

KAJIAN PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN MENENGAH KEBAWAH DI KAWASAN PERKOTAAN BATUSANGKAR, KABUPATEN TANAH DATAR

¹⁾Javanico Putra Mashadi, ²⁾Haryani, ³⁾Ezra Aditia

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta

E-mail: ¹⁾javanicoputra97@gmail.com ²⁾irharyanimtp@yahoo.co.id ³⁾adi@bunghatta.ac.id

PENDAHULUAN

Permasalahan pembangunan perumahan yang sering muncul di saat ini adalah ketidakmampuan masyarakat dalam membangun rumah dan rendahnya kualitas daya beli. Hal ini dikarenakan harga jual rumah di perkotaan semakin mahal dan semakin tidak terjangkau, terutama bagi kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Kawasan Perkotaan Batusangkar merupakan Ibukota Kabupaten Tanah Datar, yang memiliki luas 3.357 hektar yang terdiri dari 11 Nagari dan 5 Kecamatan. Kawasan Perkotaan Batusangkar diarahkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) di Kabupaten Tanah Datar. Hal ini yang menyebabkan bertambahnya penghuni di Batusangkar tiap tahunnya, dan permintaan kebutuhan rumah di Batusangkar terus meningkat, tidak terkecuali bagi kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

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 bertujuan memberikan solusi terhadap permasalahan sebagaimana tersebut di atas dengan memberikan rekomendasi pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dengan mempertimbangkan aspek kriteria perumahan yang sesuai bagi para *stakeholders* atau pemangku kepentingan, yaitu pemerintah, swasta, dan masyarakat.

METODE

Pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Pada metode pengumpulan data menggunakan metode survey primer dan sekunder. Metode survey primer ini melakukan pengamatan langsung ke lapangan dengan tujuan wawancara langsung kepada pengembang perumahan mengenai kriteria lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Sedangkan survey sekunder yaitu mengumpulkan data dari berbagai instansi maupun berupa dokumen dan data peta-peta, seperti data RDTR Kawasan Perkotaan Batusangkar, data

kependudukan, data sarana dan prasarana harga tanah, serta data fisik lahan.

Setelah data didapatkan kemudian dilakukan analisis dengan tahapan 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 berpenghasilan 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*.

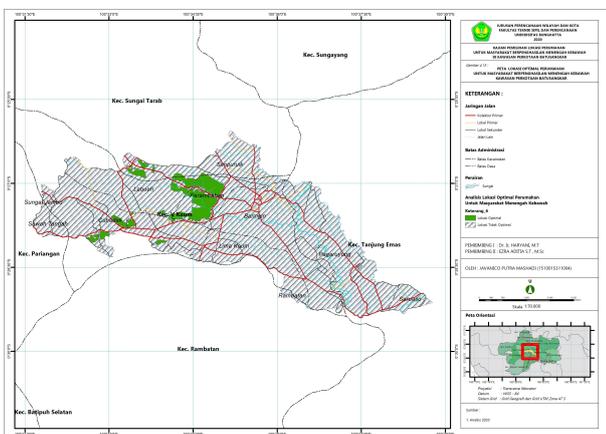
HASIL DAN PEMBAHASAN

Tahapan analisis kajian pemilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dapat dilihat pada tabel 1 berikut.

Tabel 1. Hasil Kesimpulan Analisis

No.	Analisis	Kesimpulan
1	Aglomerasi Perdagangan	Daerah yang terlayani oleh pasar dengan radius 2000 meter dan warung/minimarket dengan radius 300 meter memiliki luas 2.457 hektar.
2	Jangkauan Pelayanan Sarana Peribadatan	Daerah yang terlayani oleh mesjid dengan radius 1000 meter dan mushalla dengan radius 100 meter memiliki luas 3.001 hektar
3	Jangkauan Pelayanan	Kawasan Perkotaan

No.	Analisis	Kesimpulan
	Angkutan Kota	Batusangkar memiliki luas daerah yang terlayani oleh rute yang dilalui angkutan kota dengan radius 500 meter yaitu 1.023 hektar.
4	Harga Tanah	Kawasan Perkotaan Batusangkar memiliki 1.288 hektar daerah yang mempunyai kriteria harga tanah yang sesuai/mampu dibeli masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yaitu Rp.150.000/meter
5	Fisik Lahan	Kawasan Perkotaan Batusangkar kawasan yang memiliki kelerengan yang sesuai untuk kriteria fisik peruntukan perumahan dengan kelerengan 0 – 15 % yaitu seluas 2.558 hektar.
6	Alternatif Pilihan Lokasi Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Kebawah	
	a. Tipologi Lokasi Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Kebawah Pilihan Stakeholders	Tipologi lokasi perumahan yang sesuai pilihan pemerintah memiliki luas 903 hektar, sedangkan tipologi lokasi yang sesuai pilihan swasta/pengembang memiliki luas 1.099 hektar, dan tipologi lokasi yang sesuai pilihan masyarakat memiliki luas 217 hektar.
	b. Lokasi Optimal Perumahan Untuk Masyarakat Berpeghasilan Menengah Kebawah	Lokasi optimal perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah terhadap semua stakeholders yaitu pemerintah, swasta, dan masyarakat, memiliki luas 200 hektar.



Gambar 1. Peta Lokasi Optimal Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Menengah Kebawah

KESIMPULAN DAN SARAN

Pilihan lokasi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Kawasan Perkotaan Batusangkar berdasarkan pilihan *stakeholders* yaitu *stakeholder* pemerintah memiliki luas 903 hektar yang terletak di Nagari Baringin, Cubadak, Labuah, Lima Kaum, Parambahan, Simpuruik, Rambatan, Pagaruyuang, dan Saruaso. Lokasi perumahan pilihan *stakeholder* swasta memiliki luas 1.099 hektar yang terletak di Nagari Labuah, Lima Kaum, Parambahan, Simpuruik, Rambatan, Pagaruyuang, dan Saruaso. Pilihan lokasi perumahan menurut *stakeholder* masyarakat memiliki luas 217 hektar yang terletak di Nagari, Cubadak, Labuah, Parambahan, dan Simpuruik. Sementara lokasi optimal perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang sesuai bagi semua *stakeholders* yaitu seluas 200 hektar, yang sebagian besar terletak pada Nagari parambahan. Saran untuk penelitian lanjutan adalah melihat efek keberadaan pilihan lokasi perumahan tersebut dalam konteks wilayah yang lebih luas yakni Kabupaten Tanah Datar. Sehingga nantinya tidak berpotensi di Kawasan Perkotaan Batusangkar saja, namun juga diwilayah yang lebih luas.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Haryani, 2010. *Perencanaan Tapak*. Bung Hatta University Press.
- [2] Irjaya, A. Praska. 2020. Kajian Penentuan Lokasi Perumahan Untuk Pegawai RSUD Mukomuko. *Skripsi*. Univeristas Bunghatta, Padang.
- [3] Janesonía, K.I & Ariastita, P.G. Kriteria Lokasi Pengembangan Perumahan Berdasarkan Preferensi *Stakeholders* di Perkotaan Kepanjen Kabupaten Malang. ITS Paper.
- [4] Maru'ao, T.B. Putra. 2020. Penentuan Prioritas Lokasi Kawasan Perumahan di Kecamatan Sipora Utara Kabupaten Kepulauan Mentawai. *Skripsi*. Universitas Bunghatta, Padang.
- [5] Pedoman Teknis Pd-T-03-2005-C. Tata Cara Pemilihan Lokasi Prioritas Untuk Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perkotaan.
- [6] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10/PRT/M/2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- [7] Sastra M. Suparno dan Marlina Endy, 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*.