunya ke dermaga tertentu. Berikut gambaran dermaga perapatan perahu:



Gambar3.13 Dermaga Perapatan Perahu di Muarareja

Sumber : Hasil Survey

### c. Area Penjemuran Ikan

Suatu pemukiman nelayan pastinya sangat kental dengan area penjemuran ikan, karena tidak hanya menangkap, menjual, dan melelang ikan, masyarakat Muarareja juga mengolah ikan menjadi ikan asin atau ikan asap. Berikut gambaran area penjemuran ikan:



Gambar3.14 Penjemuran Ikan di Muarareja  
Sumber : Hasil Survey

d. Pasar Ikan Setempat

Pasar ikan setempat ini terletak di depan TPI dan menjual ikan secara eceran hasil tangkapan nelayan kecil yang hanya menghasilkan sedikit ikan setiap harinya. Berikut gambaran pasar ikan.



Gambar3.15 Pasar Ikan di Muarareja  
Sumber : Hasil Survey

e. Dok

Dok adalah tempat untuk memperbaiki perahu apabila perahu mengalami kerusakan/bocor. Dok ini berupa suatu tanah lapang yang bisa mengkandaskan perahu dan terletak di sekitar dermaga perapatan perahu. Para pekerja bisa langsung membetulkan perahu yang bocor di dok tersebut.

f. Tempat Penjualan Solar

Solar sebagai bahan bakar mesin perahu sangat penting keberadaannya. Di Tambak Lorok, solar didapat dengan membeli ke warung-warung setempat, dimana warung-warung tersebut membeli solar dahulu ke SPBU untuk dijual kepada nelayan secara eceran. Belum terdapat fasilitas SPBN di Muarareja ini.

g. Bengkel Mesin Perahu

Apabila mesin perahu mengalami kerusakan, nelayan biasa memperbaiki mesin tersebut langsung di perahu dengan memanggil montir setempat. Apabila kerusakan parah dan harus ditangani lebih lanjut, maka mesin perahu dibawa pulang atau dibawa ke rumah montir tersebut.