

ASESMEN PENATAAN KAWASAN PERUMAHAN MBR

Ramadisumafra¹, Zulfikri², Riduan³

Email Korespondensi: Ramadisumafra77@gmail.com

Abstrak: Penataan kawasan perumahan MBR secara ideal telah diatur dalam berbagai regulasi seperti Kepmenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, SNI 03-1733-2004, SNI 03-6967-2003, sebagai upaya peningkatan taraf hidup rakyat Indonesia guna memenuhi norma layak huni, murah, terjangkau dan tetap memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan serta kenyamanan, sehingga warga tak lagi hanya membeli unit rumah, tetapi mereka membeli lingkungan permukiman yang layak. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur ketercapaian standar regulasi pada dokumen site plan perumahan MBR dengan regulasi yang ada. Objek penelitian tiga perumahan MBR dengan unit dibawah 150 rumah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel penataan kaveling telah sesuai regulasi kecuali pada panjang maksimum deret kaveling, variabel penggunaan lahan 100% telah sesuai regulasi, variabel prasarana jalan dan saluran telah sesuai regulasi kecuali opsi ketersediaan pedestrian dan lebar DAMAJA, sedangkan untuk variabel sarana peribadatan, perdagangan, kebudayaan/rekreasi dan RTH Taman RT (terkecuali pada Perumahan Sako) belum terakomodir pada tiga site plan perumahan MBR ini.

Kata kunci: Perumahan MBR, Kepmenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, SNI 03-1733-2004, SNI 03-6967-2003

Abstract: *The ideal arrangement of MBR housing areas has been regulated in various regulations such as Kepmenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, SNI 03-1733-2004, SNI 03-6967-2003, as an effort to improve the standard of living of the Indonesian people in order to meet livable, cheap, affordable norms and still meet health, security and comfort requirements, so that citizens no longer just buying a housing unit, but they are buying a decent residential environment. This research aims to measure the achievement of regulatory standards in MBR housing site plan documents with existing regulations. The research objects are three MBR housing units with units under 150 houses. The results of the research show that the plot arrangement variables are in accordance with regulations except for the maximum length of a row of plots, the land use variables are 100% in accordance with regulations, the road and drainage infrastructure variables are in accordance with regulations except for the options for pedestrian availability and the width of DAMAJA, while for the variables of facilities for worship, trade, culture/recreation and RTH Taman RT (with the exception of Sako Housing) have not been accommodated in the three MBR housing site plans.*

Keywords: MBR Housing, Kepmenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, SNI 03-1733-2004, SNI 03-6967-2003

^{1,2,3} *Dosen Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Palembang.*

PENDAHULUAN

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung di perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian, dan tempat mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Kawasan permukiman dan perumahan adalah satu kesatuan system yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan

kumuh dan permukiman kumuh (UU No. 1 Tahun 2011).

Perumahan diterminologikan dalam UU No. 1 Tahun 2011 dan PP No. 64 tahun 2016 sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Lebih lanjut perumahan MBR tersebut dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 hektare dan paling kurang 0,5 hektare, serta berada dalam satu lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak (PP No. 64

tahun 2016).

Masih menurut PP No. 64 tahun 2016, rumah bagi MBR masuk dalam kategori rumah umum, dan didefinisikan sebagai rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan bagi MBR, memiliki luasan 36 m², dapat berbentuk rumah tunggal, rumah kopel atau rumah deret dengan tipologi rumah tapak atau rumah panggung.

Menurut Dirjen Penyediaan Perumahan Kemen PUPR, (2019a), sejarah perkembangan perumahan rakyat di Indonesia, sejak tahun 2002, dampak reformasi HAM berimbas kepada transformasi model Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) menjadi Rumah Sehat dan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) yang ditujukan sebagai upaya peningkatan taraf hidup rakyat Indonesia khususnya bagi kelompok MBR, guna memenuhi norma layak, murah, terjangkau dan tetap memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan seperti yang tertuang dalam Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/M/2002. Sehingga saat ini lebih populer disebut sebagai rumah MBR atau rumah subsidi.

Perumahan untuk MBR adalah program nasional Pembangunan Sejuta Rumah (PSR) sebagai wujud dari butir kedua yang tertuang dalam amanah Nawacita (PP No. 62 Tahun 2016). Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan pasal 13, 14 dan 15 UU No. 1 Tahun 2011 berkewajiban memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Setidaknya, hingga 30 Juli 2021 sudah tercatat 515.107 unit rumah dari PSR telah dibangun di seluruh Indonesia, (termasuk di kota Palembang), yang 451.506 unitnya diperuntukkan bagi MBR (Petriella, 2021).

Semangat penyediaan perumahan MBR yang memenuhi norma layak huni, murah, terjangkau dan tetap memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan, tidak hanya berlaku pada unit rumah saja, tetapi mencakup suasana dan penataan kawasan lingkungan perumahan MBR agar tetap terjaga dari potensi menjadi permukiman kumuh.

Faktor lokasi perumahan, harga jual unit, desain dan spesifikasi unit rumah MBR, terkhusus penataan kawasan perumahan menjadi penentu laku tidaknya sebuah

perumahan, atau menjadi perumahan yang dihuni atau bahkan yang akhirnya ditinggalkan karena kondisi yang diterima konsumen tidak sesuai dengan harapan.

Penataan kawasan didasarkan pada tata bangunan, akses/ sirkulasi, ruang terbuka hijau, prasarana dan utilitas lingkungan (Aguswin, 2021). Basri dkk (2010) pola penataan ruang, prasarana, sarana, menyatakan kekumuhan terjadi bila kawasan tersebut tidak atau kurang terlayani dengan infrastruktur pendukung kawasan, serta hunian secara kasat mata tidak layak huni.

Dalam hal penataan kawasan permukiman, tentu tidak bisa mengabaikan regulasi terkait seperti, SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, Permendagri No. 1 Tahun 2007 tentang penataan ruang terbuka hijau kawasan perkotaan, yang mengatur tentang Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan (RTHKP) yang kemudian secara detail dijelaskan melalui Permen PU No. 05/PRT/M/2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan.

Prasarana yang dimaksud meliputi jalan lingkungan, saluran drainase, sanitasi, penyediaan air bersih, sedangkan sarana meliputi, peribadatan, pendidikan dan sosial budaya, jaringan umum yang dimaksud adalah jaringan dan instalasi listrik.

Mengingat pentingnya menjaga kualitas lingkungan perumahan, maka dalam proses Persetujuan Bangun Gedung (PBG) di kota Palembang, untuk lahan lebih dari 0,5 hektare developer harus sudah memiliki site plan perumahan MBR yang telah disetujui oleh Dinas PUPR Kota Palembang dan terdaftar resmi. Banyak pertimbangan dalam perencanaan dan syarat yang harus dipenuhi, agar site plan perumahan bisa disahkan secara kedinasan, termasuk kewajiban melengkapi dokumen SPPL. Atau UKL-UPL bahkan sampai kepada dokumen AMDAL, sesuai Permen LHK RI No. 4 Tahun 2021.

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan asesmen pada tiga gambar site plan perumahan MBR di kota Palembang dengan regulasi penataan kawasan permukiman dan perumahan, khususnya Kepmenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, SNI 03-1733-2004 dan SNI

03-6967-2003, untuk melihat bagaimana ketercapaian regulasi tersebut dalam rencana penataan kawasan perumahan MBR.

TINJAUAN PUSTAKA

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (SNI 03-1733-2004). Dasar perancangan site plan perumahan MBR, antara lain:

- 1) Penataan Kaveling (Permenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002) :
 - a) Luas lahan efektif minimal antara 72 – 90 m²
 - b) Lebar muka kaveling minimal 6 atau 7,5 meter
 - c) Untuk mengantisipasi kebakaran, panjang deretan kaveling maksimum 75 meter, (berderet 10 kaveling lebar 7,5 m, atau 12 kaveling lebar 6 m),
 - d) Bagian kaveling yang tertutup bangunan rumah maksimum 60% dari luas kaveling, atau sesuai Perda setempat,
 - e) Koefisien lantai bangunan 1,2
- 2) Kemiringan lahan tidak melebihi 15%, ketinggian lahan tidak berada di bawah permukaan air setempat, dan kawasan bermorfologi datar-laindai dengan kemiringan 0-8% tidak memerlukan rekayasa teknik (SNI 03-1733-2004),
- 3) Asumsi dasar lingkungan perumahan; jumlah penguin rumah rata-rata 5 jiwa, kecepatan rata-rata pejalan kaki 4.000 m / jam, dan jarak ideal jangkauan pejalan kaki 400 meter (SNI 03-1733-2004),
- 4) Data dasar lingkungan perumahan (SNI 03-1733-2004), yaitu;
 - a) 1 RT, terdiri dari 150-250 jiwa penduduk
 - b) 1 RW, terdiri dari 2.500 jiwa penduduk atau 8 – 10 RT,
 - c) 1 Kelurahan, terdiri dari 30.000 jiwa penduduk atau 10 – 12 RW
 - d) 1 Kecamatan, terdiri dari 120.000 jiwa penduduk, atau 4 – 6 kelurahan
- 5) Sarana peribadatan (SNI 03-1733-2004), yaitu;
 - a) Musholla/ langgar luas minimum 45 m² untuk 250 jiwa,
 - b) Masjid Warga luas 300 m² untuk 2.500 jiwa,
 - c) Luas sarana ibadah agama 1,2 m²/jemaah
- 6) Sarana perdagangan dan niaga, toko / warung luas lantai ±50 m², luas lahan 100 m², untuk skala pelayanan RT atau 250 jiwa (SNI 03-1733-2004),
- 7) Sarana kebudayaan dan rekreasi (SNI 03-1733-2004) berupa balai warga/ balai pertemuan dengan luas lantai 150m², luas lahan 300 m², untuk skala pelayanan unit RW, atau 2.500 jiwa
- 8) Sarana Ruang terbuka hijau (RTH) (SNI 03-1733-2004), yaitu;
 - a) 1 Taman RT untuk 250 jiwa dengan luas minimum 250 m², atau 1 m²/ jiwa, dengan radius pencapaian 100 meter
 - b) 1 Taman RW untuk 2.500 jiwa dengan luas minimum 1.250 m² atau 0,5m²/jiwa, dengan radius pencapaian 1.000 meter
- 9) Prasarana jaringan jalan perumahan (SNI 03-6967-2003 dan SNI 03-1733-2004), yaitu;
 - a) Jalan lokal sekunder I (hirarki KASIBA/ LISIBA), yaitu), jalur selebar ± 3,0 – 7,0 m poros perumahan yang menghubungkan jalan kolektor dan atau pusat aktivitas di perumahan, dengan kapasitas jalan melayani 800-2000 kendaraan per hari, serta jarak antar simpang ≥ 200 meter,
 - b) Jalan lokal sekunder II (hirarki KASIBA/ LISIBA), yaitu), jalur selebar ± 3,0 – 6,0 m, yang menghubungkan akses menuju jalan lokal sekunder III dan menghubungkan aktivitas atau menuju jalan yang lebih tinggi hirarkinya, dapat berbentuk loop atau jalan lurus yang menghubungkan dua titik, dengan kapasitas 200 – 1000 kendaraan per hari, serta jarak antar simpang 100 – 200 meter,
 - c) Jalan lokal sekunder III (hirarki LISIBA/ Blok), jalur selebar ± 3,0 – 6,0 m, yang menghubungkan lalu lintas dan menuju persil jalan lainnya dalam perumahan, tidak memberikan pelayanan sebagai jalan pintas, dengan kapasitas kurang dari 350 kendaraan per hari, serta jarak antar simpang 50 – 100 meter
 - d) Jalur lingkungan I, adalah jalur selebar

- ± 1,5 – 2,0 m penghubung pusat permukiman dengan pusat lingkungan I atau pusat lingkungan I dengan yang lainnya, atau menuju lokal skunder III,
- e) Jalur Lingkungan II adalah jalur dengan lebar ± 1,2 m penghubung pusat lingkungan I ke II, menuju pusat lingkungan II yang lain dan akses yang lebih tinggi hirarkinya.

10) Lebar minimum dan dimensi jalan, ditunjukkan pada tabel 1 dan 2 berikut:

Tabel 1 Lebar Minimum Bagian Jalan

| Hierarki Jalan Perumahan | Lebar Perumahan | | Lebar Sela | | Lebar Jalur Pejalan kaki | | Lebar Jalur Sepeda | | Lebar Saluran Sepeda | | Lebar Denda | | Lebar Denda | | Lebar Sampitan Bangunan | | Tinggi Lala Lintas rata-rata (jumlah) | Keterangan |
|----------------------------|-----------------|-----|------------|-----|--------------------------|-----|--------------------|-----|----------------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------------------|-----|---------------------------------------|------------|
| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | | | |
| Lokal Sekunder I (S.I) | 3,0 | 2,0 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | < 200 | > 200 |
| Lokal Sekunder II (S.II) | 4,0 | 1,5 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 200 - 400 | > 400 |
| Lokal Sekunder III (S.III) | 6,0 | 1,5 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 400 - 1000 | > 1000 |
| Lingkungan I | 7,0 | 1,5 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1000 - 2000 | > 2000 |
| Lingkungan II | 3,0 | 2,0 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | < 200 | > 200 |
| Lingkungan III | 4,0 | 1,5 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 200 - 400 | > 400 |
| Lingkungan IV | 4,5 | 1,5 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 400 - 1000 | > 1000 |
| Lingkungan V | 6,0 | 1,5 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1000 - 2000 | > 2000 |
| Lingkungan VI | 3,0 | 1,0 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | < 200 | > 200 |

CATATAN: Jika total luas lahan yang diperuntukkan bagi pembangunan prasarana jalan kurang dari 20% dari luas lahan total seluruh area permukiman maka dimensi harus disesuaikan agar syarat minimum 20 % luas lahan untuk prasarana jalan terpenuhi, dengan memperhatikan fungsi jalan dan volume lalu lintas yang akan ditampung oleh jalan.

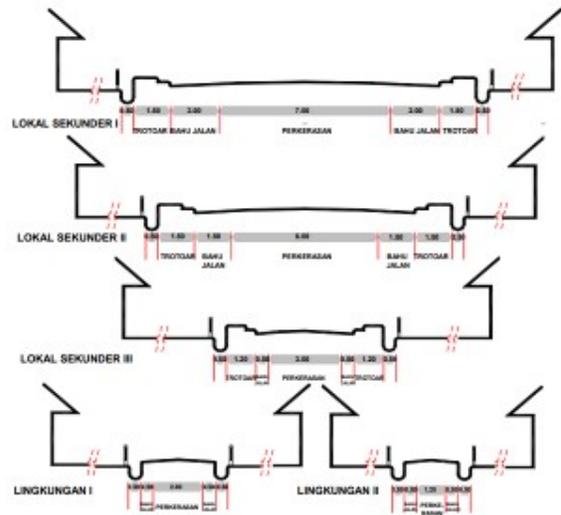
Sumber : SNI 03-6967-2003

Tabel 2 Dimensi jalan berdasarkan hirarki

| Hierarki Jalan Perumahan | Dimensi dari Elemen-elemen Jalan | | | Dimensi pada Daerah Jalan | | | | Kor. (m) | |
|--------------------------|--|-------------------------|---|---------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------------------|
| | Perumahan (m) | Bahu Jalan (m) | Pedestrian (m) | Trotoar (m) | Denda (m) | Denda (m) | Denda (m) | | |
| Lokal Sekunder I | 3,0-7,0 (mobil-motor) | 1,5-2,0 (sarung parkir) | 1,5 (pajalan kaki, vegetasi, penyandang cacat roda) | 0,5 | 10,0-12,0 | 13,0 | 4,0 | 10,5 | --- |
| Lokal Sekunder II | 3,0-6,0 (mobil-motor) | 1,5-1,5 (sarung parkir) | 1,5 (pajalan kaki, vegetasi, penyandang cacat roda) | 0,5 | 10,0-12,0 | 12,0 | 4,0 | 10,0 | --- |
| Lokal Sekunder III | 3,0 (mobil-motor) | 0,5 (sarung parkir) | 1,2 (pajalan kaki, vegetasi, penyandang cacat roda) | 0,5 | 8,0 | 8,0 | 3,0 | 7,0 | Khusus pejalan kaki |
| Lingkungan I | 1,5-2,0 (pajalan kaki, penyandang cacat) | 0,5 | --- | 0,5 | 3,5-4,0 | 4,0 | 2,5 | 4,0 | Khusus pejalan kaki |
| Lingkungan II | 1,2 (pajalan kaki, penyandang cacat) | 0,5 | --- | 0,5 | 3,2 | 4,0 | 2,0 | 4,0 | Khusus pejalan kaki |

Sumber : SNI 03-1733-2004

- 11) Potongan jalan menurut klasifikasi, ditunjukkan pada gambar 1



Gambar 1 Potongan jalan menurut klasifikasi (SNI 03-1733-2004)

- 12) Prasarana Persampahan, disajikan pada tabel 3 berikut;

Tabel 3 Prasarana Persampahan

| Lingkup Prasarana | Prasarana | | | Dimensi | Keterangan |
|--------------------------|--------------------------|---------------|-------------------|--|------------|
| | Sarana pelengkap | Status | | | |
| Rumah (2 jiwa) | Tong sampah | Prisadi | - | - | - |
| RW (2500 jiwa) | Gerobak sampah | - | 2 m ² | Gerobak mengangkut 3x seminggu | |
| | Bak sampah kecil | TPS | 6 m ² | | |
| Kecamatan (30.000 jiwa) | Gerobak sampah | TPS | 2 m ² | Gerobak mengangkut 3x seminggu minimal 30% | |
| | Bak sampah besar | - | 12 m ² | | |
| Kecamatan (100.000 jiwa) | Mobil sampah | TPS/TPA lokal | 25 m ² | Mobil mengangkut 3x seminggu | |
| | Bak sampah besar | - | - | | |
| Kota (> 400.000 jiwa) | Bak sampah akhir | TPA | - | - | |
| | Tempor atau ulang sampah | - | - | | |

Sumber : SNI 03-1733-2004

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat komparatif antara gambar site plan tiga perumahan MBR dengan regulasi khususnya Kepmenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6967-2003. Asesmen dilakukan pada data skunder berupa gambar site plan perencanaan yang sudah disahkan oleh dinas PUPR kota Palembang yang diusulkan sebagai dokumen PBG. Nama perumahan akan samarkan sebagai perumahan 1 (P1SB), Perumahan 2 (P2AL) dan Perumahan 3 (P3S), dengan jumlah kaveling atau unit kurang dari 150 unit. Perumahan 1 berada di kecamatan Sematang Borang kota Palembang, Perumahan 2 berada di kecamatan Alang-alang Lebar, dan Perumahan 3 berada di kecamatan Sako.

Analisis dilakukan dengan mencocokkan antara regulasi dan data pada gambar site plan, untuk kemudian disajikan dalam bentuk tabulasi.

Variabel penelitian adalah; 1) Penataan kaveling, dan 2) Persentase penggunaan lahan.

Data objek penelitian, Perumahan 1, berlokasi di kecamatan Sematang Borang, luas lahan 17.772 m², jumlah kaveling 128 unit, dengan rancangan site plan seperti pada gambar 2:



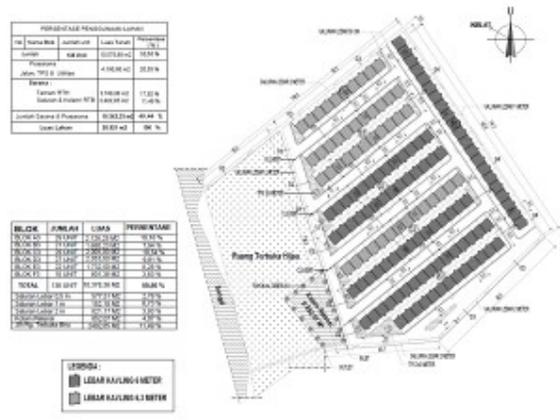
Gambar 2 Site Plan Perumahan 1

Perumahan 2, berlokasi di kecamatan Alang-alang Lebar, luas lahan 23.202 m², jumlah kaveling 141 unit, dengan rancangan site plan ditunjukkan pada gambar 3:



Gambar 3 Site Plan Perumahan 2

Perumahan 3 berlokasi di kecamatan Sako, dengan luas lahan 20.921 m², dan jumlah kaveling 138 unit, dengan rancangan site plan seperti pada gambar 4:



Gambar 4 Site Plan Perumahan 3

HASIL DAN PEMBAHASAN

Setelah mencermati regulasi pokok terkait penataan kawasan perumahan MBR yaitu; Kepmenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6967-2003, sebagai alat ukur asesmen, dan dengan memperhatikan variabel penelitian beserta indikatornya, maka dilakukan teliti gambar site plan perumahan MBR yang telah disahkan oleh kedinasan.

Untuk variabel 1) Penataan Kaveling, setidaknya terdapat lima indikator yaitu: 1) luas kaveling, 2) lebar muka kaveling, 3) panjang deret maksimum, 4) jumlah deret maksimum, dan 5) Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Data hasil penelitian kemudian dirangkum dan disajikan secara ringkas pada tabel 4, berikut:

Tabel 4 Komparatif Penataan Kaveling

| Objek Komparatif | Luas Kaveling (m ²) | Lebar muka kaveling (m) | Panjang deret maksimal (meter) | Jumlah rumah deret maksimal (unit) | KDB (%) |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------|
| Permenkimpraswil No. 403/KPTS/M/2002 | 72 - 90 | 6,0 - 7,5 | 75 | 10 - 12 | 60 |
| Perumahan 1 (Sematang Borang) | 72 - 87,75 | 6,5 - 7,0 | 91 | 14 | 50 - 41 |
| Perumahan 2 (Alang-alang Lebar) | 78 - 84 | 6,0 - 7,0 | 92 | 14 | 50 - 43 |
| Perumahan 3 (Sako) | 75 - 80 | 6,0 - 6,3 | 136 | 21 | 48 - 45 |

Telaah pada indikator luas kaveling, untuk Perumahan 1 Sematang Borang (PISB), didapatkan data setidaknya terdapat tiga varian ukuran kaveling yaitu, 6,5x13,5 m, 7x12 m dan 6,5x12 m, yang bila dihitung berada pada

kisaran 72 – 87,75 m² yang artinya masuk dalam rentang aturan Permenkimpraswil no.304/KPTS/M/2002 yaitu berkisar antara 72 – 90 m². Sedangkan untuk Perumahan 2 Alang-alang Lebar (P2AL), ditemukan dua varian ukuran kaveling yaitu, 6,5x12 m dan 7x12 m dengan luas kaveling 78m² dan 84 m², hasilnya masuk dalam rentang regulasi. Selanjutnya pada Perumahan 3 Sako (P3S), terdapat dua varian ukuran kavleing, yaitu; 6x12,5 m, 6,3x12,7 m dengan luas 75m² dan 80m², hasilnya masuk dalam rentang regulasi.

Terkait ukuran kaveling, dalam regulasi hanya ditetapkan lebar muka kaveling yaitu dalam rentang 6 – 7,5 meter, bila dikorelasikan dengan luas standar kaveling dalam rentang 72 – 90 m², maka dapat diperkirakan ukuran standar regulasi adalah 6x12m = 72m² atau maksimal 7,5x12 m². Adapun terdapat fakta pada site plan pada Perumahan 1 panjang kaveling 13,5 meter, atau lebar muka kaveling pada Perumahan 3 Sako sebesar 6,3 m, dapat dipahami bahwa ukuran kelebihan 30 cm tersebut biasanya akibat sisa pembagian blok lahan perumahan setelah terpotong jalan, saluran, RTH, dan atau pagar komplek, sehingga developer lebih memilih memperluas ukuran kaveling. Lebih lanjut sebagaimana data tersaji pada tabel 4, dapat dinyatakan bahwa semua lebar muka kaveling pada tiga perumahan telah sesuai dengan standar regulasi.

Indikator selanjutnya adalah panjang deret maksimum kaveling diatur dalam regulasi tidak boleh lebih dari 75 meter, untuk pencegahan kebakaran (Permenkimpraswil no. 304/PRT/M/2002), atau maksimal 10 deret kaveling untuk lebar muka kaveling 7,5m atau 12 deret kaveling untuk lebar muka kaveling 7,5m.

Fakta yang diperoleh pada gambar Site plan ketiga perumahan, ditemukan fakta bahwa pada P1SB terdapat dua blok, yaitu; blok D terdapat 14 deret kaveling lebar 6,5m, dengan total panjang 91 meter, serta pada blok H terdapat 14 deret kaveling lebar 6,5m, dengan total panjang 91 meter (gambar 5).



Gambar 5 Deret kaveling P1SB yang tidak sesuai standar regulasi

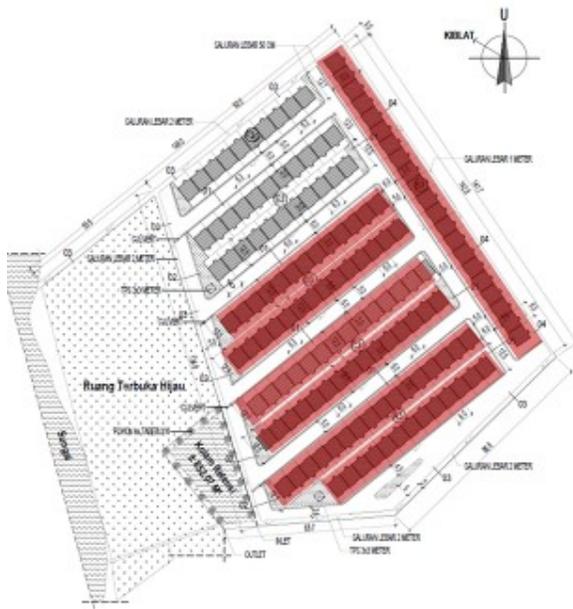
Fakta serupa juga diperoleh pada gambar Site plan P2AL ditemukan fakta ada tiga blok (gambar 6), yaitu blok D terdapat 12 deret kaveling lebar 6,5 dengan total panjang 78 meter (lebih 3 meter dari standar), pada blok A3 terdapat 13 deret kaveling lebar 6,5m, dengan total panjang 84.5 meter serta pada blok A1 terdapat 14 deret kaveling lebar 6,5 dengan total panjang 91 meter, atau lebih panjang 16 meter dari standar.



Gambar 6 Deret kaveling P2AL yang tidak sesuai standar regulasi

Selanjutnya pada gambar Site plan P3S ditemukan fakta terdapat 4 blok yaitu A, B, C, dan D (gambar 7). Pada blok A1 terdapat 13 deret kaveling lebar 6 dengan total panjang 78 meter (lebih 3 meter dari standar), serta pada blok A2 terdapat 16 deret kaveling lebar 6 m, dengan total panjang 96 meter. Pada blok C1 terdapat 15 deret kaveling lebar 6 dengan total panjang 96 meter, dan C2 terdapat 14 deret kaveling lebar 6,3 m atau panjangnya 88 meter, serta pada blok B terdapat 21 deret kaveling

lebar 6,3 m atau panjang blok 136 meter (61 m lebih panjang dari standar.



Gambar 7 Deret kaveling P2AL yang tidak sesuai standar regulasi

Temuan ini menunjukkan bahwa kondisi penataan secara ideal menurut regulasi Permenkimpraswil no. 304/PRT/M/2002 belum terakomodir dengan baik, bila dipersentasekan, maka pada P1SB terdapat 21 : 128 kaveling (21,87%) atau 2:12 blok (16,67%) deret kaveling dikondisikan melebihi batasan maksimum regulasi. Sedangkan pada P2AL terdapat 13:141 kaveling (27,65%) atau 4:15 blok (26,67%) deret kaveling belum sesuai dengan regulasi. Fakta paling mencolok terjadi pada P3S, yaitu 79:138 kaveling (57,24%) atau 7:10 blok (70%) deret kaveling tidak sesuai regulasi.

Mencemati lebih jauh kenyataan ini, tentu tidak bisa dilepaskan dari faktor pertimbangan harga tanah dan nilai pembangunan kawasan dan unit perumahan MBR beserta sarana dan prasarananya dibagi dengan nilai jual maksimum satu unit MBR di kota Palembang yang dipatok Pemerintah kisaran 150 – 160 juta rupiah. Tentu developer akan mencoba menyesuaikan harga tersebut dengan cara memperbanyak unit yang mampu dijual, sehingga regulasi deret maksimal 75 meter (10-12 kaveling) diposisikan belum sebagai mandatory, boleh jadi karena dalam redaksi

regulasi tidak menggunakan kata “tidak boleh lebih dari”.

Bila menilik pada substansi yang dimaksud pada Permenkimpraswil no.304/PRT/M/2002, semangat pembatasan panjang maksimal tersebut dimaksudkan untuk pencegahan bahaya kebakaran akibat potensi merambatnya api. Alasan ini cukup masuk akal, karena dari segi desain perumahan MBR rata-rata menggunakan atap pelana melintang, dan atau lebar rumah 6 meter (type 36m²) dikaveling lebar 6 meter, maka bisa disimpulkan akan menjadi rumah derat yang panjang, dalam kasus penelitian ini hingga mencapai 136 meter. Tentu bahwa kebakaran akan menjadi persoalan serius, jika kita melihat fakta lain bahwa, hampir semua perumahan khususnya MBR di Indonesia tidak dilengkapi dengan hydrant pillar, ditambah lagi perilaku penghuni yang mempersempit jalan dengan kebiasaan parkir mobil di jalan depan rumah, atau menempatkan tanaman hias pada bahu jalan, sampai menggeser pagar karena panjang mobil melebihi batas GSB yang rata-rata 3 – 4 meter. Meski kemudian muncul berbagai pendapat bahwa perumahan MBR tidak ditujukan pada orang yang mampu membeli mobil, karena MBR adalah masyarakat berpenghasilan rendah, dengan nilai jual rumah 150 – 160 jt, tetapi faktanya tetap saja dijumpai fenomena parkirnya mobil-mobil pribadi dengan harga 2 kali bahkan 3 kali harga perumahan subsidi. Tentu penelitian ini tidak hendak ditarik kearah analisis sosial humaniora, tetapi setidaknya memunculkan pertanyaan dari pendapat pro-kontra terkait korelasi rumah subsidi dan mobil dengan dimensi melebihi panjang halaman rumah, sehingga memunculkan tindakan salah, dengan memperkecil atau memanfaatkan jalan umum untuk kepentingan pribadi.

Masih terkait regulasi panjang derat kaveling maksimal 75 meter, hal lain yang menjadi perhatian adalah pada unsur kesehatan bangunan, dengan deret panjang tentu sirkulasi udara dan pencahayaan dalam unit rumah boleh jadi tidak akan maksimal, karenanya semangat mewujudkan rumah sehat layak huni tidak akan tercapai maksimal sedari awal perencanaan oleh developer, apalagi ditambah kebiasaan penghuni perumahan yang melakukan “penyesuaian” berupa rehab dengan pola menghabiskan ruang terbuka kaveling, bahkan mengabaikan GSB.

Dalam perspektif arsitektural, deret panjang akan menjadi kurang menarik, apalagi ketika perubahan pada denah, façade telah dilakukan oleh penghuni, tanpa melibatkan ahli, kondisi ini akan berpotensi menjadikan lingkungan perumahan MBR berubah menjadi kawasan perumahan kumuh, jika variabel bangunan gedung (keteraturan, KDB, KLB, kualitas bangunan), lingkungan (jalan, drainase, RTH) sudah tidak terpenuhi.

Dilema atas pemenuhan standar regulasi adalah pada persoalan apakah developer mampu mendapatkan profit dengan margin nilai jual yang telah dipatok Pemerintah. Persoalan panjang deret kaveling, bisa saja diselesaikan dengan “menghapus” satu kaveling misalnya, sehingga menjadi spasi antar blok, yang kemudian bisa beralih fungsi menjadi jalan lingkungan bahkan jalan lokal skunder, atau menjadi RTH, ini adalah kondisi ideal, tetapi bila melihat pada perspektif profit, tentu harus pula dipikirkan bahwa dalam satu kaveling MBR yang hilang, maka developer harus mencari solusi kompensasi sebesar 150 – 160 juta atas *lost* tersebut, tanpa bisa menggunakan opsi menaikkan harga unit, bayangkan jika developer harus kehilangan 5 – 10 unit MBR. Berbeda halnya jika ini adalah perumahan komersil, tentu kompensasi atas “nilai jual lingkungan” dapat dibebankan sebagai biaya lebih kepada konsumen. Peneliti menyadari betul bahwa fakta ini adalah impase klasik, dan akhirnya tetap berkuat kepada teori “ada harga ada rupa”.

Indikator terakhir pada variabel penataan kaveling pada penelitian ini, didapatkan data (tabel 4) bahwa pada semua perumahan MBR memiliki KDB lebih kecil dari ambang batas 60%, setidaknya pada P1SB nilai KDB berkisar 41 – 50%, pada P2AL nilai KDB 43 – 50% , serta pada P3S nilai KDB 48-45%.

Secara umum pada variabel penataan kaveling, berdasarkan kondisi indikator dan dengan mengabaikan kaidah perancangan tapak terkait arah mata angin dan pergerakan matahari, dapat disimpulkan bahwa pada tiga Perumahan MBR telah terpenuhi 3/5 (60%) dari regulasi Permenkipraswil no.304/PRT/M/2002. Ketidakcocokan hanya pada panjang deret maksimum dan jumlah deret kaveling.

Variabel penelitian kedua adalah persentase penggunaan lahan kawasan perumahan MBR.

Hasil asesmen pada gambar site plan ditemukan sejumlah angka terkait luas lahan, jumlah unit, alokasi luas total lahan kaveling, alokasi luas lahan untuk jalan, RTH public, drainase, kolam retensi/ RTB, yang disajikan pada tabel 5.

Tabel 5 Persentase Penggunaan Lahan

| | Luas Lahan (m ²) | Kaveling | | | Jalan | | RTH Publik | | Drainase & Kolam RTB | |
|----|------------------------------|------------|------------------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|-------|------------------------|-------|
| | | Jlh (unit) | Luas Total (m ²) | (%) | Luas (m ²) | (%) | Luas (m ²) | (%) | Luas (m ²) | (%) |
| P1 | 17.772 | 128 | 10212,25 | 57,83 | 4595,86 | 25,86 | 1725,45 | 9,71 | 1238,45 | 6,97 |
| P2 | 23.202 | 141 | 12093,30 | 52,10 | 7934,10 | 34,20 | 1393,80 | 6,00 | 1780,80 | 7,70 |
| P3 | 20.921 | 138 | 10378,36 | 50,56 | 4190,6 | 20,03 | 3748,88 | 17,92 | 2402,85 | 11,49 |

Alokasi penggunaan lahan untuk kaveling pada tiga perumahan berada dibawah batas maksimum 60%, yaitu sebesar 57,83% pada P1SB, lalu 52,10% pada P2AL dan 50,56% pada P3S, angka ini menjadi indikator bahwa standar Permenkimpraswil 304/PRT/M/2002 telah terpenuhi. Selanjutnya indikator pada indikator alokasi lahan untuk jalan, dengan standar minimum 20% dari luas lahan (SNI 03-6967-2003) maka pada tiga kawasan perumahan MBR ini telah memehuni standar, dengan persentase sebesar 25,86% pada P1SB, lalu 34,20% pada P2AL, dan 20,03% pada P3S.

Terkait alokasi lahan untuk RTH publik, secara jelas tidak diatur pada Permenkimpraswil no. 304/PRT/M2002, atau pada SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6967-2003, sehingga batasan minimal 10% RTH publik sebagaimana mandatory Permendagri No. 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan pada objek penelitian ini terdapat dua perumahan yang belum mencapai target minimal 10%. Pada P1SB alokasi RTH baru sebesar 9,71% (1.725,45 m²) dari luas lahan, sedangkan pada P2AL hanya 6% (1.393,8m²) dari luas lahan. Sedangkan pada P2S penyediaan RTH perlu diapresiasi dengan angka mencapai 17,92% (3.748,88m²) dari luas lahan.

Belum tercapainya angka ideal minimum RTH pada P1SB dan P2AL tak lepas dari faktor nilai jual, dan profit developer sebagaimana telah dibahas terdahulu, tentu semakin luas RTH maka akan semakin berkurang jumlah unit yang bisa dijual. Lalu mengapa pada P3S bisa mencapai angka 17,92%, hal ini disebabkan karena lokasi P3S berada didekat sungai yang sepanjang DAS adalah daerah hijau yang tidak boleh dibangun baik karena aturan GSS atau

karena berstatus daerah hijau 0% KDB berdasarkan rekomendasi KKPR.

Jika fakta RTH dibawah 10% diukur dengan regulasi c, maka hal ini tidak menyalahi aturan, karenanya dalam perhitungan indikator hal ini dianggap tidak melanggar aturan, namun akan berbeda bila ditinjau dari regulasi Permendagri no. 1 Tahun 2007.

Lebih lanjut, indikator keempat pada variabel persentase penggunaan lahan yaitu alokasi lahan untuk keperluan drainasi, kolam retensi/ RTB (ruang terbuka biru), pada P1SB sebesar 6,97% dari luas lahan, kemudian pada P2AL sebesar 7,7%, sedangkan pada P3S sebesar 11,49%. Serupa dengan regulasi terkait RTH, dalam tiga alat asesmen tidak ditemukan pasal yang mengatur besaran drainase, kolam retensi, yang ada hanya dimesi lebar saluran pada perumahan. Sehingga indikator ini disimpulkan telah sesuai regulasi atau Peraturan Daerah karena site plan perumahan telah disahkan oleh Dinas PUPR kota Palembang.

Kesimpulan pada variabel kedua, dengan memperhatikan data angka pada empat indikator, maka disimpulkan bahwa semua penataan kawasan perumahan telah memenuhi semua regulasi yang diatur dalam Pemenkimpraswil no. 304/PRT/M/2002, SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6967-2003.

Variabel penelitian ketiga adalah prasarana berupa jaringan jalan dan saluran. Sebagaimana telah diuraikan pada tinjauan pustaka, bahwa menurut SNI 03-6967-2003 hirarki jalan pada kawasan perumahan MBR masuk dalam kategori terkecil lokal skunder III (LS III), tetapi pada SNI 03-1733-2004 hierari jalan masih diturunkan lagi menjadi kelas Lingkungan I (L1) dan Lingkungan 2 (L2).

Dengan mencermati gambar site plan pada tiga perumahan objek penelitian, didapatkan fakta bahwa lebar DAMAJA (Daerah Manfaat Jalan) pada P1SB berkisar 5 – 6 meter, sedangkan pada P2AL berkisar 7 meter, dan pada P3S sebesar 6 meter (tabel 6). Sedangkan menurut SNI 03-6967-2003 DAMAJA lebarnya 7 meter, sedangkan menurut SNI 03-1733 lebar DAMAJA adalah 8 meter.

Jika menggunakan regulasi SNI 03-6967-2003, jelas bahwa hanya perumahan P2AL yang telah memenuhi syarat, sedangkan pada perumahan P1SB dan P3S belum memenuhi syarat. Tetapi bila meneliti gambar penampang

jalan yang diajukan developer dalam dokumen PBG, maka rata-rata lebar perkerasan yang direncanakan developer telah lebih lebar standar minimum 3 meter menurut kedua SNI tersebut, yaitu kisaran lebar 4,5 m pada P1SB, lalu lebar 6 m pada P2AL dan lebar 4 m pada P3S.

Terkait selisih pada lebar DAMAJA yang diukur dari batas luar saluran jalan kiri kanan, pada gambar acuan teknis pada kedua SNI, memasukkan jalur pejalan kaki 1,5 m sisi kiri kanan jalan (tabel 1), atau pedestrian dengan lebar 1,2 m ditambah trotoar 0,5 m pada sisi kiri kanan jalan (tabel 2).

Tabel 6 Indikator Prasarana Jalan dan Saluran

| Objek Komparatif | DAMAJA Hirarki Jalan Perumahan (m) | | | Lebar Saluran (m) | | | Lebar Perkerasan (m) | | |
|--------------------------|------------------------------------|------|------|-------------------|------|------|----------------------|-----|------|
| | LS III | L I | L II | LS III | L I | L II | LS III | L I | L II |
| SNI 03-6967-2003 | 7,00 | | | 1,00 | | | 3,0 | | |
| SNI 03-1733-2004 | 8,00 | 4,00 | 3,20 | 0,50 | 0,5 | 0,5 | 3,0 | 2,0 | 1,2 |
| P 1 (Sematang Borang) | 5,00 - 6,00 | | | 0,54 - 1,00 | | | 4,5 | | |
| P 2 (Alang-alang Lebar) | 7,00 | 6,00 | | 0,54 - 1,00 | 0,54 | | 6,0 | 5,0 | |
| P 3 (Sako) | 6,00 | 6,00 | | 0,54 - 1,00 | 0,54 | | 4,0 | 4,0 | |

Jika membandingkan lebar jalan perumahan dengan mengabaikan kehadiran pedestrian atau jalur pejalan kaki, maka lebar DAMAJA 6 meter sudah memenuhi standar, termasuk juga pada indikator lebar perkerasan. Lalu persoalannya apakah keberadaan jalur pejalan kaki/ pedestrian atau trotoar disepanjang jalan lokal skunder III dalam kawasan perumahan, khususnya perumahan MBR adalah sebuah mandatory atau sebuah kondisi ideal?

Bila melihat kembali tabel tabel 5 tentang persentase alokasi lahan untuk prasarana jalan dan saluran, maka semua perumahan telah memenuhi bahkan melebihi standar minimum 20% yang diatur dalam SNI 03-6967-2003 tentang persyaratan umum sistem jaringan dan geometrik jalan perumahan. Artinya secara nilai indikator persentase lahan telah sesuai regulasi, namun berdasarkan penampang jalan SNI belum terpenuhi.

Bila menengok kepada fakta lapangan, hampir jarang dijumpai jalan lokal skunder III pada kawasan permukiman pada sisi kiri dan kanannya dilengkapi dengan jalur pejalan kaki, karenanya wajar bila disebut prasarana jalan di Indonesia tidak ramah terhadap pejalan kaki. Terlebih pada kasus perumahan MBR, menurut pengamatan peneliti, khususnya di kota Palembang sangat langka jalan-jalan di dalam

komplek perumahan dilengkapi trotoar khusus, barangkali hal ini dianggap kewajaran.

Mungkinkah prasarana jalan pada kawasan permukiman MBR dikategorikan sebagai jalan Lingkungan I atau Lingkungan II? Bila iya, maka rasanya lebar DAMAJA 5 – 7 meter pada gambar siteplan rasanya terlalu lebar. Karenanya peneliti mengacu kepada penjelasan SNI 03-6967-2003 bahwa setidaknya kawasan perumahan memiliki jalan Lokal Skunder III, hal ini diperkuat standar jarak simpang pada jalan local skunder III berkisar 50 – 100 meter, yang selaras dengan panjang deret kaveling maksimal 75 meter.

Lalu bisakah dengan lebar DAMAJA 5 – 7 meter dibuatkan setidaknya 1 meter pedestrian disepanjang sisi kiri dan kanan jalan? Tentu hal ini akan memicu konsekuensi biaya site development perumahan MBR, dan mengakibatkan lebar jalan akan berkurang. Bila merujuk SNI, lebar perkerasan jalan 3 meter tidak menyalahi aturan, tetapi lebar tersebut tentu masih harus didukung bahu jalan 1 meter kiri kanan sesuai SNI.

Persoalan lebar jalan di dalam kawasan perumahan, khususnya MBR lagi-lagi adalah empase klasik, antara kepentingan efisiensi penggunaan lahan, profit developer, margin nilai jual unit MBR dan cita cita layak huni, lingkungan sehat dan nyaman. Seperti yang telah dibahas terdahulu, bahwa perilaku mempergunakan jalan umum sebagai tempat parkir mobil pribadi, meletakkan pot kembang di bahu jalan, sudah sering kita saksikan. Jalan lingkungan yang sempit akan menyulitkan mobil damkar untuk melakukan mitigasi kebakaran, termasuk menjadi pemicu ketidakharmonisan hidup bertetangga.

Karenanya cukup beralasan jika lebar jalan tanpa memasukkan jalur pejalan kaki khusus menjadi pilihan pada banyak kasus penataan kawasan perumahan. Memanglah perumahan MBR adalah perumahan bersubsidi, tetapi pembeli tidak hanya membeli rumah, yang mereka beli adalah suasana dan kawasan lingkungan perumahan yang nyaman dan layak huni, meski jalan dalam lingkungan tidak ramah bagi pejalan kaki.

Terkait indikator lebar saluran minimal 50 cm, semua kawasan perumahan telah ditetapkan oleh Dinas PUPR kota Palembang wajib menyalurkan saluran terbuka mulai dari 50 cm,

hingga 200 cm, bahkan dibebberapa kasus perumahan, masih harus dilengkapi kolam retensi (RTB) sebagai catchment area sebagai upaya mitigasi banjir, hal ini perlu untuk diapresiasi.

Kesimpulan pada variabel sarana jalan dan saluran, secara umum semua perumahan telah memenuhi standar, terkecuali urusan penyediaan jalur pejalan kaki khusus berupa trotoar, yang mungkin saja diartikan sebagai kondisi ideal, bukan sebagai sebuah kewajiban. Fakta lainnya dari studi ini, peneliti kembali menjumpai ketidaksinkronan dimensional teknis antara regulasi atau SNI dengan SNI lainnya yang sama sama masih berlaku.

Variabel keempat dalam penelitian ini adalah ketersediaan sarana dan prasarana pada kawasan perumahan MBR sebagaimana diuraikan dalam SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan.

Berdasarkan SNI tersebut, jumlah jiwa penghuni satu rumah dihitung 5 jiwa, maka jika dikalikan dengan jumlah unit pada P1SB sejumlah 128 unit x 5 jiwa = 640 jiwa, sedangkan pada P2AL sejumlah 141 unit x 5 jiwa = 705 jiwa, dan pada P3S sejumlah 138 unit x 5 jiwa = 690 jiwa. Masih merujuk kepada SNI yang sama, ditetapkan bahwa jumlah jiwa maksimal dalam satu RT adalah 250 jiwa, karenanya, ketiga perumahan tersebut berada pada rentang 3 Rukun Tetangga.

Lebih teliti lagi, menurut SNI sebagaimana dikutip pada tinjauan pustaka, setidaknya pada tiga kawasan perumahan tersebut disediakan sarana peribadatan berupa musholla / langgar dengan luas minimum 45 m², atau setara 1,2 m² per jemaah, sayangnya tidak dijumpai ketersediaan fasum ini meskipun berupa lahan kosong.

Mencoba meneliti lebih jauh, melihat dukungan kawasan sekitar lokasi perumahan, dengan memasukkan koordinat *google maps*, pada P1SB masjid di lingkungan terdekat dalam radius ± 163 meter, sedangkan pada P2AL jarak musholla terdekat ± 84 meter, dan pada P3S jarak masjid terdekat ± 466 meter. Pada kasus P1SB dan P2AL boleh jadi bisa mengandalkan fasum milik tetangga, dengan dalil mengakrabkan warga, tetapi bila dilihat dari sudut pandang tata cara perencanaan sesuai SNI, dalil ini rasanya tidak terlalu tepat untuk

digunakan. Kesimpulannya bahwa fasilitas peribadatan sebagaimana diatur dalam SNI belum diakomodir pada penataan kawasan perumahan MBR ini.

Selanjutnya terkait sarana perdagangan dan niaga, toko/ warung, menurut SNI setidaknya disiapkan dengan luas lantai $\pm 50 \text{ m}^2$, luas lahan 100 m^2 , untuk skala pelayanan RT atau 250 jiwa (SNI 03-1733-2004). Pada site plan ketiga kawasan perumahan MBR ini tidak ditemukan alokasi lahan khusus untuk sarana perdagangan. Ketidaktersedianya sarana ini yang kemudian hari menjadi penyebab perubahan fungsi salah satu atau sebagian dari unit MBR menjadi fungsi warung, toko. Hal semacam ini sangat lazim kita jumpai dalam kawasan perumahan kelas menengah kebawah, lalu apakah kelaziman ini adalah sebuah pembenaran dalam sudut pandang penataan kawasan perumahan?

Masih merujuk kepada SNI 03-1733-2004, bahwa dengan jumlah jiwa lebih dari 250 orang pada tiap perumahan, wajib disediakan sarana kebudayaan/ rekreasi berupa balai warga/ balai pertemuan dengan luas lantai 150 m^2 , luas lahan 300 m^2 . Pada tiga siteplan perumahan MBR ini tidak ditemukan sarana ini.

Terakhir terkait sarana RTH, masih menurut SNI 03-1733-2004 setidaknya disiapkan satu taman RT untuk 250 jiwa dengan luas minimum 250 m^2 , atau 1 m^2 / jiwa, dengan radius pencapaian 100 meter. Bila merujuk pada pembahasan alokasi penggunaan lahan, tentu dengan luas 9,71% pada P1SB, atau 6% pada P2AL atau 17,92% pada P2S (tabel 5), maka bila dihitung luas 250 m^2 dibagi luas lahan, secara berurutan, maka pada P1SB = $250/17.772 \text{ m}^2 = 1,4\%$ dari luas lahan, atau pada kasus P2AL = $250/23.202 \text{ m}^2 = 1,07\%$ dari luas lahan. Tetapi bila melihat gambar site plan, besaran persentase 9,71% pada P1SB dan 6% pada P2AL adalah angka kumulatif dari RTH publik berupa pulau pulau jalan dan atau batas kaveling, bukan lahan khusus dengan luas 250 m^2 atau kisaran $15 \times 17 \text{ m}$ misalnya sebagaimana prototipe dalam Permen PU no. 05/PRT/M/2008.

Sungguh disayangkan, bahwa angka 1 – 1,4% dari luas lahan studi kasus perumahan ini, tidak mengakomodir sarana RTH RT secara utuh, padahal banyak manfaat yang dapat diterima warga perumahan akibat hadirnya taman ini, misalnya sebagai *venue* aktivitas

sosial dan interaksi sosial (mafra et al, 2018), apalagi bila taman RT tersebut direncanakan berdasarkan intrest berbasis komunitas warga. Sehingga warga perumahan MBR masih memiliki ruang publik untuk kegiatan social. Kesimpulannya, pada dua siteplan perumahan P1SB dan P2AL sarana RTH tidak tersedia.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap tiga site plan perumahan MBR, dapat disimpulkan bahwa:

1. Variabel penataan kaveling telah memenuhi standar regulasi sebesar 60%, terkecuali pada indikator panjang deret maksimum dan jumlah deret maksimum kaveling,
2. Variabel persentase penggunaan lahan 100% telah sesuai regulasi
3. Variabel prasarana jalan dan saluran, belum terpenuhi pada lebar DAMAJA, tetapi telah sesuai standar pada lebar perkerasan dan saluran terbuka
4. Sarana peribadatan, perdagangan, sarana kebudayaan/rekreasi belum tersedia pada penataan kawasan tiga perumahan, sedangkan untuk RTH Taman RT, hanya bisa diakomodir pada P2S di zona RTH dekat sungai.

DAFTAR PUSTAKA

- Aguswin, A, 2021, Penataan KAWasan Permukiman Kumuh Desa Sukajaya Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, Jurnal IKRAITH-TEKNOLOGI, Vol 5 No.3
- Basri, H., Ispurwo, S., dan Soemardiono, B., 2010, Model Penanganan Permukiman Kumuh, Studi Kasus Permukiman Kumuh Kelurahan Pontap Kecamatan Wara Timur Kota Palopo, Seminar NAsional Perumahan dalam Pembangunan Kota 2010.
- Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Kementrian PUPR, 2019a, Jejak Langkah Hunian Layak Indonesia, Penerbit PT. Mediatama Saptakarya (PT. Medisa), ISBN:978-602-50773-5-7.

- Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR, 2019b, Perjalanan Lima Tahun Program Sejuta Rumah, Penerbit Yayasan Badan Penerbit Pekerjaan Umum, ISBN:978-623-92286-0-6.
- Mafra, R., Siswanto,A., Iqbal, M.M., dan Juliantina, I., 2018, Skala Pelayanan Taman-taman di kota Palembang, Jurnal Deseminasi Teknologi, Vol.6 No.2, FT Universitas Tridinanti Palembang, e-ISSN 2503-5398, pp. 120 - 126
- Patriella, Y., 2021, Kementerian PUPR Catat Sudah Ada 451.506 Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Bisnis.com, diakses pada 19 Juni 2023.
- ___, Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/M/2002, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).
- ___, PP No. 16 Tahun 2016, tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- ___, Permen LHK No. 5 Tahun 2021, tentang Daftar Usaha dan/ atau kegiatan yang wajib memiliki Analisis mengenai Dampak Lingkungan Hidup, Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan H
idup.
- ___, Permendagri No. 1 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan.
- ___, Permen PU No. 05/PRT/M/2008, tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.
- ___, SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan di Perkotaan.
- ___, SNI 03-6967-2003, Persyaratan Umum Sistem Jaringan dan Geometrik Jalan Perumahan.
- ___, UU RI No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.