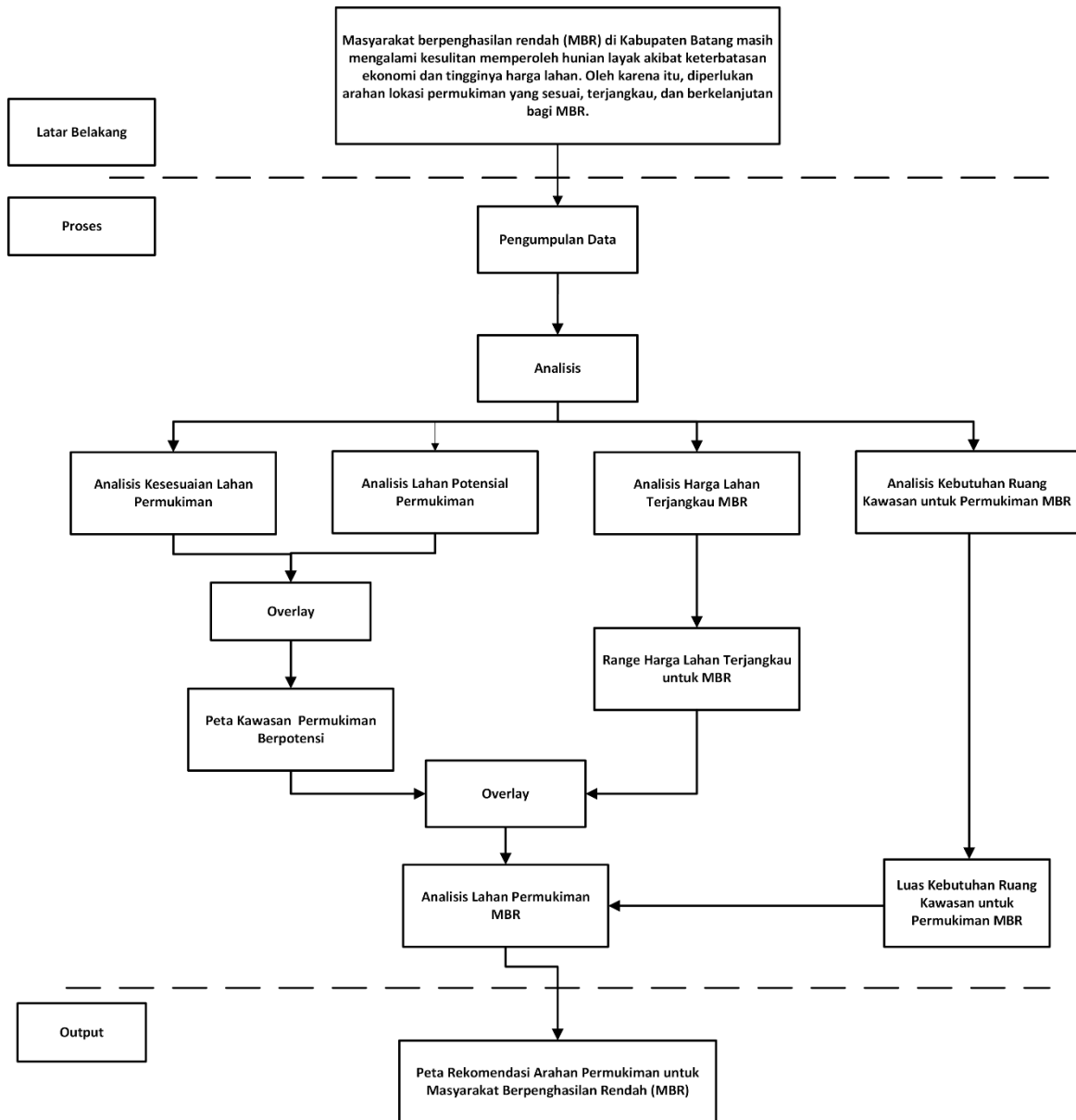


BAB 2 KONSEP PERENCANAAN

2.1 Kerangka Pikir

Sebagai landasan dalam penyusunan kerangka penelitian, berikut disajikan alur tahapan penelitian mengenai Arahan Lokasi Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Batang.



Sumber : Penyusun, 2025

Gambar 2.1 Diagram Alir Kerangka Pikir

Diagram kerangka berpikir tersebut menggambarkan tahapan penelitian yang dimulai dari identifikasi permasalahan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah

(MBR) di Kabupaten Batang. Isu utama yang dibahas berkaitan dengan sulitnya MBR memperoleh hunian yang layak akibat keterbatasan kemampuan ekonomi serta meningkatnya harga lahan. Pertumbuhan kawasan industri di Kabupaten Batang juga memengaruhi kebutuhan ruang dan lahan, sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan rendah menempati kawasan yang kurang sesuai untuk permukiman. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan menyusun arahan dan rekomendasi lokasi permukiman bagi MBR. Selanjutnya, penelitian memasuki tahap pengumpulan data yang digunakan sebagai dasar dalam proses analisis penelitian. (Ahsani & Asnawi, 2022)

Pada tahap analisis, penelitian dibagi menjadi beberapa kajian utama, yaitu analisis kesesuaian lahan permukiman, analisis lahan potensial permukiman, analisis harga lahan terjangkau bagi MBR, serta analisis kebutuhan ruang kawasan untuk permukiman MBR. Hasil dari analisis kesesuaian lahan dan lahan potensial kemudian dioverlay untuk menghasilkan peta kawasan permukiman berpotensi, sedangkan analisis harga lahan menghasilkan rentang harga lahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selanjutnya, kedua hasil tersebut kembali dioverlay dan dikombinasikan dengan analisis kebutuhan ruang kawasan permukiman MBR untuk memperoleh hasil akhir berupa analisis lahan permukiman MBR. Tahapan akhir penelitian menghasilkan output berupa peta rekomendasi arahan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Batang, yang dapat digunakan sebagai acuan dalam perencanaan pengembangan permukiman yang lebih layak dan terarah.

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 10 Tahun 2019, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga memerlukan dukungan pemerintah dalam memperoleh rumah yang layak. Kelompok ini biasanya memiliki pendapatan di bawah rata-rata regional dan tidak mampu mengakses perumahan komersial melalui mekanisme pasar. MBR umumnya tinggal di kawasan padat penduduk, permukiman informal, atau lingkungan yang kurang layak huni. Kondisi ini seringkali menyebabkan mereka rentan terhadap risiko sosial maupun lingkungan, seperti banjir, sanitasi buruk, dan keterbatasan akses terhadap pelayanan dasar. Oleh karena itu, penyediaan permukiman yang terjangkau dan layak bagi MBR merupakan bagian penting dari kebijakan pembangunan yang inklusif (Ahsani & Asnawi, 2022).

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Kabupaten Batang termasuk dalam Zona 1, yaitu wilayah Jawa di luar Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Pada zona tersebut, batas maksimal penghasilan yang dikategorikan sebagai MBR ditetapkan sebesar Rp8.500.000 per bulan untuk individu yang belum menikah dan Rp10.000.000 per bulan untuk individu yang telah menikah. Ketentuan ini menjadi dasar dalam mengidentifikasi kelompok sasaran MBR yang berhak memperoleh berbagai kemudahan dan bantuan perumahan dari pemerintah. Dalam konteks penelitian di Kabupaten Batang, batasan penghasilan tersebut digunakan sebagai acuan untuk menentukan karakteristik masyarakat yang termasuk dalam kategori MBR sehingga arahan lokasi permukiman yang dihasilkan dapat lebih tepat sasaran dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

2.2.2 Harga Lahan Terjangkau

Harga lahan terjangkau merupakan aspek penting dalam perencanaan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tingkat harga lahan memengaruhi kemampuan masyarakat memiliki rumah sekaligus menentukan kelayakan finansial proyek perumahan. Karena biaya tanah menjadi komponen besar dalam total biaya pembangunan, harga lahan yang lebih rendah meningkatkan peluang rumah dijual sesuai daya beli MBR. Berbagai penelitian juga menegaskan bahwa harga lahan terjangkau menjadi kriteria utama dalam penentuan lokasi perumahan bersubsidi (Jasrul & Rarasati, 2024).

Selain itu, keterjangkauan harga lahan dalam perencanaan permukiman juga berkaitan dengan dinamika pasar dan kebijakan tata ruang yang lebih luas. Studi global menunjukkan bahwa penyediaan lahan yang dianggarkan untuk perumahan terjangkau dapat membantu menahan laju kenaikan harga rumah secara umum, khususnya di kota dengan populasi yang lebih kecil, ketika pasokan lahan terjangkau meningkat secara signifikan di pasar perumahan. Hal ini menegaskan bahwa strategi perencanaan lokasi tidak boleh semata-mata mengandalkan kemudahan tanah murah di pinggiran kota, tetapi juga perlu mempertimbangkan aksesibilitas, infrastruktur, dan kebijakan yang memastikan bahwa lahan tersedia dalam jumlah memadai dan dengan harga yang mendukung pencapaian tujuan keterjangkauan perumahan bagi MBR di masa depan (Rahmawati et al., 2025).

2.2.3 Arahan Pengembangan Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengembangan permukiman merupakan bagian dari sistem perkotaan dan perdesaan yang harus disesuaikan dengan struktur serta pola ruang wilayah. Arah pengembangan permukiman bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang layak, berimbang, dan selaras dengan daya dukung lingkungan. Proses perencanaan ini harus memperhatikan kesesuaian dengan pusat kegiatan, jaringan transportasi, dan kebijakan pengendalian pemanfaatan lahan. Selain itu, pengembangan permukiman juga harus menghindari kawasan yang memiliki potensi bencana atau fungsi lindung ekologis, seperti sempadan sungai dan lahan pertanian produktif. Dengan demikian, tata ruang berperan penting dalam memastikan pengembangan permukiman berlangsung secara terarah dan berkelanjutan.

2.2.4 Kesesuaian Lahan Permukiman

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya, kesesuaian lahan untuk kawasan peruntukan permukiman mensyaratkan kondisi topografi yang relatif datar hingga bergelombang dengan kelerengan lahan antara 0 hingga 25 persen, serta tersedianya sumber air yang memadai baik dari air tanah maupun PDAM dengan suplai minimal 60 hingga 100 liter per orang per hari. Lahan yang diperuntukkan sebagai permukiman juga harus berada di luar kawasan rawan bencana seperti longsor, banjir, erosi, dan abrasi, serta tidak terletak pada wilayah sempadan sungai, pantai, waduk, danau, mata air, saluran pengairan, rel kereta api, maupun daerah aman penerbangan. Selain itu, kawasan permukiman tidak boleh berada di kawasan lindung maupun kawasan budi daya pertanian atau kawasan penyangga, dan sedapat mungkin menghindari lahan sawah beririgasi teknis guna menjaga ketahanan pangan. Drainase lahan yang baik hingga sedang menjadi syarat penting lainnya untuk memastikan kawasan permukiman bebas dari genangan dan mendukung kesehatan lingkungan hunian secara berkelanjutan.

2.2.5 Kriteria Permukiman MBR

Menurut Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025 menegaskan bahwa MBR adalah masyarakat dengan keterbatasan daya beli sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah layak huni. Penentuan kriteria didasarkan pada besaran penghasilan bersih per bulan, baik untuk individu tidak kawin maupun gabungan suami istri. Besaran tersebut dibedakan berdasarkan zonasi wilayah

dengan mempertimbangkan indeks kemahalan konstruksi, pengeluaran rumah tangga, dan kondisi geografis.

Dalam perspektif perencanaan, kriteria permukiman MBR juga harus selaras dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR. Pembangunan perumahan wajib sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan dilengkapi prasarana, sarana, serta utilitas umum. Dengan demikian, arahan lokasi permukiman MBR di Kabupaten Batang Tahun harus mempertimbangkan aspek ekonomi, kesesuaian tata ruang, dan ketersediaan infrastruktur dasar.