

KARYA ILMIAH



REAL ESTATE STANDART DAN TIDAK STANDART DI KOTA MEDAN

DISUSUN OLEH

Ir. NENENG YULIA BARKY



LEMBAGA PENELITIAN

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2006

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR	iv
BAB I PENDAHULUAN.	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan dan Sasaran	2
1.3 Lingkup Pembahasan	2
1.4 Metodologi Pembahasan	2
1.5 Sistematika Pembahasan	3
BAB II TINJAUAN UMUM.	
2.1 Pengertian Perumahan (Real Estate)	5
2.2 Sejarah Perkembangan Real Estate	5
2.3 Manfaat Pengembangan Real Estate	8
2.4 Dampak Psycologis real Estate dengan Masyarakat Sekitar.....	9
2.5 Perumahan Yang Berwawasan Lingkungan	9
BAB III TINJAUAN KHUSUS.	
3.1 Real Estate Yang Standard	15
3.1.1 Standard Arsitektur Bangunan	15
3.1.2 Master Plan	21
3.1.3 Gambar Denah dan Type Bangunan	23
3.1.4 Sistem Penempatan Bangunan	28

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
3.1.1.1 Pengaruh Pohon Untuk Menyejukkan Udara Panas	20
3.1.1.2 Tampak Horisontal dan Vertikal cara Ventilasi Silang	20
3.1.2 Master Plan	21
3.1.3 Gambar Denah dan Type Bangunan	23
3.1.5 Pola Jalan	28
3.1.6 Masjid	30
3.1.6.2 Tempat Pembuangan Sampah	33
3.1.7 Sistem Keamanan Perumahan Setia Budi	34
3.2.1 Master Plan cemara Asri	36
3.2.4 Bahan yang Digunakan Untuk Jalan	46
3.2.5.1 Ruko	47
3.2.5.2 Sarana Rekreasi	48
3.2.5.3 Gedung Sekolah	48
3.2.5.4 Gedung Badminton Hall	49
3.2.5.5 Bangunan Super market	49
3.2.5.6 Prasarana yang tersedia	50
3.2.5.7 Sistem Drainase	51
3.2.7.1 Keamanan Induk di Perumahan Cemara Asri	52
3.2.7.2 Keamanan Perblock	53

3.1.5	Pola Jalan	28
3.1.6	Sarana dan Prasarana Yang Tersedia	28
3.1.7	Iklim dan Geografi	33
3.1.8	Security / Keamanan	33
3.2	Real Estate Yang Tidak Memenuhi Standard.....	35
3.2.1	Master Plan	36
3.2.2	Gambar Denah dan Type Bangunan	37
3.2.3	Sistem Penempatan bangunan	46
3.2.4	Pola Jalan	46
3.2.5	Sarana dan Prasarana yang Tersedia	47
3.2.6	Iklim dan geografi.....	52
3.2.7	Security / Keamanan	52
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.		
4.1	Kesimpulan	54
4.2	Saran	54
DAFTAR PUSTAKA		55
LAMPIRAN		56

BAB. I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.

Tingginya laju pertumbuhan penduduk Indonesia sangat tidak sepadan dengan penyediaan sarana pemukiman bagi masyarakat. Oleh karena itu dianggap sangat perlu penyediaan kawasan perumahan atau yang disebut Real Estate.

Real Estate itu sendiri merupakan suatu kawasan pemukiman yang terdiri dari beberapa kegiatan yang ada didalamnya yaitu ,sarana pendukung ,seperti rumah sakit ,rumah ibadah dan lain-lain ,terdapat juga fasilitas-fasilitas didalamnya antara lain Telepon umum, Instalasi listrik, Air bersih dan lain-lain. Didalam Real Estate mencakup hal-hal yaitu sirkulasi/pencapaian, iklim yang mempengaruhi daerah tersebut dan juga masalah-masalah keamanan.

Real Estate itu sendiri merupakan suatu kawasan pemukiman yang terdiri atas tiga pembagian rumah yaitu :

- Rumah sangat sederhana (menengah ke bawah)
- Rumah sederhana (menengah)
- Rumah mewah (menengah ke atas)

Tulisan ini disajikan untuk memberikan informasi dan juga pengetahuan tentang Real Estate yang dapat diterapkan oleh para Arsitek dalam Design Arsitektur.

1.2. Tujuan Dan Sasaran.

Adapun Tujuan dan Sasaran dari penulisan karya tulis ini adalah :

1.2.1. Tujuan Pembahasan

- Memberikan pengertian singkat mengenai Real Estate.
- Memaparkan bagaimana penataan Real Estate yang baik ,sehingga dapat berguna bagi para **Arsitek**.

1.2.2. Sasaran

- > Diharapkan para Arsitek mengetahui informasi mengenai Real Estate.
- > Memberikan informasi bagi para pembaca/masyarakat apa dan bagaimana Real Estate dan apa manfaatnya bagi masyarakat .

1.3. Lingkup Pembahasan.

Pembahasan dititik beratkan pada masalah-masalah yang berkaitan dengan Real Estate dalam dunia Arsitektur, sedangkan masalah-masalah yang berada diluar disiplin ilmu keduanya. Sejauh masih melatar belakang atau terdapat faktor-faktor yang mendukung diasumsikan tanpa pembuktian yang mandalam.

1.4. Metodologi Pembahasan.

Metodologi pembahasan digunakan dalam pembahasan ini ada beberapa cara yaitu :

- > Mengumpulkan data-data, baik data primer maupun data-data sekunder kemudian mengadakan pentahapan analisa untuk menuju kepada suatu kesimpulan.

- > Teknik pengumpulan data yang digunakan ditempuh beberapa cara yaitu
1. Study Literatur
 2. Mengadakan survey
 3. Dan lain-lain

1.5. Sistematika Pembahasan.

Dalam pengembangan dan pendekatan serta mempermudah pemahaman akan fisi dari masalah pembahasan serta menyeluruh dan terperinci pada penyusunan Real Estate ini, maka sistematika penulisan secara garis besar dilakukan dari bab ke bab, yaitu :

BAB I : Merupakan keterangan pendahuluan yang berisi latar belakang permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metodologi pembahasan serta sistematika pembahasan .

BAB II : Merupakan tinjauan permasalahan yang bersifat umum yang menguraikan tentang, pengertian Real Estate, sejarah perkembangan, manfaat pengembangan Real Estate, dampak psikologis dengan masyarakat sekitar dan Real Estate yang berwawasan lingkungan .

BAB III : Merupakan tinjauan khusus dari Real Estate yang standart dan tidak memenuhi standart, yang berisi tentang standart Arsitektur bangunan, Master Plan, Denah, Type Bangunan/pembangunan bangunan, pola jalan/pencapaian, fasilitas yang tersedia, sarana pendukung, geografi/iklim serta security/keamanan.

BAIB IV : Merupakan kesimpulan dari uraian-uraian bab-bab sebelumnya dan juga berisi saran-saran dari penulis kepada pembaca mengenai makalah ini .

BAB II

TINJAUAN UMUM

2.1. Pengertian Real Estata (Perumahan).

Sebelum menyimak lebih dalam mengenai perumahan, maka kita bahas terlebih dahulu apa itu rumah ,perumahan dan pemukiman. *Rumah* adalah : Tempat untuk berteduh dan melakukan aktivitas untuk membentuk keluarga, dimana dalam membentuk keluarga, dimana lebih dari setengah umur setiap orang dihabiskan didalam rumah dan lingkungan tempat tinggalnya.

Perumahan adalah kumpulan dari beberapa rumah dalam satu kawasan yang tertata dengan baik yang didalamnya terdapat sarana dan pasarana pendukung yang disediakan untuk penghuni kawasan tersebut, Jaringan listrik, telepon, Air bersih, saluran air limbah, air hujan, dan juga sarana kesehatan, perbelanjaan, peribadatan, pelayanan umum, rekreasi, dan juga olah raga.

Sedangkan *Pemukiman* adalah kumpulan dari beberapa lingkungan perumahan yang tidak ditata dengan baik, dan tidak tersedianya sarana khusus bagi penghini kawasan ini .

2.2. Sejarah Perkembangan Perumahan (Real Estate).

Pada zaman dahulu manusia berteduh dan tinggal di gua-gua sebagai rumahnya. Kemudian seiring perjalanan waktu manusia mulai membuat rumah dengan bentuk yang sangat sederhana dan dari bahan yang ada di daerah tersebut dengan pengerjaan memakai teknik-teknik yang berkembang pada sat itu. Selanjutnya dengan kemajuan

¹⁾ Ensiklopedi Nasional Indonesia, (1991), PT. CIPTA ADI PUSTAKA, Jakarta .

zaman dan juga teknologi manusia mulai mengembangkan ide-ide baru yang belum ada pada masa lalu yang dapat terlihat pada pemakaian bahan dan bentuk bangunan, serta ketinggian bangunan.

Kemudian berdasarkan kebutuhan masyarakat perumahan diklasifikasikan atas 2 bagian, yaitu :²

1. Perumahan Plat
2. Perumahan Non-Plat

Perumahan Plat pada umumnya dibangun diatas lima lantai ke atas. Banguna perumahan plat tersebut hanya dibangun di kota-kota besar pada ibu kota propinsi, misalnya di Medan dan lain sebagainya. Perumahan non-plat biasanya dibangun hanya mencapai 5. tingkat ke bawah. Pada daerah non-plat ini kita banyak mengetahui tentang perumahan di Indonesia, misalnya ;

1. Perumahan Mewah
2. Perumahan Menengah
3. Perumahan Sederhana

Perumahan Mewah hanya terdapat dipinggir kota, bahkan ada pula di tengah-tengah kota, tetapi menyalahi ketentuan Master Plan.

Perumahan menengah terdapat dipinggir kota dan juga terdapat di inti kota. Perumahan ini tidak menyalahi tentang Master Plan.

Perumahan sederhana terbagi atas beberapa bagian antara lain yaitu :

1. Perumahan Permanen
2. Perumahan Sederhana

²) RUDY TARIGAN, (1988), Ujian Sarjana : Rencana Pemukiman Transmigrasi di Maduamas II, Tapanuli Tengah, Hal : II-4

3. Perumahan Temporer (Sementara)

Perumahan permanen tak ubahnya seperti perumahan mewah yang telah dibicarakan diatas. Perumahan sedang juga sama dengan perumahan menengah, tetapi perumahan temporer (sementara) hanya terdapat di desa-desa yang sifatnya hanya sementara.

Ada beberapa Faktor penentu permintaan perumahan, yaitu :

1. Faktor Demografi : kadar penetu keluarga terlalu tinggi, maka otomatis permintaan banyak
2. Migrasi : Perpindahan penduduk dari desa ke kota, dimana ada nya (terbukanya) peluang bisnis dikota ataupun karena sekolah.
3. Pembagian keluarga : istri yang dibawa suaminya ataupun menikah.

Dalam penempatan perumahan terdapat 2 teori yang dipakai, yaitu :

1. Perumahan mewah diletakkan di depan jalan utama, sedangkan perumahan sederhana diletakkan dibelakang .
2. Perumahan sederhana dan menengah diletakkan di depan jalan utama sedangkan perumahan mewah diletakkan di belakang.

Adapun kedua teori ini mempunyai keuntungan dan juga kerugian .

Keuntungan Teori 1:

Dengan melketakkan bangunan mewah didepan dapat merangsang orang yang melihat bangunan tersebut dari jalan uata untuk membeli bangunan mewah itu dan juga sekaligus promosi untuk kawasan itu.

Keuntungan Teori 2

Bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah tersedianya rumah yang layak dan juga terletak didepan jalan utama sangat memberikan kauntungan, dengan demikian tidak terkesan bahwa kawasan perumahan hanya diperuntukkan bagi orang yang beruang saja .

Ada pun kerugian teori 1 :

Bagi orang kaya yang membutuhkan suasana tenang, penempatan bangunan di dekat jalan utama sangat mengganggu kenyamanan.

Kerugian Teori 2

Pada teori ini, potensi tanah di depan jalur utama harganya cukup mahal, sedangkan harga jual rumah sederhana tidak sebanding dan tidak sesuai dengan keuntungan

2.3. Manfaat Pengembangan Perumahan (Real Estate).

Ada beberapa alasan mengapa perumahan dibuat, yaitu :

1. Untuk konsumsi

Konsumsi terkait menyangkut kebutuhan masyarakat akan kebutuhan rumah dan ketersediaan perumahan .

2. Investasi

Investasi dalam hal ini adalah penanaman modal bisnis properti .

3. Future Welfare : kesejahteraan untuk masa depan .

Dimana perumahan yang layak memberikan kesempatan dan kelayakan hidup bagi masyarakat sekarang dan yang akan datang.

4. Konsumtive Kapital

Memasukkan modal untuk pembangunan perumahan .

5. Meningkatkan harga jual tanah

Dengan adanya kawasan perumahan, maka dengan sendirinya harga jual tanah di sekitar kawasan tersebut akan makin tinggi.

2.4. Dampak Fisikologis kawasan perumahan dengan masyarakat di sekitarnya.

Dengan adanya kawasan perumahan mengakibatkan timbulnya pengaruh-pengaruh di sekitar kawasan perumahan, khususnya kawasan pemukiman disekitar perumahan.

Dampak yang timbul adalah terdapatnya kesenjangan hidup antara kawasan perumahan dengan kawasan pemukiman, dimana terbentuk suatu persepsi dimasyarakat yaitu orang yang tinggal di kawasan perumahan hanya diperuntukkan bagi orang-orang yang berada saja. Sedangkan orang yang kurang mampu harus tinggal dikawasan yang tidak tertata rapi dan terkesan tidak layak huni.

Perumahan yang tidak mau memperhatikan dan menyesuaikan dengan lingkungan sekitarnya akan mengakibatkan semakin buruknya hubungan antara perumahan dengan kawasan pemukiman, dan apabila lama kelamaan berlanjut akan mengakibatkan dampak buruk bagi kawasan perumahan tersebut dan juga bagi penghuninya.

2.5. Perumahan yang berwawasan lingkungan.

Ada beberapa isi pokok dalam pembangunan perumahan yang berkaitan dengan lingkungan³ :

³ Properti Indonesia, September 1995, Hal : 94

Pertama : Berkurangnya resapan air dan meningkatnya aliran air (runn off). Daerah yang tadinya terbuka dan ditumbuhi dengan pepohonan sehingga dapat meresapkan air, karena adanya pembangunan tersebut ini ditutupi bangunan, jalan dan perkerasan lainnya sehingga mengurangi daerah resapan air yang selanjutnya dapat mempengaruhi ketersediaan air tanah. Selain mengurangi resapan air, aliran air yang akan masuk dalam badan air (sungai) juga meningkat. Akibatnya volume air sungai juga naik sehingga bisa banjir di wilayah yang lebih hilir.

Kedua : Limbah cair, pembuangan limbah cair khususnya limbah domestik dengan pembuatan individual septikt tank pada setiap rumah, akhirnya akan mengakibatkan terjadinya pencemaran air tanah. Semakin padatnya satuan hunian pada kawasan perumahan tersebut, berarti semakin tinggi pula pencemaran yang dapat terjadi yang dapat mempengaruhi kualitas air bersih yang dikonsumsi rumah-rumah tersebut bila masih menggunakan air tanah.

Ketiga : Limbah padat, atau sampah merupakan suatu masalah yang memerlukan penanganan yang serius. Bila tidak akan berdampak sangat merugikan bagi lingkungan baik berupa pencemaran tanah, udara, kebauan dan sebagainya.

Keempat : Peningkatan volume lalu lintas jalan dan kemacetan jalan. Pembangunan perumahan terutama di wilayah pinggir kota besar akan mengakibatkan peningkatan lalu lintas dari perumahan tersebut ke kota induk, sehingga mengakibatkan kemacetan lalu lintas baik sekitar perumahan maupun pada jalan-jalan memasuki kota.

Ke Lima : Perubahan iklim makro, suhu udara di wilayah tersebut meningkat, karena sebelumnya merupakan kawasan yang ditumbuhi pepohonan

Berikut adalah berbagai upaya yang dapat ditempuh untuk mengatasi isu pokok tersebut, sehingga menghasilkan pembangunan yang berwawasan lingkungan.

1. Mengatasi berkurangnya resapan air dan peningkatan aliran air.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hal ini adalah dengan :

- a. *Pada setiap rumah / bangunan, dibuat sumur resapan*, di mana air hujan yang jatuh keatas atap bangunan tidak langsung dialirkan ke selokan drainase, tetapi dialirkan ke sumur resapan yang telah dibuat. Ini sekaligus akan mengurangi aliran air ke saluran pembuangan.
- b. *Danau / kolam resapan*. Pembuatan danau atau kolam resapan adalah cara terbaik dan paling banyak meresapkan air ke dalam tanah dan mengurangi aliran air. Air hujan yang tanpa adanya danau akan langsung mengalir ke saluran drainase kemudian ke sungai, akan tertampung terlebih dahulu di danau. Danau tersebut akan meresapkan air sepanjang tahun dan tidak hanya ketika hujan saja. Tingkat peresapannya bahkan sampai 100 % lebih baik dibandingkan hutan yang memiliki tingkat peresapan air 50 %. Selain itu danau dapat bermanfaat untuk tempat rekreasi, pembudidayaan ikan atau tempat pemancingan dan lain-lain.
- c. *Penghijauan*. Penanaman pepohonan, terutama tanaman keras, demikian pula jenis-jenis perdu sampai dengan tanaman hias dan rumput, dapat mengurangi aliran air langsung ke saluran dan meningkatkan peresapan sekaligus mengurangi erosi tanah.
- d. *Paving Block dan Grass Block*. Penggunaan paving block pada jalan-jalan lingkungan dan grass block pada areal parkir maupun kawasan

lainnya di kawasan perumahan tersebut juga sangat menunjang peningkatan resapan air.

2. Mengatasi Limbah Cair (Limbah domestik).

Setiap kawasan hunian idealnya memiliki jaringan saluran limbah domestik (sewerage system) yang selanjutnya dihubungkan dengan jaringan kota atau langsung ke instalasi pengolahan air limbah (IPAL). Sehingga, tidak ada lagi septick tank pada setiap rumah. Sistem seperti ini memang ideal tetapi juga sangat mahal sehingga sulit diterapkan di kawasan hunian sederhana atau pada bangunan berskala kecil. Pada pembangunan berskala besar, hal ini sangat memungkinkan dengan pembiayaan subsidi silang, mengatasi atau mengurangi masalah limbah cair hunian sederhana atau perumahan kecil dapat dilaksanakan dengan pembangunan comunal septick tank.

3. Mengatasi limbah padat.

Daur ulang sampah. Limbah padat / sampah terdiri dari sampah organik dan sampah anorganik. Bagian terbesar dari sampah dikawasan perumahan adalah sampah organik berupa sisa makanan, rumput, daun-daunan dan sebagainya yang mencapai 60 – 80 % dari total sampah. Sedang sisanya adalah sampah anorganik seperti plastik, kertas, botol, kaleng, kaca dan sebagainya, yang sebagian masih memiliki nilai jual dan dapat digunakan kembali.

- a. *Insinerator*. Tidak seluruh sampah organik dapat didaur ulang menjadi kompos. Sisa makanan yang telah membusuk tidak layak untuk dikompos. Ranting pohon, daun keras seperti daun kelapa dan sebagainya akan terlalu kecil. Karena itu selain daur ulang sampah, pilihan lain yang dapat diterapkan pada suatu kawasan perumahan (atau menjadikannya sebagai

daur ulang sampah) adalah dengan cara insinerator. Yaitu sebuah oven pembakar bersuhu tinggi akan membakar habis sampah tersebut sampai menjadi debu. Insinerator yang baik adalah memakai sistem double chamber atau ruang pembakar ganti.

- b. *Tempat pembuangan sampah sementara (TPS) dan tempat pembuangan akhir (TPA)*. Setiap kawasan hunian harus dilengkapi dengan TPS, dimana sampah dari rumah tangga dikumpulkan selanjutnya dibuang ke TPA melalui Dinas Kebersihan Pemda setempat. Lokasi dan bentuk TPS harus diatur, agar tidak mengakibatkan pencemaran lingkungan. Begitu juga sistem pengangkutannya baik dari rumah ke TPS maupun dari TPS ke TPA. Pengangkutan harus dilakukan setiap hari. Sebaiknya TPA dilakukan dengan sistem sanitary land fill dan tidak open dump site yang banyak dilakukan di Indonesia.

4. Mengatasi Meningkatnya Volume Lalu Lintas dan Kemacetan Jalan.

Untuk mengatasi masalah Lalu Lintas dan kemacetan Jalan ialah dengan :

- a. *Desain rencana tapak*. Rencana tapak dan block plan diatur dengan hirarki jalan yang jelas. Perumahan ditempatkan pada jalan-jalan lingkungan dan tidak berada langsung di pinggir jalan kolektor. Begitu juga kegiatan sepanjang jalan kolektor seperti pertokoan / perdagangan dan perkantoran harus dirancang tidak langsung berada dan berhubungan dengan jalan kolektor tersebut tetapi dilengkapi dengan area parkir dan jalan lingkungan yang hanya pada jarak tertentu berhubungan dengan jalan kolektor.

- b. *Angkutan umum*. Dalam pembangunan perumahan, sekaligus diupayakan pengembangan rute angkutan umum dari dan ke atau sekurang-kurangnya melalui kawasan perumahan tersebut. Sehingga para penghuni tidak tergantung pada kendaraan pribadi yang mempengaruhi volume lalu lintas.

5. Mengatasi perubahan iklim mikro.

Perubahan iklim mikro berupa peningkatan suhu udara setempat disebabkan antara lain karena berkurangnya pepohonan dan tumbuhan. Ditambah lagi dengan pembangunan berbagai jenis bangunan dapat mempengaruhi peningkatan suhu udara. Mengatasinya, bisa dengan melakukan penghijauan di seluruh kawasan proyek pembangunan. Taman-Taman sebaiknya ditanami berbagai jenis tanaman, termasuk tanaman keras berupa : Pohon yang tumbuh besar dan rindang. Pembuatan danau-danau atau kolam juga dapat membantu mengurangi peningkatan suhu udara.



BAB III

TINJAUAN KHUSUS

3.1. Real Estate Yang Standard

Real Estate adalah kawasan pemukiman yang layak dihuni atau sebagai tempat tinggal beserta dengan semua fasilitas-fasilitas kebutuhan hidup. Real Estate sebagai sarana perencanaan pembangunan perumahan disamping kuantitasnya dalam memenuhi kebutuhan, juga hendaknya memperhatikan segi kualitas lingkungan hidup yang ingin dicapai.

Real Estate yang standard dikota Medan salah satunya adalah "**Taman Setia Budi Indah**" dikatakan standard karena telah tersedia fasilitas-fasilitas utama dan juga fasilitas pendukung. Fasilitas utama adalah rumah atau Perumahan untuk tempat tinggal, dan fasilitas pendukung lainnya seperti ; Tempat ibadah, Sarana kesehatan, Tempat bermain, Sekolah, Mini Market, Tempat Bermain, Jaringan Instalasi seperti : (Listrik , Telephon, PAM, Gas), dan lain-lain sebagainya.

Pengelompokkan standard lingkungan kehidupan ini akan berbeda dari satu unit perumahan dengan unit perumahan yang lain, disesuaikan dengan tingkat ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

3.1.1. Standard Arsitektur Bangunan

Standard arsitektur bangunan untuk perumahan umum bertujuan untuk menyediakan rumah tinggal yang cukup baik ditinjau dari segi design, ukuran kamar, tata letak ruangan dan lain-lain, yang gunanya supaya kebutuhan dan syarat rumah

tinggal yang sehat terpenuhi. Dikatakan rumah sehat dan menyenangkan, apabila syarat-syarat rumah telah terpenuhi, misalnya :⁴

1. Tersedia jumlah ruangan/kamar yang cukup dengan luas lantai dan ukuran kamar yang besar yang gunanya supaya sipenghuni dapat bekerja, tidur/istirahat dan kegiatan lain didalam ruangan tersebut.
2. Memiliki tata letak ruangan yang baik, sehingga :
 - hubungan antar ruang lancar
 - kebebasan dan kenikmatan sipenghuni terjamin
3. Letak kamar tidur harus sesuai, agar:
 - tidak mudah terganggu, sehingga terjamin orang dapat tidur
 - diusahakan agar sinar matahari pagi dapat langsung masuk
4. Memiliki ruangan-ruangan yang diperlukan untuk memenuhi kegiatan hidup sehari-hari, seperti:
 - ruang makan
 - ruang keluarga
 - kamar mandi
 - dan lain-lain
5. Memberikan perlindungan dari panas, dingin, hujan, angin yang dapat mengganggu kesehatan manusia / sebagai sipenghuni rumah. Dan juga terdapat penerangan alami dan penerangan buatan di dalam rumah tersebut.

Dalam “Standard Arsitektur di Bidang Perumahan” dijelaskan bahwa standar ukuran ruang kediaman yang sesuai dengan tata cara dan kebiasaan hidup masyarakat

⁴) RUDY GUNAWAN, Ir, Pengantar Ilmu Bangunan, Hal : 25

Indonesia. "Ruang kediaman" ialah ruangan yang digunakan untuk tidur, makan ataupun melakukan pekerjaan-pekerjaan dalam rumah tangga.

Tinggi ruang minimum pada bangunan rumah tinggal harus sekurang-kurangnya "2,40 m" kecuali:

- a. Untuk langit-langit / kasau-kasaunya miring, sekurang-kurangnya setengah dari luas ruangan mempunyai tinggi ruang 2,40 m dan tinggi ruang selebihnya pada titik terendah tidak kurang dari 1,75 m.
- b. Untuk ruang cuci dan kamar mandi / closet, dapat diperbolehkan sampai sekurang-kurangnya 2,10 m.
- c. Untuk dapur dengan gangguan masak / asap, maka tinggi ruang tidak boleh kurang 3,50 m.

Penentuan tinggi langit-langit ini berhubungan dengan gerakan angin dan pergantian udara dalam suatu ruangan. Dengan adanya gerak angin dan pertukaran / pergantian udara maka kelembaban udara dan suhu udara dalam ruangan biasanya dapat berubah menjadi baik dengan sendirinya. Biasanya suhu kamar yang ideal adalah berkisar antara 20-25 ° C, kelembaban udara kurang lebih 40-50 % dan gerak udara yang sedang antara 5-20 cm / detik.

Pada saat sekarang ini banyak orang-orang yang menggunakan AC (Air Conditioning) pada ruang kediamannya, yang tujuannya untuk mendapatkan "better condition of the air" yang dimaksud *conditioning* ialah :

- kebersihan udara (puriti)
- suhu udara (temperature)
- gerak udara (motion)

- kelembaban udara (humiditi)

Terdapat juga standard mengenai penerangan dan pembaharuan udara, antara lain adalah:

1. Setiap ruangan yang dipakai sebagai ruang kediaman :
 - a. memiliki sekurang-kurangnya satu lubang yang langsung berhubungan dengan udara luar
 - b. Diberi hawa atau saluran angin pada permukaan bawah langit-langit (ceiling)
2. Setiap kamar mandi dan WC harus diberi penerangan dan pembaharuan udara atau dapat juga diberi penerangan buatan dan pembaharuan udara mekanis yang memenuhi syarat hygiene bangunan.
3. Setiap dapur, ruang makan, ruang istirahat dan ruang lainnya dapat diberi penerangan :
 - a. Dengan cara membuat penerangan pada atas ataupun pada langit-langit
 - b. dengan cara membuat penerangan buatan dan perbaikan udara yang memenuhi syarat hygiene bangunan.
4. Setiap gang / jalan terusan, koridor tangga harus diberi penerangan alami maupun buatan sekurang-kurangnya 20 lux (satuan cahaya). Bila ruangan itu mempunyai kemungkinan digunakan pada malam hari, maka harus disediakan penerangan buatan di ruangan itu.
5. Pada ruangan yang menggunakan pembaharuan udara mekanis, sebagai pengganti pertukaran udara alami, sistem mekanis ini harus bekerja terus-menerus selama ruangan itu dipakai.

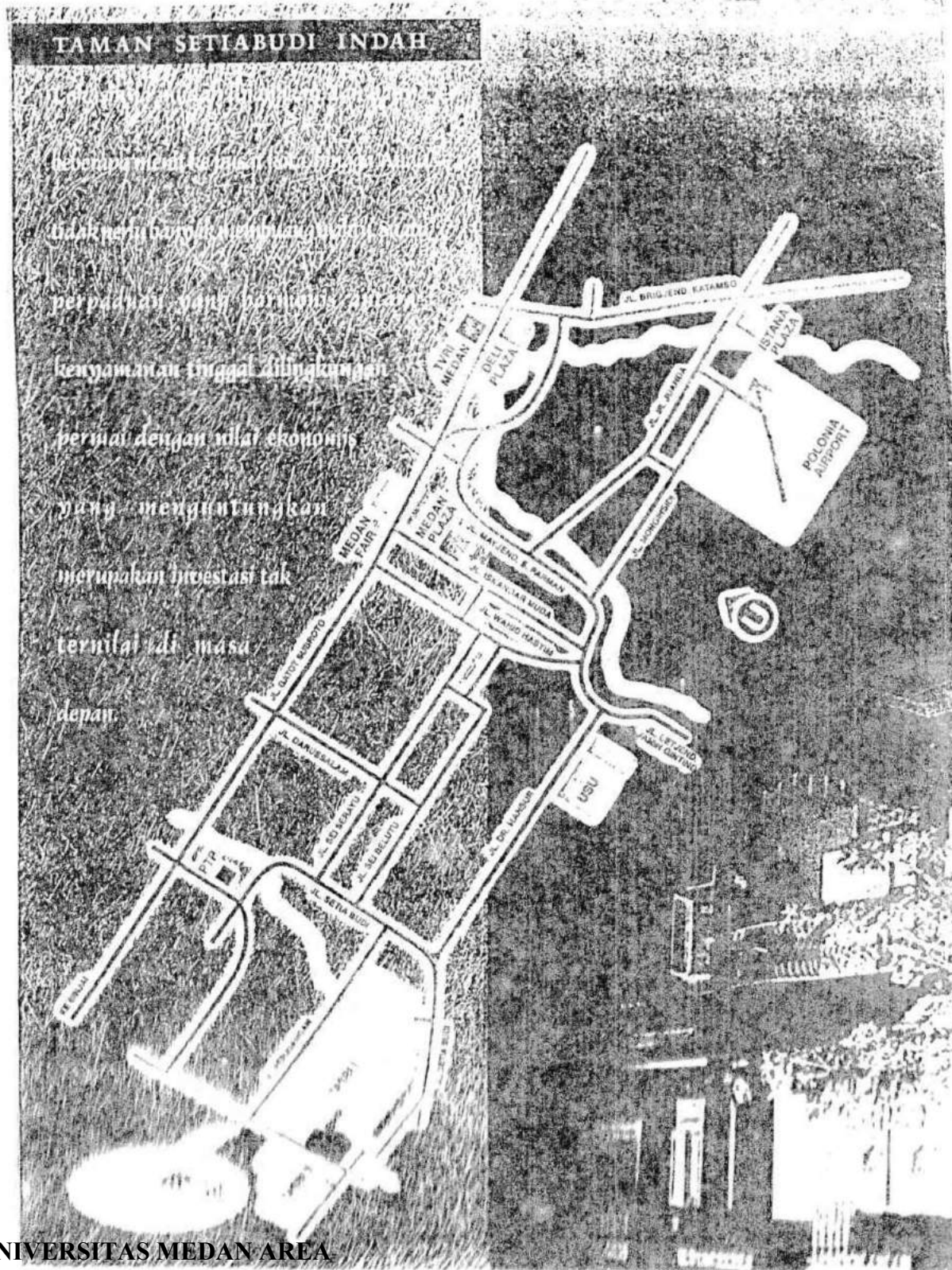
6. Lubang / Jendela harus disesuaikan dengan letak matahari, agar sinar matahari dapat masuk ke dalam ruangan kurang lebih 1 jam setiap hari, apabila lebih dari itu sinar matahari yang masuk dalam ruangan akan menyebabkan ruangan dan isinya menjadi panas, sehingga menyebabkan ketidaknyamanan orang yang menggunakan ruangan tersebut.

Untuk mengurangi rasa panas yang berlebihan dalam ruangan ditanggulangi dengan cara :

1. ventilasi silang yang cukup lancar
2. teritis atap atau dibuat beranda yang cukup lebar agar sinar matahari yang langsung masuk dapat dihalangi.
3. Atap dan dinding diberi warna muda, yang gunanya mengurangi panas sinar matahari.
4. Halaman ditanami pohon-pohon, agar menyejukkan udara panas, dapat memberikan bayangan pada rumah juga menghindari pandangan yang silau (glare).
5. Arahkan jendela atau lubang ventilasi menghadap ke arah tiupan angin.

3.1.2. Master Plan.

Gambar :



3.1.3. Gambar Denah Dan Type Bangunan

Dari hasil survey yang kami lakukan, kami mendapatkan data-data mengenai denah dan type bangunan yang ada di perumahan Setia Budi.

Adapun denah dan type bangunan yang ada di perumahan Setia Budi, yaitu :

- ☛ Type : 62 dengan luas tanah : 135 m² (TASBI II)
- ☛ Type : 70 dengan luas tanah : 300 m² (TASBI I-II)
- ☛ Type : 100 dengan luas tanah : 300 m² (TASBI I-II)
- ☛ Type : 165 dengan luas tanah : 300 m² (TASBI I)
- ☛ Type : 150 dengan luas tanah : 450 m² (TASBI I- II)
- ☛ Type Maisonette : 184 dengan luas tanah : 360 m² (TASBI I-II)
- ☛ Design Khusus

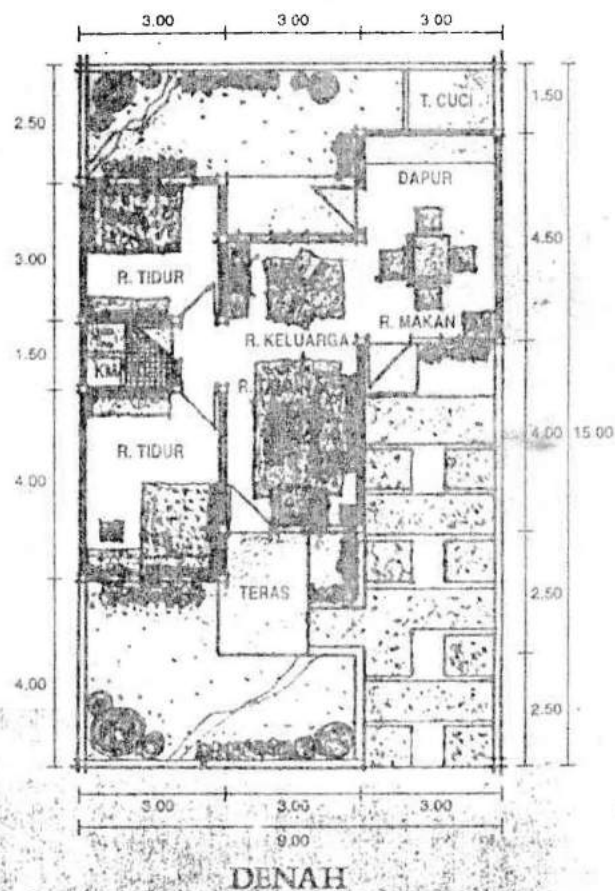
TAMAN SETIABUDI INDAH

adalah suatu lingkungan perumahan yang merupakan permukiman ideal dan kenyamanan untuk bertempat tinggal. Lingkungan tenang dan nyaman ditata dengan perencanaan yang rapi dan apik. Taman yang indah dengan pepohonan yang subur dan udara yang segar. Segala fasilitas yang serba lengkap ada disini. Baik fasilitas olah raga, kesehatan, perbelanjaan, restoran dan pendidikan bagi putra-putri Anda. Tersedia berbagai type rumah pilihan, dari yang cantik hingga yang megah berhalaman luas dan masih ada type lainnya dengan harga terjangkau. Dapatkan rumah yang sesuai bagi keluarga Anda. Nikmati ketenangan dan kenyamanan tinggal di lingkungan TAMAN SETIABUDI INDAH

IZIN LOKASI TASBI I No. 639.82/1509/K/1988
 IZIN LOKASI TASBI II No. 460.01/III/PKM/1994

UNIVERSITAS MEDAN AREA

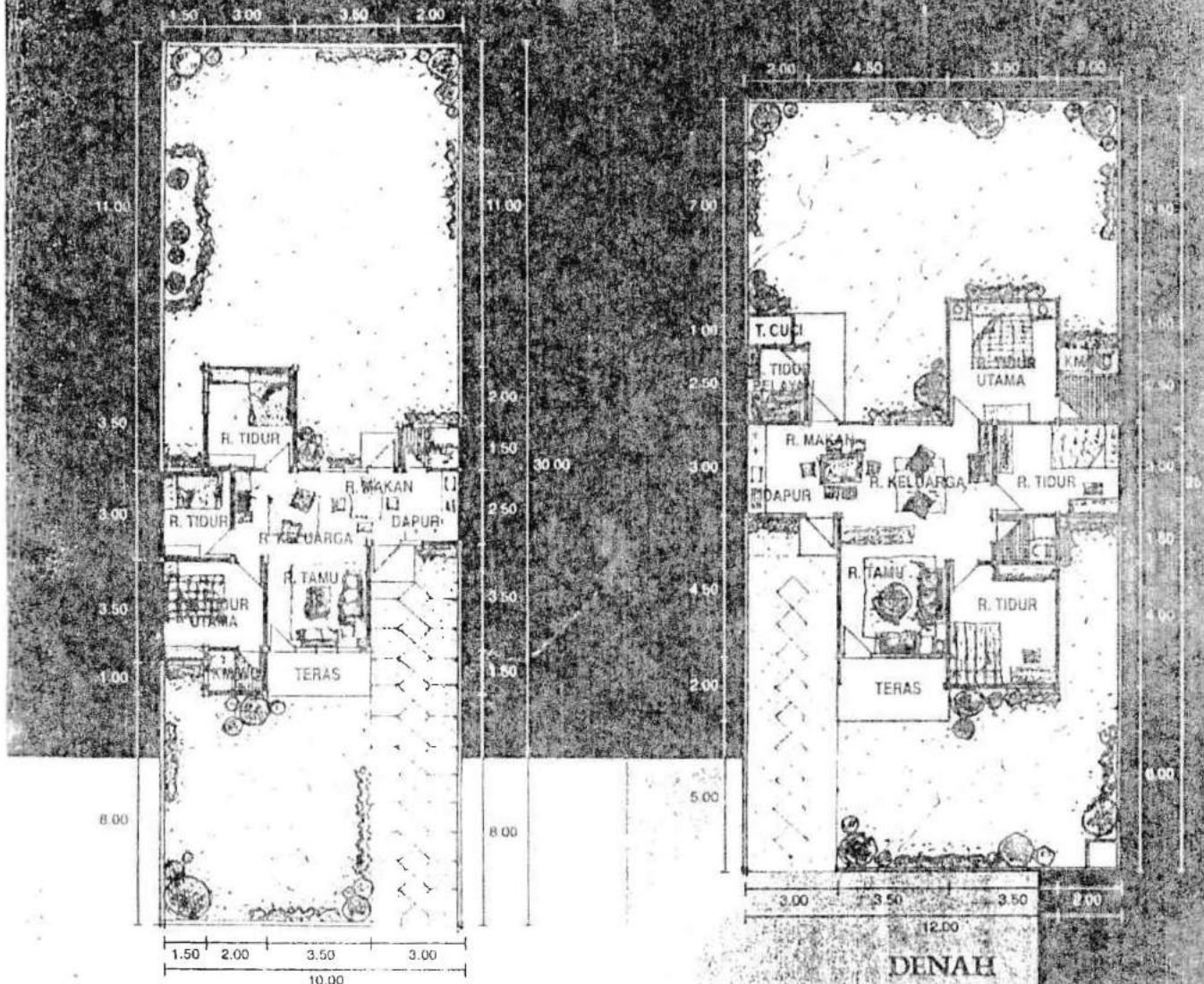
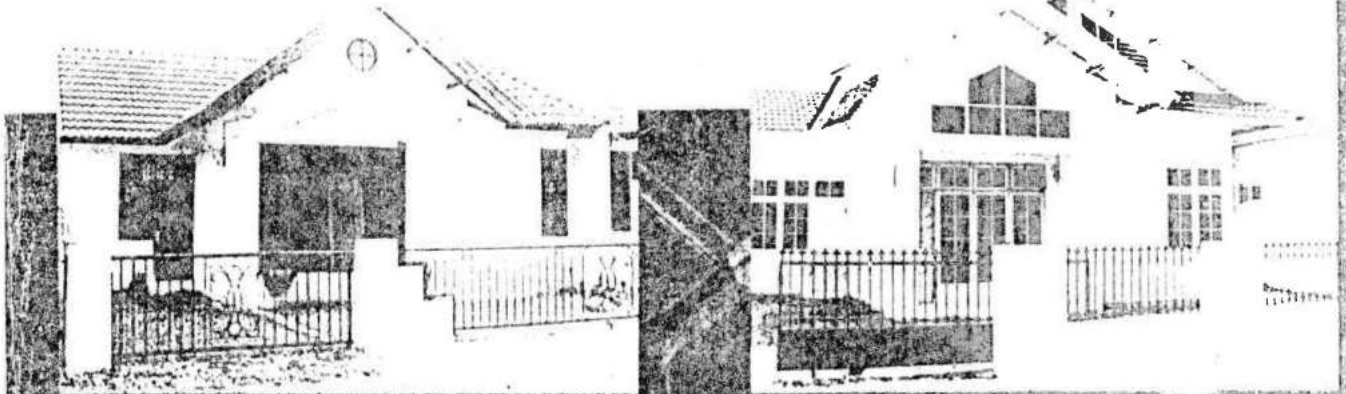
TYPE : 62-135 TASBI II



DENAH

TYPE : 70 - 300 TASBII - II

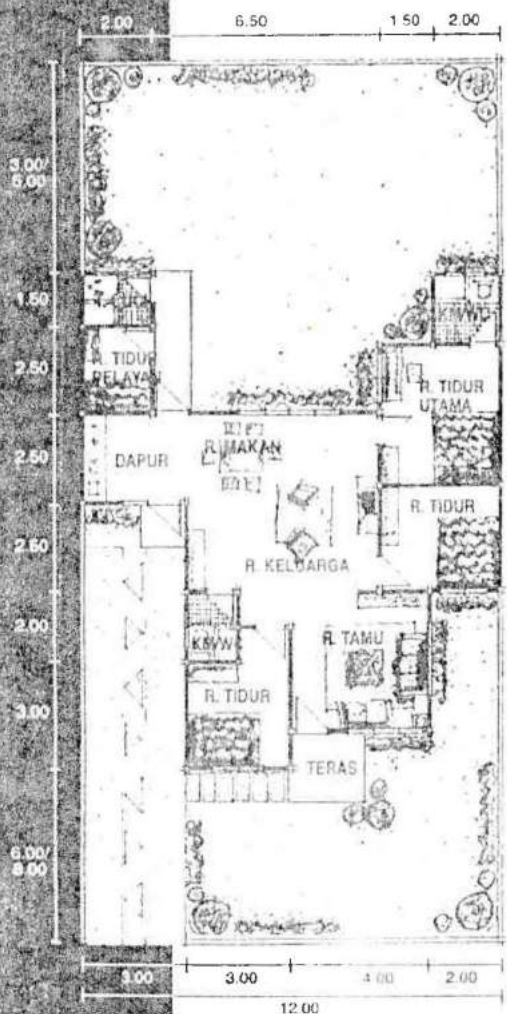
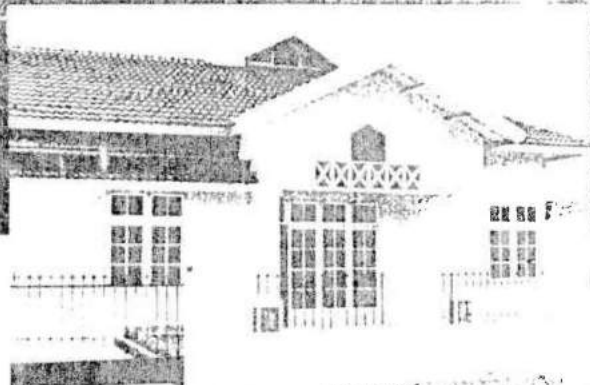
TYPE : 100 - 300 TASBII - II



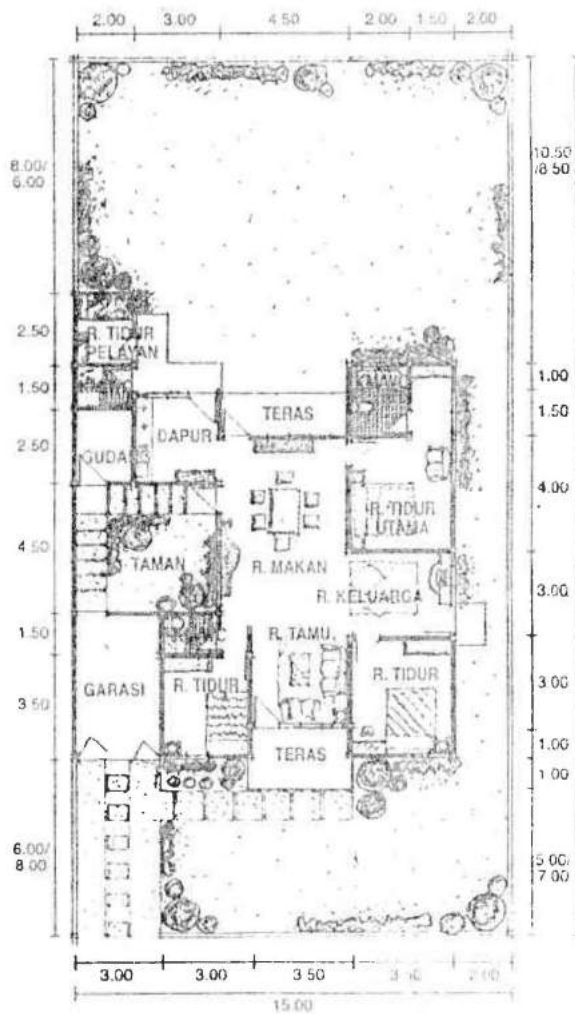
DENAH

TYPE : 105 - 300/360 TASBII

TYPE : 150 - 450 TASBII - II



DENAH



DENAH

3.1.4. Sistem Penempatan Bangunan

Sistem penempatan bangunan yang dipakai pada perumahan setia budi, yaitu : untuk perumahan mewah diletakkan di depan, dekat dengan jalan utama. Sedangkan untuk perumahan sedang atau menengah di letakkan di bagian belakang site.

Disamping sistem diatas, terdapat juga sistem dimana perumahan / design khusus , di letakkan di jalan pertemuan / persimpangan di setiap bloknya .

3.1.5. Pola Jalan

Pola jalan yang di gunakan pada perumahan Setia Budi adalah pola grid dan di seluruh pola linear. Adapun pola grid adalah sebuah jaringan jalan yang membentuk bidang geometris segi empat, segitiga, yang memungkinkan keseragaman maelalui lalu lintas jalannya.

Sedangkan pola linear adalah bentuk mempersatukan daerah-daerah yang sama tingginya dengan sirkulasi dalam sebuah pola linear.

Gambar 3.1.5. Pola Jalan

Bahan yang dipakai untuk jalan utama yaitu Con Block atau batu bata cetak dari campuran semen + pasir + air yang disusun dengan sangat menarik dan sangat mudah dipasang. Adapun keuntungan dan kerugiannya yaitu :

➤ Keuntungan

- ☆ Mudah dalam pelaksanaan
- ☆ Kuat / awet
- ☆ Variasi bentuk sesuai dengan keinginan

➤ Kerugian

- ⊕ Jika tanahnya tidak rata maka akan terlihat jalannya berombak
- ⊕ Karena terdapat celah-celah antar bata dan tidak di semen, maka rumput dapat tumbuh.

3.1.6. Sarana Dan Prasarana Yang Tersedia

Sarana yang tersedia di perumahan Setia Budi Indah antara lain Sarana kesehatan, peribadatan, perbelanjaan, pendidikan, rekreasi, olah raga, pertokoan.

≈ Sarana peribadatan

Sarana peribadatan dalam hal ini yang terdapat dalam kawasan Taman Setia Budi Indah adalah sebuah mesjid yang dibangun khusus untuk para penghuni kawasan ini dan juga tidak menutup kemungkinan orang di luar kawasan untuk datang beribadat.



Gambar 3.1.6. Mesjid

✂ Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan yang tersedia yaitu berupa Poliklinik (POLIMAS) yang memberikan pelayanan kesehatan kepada para penghuni kawasan taman setia budi indah

✂ Sarana perbelanjaan

Sarana ini berupa Mini Market/Swalayan yang menyediakan berbagai kebutuhan yang di perlukan oleh ibu-ibu rumah tangga maupun untuk umum .

✂ Sarana Pendidikan

Sarana pendidikan yang disediakan berupa SD, SMP, SMU, sekolah ini terdapat dalam satu kawasan.

✂ Sarana Rekreasi Dan Bermain

Ada pun sarana yang ada di dalamnya adalah kolam renang untuk anak-anak dan dewasa.

⊗ Sarana Olah raga

Beberapa sarana olah raga yang terdapat di taman setia budi indah yaitu :

⊕ Lapangan Sepak Bola

⊕ Lapangan Basket

⊕ Lapangan Tennis

⊕ Golf

⊗ Sarana pertokoan Dan Perkantoran

Untuk penyediaan tempat berjualan, disediakan toko-toko atau ruko-ruko dan juga perkantoran yang terdapat dalam satu kawasan yang saling berhubunga

Prasarana yang tersedia

Sedangkan Prasarana yang bisa di jumpai yaitu :

⊕ Listrik

⊕ Air

⊕ Telepon

⊕ Gas

⊕ Tempat Sampah

⊕ Listrik

Instalasi listrik yang dipakai dari PLN dengan cara di tanam dipinggir jalan dan pada jalan-jalandipasang lampu penerangan. Pada instalasi rumah kapasitas yang digunakan yaitu 900 Watt.

☞ Air

Instalasi air bersih memakai saluran air dari PDAM, yang disalurkan keseluruhan perumahan dan bangunan lain yang memerlukan. Sedangkan air kotor dari hasil bangunan rumah tangga maupun air hujan di salurkan ke parit depan rumah yang kemudian menuju parit besar disalurkan ke sungai.

☞ Telepon

Jaringan telepon yang dipakai berdasarkan jaringan TELKOM yang dipasang di seluruh kawasan perumahan.

☞ Gas

Untuk keperluan memasak di sediakan instalasi gas yang dipasang di seluruh kawasan perumahan dengan sistem tanam tanah yang berada dipinggir jalan depan rumah.

☞ Tempat Sampah

Sistem pembuangan sampah diperumahan setia budi indah yaitu penyediaan tempat sampah berupa bak sampah yang berada di depan rumah. Sampah yang terkumpul setiap hari-hari tertentu di angkut ke suatu tempat didalam kawasan perumahan setia budi, yang masih kosong dan ditempat pembuangan sampah ini pula sampah-sampah yang bisa dimanfaatkan diambil dan didaur ulang kembali dan yang tidak berguna di bakar.



Gambar 3.1.6.2 Tempat Pembuangan Sampah.

3.1.7. Iklim Dan Geografi

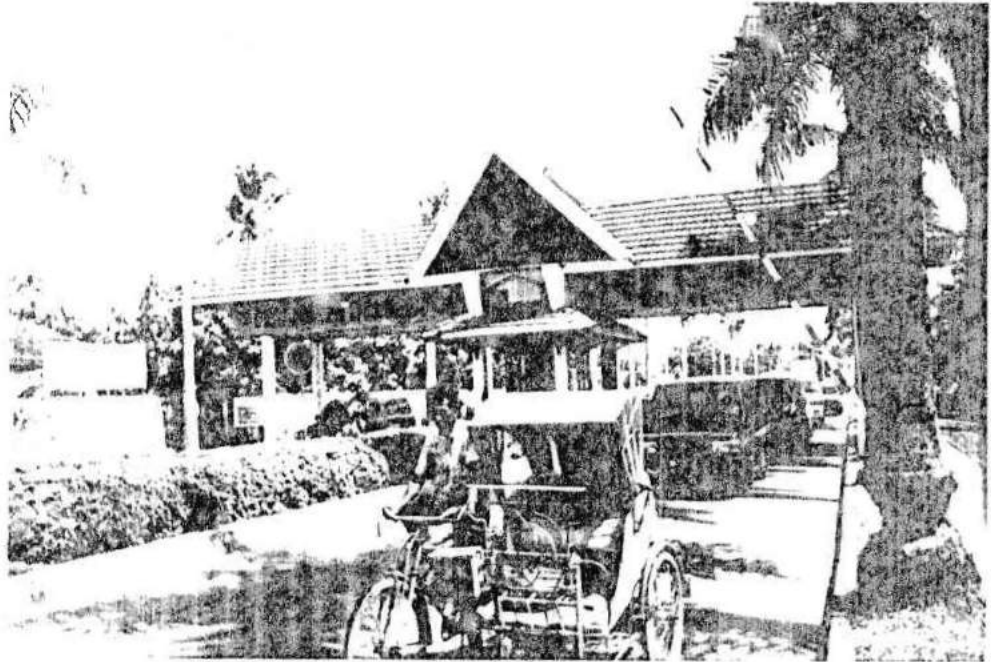
Dikarenakan letak perumahan Setia Budi Indah berada diantara kawasan perkotaan dan juga pegunungan, maka suhu udara yang menyelimuti daerah perumahan ini sedikit lebih dingin di bandingkan dengan kawasan pusat kota.

Suhu udara di kawasan ini berkisar antara 31°C dan 27 m ketinggian dari permukaan laut Dimana kelembaban udara berkisar 82 %, curah hujan 207,8 mm/tahun
 Penyinaran matahari : 37 sunshine , kecepatan angin : 2,70 m/secon dan penguapannya adalah 2,05 m/hari

3.1.8. Security/Keamanan

Sistem keamanan yang di pakai pada perumahan Setia Budi Indah,yang kami survey adalah menggunakan sistem kontrol terpusat .

Dimana pengawasan hanya berada di pintu masuk utama kawasan perumahan Setra Budi, dan dari hasil survey di lapangan kami melihat kurangnya pengawasan keamanan di kawasan ini. Dimana para petugas juga/Satpamnya sangat sedikit dan tidak terawatnya pos jaga dan sistem pengontrolannya tidak teratur.



Gambar 3.1.8 Sistem Keamanan.

3.2 Real Estate Yang Tidak Memenuhi Standard.

Real Estate yang tidak standard yang ada di kota Medan salah satunya ialah Real Estate Cemara Asri yang berada di jalan Cemara.

Untuk mencapai lokasi Real Estate Cemara Asri bisa dicapai dari jalan pancing atau jalan Kerakatau dan jalanjalan sekunder lainnya dan dapat ditempuh dengan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi.

Dikatakan Real Estate Cemara Asri tidak Standard ialah : karena tidak semua persyaratan real Estate dipenuhi oleh Real Estate Cemara Asri.

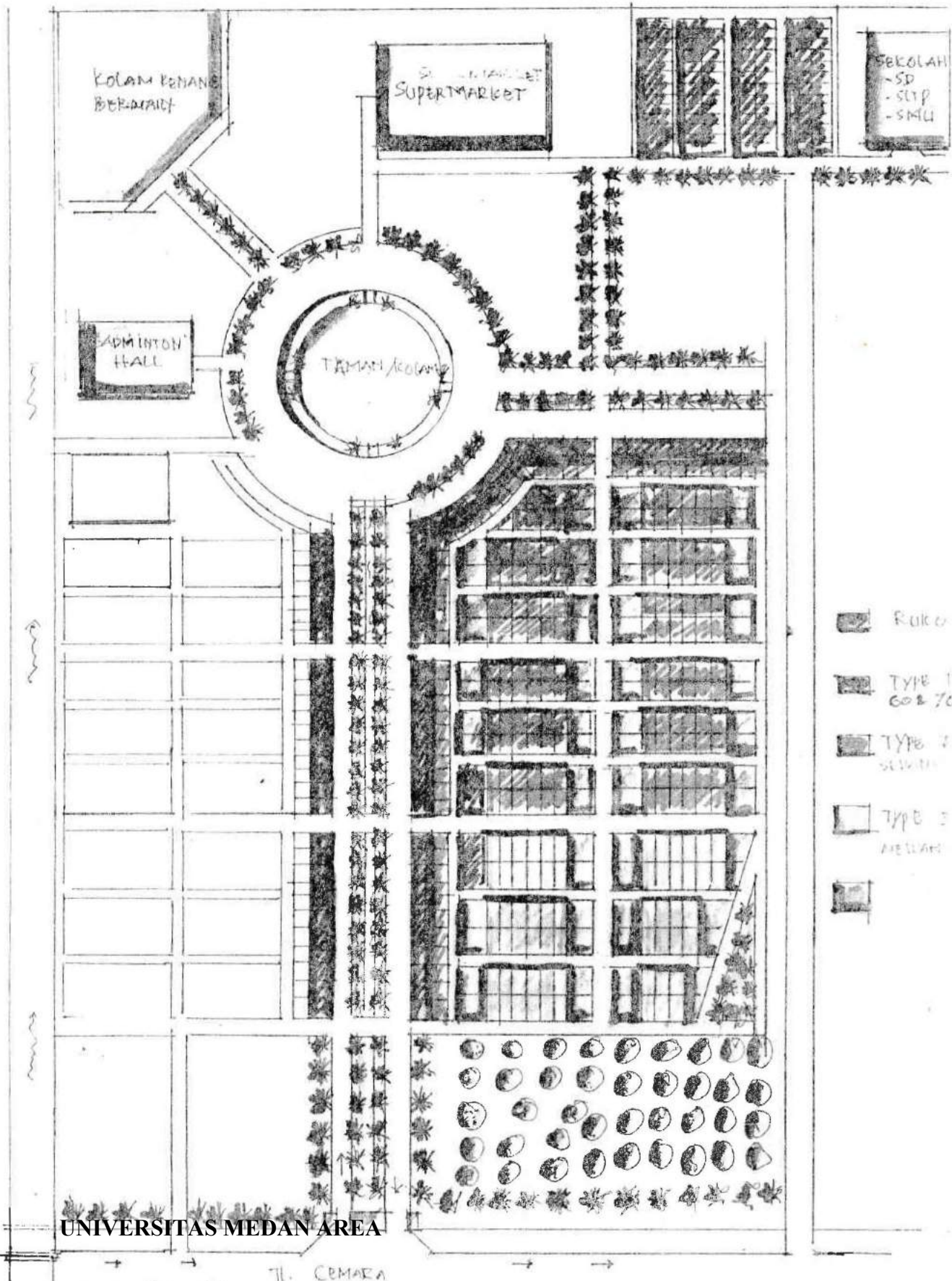
Dimana fasilitas yang belum tersedia,yaitu :

1. Lapangan Olah Raga.
2. Rumah Ibadah.
3. Sarana Kesehatan Seperti : Poliklinik.
4. Pola Penataan perumahan yang kurang baik.

Kekurangan-kekurangan inilah yang menyebabkan mengapa Real Estate atau perumahan Cemara Asri : disebut : Real Estate yang tidak Standard.

3.2.1 Master Plan.

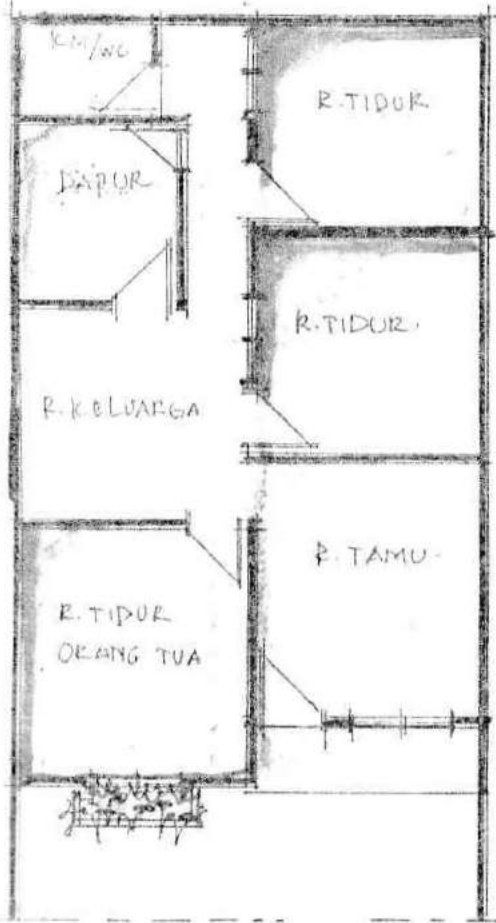
Gambar :



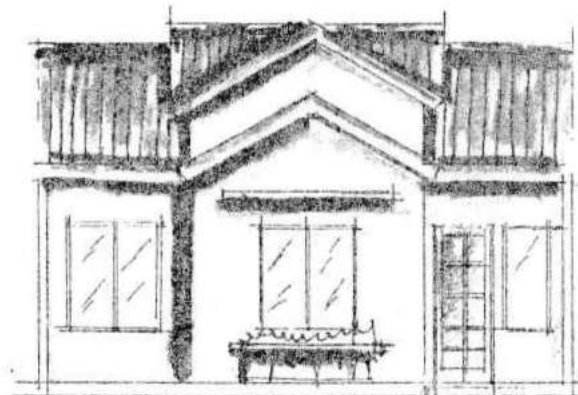
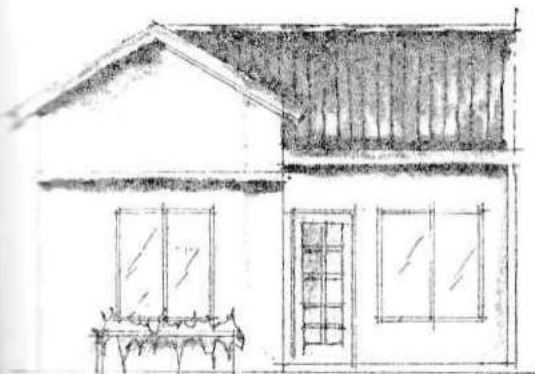
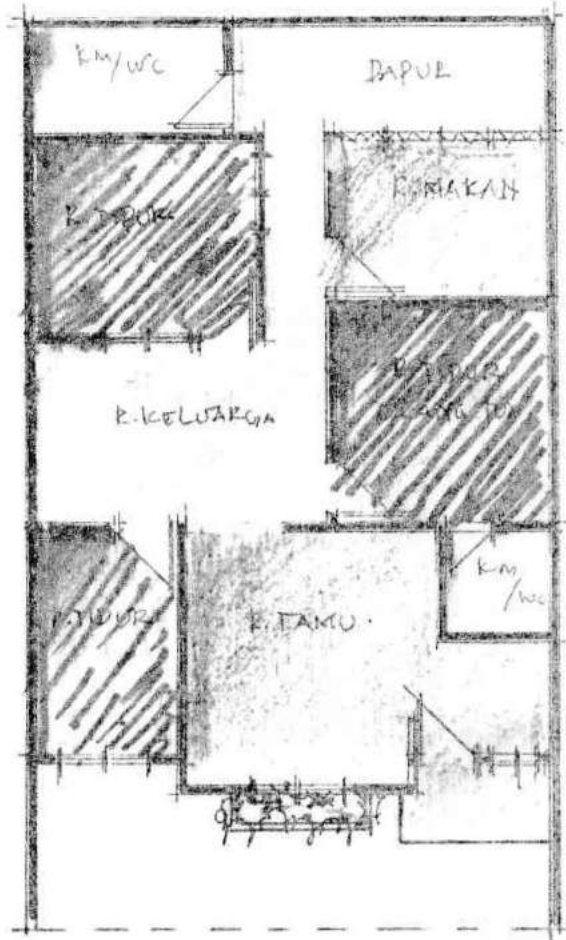
3.2.2 Gambar Denah dan Type Bangunan.

Gambar :

TYPE : 60



TYPE : 70



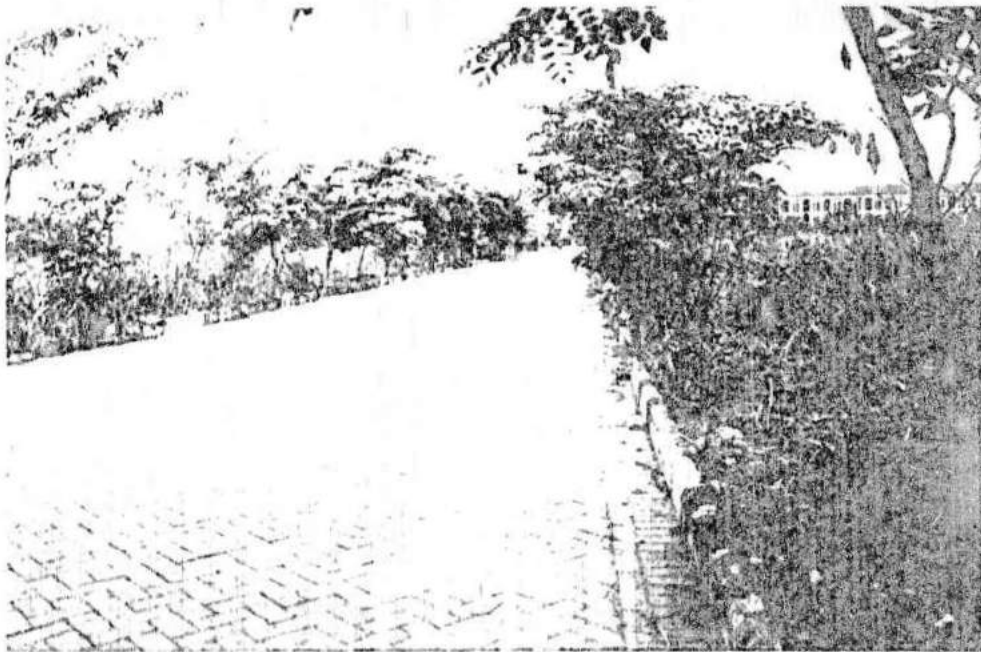
3.2.3 Sistem Penempatan Bangunan.

Pada Perumahan Cemara Asri, Sistem Penempatan perumahan yang digunakan adalah : Perumahan mewah ditempatkan di depan Site sedangkan untuk perumahan sederhana diletakkan dibelakang Site.

3.2.4 Pola Jalan dan Pencapaian.

Pola jalan yang digunakan adalah sistem Grid dan Melingkar yang saling dikombinasikan, dimana pada Penataan daerah perumahan digunakan Pola Grid, sedangkan pada daerah Publik space, tepatnya pada taman dan kolam digunakan pola melingkar.

Bahan yang digunakan untuk jalan menggunakan bahan dari batako yang disusun dengan rapi dan dirawat dengan baik.



Gambar 3.2.4 Bahan Yang Digunakan Untuk Jalan.

3.2.5 Sarana dan Prasarana Yang Tersedia.

Adapun sarana yang tersedia diperumahan Cemara Asri, yaitu :

1. Ruko.



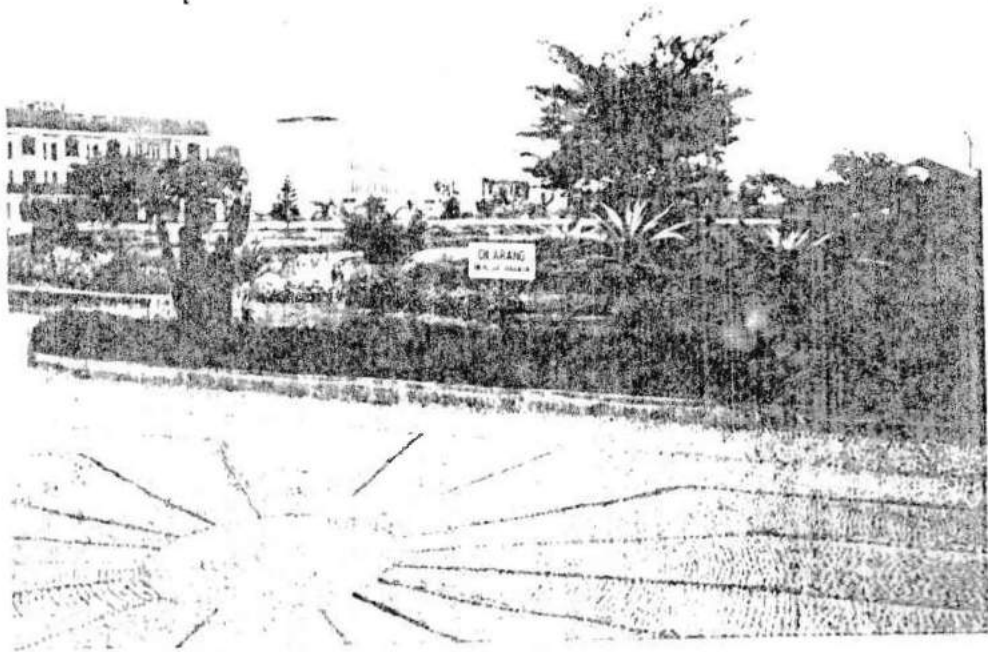
Gambar 3.2.5.1 Ruko.

2. Perumahan Mewah dan sederhana.

Pada Perumahan mewah dan sederhana sistem yang digunakan : adalah 1 : 3 : 6
yaitu : 1 Rumah Mewah, 3 rumah Sedang dan 6 Rumah Sederhana.

3. Sarana Rekreasi (Publik Space).

Sarana Rekreasi yang tersedia diperumahan Cemara Asri adalah : Sarana Pemandaian bagi anak-anak dan orang Dewasa serta adanya Publik space, yaitu : Kolam dan Taman.



Gambar 3.2.5.2 Sarana Rekreasi.

4. Sarana Pendidikan.

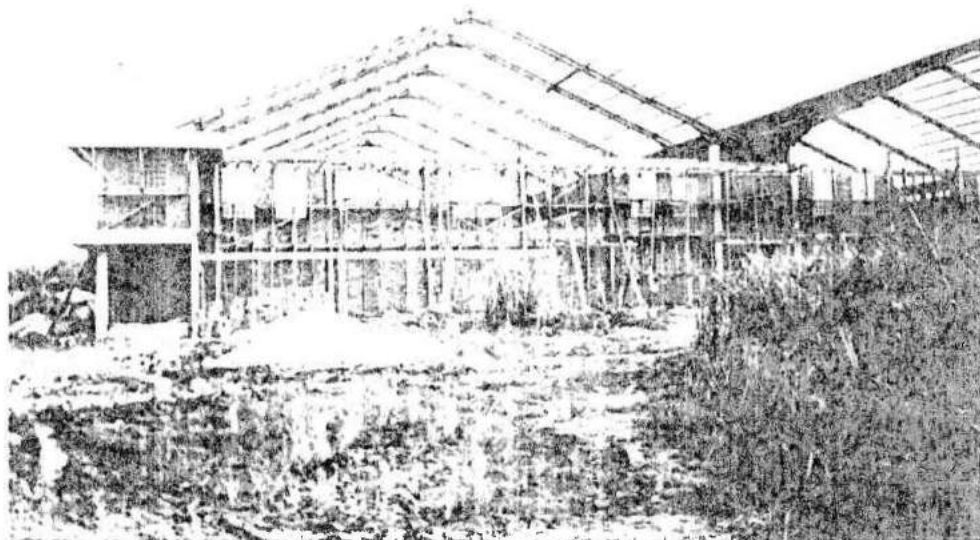
Sarana Pendidikan yang tersedia diperumahan Cemara Asri adalah : Sekolah dasar, Sekolah Lanjutan tingkat Pertama dan Sekolah Menengah Umum.



Gambar 3.2.5.3 Gedung Sekolah.

5. Gedung Badminton.

Sarana olah raga yang tersedia adalah : Gedung badminton hall.



Gambar 3.2.5.4 Gedung Badminton hall.

6. Super market.

Untuk Pusat Perbelanjaan akan dibangun sebuah super market.



Gambar :3.2.5.5 bangunan Super Market.

Sedangkan Prasarana yang tersedia di perumahan Cemara Asri adalah :

1. Jaringan Listrik.

Jaringan Listrik yang digunakan memakai sistem tanam. Dimana arus listrik dibagi tiap-tiap yang kemusiaan Trafo tersebut dihubungkan ke tiap unit hunian yang ada.

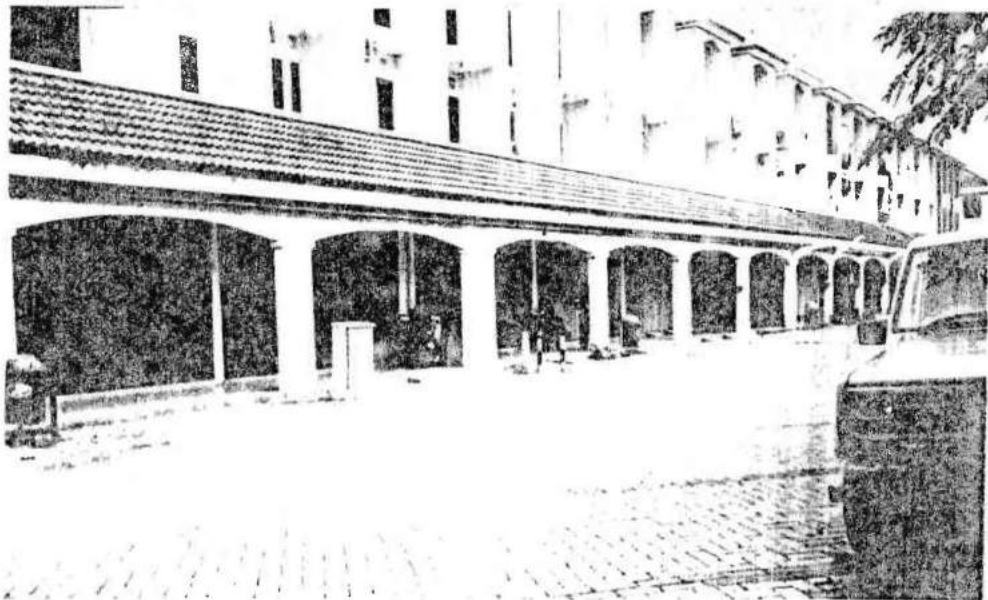
Perletakan trafo itu sendiri ditempatkan pada areal yang mudah dijangkau dan mudah untuk dicek.

2. Jaringan Telepon.

Untuk jaringan telephon sistem yang dipakai adalah jaringan bawah tanah yang dipasang disepanjang kawasan perumahan yang diletakkan di trotoar.

3. Sampah.

Sistem yang dipakai untuk mengatasi masalah sampah adalah dengan menggunakan tong-tong sampah yang diletakkan disediakan di sepanjang kawasan. yang pada waktu-waktu tertentu diangkut ketempat pembungan sampah.

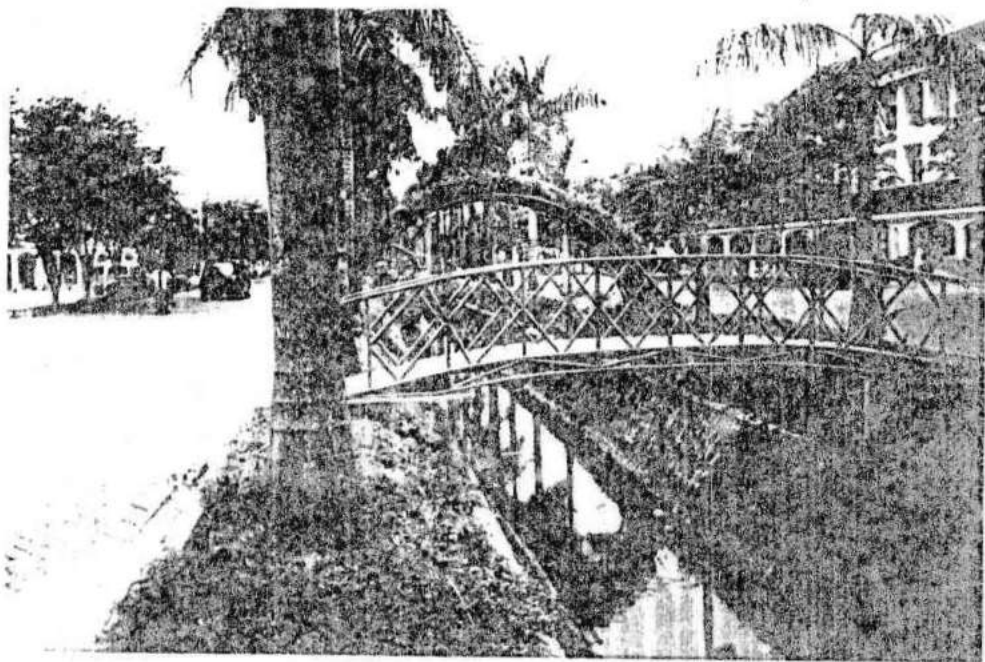


Gambar 3.2.5.6 prasarana yang tersedia

4. Drainase.

Sistem drainase yang digunakan adalah : Drainase Induk dan Drainase Parit. Drainase Induk yaitu : Air hujan maupun yang berasal dari parit dibuang atau dialirkan menuju Parit besar.

Drainase parit ,yaitu : Air hujan maupun air buangan yang berasal dari rumah disalurkan ke parit-parit di depan rumah.



Gambar 3.2.5.7 Sistem Drainase.

5. Air Bersih.

Kebutuhan akan Air bersih disuplai dari PDAM kota Medan dan untuk kebutuhan seperti untuk siram menyiram tanaman dibuat sumur-sumur resapan yang berguna untuk menampung air hujan sekaligusantisipasi apabila air PDAM mati.

3.2.6 Iklim dan geografi.

Kondisi iklim dan geografi disekitar lokasi sangatlah baik dimana Suhu berkisar antara 20-37 °C. dan kondisi tanahnya sedikit berkontur dan dinyatakan baik untuk kawasan perumahan.

Kondisi iklim dan geografi inilah yang menjadi daya tarik para konsumen untuk membeli perumahan cemara asri yang letaknya Strategis.

3.2.7 Security / Keamanan.

Sistem keamanan yang dipakai pada perumahan cemara Asri ada 2,yaitu :

1. Sistem Keamanan Induk.

Sistem pengamanan yang dipakai dimana Keamanan terpusat Pada Suatu Pintu Masuk dan dari sini dikoordinir petugas yang mengawasi setiap Unit Hunian.



Gambar 3.2.7.1 Keamanan Induk.

2. Sistem Keamanan Perblok.

Yaitu : Keamanan yang terdapat disetiap block perumahan, yang mengawasi keamanan setiap blocknya, yang terdiri atas 1 sampai 2 petugas yang bertugas bergantian sesuai dengan sipnya.



Gambar 3.2.7.2 keamanan Perblock.

BAB IV

KESIMPULAN

4.1 Kesimpulan .

Penyediaan Perumahan yang baik ditentukan oleh beberapa Faktor ,yaitu :

- a. Kondisi Lingkungan dan keadaan Alam..
- b. Keamanan.
- c. Pencapaian.
- d. Sarana yang tersedia
- e. Pemeliharaan Lingkungan Perumahan.

Unsur-Unsur inilah yang harus diperhatikan oleh setiap pengembang perumahan, karena jika Unsur-Unsur ini tidak dilaksanakan niscaya tidak akan menghasilkan suatu Kawasan Perumahan Yang baik. Dimana orang yang tinggal didalamnya menginginkan suatu Kenyamanan dan kelayakan hidup yang lebih baik. Ibarat Pepatah mengatakan :

“ Rumahku adalah Surgaku “

Yang maksudnya adalah : Rumah Yang sehat dan didalamnya terjalin suatu kebahagiaan membuat orang akan lebih betah tinggal didalamnya.

4.2 Saran- Saran.

Kiranya mahasiswa terus dibimbing untuk lebih kreatif dan mempunyai wawasan yang luas dalam bidang Arsitektur ini, sehingga Sarjana yang dihasilkan dapat Berguna dan bermanfaat bagi negara dan bangsa.

DAFTAR PUSTAKA

1. ENSIKLOPEDI NASIONAL INDONESIA, (1991), PT. Cipta Adi Pustaka, Jakarta.
2. RUDY TARIGAN, (1988), Ujian Sarjana : Rencana Pemukiman Transmigrasi di Maduamas II, Tapanuli Tengah.
3. PROPERTY INDONESIA, September 1995.
4. PROPERTY INDONESIA, Mei 1995.
5. MAJALAH KONSTRUKSI, Juli 1998, Penataan Lingkungan di Komplek Real Estate.
6. RUDY TARIGAN, Ir, Pengantar Ilmu bangunan.
7. LEMBAGA PENYELIDIKAN MASALAH BANGUNAN, (1972), Standard Arsitektur di Bidang Perumahan.