

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam pembangunan perumahan permasalahan yang banyak muncul di masyarakat sekarang ini adalah ketersediaan perumahan yang siap huni. Keluhan yang paling sering disampaikan yaitu ketidak mampuan masyarakat dalam membangun rumah dan rendahnya kualitas daya beli masyarakat. Harga jual rumah di perkotaan semakin mahal dan semakin tidak terjangkau, terutama bagi kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Hal ini mengakibatkan ketersediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah tersebut kurang diperhatikan.

Menurut BPS Kabupaten Tanah Datar, garis kemiskinan di Kabupaten Tanah Datar pada tahun 2018 adalah 369.883 rupiah perbulan yang berarti rumah tangga dengan rata-rata pengeluaran perkapita dibawah nilai tersebut digolongkan pada rumah tangga miskin, serta seluruh anggota rumah tangganya digolongkan sebagai penduduk miskin atau penduduk berpenghasilan menengah kebawah. Jumlah penduduk miskin di Kabupaten Tanah Datar tercatat pada tahun 2013 sebanyak 19,81 ribu jiwa. Nilai ini menurun menjadi 18,20 ribu jiwa pada tahun 2014. Pada tahun 2015, jumlah penduduk miskin kembali meningkat menjadi 20,05 ribu jiwa. Namun kembali turun menjadi 19,63 ribu jiwa pada tahun 2016 dan 18,48 ribu jiwa pada tahun 2018.

Kawasan Perkotaan Batusangkar merupakan Ibukota Kabupaten Tanah Datar, yang memiliki luas 3.357 hektar yang terdiri dari 11 Nagari di dalam 5 Kecamatan. Menurut RTRWP Provinsi Sumatera Barat dan RTRW Kabupaten Tanah Datar, Kawasan Perkotaan Batusangkar diarahkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) di Kabupaten Tanah Datar. Dalam menunjang kebijakan bagi peningkatan kesejahteraan dan keadilan masyarakat melalui pembangunan sektor-sektor unggulan, maka PKL Batusangkar diarahkan sebagai pusat pelayanan utama yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan dan jasa, simpul transportasi utama.

Hal ini akan menyebabkan kepadatan penduduk menjadi tinggi dan banyaknya penduduk disekitar Kawasan Perkotaan Batusangkar yang melakukan aktifitas pekerjaan pada kawasan tersebut karena banyaknya kantor-kantor, perdagangan jasa, bank yang berada pada pusat pertumbuhan kota. Semakin bertambahnya tahun makin bertambah pula penghuni Kawasan Perkotaan Batusangkar. Hal ini yang menyebabkan

permintaan kebutuhan rumah di Batusangkar terus meningkat, tidak terkecuali bagi kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah sedangkan pembangunan yang ada masih belum dapat dijangkau oleh mereka.

Menurut BPS Kabupaten Tanah Datar jumlah penduduk Kawasan Perkotaan Batusangkar berjumlah 66.617 jiwa pada tahun 2019, sedangkan jumlah rumah yang ada 10.478 unit. Jika jumlah rumah diasumsikan sama dengan jumlah KK, dimana jumlah 1 KK terdiri dari 5 orang maka jumlah kebutuhan rumah berdasarkan jumlah penduduk tahun 2020 adalah 13.323,4 unit sedangkan rumah yang ada yaitu hanya 10.478 unit pada 2019. Sehingga dapat diketahui bahwa kebutuhan rumah di Kawasan Perkotaan Batusangkar dengan ketersediaan yang rumah yang ada belum mencukupi.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas maka perlu dilakukan penelitian tentang *Kajian Pemilihan Lokasi Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Kebawah Di Kawasan Perkotaan Batusangkar, Kabupaten Tanah Datar*. karena permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah ini tidak hanya menjadi tanggung jawab masyarakat saja, namun juga menjadi tanggung jawab pemerintah dan butuh keterlibatan pihak swasta juga, oleh karena itu penelitian ini memberikan solusi terhadap permasalahan sebagaimana tersebut di atas dengan memberikan rekomendasi pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang layak, terjangkau, memenuhi persyaratan, keamanan dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan aspek kriteria perumahan yang sesuai bagi para stakeholders atau pemangku kepentingan, yaitu pemerintah, swasta, dan masyarakat.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran nantinya bagi instansi terkait maupun masyarakat pengguna lahan dalam rangka pembangunan perumahan sehingga dapat dipertimbangkan secara cermat dan dipilih secara tepat, agar kegiatan tersebut dapat berlangsung secara produktif dan efisien.

1.2 Rumusan Masalah

Dimanakah lokasi pilihan stakeholders terhadap perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Kawasan Perkotaan Batusangkar ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan studi dari penelitian ini adalah menentukan dan memetakan pilihan lokasi untuk dikembangkan menjadi lokasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Kawasan Perkotaan Batusangkar.

1.3.2. Sasaran Studi

Adapun sasaran studi yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah :

1. Mengidentifikasi aglomerasi perdagangan.
2. Mengidentifikasi jangkauan pelayanan sarana peribadatan terhadap pilihan lokasi perumahan.
3. Mengidentifikasi jangkauan pelayanan angkutan kota (angkot) terhadap pilihan lokasi perumahan.
4. Mengidentifikasi harga tanah terhadap pilihan lokasi perumahan.
5. Mengidentifikasi fisik lahan terhadap pilihan lokasi perumahan.
6. Alternatif pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi penelitian ini akan membahas bagaimana menentukan pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Kawasan Perkotaan Batusangkar dengan mempertimbangkan preferensi dari pemangku kepentingan atau stakeholders yaitu pemerintah, swasta, dan masyarakat.

Adapun lingkup bahasan materi pada penelitian ini yang pertama yaitu aglomerasi perdagangan dengan menggunakan analisis buffer pada peta titik lokasi perdagangan yaitu pasar dan warung/minimarket, kemudian jangkauan pelayanan sarana peribadatan dengan menggunakan analisis buffer pada peta titik lokasi peribadatan, jangkauan pelayanan angkutan kota dengan menggunakan analisis buffer pada peta rute angkot di Kawasan Perkotaan Batusangkar, harga tanah dengan melakukan reklasifikasi/pengkelasan ulang dari peta Zona Nilai Tanah (ZNT), fisik lahan dengan melakukan reklasifikasi/pengkelasan ulang dari peta kelerengan, alternatif pilihan lokasi perumahan dengan mentipologikan lokasi perumahan masyarakat berepnghasilan menengah kebawah sesuai pilihan

stakeholders (masyarakat, swasta, dan pemerintah) dan kemudian mencari lokasi optimal perumahan bagi semua stakeholders dengan overlay semua lokasi pilihan tiap stakeholders.

1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

Kawasan Perkotaan Batusangkar merupakan Ibukota Kabupaten Tanah Datar, yang memiliki luas 3.356,49 Ha yang terdiri dari 11 Nagari di dalam 5 Kecamatan. Secara Administrasi, Kawasan Perkotaan Batusangkar berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Sungayang & Kecamatan Sungai Tarab
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Rambatan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tanjung Emas
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Pariangan

Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada **Gambar 1.1 Peta Administrasi Kawasan Perkotaan Batusangkar.**



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNGHATTA
2020

KAJIAN PEMULIHAN LOKASI PERUMAHAN
UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN MENENGAH KEBAWAH
DI KAWASAN PERKOTAAN BATUANGKAR

Gambar 1.1:

PETA ADMINISTRASI KAWASAN PERKOTAAN BATUANGKAR

KETERANGAN :

Wilayah Administrasi

- Lima Kaum
- Panangan
- Rambatan
- Sungai Tarab
- Tanjung Emas

Jaringan Jalan

- Kolektor Primer
- Lokal Primer
- Lokal Sekunder
- Jalan Lain

Batas Administrasi

- Batas Kecamatan
- Batas Desa

Peraliran



Sungai

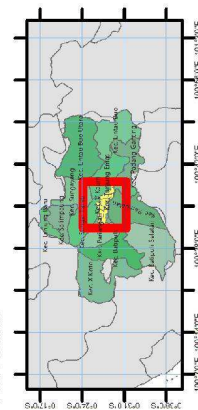
PEMBIMBING I : Dr. Ir. HARYANI, M.T
PEMBIMBING II : EZRA ADITTA S.T., M.Sc

OLEH : JAVANICO PUTRA MASHADI (1510015311004)



Skala 1:70.000

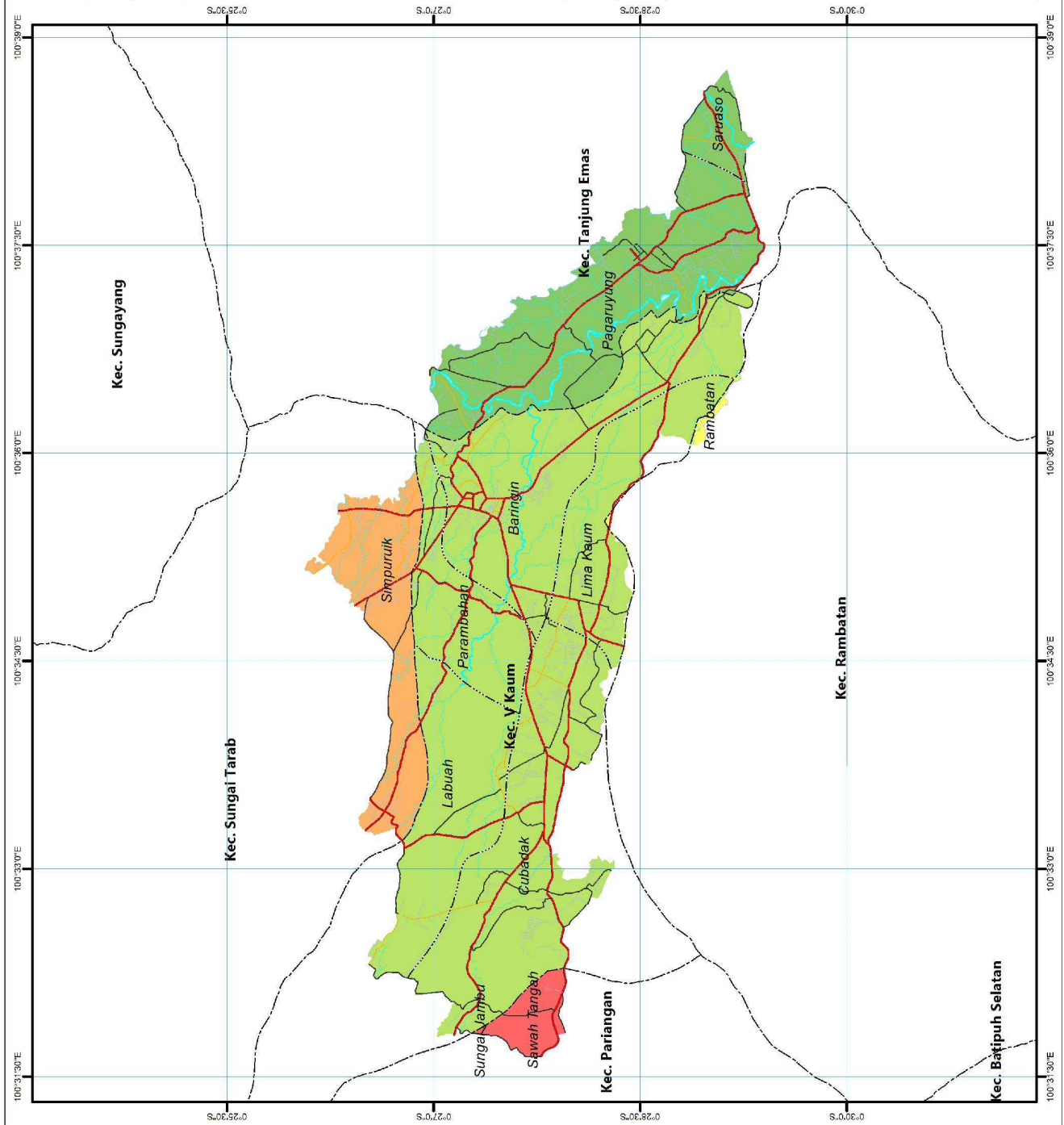
Peta Orientasi



Proyeksi : Transverse Mercator
Datum : WGS - 84
Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 47 S

Sumber :

1. RDT/R Kawasan Kota Batuagkar Tahun 2017 - 2037



1.5 Metodologi Penelitian

1.5.1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data meliputi pengumpulan data sekunder serta data primer. Adapun data yang akan dikumpulkan nantinya akan memberikan gambaran mengenai kawasan studi. Untuk mendukung kebutuhan data dan tahap analisis maka pada studi ini menggunakan metode pengumpulan data yang meliputi :

- Metode Survey Primer, metode ini dengan melakukan pengamatan langsung (observasi) ke lapangan yaitu mengamati perkembangan perumahan di wilayah studi, guna mengetahui potensi dan permasalahan eksisting yang terjadi. Data primer juga didapatkan dari hasil wawancara dengan pejabat atau staf instansi terkait guna untuk melengkapi kekurangan dari data sekunder. Yang dilakukan pada saat survey primer yaitu:
 1. Wawancara, yaitu bertanya secara langsung kepada pengembang perumahan atau pihak yang mengetahui tentang kriteria lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.
 2. Foto, yaitu mengambil gambar foto/dokumentasi gambaran umum wilayah dan perumahan yang ada di Kawasan Perkotaan Batusangkar.
- Metode Survey Sekunder, metode ini merupakan metode pengumpulan data dari berbagai instansi maupun studi literatur dengan objek studi dalam dokumen dan data peta-peta. Diantaranya yaitu data RDTR Kawasan Perkotaan Batusangkar, data Fisik Kawasan Perkotaan Batusangkar, data kependudukan, data sarana dan prasarana, harga tanah, serta data perumahan.

1.5.2. Metode Analisis

Metode yang digunakan untuk menentukan pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah adalah dengan analisis spasial menggunakan SIG (Sistem Informasi Geografi) dan dilakukan overlay terhadap peta-peta tematik dari tiap variabel. Adapun variabel-variabel penilaian dalam metode analisis adalah dengan melihat dari segi kriteria lokasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Kawasan Perkotaan Batusangkar. Variabel atau kriteria tersebut didapatkan dari hasil wawancara kepada pengembang/developer perumahan dan terdapat lima kriteria lokasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, terdiri dari

aglomerasi perdagangan, jangkauan pelayanan sarana peribadatan, jangkauan pelayanan angkutan kota, harga tanah dan fisik lahan.

Berikut ini analisis yang digunakan dalam pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Kawasan Perkotaan Batusangkar.

1) Analisis Aglomerasi Perdagangan

Perdagangan merupakan kawasan yang memiliki fungsi penting karena di kawasan ini masyarakat melakukan transaksi jual-beli dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Sarana perdagangan dan jasa yang akan menjadi kajian dalam analisis ini yaitu pasar dan warung/minimarket.

Pada analisis aglomerasi perdagangan ini menggunakan peta titik lokasi perdagangan yaitu pasar dan warung/minimarket. Kemudian titik lokasi perdagangan tersebut dilakukan analisis buffer menggunakan software ArcGis dengan radius pelayanan untuk warung/minimarket yaitu 300 meter dan pusat perdagangan/pasar yaitu 2000 meter sesuai dengan SNI 03-1733-2004 tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Kemudian analisis ini menghasilkan dua kelas/klasifikasi yaitu sesuai dan tidak sesuai, yang sesuai yaitu lokasi perumahan yang berada didalam jangkauan pelayanan sarana perdagangan pasar dan warung.

2) Analisis Jangkauan Pelayanan Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan kebutuhan dasar masyarakat dalam beribadah dan bersilaturahmi, sehingga keberadaannya sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat. Maka dari itu perlunya analisis jangkauan pelayanan peribadatan terhadap lokasi yang nantinya dibangun perumahan agar masyarakat mudah menjangkau sarana ibadah khususnya untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

Analisis keterjangkauan terhadap sarana peribadatan dilakukan dengan mengolah peta titik lokasi kemudian dilakukan analisis jarak (*buffer*). Untuk jangkauan sarana peribadatan menurut SNI 03-1733-2004 tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan untuk sarana peribadatan mesjid memiliki jangkauan pelayanan 1000 meter dan untuk mushalla/langgar memiliki jangkauan pelayanan 100 meter. Analisis ini menghasilkan dua kelas/klasifikasi yaitu lokasi yang sesuai dengan jangkauan pelayanan sarana

peribadatan dan lokasi yang tidak sesuai dengan jangkauan pelayanan sarana peribadatan.

3) Analisis Jangkauan Pelayanan Angkutan Kota (Angkot)

Sebuah rumah tinggal harus terdapat di lokasi yang memiliki akses terhadap berbagai pilihan tempat kerja, pelayanan kesehatan, pendidikan, tempat penitipan anak dan fasilitas sosial lainnya. Hal ini berlaku di Kota dan desa. Analisis ini menggunakan peta rute yang dilalui angkutan kota atau angkot. Kemudian data rute angkot tersebut di analisis keterjangkauannya terhadap lokasi perumahan yaitu dengan cara metode buffer pada software ArcGis dengan luas radius jangkauan ideal kemampuan orang berjalan kaki menuju rute yang dilalui angkot yaitu 500 m sesuai dengan standar SNI 03-1733-2004 tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan.

4) Analisis Harga Tanah

Analisis harga tanah dilakukan dengan melakukan reklasifikasi/pengkelasan ulang dari data Zona Nilai Tanah (ZNT), data ini di dapat dari peta online bidang tanah ATR/BPN 2020. Harga tanah merupakan faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan, diakui secara luas bahwa harga tanah yang kompetitif memungkinkan perumahan untuk diakses beragam tingkat pendapatan, lahan dengan harga tinggi cenderung meningkatkan final biaya proyek perumahan.

Berdasarkan wawancara kepada staf developer perumahan Suko Hill di Batusangkar kriteria harga tanah atau kemampuan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah menyisihkan uang untuk membeli tanah hanya untuk tanah yang bernilai maksimal Rp.150.000 per meter. Zona nilai tanah ini kemudian di klasifikasikan kembali menjadi tiga kelas yaitu zona yang sesuai untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yaitu harga tanah <Rp. 50.000/m (sangat sesuai), Rp.50.000 – Rp.100.000/m (sesuai), dan Rp.100.000 – Rp. 150.000 (cukup sesuai), sedangkan zona dengan harga tanah diatas/lebih dari Rp.150.000 dikategorikan Tidak Sesuai dengan kriteria masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

5) Analisis Fisik Lahan

Setiap kawasan memiliki kondisi yang berbeda-beda, diantaranya merupakan penghambat bagi pembangunan. Faktor penghambat tersebut salah satunya adalah kemiringan yang melebihi 15%. Pada Penelitian ini yang dikaji pada variabel fisik lahan yaitu kelerengan/kemiringan lahan, itu dikarenakan agar adanya keamanan struktur untuk menjamin keamanan bangunan dan menghindari stabilisasi yang dilakukan secara teknis dengan penambahan biaya konstruksi sehingga biaya final proyek menjadi tidak ekonomis, sehingga kurang efisien khususnya bagi perumahan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

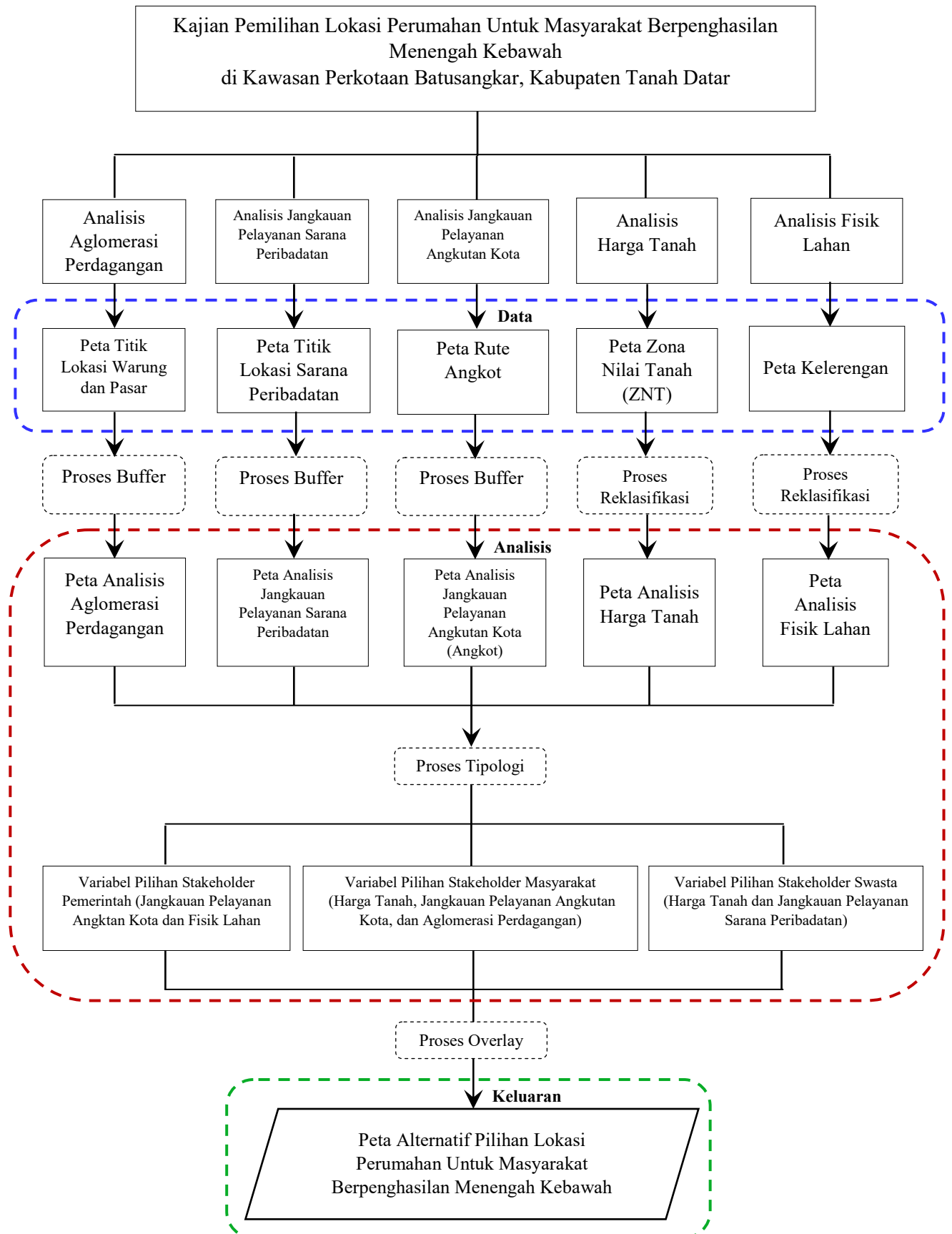
Analisis fisik lahan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kemiringan lahan/kelerengan, data ini diperoleh dari RDTR Kawasan Perkotaan Batusangkar 2017-2037. Menurut sundjaya (1989) yang dikutip Maretta Nadian (2019), berdasarkan criteria teknisnya, lereng suatu kawasan yang diperuntukkan untuk perumahan yaitu 0 - 15 %. Kemudian data kemiringan lereng tersebut dilakukan reklasifikasi/pengkelasan ulang menjadi tiga kelas yang sesuai untuk peruntukan lahan perumahan yaitu kelerengan 0 – 3 % (Sangat Sesuai), 3 – 8 % (Sesuai), dan 8 – 15 % (Cukup Sesuai). Sedangkan kelerengan diatas/lebih dari 15 % dikategorikan tidak sesuai untuk peruntukan perumahan.

6) Analisis Alternatif Pilihan Lokasi Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Kebawah

Analisis alternatif pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah bertujuan untuk menghasilkan tipologi/klasifikasi pilihan lokasi yang sesuai bagi tiga stakeholder yaitu masyarakat, swasta, dan pemerintah. Untuk menghasilkan tipologi lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang sesuai pilihan pemerintah yaitu dengan cara meoverlay variabel jangkauan pelayanan angkutan kota dan fisik lahan. Untuk tipologi atau pilihan lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang sesuai pilihan swasta yaitu dengan cara overlay variabel harga tanah dan jangkauan sarana peribadatan. Dan tipologi lokasi perumahan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang sesuai pilihan masyarakat yaitu dilakukan overlay variabel harga tanah, jangkauan pelayanan angkutan kota, dan aglomerasi perdagangan.

1.6 Kerangka Berfikir

Gambar 1. 2 Kerangka Berfikir



1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam studi ini secara garis besar adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup studi yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, metodologi penelitian yang terdiri dari metode pengumpulan data dan metode analisis dan sistematika pembahasan.

BAB II STUDI LITERATUR

Bab ini merupakan ringkasan dari studi literatur yang penulis gunakan sebagai acuan untuk menganalisis data-data yang didapati. Pada Bab ini berisikan pengertian, standar dan referensi dalam studi kajian pemilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Kawasan Perkotaan Batusangkar.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

Bab ini berisi tentang gambaran umum wilayah studi, berisi tentang kondisi fisik kawasan studi, kependudukan, sarana dan prasarana serta profil wilayah studi

BAB IV ANALISIS KAJIAN PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN MENENGAH KEBAWAH

Bab ini membahas mengenai analisis dan metode yang digunakan dalam studi terhadap kajian pemilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah pada kawasan studi.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisikan kesimpulan dari seluruh rangkaian tahapan analisis yang dilakukan dalam penelitian tentang kajian pemilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah pada kawasan studi.