

## PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN RASIDANCE MIMIKA

Reinaldo Item<sup>1</sup>, Arnold Willems Heatubun<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Dosen Politeknik Amamapare Timika Program Studi Teknik Sipil,  
[reinaldoitem@gmail.com](mailto:reinaldoitem@gmail.com)

<sup>2</sup>Politeknik Amamapare Timika Program Studi Teknik Sipil,  
[arnoldheatubun@gmail.com](mailto:arnoldheatubun@gmail.com)

### ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu elemen penting dalam pembangunan suatu wilayah, Maka dari itu dalam pembuatan perumahan sebaiknya di sertakan site plan perumahan yang telah di rencanakan. Yang dimanasite plan salah satu bentuk kegiatan yang berkaitan dengan perencanaan dari suatu lahan atau kawasan yang akan didirikan sarana bangunan atau fasilitas arsitektwal, seperti: bangunan atau gedung, jalan dan jembatan. Dalam pembuatan sife pilar dalam kawasan perumahan, digunakan istilah yang berhubungan dengan tata guna lahan di suau kawasan. Dengan memperhatikan dan mempertimbangkan aspek tata guna lahan tersebut yang berkaitan dengan tingkat kepadatan dari hunian yang akan di rencanakan.

**Kata Kunci:** Site Plan, Perumahan, Standarisasi

### PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan kebutuhan primer selain sandang dan pangan, salah satu kebutuhan primer manusia yaitu tempat tinggal/rumah. Melihat keadaan ini banyak pengembang perumahan yang bermunculan untuk menyediakan rumah tinggal yang siap huni dan tipenya pun beragam, ada pengembang yang mengkhususkan pada pembangunan rumah untuk kalangan menengah kebawah dan ada pula pengembang yang mengkhususkan mengembangkan perumahan untuk kalangan menengah keatas. Namun tidak sedikit pengembang yang mengkombinasikan keduanya yaitu dengan mengembangkan untuk kalangan menengah kebawah dan menengah keatas dalam suatu lokasi yang sama.

Banyak pengembang perumahan yang lebih tertarik mengembangkan tipe rumah mewah karena bisa mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari pada rumah sederhana, tapi di sisi lain masyarakat lebih banyak membutuhkan tipe rumah sederhana sesuai

dengan kemampuan mereka. Dengan semakin banyaknya pengembang di Timika akan lebih memudahkan masyarakat dalam memilih berbagai tipe dan lokasi perumahan yang sesuai dengan selera, kemampuan, dan kebutuhan mereka.

Salah satu pengembang perumahan adalah PT. Amole Mandiri Sejahtera yang mengembangkan perumahan di Daerah Kabupaten Mimika yang pada saat ini masih pada tahap pengembangan. Lokasi pembangunan perumahan dilandasi pada mudahnya jangkauan antara tempat tinggal dan berbagai unsur penunjang kehidupan baik yang menyangkut akan kebutuhan pelayanan, bersantai, maupun ketempat bekerja. Di samping itu juga adanya lahan yang cukup luas sehingga memungkinkan dibangun perumahan di daerah tersebut.

Dalam perumahan ResidenceTimika ini memiliki luasan lahan keseluruhan sebesar 28.350 m<sup>2</sup> dan yang ditawarkan, yaitu: Tipe 36 yang mempunyai luas bangunan 36 m<sup>2</sup>.

Pembagian tata guna lahan pada perumahan ini adalah 64,60%: 35,40% yang artinya, sebesar 64,60% dari luas lahan total

digunakan untuk lahan efektif pembangunan rumah dan 10% digunakan untuk fasilitas umum. Dimana fasilitas umum pada perumahan ini meliputi adanya pembuatan jajan dan saluran drainase.

Sejauh ini belum diketahui seberapa besar pembangunan maksimal yang diperoleh oleh PT. Amole Mandiri sejahtera selaku pengembang. Sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut terhadap proyek pengembang perumahan Residence Timika dengan mengoptimalkan komposisi lahan dan tipe rumah yang ingin di bangun.

## METODE PENELITIAN

### 1. Waktu Dan Tempat Penelitian

Perencanaan di lakukan pada lokasi rencana pembangunan Perumahan Residence Timika. Data yang didapat dari wawancara langsung kepada instansi terkait / narasumber yang mengetahui permasalahan tersebut. Data yang di butuhkan pada perencanaan adalah:

- a. Lokasi Objek
- b. Perencanaan

Penelitian ini berlangsung selama 1 (Satu) bulan yang diteliti oleh Mahasiswa Teknik Sipil sebagai Tugas Akhir.

### 2. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian, teknik pengumpulan data merupakan faktor penting demi keberhasilan penelitian. Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan melalui cara-cara sebagai berikut:

- a. Metode literatur, digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara mengambil data dari literatur — literatur lainnya melalui internet.
- b. Metode wawancara, dilakukan dengan cara wawancara kepada instansi / narasumber yang terkait.

Data pendukung lainnya yang di perlukan dalam perencanaan ini adalah:

- a. Data primer

Data primer di peroleh secara langsung di lapangan dalam hal ini data yang di kumpulkan berdasarkan hasil wawancara dengan instansi / narasumber yang terkait

- b. Data sekunder

Data sekunder di peroleh langsung tanpa melakukan penelitian, data sekunder diperoleh dari sumber — sumber terkait, seperti: laporan kerja, buku, internet dan dil

- c. Mengelola Data

Setelah mendapatkan data yang diperlukan, langkah selanjutnya adalah mengelola data tersebut. Pada tahap mengolah atau menganalisis data dilakukan dengan menghitung data yang ada dengan rumus yang sesuai. Hasil dari suatu pengelolaan data untuk menganalisis yang lainnya dan berlanjut seterusnya sampai mendapatkan hasil akhir tentang perencanaan pembuatan site plan tersebut.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dari Pengukuran di lapangan, dideptkan luas lahan secara keseluruhan adalah Sebesar 28 380 m<sup>3</sup>.

### 1. Perbandingan Antar Wilayah Terbangun (*BuildUp Area*) Dengan Wilayah Terbuka (*Open Space*).

Luas lahan yang dibangun pada Perumahan Residence Timika terdiri dari:

- a. Luas Wilayah Terbangun (*BuildUp Area*): 18.326 m<sup>2</sup>
- b. Luas Wilayah Terbuka (*Open Space*): 10.024 m<sup>2</sup>.

Dari data di atas, maka dapat diketahui besarnya perbandingan antara wilayah terbangun dengan wilayah terbuka dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Wilayah terbangun} &= \frac{\text{Luas lahan terbangun}}{\text{Luas lahan total}} \\ &= \frac{18326}{20468} \times 100\% \end{aligned}$$

$$= 64,60\%$$

$$\begin{aligned} \text{Wilayah terbuka} &= \frac{\text{Luas lahan terbuka}}{\text{Luas lahan total}} \end{aligned}$$

$$= \frac{10024}{20468} \times 100\%$$

## 2. Perizinan

Dalam kegiatan pembangunan perumahan diharuskan melalui proses perizinan sebelum pelaksanaan berlangsung. Proses perizinannya yang harus ditempuh oleh pengembang Perumahan Residence Timika meliputi beberapa hal yaitu pertama kali perizinan yang diajukan adalah perizinan peruntukan kepada pemerintah daerah setempat, dalam hal ini adalah Pemerintah Kabupaten Mimika. Setelah mengajukan izin peruntukan, maka akan dilakukan sidang yang menghasilkan izin peruntukan dan Penggunaan Tanah (IPPT). Karena proses pembangunan dikerjakan pada lahan terbuka hijau yaitu hutan menjadi lahan bangun, maka perlu dilakukan 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, BPN, Camat terkait.

## 3. Analisa Bahan

Sebelum memulai sebuah pekerjaan (Proyek) Pengembang harus membuat daftar kebutuhan material yang dibutuhkan untuk membangun rumah perunit dengan tipe 36. Dibawah ini adalah berbagi material atau bahan bangunan yang dibutuhkan untuk mambangun sebuah rumah antara lain:

Tabel 1. Daftar Material

No	Bahan	Volume	Sat
1	Batu Bata	13.860	Buah
2	Semen	90	Zak
3	Pasir	18,88	M <sup>3</sup>
4	Kerikil	0,96	M <sup>3</sup>
5	Besi	50	Batang
6	Seng	40	Lembar
7	Plafon	18	Lembar

## PENUTUP

Perencanaan site plan Perumahan ResidenceTimika di Desa Kabupaten Mimika diperoleh hasil:

1. Pada Perumahan ResidenceTimika ini bangunan hunian dibuat lebih bervariasi dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai agar dapat menampung minat konsumen.
2. Rasio bangunan dan sarana prasarana yang terdapat pada Perumahan ResidenceTimika telah sesuai dengan syarat-syarat pembangunan perumahan yang mengacu pada RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) dan RUTRK (Rencana Umum Tata Ruang Kota) Kabupaten Mimika, yaitu 64,608 lahan terbangun: 35,406 lahan terbuka.

## REFERENSI

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1902 Tentang perumahan Dan Pemukiman
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 32/PERMEN/2006 tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun dan Berdiri Sendiri.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan RekyatNo 34/PERMEN/2008 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana dan Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan.
- Suparto Sastra Endy Marlina. Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Yogyakarta: Andi Publisher, 2007
- Ir.Rudy Gunawan. Pengantar Teknik Fondasi. Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 1983
- Hainz Frick. Mekanika Teknik 1 Statika dan Kegunaanya. Yogyakarta: Kanisius,1987
- Iskandar Muda Purwaamijaya. Teknik Survei dan Pemetaan. Departemen Pendidikan Nasional: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan, 2008

- A. G. Tamrin. Teknik Konstruksi Bangunan Gedung. Departemen Pendidikan Nasional: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan, 2008