

Kajian Keberlanjutan Dunia dan Akhirat Hunian Real Estate Kota Baru Parahyangan Dengan Konsep Sustainable Housing

The Study of Sustainability the World and the Next Occupancy Real Estate Kota Baru Parahyangan with Sustainable Housing Concept

¹Nukhbah Khoiriyah, ²Bambang Pranggono

^{1,2}*Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota,, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

email: ¹knukhbah04@gmail.com, ²bambangpranggono@gmail.com

Abstract. Sustainable housing is the development aspects of sustainable development. Based Research Triangle Institute (1996), in creating a sustainable city takes five basic principles which basically is the development of the three main dimensions (economic, social and environmental). Urban regions today develop into an area that has many functions at once, known as mixed use area. As well as Kota Baru Parahyangan which is one of the largest New Town in West Bandung regency. With its strategic position and has an advantage in the settlement sector, education, worship, sports and trade and services. In this condition will be seen whether Kota Baru Parahyangan qualified in Sustainable housing application will be assessed based on the world and the hereafter. To see if residents and town management has increased the quality of the environment. The approach taken by using a questionnaire to accommodate the aspirations of residents, organizations and Town Management coupled with environmental observation and analysis of Islamic urban approach and pillars of Islam. The results obtained from this study is that the value for the level of sustainability of settlements in Kota Baru Parahyangan which turns this area has continued both in the world and the hereafter is expected that the results of the study of the sustainability of residential and Hereafter it into useful information as input the direction of control of development and settlement development large scale in general and in particular the new city.

Keywords : Kota Baru Parahyangan, Sustainable Housing, Sustainable Development

Abstrak. Sustainable housing adalah pengembangan aspek dari sustainable development. Berdasarkan Research Triangle Institute (1996), dalam menciptakan kota yang berkelanjutan diperlukan lima prinsip dasar yang pada dasarnya merupakan pengembangan dari tiga matra utama (ekonomi, sosial, dan lingkungan). Kawasan di perkotaan dewasa ini berkembang menjadi kawasan yang memiliki berbagai fungsi sekaligus yang dikenal dengan sebutan mixed used area. Seperti halnya Kota Baru Parahyangan yang merupakan salah satu Kota Baru terbesar di Kabupaten Bandung Barat. Dengan posisinya yang strategis dan memiliki keunggulan dalam sektor permukiman, pendidikan, peribadatan, olahraga dan perdagangan dan jasa. Dalam kondisi ini akan dilihat apakah Kota Baru Parahyangan memenuhi syarat dalam penerapan Sustainable housing yang akan dikaji berdasarkan dunia dan akhirat. Untuk melihat apakah penghuni dan town management mengalami peningkatan kualitas lingkungan. Pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan kuesioner untuk menampung aspirasi dari penghuni, organisasi dan Town Management dibarengi dengan analisis observasi lingkungan serta pendekatan perkotaan islami dan rukun islam. Hasil yang didapat dari studi ini adalah diperoleh nilai untuk tingkat keberlanjutan permukiman di Kota Baru Parahyangan yang mana ternyata kawasan ini telah berlanjut baik secara dunia maupun akhirat Diharapkan hasil kajian keberlanjutan hunian dunia dan akhirat tersebut menjadi informasi yang berguna sebagai masukan arahan pengendalian pembangunan dan pengembangan permukiman berskala besar pada umumnya dan kota baru pada khususnya.

Kata-kunci : Kota Baru Parahyangan, Sustainable Housing, Sustainable Development

A. Pendahuluan

Pembangunan real estate di kota Bandung sudah sangat pesat persaingan dan peminatnya. Keberadaan perumahan real estate untuk memenuhi kebutuhan manusia serta meningkatkan rasa kepuasan manusia terhadap hunian yang bergaya modern dengan harga

yang dapat mereka sesuaikan yang tentunya memiliki lingkungan yang aman nyaman juga berkelanjutan. Mengingat bahwa real estate adalah hunian berimbang, maka komposisi dari hunian sederhana, hunian sedang dan hunian mewah harus 3:2:1 dalam satu hamparan. Konsep ini cocok digunakan sebagai solusi dalam fenomena

kebutuhan manusia belakangan ini mempersatukan masyarakat yang memiliki perbedaan segi ekonomi, pekerjaan, usia, agama, kebutuhan dan lainnya dengan lingkungan hunian yang mendukung keberlanjutan kehidupan hingga masa depan anak cucu mereka serta mendapatkan fasilitas pendukung keberlanjutan hidup yang sama adil tidak timpang, menciptakan lingkungan yang aman, nyaman dan produktif untuk masyarakat.

Dengan adanya fenomena-fenomena tersebut maka dibangunlah Kota Baru Parahyangan. Kota Baru Parahyangan merupakan kota mandiri dengan wawasan pendidikan dan merupakan salah satu real estate di Bandung yang memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat sekelilingnya. Fasilitas yang ada di Kota Baru Parahyangan memiliki kelengkapan baik dari aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Daerah yang mudah dijangkau dan lokasi yang strategis juga merupakan salah satu daya tarik tersendiri bagi para masyarakat yang memiliki tingkat aktivitas yang tinggi. Indonesia termasuk kedalam negara yang masyarakatnya menganut agama islam secara dominan.

Kota Baru Parahyangan dari penamaan tersebut didalamnya terdapat kata parahyangan dimana hal tersebut khas dengan agama kristen. Kota Baru Parahyangan memiliki landmark masjid Al-Irsyad dan kompleks sekolah islam juga yang hingga kini banyak kegiatan-kegiatan islam yang diselenggarakan dan berpusat di masjid Al-Irsyad. Pembangunan masjid tersebut salah satunya untuk menepis anggapan bahwa Kota Baru Parahyangan dibangun untuk masyarakat beragama kristen. Kemudian untuk mengetahui pengaruh sejarah Kota Baru Parahyangan yang banyak mengandung tafsir non islam maka dilakukan kajian

terhadap prespektif akhirat terutama dalam perkembangan islam didalamnya agar mendapatkan kondisi yang sesungguhnya. Serta lokasi Kota Baru Parahyangan yang berbatasan dengan masyarakat bawah daerah industri menarik untuk dikaji bagaimana fenomena yang terjadi setelah terbangunnya Kota Baru Parahyangan dan bentuk manfaat yang dirasakan masyarakat sekitar. Adapun tujuan dari kajian ini adalah sebagai berikut;

1. Mengkaji fasilitas dan potensi dalam mengoptimalkan fungsi perumahan berkelanjutan untuk menciptakan lingkungan yang aman, nyaman dan produktif.
2. Menganalisis ancaman dari dalam dan luar kawasan
3. Melihat keberlanjutan hunian dalam lingkup dunia dan akhirat serta hubungan keatas dan kesampingnya yaitu habluminannas dan hablumminallah.

B. Landasan Teori

Dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Berkelanjutan dimana hunian perumahan diharuskan berkelanjutan bagi penghuninya serta dapat menciptakan rasa nyaman dan aman. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang

bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Dalam penerapannya terhadap pembangunan perumahan, maka perlu menganut beberapa konsep yang memiliki indikator-indikator sustainability. Perumahan berkelanjutan (*sustainable housing*), adalah salah satu kebijakan publik yang paling penting yang mempengaruhi pembangunan kota berkelanjutan dalam sektor permukiman dan perumahan memberikan kontribusi sangat besar dalam keberlanjutannya (Tosics, 2004). *Sustainable housing* tidak desain secara khusus dalam mengatur indikatornya. Indikator yang digunakan hanya memiliki 3 pilar utama yaitu dalam perumahan berkelanjutan meliputi ekonomi, sosial, dan lingkungan. Integrasi ketiga pilar ini akan mempengaruhi kualitas kehidupan sehari-hari kelompok masyarakat yang tinggal di dalamnya.

Potensi ancaman bencana dari luar pada Kota Baru Parahyangan memperhatikan kondisi lingkungan yang berbatasan dengan waduk saguling dan berdekatan dengan sesar lembang. Kota Baru Parahyangan harus mengantisipasi apabila suatu saat waduk saguling akan mengalami keretakan bendungan yang menyebabkan limpasan ke permukaan sekitarnya.

Islam dipandang oleh banyak ahli sebagai agama perkotaan, yang mendukung praktik komunal di ibadah individual faktanya bahwa sebagian besar ajaran Islam terbaik dipraktekkan di perkotaan. Tidak mengherankan bahwa Islam membuat penekanan khusus pada bentuk dan desain kota yang memungkinkan sebuah fungsionalitas yang lebih besar dan responsif untuk pemenuhan kebutuhan sosio-ekonomi dan budaya masyarakat.

Walaupun Islam melambangkan urbanisasi, tapi baik Al Qur'an maupun Hadits yang berisi kode atau panduan secara jelas tentang perencanaan urban yang dapat digunakan dalam perencanaan dan perancangan lingkungan perkotaan kaum muslim (Mortada, 2005). Unsur morfologi fisik dalam sebuah kota islam yang menggambarkan ke khasan sebuah kota islam yaitu di dalamnya terdapat:

1. Masjid utama
2. Suqs (pasar)
3. Benteng (citadel)
4. Blok hunian
5. Pola jaringan jalan
6. Dinding kota
7. Eksterior

Umat Islam memiliki rukun Islam dan Rukun Iman, kedua rukun tersebut perlu dijalankan dengan sebaik-baiknya. Rukun Islam sendiri merupakan pilar-pilar agama Islam berupa lima tindakan dasar yang wajib dilaksanakan bagi orang-orang yang beriman. Rukun Islam sendiri berupa lima perkara, yaitu kalimat syahadat, sholat, zakat, puasa, dan haji bagi yang mampu.

C. Hasil Penelitian

Perusahaan pengembang dari proyek Kota Baru Parahyangan adalah PT. Belaputera Intiland yang didirikan pada tahun 1994 dan merupakan anak perusahaan dari Lyman Group. PT Belaputera Intiland mendirikan sebuah kota baru yang dimaksudkan untuk mengefisiensikan dan mengoptimalkan penggunaan lahan, infrastruktur, serta upaya untuk menghambat arus urbanisasi dan memperbaiki kualitas kehidupan dan lingkungan.

Cluster Kota Baru Parahyangan terbagi dalam 14 cluster kemudian terbagi lagi kedalam tiga desa yaitu Desa Cipendeuy, Desa Kertajaya dan Desa Cimerang. Jumlah penduduk KBPa pada tahun 2018 sebanyak 3.175

jiwa dengan luas total kawasan 500 ha. kepadatan brutto Kota Baru Parahyangan setiap hektar terdapat 7 jiwa yang tinggal didalamnya untuk setiap hektar dari luas lahan keseluruhan. hasil perhitungan Sex Ratio jenis kelamin perempuan dan jenis kelamin laki-laki didapatkan setiap 1 orang laki laki terdapat 3 orang perempuan.

Identifikasi penyediaan dan kondisi sarana dan prasarana eksisting dan pemenuhan berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan. Adapun dijelaskan pada Tabel 1.

Kota Baru Parahyangan termasuk kedalam jenis hunian rumah permanen dengan golongan hunian mewah berdasarkan luas hunian dan juga harga hunian. Hunian yang ada dibagi kedalam cluster yang disebut tatar. Penamaan tatar ini merupakan salah satu upaya pelestarian kebudayaan sunda dan penggunaan konsep kawasan yang tetap menjaga kearifan lokal sekitarnya. Jumlah unit dan tipe disetiap tatar berbeda beda, terdapat 19 tatar yang didalamnya juga sudah termasuk sarana perdagangan dan jasa. Tetapi tidak semua hunian terdapat sarana perdagangan & jasa diluarnya. Setiap tatar juga dilengkapi dengan sistem keamanan one gate, hal ini untuk meminimalisir terjadinya kriminalitas didalam hunian.

Kota Baru Parahyangan tidak termasuk kedalam daerah limpasan waduk saguling. Kemudian apabila patahan lembang mengalami pergerakan KBPa merupakan lokasi yang memiliki status getaran yang dirasakan kuat, potensi kerusakan ringan, percepatan tanahnya 0,12%g, pergerakan tanah 9,6cm/s dalam kategori skala intensitas golongan VI tepat berada di tengah daerah yang rawan dan aman.

Kondisi sarana ekonomi di Kota Baru Parahyangan sangat baik. Hal ini dapat dilihat dari adanya area komersil perdagangan dan jasa yang terdapat pada tatar-tatar tertentu, dengan maksud untuk mempermudah dalam mengakses kebutuhan sehari-hari. Untuk sarana ekonomi juga telah direncanakan akan dibangun area komersil yang akan dipusatkan dalam 3 bagian area yang memiliki fungsi yang berbeda-beda. Terdapat pula rencana berupa pengembangan industri skala besar, sedang dan kecil. Adapun dijelaskan pada Tabel 2.

Sebagai penghuni yang bertempat tinggal di Kota Baru Parahyangan degan kawasan yang berbatasan dengan masyarakat yang sudah ada sebelumnya di dekat kawasan maka akan terjadi interaksi yang mencolok. Selain itu banyak kegiatan yang diselenggarakan baik dari MT maupun penghuni ataupun DKM yang diperuntukan bagi umum. Juga fasilitas penunjang agar interaksi sosial dapat berjalan dengan baik sudah banyak terdapat di Kota Baru Parahyangan.



Sumber; Hasil Analisis, 2018

Gambar 1. Analisis Perkotaan Islami

Tabel 1. Identifikasi Penyediaan Kondisi Sarana dan Prasarana Eksisting Dan Pemenuhan Berdasarkan SNI

Sarana Prasarana	Nama Sarana/Prasarana	Ketersediaan di Kawasan	Kondisi	Pemenuhan Berdasarkan SNI
Pemerintahan dan pelayanan umum	Balai pertemuan warga	1 unit (GSG tatar jingganagara)	Baik	Tidak memenuhi
	Pos hansip	Pos satpam pada gerbang utama dan area komersil penjagaan 1x24 jam	Baik	Memenuhi
	Gardu listrik	Disetiap tatar	Baik	Memenuhi
	Bak sampah	Pengolahan dan pemisahan sampah berdasarkan jenisnya	Baik	Memenuhi
	Parkir umum	Pada area komersil off street	Baik	Memenuhi hanya pada jam tertentu area Al-Irsyad in street
Pendidikan dan pembelajaran	Taman Kanak-kanak	1 Unit	Baik	Memenuhi
	Sekolah Dasar	5 unit	Baik	Memenuhi
	Sekolah Menengah Pertama	3 unit	Baik	Memenuhi
	Sekolah Menengah Atas	2 unit	Baik	Memenuhi
	Lainnya	Perguruan tinggi (STIKES Borromeus, Univ. Maranatha) sekolah bahasa (Akademi Bahasa Asing Internasional) Wahana pendidikan (Puspa Iptek Sundial dan Bale Seni Barli) taman estetika	Baik	-
Sarana kesehatan	Posyandu	Tidak ada		
	Balai pengobatan	Tidak ada		
	Tempat praktek	6 unit	Baik	Memenuhi
	Lainnya	Rumah sakit kota (RS Borromeus) Apotik (Klinik pratama surya medika & Gracia medika)	Baik	Memenuhi
Sarana peribadatan Tatar yang membutuhkan musholla/langgar; wangsakerta, pitaloka, dan jingganagara	Musshola/langgar	Tidak ada	-	-
	Masjid warga	2 unit	Baik	Memenuhi
	Sarana ibadah agama lain	2 unit (Gereja Katholik Gil Hok Im Tong dan Gereja Protestan Gereja Bethel Indonesia)	Tidak baik	Tidak memenuhi
Sarana perdagangan dan jasa	Toko/warung	Tidak ada		
	Pertokoan	8 area (tatar Wangsa Niaga, Pita Niaga, Ratna Niaga, BTD Jingga Nagara Kaler, BTD Banyak Niaga Kaler, BTD Banyak Niaga Kulon, Pariwarna Niaga, Bumi Palangkawati)	Baik	Memenuhi
Sarana ruang terbuka, taman, lapangan olahraga	Taman RT	5 unit (tatar jingganagara, mayang sumbi, naganingrum, rambut kasih, wangsakerta)	Baik	Memenuhi

	Taman RW	Tidak ada		
	Jalur hijau	Sepanjang jalan arteri dan kolektor	Baik	Memenuhi
	Kuburan/pemakaman umum	1 area	Tidak baik	Tidak memenuhi
	Area olahraga	1 unit (Bumi Pancasona)		
Jaringan jalan	Jalan arteri primer	Perkerasan aspal 10,5 m	Baik	Memenuhi
		Luas X panjang = 43,1 ha X 8,6 km	Baik	Memenuhi
		Bahu jalan 10 m	Baik	Memenuhi
		Trotoar 1,2 m	Baik	Memenuhi
		Pedestrian 1,7 m	Baik	Memenuhi
	Jalan kolektor	Perkerasan aspal 10,5 m	Baik	Memenuhi
		Luas X panjang = 36 ha X 14,4 km	Baik	Memenuhi
		Bahu jalan 2,8 m	Baik	Memenuhi
		Trotoar 9 m	Baik	Memenuhi
		Pedestrian 8 m	Baik	Memenuhi
	Jalan lingkungan	Perkerasan paving block 8 m	Baik	Memenuhi
		Bahu jalan 2,5 m	Baik	Memenuhi
Trotoar 9 m		Baik	Memenuhi	
Pedestrian 8 m		Baik	Memenuhi	
Jaringan drainase	Badan penerima air	Air tanah akuifer	Baik	Memenuhi
	Bangunan pelengkap	Terdapat gorong-gorong dan instalasi pengolahan air bersih (sewerage treatment plan)	Baik	Memenuhi
Jaringan air bersih	Penyediaan jaringan air bersih	PDAM, sumur	Baik	Memenuhi
	Kran umum	Tidak ada		
	Hidran kebakaran	Ada pada setiap tatar	Baik	Memenuhi
Jaringan persampahan	Tong sampah	Setiap rumah, taman, area komersil memiliki tong sampah dari 1 jenis hingga 4 jenis pemisahan	Baik	Memenuhi
	Pengangkut sampah	5 unit mobil	Baik	Memenuhi
	Bak sampah	Di tempat pengolahan	Baik	Memenuhi
Jaringan air limbah	Septic tank	Pada setiap rumah	Baik	Memenuhi
	Lainnya	Tempat pengolahan limbah sampah	Baik	Memenuhi
Jaringan listrik	Penyediaan kebutuhan daya	PLN	Baik	Memenuhi
	Penyediaan jaringan listrik	2200 volt	Baik	Memenuhi
	Tiang listrik	Terletak dibahu jalan	Baik	Memenuhi
	Lampu jalan	Sepanjang jalan arteri primer dan kolektor dengan jarak 30 m sepanjang jalan lingkungan dengan jarak 15 meter	Baik	Memenuhi
Jaringan telepon	Penyediaan jaringan telepon	Tiap rumah sudah dilayani jaringan telpon	Baik	Memenuhi

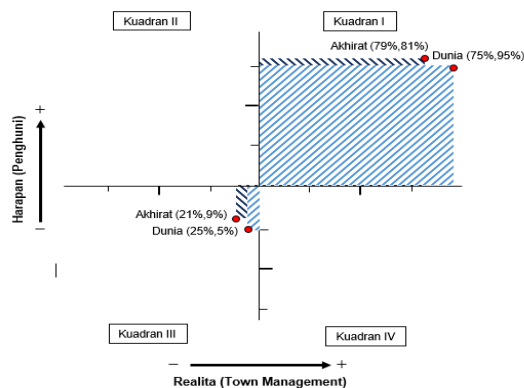


Sumber; Hasil Analisis, 2018

Gambar 2. Analisis Penerapan Rukun Islam

D. Kesimpulan

Hasil analisis dan pembahasan didapatkan angka persentase kajian sustainable housing dalam perspektif dunia dan akhirat di Kota Baru Parahyangan. Persentase sustainable housing bagi penghuni dalam perspektif dunia hasil positif sebesar 75% dan negatif sebesar 25% dan bagi management town untuk hasil positif 95% dan negatif sebesar 5%. Kemudian persentase sustainable housing bagi penghuni dalam perspektif akhirat hasil positif sebesar 79% dan negatif sebesar 21% dan bagi management town untuk hasil positif 81% dan negatif sebesar 9%.



Sumber; Hasil Analisis, 2018

Gambar 3. Kuadran Sustainable Housing Dunia dan Akhirat

Kondisi Kota Baru Parahyangan berada pada **Kuadran I**, dimana penghuni dan town management mengalami peningkatan yang sama selaras dengan pemenuhan fasilitas-fasilitas terkait sustainable housing dunia dan akhirat.

Daftar Pustaka

Anonim. 2018. Master Plan Kota Baru Parahyangan. PT. Belaputera Intiland. Bandung.

Budi Brahmantyo, T Bactiar. 2009. Wisata Bumi Cekungan Bandung. Truedee Pustaka Sejati

Budihardjo, E. dan S. Hardjohubojo.1993. Kota Berwawasan Lingkungan. Penerbit Alumni. Bandung. 241 hal.

Choguill, Charles L. 2007. The Search For Policies To Support Sustainable Housing. Jurnal Habitat International, (XIII): 143-149.

Dwi, Karina Pradipta. 2008. Bogor. Pemeliharaan Lanskap Permukiman Di Kota Baru Parahyangan, Padalarang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Program Studi Arsitektur Lanskap Fakultas Pertanian Institut Pertanian Bogor

Fadillah, Taruna. 2011. Mitigasi Bencana Gempa Bumi di Sekitar Sesar Lembang. Kota Bandung. Buletin Vulkanologi dan Bencana Geologi, Volume 6 Nomor 3, Desember 2011: 1-5

Komarudin. 1999. Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan. Direktorat Jendral Cipta Karya. Departemen Pekerjaan Umum. Jakarta.

Kusmayana, Ali. 2009. Merencanakan, Merancang dan Membangun Rumah Tinggal Islami,

- diakses dari
<http://mejagambar.wordpress.com/> pada tanggal 29 April 2011.
- L. Handayani. Dkk. 2009. Percepatan Pergerakan Tanah Maksimum Daerah Cekungan Bandung: Studi Kasus Gempa Sesar Lembang, *Geo-Hazards Vol 19 No 5*, 333
- Larasati, D. 2003. Sustainable Housing In Indonesia. *Journal Of Global Community Based Housing*.
- Lynch, Kevin. 1984. *Good City Form*. MIT Press. Cambridge MA and London
- Peraturan Presiden No. 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019.
- Ratodi, Muhammad. 2017. *Introduction to Islamic Urban Planning Concept*. Surabaya.
- Riyadi dan Bratakusuma, Deddy Supriady. 2003. *Perencanaan Pembangunan Daerah ; Strategi Menggali Potensi Dalam Mewujudkan Otonomi Daerah*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Risdiyanto, Idung. 2016. *Analisis Dan Pemetaan Wilayah Banjir Di DTA Saguling*.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- UN–Habitat (2012) *Sustainable Housing For Sustainable Cities : A Policy Framework For Developing Countries*. Naraobi United Nation Human Settlements Programme (UN-Habitat).