

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Menyadari hal tersebut, dalam kegiatan pemenuhan kebutuhan akan perumahan perlu diadakan perencanaan secara komprehensif guna dapat mencapai tujuan menyediakan perumahan, sebagai tempat tinggal yang baik bagi penghuninya.

Perencanaan adalah suatu proses menentukan apa yang ingin dicapai di masa yang akan datang serta menetapkan tahapan-tahapan yang dibutuhkan untuk mencapainya. Sebagian kalangan berpendapat bahwa perencanaan adalah suatu aktivitas yang dibatasi oleh lingkup waktu tertentu, sehingga, perencanaan lebih jauh diartikan sebagai kegiatan terkoordinasi untuk mencapai suatu tujuan tertentu dalam waktu tertentu. Artinya perencanaan adalah suatu proses menentukan apa yang ingin dicapai di masa yang akan datang serta menetapkan tahapan-tahapan yang dibutuhkan untuk mencapainya. Dengan demikian, proses perencanaan dilakukan dengan menguji berbagai arah pencapaian serta mengkaji berbagai ketidakpastian yang ada, mengukur kemampuan (kapasitas) kita untuk mencapainya kemudian memilih arah-arah terbaik serta memilih langkah-langkah untuk mencapainya. (Alder, 1999)

Sementara menurut Undang – Undang No 4 Tahun 1992 perumahan memiliki pengertian, kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Prasarana lingkungan sendiri disebutkan sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya; dan sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.

Selain sebagai tempat berlindung, rumah atau hunian juga memiliki fungsi sebagai sarana peningkatan kualitas hidup dan pembinaan keluarga. Sejalan dengan pernyataan (Kuswantojo, 2005) bahwa pembangunan rumah yang berkualitas akan berpengaruh terhadap peningkatan kualitas hidup. Dengan sendirinya setiap orang akan berusaha

memperbaiki dan mengembangkan rumahnya sesuai dengan tuntutan kebutuhannya. Akan tetapi masih ada masyarakat yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kebutuhan untuk rumah dengan kualitas yang baik. Hal ini tentunya tidak terlepas dari faktor ekonomi masyarakat itu sendiri. Rumah dengan kualitas baik biasanya didapatkan oleh masyarakat dengan golongan ekonomi atas, sementara masyarakat dengan golongan ekonomi bawah masih cukup sulit untuk memiliki rumah yang memiliki kualitas yang baik sehingga mereka menempati rumah dengan kualitas yang masih rendah.

Menanggapi hal tersebut, pemerintah memberikan bantuan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memudahkan mereka dalam mendapatkan rumah. Akan tetapi bantuan yang diberikan pemerintah masih kurang dan belum menyeluruh, sepertiga dari penduduk kota besar di kawasan Asia, termasuk Indonesia, tergolong dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, meskipun pada kenyataannya perumahan yang diperlukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai karakteristik yang berbeda, sangat sederhana dan biaya yang dikeluarkan sangat murah, selain itu juga memerlukan pemikiran dan penanganan secara khusus karena jumlah yang sangat banyak. Sehingga masih banyak pula masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah. Maka dari itu keterlibatan pihak swasta dalam pemenuhan kebutuhan akan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini. Hal ini tentunya akan menguntungkan banyak pihak apabila dapat dilakukan secara baik. Pihak swasta akan mendapatkan keuntungan secara cepat karena kebutuhan akan tempat tinggal akan terus bertambah sementara ketersediaan dan kemampuan masyarakat untuk mendapatkannya terbatas, sehingga apabila pihak swasta membangun rumah murah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah maka pasti akan cepat terjual dan cepat memberikan keuntungan, dari pihak pemerintah dibantu untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal yang merupakan kewajibannya, sementara masyarakat dapat memperoleh rumah dengan kualitas yang cukup baik dengan harga yang murah.

Perencanaan yang difokuskan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tentu membutuhkan penanganan tersendiri, mengutip dari ungkapan (Turner, 1971) yang merujuk pada teori Maslow, bahwa terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas perumahan. Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang memiliki pendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Status kepemilikan rumah dan lahan menjadi prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas menjadi prioritas terakhir.

Kabupaten Batang merupakan salah satu kabupaten yang berada di Jawa Tengah, dengan sektor industri sebagai sektor utama. Sejalan dengan hal tersebut kebutuhan akan hunian yang berada di sekitar kawasan industri menjadi penting untuk dipenuhi, mengingat banyaknya buruh industri yang belum memiliki rumah. Penyediaan hunian yang dekat dengan kawasan industri, akan dapat meminimalisir mobilitas para buruh sehingga pengeluaran yang dianggarkan untuk transportasi menjadi lebih rendah. Adapun dalam penyediaan hunian atau perumahan harus memiliki dasar perencanaan yang tepat.

Pemilihan lokasi perencanaan tapak yang didasarkan pada kebutuhan akan perumahan bagi buruh industri, berada di Desa Tragung, Kecamatan Kendeman, Kabupaten Batang. Mengingat letaknya yang cukup dekat dengan pusat industri yang berada di Kabupaten Batang. Salah satu industri yang berada di sekitar lokasi perencanaan tapak adalah PT. Sukorintex Wadimor, yang disebutkan 500 karyawan atau buruh pekerjanya masih membutuhkan hunian. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan pembangunan perumahan di sekitar kawasan industri sehingga terdapat keterpaduan fungsi dan keselarasan antara wisma dan karya. Sejalan dengan hal tersebut pada Perda Kabupaten Batang No. 07 Tahun 2011 pasal 45 yang mengatur tentang Kawasan Peruntukan Permukiman, tertulis bahwa Kecamatan Kandeman difungsikan sebagai kawasan permukiman.

Konsep yang akan diterapkan dalam melakukan desain kawasan perumahan di lokasi perencanaan tapak adalah perumahan murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini mengingat kebutuhan buruh industri untuk perumahan dengan harga terjangkau yang ditujukan bagi buruh industri itu sendiri belum dapat terpenuhi. Adapun kemudahan aksesibilitas menuju kawasan industri menjadi faktor utama yang ditonjolkan karena lokasinya yang sangat berdekatan dengan kawasan industri, sehingga para buruh tidak membutuhkan banyak waktu, tenaga, dan biaya untuk menjangkau tempat kerja mereka.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Pertumbuhan penduduk di negara berkembang, seperti Indonesia sangat pesat apabila dibandingkan dengan negara-negara maju. Semakin bertambahnya jumlah penduduk membuat pergeseran karakteristik ekonomi suatu daerah. Sebagai dampaknya, kini banyak terjadi urbanisasi, termasuk yang terjadi di Indonesia. Hal tersebut terjadi karena tidak tersedianya lapangan pekerjaan yang memadai di daerah pedesaan, selain itu perubahan pola pikir masyarakat juga turut mempengaruhi fenomena ini, masyarakat cenderung meninggalkan pekerjaan yang berhubungan dengan pertanian dan lebih

memilih untuk menjual lahan sawah mereka untuk nantinya dapat bekerja pada sektor-sektor non pertanian, meskipun harus menjadi pekerja industri yang memiliki upah rendah karena dianggap lebih menjamin kehidupan mereka karena mereka tidak perlu menanggung resiko kegagalan yang besar seperti yang dapat terjadi apabila mereka menjadi petani.

Dampak yang terjadi dari fenomena diatas adalah kebutuhan akan permukiman di sekitar kawasan industri yang terus bertambah, sejalan dengan banyaknya pekerja yang membutuhkan hunian yang dekat dengan tempat kerja mereka. Dengan adanya perumahan yang dekat dengan kawasan industri, mobilitas para pekerja pabrik akan dapat diminimalisir, sehingga para pekerja tidak lagi membutuhkan banyak waktu, tenaga, dan biaya guna mencapai tempat kerja mereka. Mengingat upah pekerja industri yang masih tergolong rendah, membuat pemenuhan kebutuhan akan hunian susah diwujudkan, karena ketersediaan perumahan murah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di sekitar kawasan industri masih terbatas. Sehingga dibutuhkan hunian yang dalam proses pembiayaan tergolong mudah dengan harga yang murah yang berlokasi di sekitar tempat kerja mereka, dalam hal ini adalah kawasan industri.

Menjawab kebutuhan ini, akan didirikan perumahan yang berada di Desa Tragung, Kecamatan Kendeman, Kabupaten Batang. lokasi ini dianggap sangat cocok apabila dijadikan perumahan, mengingat karakteristik fisik dan letak lokasi yang dekat dengan jalan utama Kabupaten Batang dan tidak jauh dari kawasan industri, sehingga dapat dijadikan pilihan untuk bertempat tinggal bagi para buruh yang bekerja di kawasan industri. Melihat fakta diatas, telah didapatkan satu rumusan masalah yaitu bagaimana perencanaan yang sebaiknya dilakukan untuk dapat menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat hidup aman dan nyaman dalam bertempat tinggal tanpa perlu berpikir akan dampak buruk yang dapat terjadi dimasa yang akan datang?

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan dan sasaran dalam pembuatan Proyek Akhir ini adalah sebagai berikut:

#### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari pembuatan Proyek Akhir ini adalah untuk merencanakan tapak perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Desa Tragung, Kecamatan Kendeman, Kabupaten Batang.

### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran untuk mencapai tujuan diatas adalah:

1. Mengidentifikasi kondisi wilayah eksisting
2. Mengidentifikasi potensi dan masalah pada lokasi perencanaan tapak
3. Menganalisis aktivitas dan kebutuhan ruang pada lokasi perencanaan tapak seperti analisis karakteristik aktivitas dan pengguna, kebutuhan ruang, hubungan ruang, dan organisasi ruang
4. Melakukan analisis tapak pada lokasi perencanaan seperti analisis konstelasi wilayah, topografi, aksesibilitas, view, kebisingan, vegetasi, lintasan matahari dan arah angin, dan drainase.
5. Menganalisis penyediaan jaringan infrastruktur seperti model jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan listrik, dan pengelolaan sampah.
6. Menyusun zoning Kawasan lokasi perencanaan.

### **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup akan membahas mengenai batasan – batasan yang akan dikaji pada Proyek Akhir. Adapun ruang lingkup Proyek Akhir ini meliputi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi yang akan dibahas sebagai berikut:

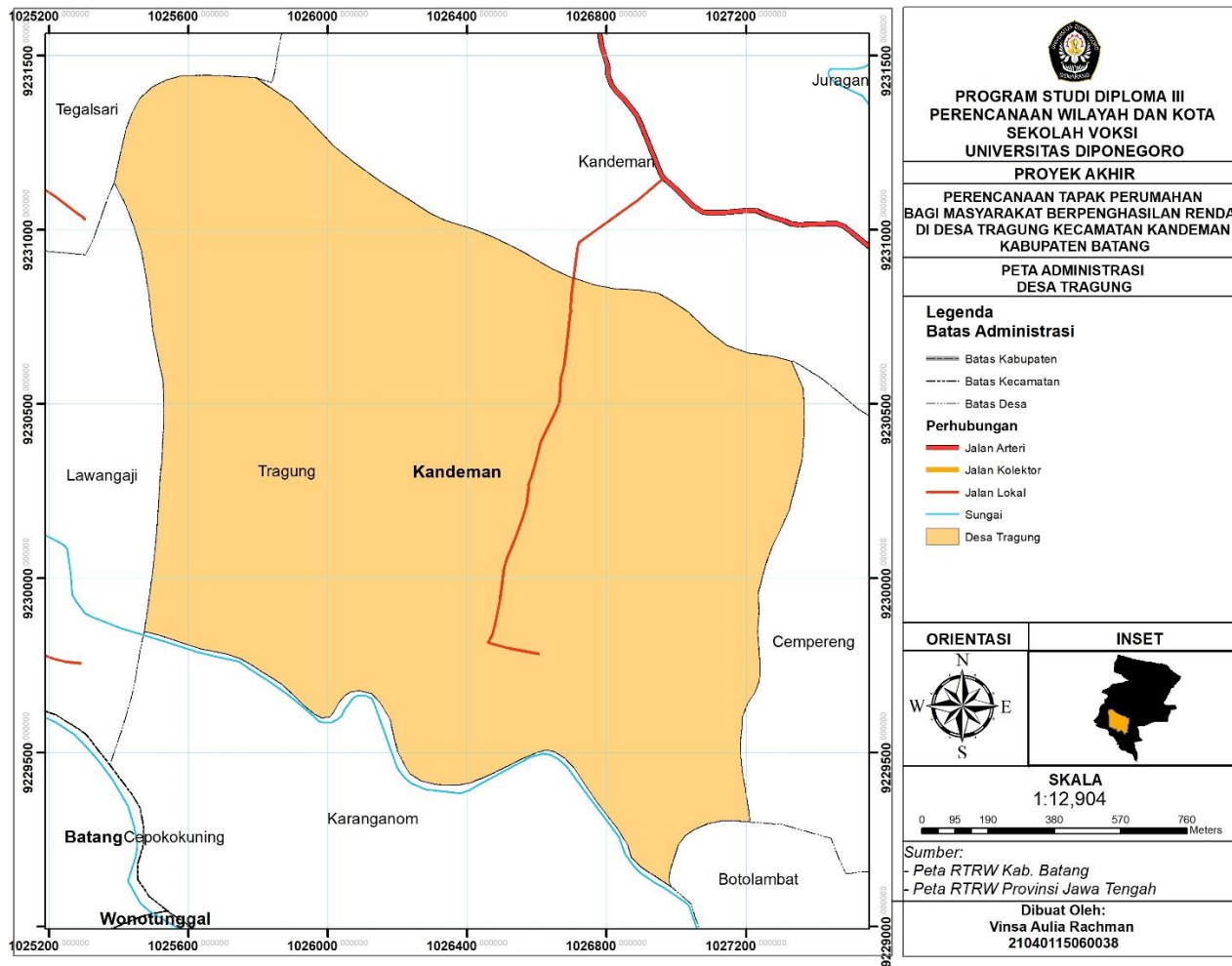
#### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi dari Proyek Akhir ini ialah terkait karakteristik fisik wilayah perencanaan yang meliputi kondisi fisik analisis tapak dan analisis sarana. Hal lain yang juga akan dilakukan adalah analisis kondisi non fisik, seperti aktivitas dan kebutuhan penduduk yang terdapat di dalamnya.

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah**

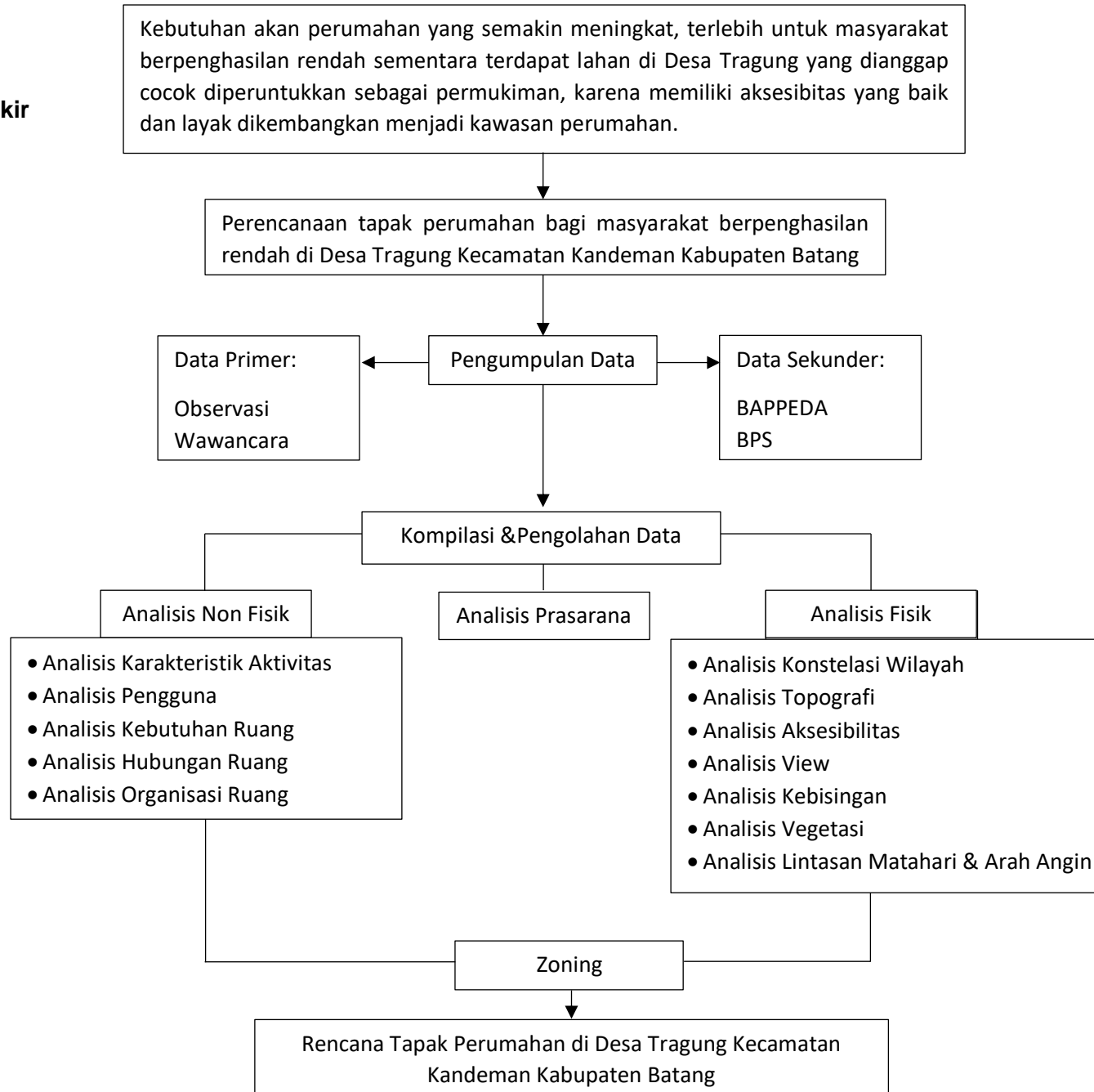
Ruang lingkup dari perencanaan tapak perumahan ini berada di Desa Tragung, Kecamatan Kendeman, Kabupaten Batang. Secara administratif Desa Tragung terbagi atas 3 dusun, 6 RW dan 12 RT. Sementara letak geografis Desa Tragung berada pada titik koordinat 6.93800 LS dan 109.74720 BT, Desa Tragung memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut;

Sebelah Barat	: Desa Lawangaji	Sebelah Timur	: Desa Cempereng
Sebelah Selatan	: Desa Karangnom	Sebelah Utara	: Desa Kandeman



**Gambar 1. 1**  
**Peta Administrasi Desa Tragung**

## 1.5 Kerangka Pikir



## **1.6 Sistematika Penulisan**

Berikut merupakan sistematika penulisan dari laporan proyek akhir ini:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai, sasaran yang digunakan untuk mencapai tujuan, ruang lingkup materi dan wilayah, kerangka pikir, serta sistematika penulisan laporan proyek akhir ini.

### **BAB II KAJIAN LITERATUR**

Pada bab ini berisikan tentang literatur perencanaan, metode perencanaan, dan sintesis metode analisis yang akan digunakan.

### **BAB III GAMBARAN UMUM**

Bab ini menjelaskan secara rinci tentang kondisi fisik dan non fisik wilayah perencanaan Desa Tragung, Kecamatan Kendeman, Kabupaten Batang.

### **BAB IV ANALISIS**

Bab ini menjelaskan mengenai analisis yang digunakan pada perencanaan tapak seperti analisis mengenai kebutuhan ruang, organisasi ruang dan hubungan ruang. Selain itu, pada bab ini akan menjelaskan pula tentang analisis tata masa bangunan dan analisis pembagian zona pada wilayah perencanaan.

### **BAB V KESIMPULAN**

Pada bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran mengenai pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.