

PERANCANGAN PERUMAHAN SORIBO LAND DI KOTA MANOKWARI DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR KEARIFAN LOKAL

¹Derry Trinto Takke*), ²Faris Jumawan, ³Muhammad Lottong Makkaraka

¹ Mahasiswa S1 Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Fajar
^{2,3} Staf Pengajar Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Fajar
Jl. Prof. Abdurrahman Basalamah No.101, Makassar, 90231, Sulawesi Selatan

*)Email : Derrytakke8@gmail.com

ABSTRAK

Kabupaten Manokwari adalah sebuah kabupaten di Provinsi Papua Barat, Indonesia & ibu kota provinsi Papua Barat. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 3.168,28 km² dan berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Manokwari tahun 2021, jumlah penduduk kabupaten ini sebanyak 192.633 jiwa. Pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Manokwari dan permukiman tidak dapat di pisahkan antara nilai rumah dengan karakteristik yang berasosiasi dengan rumah tersebut, seperti karakteristik struktur bangunan, lokasi, sosial dan Lingkungan. Manokwari sebagai Ibu Kota Provinsi Papua Barat sejak di mekarkan pada tahun 2003 dan eksis pada tahun 2006, hal tersebut berimplikasi terhadap meningkatnya migrasi masuk, pertumbuhan ekonomi dan pemanfaatan ruang. Peningkatan pemanfaatan ruang yang paling menonjol ialah pembukaan lahan permukiman pada bagian wilayah perkotaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui preferensi pemilihan lokasi hunian berdasarkan determinasi karakteristik yang berasosiasi dengan rumah tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deduktif kuantitatif, yakni berupa penerapan hedonic Price Model dengan teknik survey, observasi dan wawancara terstruktur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Harga Unit Rumah secara bersama-sama di pengaruhi oleh karakteristik struktur bangunan, sosial, lokasi dan lingkungan dengan nilai determinasi simultan sebesar 52,3%, sedangkan sisahnya yaitu 47,7% di pengaruhi oleh variabel lain di luar model ini. Uji parsial menunjukkan determinasi karakteristik terhadap pembentukan harga unit rumah secara signifikan dipengaruhi oleh karakteristik lokasi sebesar Negatif (-)0,504 yang di sebabkan oleh pertimbangan terhadap titik optimum terhadap layanan dasar dan karakteristik lingkungan sebesar Negatif (-)0,272 yang di sebabkan oleh kecenderungan diabaikannya (rendah) persepsi responden tentang lingkungan hunian. Sedangkan karakteristik struktur dan Sosial tidak berpengaruh signifikan. Kontribusi item karakteristik lokasi hunian paling tinggi adalah korelasi item jarak ke pusat kota (0,884), Jarak ke tempat perbelanjaan (0,891), jarak ke sekolah (0,795). Sementara itu, item korelasi yang paling dominan pada karakteristik lingkungan adalah kontribusi kebisingan lokasi perumahan, panorama (0,889), kebisingan kendaraan bermotor (0,886). Dengan urian diatas penulis 10 Eco House Bangunan dengan konsep yang cocok untuk di aplikasikan dalam perancangan perumahan ini, karena seiring perkembangan kemajuan penduduk di Manokwari, kebutuhan perumahan dapat meningkat setiap tahunnya.

Kata Kunci : Perumahan Soribo Land, Komersial, Kearifan Lokal, Konsep Eco House, Manokwari.

PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

"Rumah" adalah istilah yang mengacu pada bangunan tempat tinggal atau bangunan pada umumnya, seperti gedung. Rumah juga bisa berarti tempat istirahat atau singgah. Rumah hanyalah tempat singgah di masa awal peradaban. Untuk tumbuh menjadi petani, manusia memerlukan rumah sebagai tempat untuk beristirahat di antara waktu mereka bekerja di ladang, berlindung dari hujan, angin, panas, dan dingin, dan juga berlindung dari binatang buas. Ketika orang menetap, mereka membangun rumah untuk memungkinkan kehidupan mereka berkembang, berkeluarga, membesarkan anak, dan mengaktualisasikan nilai-nilai kehidupan. Orang-orang berasal dan tumbuh di rumah.

Beralih ke gagasan perumahan Nusantara yang sudah dikenal sejak lama, bahkan sebelum kedatangan Belanda. Dari situs peninggalan Kerajaan Majapahit hingga Mataram, atau kampung adat yang masih ada hingga saat ini, di antaranya di Toraja dan Flores, dapat ditemukan penataan perumahan pada kerajaan atau desa adat. Dalam budaya Nusantara, kata "rumah" memiliki arti yang luas dan luas. Banyak istilah rumah yang berasal dari berbagai tempat di Indonesia.

Banyak ahli telah menulis dan mengembangkan kearifan lokal dalam jurnal-jurnal ilmiahnya, serta orang awam yang menyadari potensi yang tersembunyi di daerahnya. Selain dari perspektif antropologis, kesejarahan, dan arsitektural, pemahaman ini diperoleh. Kebanyakan pengertian tersebut berkembang menjadi sebuah "definisi" yang memiliki makna yang berkurang atau berkurang, karena tidak satu pun dari mereka yang langsung mengacu padanya tanpa memberikan ilustrasi dari situasi dunia nyata.

Kabupaten Manokwari adalah wilayah 3.168,28 km² dan ibu kota provinsi Papua Barat, Indonesia. Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Manokwari tahun 2021, ada 192.633 jiwa yang tinggal di Manokwari. Kawasan perumahan dan permukiman di Kabupaten Manokwari tidak dapat dipisahkan dari nilai rumah dengan karakteristik yang berasosiasi dengannya, seperti karakteristik struktur bangunan, lokasi, sosial, dan lingkungan. Sejak didirikan pada tahun 2003 dan menjadi ibu kota Provinsi Papua Barat pada tahun 2006, Manokwari mengalami peningkatan migrasi masuk, pertumbuhan ekonomi, dan pemanfaatan ruang. Pembukaan lahan permukiman di wilayah perkotaan adalah peningkatan pemanfaatan ruang yang paling menonjol. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi orang dalam memilih lokasi hunian berdasarkan karakteristik yang berkaitan dengan rumah. Dalam penelitian ini, metode deduktif kuantitatif digunakan, menggunakan model harga hedonic bersama dengan metode survey, observasi, dan wawancara yang disusun dengan baik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa karakteristik struktur bangunan, sosial, lokasi, dan lingkungan memengaruhi harga unit rumah secara bersama-sama dengan nilai determinasi simultan sebesar 52,3%. Sebaliknya, variabel lain di luar model ini memengaruhi sisanya, yaitu 47,7%. Uji parsial menunjukkan bahwa determinasi karakteristik terhadap pembentukan harga unit rumah secara signifikan dipengaruhi oleh karakteristik lokasi sebesar negatif (-)0,504, yang disebabkan oleh pertimbangan titik optimum untuk layanan dasar dan karakteristik lingkungan sebesar negatif (-)0,272, yang disebabkan oleh kecenderungan responden untuk mengabaikan (rendah) bagaimana mereka melihat lingkungan hunian. Sementara atribut struktural dan sosial tidak memiliki dampak yang signifikan. Komponen korelasi untuk karakteristik lokasi hunian yang paling signifikan adalah jarak ke pusat kota (0,884), jarak ke tempat perbelanjaan (0,891), dan jarak ke sekolah (0,795). Sementara itu, komponen korelasi yang paling dominan untuk karakteristik lingkungan adalah kebisingan di lokasi perumahan, panorama, dan kebisingan kendaraan (0,889).

Dengan uraian di atas penulis 10 Eco House Bangunan dengan konsep yang cocok untuk di aplikasikan dalam perancangan perumahan ini, karena seiring perkembangan kemajuan penduduk di Manokwari, kebutuhan perumahan dapat meningkat setiap tahunnya.

1. Beralih dalam konsep perumahan di Nusantara yang sudah di kenal sejak lama, bahkan di era sebelum kedatangan Belanda. Penataan perumahan pada kerajaan atau desa adat dapat di telusuri dari situs-situs peninggalan Kerajaan Majapahit sampai Mataram, atau kampung adat yang masih terpelihara sampai sekarang, di antaranya di Toraja dan Flores. Bahkan kata "rumah" sendiri tidak hanya dapat di artikan tunggal namun makna rumah dalam budaya Nusantara dapat di artikan lebih luas tidak sesederhana itu. Banyak istilah rumah dari berbagai daerah di Indonesia
2. kearifan lokal telah banyak di tulis dan dikembangkan oleh berbagai ahli dengan jurnal-jurnal ilmiahnya, maupun orang awam yang sadar dan tertarik tentang potensi yang tertimbun di daerahnya. Pengertian ini di peroleh selain diperoleh dari sudut antropologis, kesejarahan maupun khususnya dalam bidang arsitektur (lingkungan binaan). Kebanyakan pengertian tersebut menjadi sebuah 'definisi' yang mengalami degenerasi atau penyempitan makna, karena tidak satu-dua yang langsung mencontek referensinya tanpa ada contoh dari image realita kehidupan.

b. Identifikasi Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas, maka pada dasarnya ada beberapa point yang harus diperhatikan dalam mendesain perancangan Perumahan Soribo Land ada beberapa rumusan permasalahan perancangan berikut

1. Bagaimana pemilihan lokasi dan pengelolaan site yang tepat untuk perencanaan Perumahan Soribo Land di Kabupaten Manokwari ?
2. Bagaimana perancangan Perumahan Soribo Land dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Manokwari dan serta fasilitas penunjang lainnya dalam penekanan Kearifan Lokal ?

c. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pemilihan lokasi dan pengelolaan site yang tepat untuk perencanaan Perumahan Soribo Land di Kabupaten Manokwari?
2. Bagaimana perancangan Perumahan Soribo Land dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Manokwari dan serta fasilitas penunjang lainnya dalam penekanan Kearifan Lokal?

TINJAUAN UMUM

a. Perumahan Soribo Land

Perumahan komersil merupakan jenis tempat tinggal yang dibangun untuk masyarakat umum dan pembangunannya disesuaikan dengan supply, demand, harga, sampai spesifikasi bangunan yang diinginkan konsumen.

Hal ini berbeda jauh dengan rumah subsidi dan Komersial Rumah subsidi tidak bisa dimiliki umum dan hanya masyarakat dengan kriteria tertentu yang berhak menerima fasilitas ini.

Pada perencanaan Kawasan Perumahan Soribo Land ada beberapa yang telah dirancang yaitu Kawasan Perumahan Soribo Land di bagi menjadi beberapa bagian, Area Parkiran di bagi menjadi beberapa bagian di karenakan bangunan yg terpisah, Area Perumahan di bagi menjadi 4 type yaitu : type 36,54, 70, 120. Area penunjang di bagi menjadi beberapa yaitu : Fasos, Fasum, Ball room, Club House, Area Bisnis, Marketing Gallery, Tempat Ibadah, Jogging track, Area Swimming, Area Fitness, Ruko dan Ruang Terbuka Hijau.

1. Pada umumnya, developer membedakan tipe rumah berdasarkan jenis bangunan, model atau desain hunian, serta berdasarkan ukuran luas bangunannya. Biasanya tipe perumahan dibedakan berdasarkan ukuran luas bangunannya.
2. Mengenai tipe hunian untuk rumah tapak berdasarkan ukurannya, umumnya developer membedakannya ke dalam 4 tipe. Tipe yang yaitu : type 36,54, 70, 120.. Keempat tipe-tipe rumah tersebut adalah yang umum di desain untuk rumah modern.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi perancangan di pindahkan di Manokwari Barat, dengan pertimbangan antara lain : seperti mahalnya lahan di kota manokwari yang tidak memungkinkan untuk digunakan sebagai Perumahan Komersial.

Tepatnya lokasi yang terpilih yaitu berada di Kecamatan Soribo, Kabupaten Manokwari, dan memiliki luas lahan ± 11.000 m².



Gambar 1 : Deliniasi Kawasan Perancangan (Google Earth, 2023).

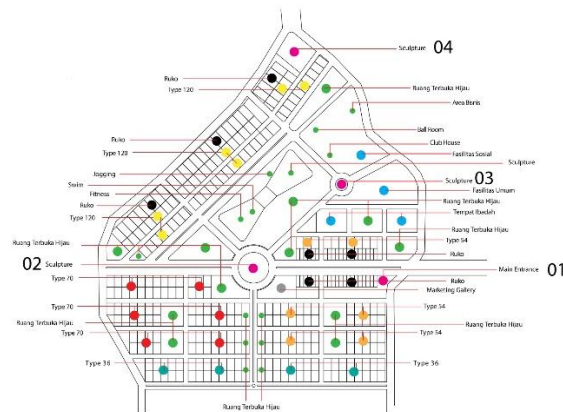


Gambar 2 : Area Lahan Lokasi Perancangan (Penulis, 2023).

a. Konsep Tata Guna lahan

Rencana tata guna lahan yang akan direncanakan pada perancangan Perumahan Soribo Land di Kota Manokwari terbagi atas beberapa fungsi berdasarkan objek yang akan dirancang antara lain Bangunan pada Perumahan Soribo Land didesain menggunakan konsep eco house, Dengan sarana pendukung pada kawasan perumahan ini berupa : Tempat Ibadah, Mesjid dan Gereja, Marketing Office, Club House, Area Bisnis, Ball Room, Resto Sport, Area Swim,

Fitness, Lapangan Olah Raga serta Lapangan terbuka Hijau, Tempat Bermain. Sedangkan Prasarana pendukung pada kawasan perumahan ini berupa : Prasarana Jalan, Prasarana Air Bersih, Prasarana Persampahan, Prasarana Listrik, dan Prasarana Air Limbah/Drainase.



Gambar 3 : Konsep Tata Guna Lahan (Penulis, 2023).

Luas lahan yang akan dibangun terdiri dari 40% untuk permukiman, 15% untuk FASUM, 15% untuk FASOS, dan 30% untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Untuk memudahkan implementasi di lapangan, Kementerian Perumahan Rakyat menetapkan komposisi lingkungan hunian berimbang menjadi minimal, dengan perbandingan 1:2:3 dari komposisi sebelumnya 1:3:6. Deriz (2012) Luas total lahan yang direncanakan adalah 11 ha, atau +/- 110.000 m². Pola Berimbang 1:2:3 digunakan dari gagasan ini.

Luas lahan yang direncanakan dihitung dengan 11 ha², yang berarti 110.000 m².

Pembagian antara lain :

- A. 15% x 110.000 m² = 16500. m² (FASUM)
- B. 15% x 110.000 m² = 16.500 m² (FASOS)
- C. 30% x 110.000 m² = 33.000 m² (RTH)
- D. 40% x 110.000 m² = 60.000 m² (untuk rumah)

Pembagian Luas Perumahan Perunit :

1.	120 m ² x 62 unit	= 5.952 m ²
2.	150 m ² x 64 unit	= 9.600 m ²
3.	150 m ² x 75 unit	= 11.250 m ²
4.	150 m ² x 59 unit	= <u>8.850 m² +</u>
	Total	= 37.140 m ²

b. Konsep massa bangunan

- Konsep Bangunan

Perumahan komersil adalah jenis perumahan yang didirikan oleh developer dan memiliki ciri khas bagian tampak depan hunian (fasad) dibuat seragam dengan ukuran khas Papua. Jenis perumahan ini bisa dikatakan masuk dalam model rumah cluster. Sebagai gambaran, ketika ditawarkan cluster, di dalam satu kompleks biasanya akan ada beberapa tipe rumah dimana tiap tipenya memiliki bentuk fasad yang berbeda.



Gambar 4. Konsep Penataan Massa Bangunan (Penulis, 2023)

c. Tampilan Bangunan



Gambar 5. Tampilan Fasum & Fasos (Penulis, 2023)



Gambar 5. Tampilan Fasum & Fasos (Penulis, 2023)

d. Tampak Bangunan



Gambar 6. Type 1. 36/120 (Penulis, 2023)



Gambar 7. Type 2. 54/150 (Penulis, 2023)



Gambar 8. Type 3. 70/150 (Penulis, 2023)



Gambar 9. Type 4. 70/150 (Penulis, 2023)





Gambar 11. Fasum & Fasos (Penulis, 2023)



Gambar 12. Fasum & Fasos (Penulis, 2023)



Gambar 13. Fasum & Fasos (Penulis, 2023)

PENUTUP

a. Kesimpulan

Perancangan Pengembangan Kawasan Perumahan Soribo Land Ruang Publik Dengan Pendekatan Arsitektur Kearifan Lokal sebagai Proyek Tugas Akhir yang merupakan keinginan Penulis dikarenakan melihat Kondisi dari kawasan perumahan yang masih sangat kurangnya penataan Kawasan perumahan maupun fasilitas-fasilitas yang ada dikawasan tersebut sehingga perlu adanya pengembangan penataan kawasan itu sendiri, tanpa menghilangkan identitas masyarakat local mulai dari ukiran ciri khas Papua Barat Tepatnya Kota Manokwari dan sejarah yang ada di kawasan tersebut, perilaku social budaya masyarakat pun tetap terjaga sehingga diharapkan dapat meningkatkan perekonomian masyarakat dan terpenuhinya kebutuhan bagi pengguna/pengunjung baik dari dalam maupun luar Kabupaten Manokwari.

Perencanaan Pengembangan Kawasan Perumahan Soribo Land Dengan Pendekatan Arsitektur Kearifan Lokal merupakan tugas Perancangan Tugas Akhir yang cukup menguras waktu, fikiran, materi dan tenaga dikarenakan cakupan yang begitu luas dan pengerjaan yang dilakukan secara individu. Akan Tetapi, disamping banyaknya kesulitan dalam pengerjaannya terdapat beberapa pengetahuan tambahan mengenai perencanaan dalam satu kawasan mulai dari Analisis

kawasan, metode perancangan, konsep Perancangan serta konsep-konsep yang berkaitan dalam perancangan Kawasan, yang pada akhirnya sampai pada hasil perancangan.

Dengan diadakannya survey untuk penentuan lahan kosong menjadi suatu permukiman perlu dilakukan berbagai analisa baik dari segi aspek perumahan dan permukiman maupun dari kriteria penentuan lokasi perumahan dan permukiman sehingga suatu lahan kosong dapat dikatakan baik untuk dijadikan perumahan dan permukiman. Sedangkan dari aspek perumahan dan permukiman meliputi 7 Aspek yaitu : Aspek Politik, Aspek Ekonomi, Aspek Sosial, Aspek Lingkungan, Aspek Budaya, Aspek Amenity (Fasilitas hiburan/Rekreasi), Serta analisa kriteria penentuan lokasi perumahan dan permukiman, meliputi : Kriteria keamanan, Kriteria Kesehatan, Kriteria Kenyamanan, Kriteria Keindahan/Keserasian/Keteraturan, Kriteria Fleksibilitas, Kriteria Keterjangkauan Jarak, Kriteria Lingkungan Berjati diri.

Luas lahan perencanaan perumahan yang direncanakan sebesar 110.000 m² = 11 ha² dan dihasilkan Empat tipe rumah dengan asumsi jumlah penduduk sekitar 1.112 jiwa yaitu :

1. Rumah Tipe Kecil adalah 36/120 dengan jumlah rumah 62 Unit
2. Rumah Tipe Sedang adalah 54/150 dengan jumlah rumah 64 Unit
3. Rumah Tipe Sedang adalah 70/150 dengan jumlah rumah 75 Unit
4. Rumah Tipe Sedang adalah 120/150 dengan jumlah rumah 59 Unit

b. Saran

Dari hasil perancangan tugas akhir ini, penulis dapat memberikan beberapa saran dalam perancangan Perumahan Soribo Land, diantaranya sebagai berikut :

1. Memperhatikan dampak Pembangunan perumahan pada kawasan sekitar agar tidak merusak lingkungan.
2. Dalam perancangan diharapkan tetap mempertimbangkan aspek-aspek dan nilai-nilai kebudayaan agar keberadaan arsitektur dan kebudayaan nusantara tetap dapat dipertahankan dan dilestarikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, (2017) : Kebutuhan Material
Sumber: <https://www.jagobangunan.com/article/read/berapa-bahan-batu-kali-pasir-dan-semen-yang-dibutuhkan-untuk-pondasi-trapesium->, yang diakses pada 8 Februari 2019.
- Deriz, (2012) : Aturan Hunian Berimbang
Sumber: <http://ekonomi.bisnis.com/read/20120101/45/58375/aturan-hunian-berimbang-berubah-jadi-1-2-3> (diturunkan/diunduh) pada 18 Juli 2019.
- Eddy Leks, (2017) : Semua Bisa Membeli Rumah
<https://www.hukumproperti.com/bangunan/semua-bisa-membeli-rumah/>, download (diturunkan/diunduh) pada 08 November 2017.
- Griya, (2009) : Struktur Bangunan
<http://www.griyalestari.com/2009/07/tentang-struktur-bangunan-kolom.html>, (diturunkan/diunduh) pada 08 Februari 2019.
- Hartono, (2015) : Pada 13 Februari 2019, situs web ini,
<http://rumahdiy.com/tips/dinding-batu-bata-terekspose-dan-cara-finishingnya>, didistribusikan..
- Herru, (2015) : Kelas Mengah Di Indonesia.
Mengunjungi situs web berikut: Bisa diunduh pada tanggal 14 November 2017, melalui tautan berikut:
<http://www.bppk.kemenkeu.go.id/publikasi/artikel/167-artikel-pajak/21014-penghasilan-kelas-menengah-naik-potensi-pajak.html>.
- Annisa, (.....) : Konsep Rumah Profesi
https://www.academia.edu/5137002/KONSEP_RUMAH_PROFESI, download (diturunkan/diunduh) pada 10 Oktober 2018.
- Riya, (2011) : Cara Membuat Sloof dan Detail Penulungan
Diakses pada 8 Februari 2019, dari: <http://rumahdangriya.blogspot.com/2011/06/cara-membuat-sloof-detail-penulungan.html>
- Setyawan, (2015) : Rangka Atap Dan Kuda Kuda Baja Ringan

<https://setyawanws.wordpress.com/2015/09/08/contoh-rangka-atap-kuda-kuda-baja-ringan-model-perisai-dengan-singok/>

(diturunkan/diunduh) pada 13 Februari 2019.

Tarno, (2014) : Distribus Air Bersih Rumah Tinggal

Sumber:<http://www.vedcmalang.com/ppptkboemlg/index.php/baru/42bangunan/955-artikel-2> diakses pada 25 Maret 2019.

Sumber Air Limbah, ditemukan di

<http://informasikesling.blogspot.com/2015/04/sumber-air-limbah.html>, diakses pada 25 Maret 2019.

.