



Jurnal Arsitektur Zonasi

Journal homepage:

<https://ejournal.upi.edu/index.php/jaz>



Analisis Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Permukiman Real Estate (Studi Kasus: Sariwangi Regency II, Kab. Bandung Barat)

Aqilla Maya Amalyuan^{1*}, Cahyananda Alrisky Dihastono², Nasywa Tamma Nurhidayah³, Rifa Fathiyannisa⁴, Ula Yusriyah⁵

^{1, 2, 3, 4, 5} Universitas Pendidikan Indonesia, Kota Bandung, Indonesia

*Correspondence: E-mail: aqillamaya@upi.edu

ABSTRACT

A settlement is a group of houses that functions as a living environment or residential environment equipped with environmental infrastructure and facilities. As a vital part of urban infrastructure, housing is not only a place to live, but also affects the physical, mental and social well-being of its residents. To maximize its contribution to improving living standards, facility analysis is key. The method used in this analysis is a qualitative method. This is applied by the data collection method which is divided into two, namely primary data collection through field research by means of observation and interviews, and secondary data collection through literature review. Real estate housing is a residential area developed by a housing association. What all real estate housing has in common is the image of a beautiful and well-maintained residential area. The characteristics of a house are reflected in the attractive design and appearance of the building. The availability of facilities in real estate housing has a significant influence on the quality of life of its residents. The results of the analysis show that the majority of public facilities and social facilities around Sariwangi Regency II have met SNI 03-1733-2004 standards, but the existing facilities are privately owned facilities and are outside the area, not provided by the developer.

ABSTRAK

Permukiman adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sebagai bagian vital dari infrastruktur perkotaan, perumahan bukan hanya tempat tinggal, melainkan juga berpengaruh pada kesejahteraan fisik, mental, dan

ARTICLE INFO

Article History:

Submitted/Received 3 Jan 2024

First Revised 15 April 2024

Accepted 12 Mei 2024

First Available online 1 Junii 2024

Publication Date 1 Juni 2024

Keyword:

real estate;
housing;
settlements

Kata Kunci:

real estate;
perumahan;
permukiman

sosial warganya. Untuk memaksimalkan kontribusinya dalam meningkatkan standar hidup, analisis fasilitas menjadi kunci. Metode yang digunakan pada analisis ini adalah metode kualitatif. Hal ini diterapkan dengan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer melalui penelitian pada lapangan dengan cara observasi dan wawancara, serta pengumpulan data sekunder melalui kajian literatur. Perumahan real estate adalah kawasan pemukiman yang dikembangkan oleh suatu asosiasi perumahan. Kesamaan yang dimiliki oleh semua perumahan real estate adalah gambaran kawasan perumahan yang indah dan terawat. Ciri khas sebuah rumah tercermin dari desain dan tampilan bangunannya yang menarik. Ketersediaan fasilitas dalam perumahan real estate memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kualitas hidup penghuninya. Hasil analisis menunjukkan bahwa mayoritas fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di sekitar Sariwangi Regency II sudah memenuhi standar SNI 03-1733-2004, tetapi fasilitas yang ada merupakan fasilitas milik pribadi dan berada di luar kawasan, bukan disediakan oleh pihak developer.

Copyright © 2024 Universitas Pendidikan Indonesia

1. PENDAHULUAN

Di era urbanisasi yang cepat, peran perumahan sangat penting bagi kualitas hidup penduduk kota (Noverina, 2017). Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, perumahan berada di dalam dan merupakan bagian dari permukiman. Perumahan merujuk pada kumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian, yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. (pasal 1 ayat 2). Sebagai bagian vital dari infrastruktur perkotaan, perumahan bukan hanya tempat tinggal, melainkan juga berpengaruh pada kesejahteraan fisik, mental, dan sosial warganya (Nasution, 2019). Untuk memaksimalkan kontribusinya dalam meningkatkan kualitas hidup, analisis fasilitas menjadi kunci (Jamaruddin & Sudirman, 2022). Dengan memahami secara menyeluruh fasilitas yang ada dan kebutuhan penghuninya, perumahan dapat disesuaikan agar mencapai kualitas hidup yang lebih baik (Irawati, 2012).

Perumahan Sariwangi *Regency* di Bandung Barat menjadi studi kasus yang menunjukkan pentingnya analisis fasilitas dalam merancang perumahan yang memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Bandung Barat, sebagai daerah perkotaan yang berkembang pesat, menghadapi tantangan dalam menyediakan perumahan yang memenuhi standar kenyamanan, keamanan, dan keberlanjutan (Noviyanti et al., 2020).

Melalui penelusuran komprehensif terhadap fasilitas yang ada di Perumahan Sariwangi *Regency*, kita dapat memahami bagaimana setiap aspek, dari infrastruktur dasar hingga fasilitas rekreasi, berperan dalam kehidupan sehari-hari penghuninya. Analisis fasilitas ini bukan hanya sekadar evaluasi, tetapi juga menjadi dasar untuk rekomendasi dan perbaikan yang dapat meningkatkan kualitas hidup secara keseluruhan bagi para penghuni (Nugroho et al., 2022).

2. METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan pada analisis ini yaitu menggunakan metode kualitatif. Metode ini diterapkan dengan cara mengumpulkan data yang dibagi menjadi dua, yaitu pengumpulan data primer melalui penelitian pada lapangan dengan melakukan observasi dan wawancara, serta mengumpulkan data sekunder melalui kajian literatur. Hal yang dilakukan pada saat tahap observasi lapangan di antaranya adalah survey lapangan, dokumentasi, analisis lokasi, dan wawancara kepada pihak developer. Pengumpulan data melalui penelitian lapangan yang berkaitan dengan situasi alam dilakukan melalui kontak langsung dengan situasi lapangan, seperti observasi, wawancara mendalam, diskusi kelompok sasaran, dan partisipasi langsung dalam evaluasi.

3. KAJIAN TEORI

Real estate merujuk pada tanah beserta segala perbaikan yang dilakukan di atasnya, serta hak untuk menggunakannya. Segala bangunan yang dibangun dengan tujuan menjadi permanen dan menjadi bagian integral dari tanah tersebut dapat dianggap sebagai *real estate*. Oleh karena itu, rumah, sekolah, pabrik, gudang, jalan, dan lansekap semuanya termasuk dalam kategori *real estate* karena mereka meningkatkan atau mengembangkan tanah tersebut. (Jacobus, 2010: 11). *Real estate* merupakan suatu kesatuan fisik berupa tanah dan bangunan yang dibangun di atasnya, serta mempunyai konsep kepemilikan secara hukum (Kartono, 2022). Kepemilikan harta tak bergerak disebut *real property*. *Real property* adalah hak yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan hukum, dalam arti hak untuk mengelola tanah dengan hak atas tanah, seperti hak milik dan hak untuk menggunakan

bangunan dan pembangunan yang berkaitan dengannya. Aset dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat atau dokumen lain) yang terpisah dari real estate. (H. Aisilia, 2013).

Perumahan merupakan salah satu dari *real estate* (Yosita, 2015). Perumahan real estate adalah kawasan pemukiman yang dikembangkan oleh suatu asosiasi perumahan. Kesamaan yang dimiliki oleh semua perumahan real estate adalah gambaran kawasan perumahan yang indah dan terawat. Ciri khas sebuah rumah tercermin dari desain dan tampilan bangunannya yang menarik. Selain itu, ada juga keistimewaan dalam hal-hal eksternal seperti perencanaan lanskap lokal, sistem keamanan, dan jaringan, yang membuat real estate perumahan lebih mahal daripada perumahan dasar biasa. (Bambang, 2011).

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 fasilitas umum yang harus ada untuk penduduk berjumlah kurang lebih 250 jiwa adalah bak sampah kecil dengan kapasitas $6m^3$ atau gerobak sampah dengan kapasitas $2m^3$, lampu jalan, rambu jalan, saluran air. Serta fasilitas sosial seperti pos keamanan dengan kebutuhan $12m^2$, musholla/langgar dengan kebutuhan luas minimal $45m^2$, toko/warung yang menjual kebutuhan sehari-hari dengan luas $50m^2$, dan taman sekurang-kurangnya $250m^2$.

Ketersediaan fasilitas dalam perumahan *real estate* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kualitas hidup penghuninya. Faktor-faktor fasilitas umum yang dominan mempengaruhi kualitas hidup perumahan meliputi fasilitas jalan, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas rekreasi, dan fasilitas sosial (Dr. Ir. I Nyoman Sutarja & Ir. I Wayan Yansen, 2016). Selain itu, ketersediaan fasilitas umum seperti jalan, fasilitas air limbah, dan fasilitas penerangan juga memiliki pengaruh terhadap harga jual perumahan. Fasilitas umum yang baik dapat meningkatkan nilai investasi perumahan dan menarik minat pembeli (I Gd Raka Natha Bayuprima et al., 2016).

Oleh karena itu, pembangunan perumahan *real estate*, perlu memperhatikan standar dan kriteria. Karena jika tidak, pembangunan yang tidak sesuai termasuk dalam penyelenggaraan fasilitas bisa merugikan lingkungan maupun orang lain, hal tersebut dapat dikenakan sanksi pidana denda paling banyak 5 miliar rupiah, disebutkan pada RUU Cipta Kerja Pasal 150 ayat 13 yang merupakan perubahan ketentuan pasal 151 ayat 1 menjadi berbunyi "Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan dan standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 dikenai sanksi administratif berupa denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)"

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Umum Sariwangi Regency II

4.1.1 Tapak

a. Sirkulasi

Perumahan Sariwangi Regency II memiliki lebar sirkulasi yang berbeda-beda. Sirkulasi pada jalan pintu masuk adalah sebesar 5 meter begitu juga dengan sirkulasi dari beberapa jalan utama perumahan ini adalah sebesar 5 meter, namun terdapat salah satu jalan utama yang memiliki lebar jalan sebesar 4 meter.



**Gambar 1. Sirkulasi Cabang dan Utama
(Sumber: Data pribadi)**

b. Tautan Lingkungan

Di depan Perumahan Sariwangi Regency II merupakan Jalan Mekarwangi yang memiliki panjang jalan sekitar 4.8 km melintang dari Utara-Selatan dan lebar jalan kurang lebih 4 meter. Di sepanjang Jl. Mekarwangi dikelilingi oleh area pemukiman yang berada di residence tertentu maupun yang terletak tepat di pinggir jalan.



**Gambar 2. Pemukiman di Jl. Mekarwangi
(Sumber: Google Street View, 2023)**

Banyak pula dari rumah di jalan tersebut yang dijadikan tempat bisnis seperti warung, tempat makan, bahkan klinik kesehatan. Di selatan dari gerbang perumahan juga terdapat tempat ibadah yaitu Masjid Jami Al-Ikhlas RW 15. Sedangkan untuk perumahan-perumahan lain di sepanjang Jalan Mekarwangi diantaranya Komplek Lembah Sariwangi, Griya Amanda 1, Komplek Sariwangi City View, dan masih banyak lagi. Dan tepat sebelah gerbang Perumahan Sariwangi Regency II terdapat kantor pemasarannya.

Kemudian pada sebelah Barat Perumahan Sariwangi Regency dibatasi oleh tembok yang dibaliknya terdapat jurang. Sedangkan di seberang jurang tersebut terdapat perumahan lain di sepanjang Jalan Cibaligo Permai Raya.



**Gambar 3. Jurang sebelah Barat Perumahan Sariwangi Regency II
(Sumber: Data pribadi)**

c. Penginderaan

Sumber pembauan yang kurang baik di dalam tapak berasal dari bagian depan setiap unit seperti bak sampah dalam real estate perumahan Sariwangi Regency II. Namun, hal ini tidak terlalu mengganggu karena sampah diambil dari bak sampah unit secara berkala. Sedangkan untuk sumber kebisingan paling bising berada di gerbang utama Sariwangi Regency II karena dekat dengan jalan umum.



Gambar 4 Bak Sampah di Depan Unit
(Sumber: Google Street View, 2022)

d. Vegetasi

Vegetasi seperti pohon dan tanaman-tanaman lain dalam real estate perumahan Sariwangi Regency II ini tidak terlalu banyak, dikarenakan rumah yang berdempetan menyebabkan tidak adanya lahan untuk menanam pohon/tanaman. Hanya terdapat beberapa pohon saat menuju belokan, itupun tidak terlalu banyak karena kebanyakan sisi-sisi jalan hanya rumput-rumput liar saja, lalu beberapa tanaman/pohon yang ditanam di depan rumah oleh penghuni Sariwangi Regency II.



Gambar 5. Vegetasi
(Sumber: Data pribadi)

e. Utilitas

1) Lampu jalan

Sistem utilitas untuk lampu jalan telah terdapat di dalam perumahan ini, membuat penerangan jalan pada saat malam hari tidak menjadi gelap.



Gambar 6. Titik penempatan lampu jalan
(Sumber: Data pribadi)

2) Sistem Air Bersih

Di wilayah Kabupaten Sariwangi, sebagian besar sistem air yang digunakan tidak disuplai oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM). Sebaliknya, mereka mengandalkan pompa *submersible* untuk memenuhi kebutuhan air bersih. Pompa *submersible* ini dirancang khusus agar seluruh motor dan motor pompa terendam air dan berpotensi di bawah air. Keuntungan utama pompa *submersible* adalah pompa ini dapat dengan mudah dan efisien memompa air dari sumber dalam. Hal ini menjadikan solusi ideal bagi wilayah di Kabupaten Sariwangi yang mungkin tidak memiliki akses terhadap sumber air permukaan yang memadai. Pompa *submersible* juga dikenal tahan terhadap karat dan korosi. Pompa ini dibuat dari bahan yang memiliki ketahanan yang baik, sehingga dapat digunakan dalam waktu yang lama tanpa mudah rusak atau bocor, bahkan ketika digunakan dalam kondisi air yang sudah terkontaminasi atau keras. Daya tahan ini menjadikan pilihan yang hemat biaya dalam jangka panjang, karena pompa tidak perlu sering diganti. Selain manfaat yang disebutkan di atas, pompa *submersible* umumnya beroperasi lebih senyap dibandingkan pompa air. Suara motor pompa terendam oleh air sehingga tidak menimbulkan kebisingan yang mengganggu lingkungan sekitar. Secara keseluruhan penggunaan pompa *submersible* di Sariwangi merupakan sebuah solusi tepat untuk memenuhi kebutuhan air bersih dengan cara yang efektif serta awet lama. Kemampuan memompa air di sumber yang dalam, ketahanan terhadap karat, dan pengoperasian yang senyap menjadikannya pilihan ideal bagi masyarakat di wilayah ini

f. Manusia dan budaya

Rumah merupakan tempat di mana orang bertemu dan berinteraksi dalam lingkungan yang terstruktur. Budaya manusia tercermin dalam berbagai aspek kehidupan sehari-hari, termasuk dalam hal arsitektur dan interaksi sosial antara penghuni rumah. Budaya suatu rumah dapat tercermin dalam tradisi masyarakat seperti hari raya dan hari raya keagamaan juga dalam norma-norma yang mengatur hubungan antar tetangga. Rumah yang dihias dengan seni dan dekorasi mencerminkan selera dan nilai estetika yang diatur oleh masyarakat yang tinggal di tempat tersebut (Dimas et al., 2023). Selain itu, rumah adalah tempat dimana kisah-kisah tentang hidup bersama diceritakan, tradisi dilestarikan, dan nilai-nilai kekeluargaan serta komunitas diajarkan kepada generasi muda. Dengan demikian, perumahan tidak hanya sekedar tempat tinggal fisik (Saputri et al., 2019). Tetapi juga merupakan pusat pembentukan dan pelestarian budaya. Desain perumahan sendiri dapat mencerminkan nilai-nilai budaya yang dijunjung tinggi oleh komunitas (Sultono & Mustaram, 2024). Gaya arsitektur, pilihan material, dan penataan ruang dalam rumah adalah manifestasi langsung dari kepercayaan, tradisi, dan preferensi estetika masyarakat yang menghuninya (Nuryanto, 2021). Manusia dan budaya dalam perumahan dapat dibangun dari rasa saling peduli terhadap penghuni juga masyarakat (Pratama, 2019). Preferensi seseorang menjadi kecenderungan individu untuk bertempat tinggal atau tidak bertempat tinggal di tempat tersebut (Budiharjo, 1994; Rahman et al., 2015). Perkembangan preferensi tempat tinggal akan sejalan dengan dinamika perilaku (Zinas et al., 2012) serta kondisi sosial dan ekonomi individu tersebut (Budiharjo, 1994). Kondisi tersebut bisa mempengaruhi perubahan elemen lingkungan di tempat tinggal, diantaranya berupa fasilitas, layanan, aksesibilitas, dan pola spasial perumahan (Towers, 2005). Preferensi adalah salah satu bidang studi yang mempelajari perilaku manusia dalam arsitektur. Studi ini memiliki manfaat dalam menjelaskan dan meramalkan perilaku manusia sehari-hari, sehingga dapat menghasilkan karya-karya arsitektur yang lebih baik (Handler dan Canter dalam Sueca 2001).

4.1.2 Analisis Tipologi

a. Peta, Wilayah, dan Lokasi

Lokasi dan kawasan yang kami analisis bertempat di Jalan Mekarwangi, Parongpong, Bandung Barat, Jawa Barat 40559



**Gambar 7. Site Sariwangi Regency 2
(Sumber: Analisis pribadi)**

b. Data Penduduk

Desa Sariwangi merupakan salah satu desa di Kecamatan Parongpong yang memiliki jumlah mobilisasi terbanyak selama beberapa tahun terakhir (Sutanto, 2022). Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) jumlah penduduk Kelurahan Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat pada tahun 2022 adalah 18.726. Desa Sariwangi utamanya terdiri dari pemukiman penduduk dan memiliki sedikit lahan yang tersedia sebagai tempat kerja, yang mungkin menjadi penyebab terbatasnya kesempatan kerja bagi penduduk Desa Sariwangi. Hal ini mendorong mereka untuk mencari pekerjaan di luar desa dengan melakukan mobilitas nonpermanen (Sutanto, 2022). Bahkan terdapat beberapa penduduk dari perumahan Sariwangi Regency II yang lebih memilih untuk bekerja dari rumah atau yang sering disebut *work from home*.

c. Tapak: Batas dan Luas

Perumahan Sariwangi Regency 2 menawarkan lingkungan yang nyaman dengan beberapa batasan tiap sisinya. Di bagian selatan, pemandangan utama dapat dinikmati oleh para penghuni adalah deretan rumah-rumah yang rapi dan bersih. Pemandangan ini tidak hanya meningkatkan estetika tetapi juga menciptakan suasana yang hangat dan akrab. Bagian utara perumahan ini tertutup oleh tembok tinggi dan kokoh dengan deretan pohon bambu yang menjulang tinggi di balik tembok. Selain berfungsi sebagai penahan angin dan penghalang kebisingan, pohon bambu ini memberikan suasana alami yang menyejukan. Sementara itu di bagian barat, tembok yang serupa membatasi perumahan ini, memberikan rasa aman dan privasi. Di balik tembok, terdapat banyak pohon bambu yang subur dan hijau. Kebun bambu ini menambah keasrian dan kesejukan udara di sekitar perumahan dan menciptakan pemandangan yang menenangkan. Tembok dan kebun bambu ini berfungsi sebagai pembatas fisik dan elemen estetika yang menambah suasana di Sariwangi Regency.



**Gambar 8,9,10. Batas selatan tapak, batas utara tapak, batas barat tapak
(Sumber: Data pribadi)**

Luas lahan yang dimiliki oleh Sariwangi Regency II mencapai kurang lebih 10.000 meter persegi, memberikan ruang yang cukup untuk fasilitas yang tersedia, menciptakan lingkungan yang nyaman dan menyenangkan bagi para penghuni. Sariwangi Regency II memanfaatkan luas lahan untuk membangun perumahan modern, nyaman, dan bernilai cukup tinggi. Ini menjadi pilihan yang baik bagi mereka yang mencari hunian berkualitas di kawasan yang berkembang pesat.

d. Bentuk, Jenis dan Tipe Rumah/Unit Hunian

Kompleks Perumahan Sariwangi Regency II menawarkan berbagai tipe rumah dengan jenis-jenis fasad yang mampu menarik perhatian calon penghuni. Berikut adalah tipe-tipe rumah yang ada di Sariwangi Regency II.

1) Kavling 20 tipe 54/62



Gambar 11-12. Kavling 20

(Sumber: Brosur Perumahan Sariwangi Regency II)

Tipe rumah ini terdiri dari 2 lantai dengan 3 kamar tidur dan 2 kamar mandi, dapur, dan ruang keluarga. Bagian depan rumah selebar 6,3 meter memiliki Garasi rumah mampu memuat 2 kendaraan mobil. Lahan untuk tipe rumah ini tidak berbentuk persegi panjang melainkan terdapat sisi diagonal di bagian kanan sehingga denah rumah menyesuaikan bentuknya.

2) Kavling 9 tipe 60/60



Gambar 13-14. Kavling 9

(Sumber: Brosur Perumahan Sariwangi Regency II)

Tipe rumah ini memiliki 2 lantai dengan 3 kamar tidur (1 kamar double size bed, dan 2 kamar single size bed), 2 kamar mandi, dapur yang terletak di bagian depan rumah, dan ruang keluarga. Bagian depan rumah ini yaitu selebar 7,27 meter dengan bagian depan bangunan 4,57 meter dan sisanya adalah ruang untuk taman kecil. Garasi rumah ini hanya mampu menampung satu kendaraan mobil saja.

3) Bukit 7 Kavling 5



Gambar 15-16. Kavling 5

(Sumber: Brosur Perumahan Sariwangi Regency II)

Tipe rumah ini memiliki ukuran lahan 7x11,5 meter yang dimana terdiri dari 2 lantai, 2 kamar tidur (2 kamar double size bed, 1 kamar single size bed), 2 kamar mandi, ruang keluarga, ruang makan dan dapur, serta garasi yang mampu menampung 2 kendaraan mobil.

4) Bukit 7 Kavling 36 dan 38



Gambar 17-18. Kavling 36 & 38

(Sumber: Brosur Perumahan Sariwangi Regency II)

Tipe rumah ini memiliki 2 lantai dengan 3 kamar tidur (2 kamar double size bed, dan 1 kamar single size bed), 2 kamar mandi, dapur, ruang cuci baju, dan ruang keluarga. Bagian depan rumah ini yaitu selebar 5 meter yang disertai taman dan garasi rumah ini hanya mampu menampung satu kendaraan mobil saja.

5) Kavling 2B tipe 57 dan 62



Gambar 19-20. Kavling 2B

(Sumber: Brosur Perumahan Sariwangi Regency II)

2 tipe rumah ini memiliki kapasitas yang sama, yaitu terdiri dari 2 lantai, garasi untuk 2 kendaraan mobil, 3 kamar tidur (1 kamar untuk double size bed, dan 2 kamar untuk single size bed), 2 kamar mandi, dapur, dan ruang keluarga. Taman hanya terdapat di bagian belakang rumah sedangkan bagian depan dipenuhi beton garasi.

6) Sariwangi bukit connection tipe 48



Gambar 21-22. Type 48

(Sumber: Brosur Perumahan Sariwangi Regency II)

Tipe rumah ini terdiri dari 2 lantai dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi, dapur, dan ruang keluarga. Garasi rumah mampu memuat 1 kendaraan mobil. Terdapat area hijau di depan dan belakang rumah.

7) Sariwangi bukit connection tipe 56



Gambar 23-24. Type 56

(Sumber: Brosur Perumahan Sariwangi Regency II)

Tipe rumah ini terdiri dari 2 lantai dengan 3 kamar tidur dan 2 kamar mandi, dapur, dan ruang keluarga. Garasi rumah mampu memuat 1 kendaraan mobil. Terdapat area hijau di depan dan belakang rumah.

4.2 Analisis Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 fasilitas umum yang harus ada untuk penduduk berjumlah kurang lebih 250 jiwa adalah tong sampah di setiap rumah atau bak sampah kecil dengan kapasitas 6m³ atau gerobak sampah dengan kapasitas 2m³, lampu jalan, rambu jalan, saluran air. Serta fasilitas sosial seperti pos keamanan dengan kebutuhan 12m², musholla/langgar dengan kebutuhan luas minimal 45m², toko/warung yang menjual kebutuhan sehari-hari dengan luas 50m², dan taman sekurang-kurangnya 250m². Fasilitas sosial meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, perdagangan, ruang terbuka hijau dan lapang olahraga (Maulana et al.).

NO	NAMA FASILITAS	FAKTOR	GAMBAR	JUMLAH	LOKASI	KET.
FASILITAS UMUM						
1	Tempat sampah	Utilitas	 <p>Gambar 25. Tempat sampah (Sumber: Data pribadi)</p>	1 per unit	Depan unit masing-masing	Sesuai standar

NO	NAMA FASILITAS	FAKTOR	GAMBAR	JUMLAH	LOKASI	KET.
2	Drainase	Utilitas	 <p>Gambar 26. Drainase perumahan (Sumber: Data pribadi)</p>	Menyesuaikan	Samping jalan	Sesuai standar
3	Lampu jalan	Utilitas	 <p>Gambar 27. Lampu jalan perumahan (Sumber: Data pribadi)</p>		Samping jalan	Sesuai standar
FASILITAS SOSIAL						
4	Pos keamanan	Keamanan	 <p>Gambar 28. Pos keamanan perumahan (Sumber: Data pribadi)</p>	1	Gerbang utama	Sesuai standar
5	Masjid	Sarana peribadatan	 <p>Gambar 29. Mesjid Jami Al-Ikhlas (Sumber: Data pribadi)</p>	1	45 meter dari luar gerbang utama	Sesuai standar
6	Toko/warung	Perdagangan dan niaga	 <p>Gambar 30. Warung sekitar perumahan (Sumber: Data pribadi)</p>	3	5-100 meter dari luar gerbang utama	Sesuai standar

NO	NAMA FASILITAS	FAKTOR	GAMBAR	JUMLAH	LOKASI	KET.
			 <p>Gambar 31. Warung sekitar perumahan (Sumber: Data pribadi)</p>			
6	Toko/warung	Perdagangan dan niaga	 <p>Gambar 32. Warung sekitar perumahan (Sumber: Data pribadi)</p>	3	5-100 meter dari luar gerbang utama	Sesuai standar
7.	Taman	Ruang terbuka hijau	 <p>Gambar 33. Ruang terbuka hijau (Sumber: Data pribadi)</p>	2	50 m dari dalam gerbang utama	Tidak sesuai standar (luas kurang dari 250m ²)
8.	SMP dan SMA SIAS Islamic School	Sarana pendidikan	 <p>Gambar 34. SMP dan SMA SIAS Islamic School (Sumber: Data pribadi)</p>	1	2 km dari luar gerbang utama	Sesuai standar
9.	PG TK SD FUN KIDS SCHOOL	Sarana pendidikan	 <p>Gambar 35. PG, TK, SD Fun Kids School (Sumber: Data pribadi)</p>	1	950 m dari luar gerbang utama	Sesuai standar

NO	NAMA FASILITAS	FAKTOR	GAMBAR	JUMLAH	LOKASI	KET.
10.	Taman Pendidikan Bunda Floria	Sarana pendidikan	 <p>Gambar 36. Taman Pendidikan Bunda Floria (Sumber: Data pribadi)</p>	1	850 m dari luar gerbang utama	Sesuai standar
11.	Klinik dr. Robin & dr. Retna	Sarana kesehatan	 <p>Gambar 37. Klinik dr. Robin & dr. Retna (Sumber: Data pribadi)</p>	1	49 m dari dalam gerbang utama	Sesuai standar
12.	Lapangan Purnama Futsal	Sarana olahraga	 <p>Gambar 38. Lapangan purnama futsal (Sumber: Data pribadi)</p>	1	130 m dari luar gerbang utama	Sesuai standar

Hasil analisis kami menunjukkan, Sariwangi Regency II ini tidak memiliki fasilitas umum yang disediakan secara khusus di dalam perumahan, melainkan tersedia didekatnya dan hanya sekadar mudah dijangkau seperti sekolah, warung/toko, masjid, klinik kesehatan, dan sarana olahraga. Fasilitas kesehatan yang ada di Sariwangi Regency II bukan merupakan fasilitas yang disediakan, tetapi berada dalam lingkup sekitar perumahan, yaitu Klinik Dr. Robin & Dr. Retna. Fasilitas pendidikan yang ada di sekitar Sariwangi Regency II berada pada jarak 300 m - 2 km yang paling lama dapat ditempuh menggunakan mobil selama 15 menit. Fasilitas pendidikan yang ada di antaranya yaitu Fun Kids School, Taman Pendidikan Bunda Floria, SMP dan SMA SIAS Islamic School.

5. KESIMPULAN

Real estate merujuk pada tanah beserta segala perbaikan yang dibangun di atasnya, serta hak untuk menggunakannya. Segala bangunan yang dibuat dengan tujuan menjadi permanen dan menjadi bagian integral dari tanah tersebut dapat dianggap sebagai real estate. Lalu, perumahan real estate merupakan kawasan pemukiman yang dikembangkan oleh suatu asosiasi perumahan. Kesamaan yang dimiliki oleh semua perumahan real estate adalah gambaran kawasan perumahan yang indah dan terawat. Ciri khas sebuah rumah tercermin dari desain dan tampilan bangunannya yang menarik. Untuk mengenali real estate lebih mendalam, maka dilakukan analisis dengan studi kasus perumahan Sariwangi Regency

Amalyuana, Dihastono, Nurhidayah, Fathiyannisa, Yusriyah, Analisis Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial | 517 di Bandung Barat sekaligus menunjukkan pentingnya analisis fasilitas dalam merancang perumahan real estate yang memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kualitas hidup penghuninya. Hasil analisis menunjukkan bahwa hampir seluruh fasilitas yang tersedia di Sariwangi Regency II sudah memenuhi standar dan hanya terdapat satu fasilitas yang belum memenuhi standar perancangan lingkungan perumahan pada SNI 03-1733-2004, yaitu taman (ruang terbuka hijau). Namun, hasil analisis menunjukkan bahwa Sariwangi Regency II ini tidak memiliki fasilitas umum yang disediakan secara khusus di dalam perumahan, atau dengan kata lain, fasilitas yang tersedia hanya sekadar mudah dijangkau dan berada dekat dari kawasan dan bukan disediakan langsung oleh pihak developer.

REFERENSI

- Aprilia, K. S. (2020). KETERSEDIAAN KETERSEDIAAN FASILITAS PADA PERUMAHAN SUBSIDI DI KOTA TASIKMALAYA. *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 1(1). <https://doi.org/10.36423/jitsi.v1i1.548>
- Bayuprima, I. G. R. N., Sutarja, I. N., & Yanse, I. W. (2016). PENGARUH KETERSEDIAAN FASILITAS UMUM TERHADAP HARGA JUAL PERUMAHAN DI KAWASAN MANGUPURA. *Jurnal Spektran /Jurnal Spektran*, 4(2). <https://doi.org/10.24843/spektran.2016.v04.i02.p02>
- Dimas, A., Widadi, Z., Murty, D. A., Maghfiroh, Lestari, R., & Asani, R. (2023). PELATIHAN MANAJEMEN SENI SEBAGAI UPAYA MENGEMBANGKAN ESTETIKA BATIK DI KAMPUNG BATIK KAUMAN. *Swarna*, 2(5), 522–528. <https://doi.org/10.55681/swarna.v2i5.528>
- Ekajaya, B., & Setiawan, N. (2010). *Desain Fasad Rumah Ala Real Estat*. Griya Kreasi.
- Hanesia, A. (2013). *PENGEMBANGAN JENIS REAL ESTATE DI KAWASAN LINGKAR TIMUR SIDOARJO DITINJAU DARI ASPEK PASAR*.
- Irawati, D. (2012). *APLIKASI PRINSIP-PRINSIP DASAR FAB TREE HAB SEBAGAI SALAH SATU SOLUSI FUTURE HOUSING DI INDONESIA*.
- Jamaruddin, & Sudirman. (2022). DIMENSI PENGUKURAN KUALITAS HIDUP DI BEBERAPA NEGARA. *Jurnal Pallangga Praja (JPP)*, 4(1), 51–63. <https://doi.org/10.61076/jpp.v4i1.2640>
- Kartono, J. M. (2022). *IDENTIFIKASI PENGELOLAAN PROPERTI DALAM MENGHADAPI PANDEMI COVID-19 PADA HARTONO TRADE CENTER SUKOHARJO*. <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/27588>
- Maulana, Z., Setiyawan, A., & Soewarni, I. (2018). *JANGKAUAN PELAYANAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PERUMAHAN DEVELOPER BERDASARKAN POLA JARINGAN JALAN DI KECAMATAN LOWOKWARU, KOTA MALANG*. <https://eprints.itn.ac.id/309/1/Jurnal.pdf>
- Nasution, A. M. (2019). Analisis Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kota Medan. *DOAJ (DOAJ: Directory of Open Access Journals)*. <https://doi.org/10.31289/jaur.v3i1.2908>
- Noverina, M. (2017). Fenomena Urbanisasi Dan Kebijakan Penyediaan Perumahan Dan Permukiman Di Perkotaan Indonesia. *Masyarakat Indonesia*, 36(2), 103–124. <https://doi.org/10.14203/jmi.v36i2.643>
- Noviyanti, D., Pravitasari, A. E., & Sahara. (2020). Analisis Perkembangan Wilayah Provinsi Jawa Barat Untuk Arah Pengembangan Berbasis Wilayah Pengembangan. *JURNAL GEOGRAFI*, 12(01), 280. <https://doi.org/10.24114/jg.v12i01.14799>
- Nugroho, R. A., Prasaningtyas, A., & Kihin, I. N. (2022). Evaluasi Kondisi Fasilitas Rusunawa (Studi Kasus: Rusunawa Wanyi, Bengkuring Raya, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda). *Compact*, 1(1). <https://doi.org/10.35718/compact.v1i1.733>

- Nuryanto. (2021). FUNGSI, BENTUK, DAN MAKNA ATAP IMAH PANGGUNG SUNDA (Studi Perbandingan Atap Rumah di Kasepuhan Ciptagelar, Naga, dan Pulo). *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 4(1), 92–104. <https://doi.org/10.17509/jaz.v4i1.27718>
- Pratama, Y. (2019). RUMAH LIMAS: REFLEKSI SEJARAH AKULTURASI KEBUDAYAAN MASYARAKAT SUMATERA SELATAN. *Jambura History and Culture Journal*, 1(1), 29–40.
- Prihmantoro, H. (2006). *9 Tips Memilih dan Membeli Rumah* (p. 67). Penebar Swadaya.
- Putra, W. B., Dewi, N. I. K., & Busono, T. (2020). Penyediaan Air Bersih Sistem Kolektif: Analisis Kebutuhan Air Bersih Domestik pada Perumahan Klaster. *Jurnal Arsitektur TERRACOTTA*, 1(2). <https://doi.org/10.26760/terracotta.v1i2.4018>
- Saputri, A., Hamsir, & Natsif, F. A. (2019). PUTUSAN HAKIM TERHADAP TINDAK PIDANA MELAKUKAN KEKERASAN FISIK DALAM LINGKUP RUMAH TANGGA YANG MENGAKIBATKAN LUKA BERAT. *Alauddin Law Development Journal*, 1(3).
- Sultono, J. H., & Mustaram, A. L. (2024). PENGOPTIMALAN PERANCANGAN RUANG ARSITEKTUR MELALUI KEGIATAN MENENUN MASYARAKAT ENDE. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur*, 6(1), 427–440. <https://doi.org/10.24912/stupa.v6i1.27488>
- Yosita, L. (2015). *Strategi Perencanaan Dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer*. Deepublish.