

EVALUASI KETERSEDIAAN FASILITAS PADA PERUMAHAN SUBSIDI DI KOTA TASIKMALAYA

*Karisma Sari Aprilia¹, Dicky Nurmayadi², Agi Rivi Hendardi³

1, 2, 3 Fakultas Teknik, Universitas Perjuangan Tasikmalaya, Tasikmalaya, Indonesia

*)Penulis korespondensi: Karisma Sari Aprilia (karismamemey29@gmail.com)

Abstract— *Housing is one of the basic needs of the community, especially subsidized housing, therefore many developers after housing, but not a few housing that are not in accordance with the regulations made by the government, one of which is the problem of unfulfilled facilities. The purpose of this research is to find out which facilities are not yet available, a comparison is made with government regulations by direct record collection on each housing, namely Baitussalam Regency Housing, Bumi Mutiara Mandiri Housing and Villa Bukit Sakura Housing, and also comparing with government regulations on SNI 03-6981-2004. The method used in this research is direct record on each housing and using SNI as a reference. The results of this study, on the availability of facilities at the Baitussalam Regency Housing are commercial facilities, government facilities and public services. Housing Bumi Mutiara Mandiri commercial facilities, government facilities and public services, green open space facilities, and religious facilities. Housing Villa Bukit Sakura commercial facilities, government facilities and public services, green open space facilities and prayer facilities. For suitability layout arrangement : it consists of KDB, KLB, KDH. Bumi Mutiara Mandiri Housing is different in KDH value which is 10%, and for Villa Bukit Sakura Housing is different in KDH which is 12% from the provision which should be at least 15%.*

Keywords — *Subsidized housing facilities, KDB, KLB, and KDH.*

Abstrak— Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat terutama perumahan bersubsidi maka dari itu banyak pengembang yang menawarkan perumahan, akan tetapi tidak sedikit perumahan yang tidak sesuai dengan peraturan yang pemerintah buat, salah satunya adalah permasalahan fasilitas yang belum terpenuhi. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui fasilitas yang belum tersedia maka dilakukan perbandingan dengan ketentuan pemerintah dengan mendata langsung ke setiap perumahan yaitu Perumahan Baitussalam Regency, perumahan Bumi Mutiara Mandiri dan perumahan Villa Bukit Sakura, dan juga membandingkan dengan peraturan pemerintah pada SNI 03-6981-2004. Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan mendata langsung ke setiap perumahan dan menggunakan SNI sebagai acuan. Hasil dari penelitian ini, pada ketersediaan fasilitas pada Perumahan Baitussalam Regency adalah fasilitas niaga, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum. Perumahan Bumi Mutiara Mandiri fasilitas niaga, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum, fasilitas ruang terbuka hijau, dan fasilitas peribadatan. Perumahan Villa Bukit Sakura fasilitas niaga, fasilitas pemerintah dan pelayanan umum, fasilitas ruang terbuka hijau dan fasilitas peribadatan. Untuk kesesuaian penataan tata letak fasilitas : Perumahan Bumi Mutiara Mandiri yang berbeda ada pada nilai KDH yaitu 10 %, dan untu perumahan Villa Bukit Sakura yang berbeda pada KDH yaitu 12 % dari ketentuan yang seharusnya paling kecil 15%.

Kata kunci — Fasilitas Perumahan Bersubsidi, KDB, KLB, dan KDH.

1. PENDAHULUAN

Dalam pembangunan perumahan pemerintah membuat kebijakan dalam Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648 381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan /KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang bertujuan untuk mengatur ketentuan perbandingan antara pembangunan perumahan mewah, pembangunan rumah menengah, dan pembangunan rumah sederhana.

Fasilitas merupakan sarana penunjang untuk keberlangsungannya kebutuhan masyarakat dalam menjalani kehidupan sehari-hari dalam kehidupan individual maupun kelompok. Definisi fasilitas adalah segala sesuatu yang berupa benda maupun uang yang dapat memudahkan serta memperlancar pelaksanaan suatu usaha tertentu (Sam, 2012).

Penataan lahan pada perumahan sangat diperlukan guna untuk mencapai perumahan yang nyaman dan sesuai dengan peraturan tentang pembangunan perumahan. Masyarakat yang semakin maju membutuhkan keamanan, kenyamanan dalam lingkungan perumahan atau huniannya. Hal ini banyak pengembang yang memberikan fasilitas sesuai dengan keinginan konsumennya yaitu dengan penyediaan fasilitas umum dan sosial yang memadai. Namun tidak sedikit pengembang tidak menyediakan fasilitas-fasilitas yang seharusnya ada sesuai dengan peraturan pemerintah buat sebagai acuan dalam pembangunan perumahan. Perumahan di Indonesia dibagi menjadi dua jenis yaitu perumahan subsidi dan non subsidi. Perumahan yang penulis ambil pada objek penelitian ini adalah perumahan bersubsidi.

1.1 Rumusan Masalah

- A. Apa saja fasilitas yang tersedia pada Perumahan Baitussalam Regency, Perumahan Bumi Mutiara Mandiri, dan Perumahan Villa Bukit Sakura ?
- B. Mengidentifikasi tingkat kesesuaian penggunaan lahan fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum pada Perumahan Baitussalam Regency, Perumahan Bumi Mutiara Mandiri, dan Perumahan Villa Bukit Sakura berdasarkan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 dan SNI 03-6981- 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana tidak bersusun di daerah perkotaan di bandingkan dengan ketersediaan di perumahan serta tingkat kebutuhan masyarakat ?
- C. Bagaimana penataan tata letak fasilitas perumahan dan kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan atau KDB, Koefisien Lantai Bangunan atau KLB dan Koefisien Dasar Hijau atau KDH yang tersedia dengan dilapangan ?

1.2 Tujuan Penelitian

- A. Mengidentifikasi kesesuaian penyediaan fasilitas pada setiap Perumahan bersubsidi di Kota Tasikmalaya.
- B. Mengidentifikasi kesesuaian penggunaan lahan pada Perumahan dilihat dengan kebutuhan masyarakat di lapangan dan berdasarkan peraturan pemerintah dan SNI yang berlaku.
- C. Mengidentifikasi kesesuaian nilai KDB, KLB, dan KDH pada Perumahan bersubsidi di Kota Tasikmalaya.

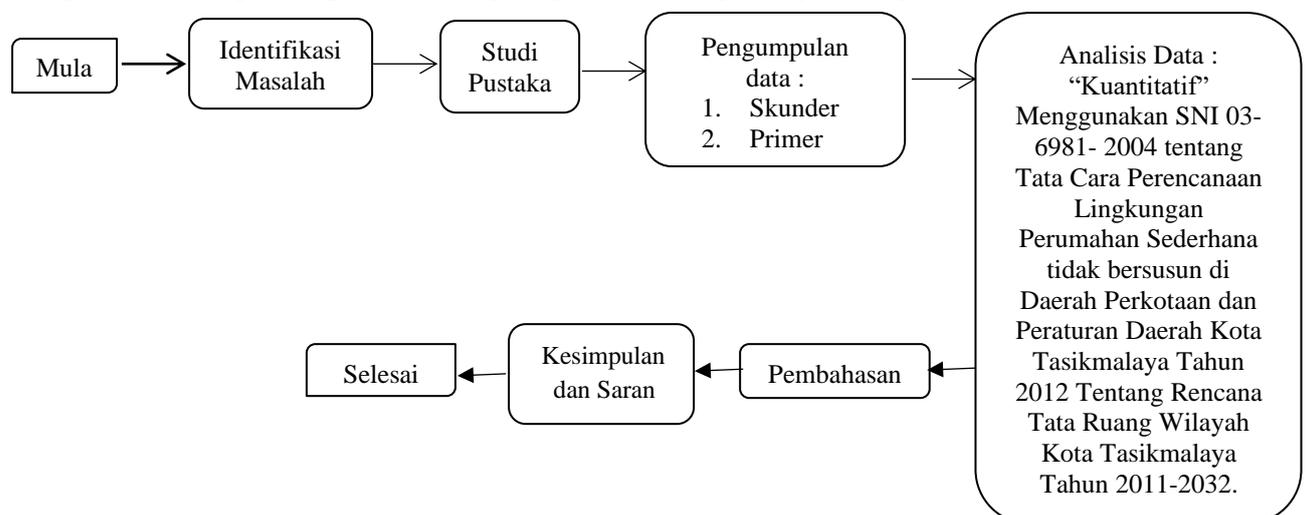
1.3 Manfaat Penelitian

- A. Secara teoritis, mengidentifikasi kesesuaian fasilitas-fasilitas perumahan dapat menjadi tambahan dan pengetahuan tentang bagaimana fasilitas sosial dan fasilitas umum pada perumahan.
- B. Secara praktis, sebagai bahan referensi terhadap study sejenis, dan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau dikembangkan lebih lanjut dalam hal mengoptimalkan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada perumahan.

2. METODE

ALUR PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian yang bersifat ilmiah, diperlukan tahapan-tahapan atau yang lebih dikenal dengan proses penelitian. Tahapan-tahapan tersebut dapat digambarkan dengan diagram alir pada Gambar 1



Gambar 1 Diagram Alir Penelitian

Teknik dan Instrumen Penelitian

Agar penelitian ini dapat dilakukan dengan baik, maka proses dilakukan secara bertahap. Tahapan penelitian ini dilakukan dengan teknik pengolahan data awal sampai ke proses analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini. Tahapan penelitian ini dilakukan dengan yang pertama tahapan persiapan, pengumpulan data, pengolahan data, dan hasil penelitian.

Tahapan Persiapan

Pada tahapan ini dilakukan studi literatur yaitu dari jurnal dan dari peraturan pemerintah yaitu pada SNI 03-6981-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan sebagai acuan serta dibandingkan dengan kebutuhan masyarakat akan fasilitas pada Perumahan Baitussalam Regency, Perumahan Bumi Mutiara Mandiri, dan Perumahan Villa Bukit Sakura.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan berdasarkan kebutuhan data yang akan menunjang dalam kegiatan penelitian. Data yang dikumpulkan yaitu fasilitas-fasilitas yang tersedia di setiap perumahan, kebutuhan akan fasilitas-fasilitas menurut masyarakat di setiap perumahan, dan data luas lahan bangunan setiap perumahan.

Pengolahan Data

Yaitu dengan cara menghitung proyeksi penduduk untuk mengidentifikasi kesesuaian hasil analisis dari jumlah penduduk dalam membandingkan penggunaan lahan setiap fasilitas yang tersedia dengan SNI 03-6981-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan dan untuk tata letak fasilitas dihitung kembali data lahan setiap perumahan dengan peraturan yang pemerintah Kota Tasikmlaya buat. Dan untuk kebutuhan fasilitas disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat melalui wawancara.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 HASIL PENELITIAN

Pengumpulan Data

Hasil pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhan merupakan data ukuran fasilitas yang tersedia di setiap perumahan sesuai pada Tabel 1.

Tabel 1. Fasilitas yang Tersedia pada Perumahan Baitussalam Regency, Perumahan Bumi Mutiara Mandiri, dan Perumahan Villa Bukit Sakura.

No.	Nama Perumahan	Fasilitas yang tersedia	Luas Lantai (m ²)	Luas Lahan (m ²)
1.	Perumahan Baitussalam Regency	a. Warung	5,0	6,25
		b. Pertokoan atau Ruko	18,0	27,0
		c. Pos Satpam	4,0	4,0
		d. Pos Kamling	6,0	6,0
2.	Perumahan Bumi Mutiara Mandiri	a. Warung	6,0	12,0
		b. Ruko	18,0	18,0
		c. Pos Satpam	2,25	2,25
		d. Pos Kamling	3,0	3,0
		e. Lapangan Olahraga	-	270
		f. Mesjid	80	144
3.	Perumahan Villa Bukit Sakura	a. Warung	10,5	10,5
		b. Pos Satpam	12,0	12,0
		c. Taman	-	361
		d. Lapangan	-	400
		e. Mesjid	270	587

Analisis Data

Sampel

Analisis data penilaian setiap fasilitas yang tersedia dan kebutuhan penghuni setiap fasilitas dengan memilih penilaian dari 1 sampai 5, untuk mendapatkan rata-rata menggunakan analisis *skala likert*. Menurut Mulyono (2018) Skala likert adalah skala yang digunakan untuk mengukur persepsi, sikap atau pendapat seseorang atau kelompok dengan rumus :

$$\text{Skala Likert} = T \times P_n$$

Keterangan :

T : jumlah orang yang memilih setiap nilai

P_n : pilihan angka skor likert

Untuk mendapatkan data penilaian dan kebutuhan fasilitas disetiap perumahan yaitu dengan wawancara kepada penghuni. Dengan demikian sampel dalam penelitian ini adalah bagian dari populasi penelitian yaitu beberapa dari penghuni setiap perumahan. Karena populasi dalam penelitian ini diketahui maka dalam pengambilan jumlah sampel penulis menggunakan rumus slovin yaitu :

$$n = \frac{N}{1 + (N \cdot e^2)}$$

Tabel 2. Sampel dan Kriteria Interpretasi Skor di Setiap Perumahan

No.	Nama Perumahan	Jumlah Sampel	Kriteria Interpretasi Skor
1.	Perumahan Baitussalam Regency	72 Sampel dari 250 Populasi	46,43 % (CUKUP/NETRAL)
2.	Perumahan Bumi Mutiara Mandiri	92 sampel dari 1104 Populasi	81,37 % (SANGAT SETUJU)
3.	Perumahan Villa Bukit Sakura	60 sampel dari 150 populasi	51,83 % (CUKUP/NETRAL)

Dari data tabel diatas terdapat jumlah sampel pada setiap perumahan untuk perumahan Baitussalam Regency terdapat 72 sampel dengan hasil kriteria interpretasi skor hasil dari penilaian wawancara dengan menggunakan skala likert yaitu 46,43 % dengan kategori CUKUP, Perumahan Bumi Mutiara Mandiri 92 sampel dan kriteria interpretasi skor 81,37 % dengan kategori SANGAT SETUJU, Perumahan Villa Bukit Sakura 60 sampel dengan kriteria interpretasi skor 51,83 % dengan kategori CUKUP.

3.2 PEMBAHASAN DATA

Untuk perbandingan dapat dilihat dari Tabel 3.

Tabel 3. Perbandingan Lahan setiap Perumahan dengan SNI dan Kebutuhan Penghuni

No.	Nama Perumahan	Jenis Fasilitas	Jumlah penghuni	Luas Lantai (m ²)	Luas Lahan (m ²)	Kriteria SNI 03-6981-2004			Kebutuhan Penghuni
						Jumlah penghuni	Luas Lantai (m ²)	Luas Lantai (m ²)	
1.	Perumahan Baitussalam Regency	a. Warung	250	5,9	6,25	250	50	100	Untuk ukuran tidak ada masalah, hanya saja barang yang tersedia hanya makanan ringan.

		b. Pertokoan	250	18,0	27,0	2500	480	1200	Untuk ruko dalam segi ukuran tidak ada masalah.
--	--	--------------	-----	------	------	------	-----	------	---

Tabel 4. Perbandingan Lahan setiap Perumahan dengan SNI dan Kebutuhan Penghuni (lanjutan)

No.	Nama Perumahan	Jenis Fasilitas	Jumlah penghuni	Luas Lantai (m ²)	Luas Lahan (m ²)	Kriteria SNI 03-6981-2004			Kebutuhan Penghuni
						Jumlah penghuni	Luas Lantai (m ²)	Luas Lantai (m ²)	
		c. Pos Kamling	250	6,0	27,0	200	4	6	Untuk pos kamling warga mendirikan sendiri di area lahan untuk pembangunan rumah. Akan lebih baik ada lahan khusus.
2.	Perumahan Bumi Mutiara Mandiri	a. warung	1104	6,0	12,0	250	50	100	Untuk lahan pada warung tidak ada masalah.
		b. Ruko	1104	18,0	18,0	2500	480	1200	Untuk lahan pada ruko tidak ada masalah.
		c. Pos Kamling	1104	3,0	3,0	200	4	6	Untuk lahan pada pos kamling tidak ada masalah.
		d. Mesjid	1104	80	144	250	45	-	Untuk lahan atau ukuran pada mesjid tidak ada masalah.
		e. lapangan	1104	-	270	200	1000	200	Untuk lahan pada lapangan tidak ada masalah.
3.	Perumahan Villa Bukit Sakura	a. Warung	150	10,5	10,5	250	50	100	Lahan tidak ada masalah karena penduduknya tidak terlalu banyak.
		b. Mesjid	150	270	587	250	45	-	Untuk uk.masjid tidak ada masalah
		c. Taman dan lapangan olahraga	150	-	400	200	1000	200	Untuk ukuran tidak ada masalah

Dari data tabel diatas yaitu ada beberapa fasilitas yang tidak sesuai dengan ketentuan yang pemerintah buat. Pada Perumahan Baitussalam Regency ada fasilitas warung, pertokoan, pos kamling, berbeda dari segi ukuran. Perumahan Bumi Mutiara Mandiri terdiri dari warung, ruko, pos kamling, mesjid, dan lapangan berbeda pada bagian ukuran. Perumahan Villa Bukit Sakura terdiri dari warung, mesjid, dan taman olahraga.

ANALISIS PERHITUNGAN KDB, KLB, dan KDB

Untuk menganalisis KDB, KLB, dan KDH dalam penataan tata letak setiap fasilitas dihitung terlebih dahulu KDB, KLB, dan KDH sesuai dengan ketentuan yang pemerintah buat yaitu dengan menggunakan rumus :

KDB

$$KDB = \frac{\text{jumlah Luas Lahan bangunan}}{\text{jumlah luas area keseluruhan}}$$

KLB

$$KLB = \frac{\text{jumlah Luas Lahan}}{\text{jumlah luas lantai bangunan}}$$

KDH

$$\text{KDH (\%)} = \frac{\text{jumlah Luas Lahan Terbuka}}{\text{Luas area keseluruhan}}$$

Berikut hasil perhitungan dan perbandingan KDB, KLB, dan KDH dapat dilihat pada Tabel 4

Tabel 5. Perbandingan Hasil Nilai KDB, KLB, dan KDH

Perumahan	KDB (max. 70%)	KLB (max. 4,2)	KDH (min 15%)
Baitussalam Regency	51%	2,0	33 %
Bumi Mutiara Mandiri	52 %	2,0	10%
Villa Bukit Sakura	48 %	2,8	12%

Dapat dilihat dalam ketentuan KDB maksimal 70%, KLB maksimal 5,2, dan KDH minimal 15%. Dalam hasil perhitungan dengan menggunakan rumus yang sudah ditentukan pada Perumahan Baitussalam Regency tidak ada yang melebihi atau mengurangi ketentuan, namun pada Perumahan Bumi Mutiara Mandiri dan Villa Bukit Sakura terdapat perbedaan pada data KDH yang berarti tidak sesuai dengan ketentuan yang pemerintah buat.

Untuk fasilitas yang ditambahkan pada setiap perumahan disesuaikan dengan SNI dan kebutuhan masyarakat berikut beberapa fasilitas yang ditambahkan dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 6. Fasilitas yang di Tambahkan dan di pindahkan pada Setiap Perumahan

No.	Nama Perumahan	Fasilitas yang ditambahkan (disesuaikan dengan SNI dan kebutuhan Masyarakat)	Ukuran	Fasilitas yang dipindahkan	Ukuran
1.	Baitussalam Regency	a. Taman	231 m ²	a. Mesjid	Luas Lahan 132 m ² Luas Lantai 72 m ²
		b. Lapangan	231 m ²	-	-
2.	Bumi Mutiara Mandiri	a. Taman	40,5 m ²	-	-
		b. Bunderan	2,5	-	-
3.	Villa Bukit Sakura	a. Taman 1	60 m ²	a. Lapangan	60 m ²
		b. Taman 2	252 m ²	-	-
		c. Taman 3	504 m ²	-	-
		d. Ruko	60 m ²	-	-

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa ada beberapa fasilitas yang dipindahkan atau ditambahkan disesuaikan dengan SNI dan kebutuhan masyarakat disetiap perumahan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data penelitian evaluasi ketersediaan fasilitas pada perumahan bersubsidi di Kota Tasikmalaya yaitu pada perumahan Baitussalam Regency, perumahan Bumi Mutiara Mandiri, dan perumahan Villa Bukit Sakura, terdapat beberapa simpulan sebagai berikut :

1. Pada fasilitas umum dan fasilitas sosial yang tersedia di setiap perumahan adalah Perumahan Baitussalam Regency adalah ruko, warung, pos satpam, pos kamling Perumahan Bumi Mutiara Mandiri adalah fasilitas ruko, warung, masjid, lapangan, dan pos kamling, dan Perumahan Villa Bukit Sakura adalah taman, lapangan, masjid dan pos satpam.
2. Berdasarkan SNI 03-6981-2004 fasilitas yang tidak dipenuhi atau tidak ada pada Perumahan Baitussalam Regency adalah musholla/langgar, kantor RT, Pos Polisi, Telepon Umum, Taman, Perumahan Bumi Mutiara Mandiri adalah pos yandu, balai pengobatan, kotak surat, taman, dan Perumahan Villa Bukit Sakura karena penduduknya hanya 150 jiwa dan pada SNI tidak ada minimum penghuni dibawah 200 jiwa jadi tidak ada fasilitas yang di sesuaikan dengan SNI.
3. Sebagian nilai KDB, KLB, dan KDH dari tiga perumahan sudah hampir memenuhi atau sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 4 Tahun 2012. Hanya pada nilai KDH yang berbeda yaitu pada perumahan Bumi Mutiara Mandiri, dan perumahan Villa Bukit Sakura, nilai KDH diperumahan perumahan Bumi Mutiara Mandiri yaitu 10 %, dan perumahan Villa Bukit Sakura yaitu 12%.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Abduh. 2015. Cara Menghitung Skala Likert. <https://ab3duh.web.id/cara-menghitung-skala-likert/> [19 Juli 2020].
- Adimagistra, Bitta. 2016. Evaluasi Penyediaan Sarana dan Prasarana di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro. Vol. 4 No. 1.
- Aditianata (2014). Fenomena Tata Guna Lahan, Perumahan, dan Transportasi dalam Perkembangan Kota-kota Besar (Kasus : Kota Surabaya dan Metropolitan GKS Plus. Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul, Jakarta. Vol. 5, No. 1 Mei 2014.
- Kusumastuti. 2015. Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi di Sektor Prumahan. Fakultas Hukum, Universitas Slamet Riyadi Surakarta. Vol. 4 No. 3.
- Pranatawijaya, Widiarty dkk. Pengembangan Aplikasi Kuesioner Survey Berbasis Web Menggunakan Skala Likert dan Guttman. Jurusan Teknik Informatika, Fakultas Teknik, Universitas Palangka. Vol. 5 Nomor 2 2019.
- Rastra, A.M. et al (2013). Evaluasi Penyediaan Fasilitas Umum oleh Pengembang Perumahan Berdasarkan Peraturan Penyelenggaraan Perumahan Di Kota Malanng. Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya Malang. Vol. 7, No. 1 – 2013 ISSN 1978-5658.
- Rittesa, 2020. Cara Menghitung KDB dan KLB Bangunan. <https://julizar.com/id/blog/cara-menghitung-kdb-dan-klb-bangunan>. [01 agustus 2020].
- Sugiyono, 2011. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D. Bandung: Alfabeta.