

## **BAB V**

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan sejarah awal keberadaannya, Perumahan Pahandut Seberang merupakan perpaduan dari dua tipe kronologis.

- Tipe kronologis pertama dengan kedatangan kelompok etnis Dayak sebagai cikal bakal perumahan.
- Tipe kronologis kedua dengan urbanisasi kelompok etnis banjar sebagai pembentuk karakter utama pada perumahan.

Perumahan ini berada pada tahap ketiga dalam perkembangan kawasan perumahan tepi air. Hal ini ditandai dengan adanya jaringan jalan darat dan fungsi yang kompleks. Terjadi pergeseran fungsi pada badan perairan dari residensial menjadi pusat kegiatan ekonomi

Berdasarkan pertumbuhannya, perumahan Pahandut Seberang memiliki cara pertumbuhan gabungan.

- Pertumbuhan selari terjadi pada area yang berbatasan dengan sungai (area B pada pembahasan).
- Pertumbuhan atas air terlihat pada area yang berkembang secara klaster (area C pada pembahasan).
- Pertumbuhan arah daratan pada area yang baru berkembang setelah adanya akses darat ke perumahan (area A pada pembahasan).

Karakteristik fisik lingkungan dan bangunan pada perumahan ini beragam sesuai tipe pertumbuhan areanya. Pada area dengan tipe pertumbuhan yang sama, karakteristik fisik yang terbentuk cenderung sama. Sementara itu, antar area yang memiliki tipe pertumbuhan berbeda, karakteristik fisik yang terjadi cenderung berbeda pula.

#### **5.1. Karakteristik Fisik Lingkungan Perumahan Pahandut Seberang**

Berikut ini adalah karakteristik fisik lingkungan pada Perumahan Pahandut Seberang dilihat dari sirkulasi, ruang terbuka, dan utilitas umum perumahan.

- Ukuran dan aksesibilitas sirkulasi pada perumahan ini cenderung bergradasi dengan arah tegak lurus sungai ke arah darat.
  - Ukuran dan aksesibilitas sirkulasi darat semakin besar ke arah darat.
  - Sirkulasi air hanya dapat diakses area yang berbatasan dengan sungai.

Hal ini terutama dipengaruhi oleh aktivitas yang diwadahi dan kondisi lingkungan fisik eksisting akibat perkembangan perumahan.

- Pola jaringan jalan pada perumahan ini terbagi menjadi tiga.
  - Pada area yang berbatasan dengan sungai, terbentuk pola linear sejajar sungai.
  - Pada area yang menghubungkan perumahan dengan jalan raya, terbentuk pola linear tegak lurus sungai.
  - Pada area pasang surut yang tidak berhubungan langsung dengan sungai dan jalan raya, terbentuk pola klaster.

Pola-pola tersebut terbentuk dengan adanya pengaruh dari kondisi topografi, pola aktivitas penduduk, dan kondisi lingkungan fisik eksisting sebagai akibat perkembangan perumahan.

- Struktur dan material jalan pada perumahan ini beragam.
  - Pada area yang berada di badan sungai digunakan struktur apung dari kayu.
  - Pada area pasang surut digunakan struktur panggung kayu dengan atau tanpa pelapisan beton.
  - Pada area yang menghubungkan perumahan dengan jalan raya digunakan struktur yang ditinggikan menggunakan tanah urug.

Sistem struktur dan material yang digunakan terutama dipengaruhi oleh kondisi topografi dan lingkungan eksisting sebagai akibat perkembangan perumahan.

- Ruang terbuka yang digunakan untuk aktivitas pada perumahan ini terbentuk sebagai akibat pembangunan untuk memenuhi kebutuhan dasar fungsional.

Hal ini terutama dipengaruhi oleh kondisi topografi dan keterbatasan ekonomi

- Sistem utilitas umum pada perumahan ini sebagian tidak ada dan sebagian disediakan secara swadaya oleh masyarakat. Tidak adanya utilitas umum yang layak menyebabkan lingkungan perumahan menjadi kumuh.

Hal ini terutama dipengaruhi oleh keterbatasan ekonomi dan aksesibilitas lokasi.

Pembentukan karakteristik fisik lingkungan pada Perumahan Pahandut Seberang terutama dipengaruhi oleh kondisi topografi, perkembangan perumahan, dan aktivitas penduduk.

## **5.2. Karakteristik Fisik Bangunan Perumahan Pahandut Seberang**

Berikut ini adalah karakteristik fisik bangunan pada Perumahan Pahandut Seberang dilihat dari pola ruang dan struktur ruang antar bangunan, kepadatan dan dimensi

bangunan, fungsi bangunan, sistem struktur dan penggunaan material pada bangunan, status legalitas bangunan, serta tipe-tipe bangunan hunian pada perumahan.

- Ruang antar bangunan pada perumahan ini memiliki dua pola.
  - Sebagian besar bangunan memiliki pola berhadapan yang berorientasi ke jalan,
  - Bangunan di badan sungai memiliki pola klaster dengan orientasi ke ruang penting berupa keramba atau sungai.

Pola ruang ini terbentuk oleh kebutuhan fungsional aktivitas penduduk.

- Struktur ruang yang terbentuk oleh bangunan terdiri dari dua jenis.
  - Bangunan sepanjang sirkulasi utama berupa titian utama dan sirkulasi yang menghubungkan ke jalan raya membentuk struktur ruang linear.
  - Bangunan pada area yang tidak berbatasan dengan sirkulasi utama membentuk struktur ruang klaster.

Pembentukan struktur ruang ini dipengaruhi kondisi topografi, lingkungan eksisting terkait perkembangan perumahan, dan aktivitas masyarakat.

- Kepadatan dan dimensi bangunan berbeda pada tiga area.
  - Pada area yang berbatasan dengan sungai beragam dengan kepadatan rendah hingga tinggi dan dimensi kecil hingga sedang.
  - Pada bangunan-bangunan yang membentuk klaster di area pasang ,surut kepadatan bangunan tinggi dengan dimensi sedang.
  - Pada area yang berbatasan dengan jalan raya, kepadatan bangunan rendah dengan dimensi relatif besar.

Perbedaan kepadatan dan dimensi bangunan ini dipengaruhi terutama oleh lokasi dan kondisi ekonomi.

- Fungsi bangunan sebagian besar adalah rumah tinggal. Terdapat pengecualian pada bangunan sepanjang jalan yang berbatasan dengan jalan raya dengan fungsi yang beragam.

Fungsi bangunan pada perumahan ini terutama dipengaruhi oleh lokasi, aktivitas, dan kondisi ekonomi penduduk.

- Sistem struktur bangunan pada perumahan ini terbagi dua sistem utama
  - Sistem struktur panggung digunakan pada bangunan di area pasang surut.
  - Sistem struktur apung digunakan pada bangunan di badan sungai.

Pemilihan sistem yang digunakan dipengaruhi oleh kebudayaan penduduk dan kondisi topografi.

- Material yang digunakan terbagi menjadi dua.
  - Pada umumnya material yang digunakan adalah material alam lokal berupa kayu, terutama kayu ulin untuk material struktur.
  - Pada beberapa bangunan di sepanjang jalan yang terhubung dengan jalan raya terdapat penggunaan material modern seperti beton dan keramik.

Pemilihan material yang digunakan terutama dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan aksesibilitas lokasi.

- Bangunan pada perumahan ini umumnya diakui secara legal selain pada bangunan yang berada di badan sungai.
 

Kondisi legalitas bangunan terutama dipengaruhi oleh kondisi ekonomi penduduk.
- Bangunan rumah pada perumahan ini terbagi menjadi beberapa tipe. Tipe-tipe tersebut memiliki persamaan dan perbedaan ciri berupa lokasi terhadap sungai dan jalan, tata ruang luar dan dalam, serta struktur dan material yang digunakan.
  - Berdasarkan lokasi, terdapat rumah di badan sungai, rumah yang berbatasan dengan sungai dan jalan, serta rumah yang berbatasan hanya dengan jalan.
  - Berdasarkan sistem struktur yang digunakan, terdapat rumah panggung dan rumah lanting.
  - Berdasarkan kebudayaan atau kelompok etnis pemiliknya, terdapat rumah Dayak dan rumah Banjar.

Pembentukan karakteristik fisik bangunan pada Perumahan Pahandut Seberang memiliki faktor pembentuk utama yang berbeda antara bangunan pada masa awal dan pada perkembangannya hingga saat ini.

- Pada masa awal, pembentukan karakteristik fisik bangunan terutama dipengaruhi oleh tradisi kesukuan.
- Pada perkembangannya hingga saat ini, pembentukan karakteristik fisik bangunan lebih dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan lokasi.

Selain karakteristik fisik bangunan dan lingkungan di atas, terdapat kecenderungan perkembangan perumahan dari arah air ke darat. Area perairan mengalami pergeseran fungsi dari hunian menjadi area kegiatan ekonomi. Perkembangan ini terjadi karena perpindahan rumah penduduk meninggalkan area badan sungai ke area pasang surut dan dari area pasang surut semakin ke darat seiring peningkatan kesejahteraan ekonomi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Hassan, Ahmad Sanussi dan Ku Azhar Ku Hassan. (2001). *Corak Perumahan Tradisional Berkepadatan Tinggi: Perkampungan di Sepanjang Pantai Barat Semenanjung Malaysia*. Malaysia: Universiti Sains Malaysia.
- Pemerintah Kota Palangka Raya. (2013). *Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kota Palangka Raya Tahun 2013 – 2033*. Palangka Raya: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.
- Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah. (1997). *Peraturan Daerah Propinsi Kalimantan Tengah Tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, dan Daerah Penguasaan Sungai di Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah*. Perda DATI I Provinsi Kalimantan Tengah No. 7 Tahun 1997.
- Respati, (1999) dalam Umar Lubis Basauli. (2009). *Arsitektur Tepi Air : Sebuah Perwujudan Pola Bermukim*. Prosiding Seminar Nasional 6789, Kearifan Lokal (*Local Wisdom*) dalam Perencanaan dan Perancangan Lingkungan Binaan, UMM, Malang.
- Suprijanto, Iwan. (2002). *Model Pengembangan Kawasan Kota Tepi Air*. Makalah pada KOLOKIUUM Hasil Litbang PUSKIM 2002. Puslitbang Permukiman. Balitbang Departemen Kimpraswil.
- Taylor, Lee. (1980). *Urbanized Society*. Santa Monica, California : Goodyear Publishing Company Inc.