

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, setiap warga negara berhak untuk menempati rumah yang layak huni dalam lingkungan yang aman, serasi, dan teratur. Namun, hingga saat ini masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih menghadapi berbagai keterbatasan dalam memperoleh hunian yang sesuai dengan kemampuan ekonominya. Tingginya harga tanah, keterbatasan akses terhadap perumahan formal, serta ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan lahan permukiman menjadi permasalahan utama yang banyak terjadi di berbagai daerah berkembang, termasuk di Kabupaten Batang. Kondisi tersebut menyebabkan sebagian masyarakat berpenghasilan rendah cenderung menempati kawasan yang kurang layak huni, memiliki akses pelayanan terbatas, dan tidak sesuai dengan arahan tata ruang wilayah. (Simbolon et al., 2023)

Kabupaten Batang merupakan salah satu wilayah strategis di Provinsi Jawa Tengah yang mengalami perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir, terutama setelah adanya pembangunan Kawasan Industri Terpadu Batang (KITB) sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN). Keberadaan kawasan industri ini mendorong pertumbuhan ekonomi, peningkatan investasi, serta perkembangan infrastruktur dan aktivitas perkotaan di wilayah Kabupaten Batang. Selain memberikan dampak positif terhadap penciptaan lapangan kerja dan pertumbuhan ekonomi daerah, perkembangan industri juga memicu meningkatnya kebutuhan ruang untuk permukiman (Maharanti et al., 2025). Di sisi lain, jumlah penduduk miskin di Kabupaten Batang mencapai 333.256 jiwa atau 107.687 keluarga yang menunjukkan masih besarnya kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli terhadap hunian. Kondisi ini menyebabkan sebagian masyarakat berpenghasilan rendah cenderung mencari tempat tinggal pada kawasan yang kurang sesuai untuk permukiman, seperti daerah rawan bencana, kawasan dengan akses pelayanan terbatas, maupun wilayah yang tidak sesuai dengan arahan tata ruang. (Simbolon et al., 2023)

Permasalahan lain yang muncul adalah belum optimalnya arahan lokasi permukiman bagi MBR yang mempertimbangkan aspek kesesuaian lahan, harga tanah, aksesibilitas, dan kebutuhan ruang kawasan permukiman secara terpadu. Kabupaten Batang memiliki karakteristik wilayah yang cukup kompleks, di mana bagian utara berkembang pesat sebagai

kawasan industri dan perkotaan, sedangkan bagian selatan didominasi wilayah perbukitan dengan potensi longsor dan keterbatasan aksesibilitas (Peritasari et al., 2024). Berdasarkan hasil analisis kesesuaian lahan, hanya sekitar 22.123,5 hektar wilayah yang termasuk kategori sangat sesuai untuk permukiman, sementara sebagian wilayah lainnya memiliki keterbatasan fisik maupun kerawanan bencana. Selain itu, hasil analisis lahan potensial menunjukkan bahwa hanya sekitar 8.145 hektar wilayah yang benar-benar berpotensi dikembangkan sebagai kawasan permukiman. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya penentuan lokasi permukiman MBR yang lebih terarah agar pembangunan hunian tidak menimbulkan konflik pemanfaatan ruang maupun degradasi lingkungan. (Simbolon et al., 2023)

Penelitian mengenai arahan lokasi permukiman MBR di Kabupaten Batang menjadi penting dilakukan sebagai upaya mendukung penyediaan hunian yang layak, terjangkau, dan sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan. Apabila tidak dilakukan, maka perkembangan permukiman berpotensi berlangsung secara tidak terkendali, memicu munculnya kawasan kumuh, alih fungsi lahan pertanian, serta peningkatan risiko bencana bagi masyarakat (Nurfikasari & Yuliani, 2021). Selain itu, ketidaksesuaian lokasi permukiman juga dapat menimbulkan ketimpangan akses terhadap fasilitas umum, jaringan transportasi, dan pusat kegiatan ekonomi (Ismail Djohan et al., 2024). Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk menghasilkan rekomendasi lokasi permukiman MBR yang mempertimbangkan aspek kesesuaian lahan, keterjangkauan harga tanah, aksesibilitas, dan kebutuhan ruang kawasan permukiman sehingga dapat menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman yang lebih terencana, inklusif, dan berkelanjutan di Kabupaten Batang. (Nurchahya, 2025)

1.2 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, terdapat rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana kondisi perkembangan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Batang.
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kesesuaian dan potensi lahan untuk pengembangan permukiman MBR di Kabupaten Batang.

3. Bagaimana tingkat keterjangkauan harga lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Batang.
4. Dimana lokasi yang paling sesuai untuk dijadikan arahan pengembangan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kabupaten Batang.

1.3 Tujuan dan Sasaran

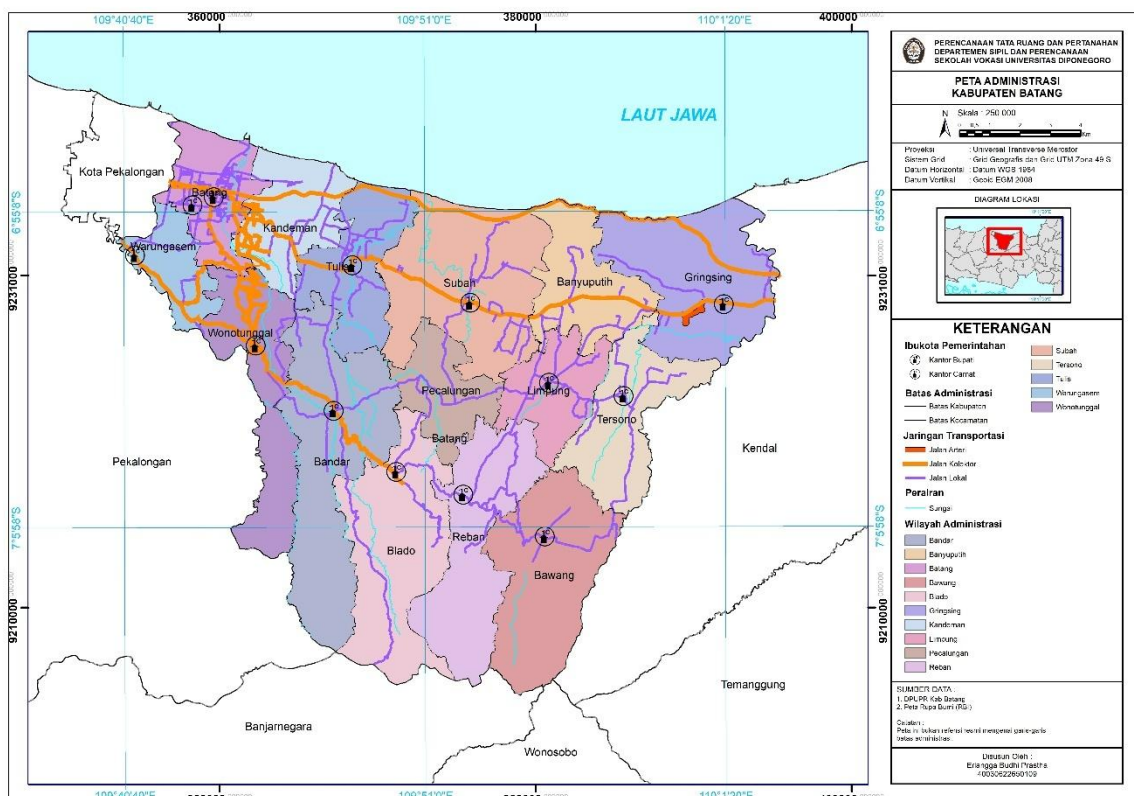
Tujuan penelitian ini adalah menyusun arahan dan rekomendasi lokasi permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Batang berdasarkan analisis kesesuaian lahan, potensi pengembangan permukiman, keterjangkauan harga tanah, serta kebutuhan ruang kawasan permukiman guna mendukung pembangunan permukiman yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan. Sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini meliputi:

1. Mengidentifikasi kondisi perkembangan permukiman dan karakteristik wilayah yang memengaruhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Batang.
2. Menganalisis tingkat kesesuaian dan potensi lahan untuk pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Batang.
3. Menganalisis keterjangkauan harga lahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Batang.
4. Menghitung kebutuhan ruang kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Batang.
5. Menentukan arahan dan rekomendasi lokasi permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan hasil analisis spasial, sosial, ekonomi, dan lingkungan di Kabupaten Batang

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Kabupaten Batang berada di Provinsi Jawa Tengah. Letaknya terletak pada koordinat $6^{\circ} 51' 46''$ hingga $7^{\circ} 11' 47''$ Lintang Selatan dan $109^{\circ} 40' 19''$ hingga $110^{\circ} 03' 06''$ Bujur Timur, tepat di pesisir utara Jawa Tengah. Posisi ini strategis karena berada di jalur utama yang menghubungkan kota Jakarta dan Surabaya. Wilayah Kabupaten Batang memiliki luas sekitar 85.691,69 hektar. Kabupaten ini terbagi menjadi 15 kecamatan yang memiliki beragam potensi, mulai dari kawasan pesisir di bagian utara hingga daerah dataran tinggi di bagian selatan. Berikut adalah Peta Administrasi Kabupaten Batang.



Sumber : Penyusun, 2025

Gambar 1.1 Peta Administrasi Kabupaten Batang

Secara administratif, Kabupaten Batang terdiri dari 15 Kecamatan, 9 Kelurahan dan 239 Desa yang masing-masing berbatasan dengan wilayah-wilayah berikut:

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kabupaten Kendal dan Kabupaten Temanggung
- Sebelah Selatan : Kabupaten Banjarnegara dan Kabupaten Wonosobo

Sebelah Barat : Kabupaten Pekalongan

Tabel 1.1 Luas Administrasi Kecamatan Kabupaten Batang

No	Administrasi Kecamatan	Luas (Ha)
1.	Bandar	9479,70
2.	Banyuputih	4452,38
3.	Batang	3708,59
4.	Bawang	7574,46
5.	Blado	8075,11
6.	Gringsing	7775,38
7.	Kandeman	4239,91
8.	Limpung	3531,96
9.	Pecalungan	3287,49
10.	Reban	6859,64
11.	Subah	8986,52
12.	Tersono	5151,49
13.	Tulis	4577,48
14.	Warungasem	2494,41
15.	Wonotunggal	5497,16
Total Luas (Ha)		85691,69

Sumber : Penyusun, 2025

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini mencakup penentuan arahan lokasi permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten. Beberapa topik yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi:

1. Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kesesuaian lahan sebagai kawasan permukiman di Kabupaten Batang. Faktor-faktor yang dianalisis meliputi kemiringan lereng, jenis tanah, penggunaan lahan, kerawanan bencana banjir dan longsor, serta ketersediaan air. Analisis dilakukan menggunakan pendekatan Sistem Informasi Geografis (SIG) dengan metode *weighted overlay* untuk menghasilkan klasifikasi tingkat kesesuaian lahan permukiman (Al-ahqof, 2023).

2. Analisis Ketersediaan

Tahap ini bertujuan untuk menentukan lahan yang tersedia sebagai kawasan permukiman berdasarkan hasil analisis kesesuaian lahan yang kemudian disesuaikan dengan pola ruang permukiman dalam RTRW Kabupaten Batang serta kondisi permukiman eksisting. Analisis ini dilakukan untuk memperoleh wilayah yang benar-benar dapat diarahkan sebagai pengembangan permukiman secara terencana dan berkelanjutan (Fitri & Syarief, 2024).

3. Analisis Harga Lahan Terjangkau bagi MBR

Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi wilayah dengan harga lahan yang sesuai dengan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Data yang digunakan berupa Zona Nilai Tanah (ZNT) dan hasil wawancara dengan instansi terkait mengenai batas keterjangkauan harga lahan untuk pembangunan rumah MBR. Hasil analisis digunakan untuk menentukan area yang memiliki nilai tanah terjangkau dan layak dikembangkan sebagai kawasan permukiman MBR (Mustakim et al., 2023).

4. Analisis Kebutuhan Ruang Kawasan Permukiman MBR

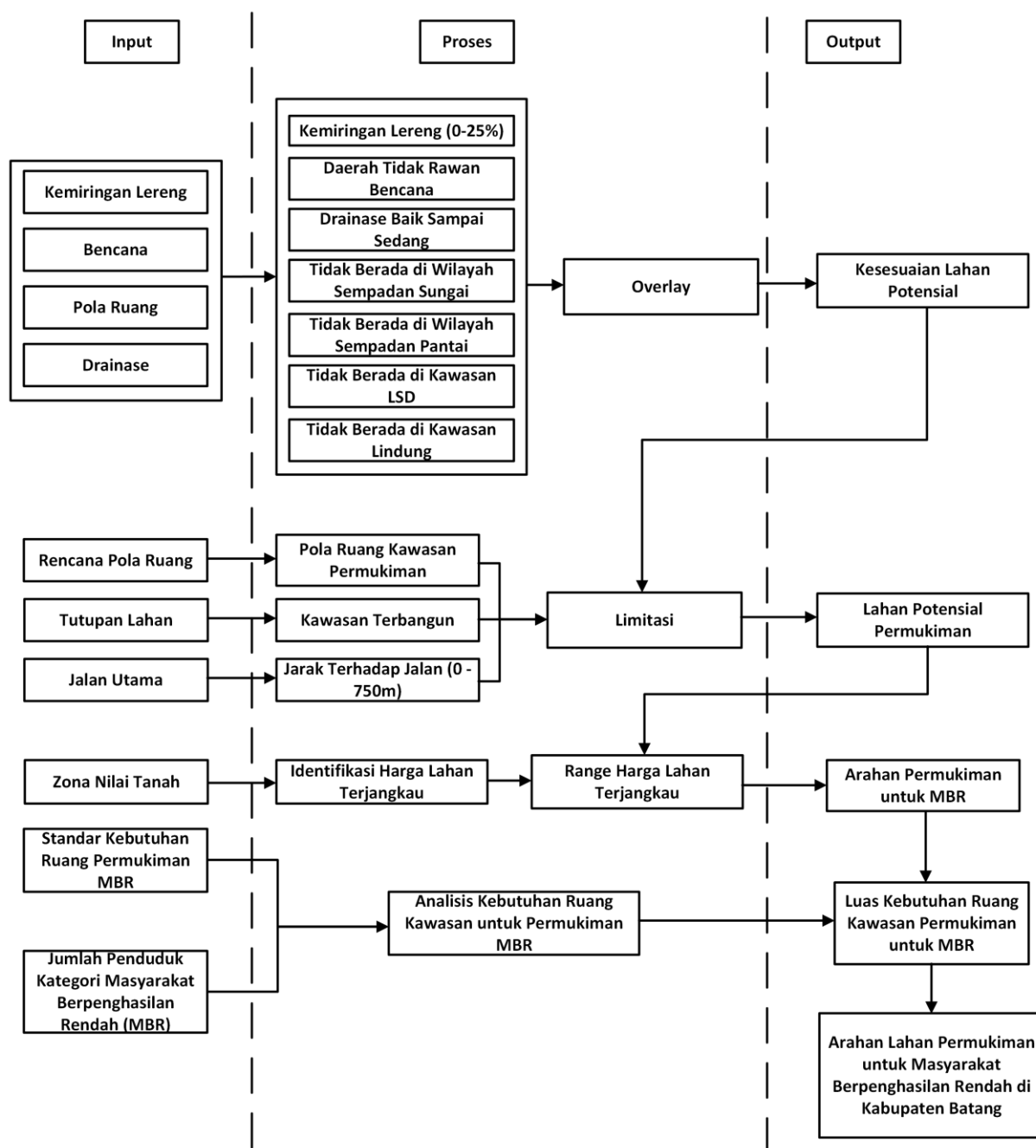
Analisis kebutuhan ruang dilakukan untuk mengetahui luas kawasan yang dibutuhkan dalam pengembangan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Batang. Perhitungan dilakukan berdasarkan jumlah penduduk kategori MBR dan standar kebutuhan ruang hunian yang berlaku. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui besaran kebutuhan lahan permukiman yang harus disediakan di masa mendatang (Rosa, 2021).

5. Arahkan Lokasi Permukiman MBR

Tahap akhir penelitian berupa penyusunan arahan dan rekomendasi lokasi permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Batang. Arahan lokasi diperoleh dari hasil overlay antara analisis kesesuaian lahan, lahan potensial permukiman, harga lahan terjangkau, aksesibilitas, serta kebutuhan ruang kawasan permukiman. Hasil akhir penelitian berupa peta arahan lokasi permukiman MBR yang diharapkan dapat menjadi dasar dalam perencanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang lebih terarah, inklusif, dan berkelanjutan di Kabupaten Batang (Baharuddin et al., 2025).

1.5 Tahapan/Proses

Berikut merupakan rangkaian tahapan dan proses yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas akhir ini:



Sumber: Penyusun, 2026

Gambar 1.2 Diagram Tahapan dan Proses

1. Identifikasi Masalah

Tahapan identifikasi masalah merupakan langkah awal dalam penelitian ini yang bertujuan untuk merumuskan isu utama terkait kebutuhan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Batang. Perkembangan kawasan industri dan

pertumbuhan ekonomi di wilayah Kabupaten Batang, mendorong meningkatnya kebutuhan hunian bagi tenaga kerja dan masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, kondisi tersebut belum sepenuhnya diimbangi dengan ketersediaan permukiman yang layak, terjangkau, dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Selain itu, masih terdapat ketidaksesuaian lokasi permukiman terhadap faktor aksesibilitas, kedekatan dengan pusat pelayanan, jaringan jalan, serta potensi kerawanan bencana dan alih fungsi lahan pertanian. Apabila perkembangan permukiman MBR tidak diarahkan secara tepat, maka berpotensi menimbulkan permukiman tidak teratur, peningkatan kawasan kumuh, serta tekanan terhadap lingkungan dan infrastruktur wilayah. Oleh karena itu, diperlukan arahan lokasi permukiman untuk MBR yang mempertimbangkan aspek kesesuaian lahan, akses pelayanan, dan keberlanjutan tata ruang guna mendukung penyediaan hunian yang aman, layak, dan berkelanjutan di Kabupaten Batang.

2. Studi Literatur

Tahapan studi literatur dilakukan untuk menghimpun berbagai teori, konsep, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan arahan lokasi permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kajian literatur ini digunakan sebagai dasar dalam penyusunan kerangka berpikir dan penentuan metode analisis yang sesuai dengan karakteristik wilayah di Kabupaten Batang. Referensi yang digunakan berasal dari berbagai sumber, seperti buku ilmiah, jurnal penelitian, laporan teknis, dokumen kebijakan tata ruang, peraturan perundang-undangan, serta data resmi dari instansi terkait. Melalui studi literatur tersebut, diperoleh pemahaman mengenai keterkaitan antara aspek penggunaan lahan, aksesibilitas, jaringan jalan, pusat pelayanan, dan kesesuaian lahan terhadap pengembangan permukiman MBR, sehingga dapat menjadi landasan dalam penyusunan arahan lokasi permukiman yang aman, layak, dan berkelanjutan.

1.5.1 Tahap Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data merupakan salah satu proses penting dalam penelitian yang dilakukan untuk memperoleh berbagai informasi yang diperlukan guna mendukung pelaksanaan kajian. Pada tahapan ini, peneliti mengumpulkan beragam jenis data yang berkaitan dengan tema penelitian, kondisi dan fenomena yang terjadi, serta karakteristik wilayah studi yang diteliti. Data yang telah diperoleh selanjutnya digunakan sebagai dasar dalam proses analisis dan interpretasi hasil penelitian sehingga dapat mendukung pencapaian tujuan penelitian yang telah ditentukan.

1.5.2 Tahap Analisis

Pada tahap analisis, kegiatan yang dilakukan mencakup proses pengolahan, evaluasi, serta interpretasi terhadap data yang telah diperoleh selama penelitian berlangsung. Tahapan ini bertujuan untuk mengkaji dan memahami berbagai pola, hubungan, serta makna yang terkandung dalam data secara lebih mendalam. Adapun beberapa metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis kesesuaian lahan permukiman, analisis lahan potensial permukiman, analisis keterjangkauan lahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), serta analisis arahan lokasi permukiman MBR.

1.6 Metode dan Hasil Akhir

1.6.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penyusunan tugas akhir ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder. Rincian jenis data yang dibutuhkan untuk penelitian ini disajikan pada tabel berikut:

Tabel 1.2 Tabel Kebutuhan Data

No	Nama Data	Jenis Data	Bentuk Data	Tahun	Sumber
1.	Jaringan Jalan	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang
2.	Pusat Pelayanan Umum	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang
3.	Tutupan Lahan	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang
4.	Jenis Tanah	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang
5.	Rawan Bencana	Sekunder	Shapefile	2025	BPBD Kab. Batang
6.	Kemiringan Lereng	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang

No	Nama Data	Jenis Data	Bentuk Data	Tahun	Sumber
7.	Drainase	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang
8.	Lahan Sawah Dilindungi	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang
9.	Pola Ruang	Sekunder	Shapefile	2025	DPUPR Kabupaten Batang
10.	Zona Nilai Tanah	Sekunder	Shapefile	2025	Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Batang
11.	DTSN	Sekunder	Tabular	2025	Dina Sosial Kabupaten Batang
12.	Harga Lahan Terjangkau MBR	Primer	Tabular	2025	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang
13.	Kebutuhan Ruang Permukiman MBR	Primer	Tabular	2025	Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang

Sumber : Penyusun, 2026

1.6.2 Metode Analisis

a. Overlay

Analisis spasial menggunakan metode Overlay diterapkan untuk menggabungkan berbagai peta tematik yang mencerminkan faktor-faktor berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan. Setiap peta tematik dilakukan proses tumpang susun (overlay) untuk menghasilkan peta komposit yang menunjukkan kesesuaian suatu area terhadap

perkembangan permukiman. Pendekatan ini umum digunakan dalam analisis multikriteria untuk menentukan lokasi yang paling optimal serta menilai tingkat kerentanan spasial pada suatu wilayah (Kresnajaya & Taryana, 2024).

b. Uji Akurasi

Analisis ini dilakukan untuk mengevaluasi tingkat kesesuaian antara hasil pengolahan data dengan kondisi kesesuaian lahan yang terdapat pada kondisi eksisting di lapangan. Proses analisis bertujuan untuk memastikan bahwa hasil olahan yang diperoleh dari tahapan pemetaan dan pengolahan data spasial telah mencerminkan kondisi nyata wilayah penelitian secara akurat. Melalui analisis ini, dapat diketahui apakah lahan yang dikategorikan sesuai benar-benar memiliki karakteristik yang mendukung untuk pengembangan sesuai peruntukannya. Selain itu, hasil evaluasi tersebut juga dapat digunakan sebagai dasar dalam meningkatkan validitas hasil penelitian serta mendukung penyusunan rekomendasi pemanfaatan lahan yang lebih tepat dan sesuai dengan kondisi aktual wilayah kajian (Susilo et al., 2012).

1.6.3 Hasil Akhir

Hasil akhir dari penelitian ini berupa peta arahan lokasi permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Batang. Peta tersebut menunjukkan persebaran wilayah yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian baru bagi MBR, khususnya pada lokasi yang didukung oleh tingkat aksesibilitas yang baik serta kondisi lahan yang relatif sesuai untuk permukiman. Melalui peta ini, tidak hanya disajikan alternatif lokasi permukiman secara spasial, tetapi juga gambaran mengenai arah pengembangan kawasan hunian yang dinilai mampu memenuhi kriteria kebutuhan MBR di Kabupaten Batang.