Penyusunan Tipologi Kawasan Perumahan dan Permukiman di Indonesia

Regina Suryadjaja, ST., MT
Suryono Herlambang ST., MT
Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota
Periode Januari-Juli 2020

I. Pendahuluan

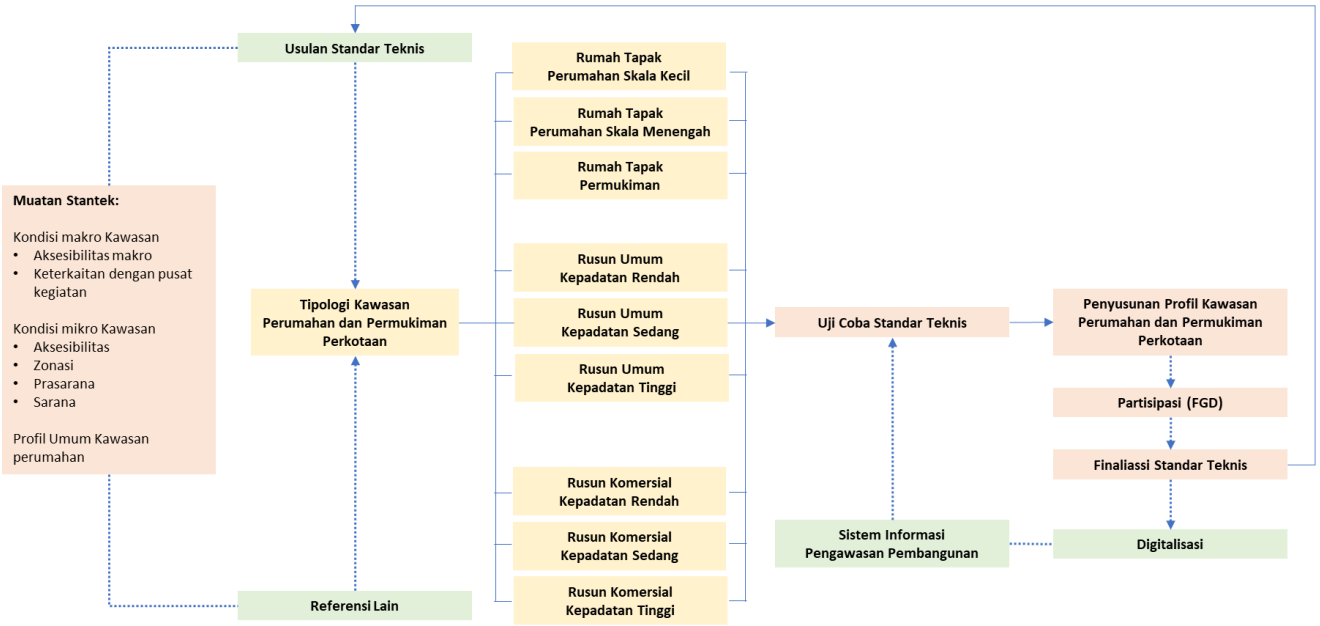
Pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa kawasan perumahan dan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman. Kawasan perumahan dan permukiman sebagai elemen utama yang mempengaruhi berkembangnya suatu kota perlu dilengkapi dengan fasilitas dan infrastruktur yang memadai untuk mendukung aktivitas sehari-hari sehingga dapat meningkatkan mutu kehidupan serta kesejahteraan umum masyarakat yang tinggal di dalamnya. Namun pada kenyataannya, di Indonesia masih banyak dijumpai masalah pada kawasan perumahan dan permukiman perkotaan seperti berkembangnya permukiman kumuh, kegiatan hunian yang beralih fungsi menjadi perdagangan dan jasa atau campuran, kemacetan, banjir, banyaknya volume sampah rumah tangga, kekurangan air bersih, dan lain sebagainya.

Masalah-masalah permukiman yang kita jumpai tersebut disebabkan oleh pelaku pembangunan yang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai akibat kurang jelasnya ketentuan minimum bagaimana sebaiknya kawasan perumahan dan permukiman direncanakan, dibangun, dikembangkan, dan dipelihara. Dalam menjalani kehidupan sehari-harinya tentu masyarakat menginginkan kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas yang memadai. Oleh karena itu kawasan perumahan dan permukiman memerlukan standar teknis penataan ruang sehingga dapat menjadi acuan Pemerintah Daerah dalam merencanakan, mengawasi, serta mengevaluasi kinerja suatu kawasan perumahan dan permukiman

Standar teknis penataan ruang merupakan acuan yang berfungsi untuk menjamin pembangunan dilakukan selaras dengan kondisi di sekitarnya, mengendalikan pengembangan sehingga sesuai dengan kebutuhan dan persyaratan di sebuah lokasi, serta menjamin keamanan, kesehatan, dan kenyamanan publik dalam menciptakan lingkungan yang teratur dan lestari. Standar teknis penataan ruang dengan demikian dapat digunakan pada saat perencanaan dan evaluasi pembangunan. Standar teknis yang dimaksud juga dapat menjadi instrumen dalam pengendalian ruang untuk menjamin terwujudnya ruang yang tertib dan sesuai dengan rencana tata ruang. Saat ini, pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui implementasi Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (RDTR-PZ). Meskipun demikian, RDTR-PZ tidak mengatur ketentuan teknis perencanaan kawasan. Sementara itu, standar teknis ditetapkan dalam peraturan beberapa Kementerian/Lembaga tanpa integrasi, tanpa pengawasan implementasi, serta tidak semuanya mengacu pada perspektif penataan ruang kota. Oleh sebab itu,

standar teknis bidang penataan ruang mutlak dibutuhkan sebagai upaya untuk mensinergikan beberapa sektor serta memasukkan perspektif penataan ruang kota

II. Metodologi



III. Hasil

No.	Tipe	Laporan Stantek 2020	Usulan Tim			
			Tipe/ Development Form	Jumlah Unit	Luas Lahan	Keterangan
1	Rumah Tapak	Rumah Tapak Umum	Perumahan Skala Kecil (*Cluster*) (H1)	< 100	< 2.4 Ha	1-2 RT
		Rumah Tapak Komersial	Perumahan Skala Menengah (H2)	100-1.000	2.4-4 Ha	2 RT – 2 RW
			Permukiman *(Neighborhood Unit Development*) (H3)	> 1.000	> 24 Ha	> 2 RW
2	Rumah Susun	Rumah Susun Umum	Rusun Umum Kepadatan Rendah (H4)	< 500	-	1 RW
			Rusun Umum Kepadatan Sedang (H5)	500 – 1.000	-	1-2 RW
			Rusun Umum Kepadatan Tinggi (H6)	> 1.000 unit	-	> 2 RW

No.	Tipe	Laporan Stantek 2020	Usulan Tim			
			Tipe/ Development Form	Jumlah Unit	Luas Lahan	Keterangan
		Rumah Susun Komersial	Rusun Komersial Kepadatan Rendah (H7)	< 500 unit	-	1 RW
			Rusun Komersial Kepadatan Sedang (H8)	500 – 1.000	-	1-2 RW
			Rusun Komersial Kepadatan Tinggi (H9)	> 1.000 unit	-	> 2 RW

IV. Kesimpulan

Kawasan permukiman perkotaan diusulkan untuk diubah tipologinya berdasarkan kajian yang dilakukan terhadap standar teknis penataan ruang tahun 2020. Kawasan permukiman perkotaan dibedakan atas perumahan tapak dan perumahan susun. Perumahan tapak dibedakan atas tiga subtipologi, yakni perumahan skala kecil, perumahan skala menengah, permukiman (neighbourhood unit). Sementara itu, rumah susun dibedakan atas rumah susun umum dan rumah susun komersial. Rumah susun umum dan komersial masing-masing dibedakan berdasarkan kepadatannya, yakni kepadatan rendah, sedang, dan tinggi.