

## SOSIALISASI TENTANG PERENCANAAN *SITE PLAN* KOMPLEK PERUMAHAN KOTA BARU REGENCY TAHAP II KECAMATAN KUTABARO KABUPATEN ACEH BESAR

Renny Mildany<sup>1)</sup>, Hamdani Lubis<sup>2)</sup>

1 Fakultas Teknik, Universitas Ubudiyah Indonesia

email: [renny.mildany@uui.ac.id](mailto:renny.mildany@uui.ac.id)

2 Mahasiswa Prodi S1 Arsitektur, Universitas Ubudiyah Indonesia

email: [hamdani.lubis@uui.ac.id](mailto:hamdani.lubis@uui.ac.id)

### *Abstract*

*The increase in population in urban areas has resulted in an increasing need for urban facilities and infrastructure, especially housing needs. Given the very limited provision of housing in urban areas, the problem of meeting housing needs is still difficult to solve, especially for low-income people. On the other hand, the demand for housing in urban areas has always been increasing rapidly.*

*Housing is a group of houses that function as a residential or residential environment equipped with environmental facilities and infrastructure (Law No.4 of 1992). Therefore, housing is an important element in the development of an area. Referring to the importance of the housing function in planning an area, efforts are needed to be able to understand the problems and potentials contained in a residential group. Not only that, there needs to be identification and analysis that is related and becomes a valuable input for planning an area. Therefore we need an exercise and simulation that is oriented to the real conditions of the field regarding the condition and quality of a group of occupancy.*

*Keywords: Socialization, Planning of a Housing Complex Site Plan*

### 1. PENDAHULUAN

Pertambahan penduduk daerah perkotaan mengakibatkan kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan semakin meningkat terutama kebutuhan perumahan. Mengingat pengadaan perumahan daerah perkotaan sangat terbatas, masalah pemenuhan kebutuhan perumahan sampai saat ini masih sulit dipecahkan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di lain pihak, kebutuhan perumahan daerah perkotaan selalu meningkat dengan pesat.

Manusia yang membutuhkan rumah bertambah dengan mudah dan cepat, sementara itu, pertambahan rumah bergerak sangat lambat. Rumah yang merupakan kebutuhan dasar manusia perwujudannya ternyata bervariasi menurut “siapa” penghuninya, mengikuti teori jenjang kebutuhan (*Hierarchy of Needs*) Maslow (Newmark,1997), sebagai berikut :

1. Kebutuhan Fisiologis (*psysiological needs*).
2. Kebutuhan akan Rasa Aman (*security and safety needs*).
3. Kebutuhan akan Hubungan Sosial (*sosial needs*).
4. Kebutuhan Penghargaan Terhadap Diri Sendiri (*self-esteem or ego needs*).
5. Kebutuhan akan Aktualisasi Diri (*self-actualization needs*)

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (UU No.4 tahun 1992). Oleh karena itu, perumahan merupakan salah satu elemen penting dalam pembangunan suatu wilayah. Mengacu pada pentingnya fungsi perumahan dalam perencanaan suatu wilayah diperlukan upaya untuk dapat memahami permasalahan dan potensi yang terkandung dalam suatu kelompok hunian. Tidak hanya itu saja, perlu adanya identifikasi dan analisis yang berkaitan serta menjadi masukan berharga bagi perencanaan suatu kawasan. Oleh karena itulah diperlukan suatu latihan dan simulasi yang berorientasi ke kondisi riil lapangan tentang kondisi dan kualitas suatu kelompok hunian.

Menurut Ettingger, kriteria perumahan sebaiknya memenuhi standar yang baik ditinjau dari berbagai aspek antara lain sebagai berikut :

1. Ditinjau dari segi kesehatan dan

keamanan dapat melindungi penghuninya dari cuaca hujan, kelembaban dan kebisingan, mempunyai ventilasi yang cukup, sinar matahari dapat masuk ke dalam rumah serta dilengkapi dengan prasarana air, listrik dan sanitasi yang cukup.

2. Mempunyai cukup ruangan untuk berbagai kegiatan di dalam rumah dengan privasi yang tinggi.
3. Mempunyai cukup akses pada tetangga, fasilitas kesehatan, pendidikan, rekreasi, agama, perbelanjaan dan lain sebagainya. Penelitian ini mengambil lokasi di Kota Baru Regency yang terletak di Desa Ghue, Kecamatan Kota Baru, Kabupaten Aceh Besar. Perumahan Kota Baru Regency ini adalah perumahan sebagai salah satu pertumbuhan fisik dalam suatu wilayah yang merupakan kebutuhan dasar manusia yang dapat berfungsi sebagai sarana produksi keluarga, merupakan titik strategis dalam pembangunan manusia seutuhnya. Melihat semakin bertambahnya jumlah penduduk di lingkungan Kecamatan Kutabaro dan sekitarnya maka perlu direncanakan pengembangan kompleks Perumahan Kota Baru Regency Tahap II.

## 2. TINJAUAN TEORITIS

Pengertian yang tertuang dalam Undang - undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Satuan lingkungan perumahan meliputi :

1. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
3. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Dalam pengertian tradisional perumahan hanya merupakan tempat berlindung, tetapi dalam dunia modern perumahan dipergunakan untuk melayani berbagai kebutuhan. Sehingga pada zaman modern ini, perumahan bukan hanya semata- mata bangunan fisik yang memberi naungan, akan tetapi perumahan menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti: tidur, makan, rekreasi, memasak dan bekerja. Perumahan memberikan status relative tertentu selama seseorang dinilai berdasarkan kualitas dan lokasi rumahnya. Jadi, karena perumahan selalu merupakan komoditi pokok nilainya sekarang lebih ditekankan pada lokasi, status dan aktiva investasi dari pada fungsi fisiknya.

Melihat pentingnya peranan perumahan bagi kehidupan manusia, maka penciptaan rumah yang layak dalam lingkungan perumahan yang sehat adalah hal yang mutlak diperlukan dan perlu didukung oleh segenap pelaku didalamnya, dalam hal ini melibatkan pengembangan/pemerintah maupun masyarakat. Dengan demikian, untuk mewujudkan impian tersebut, maka peranan dari komponen-komponen penyusun suatu lingkungan perumahan yang meliputi tanah, rencana tapak, prasarana lingkungan, fisik rumah, prasarana jalan, pembiayaan dan fasilitas lingkungan sangat diperlukan. Peranan-peranan dari komponen tersebut tampak nyata secara fisik dari suatu lingkungan perumahan, di mana dapat dilihat pada fisik rumah beserta prasarana

Lingkungannya seperti: saluran air bersih, saluran air limbah, saluran air hujan, tempat pembuangan sampah, jaringan listrik, jaringan telepon, prasarana jalan dan fasilitas lingkungan yang terdapat di dalam lingkungan perumahan tersebut seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, pusat perbelanjaan dan niaga, peribadatan, olah raga, lapangan terbuka, maupun kebudayaan dan rekreasi.

Sejalan dengan hal-hal tersebut di atas, maka perencanaan perumahan meliputi pembangunan perumahan di atas suatu kawasan pemukiman yang ditata dengan perencanaan yang baik sesuai dengan tata ruang dan tata guna tanah, dilengkapi dengan prasarana dan fasilitas ruangan sehingga merupakan suatu lingkungan perumahan yang fungsional bagi kehidupan dan penghidupan masyarakat

## 2.1 Definisi Rumah

Rumah adalah salah satu produk terpenting yang dihasilkan manusia dalam usaha mereka untuk memajukan peradaban karena rumah merupakan masalah yang aktual, kompleks dan bersifat multidisipliner. (Jo Santoso, Budi P. Iskandar, Parwoto, 2002). Elemen terpenting dari pembentukan suatu perumahan adalah rumah itu sendiri. Dengan singkat dapat disebutkan beberapa ciri hakiki yang secara intrinsik menandai perumahan manusia. Ciri-ciri hakiki itu adalah sebagai berikut :

a. Rumah memberikan keamanan

Manusia adalah makhluk rohani dan jasmani. Sebagai keutuhan pribadi yang jasmani ia membutuhkan pengamanan bagi badannya. Tempat berteduh untuk menghindari teriknya panas matahari, dinginnya air hujan dan kepengapan udara polusi. Rumah harus menjaga kesehatan badan.

b. Rumah memberikan ketenangan hidup Dunia dalam jangka dewasa ini dipenuhi oleh keramaian dari hiruk pikuk yang memekakkan telinga. Kesibukan dan keramaian itu dapat menimbulkan ketegangan patologis. Bahkan jaman teknologi yang begitu maju justru

merupakan ancaman yang meresahkan, karena manusia di situ merasa dirampas dari ketenangan dan kepribadiannya. Rumah seharusnya menunjukkan manfaatnya untuk tempat memperoleh jasmani dan rohani. Rumah adalah tempat rekoleksi kekuatan.

c. Rumah memberikan kemesraan dan kehangatan hidup

Dalam jangka teknologi maju, di mana hubungan intersubjektif nyaris tergeser dan diganti dengan perhitungan yang kering dan non personal, kemesraan dan kehangatan hidup ini dirasa sangat dibutuhkan. Bagaimanapun juga manusia adalah makhluk yang menuju kepada kemandiriannya dan ingin menemukan dirinya. Di sini rumah mampu memberikan wahana yang ideal dan suasana yang mampu mendorong penemuan dirinya.

d. Rumah memberikan kebebasan

Kegiatan-kegiatan budaya itu sendiri merupakan proses pembebasan manusia. Karya manusia pada hakekatnya adalah langkah-langkah menuju kepada penemuan diri. Rumah memberikan kondisi kepada pencapaian kebebasan psikologis dan sosial.

Menurut Eko Budhiarjo (1987:55) berbagai konsep tentang rumah yaitu :

1. Rumah sebagai pengejawatan jati diri.
2. Rumah sebagai wadah keakraban.
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi.
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan.
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
7. Rumah sebagai struktur fisik artinya konsep rumah yang terakhir inilah, rumah sebagai bangunan yang selalu menjadi perhatian terbesar dari berbagai pihak.

Konsep lainnya yang menyentuh aspek- aspek sosial dan psikologis, tata nilai dan perilaku lintas lepas dari pengamatan. Rumah tetap merupakan ruang hidup pribadi bagi manusia yang mencerminkan sikap hidup pribadinya serta membentuk kepribadiannya. Sedangkan menurut *Fritz Wilkening* (1989:9) nilai rumah tergantung pada empat faktor antara lain: luas rumah, hubungan antar ruang, penataan ruang dan denah ruang.

Dari beberapa uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam hal kebutuhan sosial, rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas dengan teman, tetangga dan keluarga. Lebih dari itu rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri. Kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya. Rumah tidak lagi cukup sebagai tempat untuk hidup tetapi sudah harus menjadi sarana pengembangan pribadi bagi setiap penghuninya sebagai cerminan ekspresi, realisasi dan jati diri.

## 2.2 Persyaratan Perencanaan

Beberapa ketentuan umum yang harus dipenuhi dalam merencanakan lingkungan perumahan adalah:

1. Hal utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, sehingga dalam perencanaannya mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Umum Tata Ruang Kecamatan (RUTRK) Kota setempat. Lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat penting dan keberadaannya tidak boleh diabaikan. Kondisi lingkungan yang baik akan membawa dampak yang baik pula terhadap penghuni perumahan.
2. Perencanaan lingkungan perumahan meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan perumahan yang serasi, sehat, harmonis dan aman. Pengaturan ini dimaksudkan untuk membentuk lingkungan perumahan sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya.
3. Perencanaan suatu bangunan diharapkan dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang telah direncanakan sebelumnya. Dalam perencanaan suatu perumahan selalu dipikirkan kesesuaian antara ukuran bangunan, luas tanah, kebutuhan ruang, konstruksi bangunan maupun bahan bangunan yang digunakan dengan jangkauan pelayanannya. Hal ini perlu dipertimbangkan mengingat kemampuan rata-rata daya beli masyarakat pada umumnya sangat berbeda-beda.
4. Penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan merupakan bagian dari sistem pelayanan umum sehingga dalam perencanaannya harus dipadukan dengan perencanaan lingkungan perumahan dan kawasan-kawasan fungsional lainnya.
5. Untuk mengarahkan pengaturan pembangunan lingkungan perumahan yang sehat, aman, serasi, teratur dan terarah serta berkelanjutan/ berkesinambungan harus memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan ekologis setiap rencana pembangunan rumah atau perumahan, baik yang dilakukan oleh perorangan ataupun badan usaha perumahan.
6. Perencanaan lingkungan harus memenuhi kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang cacat, lansia, ibu hamil dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas (sesuai Kepmen No.468 Tahun 1998), yaitu :
  - a. Kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan.
  - b. Kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan.
  - c. Keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang.

Dalam merencanakan kebutuhan lahan untuk sarana lingkungan, didasarkan pada beberapa ketentuan khusus yaitu :

1. Besaran standar ini direncanakan untuk kawasan dengan kepadatan penduduk <200 jiwa/ha.
2. Untuk mengatasi mendapatkan kesulitan lahan, beberapa sarana dapat dibangun secara bergabung dalam satu lokasi atau bangunan dengan tidak mengurangi kualitas lingkungan secara menyeluruh.
3. Untuk kawasan yang berkepadatan >200 jiwa/ha diberikan reduksi sebesar 15- 30 % terhadap persyaratan kebutuhan lahan.
4. Perencanaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan sarana lingkungan harus direncanakan secara terpadu dengan mempertimbangkan keberadaan sarana dan prasarana yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas dan kuantitas secara menyeluruh.

Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan lingkungan perumahan yang meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan, menggunakan pendekatan besaran kepadatan penduduk.

Panjang deretan kapling ditetapkan maksimal 100 m. Dengan demikian pada setiap panjang jalan lingkungan pembagi mencapai 100 m, harus bertemu dengan jalan lingkungan utama atau jalan lingkungan pembagi atau jalan lingkungan pembantu.

Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun, meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu- lintas kendaraan, orang dan hewan.

1. Jalan penghubung atau jalan masuk

Yang dimaksud jalan penghubung atau jalan masuk adalah jalan yang menghubungkan antara jalan masuk atau lokasi proyek dengan jaringan jalan umum menuju pusat kota yang telah ada. Lebar jalan (ROW) penghubung minimal 7 m dengan lebar perkerasan minimal 3,50 m. Apabila jalan penghubung tersebut masih di bawah 7 m lebarnya, maka diusahakan untuk dapat diperlebar hingga 7 m. Yang dimaksud jalan masuk adalah jalan yang menghubungkan antara jalan penghubung atau jalan yang telah ada dengan lokasi proyek. Lebar jalan masuk minimal 7 m dengan lebar perkerasan minimal 3,50 m.

2. Jalan lingkungan utama

Yang dimaksud jalan lingkungan utama adalah jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk. Lebar minimal 7 m dan ukuran lebar perkerasan sama dengan pada jalan penghubung

3. Jalan lingkungan pembagi

Jalan lingkungan pembagi disesuaikan dengan besarnya rumah yang menghadap jalan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Untuk rumah tipe inti hingga tipe 36 : lebar jalan lingkungan pembaginya minimal 3,60 m dan sebaiknya dibuat > 5 m.
- b. Untuk tipe rumah di atas 36 hingga tipe 54 : lebar jalan lingkungan pembaginya minimal 6 m.
- c. Untuk rumah tipe di atas 54 hingga tipe 70 : lebar jalan lingkungan pembagainya minimal 7 m. Dalam hal panjang jalan pembagi dengan lebar di bawah 7 m, lebih dari 100 m, maka pada ujung dari jalan tersebut harus ditemukan dengan sesuatu jalan yang lebarnya minimal 7 m. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan pelayanan terhadap rumah-rumah yang ada terutama pada waktu terjadi kebakaran atau keadaan darurat lainnya.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam prasarana jalan di lingkungan perumahan :

1. Salah satu prasarana penting yang harus disediakan secara baik dan terpadu adalah prasarana jalan, khususnya jalan di kawasan perumahan yang juga merupakan bagian penting dari suatu kota dalam Sistem Jaringan Jalan Sekunder.
2. Jaringan jalan di kawasan perumahan menurut fungsinya adalah jalan lokal dan jalan lingkungan dalam system jaringan jalan sekunder.
3. Jaringan jalan pada kawasan perumahan dibagi ke dalam 5 bagian yaitu, jalan lokal sekunder I, jalan lokal sekunder II, Jalan lokal sekunder III, jalan lingkungan I dan jalan lingkungan II.
4. Wewenang penyelenggaraan jalan pada kawasan perumahan ini adalah Pemerintah Kabupaten Kota yang dilaksanakan oleh Bupati/ Walikota, karena system jaringan jalan tersebut merupakan bagian dalam system jaringan jalan sekunder. Dalam hal pemerintah kabupaten/kota belum mampu membiayai pembangunan jalan yang menjadi tanggungjawab secara keseluruhan, maka pemerintah kabupaten/kota dapat minta bantuan Kantor Menpera, berupa stimulan melalui program pengembangan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun serta kawasan khusus.
5. Didalam standar teknis penanganan jalan

kawasan perumahan dijelaskan bagaimana cara membangun jalan-jalan tersebut, prototipe konstruksi jalan, parameter perencanaan, perencanaan dimensi minimal ideal jalan kawasan, termasuk saluran drainase yang berfungsi untuk mengeringkan jalan.

6. Standar teknis bidang ini antara lain : sesuai SNI 03-2853-1995, SNI 03- 2446- 1991, SNI 03.6967-2003.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembukaan acara Sosialisasi dimulai pada pukul 09.00 Wib yang dibuka oleh Sdri Hamdani Lubis (Mahasiswi program studi S1 Arsitektur), dilanjutkan dengan pemaparan materi oleh pemateri pertama oleh Ibu Renny Mildany, S.T., M.T yaitu tentang “Sosialisasi tentang Perencanaan Site Plan Komplek Kota Baru Regncy Tahap II Kecamatan Kutabaro Kabupaten Aceh Besar”.

### 4. KESIMPULAN

Kegiatan Pengabdian Masyarakat merupakan wujud kontribusi Dosen Fakultas Teknik Universitas Ubudiyah dalam implementasi tridarma perguruan tinggi. Kegiatan ini juga diharapkan dapat meningkatkan derajat pengetahuan. Pengabdian yang telah dilakukan dalam kegiatan ini berupa sosialisasi dengan tema “Sosialisasi tentang Perencanaan Site Plan Komplek Kota Baru Regency Tahap II Kecamatan Kutabaro Kabupaten Aceh Besar”.

Pembukaan acara Sosialisasi dimulai pada pukul 09.00 Wib yang dibuka oleh Sdri Hamdani Lubis (Mahasiswi program studi S1 Arsitektur), dilanjutkan dengan pemaparan materi oleh pemateri pertama oleh Ibu Renny Mildany, S.T., M.T yaitu tentang “Perencanaan Site Plan”. Media yang digunakan adalah laptop dan infocus.

### 5. REFERENSI

- Bank Tabungan Negara. 1990. *Ketentuan Minikmal Proyek Perumahan Dan Rumah Sederhana*. Bank Tabungan Negara. Jakarta.
- Bayu Wibowo. 2010. *Perencanaan Site Plan Perumahan Taman Sentosa Tahap II Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali*. Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Eko Budiharjo. 1987. *Arsitektur Perkembangan Dan Konservasi*. Jakarta. Frirtz.
- Wilkening. 1989. *Tata Ruang*. Kanisius. Jogjakarta.
- Jo Santoso. Budi P Iskandar. Parwoto. 2002. *Sistem Perumahan Sosial Di Indonesia*. Center Of Urban Studie Universitas Indonesia. Jakarta.
- Sudarno. 2010. Prosiding Seminar Nasional. *Pengolahan Infrastruktur Dalam Menyikapi Bencana Alam*. Jurusan Teknik Sipil Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Suparno Sastra M. Endy Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Andi. Jogjakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992. *Tentang Perumahan dan Permukiman*. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.32/PERMEN/M/2006 tentang *Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun dan Berdiri Sendiri*.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.34/PERMEN/M/2006 tentang *Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan*.

