

PERENCANAAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN BUKIT PERMATA RESIDENCE DI SUMBAWA DENGAN KONSEP RUMAH MINIMALIS

Oleh:

Baiq Susdiana Fibrianti¹, Muammar Khadafi²

Program Studi Arsitektur, FSTT, Universitas Pendidikan Mandalika

Email: b.susdianaf@undikma.ac.id

Abstrak : Pengembangan perumahan di suatu kawasan permukiman berupa hunian kota tidak hanya meninjau atau memikirkan keadaan atau kondisi pada saat ini, namun juga masa depan. Dan Sumbawa merupakan salah satu pulau yang berada di provinsi Nusa Tenggara Barat. Banyaknya pertumbuhan penduduk di wilayah Sumbawa ini perlu dibangun perumahan yang bisa dihuni oleh masyarakat sekitar untuk kebutuhan tempat tinggal salah satu kebutuhan dasar manusia. Adanya konsep RUTRK, ataupun yang lainnya dalam suatu perencanaan harusnya menjadi fokus ataupun petunjuk dalam pembangunan perumahan dan permukiman bagi pihak pengembang atau developer. Penelitian di Kabupaten Sumbawa, sebagai salah satu wilayah yang ada di Nusa Tenggara Barat menjadi studi kasus yang relevan untuk menilai ketersediaan terhadap perumahan bagi masyarakat menengah berdasarkan standar yang ditetapkan dan mampu merancang sesuai dengan kebutuhan Masyarakat terutama bangunan sederhana dengan konsep hunian minimalis. Kajian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi eksisting wilayah terhadap ketersediaan perumahan untuk kalangan menengah sehingga pemerataan terhadap perumahan bisa dirasakan. Perumahan di wilayah Sumbawa yaitu dapat mengidentifikasi kekurangannya, serta memberikan rekomendasi untuk pengembangannya. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang terdiri dari : deskriptif yaitu metode analisis dengan cara melihat keadaan objek penelitian melalui uraian, metode ini digunakan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting dan penelitian deskriptif kualitatif mangkaji mengenai analisis dalam kondisi, dampak dan mengidentifikasi lingkungan perumahan di Sumbawa.

Kata kunci: perumahan, permukiman, pengembangan, kawasan

PENDAHULUAN

Sumbawa merupakan salah satu pulau yang berada di provinsi Nusa Tenggara Barat. Banyaknya pertumbuhan penduduk di wilayah Sumbawa ini perlu dibangun perumahan yang bisa dihuni oleh masyarakat sekitar untuk kebutuhan tempat tinggal salah satu kebutuhan dasar manusia. Perumahan merupakan bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan. Perbedaan antara perumahan dan permukiman adalah bahwa perumahan umumnya hanya mencakup sekumpulan rumah, sedangkan permukiman mengacu pada lingkungan yang lebih luas. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah. Perumahan juga berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang layak dihuni. karakteristik perumahan yaitu tempat tinggal individu yang saling berinteraksi dan mempengaruhi satu sama lain dan juga dapat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan dan peradaban penghuninya. Tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan manusia yang paling penting selain sandang dan pangan, dan rumah adalah bagian perumahan. Perumahan berbeda dengan permukiman, dimana permukiman mencakup wilayah yang lebih luas dan mencakup beragam yang berkaitan dengan tempat tinggal. Adapun Proyek pembangunan perumahan adalah kegiatan pembangunan rumah atau permukiman yang dilakukan secara terstruktur dan

serempak dengan penyediaan prasarana penunjang. Pembangunan perumahan merupakan kegiatan multi sektor yang berkaitan erat dengan kesejahteraan masyarakat.

Penelitian di Kabupaten Sumbawa, sebagai salah satu wilayah yang ada di Nusa Tenggara Barat menjadi studi kasus yang relevan untuk menilai ketersediaan terhadap perumahan bagi masyarakat menengah berdasarkan standar yang ditetapkan dan mampu merancang sesuai dengan kebutuhan Masyarakat terutama bangunan sederhana dengan konsep hunian minimalis. Kajian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi eksisting wilayah terhadap ketersediaan perumahan untuk kalangan menengah sehingga pemerataan terhadap perumahan bisa dirasakan. Perumahan di wilayah Sumbawa yaitu dapat mengidentifikasi kekurangannya, serta memberikan rekomendasi untuk pengembangannya.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang terdiri dari : deskriptif yaitu metode analisis dengan cara melihat keadaan objek penelitian melalui uraian, metode ini digunakan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting dan penelitian deskriptif kualitatif mangkaji mengenai analisis dalam kondisi, dampak dan mengidentifikasi lingkungan perumahan di

Sumbawa. Normatif yaitu metode analisis terhadap keadaan objek yang seharusnya mengikuti suatu aturan. Adapun aturan baku tersebut mengikuti standar yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai landasan hukum, dalam hal ini adalah peraturan – peraturan atau standar baku tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Kegiatan pengumpulan data (survey) yang dilakukan mencakup 2 jenis kegiatan yang didasarkan pada jenis datanya,yaitu;

Survey data primer: survey primer ini dilakukan untuk mendapatkan data-data atau informasi yang bersifat primer, yaitu data atau informasi yang didapat langsung dari lapangan. Teknik untuk mendapatkan data tersebut adalah dengan observasi lapangan, pengukuran, perhitungan serta wawancara. Kegiatan ini terutama bertujuan untuk memperoleh gambaran keadaan yang spesifik di wilayah studi.

Survey data Sekunder: survey sekunder ini dilakukan untuk memperoleh data dan informasi yang bersifat sekunder, yaitu data-data yang dihasilkan atau dikumpulkan oleh dinas-dinas maupun instansi sektoral yang terkait. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan wawancara maupun mereproduksi dari data yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada umumnya, Pembangunan Perumahan memiliki bentuk kerjasama antara pemilik lahan atau bangunan dengan pengembang . Dalam hal ini, pembangunan perumahan tersebut, selain untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, pemilik lahan atau bangunan tersebut memiliki maksud komersial dari pembangunan itu. Oleh karena hal itulah maka kerjasama dengan pengembang dapat terjalin.

Data Fisik dan Non Fisik Perencanaan

Perencanaan	: Perumahan Bukit Permata Residence
Lokasi	: Jl. Raberes, Seketeng, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa Besar, NTB.
Garis Primeter Keliling	: 566.08 m
Luas Area	: 17,181.48 m ²
Jumlah Rumah di Kawasan	: 20 Unit
Jumlah Pembangunan	: 2 Unit
Type Rumah	: 52/126



Gambar 1. Lokasi : Perumahan ini berlokasi di Seketeng, Kecamatan Sumbawa Besar, NTB

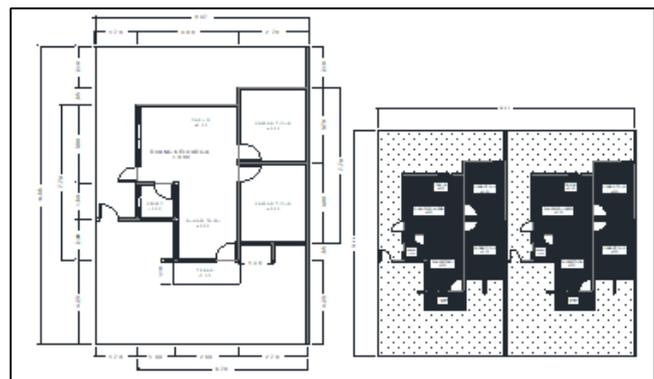
a. Perumahan Bukit Permata Residence di Seketeng, Sumbawa Besar

Seketeng merupakan salah satu kelurahan yang ada di kecamatan Sumbawa, kabupaten Sumbawa, provinsi Nusa Tenggara Barat, Indonesia. Kelurahan merupakan satu dari 7 desa dan kelurahan yang berada di kecamatan Sumbawa. Kelurahan ini memiliki kode pos 84311.

Kelurahan ini memiliki jumlah penduduknya sebagian besar bersuku daerah Sumbawa. Sebagian besar penduduknya bermatapencaharian petani. Hasil pertanian utama di kelurahan ini ialah kopi, kemiri, kakao, kelapa, dll. Untuk mendukung pelaksanaan pembangunan perumahan, diperlukan data perumahan yang akurat, dan berkesinambungan dalam perencanaan dan evaluasi. Sumber data yang digunakan pada publikasi ini adalah Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) yang dikumpulkan pada bulan Maret 2023 dengan jumlah sampel di Kabupaten Sumbawa sebanyak 710 rumah tangga. Susenas juga merupakan sumber data dalam penyediaan indikator lain dalam rangka perencanaan, monitoring, pengawasan dan evaluasi pembangunan. Dengan demikian, indikator perumahan dan kesehatan lingkungan dalam publikasi ini selaras dengan RPJMN dan TPB. Diperlukan banyak pembangunan Perumahan dikarenakan Hingga 2023 lalu, jumlah hunian yang tersedia di Kabupaten Sumbawa sebanyak 117.594 unit. Meski demikian, Sumbawa masih membutuhkan sekitar 48.849 unit rumah (backlog). Kabid Kawasan Permukiman Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman (PRKP) Kabupaten Sumbawa, Rizqi Helfiansyah yang diwawancarai, Rabu (4/12/2024) mengatakan, jumlah rumah tidak layak huni (RTLH) di Kabupaten Sumbawa sebanyak 34.052 unit. Sementara kesenjangan antara rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan (backlog) sebanyak 48.849 unit.

b. Perencanaan Pembangunan Perumahan

1. Denah : Denah bangunan merupakan rumah Type 52/126, maksud rumah type 52/126 adalah rumah dengan luas bangunan sekitar 52 meter persegi dengan luas tanah sekitar 126 meter persegi.



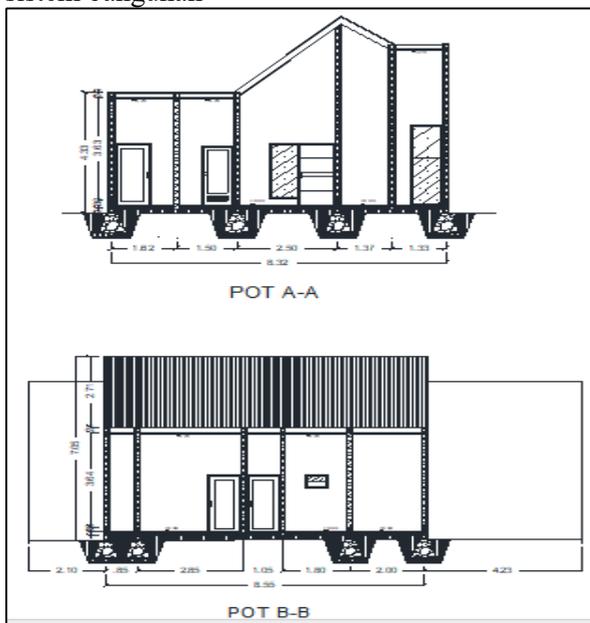
Gambar 2. Lanskap Denah Bangunan Utama

2. Tampak Bangunan : Tampak bangunan paling tidak memiliki 4 arah pandang dari obyek bangunan tersebut dan juga menggambarkan tampilan luar bangunan dari sudut pandang tertentu untuk menunjukkan dimensi, proporsi, gaya arsitektur, desain bangunan dan material.



Gambar 3. Tampak bangunan

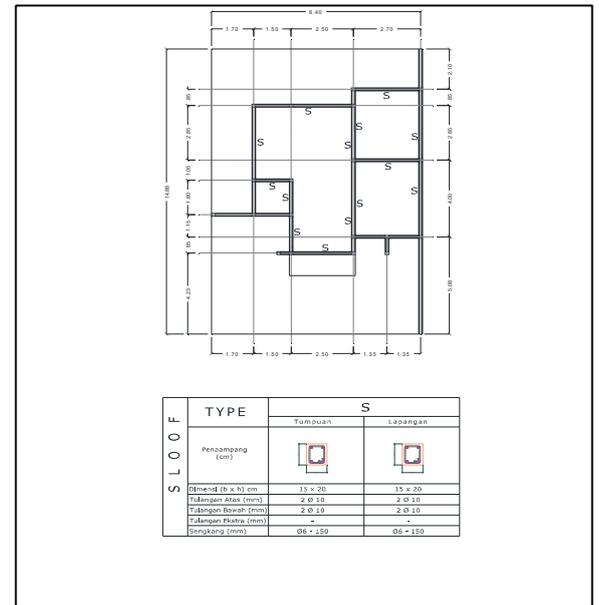
3. Potongan Bangunan : Potongan bangunan adalah gambar penampang bangunan yang diproyeksikan pada bidang vertikal. Gambar potongan bangunan sangat penting untuk menunjukkan berbagai hal, seperti: Prinsip struktur bangunan, Kedudukan elemen bangunan, Konstruksi dan bentuk, Ukuran dan bahan yang dipakai dalam bangunan, Kaitan dengan sistem bangunan



Gambar 4. Potongan Bangunan

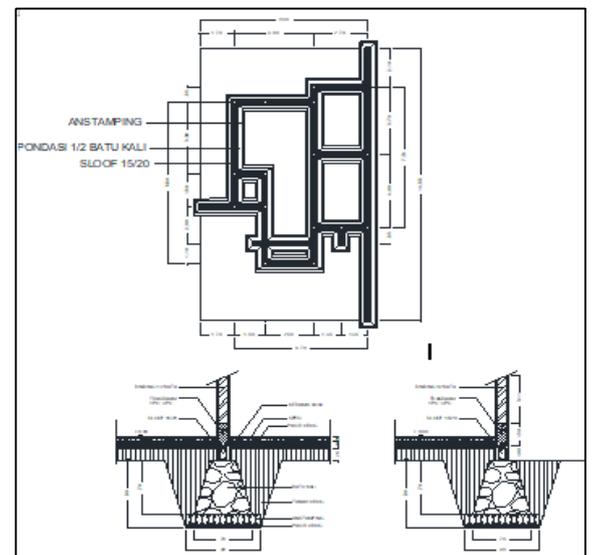
4. Membuat Rencana Sloof: Secara umum sloof merupakan sebuah bangunan yang berada di atas pondasi konstruksi. Meski berada di atas struktur pondasi. Namun tak jarang juga sloof terletak di dalam tanah. Karena kondisi inilah terkadang struktur sloof dibuat secara asal-asalan. Besi tulangan yang digunakan dalam pembuatan sloof

harus memiliki ukuran yang sesuai untuk menahan beban yang besar. Ukuran besi sloof rumah 2 lantai biasanya berkisar antara 10 mm hingga 12 mm. Besi tulangan ini akan memberikan kekuatan tambahan pada sloof dan mencegah keretakan atau kegagalan structural.



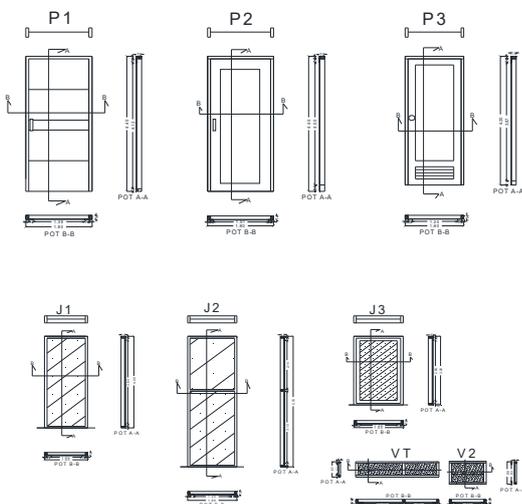
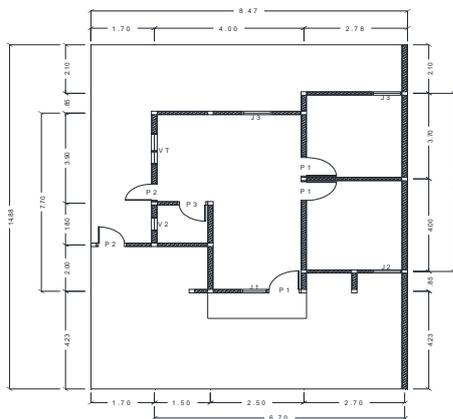
Gambar 5. Rencana Sloof

5. Membuat Rencana Pondasi: Gambar denah pondasi menawarkan pandangan bidang bangunan, yaitu pandangan atas dinding pondasi. Ini adalah aspek yang merupakan bagian dari gambar struktur dan menunjukkan: Luas dan lokasi. Balok, kolom/tiang, dan bukan. Pondasi yang digunakan untuk membangunnya yaitu pondasi batu kali yang merupakan jenis pondasi yang strukturnya terbuat dari pasangan batu kali yang disusun sedemikian rupa sehingga berdiri kokoh bahkan mampu untuk mendukung beban dinding rumah di atasnya. Pondasi ini digunakan pada bangunan sederhana yang kondisi tanah aslinya cukup baik.



Gambar 6. Rencana Pondasi

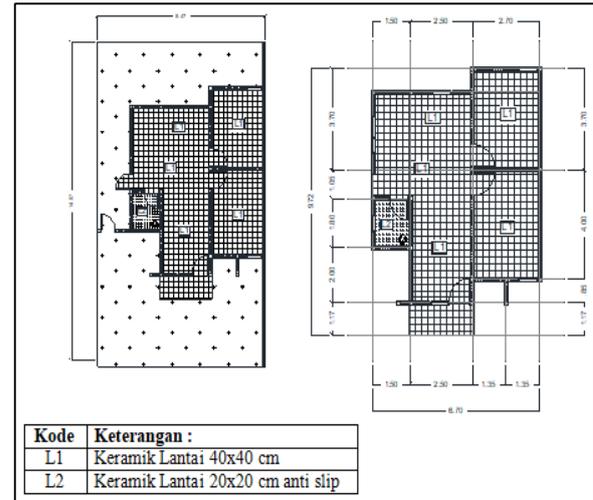
6. Membuat Detail Kusen : Membuat rencana kusen adalah membuat gambar kerja yang menjelaskan perletakan kusen pintu dan jendela. Gambar ini bertujuan untuk memudahkan tukang kayu atau tukang kusen dalam membuat kusen menjadi benda jadi. Terdapat objek yang menjelaskan penempatan kusen pintu dan jendela yaitu P1 = Pintu utama (berada di depan dan bagian kamar tidur), P2 = Pintu kedua (digunakan di pintu belakang), P3 = Pintu kamar mandi, J1 = Jendela Utama (berada di ruang tamu), J2 = Jendela yang berada di kamar tidur depan, J3 = Jendela yang berada di kamar tidur belakang dan dapur, VT = Ventilasi kaca yang berada di bagian ruang keluarga, V2 = Ventilasi (berada di kamar mandi).



Gambar 7. Detail Kusen

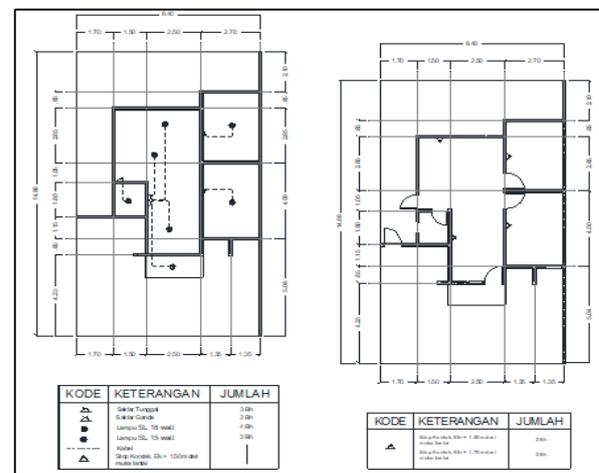
7. Membuat Detail Keramik :Rumah yang baru dibangun hanya dengan semen halus tentunya menjadi kurang sempurna dan kurang indah, yang kesannya gelap dan juga kotor pada ruangan. Keramik dirancang untuk bisa melapisi sebagai penutup lantai. Keramik merupakan pelapis lantai yang dapat memberikan sentuhan akhir pada bangunan, yang membuat bangunan akan terasa lebih nyaman untuk dilihat. Maka diperlukan desain lembar kerja untuk rencana pola lantai yaitu penempatan keramik. Keramik yang digunakan untuk ruang tamu, ruang

keluarga, dapur dan kamar berukuran 40x40 cm, sedangkan keramik yang digunakan untuk kamar mandi lebih kecil yang anti slip berukuran 20x20 cm.



Gambar 8. Rencana Keramik

8. Membuat Rencana Instalansi Listrik : Langkah yang dilakukan untuk membuat instalansi listrik adalah membuat rencana dan desain yang detail. Hal ini mencakup layout ruangan, posisi stop kontak, saklar, dan titik-titik lampu. Penting untuk memperhitungkan kebutuhan daya saat ini dan masa depan agar instalasi listrik dapat berfungsi dengan optimal dalam jangka waktu yang panjang



Gambar 9. Rencana Instalansi Listrik

KONDISI EKSISTING



Gambar 10. Jalan Masuk Perumahan



Gambar 11. Lokasi Pembangunan Bukit Permata Residence

PEMBANGUNAN PERUMAHAN



PENUTUP

a. Simpulan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat sehingga masyarakat akan berusaha memenuhinya sesuai dengan keinginan dan kemampuan yang dimilikinya. Pemenuhan kebutuhan perumahan dapat dilakukan oleh masyarakat sendiri dan pengembang perumahan. Salah satunya adalah merencanakan kebutuhan oleh pengembang. Ketersediaan perumahan di kawasan permukiman Sumbawa masih perlu di perluas pengembangannya karena minat terhadap perumahan cukup besar khususnya pengembangan perumahan sederhana dengan konsep rumah hunian minimalis dan pengembang harus memperhatikan syarat – syarat bagi peruntukan rumah yang sesuai dengan standar yang telah di tetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

b. Saran

Pengembang lebih memperhatikan aspek-aspek atau kriteria sebelum membangun atau mendirikan suatu perumahan pada kawasan permukiman agar terciptanya fasilitas yang memadai bagi pengguna atau pemakai perumahan, agar terciptanya suatu perumahan permukiman yang ideal dari segi arsitektur dan juga aspek kesehatan. Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat. Adapun kriteria yang harus diperhatikan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah : Kriteria keamanan, Kriteria kesehatan, Kriteria kenyamanan, Kriteria fleksibilitas, Kriteria keterjangkauan jarak, dan Kriteria lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Admin. (2017). Pengertian Perencanaan, Tujuan Perencanaan, Prinsip Perencanaan, Filosofi Perencanaan Program. Diakses dari <https://bappedalitbang.banjarmasinkota.go.id/2011/05/pengertian-perencanaan-tujuan.html>
- Admin. (2024). Hukum Perencanaan dan Pengawasan Pembangunan. Diakses dari <https://p2dpt.uma.ac.id/2024/07/05/hukum-perencanaan-dan-pengawasan-pembangunan/>
- Dyah, M. (2024). Inilah 6 Tahapan Perencanaan Arsitektur yang Tidak Boleh Dilewatkan. Diakses dari <https://eticon.co.id/tahapan-perencanaan-arsitektur/>
- Elfianis, R. (2023). Pengertian Konsultan Perencanaan: Sejarah, Perkembangan, Jenis, Dll. Diakse dari <https://ritaelfianis.id/pengertian-konsultan-perencanaan/>
- Fauzan, A., & Maulana, R. (2021). Kebijakan Tata Ruang dan Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Tata Ruang*, 8(3)
- Fauzi, A., & Kartika, D. (2022). Sustainable Land Management for Urban Housing. *Jurnal Tata Ruang dan Pertanahan*, 14(1)
- Firman, A. (2020). Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi terhadap Perkembangan Sektor Perumahan di Kota Surakarta. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 10(2)
- Istilah, P. dan. (2023). Pengertian Perusahaan, Jenis-jenis, dan Contohnya. Diakses dari <https://kumparan.com/pengertian-dan-istilah/pengertian-perusahaan-jenis-jenis-dan-contohnya-20jTnEn6pf6>

- IDN Times, & Times, S. I. I. (2023). 17 Pengertian Perusahaan Menurut Para Ahli. Diakses dari <https://www.idntimes.com/business/economy/seo-intern-idn-times/17-pengertian-perusahaan-menurut-para-ahli?page=all>
- Sirdi, R.T,(2017)(Perencanaan dan pengawasan pada pembangunan rumah tinggal tropis di titikuning, Laporan Kerja Praktek)Program studi arsitektur fakultas Teknik universitas medan area. Diakses dari https://www.academia.edu/37995839/Pengawasan_pembangunan_pdf
- Susanto, B., & Widodo, D. (2020). Ketersediaan Lahan dan Pertumbuhan Perumahan. Jurnal Pengelolaan Lahan, 3(4)
- Prasetyo, A. (2021). Pertumbuhan Perumahan di Kawasan Perkotaan. Jurnal Perencanaan Kota, 10(1)
- Perusahaan. (2024). Diakses dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Perusahaan>
- 050, H. (2019). Pengawasan pembangunan.pdf. Diakses dari https://www.academia.edu/37995839/Pengawasan_pembangunan_pdf