

ANALISIS KOEFISIEN PERUMAHAN MARELAN VI TANAH ENAM RATUS MEDAN DALAM IZIN PERATURAN BANGUNAN GEDUNG

Mei Brilian Harefa¹, Dasrizal², Alif Saum Rizalita³, Wahyu Widodo⁴

^{1,2}Dosen Prodi Arsitektur, Universitas Quality Berastagi, Indonesia

^{3,4}Mahasiswa Prodi Arsitektur, Universitas Quality Berastagi, Indonesia

^{*})email: dasrizalstmtiaiaa@gmail.com

ABSTRACT

With the ratification of PP no. 16 of 2021 concerning implementing regulations of invitation number 28 of 2002 concerning building construction, the entire building construction process is regulated centrally and measurably through a clear mechanism. This is intended to create harmonious, non-overlapping arrangements, and its implementation applies nationally. Therefore, building management needs to be regulated and developed for the sake of continuity and improvement of life and livelihoods of the community, as well as to create buildings that are functional, reliable, authentic, as well as balanced, harmonious and in harmony with their environment. Building Construction Permit (IMB) since 30 July 2021 has changed to Building Approval (PBG). This was marked by the launch of a new version of the SIMBG application by the Ministry of Public Works, where the relevant technical regional apparatus is also preparing several regional regulations to support the implementation of PBG, one of which is regarding the collection of PBG levies. With this research, we can calculate the basic green coefficient, basic building coefficient and social facilities provided as a means of supporting the housing complex. With these calculations and the requirements carried out, it is known whether Marelان VI Housing with six hundred plots of land is suitable or not for obtaining a building permit.

Keywords: *building, construction, regulations*

PENDAHULUAN

Dengan banyaknya bangunan yang ada di kota Medan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan, saat ini [UU no.6 2017] pemerintah kota Medan sedang meningkatkan pelayanan izin tersebut dengan peraturan baru di damping oleh tenaga ahli yang bersertifikat Lisensi disebut Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), hal (UU.11.2020) ini merupakan Perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai dengan yang direncanakan.

PBG dapat diterbitkan apabila rencana teknis yang diajukan memenuhi standar teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk mengetahui apakah rencana

teknis tersebut memenuhi standar teknis atau tidak, diperlukan sebuah proses konsultasi yang melibatkan tenaga ahli yang memiliki kemampuan dan keahlian terkait bangunan gedung. [PP.15, 2021] Tenaga ahli dapat berasal dari keprofesian, maupun dari perguruan tinggi.

Dengan adanya penelitian ini pada Perumahan Marelان VI tanah enam ratus memiliki tujuan:

- Mengetahui Koefisien Dasar Bangunan
- Mengetahui Koefisien Dasar Hijau lahan
- Mengetahui Garis Sepadan Bangunan

PBG (PP.16.2021)dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan dikeluarkan paling lambat 28 hari kerja, tergantung fungsi dan klasifikasi bangunannya.

Proses yang dilakukan dalam 28 hari tersebut meliputi :

1. Pengajuan
2. Pemeriksaan Rencana Teknis
3. Perhitungan Retribusi
4. Penerbitan PBG

PBG berlaku sekali seumur hidup bangunan yang bersangkutan. Dari penelitian ini akan diketahui seberapa ideal standart (PP.12.2021) yang ada pada perumahan tanah enam ratus marelan sesuai dengan peraturan Perizinan Bangunan Gedung yang telah di tetapkan pemerintah kota sesuai Keterangan Raencana Kota Medan yang telah di keluarkan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor36Tahun 2005 tentang Bangunan dan Gedung, dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2015tentangRencana Detail Tata Ruang Kota Medan Tahun 2015 s.d. 2035. Dalam (PP.21.2021) melakukan Persetujuan Bangunan Gedung saat ini pemohon sudah dapat melakukan secara on line tidak manual lagi melalui aplikasi (SIMBG) adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan (PP.22.2021) Pendataan disertai dengan informasi terkait penyelenggaraan bangunan gedung. Khusus (PP.47.2021) bagi permohonan PBG dan SLF yang dilakukan melalui aplikasi Online Single Submission (OSS), SIMBG digunakan sebagai aplikasi dalam layanan pemenuhan komitmen perizinan berusaha yang membutuhkan PBG dan SLF

METODE PENELITIAN

Alat dan Bahan

Metode yang diterapkan pada penelitian ini merupakan pendekatan kuantitatif dengan metode penelitian observasi langsung survey objek tempat penelitian perumahan Marelan VII tanah enam ratus Medan Marelan dengan cara mengukur menggunakan alat meteran manual juga di dukung oleh alat ukur digital laser, serta menggunakan alat ukur theodolite untuk mengetahui elevasi ketinggian lahan. Data (Permen PU.8.2016) survey yang ada untuk kita mengetahui luas lahan yang ada, kondisi kontur dan elevasi tanah di catat secara manual yang kemudian dilakukan

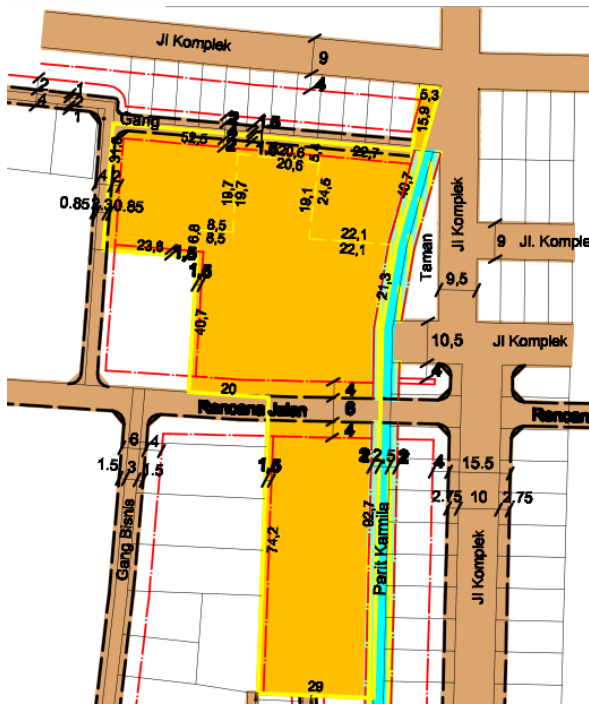
penggambaran dengan perangkat computer dengan aplikasi AutoCad, dan mengumpul data kondisi lahan tentang (PP.81.2014) KDH dan KDB nya serta fasilitas pendukung lainnya yang nanti diterapkan dalam komplek perumahan dengan melakukan perhitungan dengan program Excel melalui computer.

Prosedur Penelitian

Data data yang kita dapatkan kita sandingkan dengan KRK (Keterangan Rencana Kota) pemerintah kota Medan Dinas Perumahan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata ruang, Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan dan Gedung, dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Medan Tahun 2015 s.d. 2035.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Setelah melakukan survey dan pengukuran di lapangan maka didapat hasil kondisi lahan tanah kosong dengan permukaan rata dan elevasi lahan sama tinggi dengan jalan sekitar, dengan luas lahan yang tersedia seluas 6.259,95 m². Pada lokasi area terdapat jalan sekitar dengan garis sepadan bangunan (GSB) kiri kanan 4 meter juga bersebelahan dengan parit komplek dengan garis sepadannya (GSB) 2 meter serta garis sepadan samping dengan bangunan tetangga 1,5 meter, sehingga lahan efektif yang dapat di gunakan yaitu luas lahan yang ada di kurangi luas lahan terkena garis sepadan menjadi 6.259,95 m² – 422,95 m² = 5.837 m² disajikan pada gambar 1 berikut.



Gambar 1. Lahan lokasi

Sehubungan dengan lahan yang tersedia seluas 6.259,95 m² maka sesuai dengan peraturan Walikota no 57 tahun 2021, pasal 164 bahwa bangunan dengan lahan lebih dari 5.000. m², maka pada lahan yang ada tidak boleh didirikan bangunan seluruhnya tetapi harus disediakan ruang terbuka publik fasilitas sosial (fasos) sebanyak 10 % dan ruang terbuka publik fasilitas umum (fasum) sebanyak 10 % dari lahan yang ada dapat dilihat pada gambar 2 berikut.

Luas Tanah Efektif (LTE)	= 5.837 M ²
Luas Area Hijau Rumah Total	= 2.146,35 M ²
Luas Bangunan Lantai 1	= 1.664,40 M ²
Luas Bangunan Keseluruhan	= 3.366 M ²
KDH Design Rumah (Min 15%)	= (Luas Area Hijau Rumah Total/Luas Tanah Efektif) x 100% = (2.146,35 M²/5.837 M²) x100% = 36,77%
KDB Design Rumah (Maks 80%)	= (Luas Area Hijau Rumah Total/Luas Tanah Efektif) x 100% = (1.664,40M²/5.837 M²) x100% = 28,51%
KLB Design Rumah (Maks 3,2)	= (Luas Bangunan Keseluruhan/Luas Tanah Efektif) x 100% = (3.366 M²/5.837 M²) x100% = 0,57

Gambar 2. Luasan Lahan lokasi

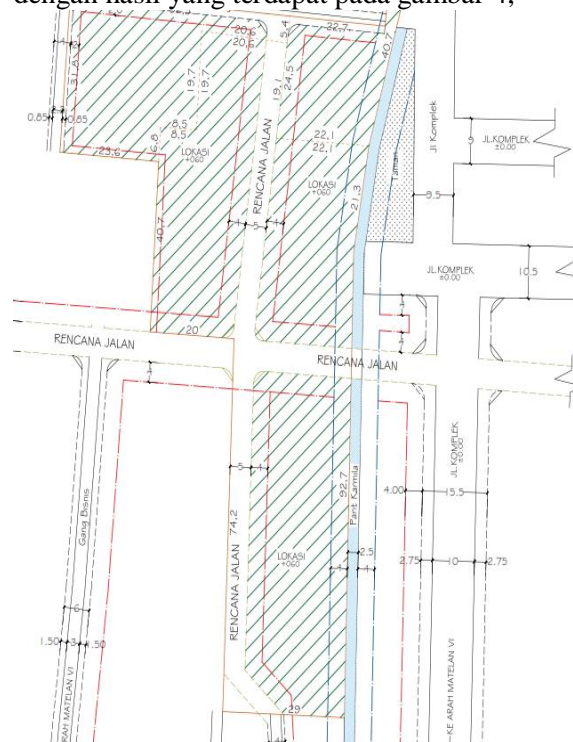
Setelah di dapat data luasan lahan efektif

dan lahan hijau serta KDH, KDB, KLB, maka dapat kita simulasikan jumlah bangunan yang di bangun sebanyak 15 unit dengan 2 type rumah, sesuai gambar 3.

PERHITUNGAN KDH (KOEFSIEN DASAR HIJAU) KAPLINGAN PERUMAHAN						
TYPE RUMAH	CARPORT	HALAMAN DEPAN	HALAMAN BELAKANG	HALAMAN SAMPING	LUAS TANAH	KDH
	1	3	4	5	6	7
A1	2.10	29.00	59.00		218.00	41.33%
A2	2.25	7.00	39.00		169.00	28.55%
A3	2.25	9.00	36.00	9.60	173.00	27.31%
B1	2.25	18.00	62.00		234.00	35.15%
B2	2.25	18.00	55.00		227.00	33.15%
B3	2.25	18.00	48.00		219.00	31.16%
B4	2.25	18.00	40.00		212.00	28.42%
B5	2.10	46.00	47.00	1.95	296.00	32.13%
B6	2.10	18.00	43.00		214.00	29.49%
B7	2.10	54.00	77.00	2.1	333.00	39.97%
B8	2.10	49.00	86.00		333.00	41.17%
B9	2.10	18.00	63.00		234.00	35.51%
B10	2.25	18.00	64.00		235.00	35.85%
B11	2.25	18.00	65.00		237.00	35.97%
B12	2.10	18.00	66.00		238.00	36.18%
RTH PUBLIK 1					589.00	
RTH PUBLIK 2					305.00	
TOTAL					1664.40	1701.60
					3366.00	

Gambar 3. Jenis Type Rumah

Sebagai mana data yang ada dapat dilakukan penggambaran ukuran lahan lokasi menggunakan program autocad dan melakukan simulasi data untuk perhitungan luasan dan kebutuhan penggunaan lahan serta pembagian zona lahan yang di butuhkan dengan program excel, sehingga di dapat pembagian lahan dengan hasil yang terdapat pada gambar 4,



Gambar 4. Pembagian Zona

Untuk pembagian simulasi perunit rumah dibagi dalam dua jenis type rumah dengan type A ukuran 6,5 x 13 m perunit sebanyak 3 unit dan tybe B ukuran 10 x 13 m sebanyak 12 unit, yang dilengkapi dengan sarana pendukung jalan komplek, saluran air, Ruang terbuka public untuk umum dan social, pada gambar 5.



Gambar 5. Site plan lahan perunit rumah

Untuk rumah type A sebanyak 3 unit, 2 lantai pada gambar 6,



Gambar 6. Rumah type A

Sedangkan rumah type B, terdiri dari 12 unit rumah dengan 2 lantai, gambar 7 berikut,



Gambar 7, Rumah type B

KESIMPULAN

Dalam penulisan ini dapat di simpulkan bahwa dalam suatu komplek perumahan yang memiliki lahan lebih dari 5.000 m², harus memiliki sarana pendukung lainnya berupa ruang terbuka public fasilitas social (fasos) seperti taman, tempat ibadah dan lain-lain, juga harus memiki ruang terbuka public fasilitas umum (fasum) seperti jalan komplek, lampu jalan dan lain – lain.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Yayasan Bukit Barisan Simalem yang telah mendanai penelitian ini dengan skema hibah penelitan internal Univeristas Quality Berastagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang – Undang no. 6 tahun 2017 : tentang arsitek
- Undang – Undang no. 11 tahun 2020 : tentang cipta kerja
- PP no. 15 tahun 2021 : tentang arsitek dunia

Arsitek.

- PP no. 16 tahun 2021 : peraturan pelaksanaan undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung
- PP no. 12 tahun 2021 : tentang penyelenggaraan perumahan
- PP no. 21 tahun 2021 : tentang penyelenggaraan tata ruang
- PP no. 22 tahun 2021 : penyelenggaraan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup
- PP no. 47 tahun 2021 : penyelenggaraan bidang perumaha-sakitan
- Permen pu no 28/prt/m/2015 : penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau
- PP no. 81 tahun 2014 : rencana tata ruang kawasan danau toba dan sekitarnya