

**PERENCANAAN *SITE PLAN* KOMPLEK PERUMAHAN MERIAM
PATAH RESIDEN TAHAP II KECAMATAN BAITUSSALAM
KABUPATEN ACEH BESAR**

Azril Zaini¹, Vimy Seprhaimadi Chand², Muammar³

¹Universitas Ubudiyah Indonesia

²Universitas Ubudiyah Indonesia

³Universitas Ubudiyah Indonesia

Korespondensi penulis : azril_zaini@uui.ac.id

ABSTRAK

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. Bagi sebuah lingkungan perkotaan, kehadiran lingkungan perumahan sangatlah penting dan berarti karena bagian terbesar pembentuk struktur ruang perkotaan adalah lingkungan permukiman. Oleh karena itu perencanaan sebuah perumahan memegang peranan yang sangat penting dalam pengendalian laju pembangunan agar berdampak positif dan berkesinambungan. Perencanaan itu harus dilakukan, dimulai dari perencanaan rumah-rumah hingga perencanaan lingkungan permukiman dan ruang perkotaan, bahkan hingga perencanaan wilayah. 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 pengembang, pemerintah maupun masyarakat.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur serta menggunakan data yang dimiliki oleh instansi terkait dalam hal ini adalah Perumahan Meriam Patah Residen Kecamatan Baitussalam. Metode pengolahan data dilakukan secara manual dengan menggunakan pengukuran langsung di lapangan untuk mencari luas keseluruhan lahan yang akan dibangun kompleks Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II.

Setelah dilakukan perhitungan maka luas lahan yang dibangun pada Perumahan Perumahan Meriam Patah Residen terdiri dari luas fasilitas perumahan (terbangun) 65,35% dan luas fasilitas lingkungan (terbuka) 34,65 % dengan total 20.570 m² yang artinya memenuhi syarat perbandingan antara wilayah terbangun dengan wilayah terbuka yaitu sebesar 70% : 30%. Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II merencanakan bangunan hunian sebanyak 95 unit.

Kata kunci : Perencanaan, Perumahan, *Site Plan*, Rencana Tapak

LATAR BELAKANG

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, penambahan 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 Meriam Patah Residence yang terletak di Desa Kajhu, Kecamatan Baitussalam, Kabupaten Aceh besar. Perumahan Meriam Patah Residence ini adalah perumahan sebagai salahsatu 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 Baitussalam dan sekitarnya maka perlu diren

METODE PENELITIAN

Lokasi perencanaan ini dilakukan di Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar. Waktu survey dilaksanakan pada bulan Mei 2020. Objek perencanaan ini adalah area persawahan yang berada di sebelah barat Perumahan Meriam Patah Residen Kecamatan Baitussalam.

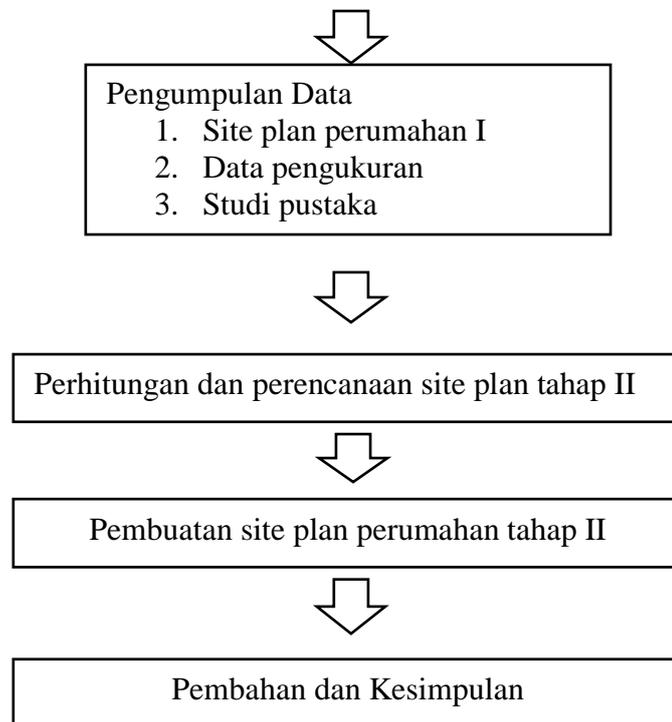
Perencanaan dilakukan secara bertahap, dengan langkah-langkah perencanaan sebagai berikut :

1. Permohonan ijin
2. Mencari data atau informasi
3. Survey lapangan
4. Mengolah data

Permohonan ini ditujukan kepada P.T Setia Abadi selaku developer dari Perumahan Meriam Patah Residen Kecamatan Baitussalam dan supaya diijinkan untuk mendapatkan data yang diperlukan di lokasi.

Setelah mendapatkan data yang diperlukan, langkah selanjutnya adalah mengolah data tersebut. Pada tahap mengolah atau menganalisis data dilakukan dengan menghitung data yang ada dengan rumus yang sesuai. Hasil dari suatu pengolahan

data digunakan kembali sebagai data untuk menganalisis yang lainnya dan berlanjut seterusnya sampai mendapatkan hasil akhir tentang pembuatan *site plan* tersebut. Adapun urutan dalam analisis data dapat dilihat pada diagram alir pada gambar di bawah ini :



Gambar 3.1 Diagram Alir Analisis Data

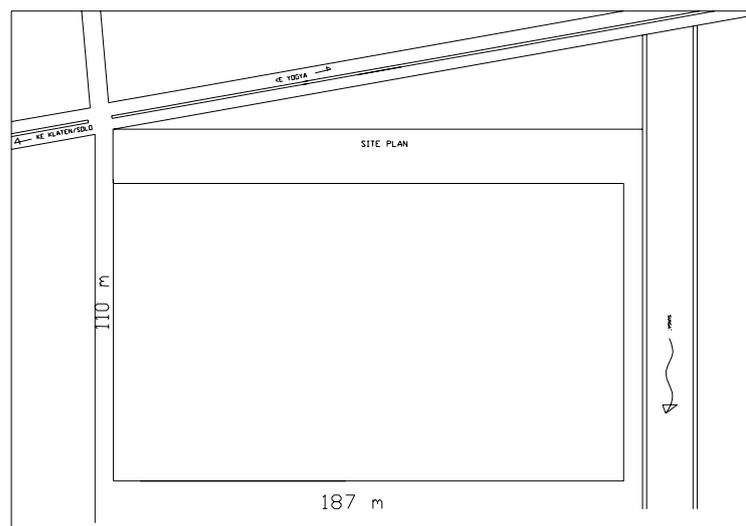
ANALISIS DAN PEMBAHASAN

a. Analisis Data

Kecamatan Baitussalam merupakan salah satu kecamatan yang terletak di Kabupaten Aceh Besar yang secara umum difungsikan untuk fungsi perumahan atau pemukiman, sarana pendidikan, perhubungan, perdagangan dan sebagainya. Karena lokasinya yang strategis, pemanfaatan lahan di lingkup Kecamatan Baitussalam ini lebih banyak dimanfaatkan sebagai lahan terbangun dan ruang terbuka hijau yang berupa perumahan atau pemukiman, bangunan perdagangan,

Di kawasan perumahan ini tersedia jalan penghubung dengan kawasan sekitarnya. Ini dimaksudkan supaya masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat saling berinteraksi sosial. Selain itu, perumahan ini juga dekat dengan pusat kegiatan, drainase alam yang baik yang langsung dialirkan ke sungai, mudahnya memperoleh air minum, tersedianya sambungan listrik dan telepon, dekat dengan fasilitas pendidikan tinggi dan tersedianya penanganan sampah yang baik.

Dari hasil pengukuran di lapangan, didapatkan luas lahan secara keseluruhan adalah sebesar 20570 m² dan ukuran lahan seperti pada gambar di bawah ini :



Gambar 4.1 Hasil Pengukuran Lahan di lapangan

Dalam kegiatan pembangunan perumahan diharuskan melalui proses perizinan sebelum pelaksanaan berlangsung. Proses perizinannya yang harus ditempuh oleh pengembang Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II meliputi beberapa hal yaitu: pertama kali perizinan yang diajukan adalah perizinan peruntukan kepada pemerintah daerah setempat, dalam hal ini adalah Pemerintah Kabupaten Aceh Besar. Setelah mengajukan izin peruntukan maka akan dilakukan sidang yang menghasilkan Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (IPPT). Karena proses pembangunan dikerjakan pada lahan konversi yaitu dari lahan persawahan menjadi lahan bangun, maka perlu dilakukan proses pengeringan sesuai dengan proses perizinan. Setelah itu pengembang membuat *site plan* tentang bangunan

yang akan dibangun di atas lahan tersebut sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Proses perizinan yang ditempuh meminta persetujuan dari Bupati melalui instansi terkait yaitu Bappeda, KPT, BPN, Satpol PP, Camat terkait.

Perumahan Meriam Patah Tahap II ini merencanakan bangunan hunian sebanyak 95 unit, dengan perincian yang sesuai *site plan* sebagai berikut :

1. Rumah tipe 90/165 : 10 unit
2. Rumah tipe 90/150 : 26 unit
3. Rumah tipe 70/130 : 25 unit
4. Rumah tipe 60/120 : 24 unit
5. Rumah tipe 54/110 : 10 unit

Pada Perumahan Meriam Patah Tahap II ini menggunakan sistem pola siap bangun, yang berarti jika ada pembeli baru akan dilaksanakan pembangunan unit rumah yang diinginkan, sehingga masih ada lahan yang kosong atau belum dibangun.

b. Tuntutan Kesesuaian Peruntukan Lahan

Pembangunan Perumahan Meriam Patah Residen di Desa Kajhu sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kawasan (RTRK) Kabupaten Aceh Besar yang merupakan rencana dari penyebaran penduduk di Kecamatan Baitussalam dan sekitarnya. Dari data yang diperoleh penetapan lokasi lahan perumahan tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.32/PERMEN/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

c. Perbandingan Antara Wilayah Terbangun

Pada Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II perbandingan antara wilayah terbangun dengan wilayah terbuka adalah 65,35% : 34,65% , sehingga telah sesuai dengan peraturan yang berlaku bahwa perbandingan antara wilayah terbangun dengan wilayah terbuka adalah 70% : 30%. Hal

ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan dan kelestarian lingkungan terkait dengan banyaknya pasokan air yang dapat terpenuhi pada kawasan tersebut.

d. Konsep Pola Hunian

Pada Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II ini tidak mengacu pada pola hunian 1:3:6 di mana rumah mewah 1 unit, rumah menengah 3 unit dan rumah sederhana 6 unit. Hal ini bertujuan karena pada Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II memang diperuntukkan untuk kalangan masyarakat menengah ke atas.

e. Prasarana, Sarana dan utilitas Lingkungan Perumahan

Jalan di lingkungan Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II ini menggunakan paving seperti halnya pada tahap I. Hal ini dimaksudkan karena paving lebih efisien dan dapat menyerap air. Dalam *site plan* digambarkan bahwa jalan lingkungan dalam kawasan perumahan menggunakan paving sehingga pelaksanaan pembangunan jalan dalam kawasan perumahan harus sesuai dengan *site plan* yang telah ada.

Pemenuhan kebutuhan air bersih di Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II terpenuhi dari sumur pantek dan PDAM atau Badan Pengelola air Minum Kawasan/Swasta. Hal ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 34/ PERMEN/ M/ 2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan.

Dengan adanya penanganan berupa pengadaan *septictank* pada setiap unit rumah hunian, diharapkan tidak menimbulkan pencemaran lingkungan di kawasan perumahan tersebut. Hal ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.32/PERMEN/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri.

Penanganan pembuangan air hujan pada kawasan perumahan ini dilakukan dengan pembuatan saluran drainase yang nantinya akan disalurkan ke sungai dan pembuatan sumur resapan tiap 10 m. Saluran drainase

menggunakan buis beton dengan diameter 60 cm dan kedalamannya 30 cm. Penanganan tersebut pada kawasan perumahan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.32/PERMEN/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Pada Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II ini terdapat *space* kontainer bak sampah. Tempat tersebut berfungsi sebagai Tempat Pembuangan Sementara (TPS) dari tiap-tiap hunian rumah yang kemudian akan diangkut ke Tempat Pembuangan akhir (TPA). Hal ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.32/PERMEN/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Pada kawasan Perumahan Meriam Patah Residen Tahap II ini menggunakan pasokan listrik setiap hunian sebesar 1300 VA dan jaringan telekomunikasi (telepon kabel) juga telah tersedia. Hal ini telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No.32/PERMEN/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Dengan adanya fasilitas sosial berupa tempat ibadah (masjid) dan sarana gedung pertemuan Gampong diharapkan agar kegiatan sosial dan kemasyarakatan dapat terwujud dan terlaksana dengan baik.

Luas ruang terbuka pada *site plan* seluas 2057,6 m², sedangkan luas ruang terbuka hijau jika dihitung mengacu pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat seluas 2057 m², sehingga luas ruang terbuka hijau telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 34/PERMEN/M/ 2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan.

Gambar Perumahan Meriam Patah Residen Tahap I





DAFTAR PUSTAKA

- 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. Fritzt
- 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*.