

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI PERENCANAAN TAPAK PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI DESA TRAGUNG KECAMATAN KANDEMAN KABUPATEN BATANG**

#### **2.1 Tapak**

Tapak memiliki artian sebagai sebidang tanah atau sebidang lahan yang memiliki batas-batas wilayah yang jelas termasuk dengan karakteristik dan kondisi fisik yang ada didalamnya. Sementara perencanaan tapak menurut (Brogden,1985) adalah seni menata lingkungan buatan manusia dan lingkungan alamiah, guna menunjang kegiatan manusia. Pengkajian perencanaan tapak (site planning) sering tersusun dalam dua komponen yang berhubungan, yaitu faktor lingkungan alam dan faktor lingkungan buatan manusia. Pendapat lain tentang perencanaan tapak adalah, perencannaan tapak atau landscape site planning, didalamnya juga tercakup lansekap design, merupakan usaha penanganan tapak secara optimal melalui proses keterpaduan penganalisaan dari suatu tapak dan kebutuhan program penggunaan tapak, menjadi suatu sintesa yang kreatif.

#### **2.2 Perencanaan**

Pengertian perencanaan seperti yang diungkapkan (Snyder, 1992) merupakan suatu aktivitas universal manusia suatu keahlian dasar dalam hidup yang berkaitan dengan pertimbangan suatu hasil sebelum diadakan suatu pemilihan antara beberapa alternatif yang ada. Meski perencanaan itu dilaksanakan oleh setiap orang, akan tetapi suatu perencanaan akan berbeda dengan bentuk perencanaan lainnya dalam berbagai aspek yang penting, yaitu:

1. Perencanaan yang berkaitan dengan masalah-masalah kemasyarakatan yang di dalamnya tercakup sekelompok besar klien yang mempunyai kepentingan berbeda-beda.
2. Perencanaan merupakan aktifitas yang benar-benar direncanakan dengan matang yang biasanya ditangani oleh orang-orang yang terlatih secara profesional sebagai perencana.
3. Tujuan dan sasarannya, serta pranata-pranata untuk mencapainya sering teramat tidak pasti.
4. Para perencana sendiri jarang membuat keputusan; malahan sebaliknya mereka membuat berbagai alternatif dan rekomendasi bagi pihak-pihak yang dipilih dan ditunjuk untuk mengambil keputusan-keputusan tertentu.
5. Para perencana kota menggunakan berbagai alat bantu dan metode-metode khusus untuk menganalisis dan menyajikan berbagai alternatif.

Sementara menurut (Becker, 2000) dalam (Rustiadi, 2008) perencanaan sebenarnya adalah suatu cara “rasional” untuk mempersiapkan masa depan. Sedangkan (Alder, 1999) dalam (Rustiadi, 2008) menyatakan bahwa: “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-arrah terbaik serta memilih langkah-langkah untuk mencapainya.”

## **2.2 Perencanaan Tapak**

Perencanaan tapak adalah pengolahan fisik tapak untuk meletakkan seluruh kebutuhan rancangan di dalam tapak. Perencanaan tapak dilakukan dengan memperhatikan kondisi tapak dan kemungkinan dampak yang muncul akibat perubahan fisik di atasnya. Tujuan dari perencanaan tapak adalah agar keseluruhan program ruang dan kebutuhan-kebutuhannya dapat diwujudkan secara terpadu dengan memperhatikan kondisi, lingkungan alam, lingkungan fisik buatan dan lingkungan sosial disekitarnya. Sejalan dengan hal tersebut, menurut (Snyder,1984) perencanaan tapak adalah seni menata lingkungan buatan & lingkungan alamiah guna menunjang kegiatan manusia. Pengkajian perencanaan tapak (*site planning*) sering tersusun dalam dua komponen yang berhubungan, yaitu faktor lingkungan alam dan faktor lingkungan buatan manusia. Sementara Perancangan Tapak (*landscape site planning*), di dalamnya juga tercakup lansekap design, merupakan usaha penanganan tapak (*site*) secara optimal melalui proses keterpaduan penganalisaan dari suatu tapak dan kebutuhan program penggunaan tapak, menjadi suatu sintesa yang kreatif.

## **2.3 Kesesuaian Lahan Permukiman**

Kemampuan lahan (*land capability*) dan kesesuaian lahan (*land suitability*) diungkapkan oleh (Khadiyanto, 2005) menentukan kelayakan penggunaan lahan yang menjadi pangkal pertimbangan dalam tata guna lahan. Dengan pandangan ini maka tata guna lahan dapat dinyatakan sebagai suatu rancangan peruntukan lahan menurut kelayakannya. Jadi apabila penggunaan lahan tidak sepenuhnya memanfaatkan daya dukung yang tersedia, maka akan terjadi pemanfaatan yang tidak efektif/kurang guna (*under utilized*). Sementara pemerintah sendiri dalam SK Menteri pertanian No. 83/KTPS/UM/11/1980 telah mengatur

tentang kesesuaian lahan permukiman yang memperhatikan aspek Kawasan dan No. 583/KTPS/UM/8/1981 tentang Kriteria dan Tata Cara Penetapan Hutan Lindung.

Sesuai aturan yang telah disebutkan terdapat beberapa variabel seperti kelerengan, jenis tanah, dan intensitas hujan yang nantinya masing-masing dari variabel tersebut akan diberi skor dan hasil akhir penskoran tersebut digunakan untuk mengklasifikasikan suatu wilayah termasuk dalam kawasan lindung, kawasan penyangga, atau kawasan budidaya. Hasil akhir dari perhitungan dapat digunakan sebagai landasan penentuan pola ruang kawasan. Dalam kegiatan pemanfaatan ruang sebagai ruang berkegiatan manusia seperti permukiman, perdagangan, jasa, dan lain sebagainya memanfaatkan kawasan budidaya. Adapun kriteria penetapan kawasan lindung dan kawasan budidaya berdasarkan SK menteri pertanian No. 837/KPTS/UM/11/1980 dan No. 583/KPTS/UM/1981 adalah sebagai berikut:

**Tabel II. 1**  
**Kriteria Penetapan Kawasan Lindung dan Budidaya**

No	Fungsi Kawasan	Total Nilai Skor
1	Kawasan Lindung	>175
2	Kawasan Penyangga	125-174
3	Kawasan Budidaya	<125

*Sumber: SK Menteri Pertanian No. 837/KPTS/UM/11/1980 dan No.583/KPTS/UM/8/1981*

Sementara penentuan skoring berdasarkan variabel-variabel kelerengan, jenis tanah, dan curah hujan adalah sebagai berikut

**Tabel II. 2**  
**Penilaian Kelas Lereng**

No	Kelas Lereng	Kelerengan/Kemiringan	Sifat	Skor
1	I	0-8%	Datar	20
2	II	8-15%	Landai	40
3	III	15-25%	Agak Curam	60
4	IV	25-45%	Curam	80
5	V	>45%	Sangat Curam	100

*Sumber: SK Menteri Pertanian No. 837/KPTS/UM/11/1980 dan No.583/KPTS/UM/8/1981*

**Tabel II. 3**  
**Penilaian Jenis Tanah**

No	Jenis Tanah	Deskripsi	Skor
1	Aluvial, tanah clay, planosol hidromorf kelabu, laterit air tanah	Tidak Peka	15
2	Latosol	Kurang Peka	30

3	Rown forensit soll, noncaltic brown, mediteran	Agak Peka	45
4	Andosol, laterik, grumusol, padsolic, podsolitik	Peka	60
5	Regosol, litosol, oroganosol, renzina	Sangat Peka	75

Sumber: SK Menteri Pertanian No. 837/KPTS/UM/11/1980 dan No.583/KPTS/UM/8/1981

**Tabel II. 4**  
**Penilaian Intensitas Hujan Harian Rata-Rata**

No	Kelas	Interval (mm/hari)	Keterangan	Skor
1	I	0 – 13,6	Sangat Rendah	10
2	II	13,6 - 20,7	Rendah	20
3	III	20,7 – 27,7	Sedang	30
4	IV	27,7 – 34,8	Tinggi	40
5	V	>34,8	Sangat Tinggi	50

Sumber: SK Menteri Pertanian No. 837/KPTS/UM/11/1980 dan No.583/KPTS/UM/8/1981

## 2.4 Kriteria Permukiman

Dalam penentuan peruntukan lahan permukiman pada kawasan budidaya terdapat kriteria yang telah diatur dan ditetapkan pada SK menteri pertanian No. 837/KTPS/UM/11/1980. Adapun kriteria yang dimaksudkan adalah:

1. Keadaan kelerengan datar hingga landau yaitu 0 – 8% dan 8 – 15%
2. Tidak termasuk rawan bencana
3. Memiliki aksesibilitas baik

Bencana yang dimaksudkan pada kriteria yang telah disebutkan telah dirincikan pada Undang – Undang No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana yang menjelaskan bahwa;

1. Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan tau faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan, lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis
2. Bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam, antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor
3. Bencana nonalam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa nonalam yang antara lain berupa gagal teknologi, gagal modernisasi, epidemi, dan wabah penyakit

4. Bencana sosial adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa nonalam yang diakibatkan oleh manusia yang meliputi konflik sosial antar kelompok atau antar komunitas masyarakat, dan teror.

## **2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kelompok yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya, dan politik (*economic, social, cultural, and political deprivation*) yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut sebagai Kebudayaan Kemiskinan (*culture of poverty*), kelompok masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan telah terperangkap didalam kebudayaan kemiskinan ini sehingga mereka tidak mampu melihat potensi-potensi yang mereka miliki untuk mengembangkan dan memanfaatkan sumberdaya yang dimiliki. Sementara pengertian lain dari masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia sendiri masyarakat berpenghasilan rendah selanjutnya disingkat (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012) dan dijelaskan lebih lanjut pada (Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 27 Tahun 2012) MBR diartikan sebagai masyarakat yang memiliki penghasilan paling banyak Rp. 3.500.000,00 per bulan.

### **2.3.1 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Terdapat beberapa karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah diantaranya:

1. Masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan kemampuan mengakses rumah  
Dalam memenuhi kebutuhan akan rumah layak huni, masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan dalam pemenuhannya dikarenakan penghasilan yang dimiliki cukup terbatas. Merespon hal tersebut, pemerintah memberikan bantuan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui KPR bersubsidi serta FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Sementara target dari bantuan KPR bersubsidi dan FLPP adalah masyarakat yang memiliki penghasilan paling banyak Rp. 3.500.000,00 per bulan, belum memiliki rumah, memiliki NPWP dan belum pernah memanfaatkan bantuan KPR sebelumnya (Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 27 Tahun 2012).
2. Masyarakat berpenghasilan rendah ditinjau dari kondisi permukiman  
Kondisi permukiman masyarakat berpenghasilan rendah seringkali diidentikkan dengan permukiman kumuh. Ciri-ciri permukiman kumuh sendiri menurut UN-Habitat dapat dilihat sebagai berikut (Winayanti, 2011);
  - a. Memiliki keterbatasan pelayanan dasar seperti air bersih, sanitasi, jalan, dan infrastruktur penting lainnya.

- b. Permukiman dengan kondisi fisik yang buruk baik *slums* maupun *squatters*.
- c. Permukiman dengan kepadatan tinggi dimana masyarakatnya hidup berjubel.
- d. Memiliki lingkungan hidup yang tidak sehat dan rawan bahaya kecelakaan dan bencana.
- e. Penghuni tidak memiliki jaminan kepemilikan lahan.

## 2.4 Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni (UU No. 1/2011). Berbeda dengan permukiman yang merupakan lingkungan tempat tinggal manusia dan sekaligus berfungsi sebagai pendukung perikehidupan dan penghidupan para penghuninya. Perumahan lebih didefinisikan sebagai kelompok atau kumpulan rumah. Dalam SNI 03-6981-2004 perumahan didefinisikan sebagai kelompok rumah yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

## 2.5 Fisik Bangunan

Salah satu syarat fisik permukiman layak ditinjau dari kondisi fisik bangunan yang dimiliki hal tersebut termasuk jenis bangunan yang digunakan pula. Terdapat beberapa pengertian bangunan yang tertulis pada PP No. 49 Tahun 1963 adalah sebagai berikut;

1. Bangunan permanen adalah bangunan yang konstruksinya terbuat dari dinding tembok, kerangka beton bertulang, lantai tegel teraso atau dapat disamakan dengan itu, atap genteng kodok atau sirap, langitan eternit, semua bahan memiliki kualitas baik, bangunannya lengkap dengan dapur, kamar mandi, dan WC serta memiliki saluran listrik dan air minum
2. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang konstruksinya sebagian tembok sebagian papan atau keseluruhannya dinding papan, kerangka katu, lantai semen, tegel/biasa, langitan bamboo, atap genteng, bangunan lengkap dengan dapur, kamar mandi, WC, dan mempunyai perlengkapan untuk penerangan listrik dan saluran air minum/sumur, serta pelaksanaan pembangunan yang baik.
3. Bangunan non-permanen adalah bangunan yang konstruksinya darurat dengan dinding atau kerangka dari bamboo, lantai semen atau tanah, atap, genteng daun dan perlengkapannya atas pelaksanaan yang seadanya.

Pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat dijelaskan bahwa kebutuhan luas minimum bangunan di Indonesia adalah 9 m<sup>2</sup> per jiwa.

## **2.5 Jenis dan Tipe Rumah**

Dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No.1/2011), ditegaskan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

### **2.5.1 Rumah Sederhana**

Rumah sederhana adalah tempat tinggal layak huni yang harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Menurut SNI 03-6981-2004 rumah sederhana tidak bersusun direncanakan sebagai tempat kediaman yang layak dihuni bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau sedang. Rumah sederhana memiliki luas lantai 21m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup>, dengan luas kavling 54 m hingga maksimal 200m<sup>2</sup>. Dalam Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sehat Sederhana, disebutkan bahwa luas ruang yang dibutuhkan untuk satu orang pada rumah sederhana adalah 9 m<sup>2</sup>. Sementara terdapat dua tipe rumah yang umum digunakan pada rumah sederhana, yaitu; rumah gandeng atau rumah kopel dan rumah deret.

#### **2.5.1.1 Rumah Gandeng atau Rumah Kopel**

Rumah gandeng atau rumah kopel adalah dua buah rumah yang bergandengan dan masing-masing memiliki kapling. Pada rumah gandeng atau rumah kopel, salah satu dinding bangunan induk saling menyatu.

#### **2.5.1.2 Rumah Deret**

Rumah deret adalah beberapa rumah yang bergandengan antara satu unit dengan unit lainnya. Pada rumah deret, salah satu atau kedua dinding bangunan induk menyatu dengan bangunan induk lainnya. Dengan sistem rumah deret, unit-unit rumah tersebut menjadi satu kesatuan. Pada rumah deret, setiap rumah memiliki kapling sendiri-sendiri.

### **2.5.2 Rumah Sangat Sederhana**

Rumah sangat sederhana adalah rumah tinggal tidak bersusun dengan luas lantai 21 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup>. Rumah sangat sederhana sekurang-kurangnya harus memiliki kamar mandi, WC, dan ruang serbaguna. Rumah sangat sederhana umumnya berupa rumah deret guna memaksimalkan penggunaan lahan perumahan yang terbatas. Dalam pembangunan rumah sangat sederhana biaya yang dikeluarkan haruslah serendah mungkin. Dengan luas 21 -36 m<sup>2</sup>, besaran ruang pada rumah sangat sederhana menjadi sangat terbatas, Tim Puslitbangtekim (2000) menetapkan luas minimum ruang-ruang pada rumah sangat sederhana sebagai berikut:

Ruang Serbaguna	: 14,58 m <sup>2</sup>	Kamar Mandi/WC	: 2,25 m <sup>2</sup>
Dapur	: 2,25 m <sup>2</sup>	Teras/Selasar	: 1,92 m <sup>2</sup>

### **2.5.3 Rumah Maisonette**

Menurut (The Free Dictionary, 2013) Maisonette adalah suatu rumah kecil semacam apartemen yang terdiri dari dua lantai atau lebih, dengan pintu masuk sendiri langsung dari luar. Sementara menurut (SNI 03-6981-2004) Maisonette adalah rumah sederhana berlantai dua, dan berupa rumah deret.

### **2.5.4 Rumah Susun**

Rumah susun adalah kelompok rumah yang dibangun sebagai bangunan gedung bertingkat. Rumah susun dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional disusun dalam arah horizontal maupun vertikal. Tiap-tiap satuan rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah. Rumah susun juga dilengkapi dengan bagian bersama, benda Bersama, dan tanah bersama (SNI 03-7013-2004).

## **2.6 Metode Perencanaan**

Metode perencanaan yang digunakan untuk dapat menyusun laporan secara sistematis dan dalam penyusunan laporan ini metode perencanaan terbagi atas metode pengumpulan data, metode analisis, dan teknik/alat analisis alat yang digunakan.

### **2.6.1 Metode Pengumpulan Data**

Tahapan ini merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk memperoleh data sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Adapun data sendiri adalah hal yang sangat penting dalam kegiatan penyusunan laporan, karena data merupakan modal awal dalam pelaksanaan penelitian, karena data memuat fakta-fakta yang ada di wilayah studi sehingga dalam penyusunan laporan yang berkaitan dengan wilayah studi tersebut dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya. Hal ini sejalan dengan ungkapan (Kuswartjoyo, 2005) yang menjelaskan bahwa data merupakan suatu fakta mengenai objek yang dapat mengurangi derajat ketidakpastian tentang suatu keadaan atau kejadian. Sementara data yang dikumpulkan sendiri terbagi atas dua, yaitu;

#### **2.6.1.1 Data Sekunder**

Data Sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya. Data Sekunder biasanya berwujud data dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia. Tujuan penggunaan metode ini adalah untuk mendapatkan data-data peraturan, pedoman pelaksanaan dan aturan-aturan standar yang telah dikeluarkan oleh instansi-instansi yang terkait dengan ruang lingkup perencanaan.



### **2.6.1.2 Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan secara langsung dari sumber data atau narasumber. Metode yang digunakan untuk memperoleh data primer kali ini yaitu dengan wawancara dan observasi.

- **Wawancara**

Proses pengumpulan data dengan metode wawancara ini dilakukan dengan melakukan tatap muka langsung dengan narasumber. Pada penyusunan laporan ini narasumber yang dimaksudkan adalah para pekerja pabrik atau masyarakat sekitar yang menjadi sasaran dari pemasaran perumahan ini.

- **Observasi**

Pengamatan melibatkan semua indera (penglihatan, pendengaran, penciuman, pembau, perasa). Pencatatan hasil dapat dilakukan dengan bantuan alat rekam elektronik. Kegiatan ini dilakukan untuk mengetahui kondisi eksisting di wilayah perencanaan dengan menggunakan instrumen-instrumen tertentu.

### **2.6.2 Metode Analisis**

Analisis merupakan suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tandatanda komponen, hubungan satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam satu keseluruhan yang terpadu. Pada tahapan ini menjelaskan tentang analisis yang akan digunakan dalam mengolah data-data yang sebelumnya telah didapatkan, guna mencapai tujuan dari laporan yang dalam hal ini berupa perencanaan suatu wilayah. Adapun metode analisis yang akan digunakan adalah:

#### **2.6.2.1 Analisis Calon Pengguna dan Aktivitasnya**

Analisis calon pengguna dan aktivitas dilakukan untuk dapat mengetahui lebih jauh mengenai sasaran pengguna sehingga perencanaan yang dilakukan dapat menyesuaikan aktivitas calon penghuni yang nantinya akan dikaitkan dengan analisis kebutuhan ruang sehingga pembangunan yang dilakukan dapat memenuhi kebutuhan calon penggunanya. Adapun metode untuk dapat melakukan analisis ini adalah dengan kegiatan wawancara terhadap target atau sasaran pemasaran kegiatan ini.

#### **2.6.2.2 Analisis Kebutuhan Ruang**

Analisis kebutuhan ruang dilakukan untuk dapat mengetahui kebutuhan ruang bagi calon penghuni sehingga dapat dilakukan perencanaan yang nantinya dapat memenuhi kebutuhan ruang para calon penghuni. Adapun untuk dapat melakukan analisis kebutuhan ruang perlu terlebih dahulu melakukan analisis calon pengguna dan aktivitasnya karena kedua analisis ini saling terkait satu sama lainnya.

### **2.6.2.3 Analisis Hubungan dan Organisasi Ruang**

Analisis hubungan ruang merupakan analisis untuk mengetahui hubungan antara fungsi privat, publik dan pelayanan. Hubungan antar kelompok aktivitas ruang dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui erat atau tidaknya hubungan antar kelompok aktivitas ruang pada kawasan perencanaan tapak. Untuk tahap selanjutnya analisis hubungan ruang dilakukan untuk mempermudah dalam penataan tata letak atau penempatan lokasi antar ruang. Sementara organisasi ruang merupakan susunan struktur pola aktivitas dalam perencanaan tapak. Berikut penjelasan tentang analisis hubungan ruang dan organisasi ruang.

### **2.6.2.4 Konstelasi Kawasan, Potensi, dan Kendala Tapak**

Analisis konstelasi kawasan, potensi, dan kendala tapak digunakan untuk dapat mengetahui potensi lokasi sehingga dapat menjadi daya tarik bagi perumahan ini selain itu analisis ini digunakan untuk mengetahui kendala tapak sehingga permasalahan yang mungkin timbul dapat diselesaikan sehingga apabila terdapat kendala dapat diminimalisasi atau bahkan dihilangkan. Sementara untuk melakukan analisis ini ruang lingkup kegiatan pengkajian yang dilakukan meliputi daerah yang berbatasan langsung atau yang memiliki hubungan dengan lokasi tapak yang dilakukan perencanaan. Untuk lebih jelasnya dalam pelaksanaan analisis ini dapat dilakukan dengan;

- Peta lingkungan yang menunjukkan tata wilayah lahan yang ada dan yang diusulkan
- Tata guna lahan yang ada atau yang diproyeksikan di dalam lingkungan
- Lalu lintas kendaraan yang menonjol di lingkungan
- Pola-pola pergerakan kendaraan yang ada atau yang diproyeksikan dan jaringan jalan
- Potensi bencana lingkungan atau wilayah sekitarnya

### **2.6.2.5 Analisis Kondisi Fisik**

Analisis kondisi fisik memiliki tujuan untuk dapat mengetahui kondisi fisik lokasi secara mendalam dan pada akhirnya dapat melakukan perencanaan dengan berdasar kondisi fisik wilayah yang telah ada sehingga para calon pengguna dapat tinggal dengan aman dan nyaman nantinya. Adapun hal yang patut diperhatikan dalam analisis ini adalah;

- Kontur topografik lingkungan
- Ciri topografik utama, seperti tempat yang tinggi, rendah, bukit, lembah, atau bahkan daerah yang datar
- Pola drainase pada tapak, termasuk arah drainase permukaan
- Jenis tanah pada daerah perencanaan.

### 2.6.2.6 Analisis Aksestabilitas dan Model Jaringan Jalan

Analisis aksestabilitas dan model jaringan jalan dilakukan guna mendapat aksesibilitas serta jaringan jalan yang sesuai dengan kaidah perencanaan yang baik. Perencanaan yang baik dimaksudkan disini adalah jaringan jalan yang tepat guna sehingga calon pengguna dapat dengan efektif melakukan aktivitas baik menuju maupun keluar dari perumahan. Analisis ini dilakukan dengan serangkaian kegiatan perhitungan mengenai perencanaan sirkulasi wilayah yang disesuaikan dengan kegiatan pengguna.

### 2.6.2.7 Analisis Rencana Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan merupakan hal yang penting bagi perencanaan perumahan, hal ini dilakukan untuk dapat mencapai kestabilan lingkungan dan dapat menunjang kehidupan calon penggunanya. Analisis rencana prasarana lingkungan merupakan pengembangan dari analisis kebutuhan ruang calon pengguna yang sebelumnya telah dibahas.

### 2.6.3 Kerangka Analisis

Berdasarkan metode perencanaan diatas, dapat digambarkan kerangka analisis yang sekiranya digunakan dalam penyusunan laporan ini sebagai berikut:

