

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tempat tinggal atau umumnya dikenal sebagai rumah adalah suatu kebutuhan dasar atau kebutuhan pokok selain pendidikan juga kesehatan (Prastiwi & Utomo, 2013). Tempat tinggal yang dibutuhkan oleh masyarakat dapat berupa rumah tunggal, rumah susun, atau rumah deret contohnya seperti pada perumahan. Selain sebagai tempat untuk ditinggali, perumahan juga merupakan sebuah wadah untuk menampung pertambahan penduduk yang diakibatkan oleh sebuah fenomena yang dapat kita kenal sebagai urbanisasi atau perpindahan penduduk di perkotaan (Harahap, 2013). Dengan berkembangnya kawasan perkotaan, maka pertumbuhan ekonomi dan penduduknya akan menjadi daya tarik bagi para investor atau penyandang dana untuk berbisnis di industri properti atau perumahan. Kebutuhan perumahan yang diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk inilah akhirnya dipandang oleh developer atau pengembang perumahan menjadi suatu nilai ekonomis bisnis yang berpotensi semakin besar kedepannya sehingga perumahan yang ada di perkotaan dapat tumbuh dan berkembang (Putri and Maryati 2018).

Untuk mendukung pertumbuhan penduduk dan juga perekonomian dalam perkotaan perlu adanya intervensi dari pihak pemerintah agar perkembangan suatu wilayah perkotaan berjalan dengan baik dan sesuai. Salah satu upaya tersebut adalah dengan adanya regulasi atau peraturan yang mengatur pembangunan perumahan yang baik beserta fasilitas penunjang didalamnya (Warsilan & Noor, 2015). Selain itu, pembangunan pada perumahan dan permukiman dibutuhkan responsibility dari pemerintah pusat dan juga pemerintah daerah untuk mengawal penyelenggaraannya (Maharani, 2015). Karena dengan adanya kontrol yang baik dari Pemda setempat, pembangunan yang dilakukan oleh pengembang tidak melanggar dan sesuai pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Yulita, 2020). Sudah sejak lama pemerintah membuat suatu regulasi yang mengatur tentang penyelenggaraan pemukiman dan perumahan diantaranya adalah peraturan yang terbit pada tahun 2021. Peraturan ini merupakan perbaikan dari Peraturan Pemerintah tahun 2016 terkait penyelenggaraan perumahan dan permukiman dan juga merupakan tindak lanjut dari Undang Undang Cipta Kerja yang keluar pada tahun 2020 (Ramadhila & Purnomo, 2022).

Dalam peraturan tersebut yang didalamnya terdapat suatu himbauan untuk para developer atau pengembang untuk membuat atau menyelenggarakan hunian berimbang yang bertujuan agar dapat menjaga keseimbangan sosial sehingga tercipta lingkungan perumahan yang harmonis. Dalam menyelenggarakan perumahan dengan hunian berimbang harus memenuhi kriteria atau indikator penilaian yang harus dipenuhi, yaitu: 1) Lokasi, 2) Klasifikasi, dan 3) Komposisi. Kemudian, dalam Peraturan Pemerintah tahun 2016 perlu adanya keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum agar terwujud lingkungan perumahan yang layak huni. Adanya prasarana, sarana dan utilitas umum pada suatu perumahan adalah suatu nilai tambah dalam kepemilikan rumah. Selain itu fasilitas yang ada dalam perumahan menjadi ruang interaksi masyarakat untuk bertatap muka dan juga melakukan berbagai aktivitas sosial lainnya yang dapat menciptakan kebersamaan didalamnya (Herbudy Putra, 2014). Ruang publik (public space) yang digunakan sebagai sarana interaksi masyarakat merupakan bagian penting pada pembangunan wilayah perkotaan yang dapat dilihat dari kebijakan tata ruang, serta pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada perkembangan perumahan dan permukiman (Supriyanto, 2017).

Harapannya, regulasi yang telah disusun sejak lama ini menjadi solusi bagi masyarakat untuk mendapatkan rumah yang baik dan juga memiliki lingkungan yang nyaman untuk ditinggali oleh berbagai macam latar belakang masyarakat. Namun, hingga saat ini penyelenggaraan kawasan perumahan permukiman terkait hunian berimbang masih banyak yang belum terealisasi pada perumahan di Provinsi Jawa Barat. Dalam situs SIKUMBANG (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2023) Provinsi Jawa Barat merupakan suatu provinsi dengan jumlah terbanyak perumahan yang terdaftar. Sayangnya, dari sekian banyak perumahan tersebut masih banyak pengembang atau developer yang masih belum bisa menerapkan hunian berimbang khususnya pengembang dari Kota Baru Parahyangan dikarenakan berbagai macam kendala. Maka dari itu, penulis ingin memastikan kembali mengapa regulasi yang sudah lama dibuat hingga direvisi beberapa kali ini masih belum terealisasi dan apakah regulasi ini bisa di implementasikan dalam sebuah cluster perumahan di kawasan Kota Baru Parahyangan baik dari segi perancangan maupun kelayakan finansial.

## 1.2 Perumusan Masalah

Adapun beberapa pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan desain hunian berimbang pada *cluster* perumahan Kota Baru Parahyangan dengan menerapkan regulasi pemerintah terkait lokasi, klasifikasi, komposisi dan juga pedoman pembangunan perumahan yang dikeluarkan pemerintah?
2. Apakah pembangunan dari *cluster* perumahan ini memiliki kelayakan finansial untuk dibangun?

## 1.3 Tujuan

Berdasarkan perumusan masalah, berikut tujuan dari penelitian ini:

1. Merencanakan desain hunian berimbang berdasarkan regulasi pemerintah terkait lokasi, klasifikasi, komposisi dan sesuai dengan pedoman pembangunan perumahan yang dikeluarkan pemerintah.
2. Merencanakan studi kelayakan finansial dari *cluster* perumahan Kota Baru Parahyangan

## 1.4 Manfaat

Adapun manfaat dari penulisan penelitian ini sebagai berikut:

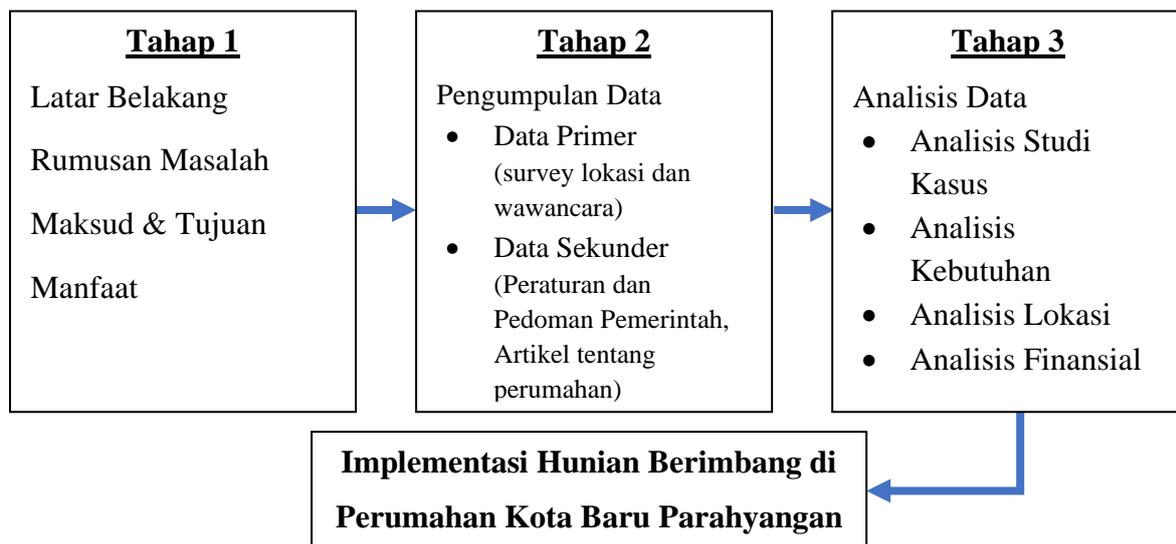
1. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi pembaca untuk merencanakan sebuah kawasan hunian berimbang serta dapat memberikan bahan referensi teori dalam membuat suatu penelitian kedepannya.
2. Secara Praktis, hasil dari penulisan tesis ini dapat dimanfaatkan oleh perencana atau pengembang agar dapat membuat suatu kawasan perumahan sesuai dengan regulasi yang berlaku, kemudian untuk pemerintah khususnya pemerintah daerah Kabupaten Bandung Barat diharapkan dapat memberikan suatu ide atau strategi dalam menerapkan regulasi bagi kawasan perumahan.

## 1.5 Keluaran

Penulisan tesis ini akan menghasilkan keluaran seperti hasil studi banding penerapan regulasi hunian berimbang di beberapa kompleks perumahan di Jawa Barat, analisis terhadap lokasi, perencanaan anggaran biaya dari hunian berimbang, visualisasi desain hunian berimbang pada *cluster* perumahan Kota Baru Parahyangan dari hasil implementasi regulasi pemerintah terkait serta studi kelayakan finansial dari perencanaan pembangunan *cluster* perumahan.

## 1.6 Metodologi

Metode penelitian direncanakan menggunakan penelitian kualitatif deskriptif yaitu menafsirkan suatu fenomena yang terjadi dengan terlebih dahulu menghimpun data pada suatu latar alamiah yang dimana peneliti merupakan instrumen kunci (Anggito & Setiawan, 2018). Jenis data yang akan digunakan pada penulisan penelitian adalah data primer dan sekunder. Data primer yang digunakan merupakan pengamatan dan peninjauan langsung terhadap site atau lokasi perencanaan pembangunan. Selain itu penulis juga melakukan wawancara singkat dengan pihak developer dan juga dengan perwakilan dari dinas terkait. Adapun, data sekunder didapatkan melalui studi banding terkait hunian berimbang pada perumahan yang ada di provinsi Jawa Barat melalui website atau halaman internet SIKUMBANG yang dinaungi oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat serta hasil kajian kepustakaan dari artikel jurnal, buku, situs, peraturan maupun pedoman khusus dari pemerintah terkait dan juga berbagai macam referensi lainnya. Setelah data terkumpul, tahap selanjutnya adalah analisis terhadap data primer dan sekunder yang kemudian divisualisasikan melalui desain *cluster* hunian berimbang di kawasan perumahan Kota Baru Parahyangan.



Gambar 1.1 Metodologi Penelitian

## 1.7 Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian memiliki bagian awal yang isinya adalah judul tesis, lembar pengesahan, abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, dan daftar lampiran. Selanjutnya sistematika penulisan tesis ini terbagi ke dalam 6 bagian, diantaranya adalah:

## **Bab 1 Latar Belakang**

Bab ini merupakan uraian dari fenomena penelitian, alasan pemilihan topik, perumusan masalah, tujuan, manfaat, keluaran, metodologi dan juga sistematika penulisan.

## **Bab II Landasan Teori**

Bab ini merupakan uraian dari pemahaman landasan teori yang digunakan dalam penulisan tesis ini, yaitu pemahaman umum mengenai perumahan berdasarkan beberapa referensi, kemudian regulasi atau peraturan pemerintah dan juga pedoman yang digunakan sebagai acuan penyusunan tesis, pemahaman terhadap indikator penilaian dalam penulisan tesis.

## **Bab III Metode Penelitian dan Perancangan**

Bab ini merupakan uraian dari metode dalam tahap penelitian, dan juga tahap perancangan, serta kerangka analisis dalam perancangan *cluster* perumahan di kawasan Kota Baru Parahyangan.

## **Bab IV Analisis**

Bab ini merupakan hasil analisa studi kasus dari beberapa perumahan di Provinsi Jawa Barat yang memiliki kesesuaian terhadap kriteria dari hunian berimbang. Kemudian analisis kebutuhan pada perumahan berdasarkan perhitungan dari program ruang kawasan, dan juga analisis kebutuhan dari fasilitas penunjang berdasarkan pedoman yang berlaku. Dan terakhir analisis terhadap tapak yang merupakan hasil dari pengamatan langsung di lapangan.

## **Bab V Hasil Rancangan**

Bab ini merupakan penerapan hasil rancangan yang sebelumnya telah dianalisis, diantaranya berisikan keluaran desain, dan juga studi kelayakan dari perancangan *cluster* perumahan dengan hunian berimbang di kawasan kota baru parahyangan.

## **Bab VI Kesimpulan**

Bab ini berisi kesimpulan dari penulisan tesis tentang penerapan regulasi pemerintah terhadap perancangan *cluster* perumahan dengan hunian berimbang di kawasan Kota Baru Parahyangan.