

BAB 1

GAMBARAN UMUM

1.1. LATAR BELAKANG

Kawasan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Terwujudnya kesejahteraan rakyat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan papan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Kawasan perumahan merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor, yang hasilnya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat. Persoalan yang dihadapi pun tidak lepas dari aspek yang berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat serta kebijakan pemerintah dalam mengelola persoalan yang ada. Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman berjalan optimal, tertib dan terorganisasi dengan baik, maka prosesnya dilaksanakan secara bertahap melalui tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, pemeliharaan dan pengembangan.

Berdasarkan UU No. 23/2014 tentang Pemerintah Daerah, pembangunan kawasan perumahan dan permukiman adalah salah satu urusan wajib yang harus dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Pemerintahan Kota Bengkulu. Salah satu peran strategis pemerintah pusat dalam upaya percepatan pembangunan perumahan adalah penyediaan berbagai kebijakan, norma, standar, panduan dan manual bagi daerah.

Untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi pembangunan kawasan perumahan dan dalam upaya percepatan pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan di Kota Bengkulu, maka dibutuhkan suatu dokumen perencanaan pembangunan strategis terkait pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini, Rencana Pembangunan Kawasan Perumahan

MBR Type 36 Subsidi yang dalam hal ini sebagai acuan bagi kebijakan pengendalian pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota mempunyai tugas menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hal ini sudah tentu bertujuan untuk mewujudkan penyusunan rencana pembangunan kawasan perumahan harus secara terkoordinasi dan terpadu termasuk hubungan dengan lintas sektoral pada daerah provinsi atau daerah kabupaten. Pada tingkat Kota, rencana pembangunan kawasan perumahan merupakan arahan kebijakan dan strategi yang dibuat berdasarkan RTRW untuk mendukung program kegiatan jangka pendek, menengah serta jangka panjang.

Dokumen laporan rencana pembangunan kawasan perumahan subsidi type 36 di Pekan Sabtu Kota Bengkulu selayaknya merupakan hasil perencanaan yang mengacu pada kondisi daerah dan telah disepakati oleh para stakeholder sehingga dapat menjadi acuan pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan di Kota Bengkulu. Seiring berjalannya waktu maka semakin berkembang pula permasalahan pada bidang perumahan, oleh karena itu perlu dilakukan review terhadap dokumen terdahulu untuk membuat dokumen laporan rencana pembangunan kawasan perumahan yang baru untuk kembali memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut. Pembuatan review dokumen rencana pembangunan kawasan perumahan ini diharapkan dapat menjadi sebuah acuan dokumen yang lebih terencana, terarah dan terpadu dengan rencana pembangunan daerah dan rencana tata ruang.

1.2. MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

Maksud dilakukannya pembuatan dokumen laporan teknis rencana pembangunan kawasan perumahan type 36 subsidi di Pekan Sabtu Kota Bengkulu adalah sebagai pedoman pemerintah daerah dalam menyelenggarakan kegiatan di bidang pembangunan kawasan perumahan. Selain itu juga sebagai alat untuk mewujudkan keterpaduan prasarana dan sarana untuk mendukung kebijakan pengembangan kawasan perumahan di Kota Bengkulu.

Tujuan pembuatan dokumen laporan teknis ini adalah, syarat utama sebagai izin lokasi agar terwujudnya pembangunan serta pengembangan kawasan perumahan terkoordinasi, terpadu, lintas sektoral dan lintas wilayah pada Kota Bengkulu.

Sasaran yang ingin dicapai pada penyusunan dokumen laporan teknis rencana pembangunan kawasan perumahan di Kota Bengkulu adalah tersusunnya dokumen data dan dokumen analisis serta dokumen rencana pembangunan kawasan perumahan. Secara terperinci, sasaran kegiatan ini adalah:

- 1) Meningkatkan jumlah rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang layak huni.
- 2) Terus meningkatkan kualitas kawasan perumahan akibat dari bertambahnya jumlah penduduk dari tahun ketahun akan butuhnya kawasan perumahan.
- 3) Terlaksananya penetapan lokasi dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan masyarakat luas.
- 4) Terlaksanya reforma agraria di Kota Bengkulu.
- 5) Tersusunnya proyeksi kebutuhan infrastruktur dasar dan prasarana pada lingkungan kawasan perumahan.
- 6) Meningkatkan kualitas pengelolaan terhadap manajemen risiko pada

perangkat daerah.

- 7) Meningkatkan kualitas pelayanan perangkat daerah terhadap kegiatan pemabangunan kawasan perumahan.
- 8) Tersusunnya indikasi penetapan zona kawasan terhadap pengembangan dan pembangunan perumahan serta kawasan permukiman untuk 20 tahun ke depan, khususnya pada peruntukan wilayah yaitu penetapan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) di Kota Bengkulu.

1.3. LINGKUP DAN TAHAPAN PEKERJAAN

Lingkup pekerjaan yang akan dilaksanakan dalam tahapan perencanaan sesuai dengan KAK (Kerangka Acuan Kerja) secara garis besar dapat dibagi sebagai berikut:

- 1) Pekerjaan persiapan
 - Survey pendahuluan
 - Survey topografi
- 2) Perencanaan desain arsitektur
 - Analisis tapak
 - Konsep perancangan
 - Skematik desain
 - DED (Detail Engineering Design)
 - RAB (Rencana Anggaran Biaya)
 - Tata laksana proyek
- 3) Perencanaan sipil
 - Desain detail prinsip struktur bangunan
 - Desain rencana dimensi pada elemen struktur
 - Perencanaan mutu bahan bangunan yang digunakan
 - Rencana drainase
 - Monitoring pekerjaan di lapangan

Adapun tahapan pekerjaan dalam rencana pembangunan kawasan perumahan type 36 subsidi ini dibagi menjadi Beberapa tahapan sesuai KAK (Kerangka Acuan Kerja) yang telah disepakati. Adapun tahapan-tahapan pekerjaan yang dilaksanakan oleh pengembang developer meliputi:

- 1) Tahap persiapan perencanaan termasuk survey lapangan.
- 2) Tahap penyusunan pra rencana atau pra desain.
- 3) Tahap pengembangan rencana desain lanjutan.
- 4) Tahap rencana detail
- 5) Tahap penyusunan RAB (Rencana Anggaran Biaya)

1.4. GAMBARAN UMUM LOKASI PEKERJAAN

1.4.1. Letak Geografis

Lokasi rencana pembangunan kawasan perumahan berlokasi di Kelurahan Pekan Sabtu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu yaitu bagian selatan dari pusat Kota. Berikut letak geografis wilayah. Untuk jarak site dari bibir pantai Kota Bengkulu berjarak 5.29 Km. Untuk zona lintang lokasi pembangunan kawasan perumahan yaitu $3^{\circ}51'7.58''S$ Lintang Selatan dan $102^{\circ}20'49.68''E$ Bujur Timur. Berikut batasan wilayah administa Kota Bengkulu Secara makro adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara: Kabupaten Bengkulu Utara

Sebelah Selatan: Kabupaten Seluma

Sebelah Timur: Kabupaten Bengkulu Tengah

Sebelah Barat: Samudera Hindia

Adapun batasan site secara mikro adalah sebagai berikut

Sebelah Utara: Kawasan perumahan

Sebelah Selatan: Jalan akses

Sebelah Timur: Kawasan perumahan

Sebelah Barat: Jalan akses



Gambar 1.4.1.(a). Peta administratif lokasi makro Provinsi Bengkulu



Gambar 1.4.1.(b). Peta administratif lokasi makro Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu



Gambar 1.4.1.(c). Peta Lokasi Mikro Kel. Pekan Sabtu Kec. Selebar Kota Bengkulu

1.4.2. Kondisi Topografi

Secara garis besar menyatakan bahwa, kondisi topografi pada tapak proyek rencana pembangunan kawasan perumahan berada di dataran tinggi dengan pola lahan sedikit berbentuk cekungan yang di sekeliling lahan tersebut diapit oleh beberapa dataran yang lebih tinggi. Adapun kemiringan lereng pada tapak proyek berdasarkan pengamatan langsung di lapangan, yaitu memiliki kemiringan lebih kurang 20° sampai dengan 45° . Lahan tersebut berada di dataran tinggi dengan ketinggian lebih kurang 35 m sampai dengan 35 m di atas permukaan laut. Kondisi lahan existing difungsikan sebagai lahan kebun milik warga yang ditanami tumbuhan sawit dan terdapat tumbuhan rumput liar. Untuk kondisi tanah relatif keras dan tidak terdapat gambut pada lahan tersebut. Warna tanah ini coklat tetapi cenderung agak kelabu. Adapun warna tersebut diperoleh karena tingginya kandungan mineral pada aluvial yaitu jenis tanah yang terbentuk karena endapan.



Gambar 1.4.2.(a). Bentuk topografi kawasan secara garis besar.

Sumber: Google Map.com