

KARYA ILMIAH

**REAL ESTATE STANDART  
DAN TIDAK STANDART**

D  
I  
S  
U  
S  
U  
N

**OLEH**

**IR. JAN PITER PASARIBU**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**FAK. TEKNIK ARSITEKTUR**

**MEDAN**

**2006**

KARYA ILMIAH

**REAL ESTATE STANDART  
DAN TIDAK STANDART**

*D  
I  
S  
U  
S  
U  
N*

**OLEH**

**IR. JAN PITER PASARIBU**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**FAK. TEKNIK ARSITEKTUR.**

**MEDAN**

**2006**

## KATA PENGANTAR

Pertama sekali penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang mana berkat dan rahmatNya penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini yang merupakan salah satu syarat dalam melengkapi tahap awal untuk menjadi Staf Pengajar pada UNIVERSITAS MEDAN AREA. Adapun Judul yang terpilih adalah: “*REAL ESTATE STANDART DAN TIDAK STANDART*” yang merupakan landasan konsepsional perencanaan menuju proses perancangan.

Dalam penulisan karya ilmiah ini penulis masih banyak mengalami kesulitan. Namun berkat bantuan para dosen atau Staf pengajar, tugas ini dapat diselesaikan.

Pada kesempatan ini penulis banyak mengucapkan terimakasih kepada istri yang ikut memberi dorongan dalam menulis karya ilmiah ini.

Akhirnya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan karya ilmiah ini. Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi semua orang.

Medan, januari 2006

Penulis,

(IR. JAN PITER PASARIBU)

## DAFTAR ISI

INDEX	HALAMAN
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	1
DAFTAR GAMBAR	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	2
1.2. Tujuan	2
1.3. Metode Penulisan	2
1.4. Metode Pembahasan	2
1.5. Sistematika Pembahasan	3
BAB II TINJAUAN UMUM	
2.1. Pengertian	4
2.2. Fungsi	5
2.3. Kriteria dan Klasifikasi	6
2.4. Real Estate Standart	7
2.5. Keuntungan Tinggal di Real Estate	8
2.6. Kerugian Tinggal di Real Estate	8
2.7. Teori Real Estate	9

## BAB III

### STUDY KASUS

3.1. Pemilihan Observasi	11
3.2. Taman Setia Budi Indah	11
3.2.1. Lokasi	12
3.2.2. Pencapaian	13
3.2.3. Peruntukan Lahan Perumahan	13
3.2.4. Fasilitas Pendukung	14
3.3. Bumi Asri	15
3.3.1. Lokasi	15
3.3.2. Pencapaian	16
3.3.3. Perutukan Perumahan	17
3.3.4. Fasilitas Pendukung	17
3.4. Analisa Internal	19
3.4.1. Taman Setia Budi Indah	19
3.4.1.1. Pola Penyusunan	19
3.4.1.2. Sistem Jalan	21
3.4.1.3 Utilitas	22
3.4.1.4. Landscape	24
3.4.1.5. Lingkungan	24
3.4.2. Bumi Asri	25
3.4.2.1. Pola Penyusunan	26
3.4.2.2. Sistem Jalan	27

3.4.2.3. Utilitas	28
3.4.2.4. Landscape	29
3.4.2.5. Lingkungan	30
<b>BAB IV KONSEP PERANCANGAN REAL ESTATE YANG IDEAL</b>	
4.1. Lokasi	31
4.2. Pencapaian	33
4.3. Potensi	35
4.4. Sosial	39
4.4.1. Lingkungan	39
4.4.2. Lapisan Sosial Kemasyarakatan	41
4.4.3. Jaminan Keamanan	41
4.4.4. Jaminan Asuransi	42
4.5. Hak dan Milik	42
4.5.1. Kepemilikan Tanah	43
4.5.2. Kepemilikan Bangunan	43
4.5.3. Sebagai Anggota dari Club House	43
4.6. Konsep Perancangan	43
4.6.1. Pola Penyusunan	44
4.6.2. Sistem jalan	49
4.6.3. Utilitas	54
4.6.4. Landscape	60
4.6.5. Perlengkapan	63

## BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	67
5.2. Saran	69
5.3. Penutup	69

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Seiring dengan perkembangan **REALESTATE** pada saat ini maka team penulis mencoba mengadakan study banding antara Realestate yang Standart dan tidak Standart, khususnya di kota Medan. Berdasarkan hal tersebut, team penulis mencoba memberikan analisa seputar Realestate yang dipilih untuk diobservasi berdasarkan ketentuan yang ada dan pemilihan dari team penulis.

Penulisan karya ilmiah Realestate Standart dan tidak Standart ini merupakan salah satu syarat untuk staf pengajar di perguruan Tinggi **UNIVERSITAS MEDAN AREA**.

### **1.2. Tujuan**

Tujuan dari penulisan karya ilmiah Realestate Standart dan tidak Standart ini merupakan suatu karya ilmiah yang mana nantinya berguna dalam kalangan masyarakat terlebih kepada para pengembang dan juga kepada mahasiswa yang membuat tugas akhir pada perguruan Tinggi dan juga untuk melengkapi satu syarat dalam pengajaran pada Perguruan Tinggi.

### **1.3. Metode Pembahasan**

Metode pembahasan yang dipakai oleh team penulis dalam penulisan karya ilmiah ini akan membahas dua kawasan Realestate di kota Medan. Pada pembahasan ini team penulis mencoba mencari kegagalan yang terdapat pada Realestate tersebut, baik itu yang timbul ketika pembangunan (perencanaan) dan yang timbul ketika Realestate yang telah dihuni. Pembahasan ini lebih ditujukan pada konsep perencanaan (**PLANNING**) dalam pembuatan Realestate yang baru.

### **1.4. Metode Penulisan**

Adapun metode penulisan yang dipakai dalam karya ilmiah ini adalah dengan memakai 3 jenis pengumpulan data yaitu:

- Dengan memakai media literature, yaitu dengan memakai referensi pada buku-buku yang berhubungan dengan kasus yang sedang dibahas.

- Memakai sistem study banding, yaitu dengan melakukan survey secara langsung pada obyek kasus yang sedang dibahas, dalam hal ini adalah ke-2 Realestate secara visual dan media Brosur yang diterbitkan oleh ke-2 pengembangan tersebut.
- Memakai study wawancara pada pakar dibidang Realestate dan masyarakat yang tinggal pada kedua Realestate tersebut.

### **1.5. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan pada penulisan Karya Ilmiah ini berjudul Realestate Standart dan tidak Standart ini dengan cara sebagai berikut:

- BAB I Membahas Pendahuan
- BAB II Membahas Tujuan Umum
- BAB III Membahas Study Kasus
- BAB IV Membahas Analisa dan Konsep
- BAB V Membahas Penutup
- Membahas Lampiran

Yang kesemuanya akan dibahas satu persatu secara berurutan.

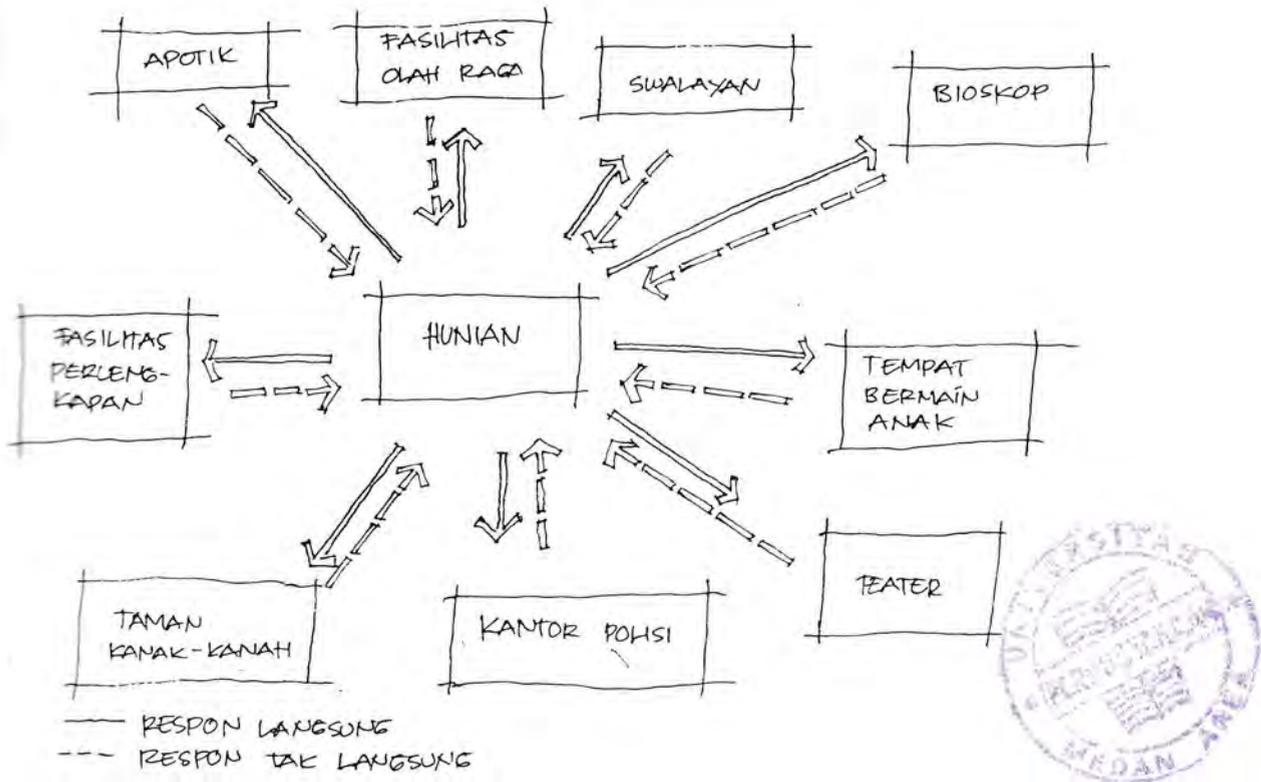
## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### 2.1. Pengertian

Pengertian Realestate adalah kawasan permukiman yang berfungsi sebagai tempat berteduh dan beristirahat bagi penghuninya. Selain kawasan perumahan Realestate juga berfungsi sebagai obyek bisnis bagi perusahaan Pengembang, dalam hal ini adalah pihak Developer. Selain perumahan Realestate juga menyediakan beberapa fasilitas, seperti sekolah, kawasan perbelanjaan, Tempat berolah raga, Pusat layanan kesehatan. Pengertian Realestate adalah suatu permukiman yang berfungsi sebagai tempat berteduh dan istirahat bagi penghuninya. Realestate terdiri dari beberapa jenis hunian yang diklasifikasikan berdasarkan bentuk dan ukuran dari hunian tersebut, dalam hal ini adalah rumah tinggal. Hampir setiap Negara di dunia ini memiliki Realestate sebagai kawasan permukiman. Biasanya Realestate dipergunakan sebagai kawasan permukiman dan tidak sebagai kawasan Perkantoran, Prindustrian dan Perdagangan. Walaupun dikatakan kawasan permukiman Realestate biasanya juga menyediakan suatu zona tertentu yang berfungsi sebagai fasilitas dari real estate itu sendiri, seperti Mini Mal, Sekolah dan Gedung pemasaran.

Realestate untuk kali pertama dikenalkan oleh *Le Cobuser* pada abad ke-XIX dalam bentuk apartemen, dimana ketika itu diperlukan sebuah kawasan permukiman dengan lahan yang sangat kecil bila dibandingkan dengan jumlah hunian yang ada. Pada kawasan permukiman ini *Le Cobuser* juga menyediakan beberapa fasilitas, diantaranya adalah: Tempat bermain anak, sekolah Taman Kanak-kanak, Apotik, Mini Mal, Pusat Keamanan,

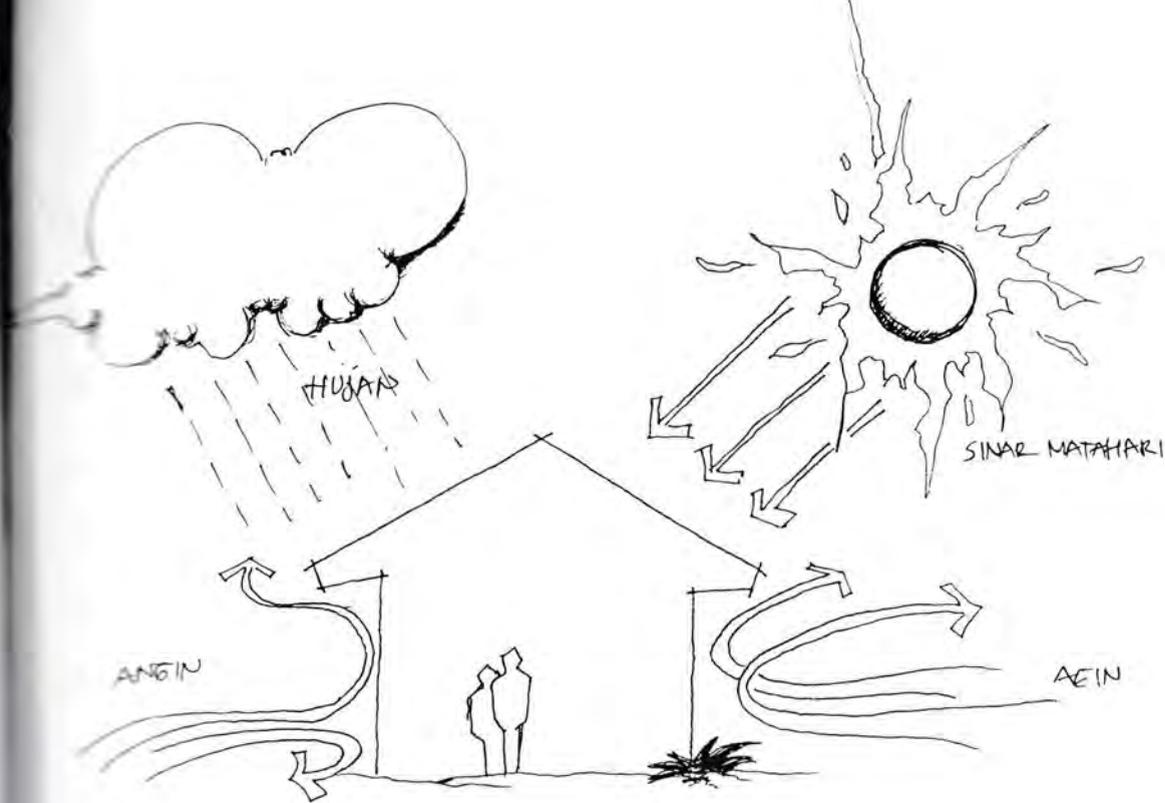


Gambar: Sketsa hubungan ruang (gambar ulang)

Pusat kebugaran, Pusat Pemasaran dan lain sebagainya. Bertolak dari hal tersebut munculah beberapa kawasan permukiman seperti Real estate, Apartemen, Kondominium, Flat dan lain sebagainya

## 2.1. Fungsi

Seprti yang telah dikatakan pada bahagian penertian, keamanan, informasi dan lain-lain. Adapun fungsi dari berbagai fasilitas tersebut diatas merupakan salah satu cara yang dibicarakan oleh pihak pengembang dalam memenuhi kebutuhan dari penghuni. Adakalanya fasialitas – fasilitas diatas dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar Real estate.



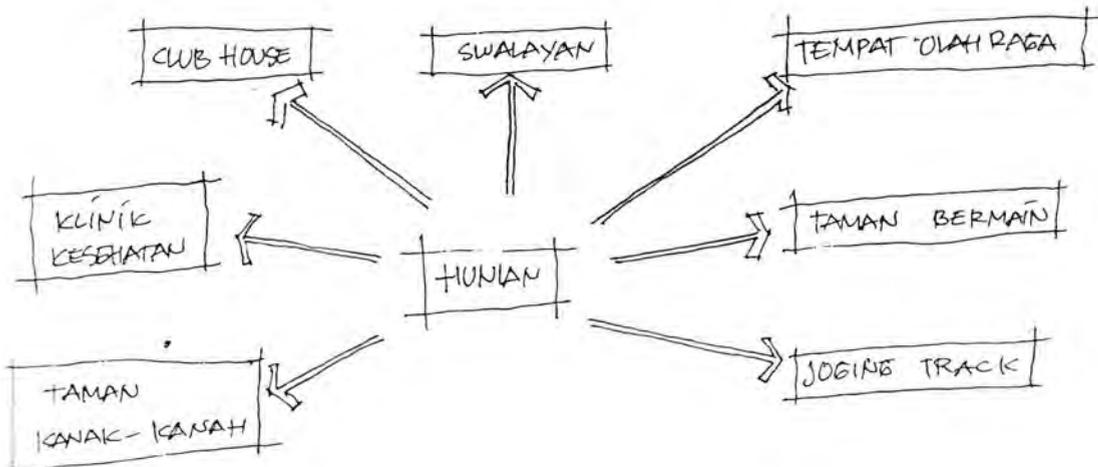
Rumah sebagai tempat berteduh keluarga

### 2.3 Kriteria dan Klasifikasi

Penilaian yang diberikan dalam Kriteria dan Klasifikasi biasanya ditentukan oleh jenis type rumah yang ditawarkan dan fasilitas yang dijanjikan oleh pihak pengembang Real estate. Semakin besar type hunian (rumah) yang ditawarkan, maka semakin tinggi kelas dari Real estate tersebut. Sedangkan untuk penilaian kriteria besar ditentukan dengan banyaknya hunian yang ditawarkan dan fasilitas yang disediakan untuk penghuni suatu real estate. Begitu juga untuk Real estate mahal dengan kriteria hunian yang berukuran luas dan Mewah serta fasilitas yang sangat semirna untuk takaran Real estate, dan biasanya Real estate yang seperti ini berada di tengah kota, apalagi di kota-kota besar yang sudah Modern.

## 2.4. Realestate Standart

Bisa dikatakan sebuah real estate yang standart adalah dengan jumlah minimal 3 buah type hunian dan minial ada beberapa fasilitas seperti keamanan, tempat oahraga, pusat layanan kesehatan dengan standart klinik dan pusat informasi serta fasilitas telekomunikasi. Untuk ukuran Realestate yang standart adalah minimal 2-3 Hektar dengan fasilitas infra struktur seperti jalan raya,parit, lampu jalan, taman, trotar.Sedangkan untuk lokasi, Realestate yang standart harus berada dikawasan permukiman yang direncanakan oleh pihak dinas tata ruang kota tersebut. Realestate yang standart harus direncanakan dengan perencanaan yang matang dan untuk sebuah realestate yang standart haus mempertimbangkan gejala –gejala alam yang mungkin datang secara tidak terduga, misalnya banjir. Untuk menjadi Realestate yang standart juga harus mempertimbangkan segi kesehatan dan keindahan dari sebuah Realestate itu sendiri. Untuk bentuk hunian yang dirancang (design) hendaknya tidak mempunyai perbedaan yang begitu menyolok.



Gambar. Sketsa hubungan antara type hunian dan fasilitas pendukung pada suatu kawasan Real Estate

Hal lain yang mempengaruhi dalam penentuan suatu Realestate itu standart atau tidak adalah penempatan dari type – type hunuan yang tidak begitu kontras. Apabila hal seperti ini tidak begitu diindagkan, maka akan timbul masalah baru yaitu masalah kesenjangan sosial diantara penghuni dalam suatu Realestate itu sendiri. Dalam merubah bentuk hendaknya tidak meninggalkan bentuk dasar yang khas dari bentuk semula.

## 2.5 Keuntungan Tinggal di Realestate

Kalau kita tinggal di suatu kawasan Realestate biasanya kita diuntungkan atas berbagai fasilitas yang dijanjikan yang memungkinkan kita tidak perlu jauh – jauh untuk mencari kebutuhan sehari hari yang diperlukan oleh pihak penghuni. Realestate juga menawarkan keamanan bagi penghuni dan asuransi atas bangunan yang merupakan salah satu aspek kekayaan sipenghuni. Realestate juga menawarkan hak guna bangunan bagi pemilik hunian dan bangunan yang didirikan sah adanya.

## 2.6 Kerugian tinggal di Realestate

Bagaikan pisau yang mempunyai dua bidang pada ke-2 sisinya, baik itu yang tajam maupun yang tumpul. Begitu juga dengan Realestate yang mempunyai keuntungan dan kerugian kalau tinggal dikawasan tersebut. Adapun kerugian tersebut adalah:

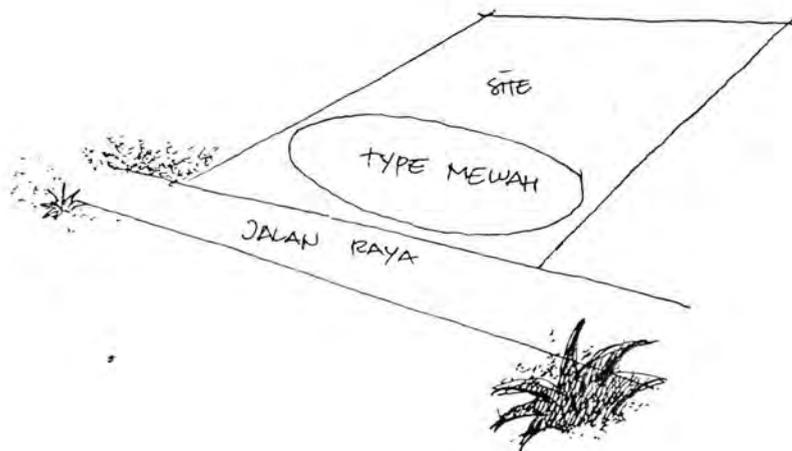
- Jarak yang ditempuh untuk mencapai rumah sangat jauh
- Harga yang relatif mahal bila dibandingkan apabila membangun sendiri
- Kemungkinan minimnya interaksi dengan tetangga

Hal tetapi hal tersebut bukan masalah yang begitu berarti bila dibandingkan dengan keuntungan yang dapat dirasakan oleh pemilik hunian.

## 2.7. Teori Penempatan Hunian Real Estate

Secara umum teori penempatan hunian Real Estate ada 2 jenis yang ditawarkan dengan ke-2 konsep yang berbeda dan saling bertolak belakang. Adapun ke-2 teori tersebut adalah sebagai berikut:

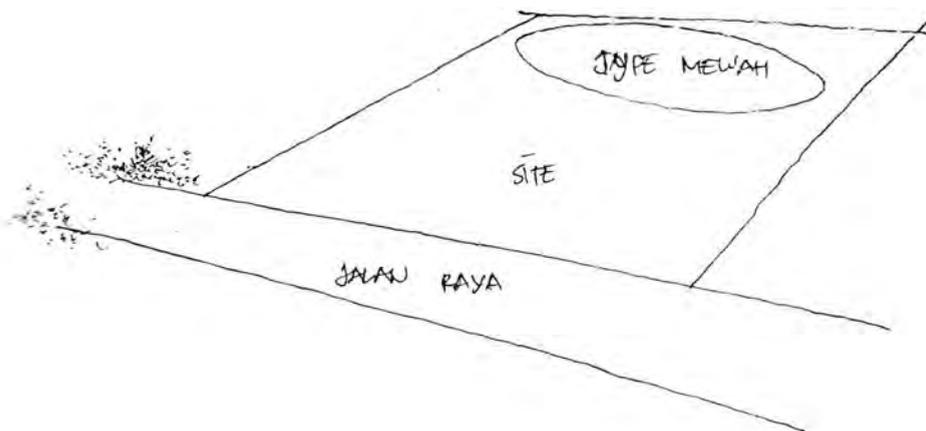
- Hunian mewah didepan, dimana metode ini sangat lazim dipakai oleh pihak pengembang, dimana mereka mengusahakan apabila pengunjung datang dan melihatnya mempunyai hasrat untuk membeli satu hunian didalamnya. Akan tetapi kegagalan yang ditimbulkan dengan pemakaian sistem ini adalah suasana yang sangat bising apabila dibandingkan dengan hunian yang berada dibahagian dalam. Metoda yang seperti ini biasanya dipakai untuk sebagai salah satu cara promosi dalam penjualan hunian di Real Estate.



Gambar: Sketsa perletakan type mewah (lux) berada dibahagian depan

- Untuk teori yang ke-2 adalah dengan meletakkan hunian mahal didalam kawasan Real Estate. Dimana penempatan yang seperti ini adalah suatu cara yang ditawarkan oleh pihak pengembang bagi calon pembeli untuk melihat bahwasanya ketenanganlah yang ditawarkan kepada calon pembeli hunian. Pada teori yang seperti ini memang sangat menjanjikan ketenangan yang lebih bila dibandingkan dengan berada didepan dan sarat dengan kebisingan yang ditimbulkan oleh kendaraan bermotor yang melintas didaerah tersebut.

Ke-2 teori ini mempunyai keistimewaan tersendiri, dimana kita dituntut sensitif dalam penentuan perletakan hunian khusus untuk kelas mewah.



Gambar Sketsa perletakan type mewah (lux) berada di belakang

## **BAB III**

### **STUDY KASUS**

#### **3.1. Pemilihan Observasi Real Estate**

Pemilihan kawasan real estate yang akan diobservasi adalah kawasan real estate yang sangat majemuk. Adapun alternatif lainnya disesuaikan dengan kebutuhan yang diambil ketika dilakukannya pengamatan oleh team penulis. Seperti yang telah dikatakan pada bab terdahulu, dimana pemilihan lokasi / kawasan real estate dibagi atas 2 kategori, yaitu:

- Melalui instruksi dari Ibu dosen pembimbing mata kuliah PILIHAN II, yang menyarankan agar memilih kawasan real estate TAMAN SETIA BUDI INDAH sebagai alternatif pertama.
- Sedangkan untuk pemilihan alternatif yang ke-2 team penulis mencoba mencari obyek kawasan real estate yang berada dikota Medan, adapun real estate yang dimaksud adalah BUMI ASRI yang berada dijalan Asrama Medan.

Pada pengamatan yang dilakukan oleh team penulis terhadap obyek, penulis mencoba melihat hal – hal yang terdapat pada ke-2 Real Estate baik itu secara lingkungan maupun secara Arsitektur.

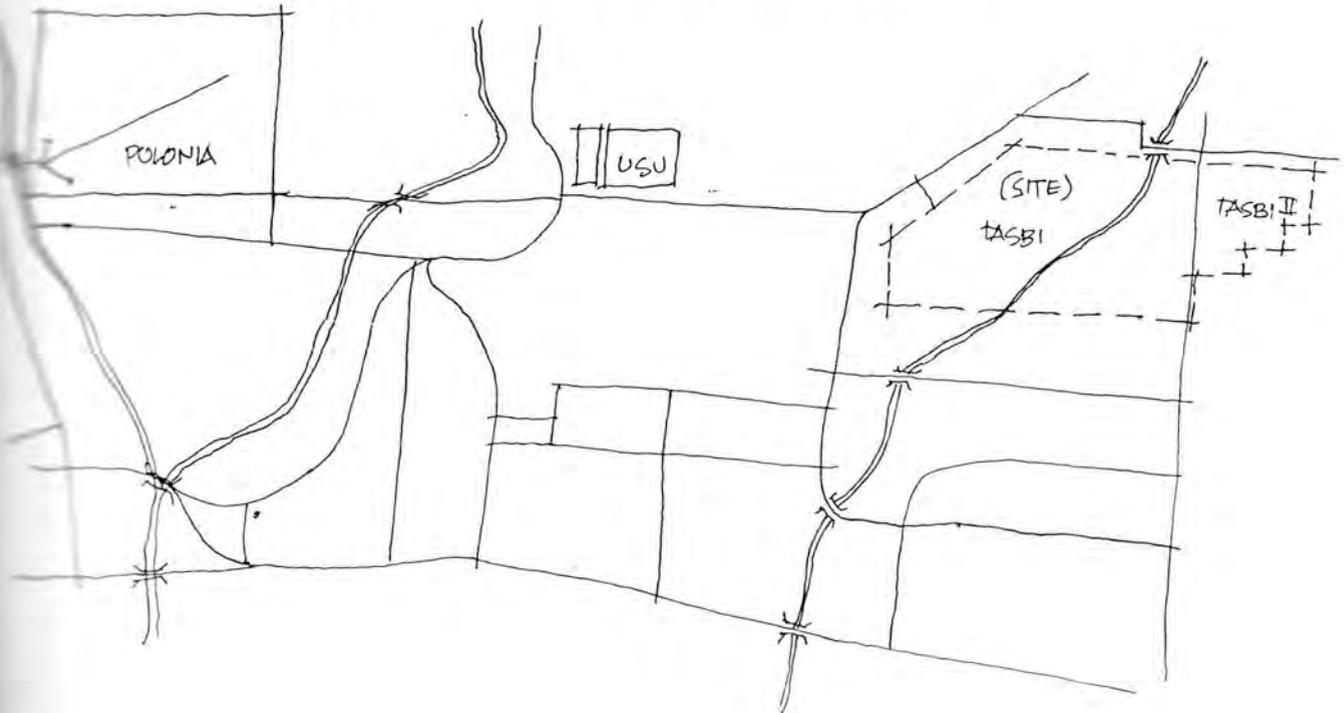
#### **3.2 Taman Setia Budi Indah**

Taman Setia Budi Indah adalah kawasan perumahan Real Estate yang terletak di daerah Setia Budi kecamatan Tanjung Sari Medan. Taman Setia Budi Indah ini

merupakan kawasan Real Estate terbesar dikota Medan yang dilihat dari luasnya kawasan tersebut.

### 3.2.1. Lokasi

Seperti yang telah dikatan bahwasanya Taman Setia Budi Indah berada dikawasan Setia Budi kecamatan Tanjung Sari Medan ntungan .Lokasi site ini secara keseluruhan berada dibahagian Barat Daya kota medan. Untuk keberadaan lokasi dapat dikatakan sangat baik dikarenakan berada dipinggiran kota Medan dan sangat ideal untuk kawasan perumahan yang tidak jauh dari pusat kota Medan , walaupun berada dipinggira. Mungkin hal ini disebabkan ukuran kota Medan yang relatif masih kecil dan tidak menutup kemungkina daerah ini akan berubah menjadi bahagian dari pusat kota Medan nantinya. Untuk itu dapat dikatakan lokasi perumahan Taman Setia Budi Indah ini sangat strategis bila ditinjau dari lokasi dan perkembangan kota Medan untuk masa depan



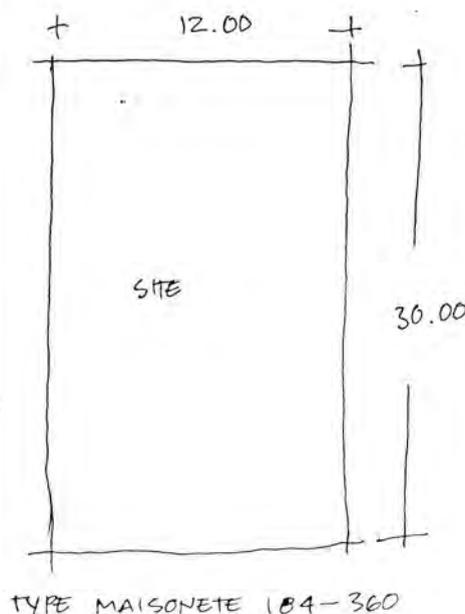
Sketsa pencapaian menuju perumahan Taman Setia Budi Indah

### 3.2.2. Pencapaian

Melalui jalan Setia Budi kita dapat menemukan lokasi perumahan Taman Setia Budi Indah, yang kebetulan memisahkan lokasi perumahan Taman Setia Budi Indah satu dan dua. Jalan Seti Budi ini memotong site perumahan tersebut. Sedangkan untuk mengakses kawasan tersebut dapat dicapai dari persimpangan Kapten Muslim dan dari Padang bulan serta dari Tanjung Sari ujung. Untuk pencapaian site dapat dicapai dari jalan Setia Budi yang kebetulan merupakan Main Entrance site maupun dari jalan – jalan yang berada disekitar site.

### 3.2.3. Peruntukan Lahan Perumahan

Tawaran yang disediakan oleh Perumahan Taman Setia Budi indah adalah dengan menyesuaikan peraturan daerah dalam Dinas Tata Ruang Kota Medan yang menyatakan kawasan permukiman yang dibut pada tahun 1980. Bertolak dari hal tersebut, maka P.T. IRA WIDYA UTAMA mencoba membuka kawasan perumahan yang bernama Taman Setia Budi Indah.



Sketsa lahan perumahan Taman Setia Buda Indah untuk satu type (kafling)

### 3.2.4. Fasilitas

Perumahan Taman Setia Budi Indah menyediakan beberapa fasilitas untuk para pemilik hunian guna memenuhi kebutuhan dari anggotanya. Adapun beberapa fasilitas yang dimaksud adalah:

- Club House untuk para anggotanya, khususnya para pemilik hunian
- Mini Market guna memenuhi kebutuhan pokok untuk pemilik hunian
- Klinik kesehatan
- Kawasan pertokoan yang ditandai dengan adanya beberapa blok RUKO
- Sekolah Dasar dan sekolah taman kanak –kanak
- Rumah ibadah umat Islam (masjid)
- Lapangan olah raga

Selain dari beberapa fasilitas diatas, Pihak pengembang juga menyediakan fasilitas infrastruktur site. Fasilitas infrastruktur yang dimaksud adalah:

- Listrik
- Telepon
- Air bersih
- Parit atau selokan
- Jalan raya
- Lampu jalan
- Keamanan 24 jam

Tang merupakan syarat mutlak yang disediakan oleh pihak pengembang P.T. IRA

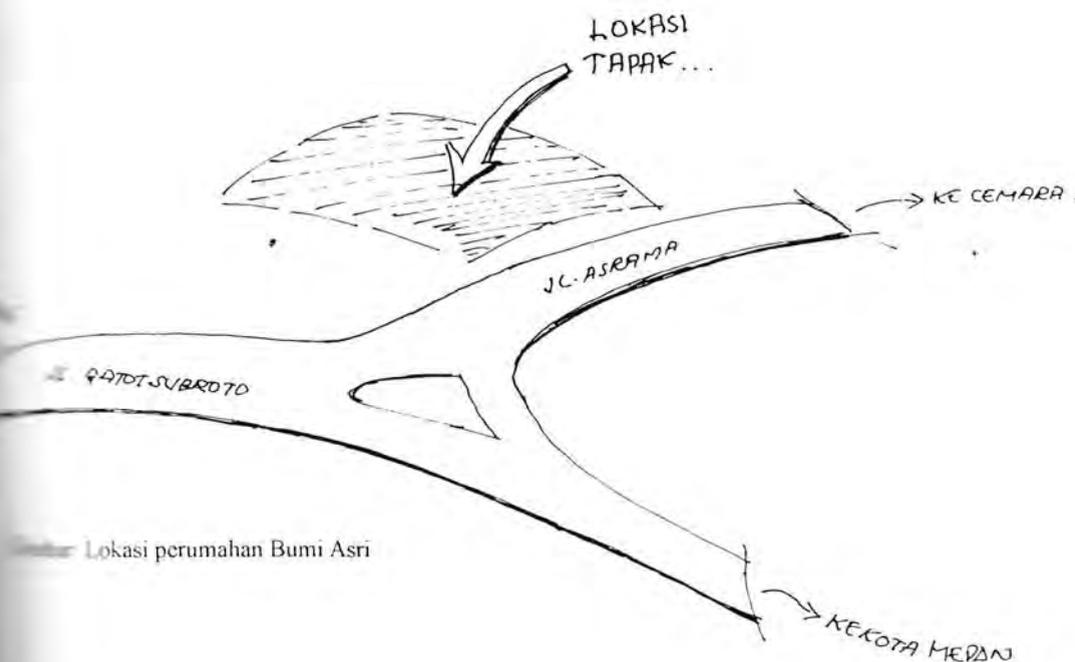
WIDYA UTAMA.

### 3.3. Bumi Asri

Bumi Asri merupakan salah satu Real Estate di kota Medan yang terletak dibagian barat kota Medan. Kompleks perumahan Bumi Asri ini berada di jalan Asrama, yang berada didaerah Gaperta medan Helvetia. Seperti perumahan taman Setia Budi Indah, Bumi Asri juga berada dipinggiran kota Medan tepatnya mendekati perbatasan terminal Pinang Baris dan jalan Medan Binjai.

#### 3.3.1. Lokasi

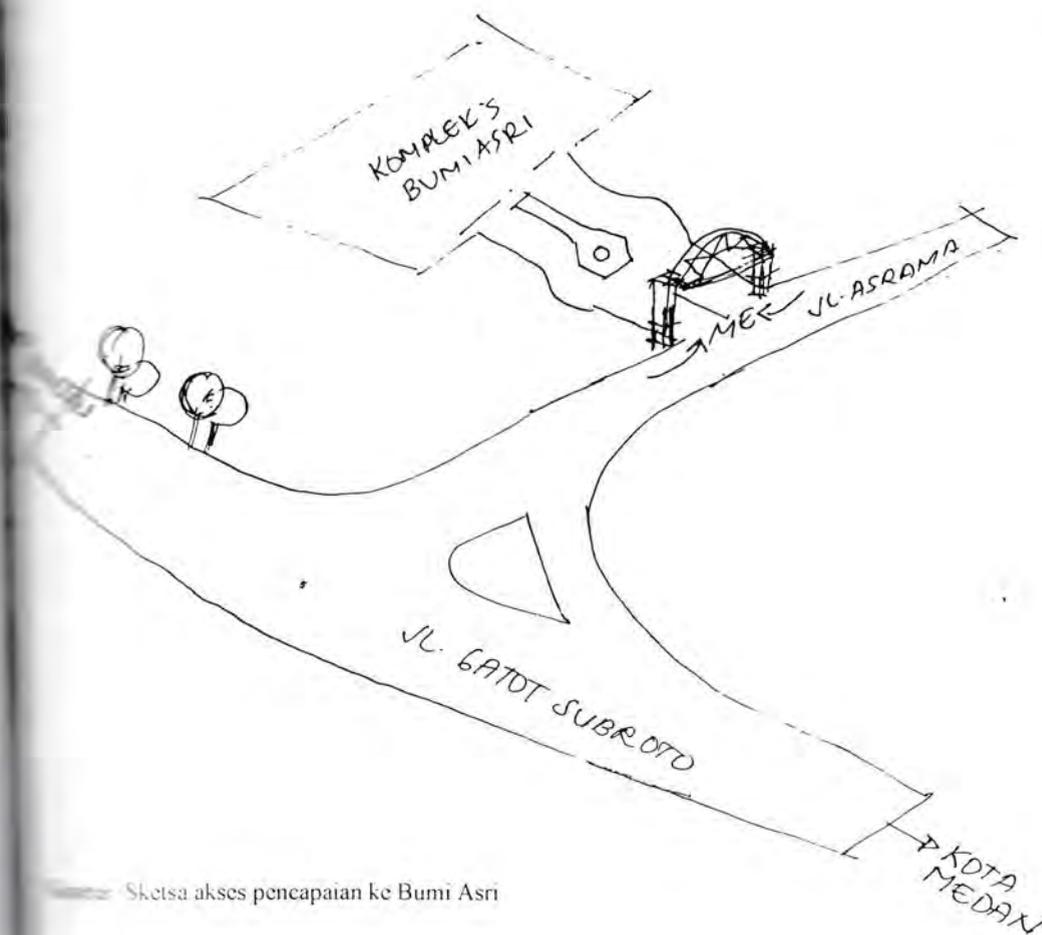
Seprti yang dikatakan pada bahagian sebelumnya, Kompleks Perumahan Bumi Asri berada dijalan Asrama Gaperta Ujung dikecamatan Medan Helvetia. Lokasi site ini berada disekitar beberapa kantor milik pemerintah, seperti Kantor Badan Pusat Statistik Sumatera Utara, Kantor BPPT beserta Laboratoriumnya. Selain berdampingan dengan beberapa kantor pemerintah, perumahan Bumi Asri juga merupakan kawasan transisi antara kota Medan dengan kota Binjai dan jalan Gatot Subroto yang merupakan jalan lintas Sumatera. Lokasi perumahan ini juga dekat dengan pasar tradisional dan terminal Pinang Baris serta sangat dekat dengan kantor Garnizun TNI-AD.



Lokasi perumahan Bumi Asri

### 3.3.2. Pencapaian

Asri Land ini dapat dicapai dengan memakai beberapa akses jalan, diantaranya adalah jalan Gatot Subroto baik yang berasal dari pusat kota Medan, Terminal Pinang Baris, maupun dari Binjai atau Kampung Lalang yang memasuki jalan Asrama. Sedangkan untuk akses yang satunya lagi berasal dari jalan Gaperta dan Kawasan Perumahan Nasional Helvetia Medan dengan memakai jalan yang sama, yaitu jalan Asrama. Sedangkan untuk mencapai perumahan dapat dicapai dengan memakai satu pintu masuk yang berada didepan jalan Asrama yang merupakan pintu masuk utama (ME) dan sebuah jalan disebelah utara pintu masuk utama tadi.



Sketsa akses pencapaian ke Bumi Asri

### 3.3.3. Peruntukan Lahan Perumahan

Pihak pengembang Bumi Asri menyediakan hunian yang lahannya diperuntukkan sebagai perumahan sebanyak 75% dan selebihnya diperuntukkan sebagai sarana infrastruktur site dan beberapa fasilitas site. Pada perancangan perumahan Bumi Asri ini memakai sistem atau pola yang dibagi atas beberapa blok yang menentukan perletakan dari type – type rumah yang ditawarkan kepada calon pembeli. Sifat dari kepemilikan perumahan pada Bumi Asri adalah permanen dengan peruntukan hak milik yang penuh. Sedangkan untuk kepemilikan dari hunian pada perumahan Bumi Asri sampai saat penulisan makalah ini team penulis belum mendapatlan data yang akurat tentang kepemilikan hak guna bangunan, asuransi yang ditawarkan oleh pihak pengembang kepada calon pembeli.

Pada dasarnya peruntukan lahan untuk perumahan ditentukan atas perletakan dari tiap – tiap type yang ditawarkan oleh pihak pengembang berdasarkan blok – blok yang telah disediakan oleh pihak pengelola.

### 3.3.4. Fasilitas Pendukung

Seprti perumahan Taman Setia Budi Indah, Bumi asri juga mempunyai beberapa fasilitas yang berada dikawasan tersebut. Adapun beberapa dari fasilitas tersebut meliputi:

- Fasilitas olah raga
- Club house untuk para anggotanya
- Kawasan pertokoan ( RUKO )

Selain beberapa fasilitas diatas , pihak developer juga menyediakan beberapa fasilitas infrastruktur dalam bentuk:

- Listrik
- Telepon
- Air bersih dari PDAM
- Saluran Gas dari PERTAMINA
- Parit atau selokan
- Jalan raya
- Lampu jalan
- Keamanan 24 jam

➤ merupakan syarat mutlak yang harus disediakan oleh pihak pengembang.



LISTRIK



TELEPON



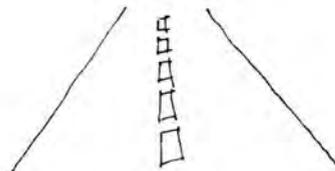
AIR



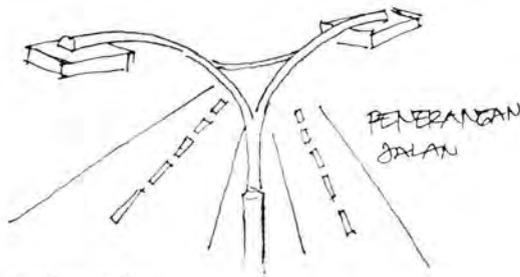
GAS



PARIT



JALAN



PENERANGAN JALAN



KEAMANAN 24 JAM

Sketsa fasilitas utilitas

### **3.4. Analisa Internal**

Setelah mengadakan study lapangan dengan memperhatikan segala sesuatu yang terdapat pada ke-2 Real Estate diatas, maka pada bahagian ini team penulis mencoba menganalisa ke-2 Real Estate diatas. Adapun pembagian dalam analisa ini meliputi ke-2 topik permasalahan diatas, sebagai berikut:

- Taman Setia Budi Indah
- Bumi Asri

Pada pembahasan ini team penulis mencoba menganalisa setiap permasalahan secara proporsional dan sebanding.

#### **3.4.1. Taman Setia Budi Indah**

Seperti yang dikatakan pada bahagian sebelumnya akan dicoba dibahas tentang keberadaan dari perumahan Taman Setia Budi Indah. Setelah melakukan obsevasi langsung keperumahan TASBI team penulis dapat membagi atas beberapa kriteria yang akan dicoba dibahas. Adapun bahagian – bahagian yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

- Pola penyusunan
- Sistem jalan
- Utilitas
- Lanscape
- Lingkungan

##### **3.4.1.1. Pola Penyusunan**

Seperti layaknya sebuah perumahan yang terencana yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas didalamnya, begitu juga dengan pola penyusunan yang menjadi

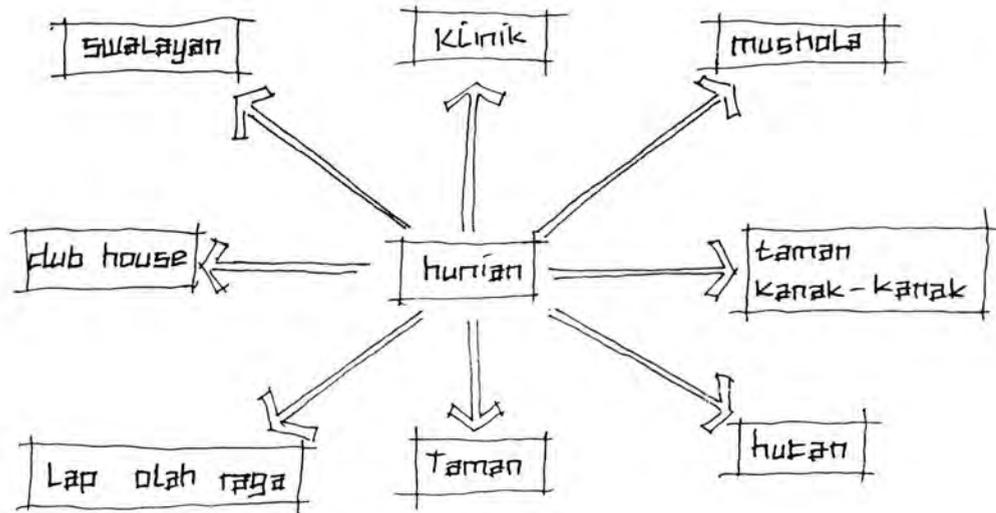
prioritas utama dalam sebuah perumahan. Sudah menjadi hal yang lazim sebuah kawasan perumahan itu terdiri dari beberapa bentuk dan ukuran yang disusun dengan sedemikian rupa.

Untuk perumahan Taman Setia Budi Indah hal tersebut bukanlah yang baru, dimana dapat kita lihat pola penyusunan yang ditawarkan oleh pihak developer dapat kita lihat pada site plan. Dimana pola penyusunan lebih condong mengambil bentuk *grid* dengan mengikuti alur jalan dan yang dipengaruhi oleh tali air yang berada didaerah site. Akan tetapi bentuk ini tidak baku, dimana barat laut site terdapat sebuah disain khusus dengan bentuk yang sangat berbeda dan bertolak belakang dengan bentuk *grid*. Bentuk dari penyusunan tersebut mengambil bentuk dasar parabola ( lengkungan ).

Pemanfaatan pada ke-2 belah sisi tali air dengan menanami phon pelindung dan beberapa pohon kelapa sawit yang membuat kesan perkebunan. Pemanfaatan ke-2 sisi tali air yang cenderung menjadi suatu kawasan umum ( publik space ) sangat ideal untuk penyusunan tahap akhir dari satu kesatuan yang saling mengikat antara yang satu dengan yang lain. Hal ini dapat kita lihat dengan adanya berbagai fasilitas yang ada seperti:

- Lapangan sepak bola
- Cub house
- Lapangan bola basket
- Taman
- Kuburan
- Kebun kelapa sawit

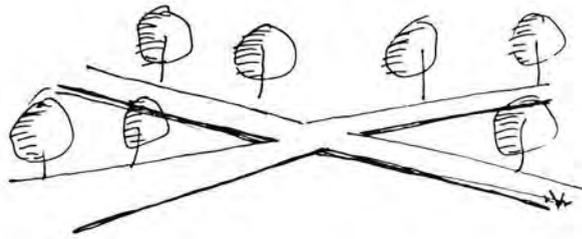
Dengan pemanfaatan yang sangat kreatif dapat dikatakan bahwasanya pola penyusunan yang dilakukan oleh pihak pengelola sangat efisien dan terencana dengan baik.



Gambar: Sketsa hubungan hunian dengan fasilitas pada Taman Setia Budi Indah

### 3.4.1.2. Sistem jalan

Seperti yang telah dikatan pada bagian pola penyusunan diatas, dimana sistem jalan yang ada mengikuti bentuk tali air yang ada didalam site. Sebenarnya bentuk baku dari sitem jalan yang ada bukanlah dari bentuk sungai, akan tetapi mengikuti alur sungai. Sedangkan untuk sistem jalan itu sendiri adalah mengadopsi bentuk persimpangan dengan bentuk jalur linear yang sangat jelas dan tegas. Sedangkan bentuk lain yang ditawarkan pada bentuk jalan yang lain dapat dilihat pada barat daya site terdapat sebuah desain jalan denga sistem lengkungan dengan beberapa pulau jalan yang menghiasi lengkungan tersebut.



Gambar: Sketsa pola persimpangan jalan

Hampir tidak terlihat pasti, apakah semua jalan yang ada didalam Taman Setia Budi Indah ini dua arah apakah satu arah. Hal tersebut sangat jelas apabila kita melihat pada beberapa jalan yang ukurannya yang kecil ( jalan yang berada didepan hunian ) yang menjadi tanda tanya besar, dimana takkala bisa terjadi kesalah pahaman ketika hendak memasuki hunian. Ditambah lagi dengan banyaknya persimpangan pada site dengan jalur yang tak dapat dibedakan satu atau dua arah dan banyaknya pulau – pulau jalan yang terdapat disetiap perimpangan dengan penataan yang rapih dan indah membuat pemakai jalan semakin bingung, dimana ketika ia hendak memutuskan untuk memilih jalur mana yang akan diambilnya. Terkadang penataan Landscape yang indahpun dapat membuat orang akan semakin bingung dan hal inilah yang banyak terjadi pada sistem jalan yang ada, belumlagi minimnya rambu – rambu lalu lintas ynag ada dandapt membuat bingung bagi pengunjung yang baru kali pertamanya ia memasuki kawasa TASBI.

#### 3.4.1.3. Utilitas

Seiring dengan pengadaan fasilitas pada sebuah perumahan, Utilitas menjadi kebutuhan yang sangat pokok dan tidak dapat ditunda-tunda dalam pengadaannya. Untuk

itu perlu perencanaan yang maksimal dan teratur dan disesuaikan dengan fungsinya.

Adapun utilitas yang dimaksud, adalah sebagai berikut:

- Listrik
- Telepon
- Air bersih
- Pengadaan saluran drainase
- Pengadaan saluran pembuangan air limbah
- Pengadaan penerangan jalan

Dimana ke-6 elemen yang menjadi primadona dalam setiap perencanaan sebuah kawasan perumahan yang ideal.

Secara khusus pengadaan utilitas pada perumahan TASBI sudah memakai ke-6 elemen diatas, hanya saja ada beberapa bahagian yang belum mencapai standard dalam pengadaannya. Adapun hal yang dimaksudkan adalah pengadaan listrik yang belum terkordinasi dengan maksimal, dimana apabila terjadi pemutusan hubungan aliran listrik dari pihak PLN maka listrik dikawasan perumahan TASBIpun akan padam. Seharusnya dengan keberadaannya yang sangat besar hendaknya mempunyai mesin genset untuk memenuhi kebutuhan listrik ketika ada pemadaman listrik dari pihak PLN. Maksud dan tujuan dari pengadaan mesin genset adalah guana menjamin tidak akan adanya pemutusan listrik bagi konsumen.

Sementara pengadaan drainase pada site dengan memakai saluran pembuangan yang sangat baik dan terencana, hal ini ditandai dengan tidak adanya terjadi banjir ketika hujan datang. Pembuangan air hujan yang langsung ke tali air yang berada didalam site memungkinkan untuk tidak akan pernah terjda banjir pada kawasan tersebut. Untuk

saluran terbuka, dalam hal ini parit sangat mengganggu pemandangan. Terutama bau busuk yang ditimbulkan oleh air kotor dari rumah.

Sedangkan untuk beberapa jaringan dikawasan perumahan terdapat kabel yang bergantung dan seolah-olah mengganggu penglihatan keanggota raya. Hal yang seperti ini seharusnya tidak perlu terjadi jika direncanakan dengan sedemikian rupa. Adapun kabel yang dimaksudkan adalah kabel listrik dan kabel telepon.

#### 3.4.1.4. Landscape

Landscape atau dengan kata lain pertamanan sangat tertata rapih dan hampir setiap lahan yang kosong selalu ditanami pepohonan dan bunga secara apik. Akan semakin terasa penempatan landscape secara global dapat dilihat pada pinggiran sungai dengan menanam pohon kelapa sawit sebagai kawasan hutan site. Penempatan – penempatan tanaman pada areal kosong sangat efisien dan terencana. Akan tetapi ada beberapa hal yang membuat nilai buruk pada penataan landscape yang hampir sempurna. Adanya lahan (kavling) perumahan yang masih kosong dan sebahagian sempunya dipotong dan sebahagian lagi tidak dipotong dan mengakibatkan seolah – olah tidak terurus. Seharusnya hal seperti itu tidak perlu terjadi jika ada kordinator yang terarah memungkinkan hal tersebut tidak terjadi.

#### 3.4.1.5. Lingkungan

Lingkungan yang ditawarkan pada perumahan TASBI adalah lingkungan binaan yang direncanakan dengan sedemikian rupa sehingga mendapatkan bentuk yang ideal. Akan tetapi lingkungan binaan yang ditawarkan akan berubah secara deastis dan tidak dapat dikontrol. Hal ini dapat dilihat pada lingkungan sosial yang kurang harmonis antara satu blok dan blok yang lainnya. Mungkin hal ini disebabkan oleh kesibukan yang dilakukan

oleh warga penduduk yang tinggal didalamnya. Sedangkan untuk pemanfaatan potensi-potensi lingkungan yang ada terlihat maksimal, potensi-potensi yang dimaksudkan adalah:

- Pemanfaatan sinar matahari
- Pemanfaatan udara yang dijaga dengan menanam pohon pelindung
- Sistem pembuangan sampah yang terorganisasi
- Pemanfaatan sistem drainase yang sangat maksimal

Akan tetapi lingkungan binaan yang hampir sempurna harus dinodain dengan beberapa rongsokan boldoser yang hampir tinggal fosil saja.

#### 3.4.2. Bumi Asri

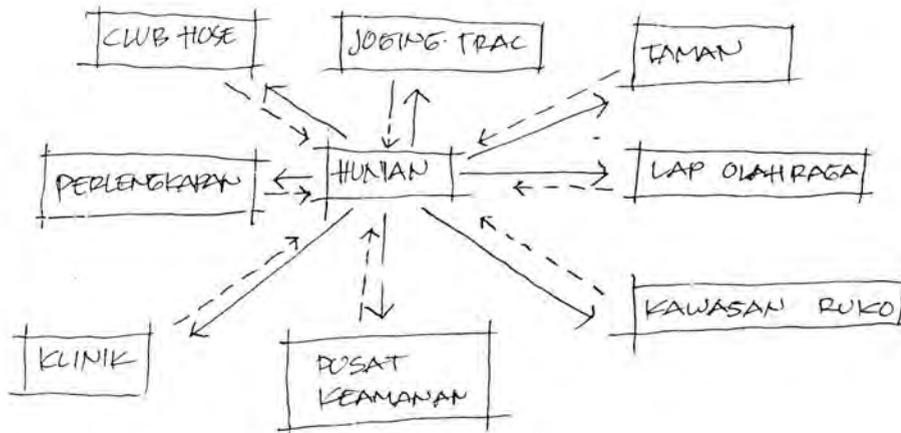
Perumahan Bumi Asri yang terletak di jalan Asrama mempunyai potensi sebagai perumahan yang ideal, dikarenakan berada di daerah transisi antara kota Medan dan kota Binjai. Berdasarkan hal ini team penulis mencoba untuk menganalisa perumahan Bumi Asri. Setelah mengadakan study langsung pada obyek permasalahan dengan melihat langsung pada site perumahan tersebut, maka dapat disimpulkan dalam beberapa bagian, diantaranya adalah:

- Pola penyusunan
- Sistem Jalan
- Utilitas
- Landscape
- Lingkungan

Tentang kesemuanya adalah segala sesuatu yang terlihat oleh team penulis. Mengenai hal-hal yang lain penulis tidak melihat hal tersebut perlu.

### 3.4.2.1. Pola Penyusunan

Pola penyusunan perumahan BumiAsri hampir sama dengan pola yang ditetapkan oleh perumahan Taman SetiaBubi Indah dalam penyusunannya. Hal ini dapat dilihat pada perletakan tiap-tiap blok hampir sama, yaitu memakai sistem grid. Dimana pola ini menjadi faktor yang dominan dan hampir tidak ada pola lain yang diterapkan pada perumahan Asri Land ini. Hanya saja ada beberapa faktor yang membedakan dari pola penyusunan yang diterapkan, yaitu dengan meletakkan sebuah gang kecil yang terletak pada setiap blok dan setiap kavling perumahan.



Gambar: Sketsa hubungan pola penyusunan perblock dengan fasilitas Bumi Asri

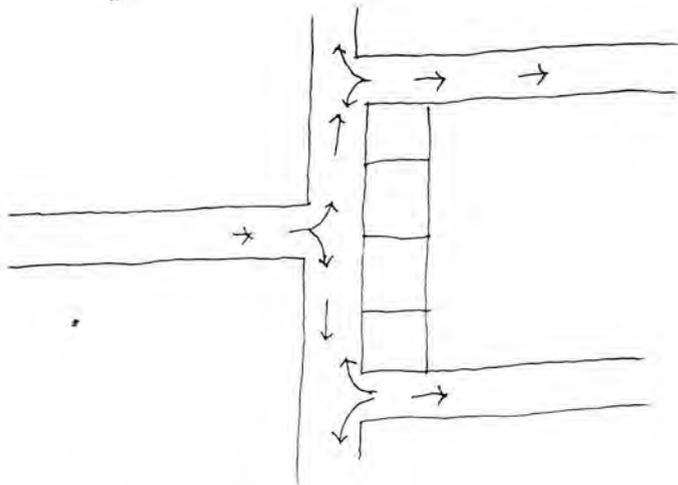
Dari penempatan seperti gambar di atas dapat disimpulkan bahwasanya perumahan tersebut direncanakan dengan memperhatikan kaidah-kaidah yang ada pada masyarakat umum pada umumnya, dimana saluran air kotor tersebut berada di bahagian belakang rumah. Akan tetapi hal tersebut bukan dikarenakan oleh kaidah-kaidah di atas, akan tetapi berdasarkan fungsinya sebagai saluran air kotor. Bentuk perumahan seperti ini banyak diterapkan pada kota-kota besar di negara belahan barat yang berfungsi sebagai satu

fasilitas untuk service dan keperluan drainase. Melihat dari fungsinya memang sangat ideal, akan tetapi bisa sangat berbahaya dikarenakan daerah tersebut akan menjadi rawan kejahatan dikarenakan daerah tersebut merupakan salah satu akses yang paling empuk bagi maling yang hendak menjarah iai rumah. Ditambah lagi dengan tidak adanya sumber penerangan yang layak untuk kawasan tersebut.

Pada bahagian lain, pihak pengembang membuat kaving yang cukup besar dengan membagi beberapa blok untuk memudahkan pihak pengembang dalam meletakkan type yang ditawarkan oleh pengembang dan hal ini sangat bagus dan akan meminimalakan terjadinya kesenjangan sosial antara penghuni kawasan tersebut.

#### 3.4.2.2. Sistem jalan

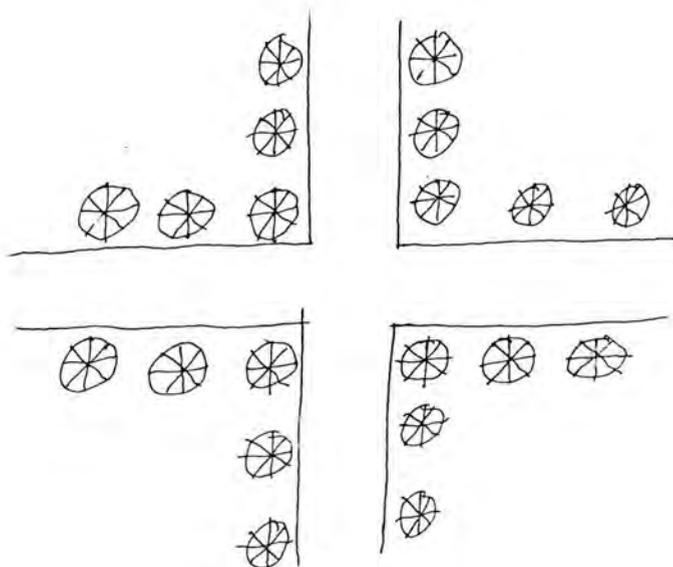
Bentuk dari sistem jalan yang ada pada kawasan perumahan Asri Land ini mengikuti bentuk dari pola penyusunan kaving untuk perumahan, jadi bentuk dari pola penyusunan ini sangat mempengaruhi dari sistem jalan. Jadi mau tak mau banyaklah persimpangan yang akan ditemukan dalam penyusunan jalan.



Gambar: Sketsa pola jalan persimpangan

Hampir kurang dari 75 meter pasti ada persimpangan dan ironisnya lagi bisa saja persimpangan itu terdiri dari 4 (empat) ruas jalan yang seharusnya tidak perlu terjadi

pada perletakkannya. Untuk pembagian jalan pada site dibagi atas 2 (dua) jenis jalan yang ditawarkan yaitu jalan utama dan jalan penghubung (sekunder) yang dapat dibedakan dari ukuran yang menjadi dominan dan perletakan dari jalan itu sendiri.



Gambar: Sketsa persimpangan dengan empat ruas jalan

### 3.4.2.3. Utilitas

Seperti perumahan Tanan Setia Budi indah, Asri Land juga mempunyai sarana utilitas sebagai keperluan yang tidak boleh diabaikan dan terkadang hal ini dapat mempengaruhi dari nilai jual hunian yang ditawarkan. Adapun sarana utilitas yang dimaksud adalah dengan beberapa fasilitas yang ada, diantaranya adalah:

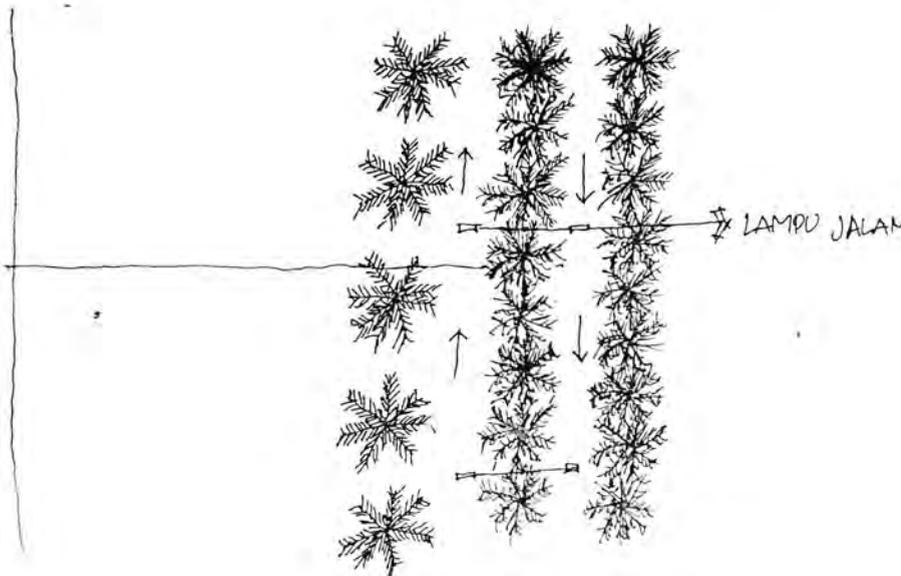
- Listrik
- Telepon
- Air bersih (PDAM)
- Saluran air kotor
- Saluran air limbah

- Gas
- Penerangan jalan dan lampu taman

Akan tetapi dalam pemasangan sistem utilitas masih mengalami beberapa kendala yang mempengaruhi estetika dari lingkungan binaan yaitu dengan masih ada kebel-kebel yang menghiasi langit biru. Adapun kabel-kabel yang dimaksudkan adalah kabel telepon dan kabel listrik.

### 3.4.2.3. Landscape

Perumahan Asri Land menyajikan taman yang sangat mini dan rapih dengan pemanfaatan lahan yang sempit dengan menanam pohon dan bunga serta lampu jalan. Landscape yang ditawarkan bernuansa modern dengan penampilan pohon palm pada jalan protokol site. Usaha ini belum lagi menyurutkan semangat dari pihak pengembang, hal ini dapat dilihat pada daerah jogging track yang ditata secara apik dan teratur. Dengan pola melingkar dan beberapa lengkungan membuat kesan sempit pada kawasan jogging track menjadi sangat luas dan jarak yang ada terasa semakin panjang.



Gambar Sketsa penanaman pohon palm pada jalan protokol Asri Land

#### 3.4.2.5. Lingkungan

Lingkungan yang diciptakan oleh pihak pengembang Asri Land adalah konsep lingkungan binaan dengan thema kekeluargaan. Hal ini dapat dilihat pada penempatan tiap-tiap blok dengan bentuk bangunan yang seragam walaupun sebahagian pemilik hunian melakukan renovasi tidak menghilangkan Land Mark bangunan aslinya. Hal ini juga didukung dengan penempatan jogging track yang terbuka untuk siapapun.

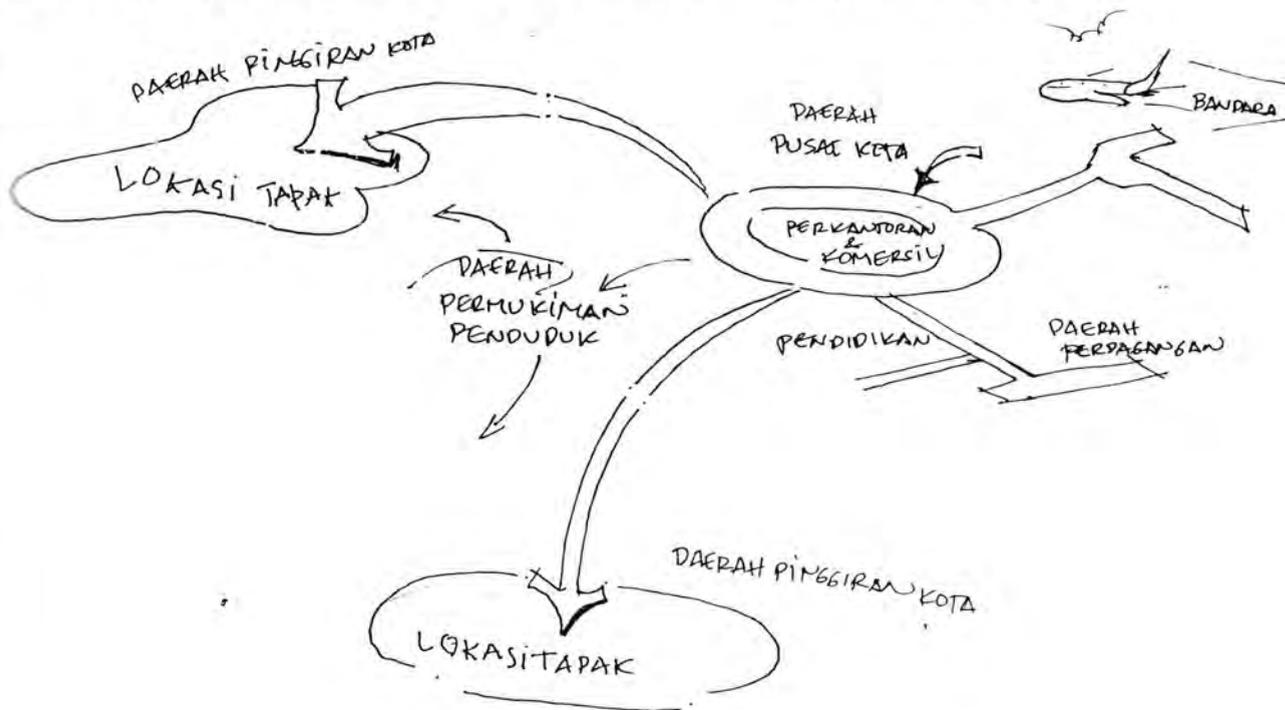
## BAB IV

### KONSEP PERANCANGAN REAL ESTATE

#### Yang IDEAL

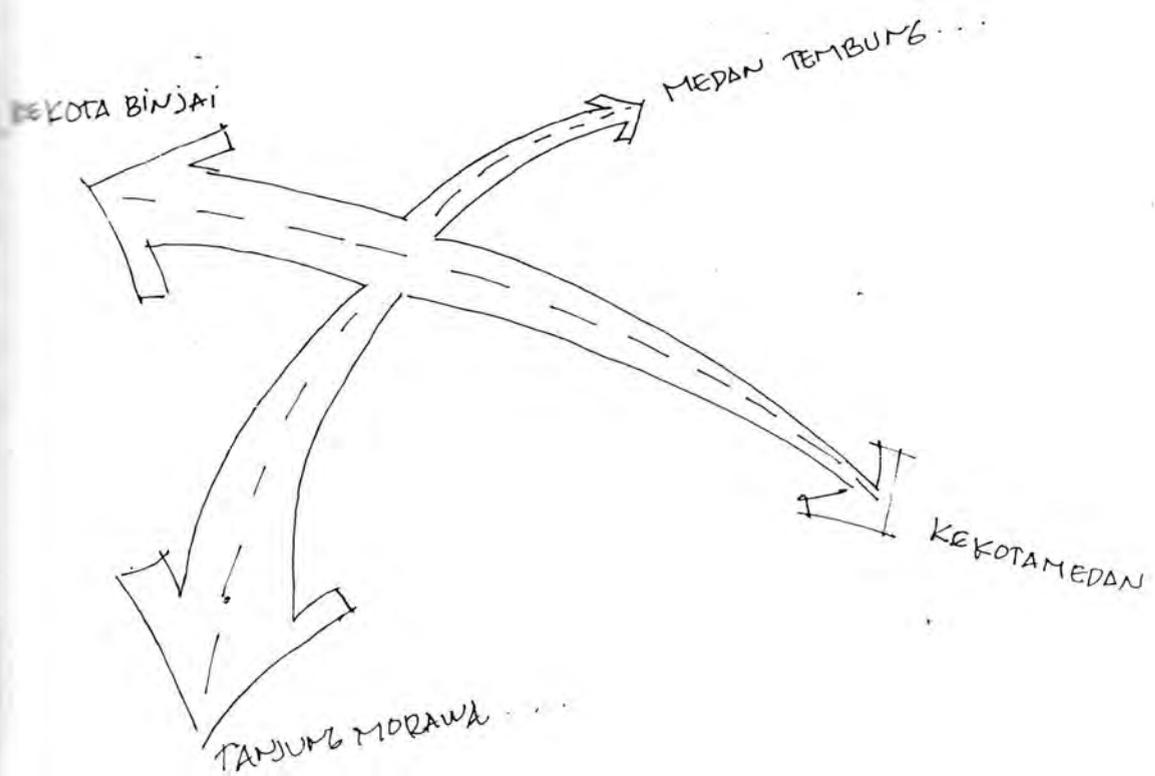
#### 4.1. Lokasi

Sebuah Real Estate yang ideal hendaknya berada diluar kota atau paling tidak berdada dipinggir kota. Adapun maksud dan tujuan dari perletakan lokasi (site) sebuah kawasan Real Estate diperuntukkanebagai perletakannya yang memungkinkan untuk menciptakan suasana tenang dan akrab dengan lingkungan. Akan tetapi perletakan yang terlalu jauh dari pusat kota dapat mengakibatkan acebilitas (pencapaian) menjadi penghalang yang memungkinkan suatu kawasan Real Estate menjadi tidak strategis.



Gambar: Sketsa hubungan sebuah kawasan perumahan yang berada dipinggir kota atau diluar kota

Sebuah kawasan Real Estate menjadi sangat strategi apabila berada diantara dua buah kota dan dengan kata lain menjadi daerah transit untuk sementara. Dengan keberadaan kawasan Real Estate diantara kedua kota dapat memungkinkan kawasan Real Estate menjadi sangat strategis. Salah satu diantara obyek yang di menjadi study banding adalah perumahan Asri Land yang berada diantara kota medan dan kota binjai, dan merupakan daerah transit.



Gambar: Sketsa hubungan sebuah kawasan perumahan yang berada didaerah transit diantara dua kota

Real Estate yang lebih baik hendaknya tidak berada dipinggir kota dan tidak berada dipinggir jalan lintas. Hal ini memungkinkan untuk menghindari terjadinya kebisingan yang berlebihan oleh kendaraan yang melintas di jalan lintas tersebut. Untuk mengatasi hal tersebut dapat diatasi dengan meletakkan lokasi sebuah Real Estate berada didalam, seperti gambar. Dengan perletakan yang sedemikian rupa dapat mengatasi dan mengantisipasi kebisingan yang dikawasan tersebut.

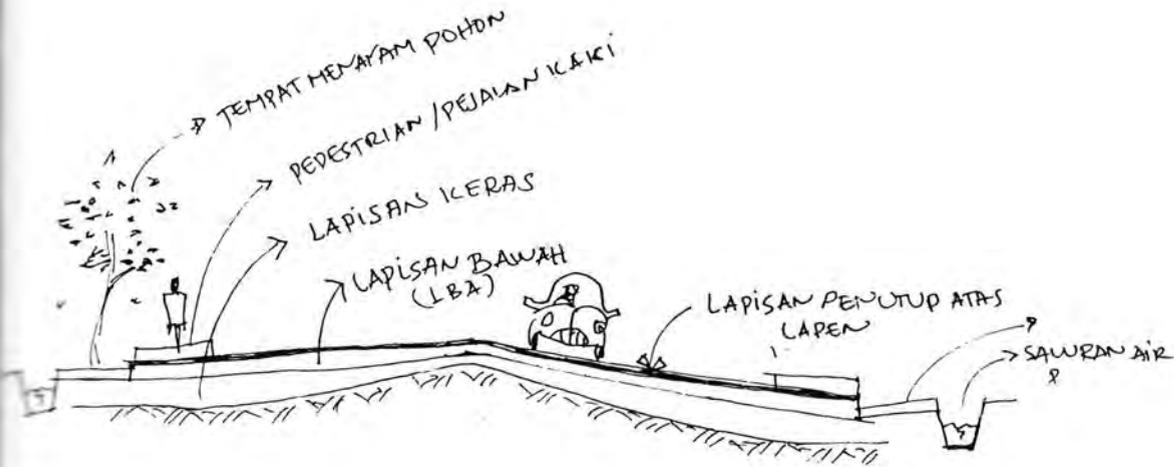


Gambar: Sketsa perletakan kawasan perumahan yang berada di dalam

## 2. Pencapaian

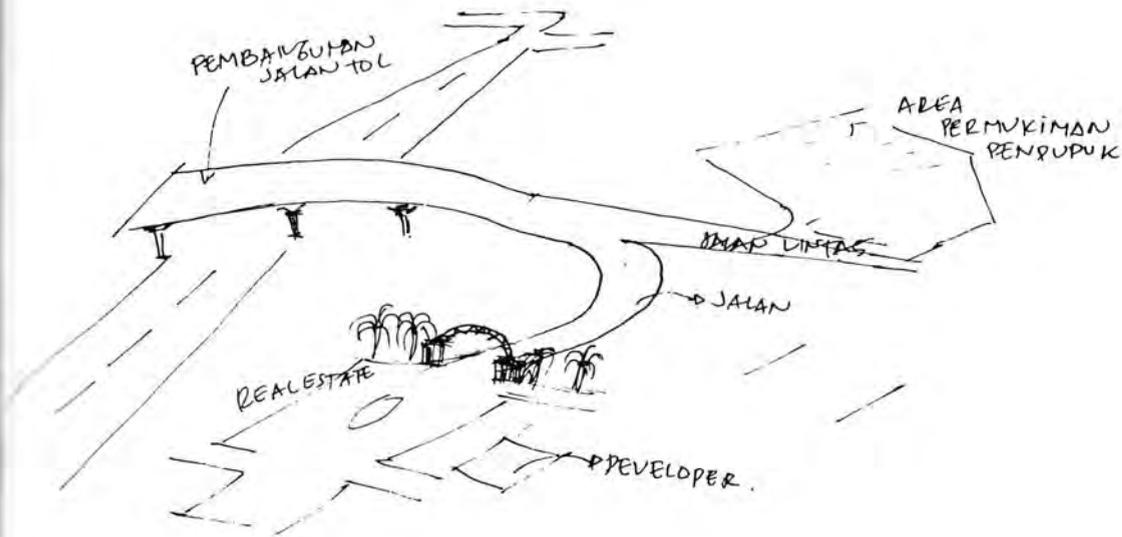
Acebilitas (pencapaian) sangat mempengaruhi harga jual yang diminati oleh calon pembeli yang akan menghuni kawasan tersebut. Untuk mengatasi hal tersebut dapat diantisipasi dengan membuat infrastruktur (jalan raya) sebagai akses mencapai lokasi perumahan Real Estate. Guna melengkapi fasilitas jalan raya tersebut dapat dilakukan dengan melakukan penambahan fasilitas infra struktur seperti lampu jalan, trotoar, parit

pohon pelindung pada trotoar sebagai pohon peneduh. Dengan keberadaan seperti hal  
but diatas dapat memncing calon pembeli hendak membeli sebuah rumah  
alamnya.



Sketsa penampang jalan yang standard

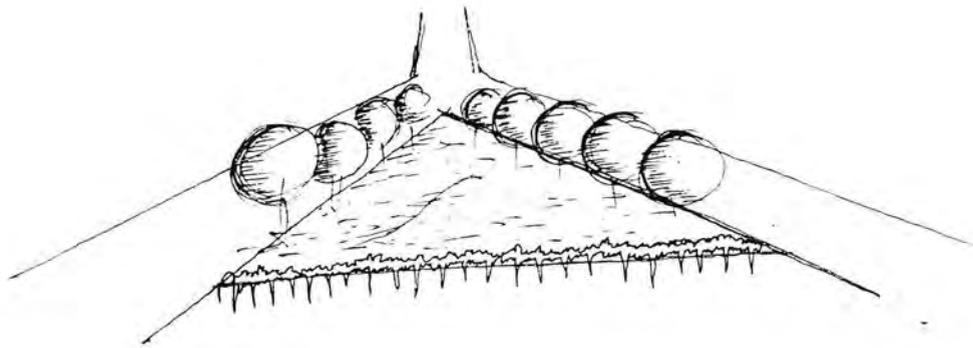
memudahkan pencapaian hendaknya memperhatikan beberapa aspek, diantaranya  
kerja sama dengan pihak pemerintah setempat guna mencapai kesamaan  
rencanaan suatu wilayah dan tidak terjadi kegagalan perencanaan. Hal lain yang dapat  
buat pencapaian menjadi lancar dapat dilakukan dengan membuat sebuah akses  
na yang memungkinkan pencapaian kekota yang terdekat tidak terhalang. Akan  
bantu lagi apabila disekitar kawasan perumahan Real Estate ada sebuah jalan TOL  
jaraknya tidak berapa jauh dari ME perumahan.



Gambar. Sketsa kerja sama pengembang dengan pihak pemerintah

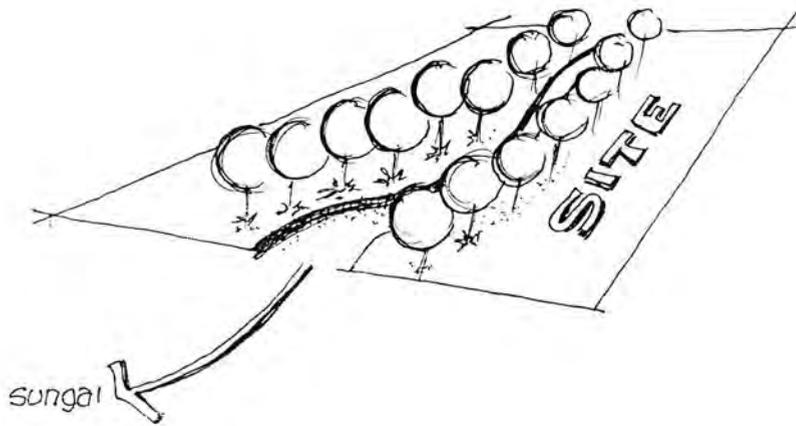
### 3 Potensi

Sebuah Real Estate dapat dikatakan berhasil dalam perencanaannya jika dilihat dari pemanfaatan potensi dari suatu kawasan perumahan. Adapun potensi-potensi yang dimaksudkan adalah pemanfaatan lahan yang sedemikian rupa hingga mendapatkan kesan yang menyatu dengan lingkungan di sekitar site. Pemanfaatan lahan yang sempit dapat dipergunakan sebagai space publik atau taman mini. Dilain hal pemanfaatan potensi dibidang penghijauan dapat dilakukan dengan menanam pohon yang dapat menghasilkan buah dan tentunya dapat dikonsumsi oleh penghuni pada kawasan perumahan Real Estate. Meminimalkan kabel yang dapat mengganggu pemandangan, seperti kabel telepon dan kabel listrik.



Gambar: Sketsa pemanfaatan pulau jalan yang dapat diubah menjadi taman mini

edangkan untuk pemanfaatan potensi yang terdapat pada site diluar hal tersebut diatas, seperti sungai atau tali air. Walaupun hal ini jarang terjadi namun adakalanya dapat mengganggu dikarenakan dapat mengakibatkan jumlah hunian menjadi sedikit dikarenakan tidak diperkenankan membangun sebuah bangunan didaerah bantaran sungai. Untuk mengatasi hal tersebut dapat dilakukan dengan menanam pohon yang dapat menghasilkan buah sebagai hutan pada kawasan Real Estate tersebut.

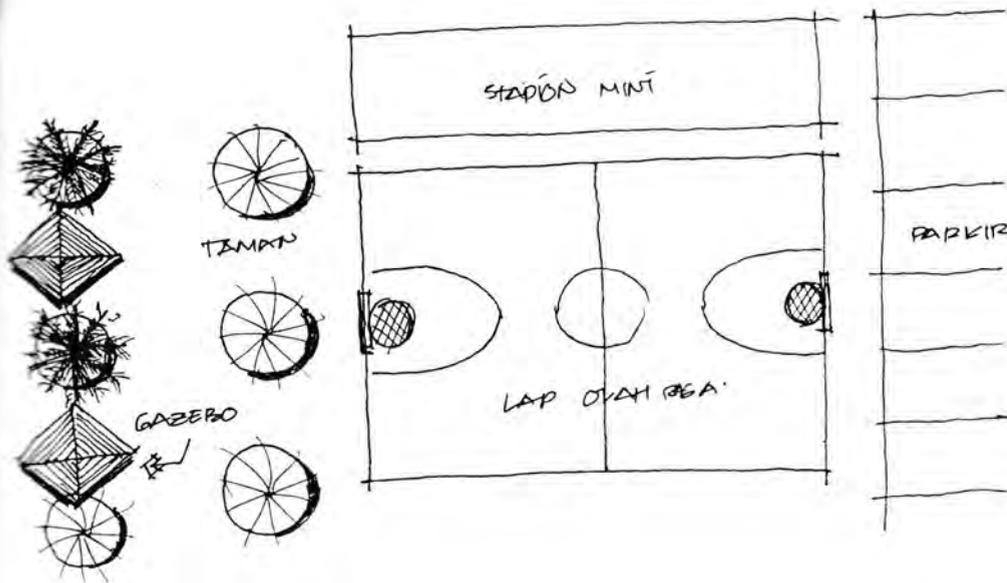


Gambar: Sketsa penanaman pohon pada bantaran sungai hutan pada site

Akan tetapi ada kalanya pihak pengembang membuat sebuah danau atau telaga buatan sebagai obyek publik space atau dengan kata lain sebagai taman. Dan biasanya adanya danau atau telaga buatan direncanakan sebagai pengendalian banjir, dimana tanah dari danau atau telaga tersebut dipergunakan sebagai tanah timbunan pada bangunan perumahan dalam areal Real Estate. Dengan adanya danau atau telaga tersebut terkadang menjadi tidak terawat dan cenderung menjadi tempat yang kurang diminati. Untuk mengatasi hal tersebut dapat dilakukan dengan menanam bibit ikan (memelihara ikan) dengan jenis ikan mas, gurami, jahir dll dengan maksud menjadikan kawasan tersebut sebagai tambak dan dapat dipancing ikannya. Dengan hadirnya tempat pemancingan sudah pasti akan menjadikan kawasan perumahan menjadi lebih nyaman dan lebih asyik. Belum lagi akan menambah minat calon pembeli menjadi berminat untuk membeli rumah pada kawasan tersebut.

Gambar: Sketsa lapangan yang menjadi point entrance pada sebuah kawasan Real Estate

Sebuah kawasan perumahan biasanya menyediakan lapangan olah raga bagi pemilik hunian dan bagi masyarakat sekitar site. Lapangan olah raga ini dapat disulap menjadi suatu tempat publik space yang nyaman dan tenang dengan menambahkan beberapa unsur pendukung lainnya, seperti stadion mini, taman dan parkir. Untuk menjadikan lapangan olah raga ini menjadi berpotensi mendatangkan keuntungan bagi pihak pengembang dalam pemasan dari unit-unit hunian yang belum terjual atau dalam proses pengembangan dapat dilakukandengan mengadakan turnamen atau kejuaraan dilapangan tersebut. Dengan tidak langsung, maka pihak pengembang telah melakukan manuver marketing dalam mengadakan promosi perumahannya.



Gambar: Sketsa sebuah lapangan olah raga dengan fasilitas disekitarnya (lapangan bola basket)

#### 4.4. Sosial

Banyak hal yang selalu dilupakan sewaktu dalam perencanaan sebuah kawasan Real Estate, salah satunya adalah sosial yang akan ditimbulkan ketika sebuah Real Estate ketika sudah selesai dan sudah berpenghuni. Hal ini ditimbulkan oleh beberapa aspek, diantaranya adalah:

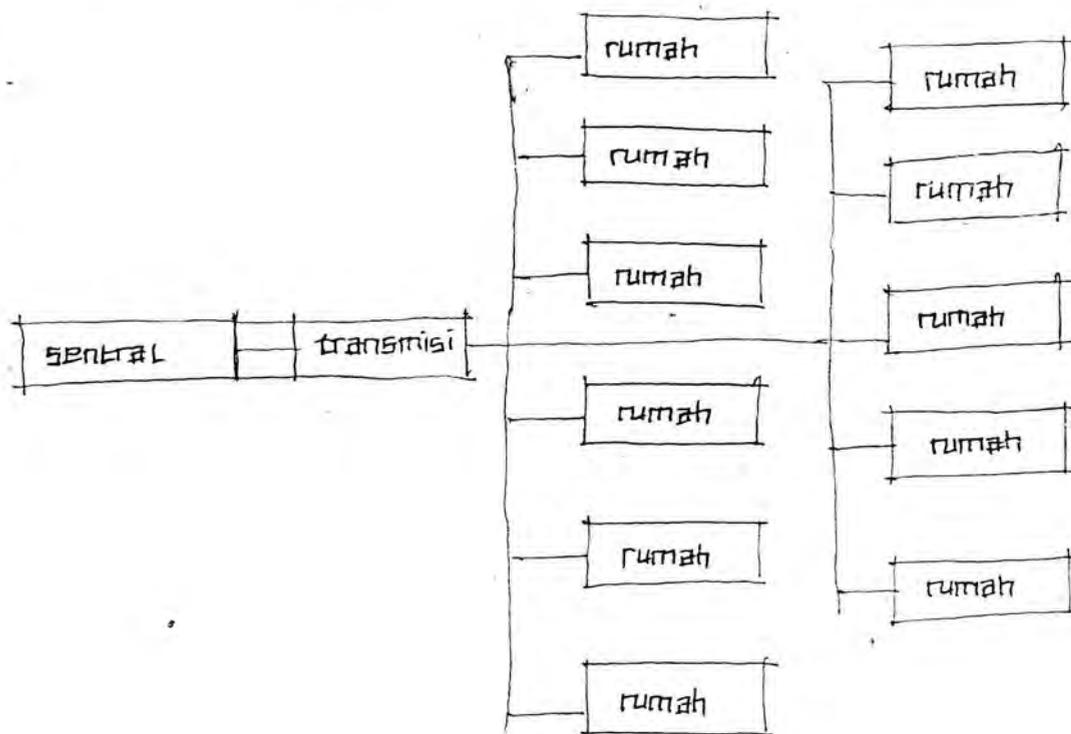
- Lingkungan
- Lapisan sosial kemasyarakatan
- Jaminan keamanan
- Jaminan asuransi

Yang harus menjadi hal yang tak muluk-muluk ditawarkan dan harus diperhatikan juga oleh pihak pengembang dalam meraih pasar.

##### 4.4.1. Lingkungan

Sebuah kawasan perumahan pada Real Estate cenderung direncanakan sebagai kawasan binaan yang menimbulkan beberapa efek negatif oleh lingkungan binaan tersebut. Lingkungan binaan yang memungkinkan perubahan karakter perubahan sikap

dasar manusia yang tinggal pada perumahan Real Estate menjadi sangat tak acuh dengan lingkungan sekitarnya. Rasa tidak memiliki akan semakin terlihat jelas dengan lingkungan sosial binaan yang tidak terencana sebagai kawasan binaan yang tidak memperhatikan perilaku manusia. Untuk mengatasi hal tersebut pihak pengembang harus jeli melihat hal ini, dikarenakan apabila penghuni tidak mempunyai rasa memiliki akan menimbulkan kesembrutan yang tak dapat lagi tertolong. Dengan memasang sebuah fasilitas komunikasi internal (interkom) memungkinkan akan menjadikan banyaknya interaksi bertetangga secara berkomunikasi. Komunikasi yang baik akan menimbulkan rasa saling memiliki diantara sesama penghuni dan secara tak langsung akan menghilangkan kesenjangan sosial diantara penghuni.



Gambar: Sketsa diagram intrcom pada suatu kawasan perumahan

#### 4.2. Lapisan sosial kemasyarakatan

Terkadang perbedaan tingkat penghasilan perekonomian memungkinkan terjadinya kesenjangan ekonomi yang beranjak pada kesenjangan sosial. Kejadian seperti ini merupakan lagu lama bagi penghuni perumahan pada Real Estate dan merupakan harapan pagi setiap harinya. Hal ini seharusnya tidak perlu terjadi apabila hal ini dapat diantisipasi. Perubahan bentuk rumah yang terlalu menyolok merupakan hal yang pertama membuakeadaan berubah, dimana pemilik hunian tidak memikirkan sekitarnya dan rasa ego yang tinggi mulai dimainkan. Bentuk yang baru mampu menghilangkan bentuk asal yang baku dan bentuk yang baru cenderung sangat extreme dan tidak peduli dengan lingkungan sekitar. Kurangnya pengawasan dari pihak pengembang menjadi pendorong utama dalam masalah seperti ini. Untuk kali pertama pihak pengembang harus membuatkan sebuah peraturan khusus guna menjaga agar hal-hal tersebut tidak perlu terjadi. Adapun peraturan yang dimaksudkan agar setiap renovasi tidak meninggalkan bentuk asli atau ciri khas (land mark) sebuah type hunian. Dengan pengendalian yang seperti ini memungkinkan perubahan bentuk bangunan yang terkendali. Di lain pihak pihak pengembang juga harus menyediakan suatu tempat untuk berkumpulnya para pemilik hunian dan mengadakan rapat yang teratur dan terencana secara countiud. Hal ini dimaksudkan guna meminimalkan terjadinya kesenjangan sosial kemasyarakatan.

#### 4.3. Jaminan Keamanan

Keamanan menjadi prioritas utama dalam menjalankan roda kehidupan dan hal ini juga berlaku bagi Real Estate. Dimana keamanan adalah kebutuhan yang sangat penting pada suatu kawasan perumahan guna menciptakan suasana kondusif. Beranjak dari hal

ini akan dapat menciptakan suasana tenang dan damai yang menjadi keinginan dari setiap orang dikarenakan mereka tidak perlu takut akan terjadinya kemalingan. Bukan soal kemalingannya akan tetapi trauma yang dihasilkan dari kasus tersebut sangat mendalam. Untuk mengatasi hal-hal tersebut dapat dilakukan dengan membuat sistem pengamanan yang sangat jelas dan dapat dipertanggung jawabkan dengan menempatkan petugas security yang profesional dan berdedikasi.

#### 4.4.4. Jaminan asuransi

Jaminan Asuransi merupakan kebutuhan yang mutlak dan harus dipenuhi oleh pihak pengembang guna menjamin kepada calon pembeli. Jaminan ini diperlukan guna mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadinya kebakaran atau gempa bumi. Hal-hal seperti ini merupakan momok terbesar bagi calon penghuni pada perumahan yang akan dihuninya. Polis-polis yang seperti ini harus ada apabila hendak mendirikan sebuah Real Estate dan mampu menghilangkan kekhawatiran-kekhawatiran calon pembeli.

#### 5. Hak dan Milik

Hak dan milik merupakan salah satu tuntutan dari pihak penghuni dan cenderung membuat kesal bagi pihak pemilik hunian karena hak dan milik belum terpenuhi. Adapun hak dan milik dibagi menjadi sebagai berikut:

Kepemilikan tanah

Kepemilikan bangunan

Sebagai anggota dari club house

Sebagai fasilitas yang dijanjikan oleh pihak pengembang

### 5.1. Kepemilikan Tanah

Pemilik rumah berhak atas tanah yang telah dibelinya dan untuk hal tersebut pihak pengembang harus menepati janjinya akan kepemilikan tanah. Jadi sebuah Real Estate yang baik harus memberikan hak kepada pemilik bangunan yang telah membeli rumah pada pihak pengembang.

### 5.2. Kepemilikan Bangunan

Selain kepemilikan tanah pihak pengembang juga harus menyerahkan sertifikat tanah kepada pemilik rumah.

### 5.3. Sebagai anggota dari club house

Sudah menjadi ketentuan apabila penghuni Real Estate bisa menjadi anggota club house dan hal ini tidak dapat ditawar-tawar lagi. Bertolak dari hal ini pihak pengembang bisa melebarkan sayapnya dalam mendapatkan calon pembeli pada Real Estate.

### 5.6. Konsep Perancangan

Sebelum kita mendisain sebuah Real Estate ada beberapa faktor yang harus diperhatikan dalam pelaksanaannya. Untuk mendapatkan sebuah perancangan yang ideal diperlukan konsep sebagai bahan acuan dalam merencanakan sebuah kawasan perumahan dengan beberapa pertimbangan dan analisa. Adapun konsep yang ditawarkan oleh team penulis adalah sebagai berikut:

- Pola penyusunan
- Sistem jalan
- Utilitas
- Landscape
- Perlengkapan

ana ke-5 bahagian diatas adalah hal-hal yang pokok dalam perencanaan sebuah asan perumahan. Team penulis mencoba menjabarkan satu-persatu dan disertai gan beberapa contoh.

### 16.1. Pola Penyusunan

Seperti biasa dalam menentukan perletakan kavling-kavling dan blok pada site. dalam pelaksanaannya dilapangan cenderung mengambil beberapa pola, diantaranya adalah:

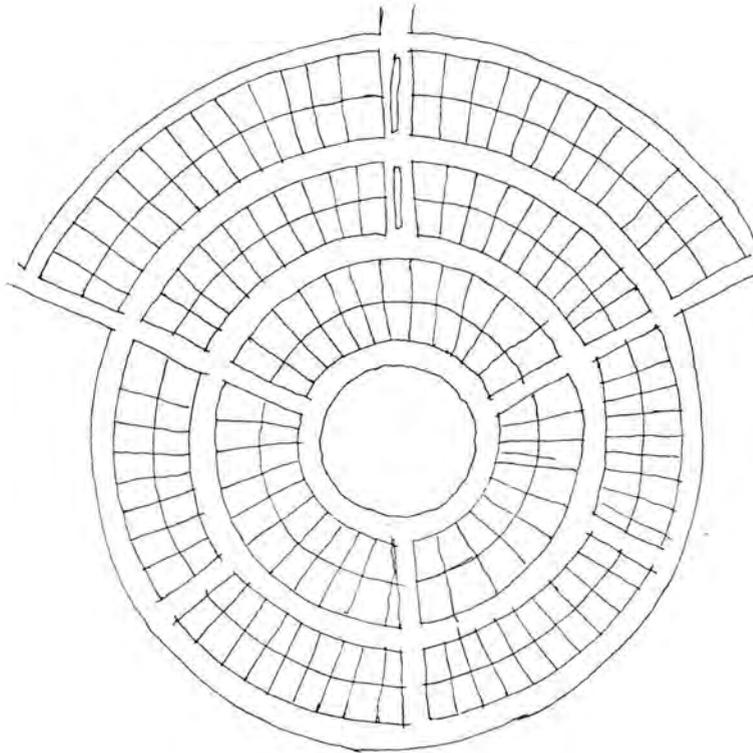
- 1. Pola terpusat
- 2. Pola linear
- 3. Pola grid
- 4. Pola datum
- 5. Pola radial

Berdasarkan ke-5 pola diatas dapat diambil satu keputusan, bahwasanya banyak pola yang dapat diaplikasikan kedalam bentuk penyusunan. Kalau dilihat-lihat kebanyakan pola yang dipakai pada perumahan Real Estate memakai pola linear dan grid, terutama pada kasus yang diamati oleh team penulis.

#### 16.1.1. Pola terpusat

Pola ini berbentuk lingkaran, dimana site mempunyai point entrance. Pola terpusat ini sangat jarang dipakai dikarenakan sangat tidak efisien dalam pelaksanaannya. Pola terpusat ini sangat indah atau sangat bagus apabila ditata sedemikian rupa hingga menutup kesan tertutup. Biasanya pola ini dipakai sebagai bentuk pertahanan pada masa klasik di Yunani dan Romawi kuno. Kebanyakan

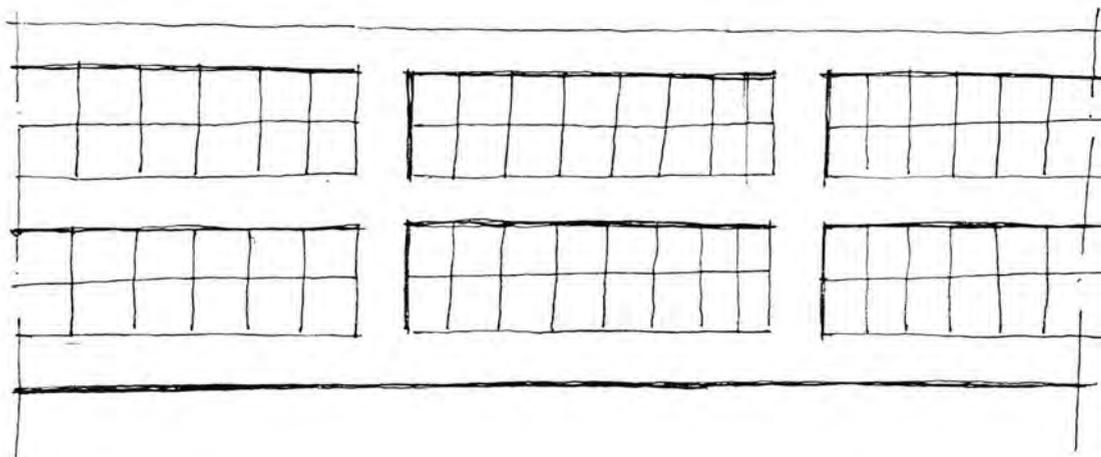
Perencanaan gagal dengan pola terpusat ini dikarenakan oleh faktor sulitnya mengambil titik bubungan pada atap bangunan, apalagi bangunan tersebut memakai atap genteng.



Jambar: Sketsa pola lingkaran pada Real Estate

#### 6.1.2. Pola linear

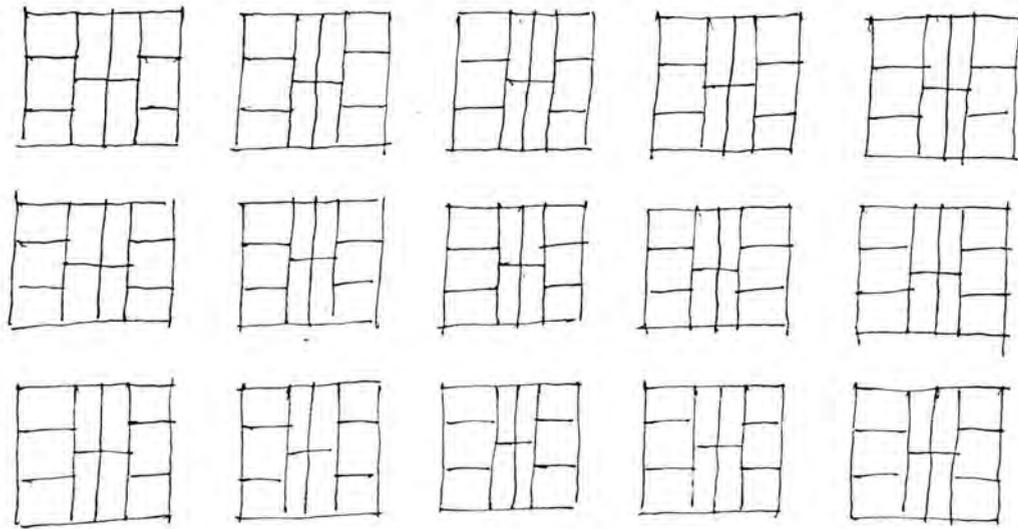
Hampir kebanyakan pola penyusunan Real Estate di Indonesia memakai pola ini dikarenakan sangat mudah untuk membagi dan meletakkan kavling dari tiap unit yang direncanakan. Pola Ramping dan panjang ini memang sangat ideal dan sangat mudah untuk mengaturnya. Pola ini sangat mendominasi pada daerah yang tanahnya tidak mempunyai contour yang begitu curam. Akan tetapi pola ini sangat monoton apabila diperhatikan secara teliti dan ditambah dengan bentuk rumah yang seragam, sehingga membuat kesan penghuninya.



Gambar: Sketsa pola linear pada Real Estate

### 6.1.3. Pola Grid

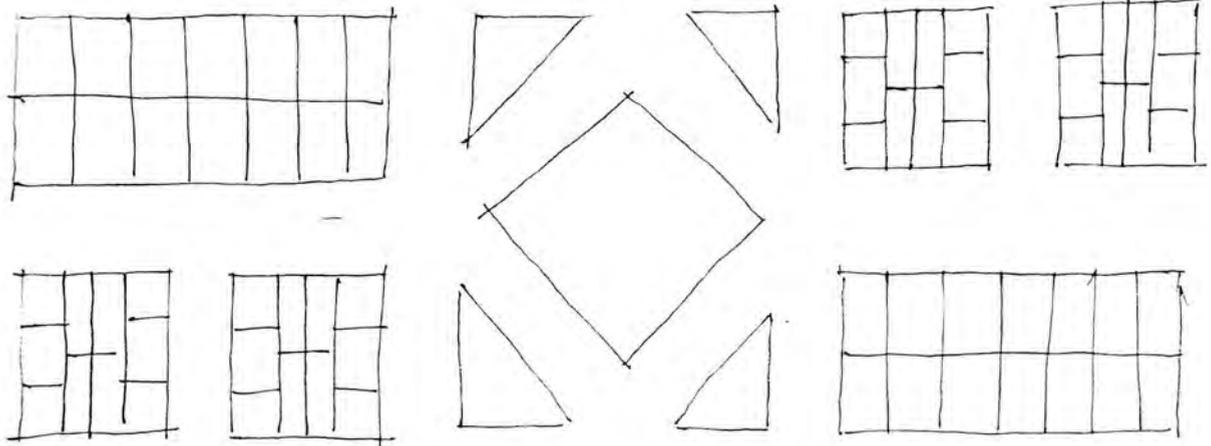
Pola papan catur merupakan pola yang paling mudah dilaksanakan ketika merencananya. Hampir tak bisa dibedakan kalau kita berada dimana ketika memasuki kawasan perumahan yang memakai pola grid. Penyusunan dengan pola ini memungkinkan terjadinya crossing tingkat tinggi, dikarenakan akan terjadinya pertemuan atau persimpangan yang tak jarang dengan empat ruas jalan. Hal lain yang timbulkan adalah akan terjadi kemacetan sepihak dan memungkinkan akan terjadi tabrakan. Crossing-crossing seperti ini akan lebih terlihat apabila kita meletakkannya pada sebuah Real Estate, akan tetapi ada juga beberapa Real Estate yang memakai pola penyusunan dengan jenis atau type ini.



Gambar: Sketsa pola grid pada Real Estate

#### 6.1.4. Pola Datum

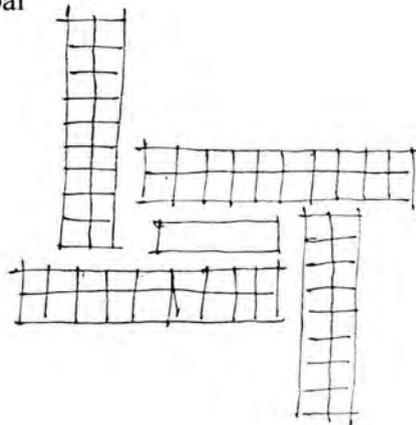
Berbicara soal pola datum ini sama dengan kalau kita bernyanyi dimana tidak memakai satu nada saja dan tentunya beraneka ragam. Pola datum ini sangat dinamis, dan hampir tidak akan ditemukan terjadinya monotonisasi perletakan bangunan pada perumahan ketika dilaksanakannya pembangunan. Untuk pola yang seperti ini biasanya dipakai pada kawasan dengan countur tanah yang tidak datar atau dengan kata lain berada pada daerah pegunungan. Tidak ada bentuk baku dari pola penyusunan ini dan bisa saja dalam yang menjadi patokan dalam menentukan pola ini. Terkadang ada yang menyatakan pola ini sangat extreme dan dapat membenarkan dikarenakan pola ini tidak mempunyai bentuk yang baku dan pengamat disini dipancing untuk membuat kesimpulan tersendiri atas tanggapannya terhadap pola ini, akan tetapi ada kaedah-kaedah yang harus diperhatikan juga dalam menilai



Gambar: Sketsa pola datum pada Real Estate

#### 6.1.5. Pola Radial

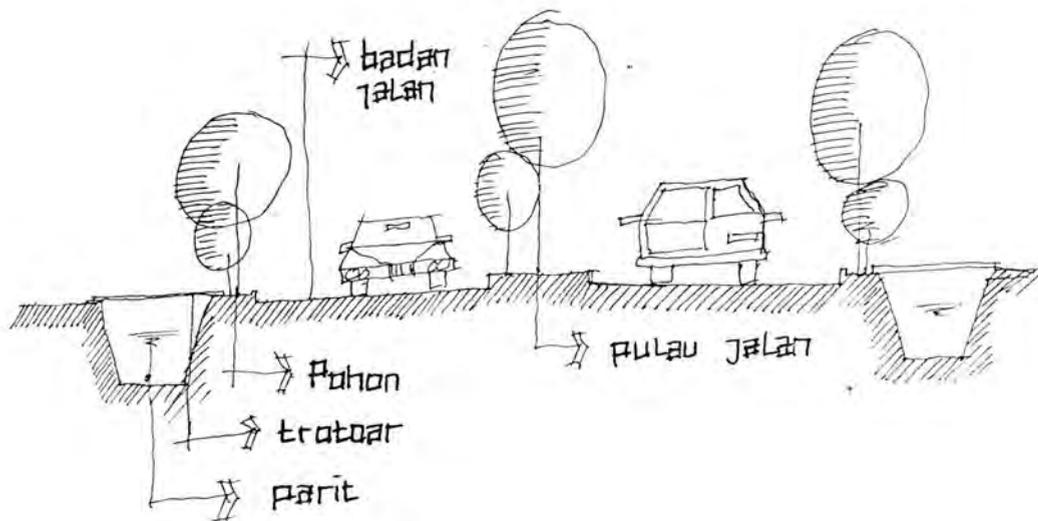
Kalau diperhatikan pola ini hampir sama dengan pola terpusat hanya saja bentuk dan penyajiannya saja yang berbeda, dimana pada pola radial ini mengarah atau menuju pada satu titik. Pada penyajiannya sangat exsostic seperti air yang mengalir menuju ke muara seperti pada gambar



Gambar: Sketsa pola radial pada Real Estate

## 6.2. Sistem Jalan

setiap perencanaan sebuah kawasan perumahan yang diawali dengan pola penyusunan, maka tahap ke dua adalah pembuatan sistem jalan. Biasanya sebuah sistem jalan itu dipengaruhi dari pola penyusunan yang terpilih dan selalu mendominasi bentuk dari jalan itu sendiri. Sedangkan untuk penempatan jenis dan ukuran jalan dilakukan dengan memilih obyek mana yang harus diambil. Ukuran jalan yang besar biasanya diletakkan pada bahagian pintu masuk utama dengan jalur dua arah dengan dua buah reus jalan pula. Pemakaian pulau jalanpun diberikan guna membuat kesan menerima penghujung dan mengucapkan selamat datang. Pemasangan trotoarpun dilakukan untuk membuat kesan akrab dan bersahabat.



Gambar: Sketsa penampang jalan raya dengan row 24

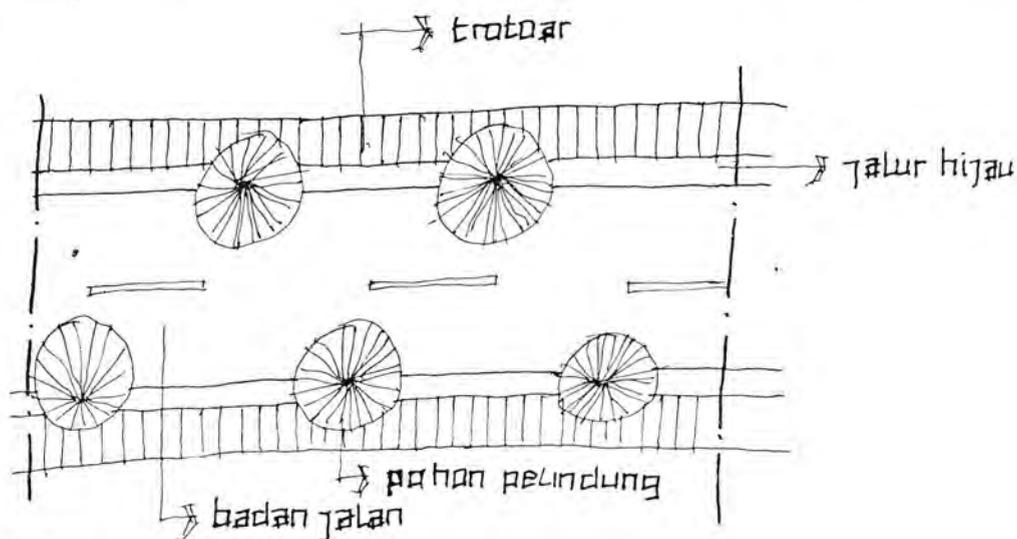
Berolak dari hal tersebut diatas jalan raya pada perumahanpun mengalami perkembangan seiring dengan pemanfaatan site yang dimaxsimalkan. Perkembangan tersebut biasanya dipengaruhi oleh keterbatasan sebuah site dan pemanfaata ruang yang efisien mungkin. Pembagian jalan yang dimaksudkan adala pembagian ukuran atau dimensi dari badan jalan itu sendiri. Sedangkan untuk sistem yang dipakai meliputi beberapa bentuk, diantaranya adalah:

- Lurus
- Persimpangan
- Culdesak
- Lengkungan atau lingkaran

mentara untuk bentuk jalan yang lain adalah perkembangan dari ke-4 sistem yang ada diatas.

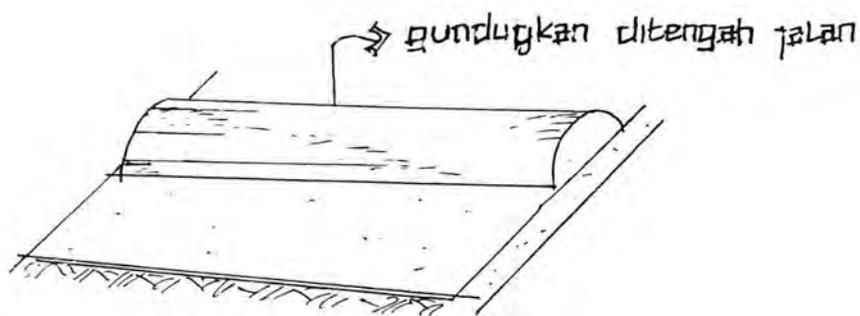
### 6.2.1. Pola Jalan Lurus

Hampir tak mungkin apabila kita hingga saat ini belum pernah melihat jalan lurus yang berarti penghubung antara titik satu dengan yang lainnya dengan jarak yang terdekat.



Gambar: Sketsa jalan lurus

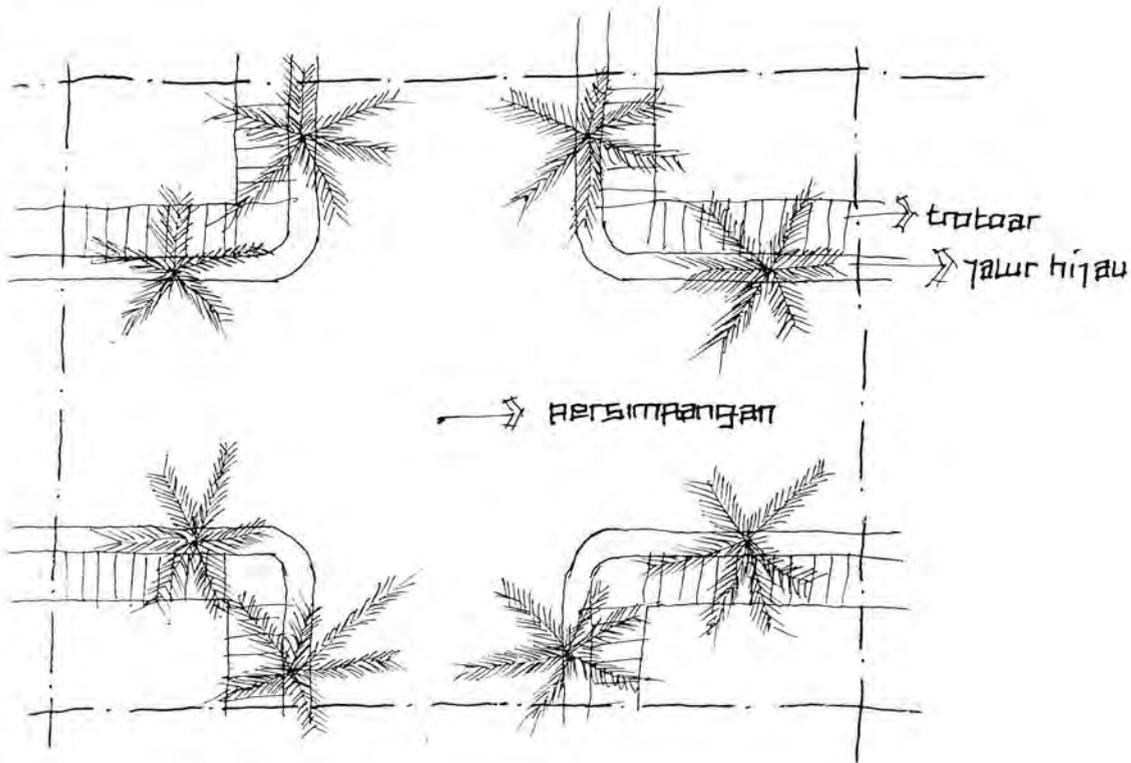
lurus adalah prioritas utama dalam membuat jalan, dimana pihak pengembang tidak repot-repot untuk menentukan sebuah jalan. Akan tetapi banyak fungsi jalan lurus salah gunakan, yaitu dengan memakai jalan tersebut sebagai tempat balapan. Melihat hal tersebut pihak pengembang selalu mengambil jalan pintas dalam mengatasi masalah tersebut dengan membuat gundukkan (banpol) ditengah-tengah badan



Gambar: Sketsa pemakaian gundukan (banpol) pada badan jalan guna menghindari kebut-kebutan

### 4.2.2. Pola Jalan Persimpangan

Kalau kita memasuki kawasan perumahan, maka hal inilah yang menjadi madona. Dikarenakan mustahil kita tidak menemukan persimpangan pada sebuah Real Estate. Pemakaian pola jalan persimpangan ini dipakai sebagai persimpangan antara jalan yang satu dengan yang lainnya.

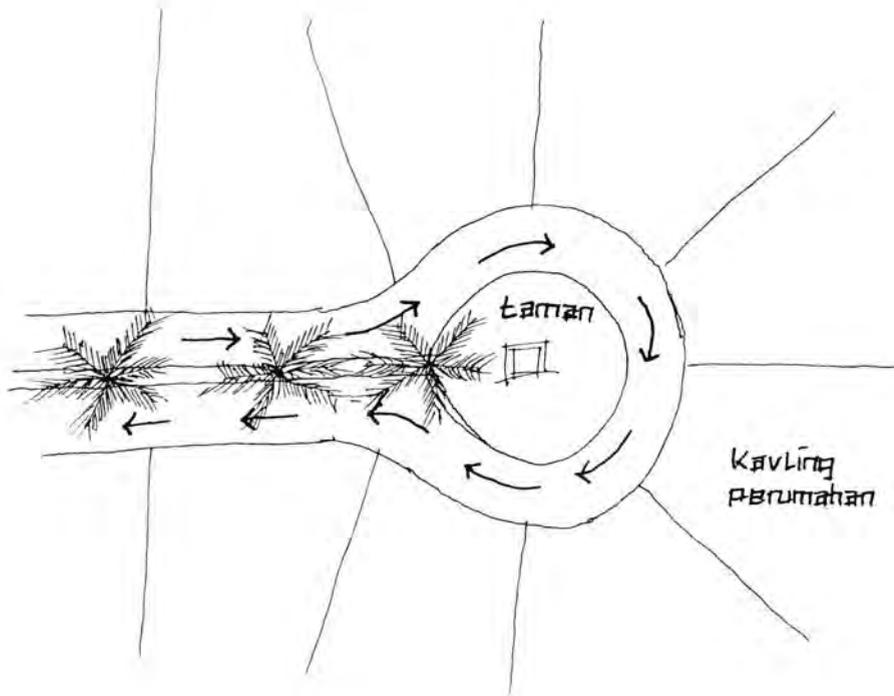


Gambar: Sketsa pola jalan persimpangan pada Real Estate

### 16.2.3. Culdesak

Culdesak berasal dari bahasa Prancis yang artinya adalah buntu atau berakhir. Akan tetapi culdesak yang dimaksud disini adalah suatu sistem jalan yang dipakai dalam mengatasi jalan yang buntu. Dalam pemecahan seperti ini pola jalan culdesak mampu mengatasi permasalahan pada jalan yang buntu dengan membuat lingkaran yang bertujuan agar kendaraan yang lewat ditempat tersebut dapat berputar. Adapun bentuknya dapat dilihat pada gambar.

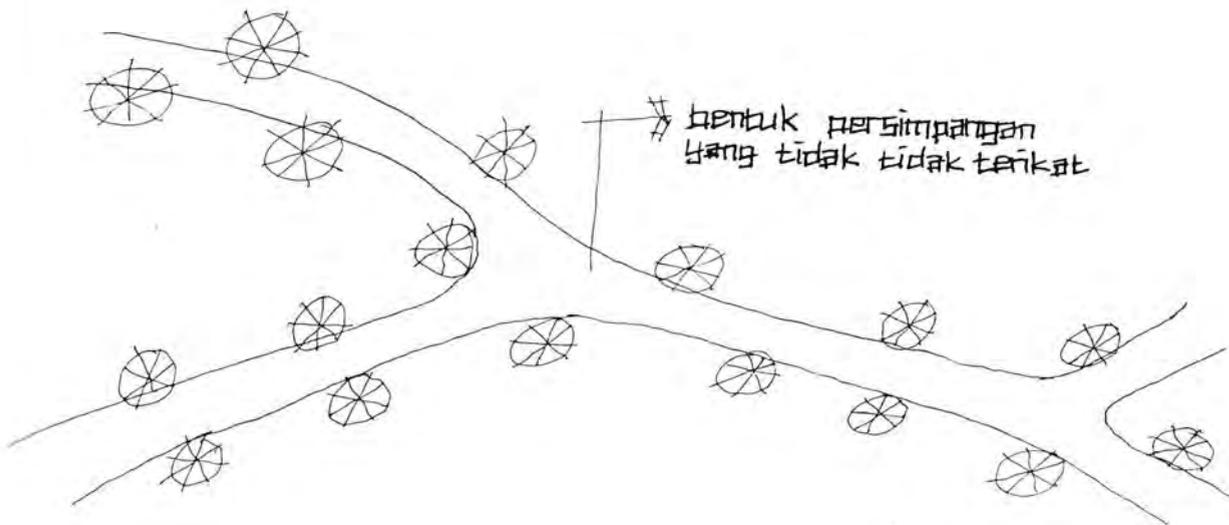
Untuk mengisi kekosongan yang terdapat pada bagian lingkaran dapat desain sebagai taman, mungkin dengan menanam bunga, pohon atau membuat kolam dengan airmancur sebagai bagian estetika pada tempat tersebut. Pemanfaatan lahan yang sempit pada bidang lingkaran culdesak sudah bagian dari desain untuk pola jalan culdesak dan sudah menjadi semacam land mark.



Gambar: Sketsa pola jalan Culdesak pada Real Estate

#### 16.2.4. Pola Jalan Lengkungan

Hampir tidak pernah kita temukan bentuk jalan yang mengadopsi dari bentuk jalan yang melengkung. Biasanya pola jalan seperti ini hanya dapat ditemukan pada jalan jalan di daerah pegunungan saja. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan pola jalan seperti ini berada di tanah yang tidak mempunyai countur. Biasanya Real Estate yang memakai pola jalan seperti ini adalah perumahan elite yang pasti tipenya adalah type mewah saja. Pemakaian pola lengkungan ini lebih memandang sisi estetika saja dan tidak melihat efisiensi yang mengakibatkan akan banyak lahan terbuang dan semakin membuat hunian semakin sedikit. Berdasarkan atas pertimbangan diatas yang membuat harga jual rumah semakin mahal, belumlah untuk memperhitungkan sudut perputara lengkungan jalan (sentipugal) terhadap gaya-gaya yang mungkin datang ketika sedang berkendara pada jalan tersebut.



Gambar: Sketsa pola jala lengkungan pada Real Estate

### 6.3. Utilitas

Utilitas seperti yang telah dibahas pada bahagian terdahulu adalah sebuah jaringan yang dipakai sebagai fasilitas yang mutlak harus dimiliki oleh setiap pengembang. Pada pembahasan ini utilitas dibagi menjadi beberapa bahagian diantaranya adalah:

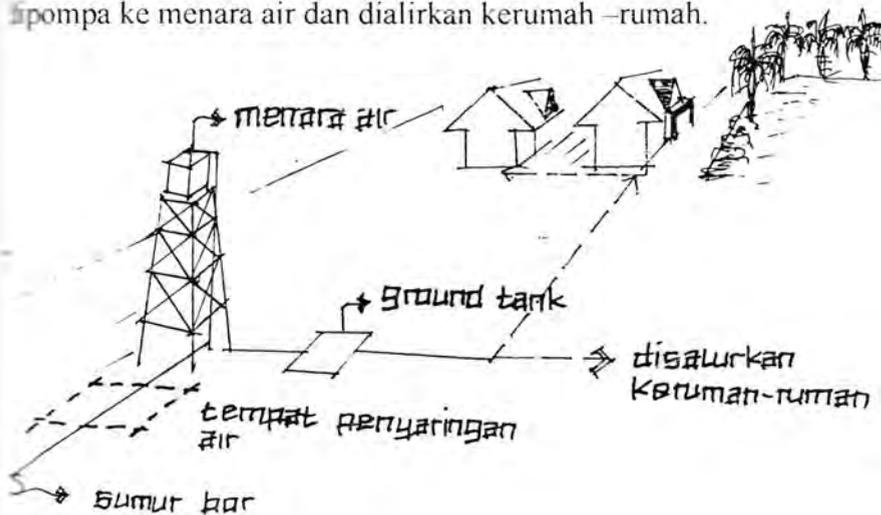
1. Air bersih
2. Air kotor
3. Air limbah
4. Listrik
5. Telepon
6. Intercom
7. Penerangan jalan dan taman
8. Gas

Dima bagian-bagian tersebut harus dimiliki oleh pihak pengembang dalam menawarkan rumah dalam Real Estate yang ideal.

#### 4.6.3.1. Air Bersih

Air bersih merupakan keperluan pokok manusia sebagai air minum dan untuk keperluan lainnya. Terlebih-lebih orang Indonesia sampai mandi pun harus memakai air yang bersih. Bertolak dari hal tersebut pihak pengembang harus menyediakan fasilitas air bersih. Baik itu bekerja sama dengan perusahaan air minum setempat atau membuat fasilitas air bersih sendiri dengan mengolah sumber air terdekat. Bisa saja pihak pengembang melakukan hal di atas dengan membuat fasilitas air bersih olahan tersendiri dan bisa menjadi pemasukan bagi pihak pengembang.

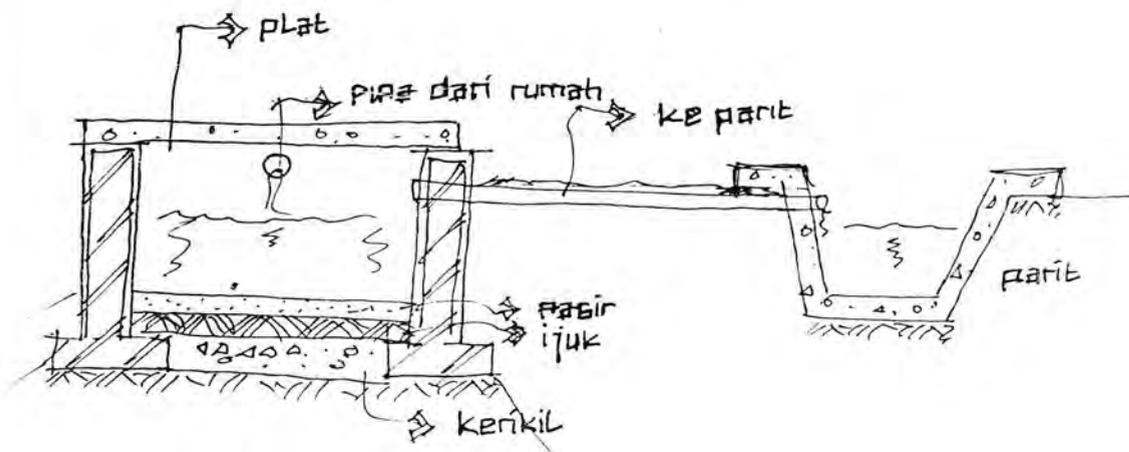
Dengan memakai sumur bor yang ditransferkan ke dalam bak resevoir dan diolah lalu dipompa ke menara air dan dialirkan ke rumah-rumah.



Gambar: Sketsa diagram distribusi air bersih pada Real Estate

### 3.2. Air Kotor

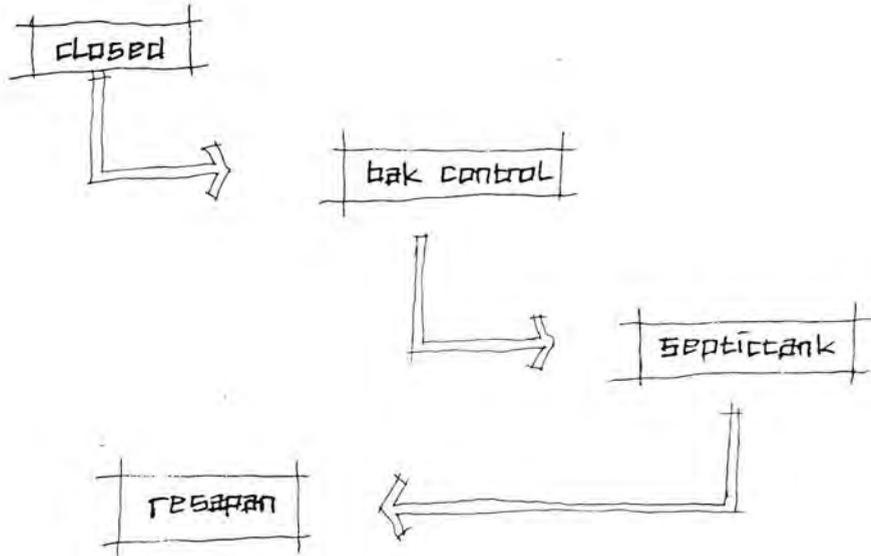
Air ini berasal dari sisa pemakaian air bersih yang lalu dibuang dan biasanya saluran keparit. Pada konsep yang ditawarkan oleh pihak penulis adalah, hendaknya air kotor jangan langsung dibuang keparit akan tetapi mengendapkan air tersebut pada bak penampungan sebelum dialirkan keparit. Maksud dan tujuan mengendapkan air kotor ini adalah untuk menghindari terjadinya aroma tidak sedap yang berasal dari parit. Air kotor yang telah majemuk, seperti air bekas cuci piring, mandi, cuci pakaian, cuci tangan, dan air kecil dan lain sebagainya akan saling berinteraksi dan menghasilkan aroma yang tak sedap untuk dihirup. Terlebih-lebih pada type Real Estate yang lebih bonafit akan terasa sama saja dengan tinggal di kawasan kumuh saja.



Gambar: Sketsa diagram pembuangan air kotor pada Real Estate

### 4.6.3.3. Air Limbah

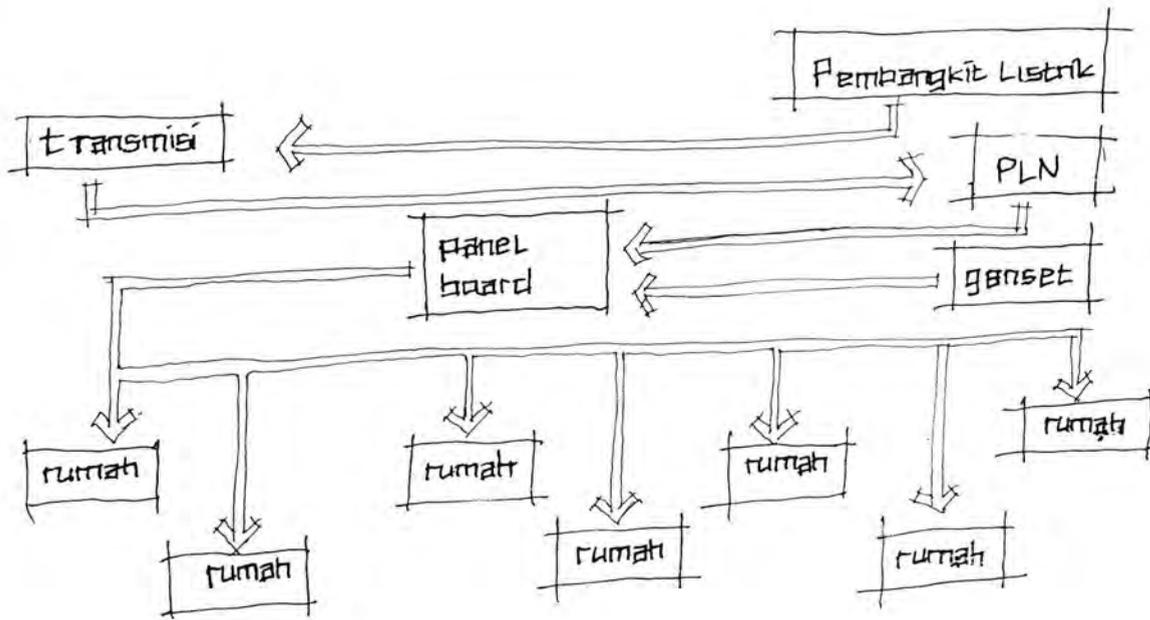
Air ini berasal dari pembuangan tinja (kotoran) manusia yang disalurkan ke septic tank melalui bak control. Biasanya setiap unit hunian mempunyai satu buah septic tank dan seburessapan dengan perhitungan menjaga keseimbangan lingkungan.



Jambar: Sketsa diagram pembuangan air limbah pada Real Estate

### 4.6.3.4. Listrik

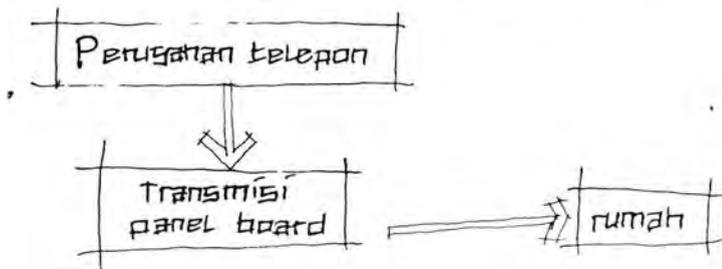
Listrik yang dipakai sebaiknya listrik yang berasal dari perusahaan listrik setempat dan bekerja sama dengan pihak pengembang dalam menyediakan pasokan listrik. Akan tetapi ada baiknya pihak pengembang juga menyediakan mesin genset guna mengantisipasi terjadinya pemutusan aliran listrik secara sepihak oleh pihak perusahaan listrik setempat. Dengan pasokan yang terjamin akan membuat nilai tambah bagi pihak pengembang dan terkesan tidak ingkar janji kepa konsumen yang menempati hunian tersebut.



Gambar: Sketsa diagram listrik pad Real Estate

#### 4.6.3.5. Telepon

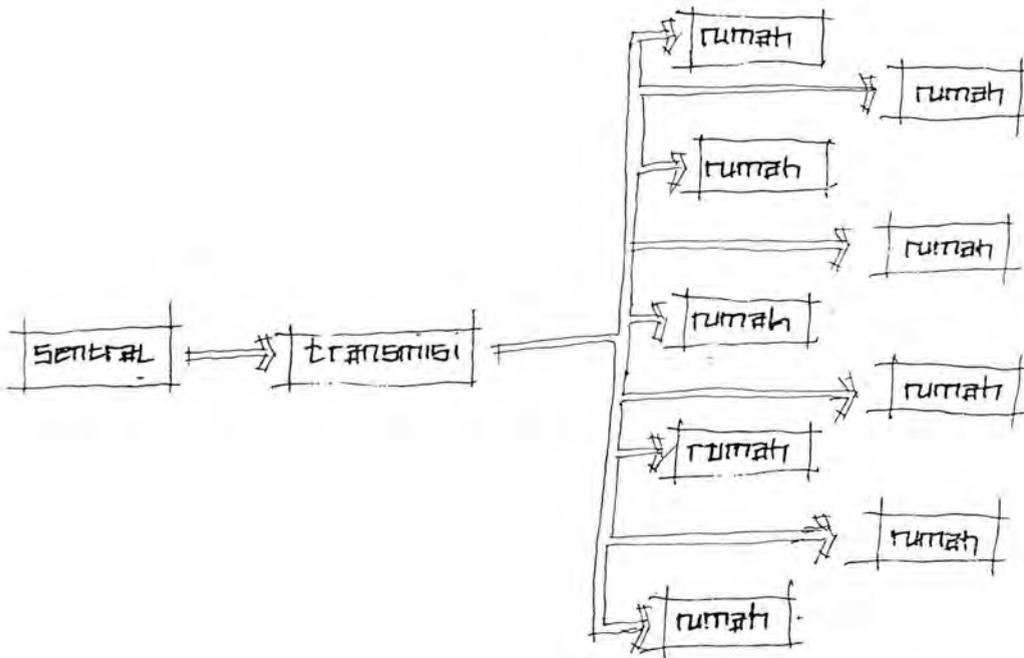
Telepon sebagai alat komunikasi sangat diperlukan bagi pemilik hunian dalam kebutuhan akan informasi. Pihak pengembang harus bekerja sama dengan pihak perusahaan telekomunikasi setempat guna perencanaan yang terkendali dan terkontrol agar tidak terdapat kabel-kabel yang dapat mengganggu pemandangan. Kabel-kabel tersebut hendaknya ditanam dan dibuat beberapa sentral sebagai control.



Gambar: Sketsa diagram telepon pada Real Estate

#### 4.6.3.6. Intercom

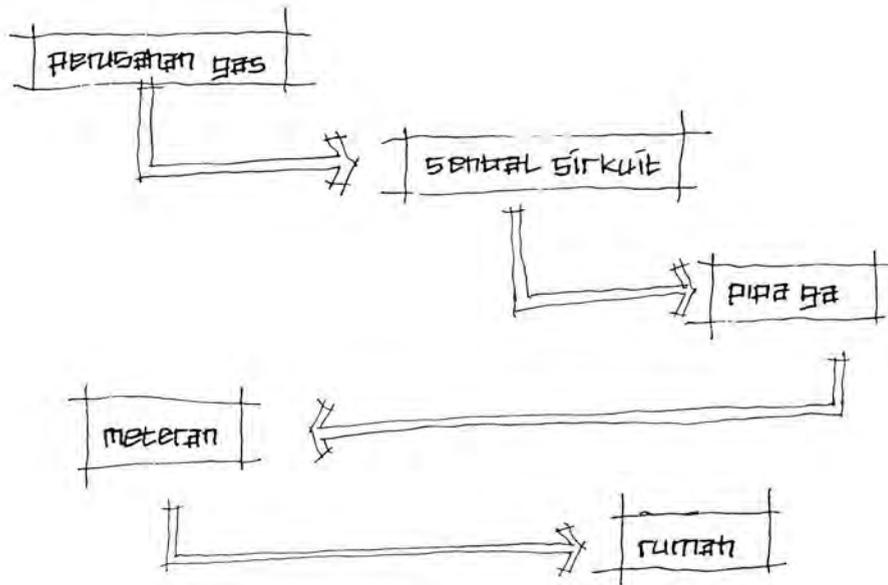
Intercom adalah komunikasi lokal dan jarak yang paling jauh dapat dicapai dengan memakai alat ini sekitar  $\pm 1$  km. Pemakaian sarana intercom ini sebagai sarana telekomunikasi antara penduduk setempat guna membuat interaksi yang baik dalam bertetangga. Pembuatan jalur yang di pasang berdampingan dengan kabel telepon diharapkan menumbuhkan rasa persaudaraan di antara penghuni.



Gambar: Sketsa diagram intercom pada Real Estate

#### 4.6.3.7. Gas

Saluran gas memang pada saat sekarang ini belum semua tempat tersambung dikarenakan keterbatasan-keterbatasan yang ada. Walaupun demikian, apabila disekitar site telah terpsang atau sudah ada saluran yang tersedia dapat dipasai dan disalurkan kedalam kawasan Real Estate. Untuk itu pihak pengembang dapat bekerjasama dengan pihak perusahaan gas setempat guna perencanaan yang terkendali.



Gambar. Sketsa Diagram saluran gas pada Real Estate

#### 4.6.4. Landscape

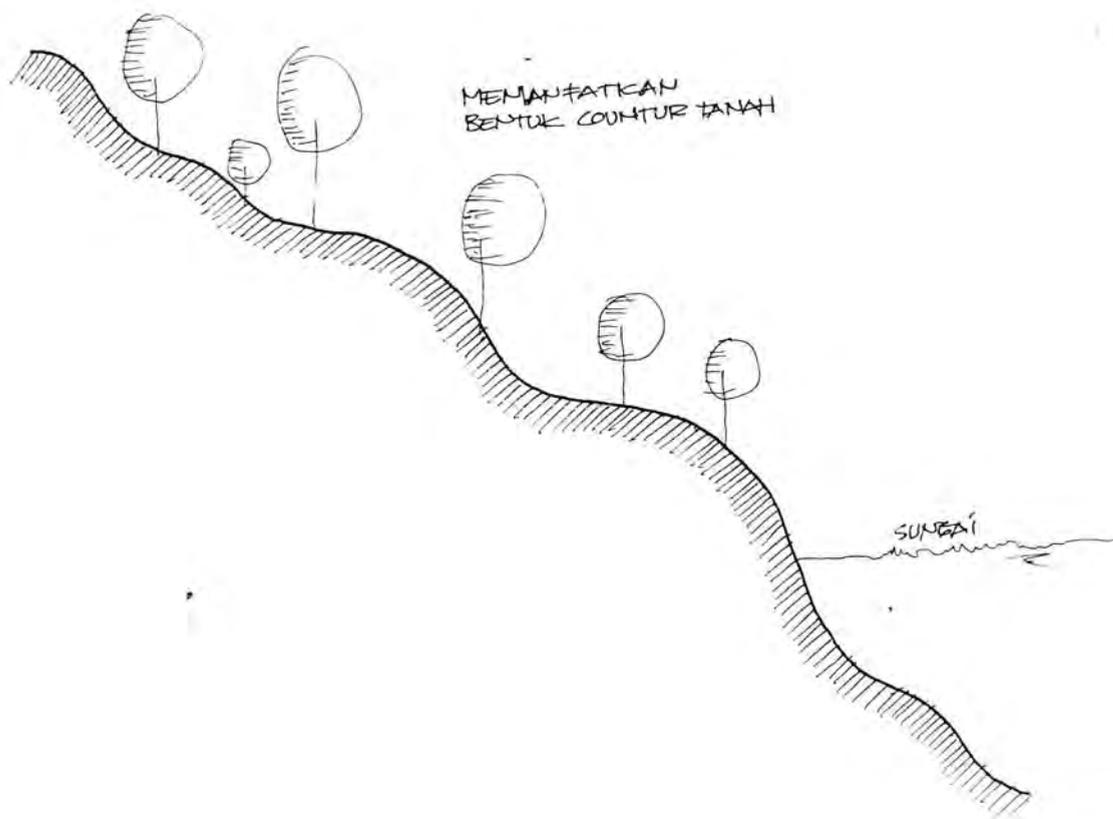
Landscape atau taman pada perumahan setingkat Real Estate merupakan kebutuhan yang tak dapat ditawar-tawar lagi oleh pihak pengembang. Menurut perencanaanya landscape dibagi atas 2 bahagian, dimana pada bahagian-bahagiannya mempunyai ciri khas tersendiri. Adapun ke-2 bahagian tersebut adalah:

- Alami
- Buatan

Tentu saja harus memperhatikan aspek-aspek keindahan, kesejukan dan kenyamanan yang akan ditimbulkannya. Bertolak dari hal inilah sebuah perencanaan taman dengan lahan yang ada, baik itu lahan yang mempunyai ukuran luas dan sempit. Pemanfaatan lahan yang sempit biasanya menjadi karya seni yang tinggi, dikarenakan memanfaatkan lahan yang ada dan cenderung sangat sulit.

#### 4.6.4.1. Alami

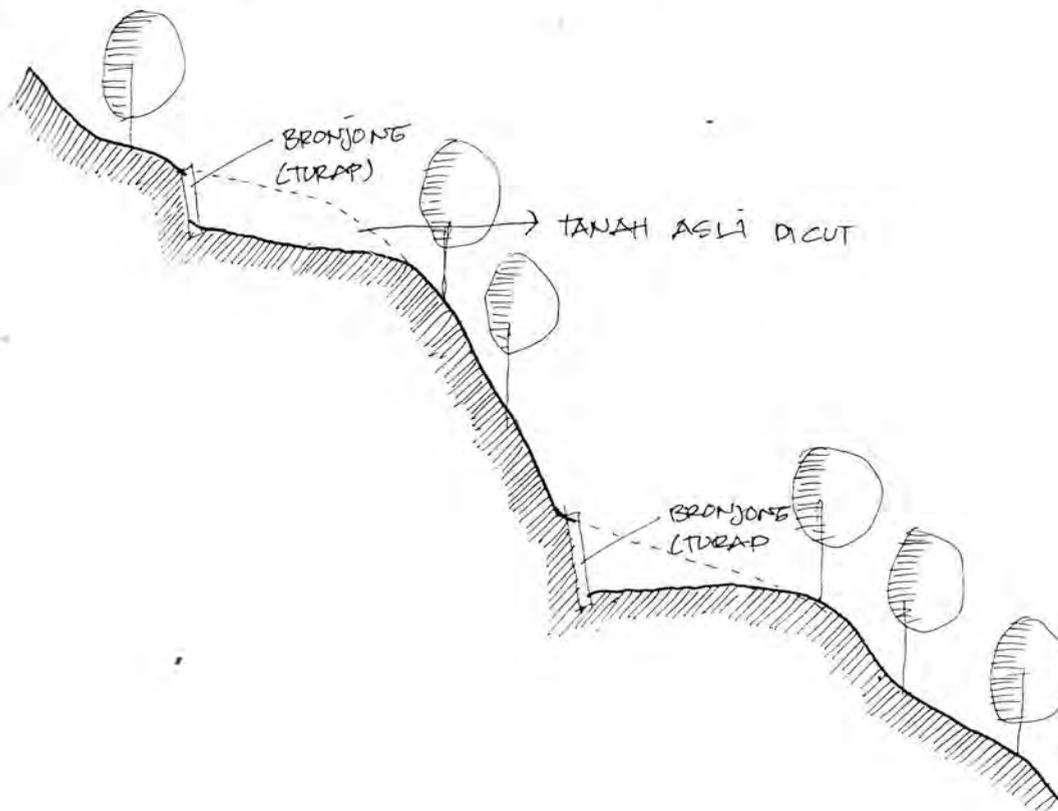
Mendengar kata alami saja kita sudah dapat menafsirkan apa itu perencanaan taman yang alami. Maksud dari perencanaan taman yang berwawasan alami adalah perencanaan taman dengan memanfaatkan sumber sekitarnya tanpa merubah bentuk alam yang sudah ada. Perencanaan taman yang bersifat alami biasanya dapat ditemukan pada kawasan wisata dipegunungan. Contoh desain taman yang memakai sistem alami, sebuah pinggiran sungai yang akan diolah menjadi taman tanpa merusak bentuk sungai yang telah ada. Hal-hal seperti ini dapat diterapkan pada Real Estate jikalau mempunyai bentuk countur tanah yang indah atau berada didaerah yang ada aliran sungai atau danau.



Gambar. Sketsa perencanaan taman tanpa merusak dari badan sungai.

#### 4.6.4.2. **Buatan**

Kebanyakan taman yang direncanakan pada Real Estate adalah taman buatan. Buatan dalam arti bukan memakai tanaman sintetis, hanya saja perencanaannya yang disebut buatan dikarenakan dalam perencanaan taman buatan ini countur tanahnya tidak mempunyai potensi yang maksimal seperti taman yang direncanakan secara alamiah. Adakalanya perencanaan taman buatan ini akan terasa sangat sulit dan ada kalanya terasa sangat mudah dan tergantung pada disain yang dipakai dalam mengatasi hal tersebut. Perencanaan taman buatan yang paling sulit adalah mendisain taman dengan lahan yang sangat sempit, Untuk itu diperlukan inovasi dalam mendisainnya. Faktor lain yang harus diperhatikan adalah perletakan dari taman itu sendiri.



Gambar: Sketsa taman yang berada dipulau jalan pada Real Setate

#### 4.6.5. Perlengkapan

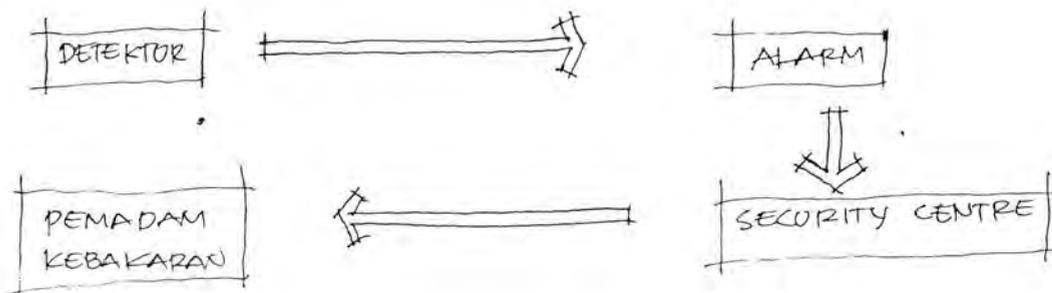
Perlengkapan yang dimaksud disini adalah perlengkapan yang disediakan oleh pihak pengembang. Perlengkapan yang harus dimiliki oleh sebuah Real Estate adalah:

- Alarm kebakaran
- Alarm keamanan
- Hydrant kebakaran
- Menara air
- Genset listrik
- Panel telepon
- Panel intercom

dan harus mutlak disediakan oleh pihak pengembang dalam menjaring calon pembeli dan dapat dikatakan sebagai Real Estate yang standard.

##### 4.6.5.1. Alarm Kebakaran

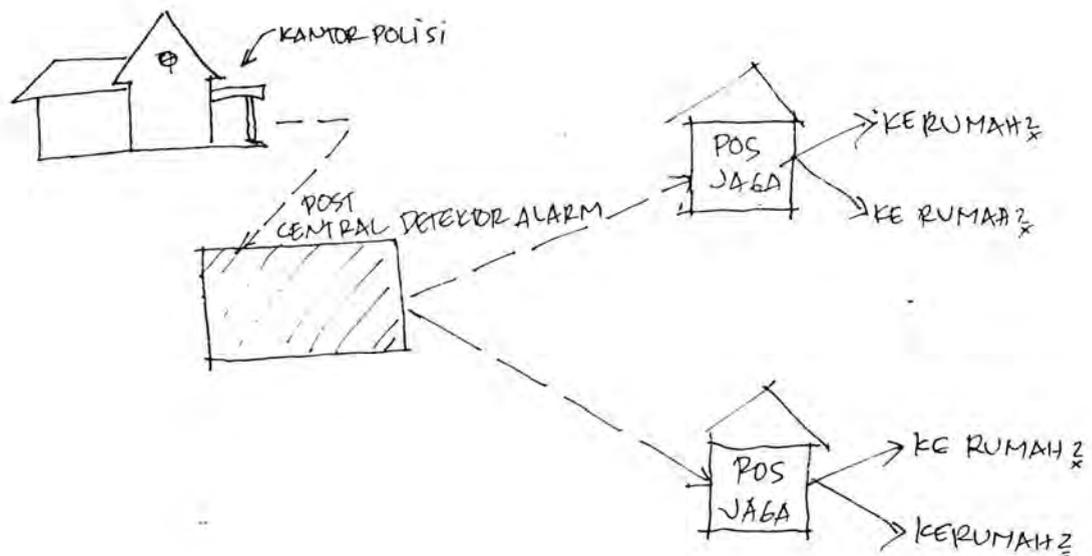
Pemasangan sistem ini dipakai guna menghindari terjadinya kebakaran pada rumah hunian. Sistem kerja alat ini adalah dengan memaka detektor radiasi panas suhu udara diatas normal akan berbunyi secara otomatis. Pihak pengembang harus bekerja sama dengan pihak pemadam kebakaran dalam pemasangan sirkuit alarm kebakaran.



Gambar Sketsa sirkuit alarm kebakaran pada Real Estate

#### 4.6.5.2. Alarm Keamanan

Alarm ini dipasang pada tiap unit rumah dan disambungkan ke pusat keamanan dalam hal ini adalah pihak petugas keamanan Real Estate. Sirkuit ini juga akan secara otomatis akan berbunyi pada kantor polisi terdekat, untuk itu diperlukan kerjasama pihak pengembang dengan pihak kepolisian setempat. Dengan pemakaian alarm keamanan ini diperkirakan akan memperpendek waktu dalam melaporkan terjadinya pencurian. Alarm ini tidak berbunyi di rumah korban dan hanya dipakai pada saat darurat saja.



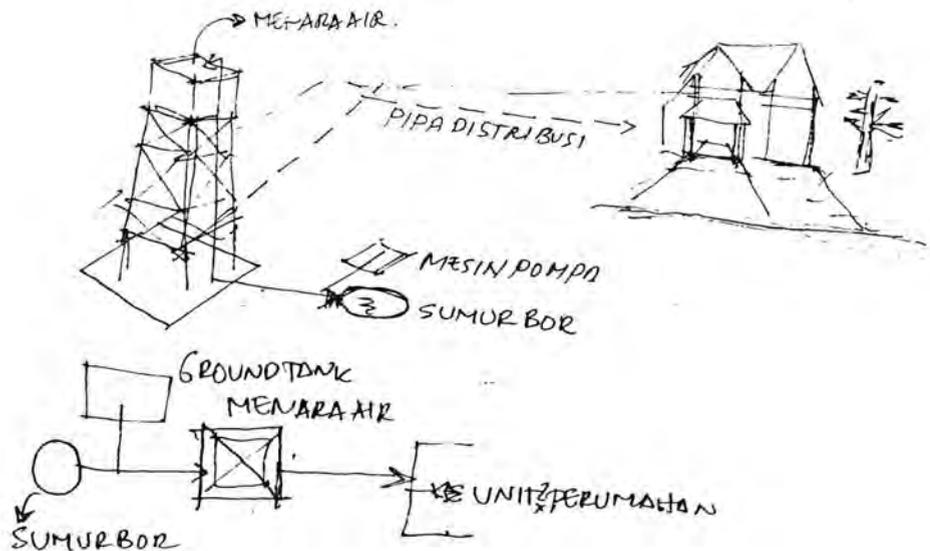
Gambar: Sketsa diagram alarm keamanan pada Real Estate

#### 4.6.5.3. Hydrant Kebakaran

Pemasangan hydrant pada Real Estate dipakai guna menghindari bahaya kebakaran yang mungkin sewaktu-waktu dapat menyerang perumahan di dalamnya. Untuk itulah sistem ini dipakai dan penempatannya harus disesuaikan dengan karak maksimal selang dari pihak pemadam kebakaran. Dalam pemasangan hydrant ini hendaknya pihak pengembang mengadakan kerja sama dengan perusahaan air bersih setempat atau menyediakannya sendiri.

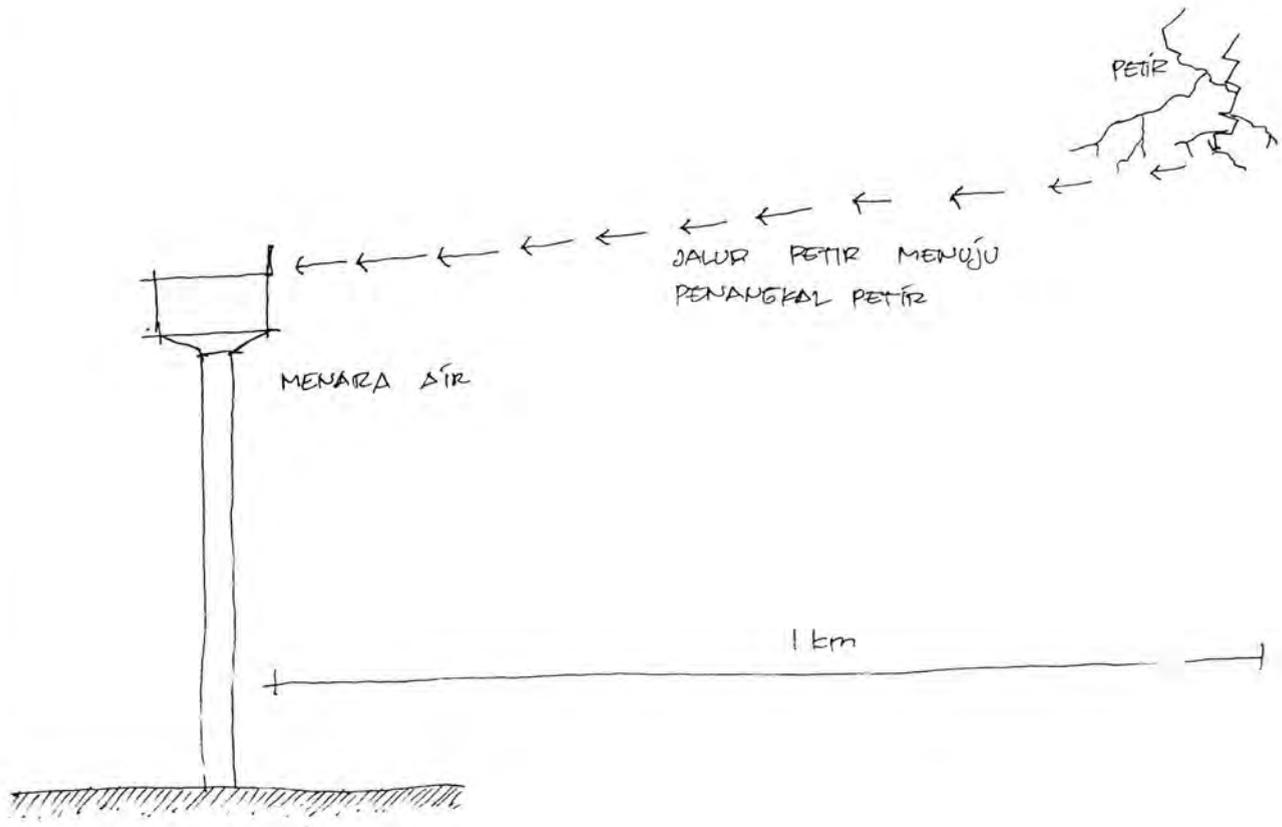
#### 4.6.5.4. Menara Air

Seperti yang telah dibahas pada bahagian yang terdahulu adabainya pihak pengembang memberikan jaminan akan pasokan air. Dalam menyediakan pasokan air pihak pengembang dapat menyediakan sebuah bak resevoir sebagai penampung air sementara dan dialirkan kemenera air dengan memakai mesin pompa air. Dari menara air inilah disalurkan kerumah-rumah. Dengan pemakaian sistem seperti ini dimungkinkan akan mengurangi kekhawatiran kelangkaan air bersih dan jaminan akan sampainya air ketempat yang diinginkan.



Gambar: Sketsa diagram penyaluran air bersih dengan memakai sistem menara air pada Real Estate

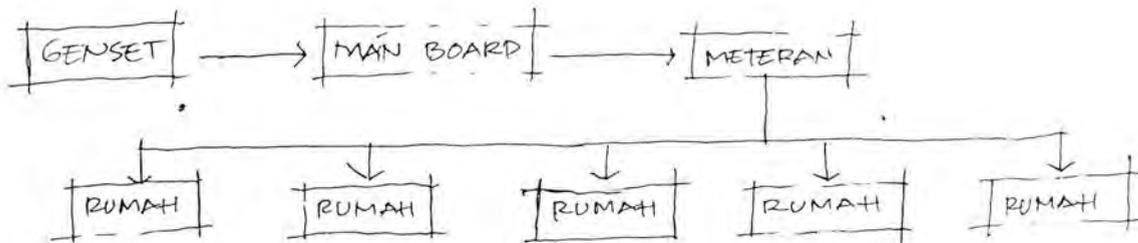
Pada bahagian atas menara air ada baiknya dipasan sebuah penangkal petir yang dipakai sebagai penangkal petir pada Real Estate. Penangkal petir yang dipakai adalah penangkal petir elektromagnetik dengan radius 1-1,5 km dari titik penangkal petir tersebut. Penangkal petir ini dipakai sebagai fasilitas yang disediakan oleh pihak pengembang dalam mengatasi bahaya ancaman petir.



Gambar: Sketsa radiustangkapan petir pada Real Estate

#### 4.6.5.5. Genset Listrik

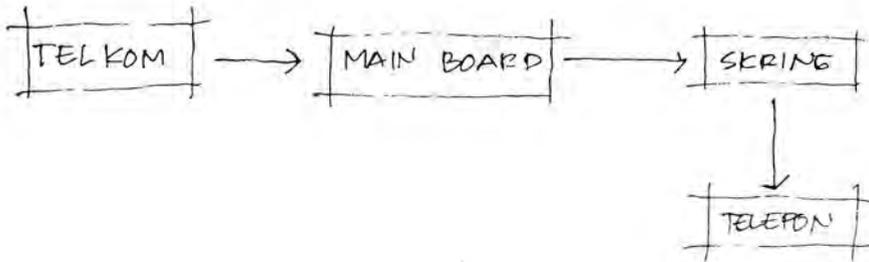
Pemakaian genset listrik pada Real estate dipakai pada Real Estate dalam mengantisipasi terjadinya pemutusan arus listrik secara sepihak oleh pihak perusahaan listrik setempat. Genset yang dipakai harus mampu memasok listrik kerumah-rumah tanpa harus mengecewakan pemilik hunian.



Gambar: Sketsa distribusi listrik dengan genset pada Real Estate

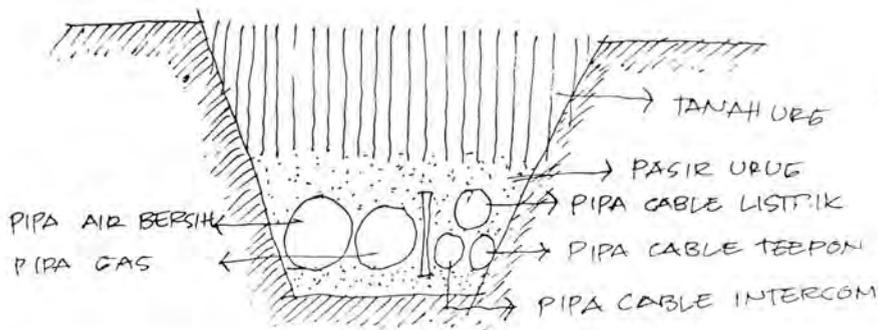
#### 4.6.5.6. Panel Telepon

Pemakaian panel telepon ini dimaksudkan untuk memudahkan pihak perusahaan telepon setempat dalam mengontrol dan perawatan jaringan telepon. Panel-panel telepon ini diusahakan agar penempatannya tidak terlihat oleh visusalitas agar tidak mengganggu pemandangan.



Gambar: Sketsa panel telepon pada Real Estate

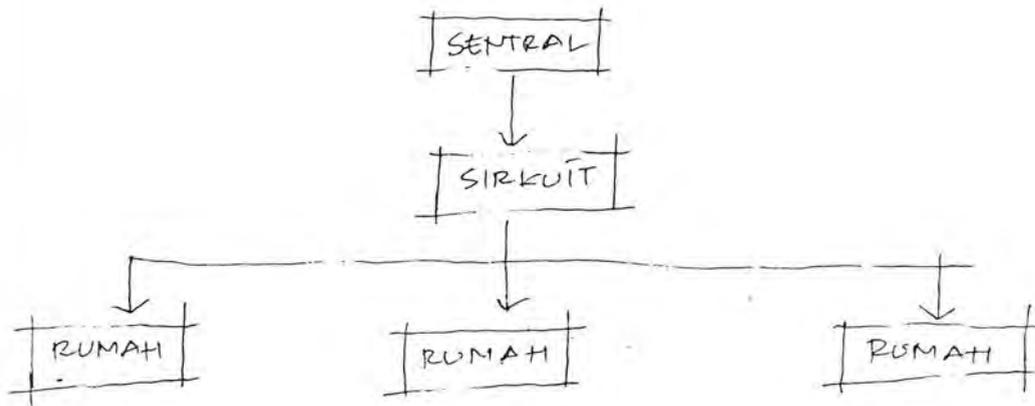
Untuk semua jaringan utilitas yang ada pada site Real Estate hendaknya ditanam bersamaan untuk memudahkan perawatan dan pengawasan. Manfaat dari penanaman jaringan ini bertujuan meminimalkan kabel yang terlihat mata pada Real Estate yang diyakini dapat mengganggu pemandangan.



Gambar: Sketsa penanaman jaringan utilitas pada Real Estate

#### 4.6.5.7. Intercom

Pemakaian intercom ini ditujukan sebagai fasilitas yang disediakan oleh pihak pengembang dibidang komunikasi interen penghuni Real Estate. Sistem dari jaringan ini berpusat pada kantor pengelola, sarana ini dapat juga dipakai sebagai jalur informasi yang diberikan oleh pihak pengembang.



Gambar: Sketsa jaringan intercom pada Real Estate

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Setelah team penulis mengadakan pengamatan dapat disimpulkan beberapa hal, diantaranya adalah masih banyak ditemukannya kegagalan perencanaan ke-2 obyek yang dibahas. Adapun kegagalan yang ditimbulkan adalah masih banyaknya kabel-kabel yang menghiasi langit dan pengaturan pola yang belum terarah secara maksimal. Di lain pihak juga terjadi kegagalan, yaitu pada sosial antara penduduk yang tidak berkekeluargaan. Sementara itu keseragaman bangunan yang hilang dan terkesan bukan sebuah perumahan setingkat Real Estate, dan bahkan land marknya pun mampu di hilangkan.

#### **5.2. Saran**

Saran dari team penulis hendaknya dalam perencanaan sebuah Real Estate perlu lagi di perhatikan permasalahan-permasalahan di atas. Dengan pola pikir yang terarah dan pembuatan peraturan yang memungkinkan dapat meminimalkan crossing ketika sebuah Real Estate tersebut di huni. Ketegasan dari pihak pengembang dengan kosistenisasi akan mengurangi kegagalan tersebut.

#### **5.3. Penutup**

Akhir kata ucapan syukur team penulis sampaikan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas selesainya karya Ilmiah ini.