

KARYA ILMIAH

**KAWASAN SIAP BANGUN BAGI MASYARAKAT
(KASIBA)**

*D
I
S
U
S
U
N*

OLEH

IR. JAN PITER PASARIBU



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAK. TEKNIK ARSITEKTUR

MEDAN

2006

KATA PENGANTAR

Sebelumnya penulis mengucapkan 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: “*KAWASAN SIAP BANGUN BAGI MASYARAKAT*” (*KASIBA*) yang merupakan landasan konseptional peencanaan 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)

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Dasar Pemikiran	1
I.3. Pemilihan Objek Penelitian.....	1
BAB II KASIBA (Kawasan Siap Bangun)	3
II.1. Kelembagaan Pengembangan	3
II.2. Kebijakan dan Strategi.....	4
BAB III KONSEP IDEALS	5
III.1. Konteks.....	5
BAB IV STUDY KASUS	8
IV.1. Martubung	8
• Site	
• Type Rumah	
• Pencapaian Site	
IV.2. Setia Budi Indah	10
• Topografi dan Penampang	
• Accses dan Kepemilikan	
• Rumah-Rumah	
• Rencana Struktur	
• Prinsip Tahap Pembangunan	
BAB V PERBANDINGAN KASUS KOTA BARU	13
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	17
LAMPIRAN	
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pengembangan dan pengelolaan kawasan perumahan dan permukiman skala besar yang telah dilakukan oleh para pelaku selama ini tentunya telah dipertimbangkan secara matang. Dalam menentukan lokasi pengembangan yang sangat berkaitan erat dengan sistem pengadaan lahannya maupun izin pengembangan wilayah yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah setempat. Walaupun demikian dalam pelaksanaan tersebut banyak ditemukan masalah dalam proses pembebasan tanah, perolehan perizinan, proses penghunian.

Pelaksana dari pengelolaan dan pengembangan permukiman skala besar yaitu Taman Setia Budi Indah, dan Martubung sebagai KASIBA dan LISIBA – BS.

1.2. Dasar Pemikiran

Pola yang akan diterapkan untuk pelaksanaan pembangunan sosial dan ekonomi melalui dukungan untuk pembangunan sosial melalui kerangka kerja IDEALS yang akan bermanfaat bagi setiap lapisan masyarakat dalam mencapai berbagai sumber daya yang dibutuhkan guna mengatasi kemiskinan serta perbaikan kehidupan dan perumahannya. Pola IDEALS ini akan memberi manfaat bagi masyarakat miskin maupun pejabat dan pelaku pembangunan pemerintah daerah maupun pusat.

Secara langsung model ini juga memberikan sumbangan langsung dalam memahami perbedaan antara berbagai masyarakat yang ada dan sekaligus mencegah terjadinya pemisahan atau pengelompokan masyarakat secara etnik, sosial, agama dan sebagainya yang dapat menjurus kepada ketidakstabilan politis dan kekerasan serta perbuatan lain yang dapat merugikan masyarakat luas.

1.3. Pemilihan Objek Penelitian

Untuk lebih mengenal konsep IDEALS ini kita mengambil study kasus yaitu Setia Budi Indah dan Martubung yang berdomisili di Medan dan Kota Baru di Batam yang merupakan daerah yang sudah berhasil dalam penerapan konsep IDEALS.

Pulau Batam yang penduduknya cukup tinggi merupakan masalah khususnya yang menyangkut perumahan. Namun dengan adanya konsep IDEALS ini yang diterapkan, seluruh lapisan masyarakat terjangkau. Lain hal dengan perumahan TASBIH dan MARTUBUNG yang hanya dapat terjangkau oleh masyarakat tertentu. Untuk lebih mengenal konsep ini akan dijelaskan pada bab berikutnya.

BAB II

KASIBA (Kawasan Siap Bangun)

II.1. Kelembagaan Pengembangan dan Pengelolaan Kawasan Permukiman Skala Besar

Penataan suatu kawasan perkotaan kota baru yang merupakan hasil pembangunan memerlukan Badan Pengelola Kota Baru sesuai amanat pasal 90 s/d 92 UU No. 22/ 1999. Pengembangan perumahan dan permukiman skala besar (kasiba) didalam suatu kawasan perkotaan yang telah ditetapkan perlu dibentuk Badan Pengelola (BP), Kasiba No. 88/ 1999, diperlukan peran serta BUMN atau BUMD yang berpengalaman dan bergerak dibidang perumahan dan permukiman serta semua peran pelaku (stake holders) untuk itu perlu suatu konsep sistem penanganan pengelolaan kawasan permukiman skala besar terpadu. Untuk itu perlu dikaji pula hubungan manajemen antara Badan Pengelola Kota Baru dengan Badan Pengelola Kota Baru.

Pola hubungan yang partisipasi sifatnya antar pemerintah , kalangan pengusaha pengembang, masyarakat lokal dan pendatang. Konsultasi yang partisipasi dimulai saat pembebasan lahan, dimana pada era reformasi tidak mungkin digunakan lagi bahasa kekuasaan. Konsultasi yang partisipasi juga dimanfaatkan untuk merekayasa pola interaksi antar warga kawasan , bentuk kelembagaan yang sesuai, hubungan kesejahteraan yang berlanjut yang kira-kira perspektif kehidupan kelak bila kasiba sudah selesai dibangun/

Adapun instansi yang terkait didalam pengembangan kawasan permukiman skala besar ada beberapa bagian yaitu

- ❖ Forum Pembangunan Perumahan (ahli-ahli yang bergerak dibidangnya) yang didalamnya terkait instansi pemerintahan antara lain ; Pemda, Perumnas, MPP, IAI, REI, Kadin dll.
- ❖ Badan Pembangunan Kawasan "X" (termasuk didalamnya masyarakat atau LSM setempat) yang terdiri dari RT, RW, Kelompok Sosial (Agama atau Adat), Pemilik Tanah, Pengelola, Badan-Badan Usaha dll.

II.2. kebijakan dan Strategi Pengembangan dan Pengelolaan Kawasan Permukiman Skala Besar

Peran Pemda akan mengalami peningkatan setelah diberlakukannya UU No 22/ 1999 tentang Pemerintahan Daerah, dimana akan lebih leluasa menggali dan mengelola sumber daya daerahnya sesuai UU No 25/ 1999, sejalan dengan tuntutan kebutuhan nyata dan aspirasi masyarakat. Dengan demikian perlu kesiapan terutama dukungan SDM, karena pemda dimasa datang dituntut lebih kreatif, inovatif dan mandiri. Dalam penanganan sektor permukiman dan pengembangan wilayah dengan telah diterbitkannya PP No 80 / 1999 tentang Kawasan Siap Bangun (KASIBA), dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri (LISIBA- BS) dimana pemanfaatan kawasan merupakan kewenangan Pemda maka pola KASIBA diharapkan mampu menjawab sebagian dari permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan dan permukiman. Dengan pola Kasiba yang mengacu pada RUTR diharapkan mampu mewujudkan permukiman yang berkesinambungan, memberdayakan potensi pertumbuhan yang terkendali dan terarah.

BAB III

KONSEP IDEALS (Institutional Development For The Empowerment Among Lokal Stake Holders)

III.1. Konteks

Yang dihadapi oleh model ini tidak terbatas pada perumahan saja juga tidak hanya pengadaan prasarana dan sarana yang penting bagi standart kehidupan yang layak diperumahan kota dan desa. Model ini meliputi semua aspek dari segi kehidupan dan kesejahteraan manusia termasuk aspek sosial, ekonomi dan fisik seperti kesehatan, usaha rumah tangga, perlindungan hukum dll. Fokusnya adalah pemberdayaan masyarakat yang terlibat dan berpartisipasi sebagai dasar strategi pembangunan sosial dan ekonomi. Pemberdayaan meliputi pula penguatan hak dan kewajiban masyarakat disatu sisi dan rehabilitasi bagi pemerintahan yang bersih dan berwibawa disisi lain melalui pembentukan kelembagaan masyarakat yang sah dan bebas serta bertumpu pada tingkat kelurahan dan kota.

Ada keperluan yang mendesak untuk menciptakan kelembagaan baru karena berbagai perubahan yang kini sedang berlangsung dan tidak dapat ditampung oleh kelembagaan yang ada yang sudah tertinggal sebagai akibat dari berbagai tuntutan reformasi. Kebutuhan ini juga merupakan bagian dari keadaan baru yang saat ini dihadapi masyarakat. Penciptaan dari kelembagaan ini diharapkan akan memperkuat kedudukan masyarakat untuk terlibat secara merata dan damai dalam menghadapi perubahan politik, sosial dan administratif yang sedang berlangsung mendasar dan cepat.

Ada tiga alasan mengapa model IDEALS perlu dilaksanakan dari perspektif pembangunan perumahan dan permukiman. *Pertama* Indonesia sedang mengalami perubahan yang terjadi di hampir semua tatanan hidup, politik, kelembagaan, ekonomi dan sosial. Krisis keuangan dan ekonomi yang saat ini dihadapi serta perubahan politik yang tidak diduga semula menuju demokrasi yang sebenarnya menyebabkan banyak orang kehilangan pegangan. Namun sebelum krisis terjadi otonomi yang lebih besar bagi pemerintahan di daerah serta mendorong swasta untuk berperan lebih besar

dalam pembangunan kota sudah mulai diupayakan. Namun upaya ini dilakukan tanpa banyak melibatkan masyarakat luas dalam mengambil keputusan. Dalam kedua usaha ini masyarakat terutama yang miskin tetap ditinggalkan tanpa punya suara untuk terlibat dan juga tidak siap untuk berpartisipasi secara efektif didalam kesempatan yang potensial ini. Karena sangat menentukannya perubahan ini maka sangat penting bagi para petaruh masyarakat (stake holders) utamanya yang miskin agar tidak lagi dibiarkan hanya berada dibayangan yang gelap dari perubahan ini dan diabaikan.

Alasan *kedua* adalah untuk membangun proses pelaksanaan dasar-dasar permukiman adalah karena kelembagaan masyarakat ini merupakan bagian yang penting dari tempat dimana mereka hidup. Keadaan perumahan dan permukiman rakyat yang ada sekaligus akan menunjukkan apakah pemerintah telah berfungsi dengan baik atau tidak. Oleh karena itu disarankan agar kelembagaan tsb berada dan menjadi bagian dari kehidupan bermasyarakat setempat. Alasan *ketiga* adalah bahwa gagasan ini berkembang dari pengalaman yang berkelanjutan dengan masyarakat dan lembaga swadaya masyarakat (LSM) didalam perumahan dan permukiman. Harus diakui bahwa dorongan dari keterlibatan masyarakat dalam perumahan dan permukiman diparuh kedua abad ini merupakan respon yang simpatik terhadap upaya kaum miskin dan yang kurang mampu untuk bertahan dalam perubahan sosial ekonomi yang dahsyat dan cepat melalui industrialisasi, urbanisasi dan globalisasi.

Untuk itu ulasan ringkas tentang perumahan dan permukiman sebagai latar belakang merumuskan model IDEALS perlu diberikan dalam Nasional Report untuk KTT Habitat II (Istanbul 6/ 1996) dinyatakan bahwa 85 % dari stok perumahan yang ada merupakan hasil dari upaya masyarakat sendiri. Sebagai bandingan hasil perumahan yang dicapai sektor formal modern tidak lebih dari 15 % baik oleh sektor swasta maupun oleh Perum Perumnas. Diperkirakan bahwa pengadaan perumaha oleh pemilik / pemakai sendiri akan terus berlanjut sampai masa depan yang cukup jauh, atau bahkan meningkat sebagai akibat dari krisis saat ini. Walaupun upaya yang dilakukan Perum Perumnas terus mendapat dukungan disamping itu pemerintah tetap mendukung perumahan yang dilakukan oleh masyarakat sendiri. Melalui antara lain Perbaikan Kampung (KIP), Prasarana dan Sarana Dasar PU (PSDPU). Pemerintah hendak mendukung perumahan yang diselenggarakan oleh keluarga dan masyarakat melalui pengadaan prasarana dan

saran seperti jalan, saluran, air bersih dsb. Selama dasa warsa terakhir dan dalam rangka repelita inisiatif pemerintah dalam pembangunan diperkotaan mendapat banyak dukungan. Dukungan ini datang dalam bentuk bantuan teknis bagi proyek perumahan dan pembangunan perkotaan. Berbagai bantuan ini harus merupakan bagian yang dapat memberikan dukungan terhadap berbagai perubahan yang kini sedang terjadi dan masih akan berlanjut sampai masa depan yang tidak terlalu lama. Dalam lingkup berfikir seperti ini model IDEALS hendak dilaksanakan disemua ibukota provinsi dalam kurun waktu yang tidak terlalu lama.

BAB IV

STUDY KASUS

1. MARTUBUNG

◆ *SITE*

Martubung terletak disebuah daerah yang jauh dari kebisingan kota. Luas lokasi perumahan martubung \pm 300 ha atau 15.000 unit rumah. Namun demikian fasilitas yang ada tidak mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Lokasi perumahan Martubung terletak didaerah lokasi industri Mabar . Setiap developer sangat menginginkan suatu real estate itu berjalan dengan baik. Tapi kenyataan yang ada dilapangan sangat berbeda dengan yang diharapkan oleh developer ataupun pihak pengelola. Pemasaran yang telah dilakukan ternyata tidak mampu menarik perhatian konsumen baik yang berada didalam ataupun diluar kota.

Kita tidak tahu pasti mengapa perumahan Martubung tidak terlalu diminati masyarakat. Jika kita bandingkan dengan Taman Setia Budi Indah nampak jelas perbedaan yang begitu menyolok. Baik dari segi kualitas rumah rumah, lanscape, bentuk rumah atau perbedan yang lainnya. Walaupun kualitas harga mungkin lebih murah tapi minat konsumen itu tetap tidak ada. Mungkin letak site Martubung cukup jauh dari pusat kota, pusat hiburan ataupun hal lain yang hal penting bagi calon konsumen.

◆ *TYPE RUMAH*

Rumah yang ditawarkan ada beberapa jenis yaitu type 36/ 105, type 45/135, type 54/ 153, dan type 70/ 187. Type rumah yang ditawarkan oleh pihak pengelola begitu terbatas , kesan yang ditonjolkanpun biasa saja tanpa ada suatu ciri khas tersendiri yang merupakan bentuk istimewa dari rumah tersebut.

Spesifikasi teknik yang diberikanpun merupakan kualitas nomor III berarti daya tahannya hanya sampai batas waktu tertentu. Seperti misalnya dinding menggunakan conblok. Walaupun type rumah sederhana namun masyarakat tetap tidak berminat untuk memilikinya, karena kekurangan yang ada baik itu secara material maupun secara teknis. Kita lihat lebih jauh mengapa Martubung – Medan kurang diminati masyarakat antara lain :

- ◆ Jauh dari pusat kota
- ◆ Kavling yang terbatas
- ◆ Kurangnya rasa nyaman /privacy
- ◆ Tidak adanya daya tarik/ ciri khas
- ◆ Jarak yang ditempuh cukup jauh

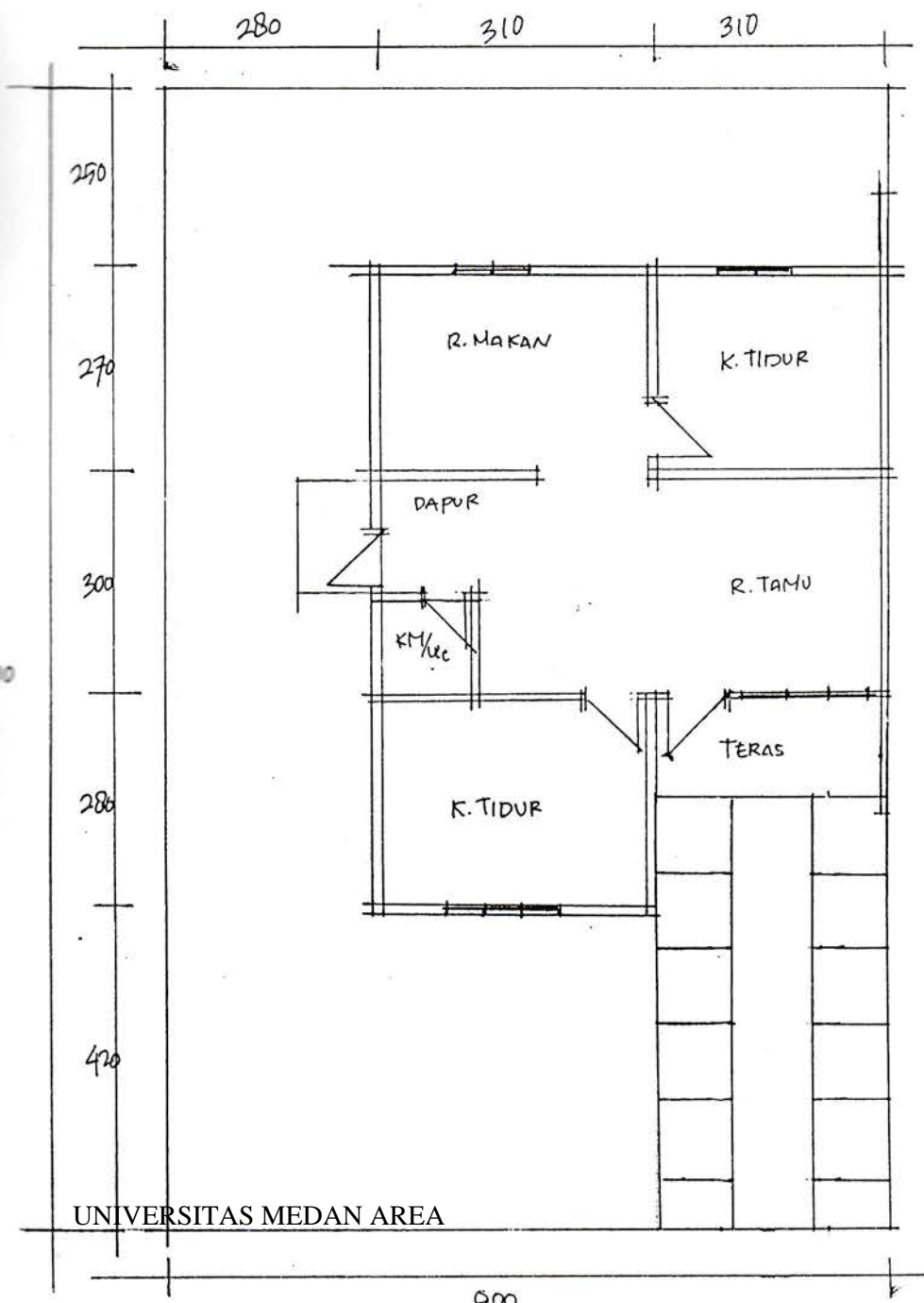
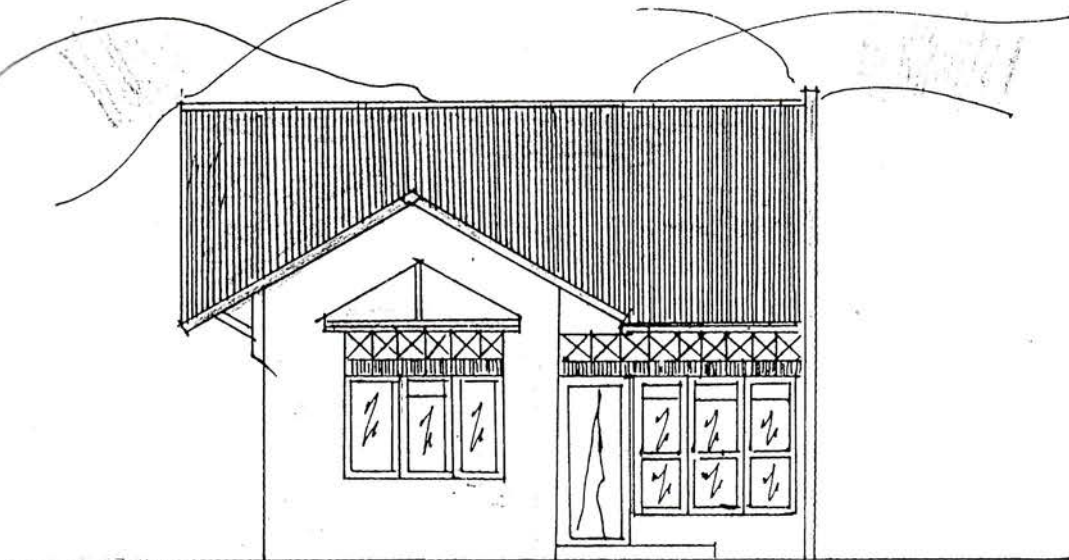


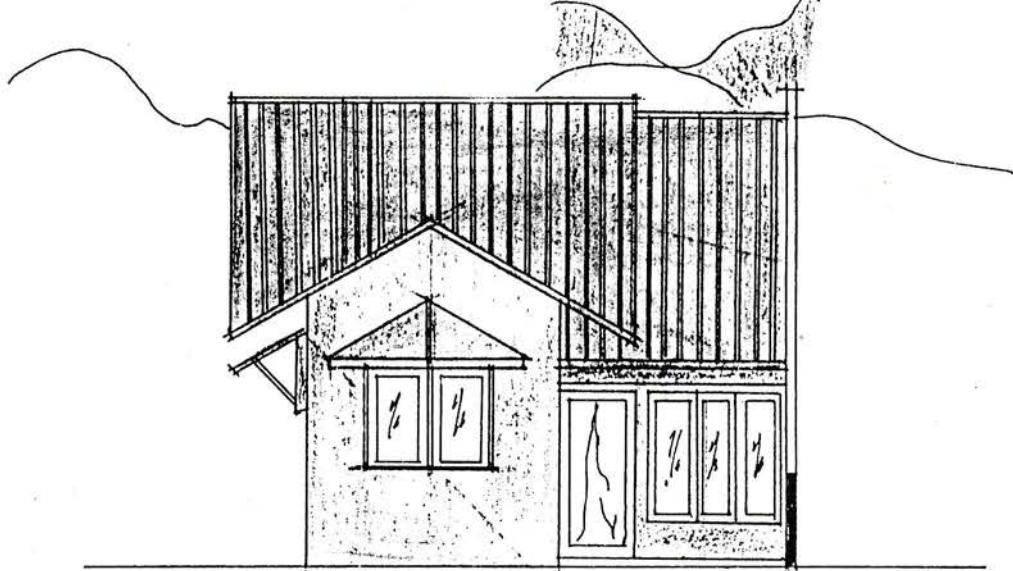
◆ *PENCAPAIAN SITE*

Pencapaian menuju perumahan Martubung melalui akses masuk kawasan industri mabar (tidak adanya akses langsung) menuju jalan medan – belawan atau tol Belmera . Ini disebabkan pertimbangan perumnas untuk menampung pekerja Kawasan Industri Mabar. Perumnas Martubung tidak menyediakan / mengantisipasi bila terjadi banjir ataupun air pasang surut. Secara manajemen martubung harga jualnya tinggi karena pembebasan tanah waktu itu cukup tinggi karena tanah yang ada dikota medan sudah tidak ada lagi, tidak tersedia prasarana umum yang dibangun oleh pihak pemda. Karena kebijakan pemda tidak langsung dan pihak Perumnas bertindak sebagai pengembang dan pemaju (Developer dan Kontraktor). Dalam hal manajemen yang salah tsb pihak perumas tidak menyediakan prasarana untuk perumahan Martubung.

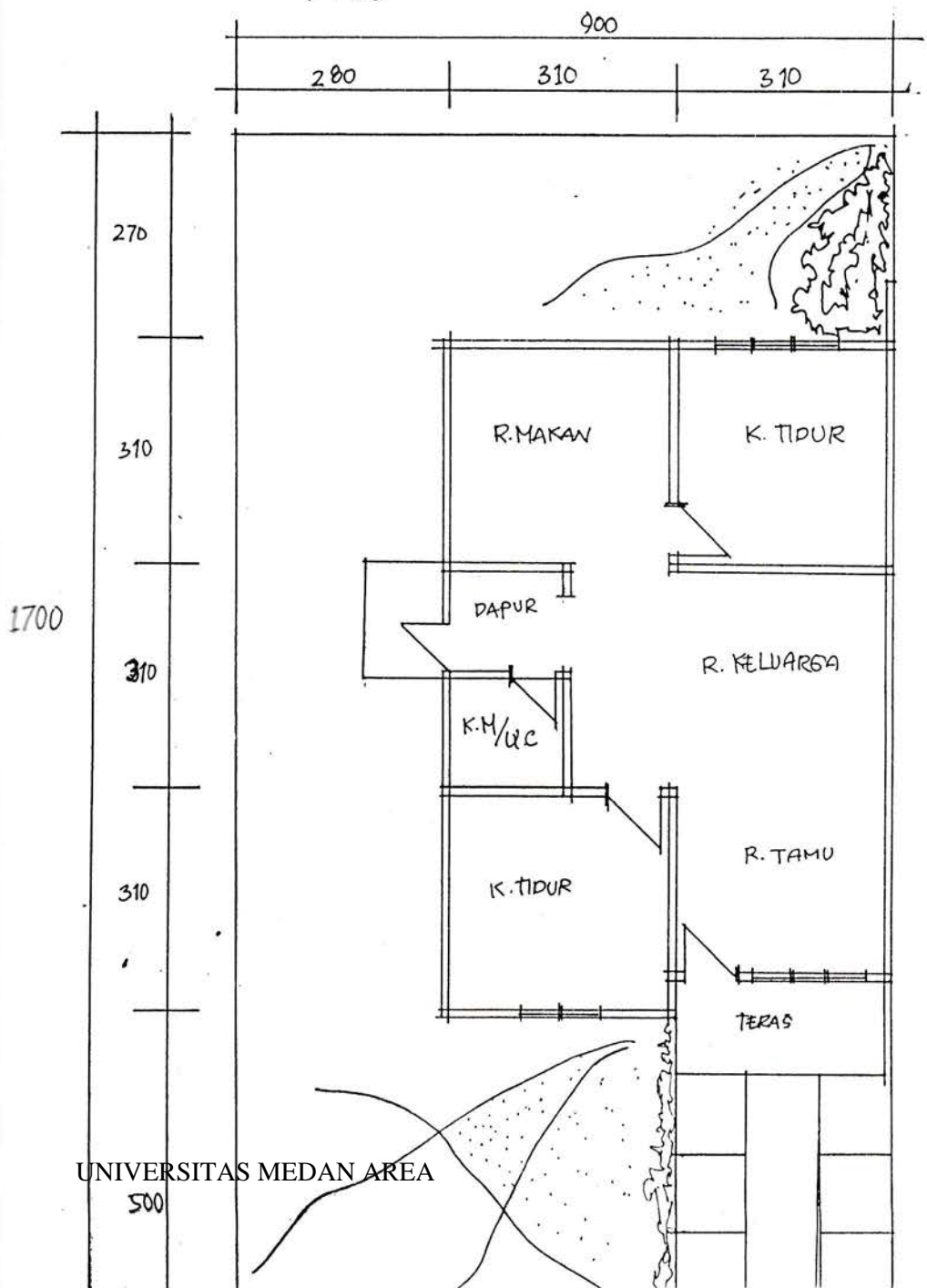
Disini kita dapat menarik kesimpulan Martubung tidak dapat bersaing dengan real estate yang ada di Medan :

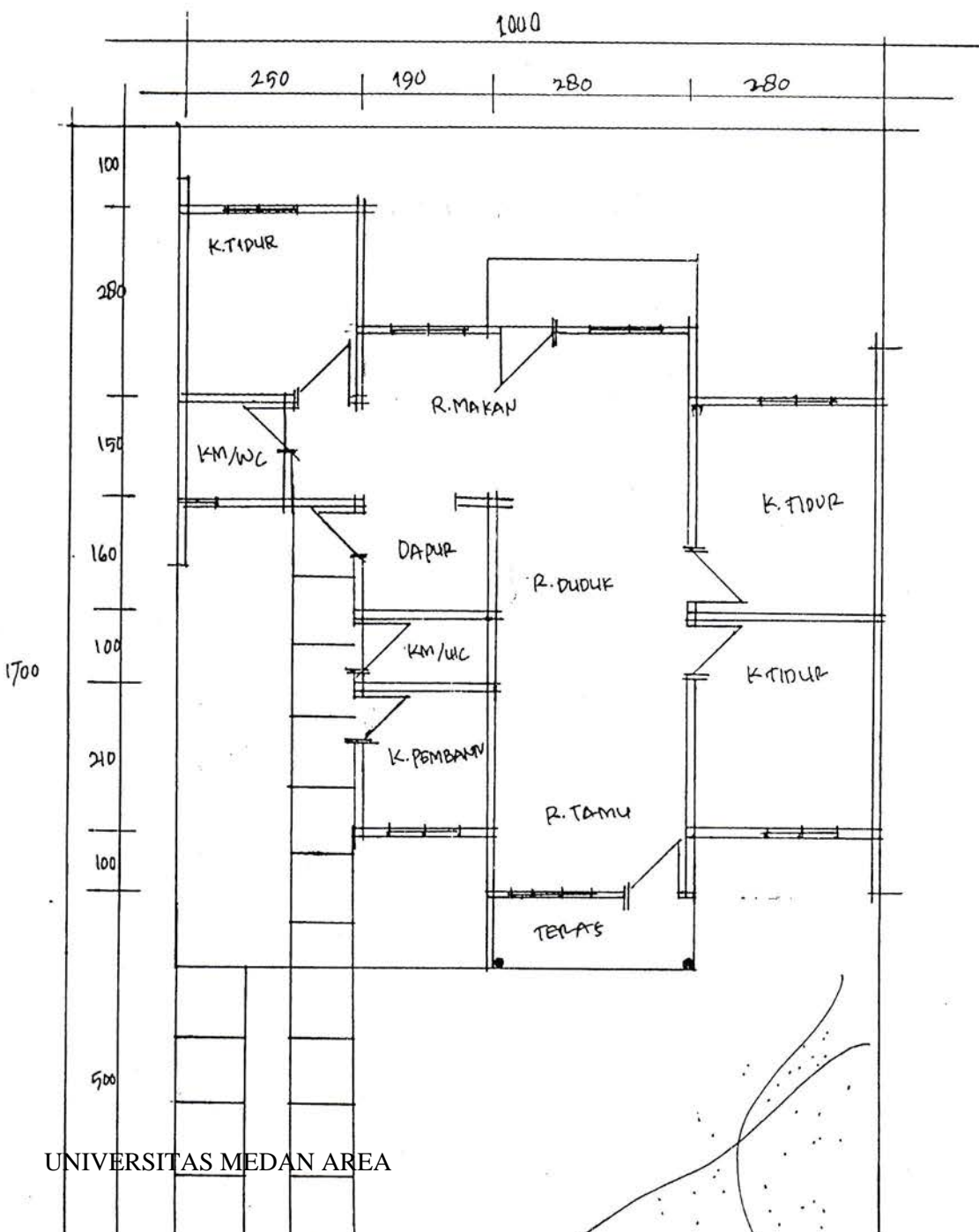
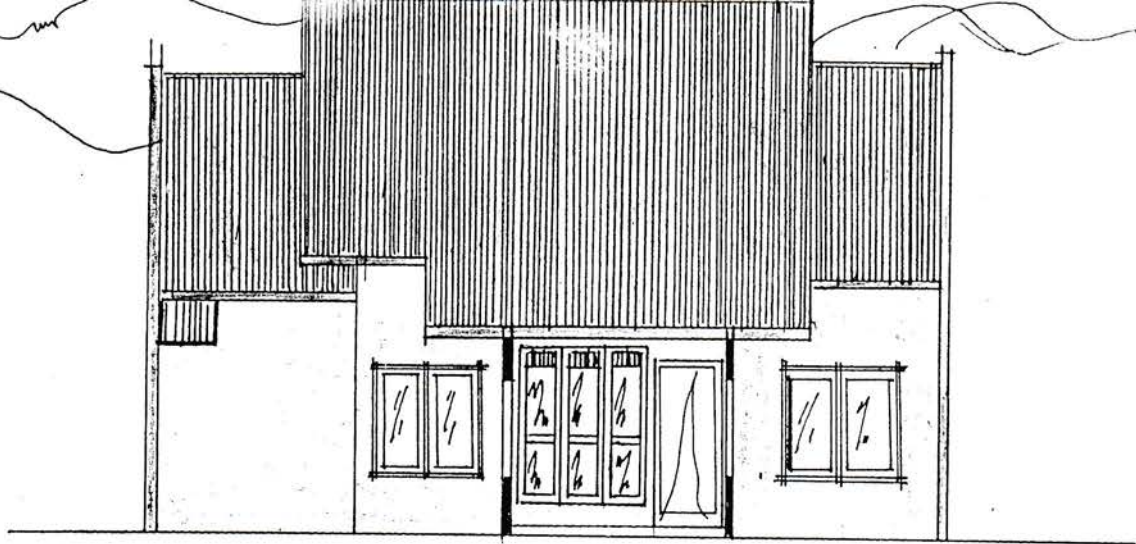
1. Biaya pembangunan yang tinggi karena perumnas harus membangun sarana dan prasarananya
2. Tidak mampu bersaing / berkompetisi dengan real estate yang ada
3. Pencapaian kelokasi site tidak tersedia
4. Sering terjadi banjir karena tidak adanya drainase yang cukup.





T. DEPAN
1 : 100





2. SETIA BUDI INDAH- MEDAN

❖ TOPOGRAFI DAN PENAMPANG

Penampang yang terlaksana membujur ke timur laut dan dari keseluruhan lokasi dimana kontur berada diatas permukaan laut dengan gelombang rata- rata 1: 50 dan kebanyakan rata atau datar. Daerah sungai atau perairan ditutupi oleh pohon yang memungkinkan untuk perbaikan dalam lokasi.

❖ ACCSES DAN KEPEMILIKAN

Pada saat ini dan selanjutnya prioritas akan dibangun melalui jalan setia budi dimana jalan masuk site berada diantara properti yang telah ada saat ini. Tetapi terdapat satu daerah dimana sangat beralasan untuk jalan masuk. Berada didaerah timur yang menjadi milik PT. IRA dan harus dibangun keseluruhan pada tahun pertama. Dari pembelian langsung menuju pintu kantor penjualan proyek.

Lahan pada saat ini dimiliki PT. IRA seperti pada pembangunan yang telah selesai. Lahan ini berisi beberapa struktur diatasnya dengan berbagai macam fungsi meliputi areal perumahan, pertokoan, gereja, masjid, dan bangunan pemerintah. Beberapa diantaranya kontruksi permanen. Satu diantara bangunan baru dalam tahap pembangunan yang telah diberi dari pemilik sebelumnya dengan cara pembelian langsung dengan cara barter dengan bangunan lain. Ini diharapkan menambah keuntungan site yang akan meningkatkan nilai jual. Pemerintah daerah akan melebarkan jalan perjuangan yang berada diutara lokasi sampai dengan 15 m dalam beberapa tahun mendatang.

❖ RUMAH- RUMAH.

1. Revisi Dari Type Rumah

Pada utamanya type yang akan digunakan dalam layout perumahan dibangun dengan TRIEL. Cara ini menempatkan kombinasi yang berbeda untuk menambah minat dan rasa kepribadian dari calon pembeli. Dimana dalam desain terdapat tiga unit yang berbeda yang dipadu dalam suatu wilayah untuk merasa nyaman.

3. Material

Telah ditetapkan pemilihan material bangunan untuk warna dan tekstur yang berbeda untuk memperlihatkan identitas . Dari setiap area dalam perencanaan perencanaan. Setiap group memiliki warna atap yang sama atau warna bangunan untuk meningkatkan kualitas dari identitas area . Selain itu menawarkan variasi yang berbeda pada masyarakat umum yang pada prinsipnya tidak hanya bentuk tapi juga pada dinding, pagar, dll. Dimana menyebar pada setiap property melalui kesepakatan dalam group lebih baik dari pada individual yang mengumpulkan pandangan yang lebih baik pada masa yang akan datang.

4. Pembangunan Cul De Sac / Memutar

Variasi dari desain Cul De Sac dapat menawarkan sebuah variasi dengan beberapa type dikombinasi melalui tinggi atau jalan dimana parkir mobil dapat bersatu dan membentuk sebuah group kecil yang memberikan sebuah identitas yang berbeda.

❖ *RENCANA STRUKTUR*

Mengikuti outline pada laporan awak (perencanaan) pada april 1984 jalan utama dalam site direkomendasi oleh konsultan pada kantor perencanaan kota. Pada site telah dibagi bujur sangkar dan persegi panjang berisi rumah- rumah dan keperluan tanah yang lain seperti pada deretan pulau disambung dengan route lalu lintas utama. Areal ini akan bertindak sebagai simbol yang akan memberikan pandangan dan memberikan karakter pada pembangunan tsb.

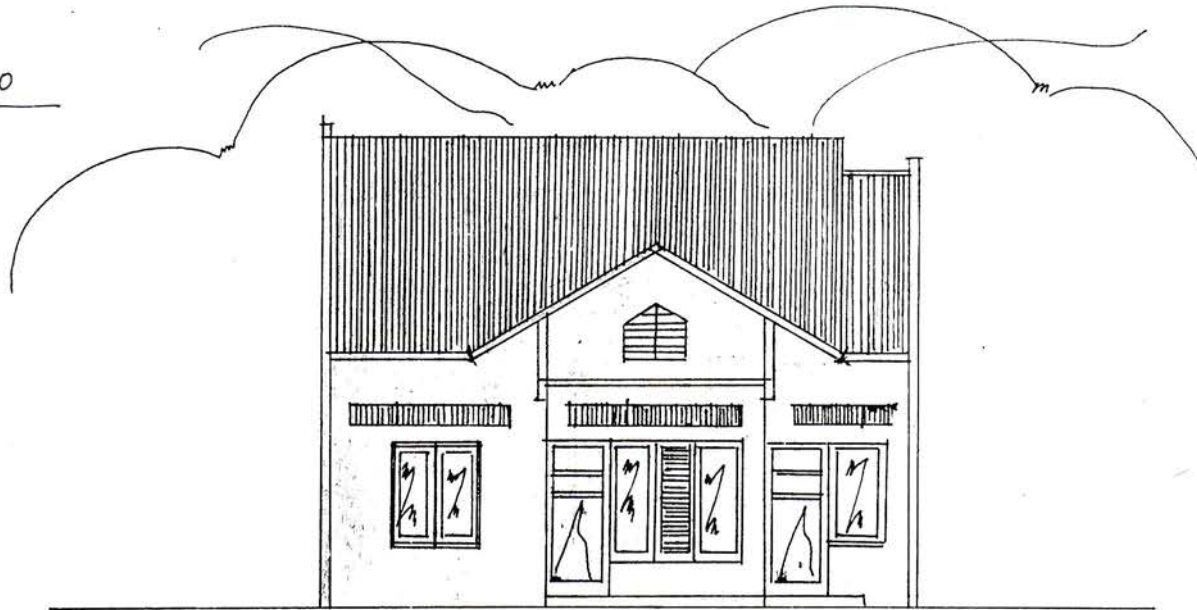
❖ *PRINSIP TAHAP I. A PADA PEMBANGUNAN*

Masalah paling besar dalam desain adalah areal perumahan yang besar untuk memasukkan perasaan memiliki identitas yan berbeda dari setiap bagian dari perencanaan. Desain dari tahap I. A mempunyai tujuan untuk mencapai sebuah objektifitas, untuk itu memerlukan beberapa hal yang penting dimana tidak bisa hilang begitu saja yaitu ;

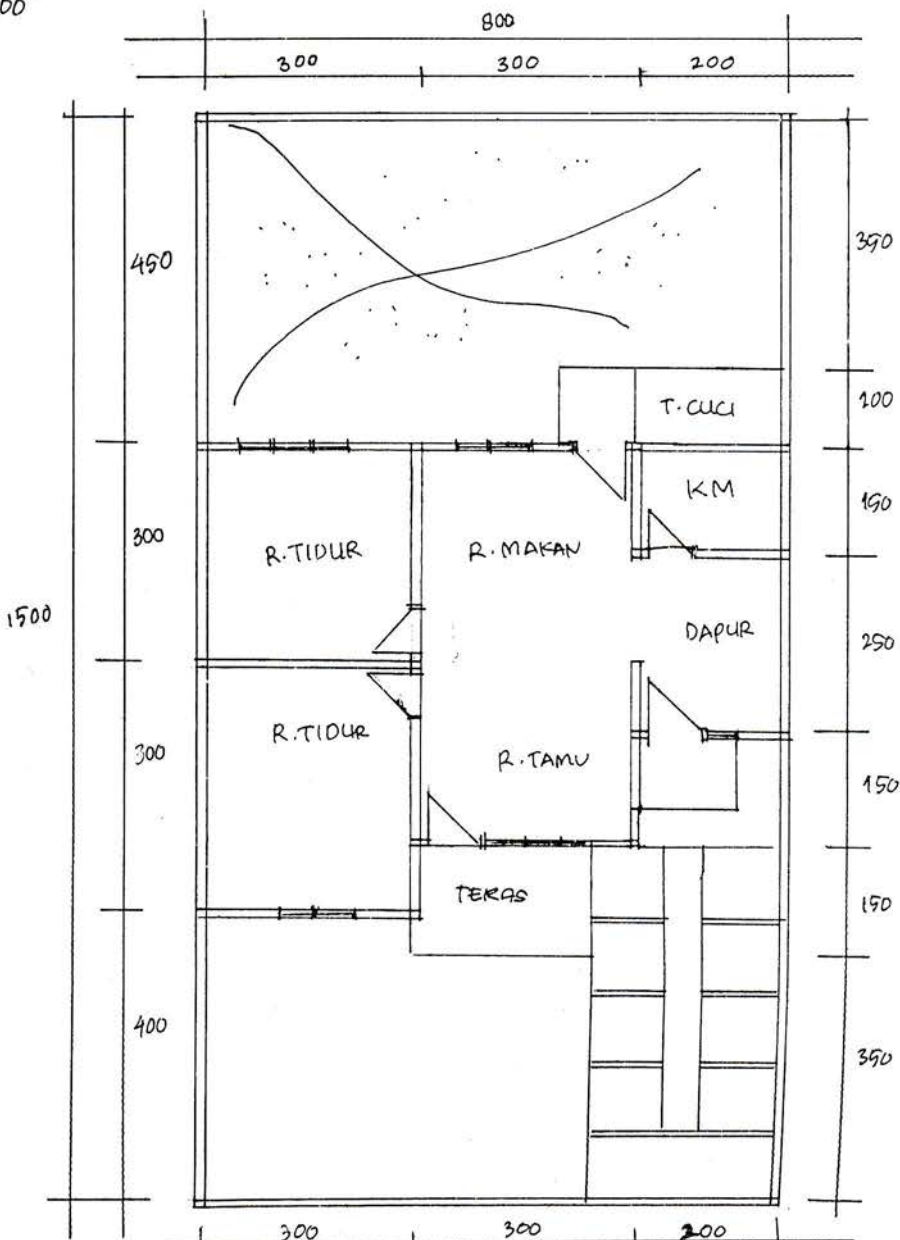
➤ Layout perumahan pada dasarnya merupakan segi 4 yang sederhana berisi bentuk yang sulit / rumit untuk memudahkan setting

- Layout membuat kantor alami penggunaan optimal untuk memudahkan pembuatan sistem pipa pembuangan yang dekat kepada permukaan dari tanah yang memungkinkan (memaksimalkan alas tanah sebagai pipa pembuangan)
- Pemilihan type dicampur pada setiap blok untuk menuju variasi dan memberi kesempatan pada tiap unit rumah untuk menunjukkan identitasnya pada tambahannya pencampuran diunit rumah memberi pendekatan kepada pembeli rumah melalui kredit BTN dan kepada pembeli PT. Papan Sejahtera. Ini memberi keuntungan sosialisasi pada masyarakat pengguna.
- Sebuah teras yang mempunyai panjang maksimal 4 unit ditata melalui permintaan desain tahan gempa, rumah BTN tidak boleh memiliki teras lebih dari 30 meter dari panjang statis sebuah dispensasi spesial harus melauli persetujuan BTN.
- Memecah sebuah ruang terbuka yang besar menjadi unit yang kecil dapat mendistribusi untuk sekolah dan mesjid yang akan secara langsung berhubungan dengan unit rumah yang dilayani.
- Pengambilan sebuah bentuk jalan lokal dari areal perumahan untuk penanganan masalah lalu lintas dengan mengarangi kecepatan lalu lintas atau dengan pencegahan gerak yang tiba-tiba.
- Penggunaan cul de sac untuk memperbaiki perasaan pribadi dengan megroup 12-14 unit dalam sebuah jarak yang pendek dari jalan.

46/120



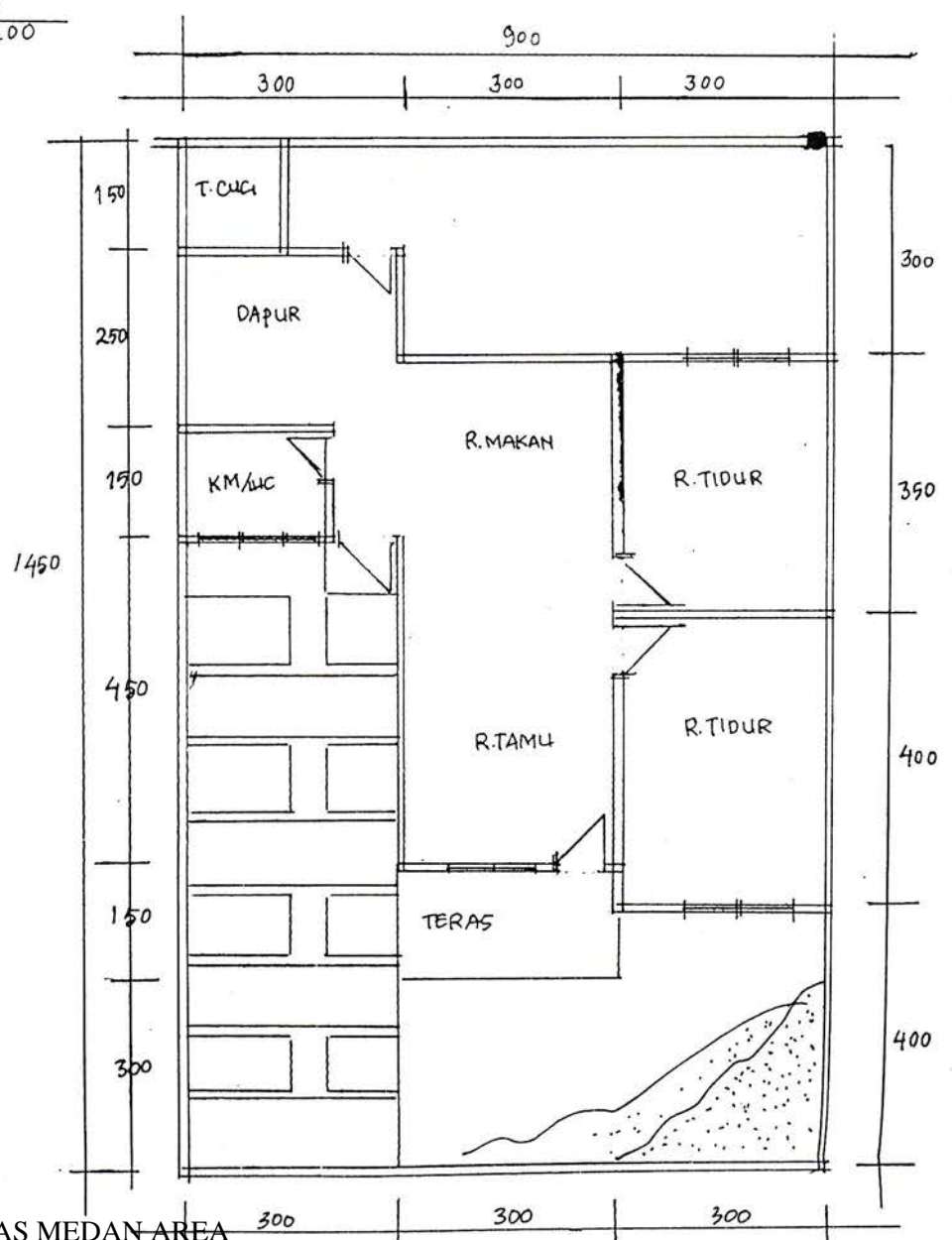
T. DEPAN
1 : 100

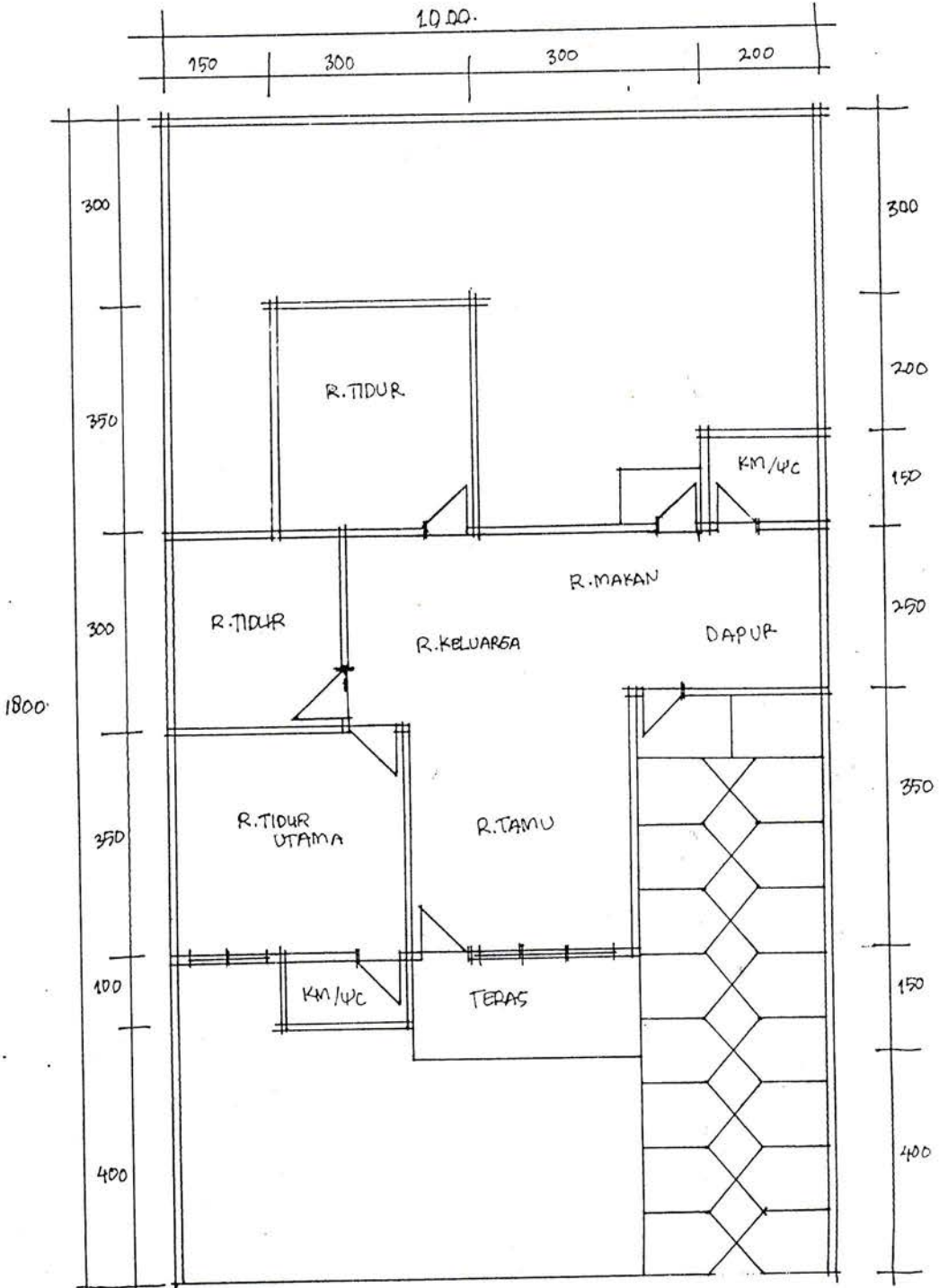
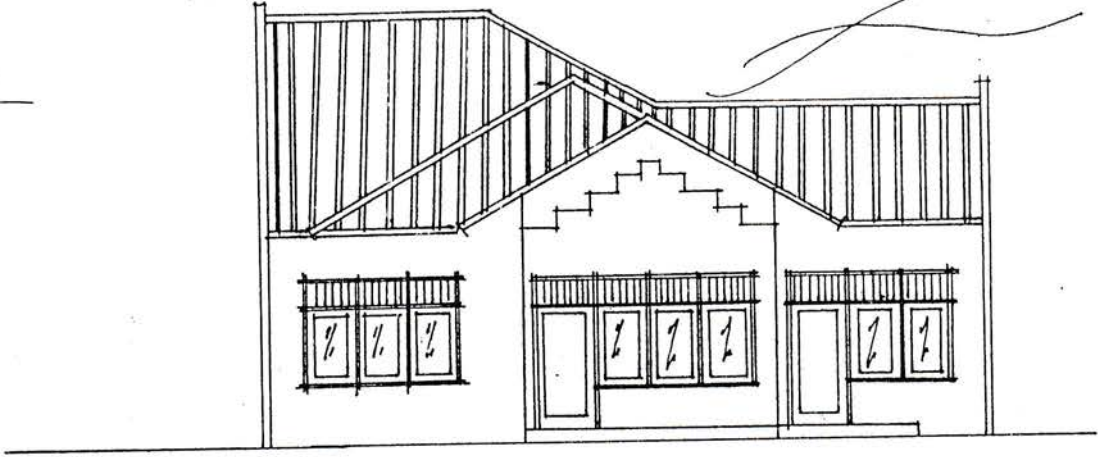


T.60/135



T. DEPAN
1 : 100





BAB V

PERBANDINGAN KASUS

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pulau Batam berada di propinsi Riau berjarak \pm 25 km dari Singapura, dengan luas 715 Km termasuk Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Galang Baru yang telah dihubungkan dengan jembatan. Pulau Batam sendiri luasnya adalah 415 Km² dan sebagian besar sudah dikembangkan. Pertambahan penduduk terjadi karena migrasi yang cukup tinggi. Penduduk Batam pada tahun 1978 lebih kurang 31800 orang dan saat ini mencapai lebih kurang 350000 orang. Karena pendapatan yang tidak mencukupi atau karena tidak ingin menetap di Batam sebagian dari pendatang ini memilih menetap ditempat-tempat yang tidak sesuai dengan Master Plan yaitu daerah hijau, daerah tangkapan air atau ditempat-tempat yang peruntukannya bukan perumahan.

Program Pembangunan Sosial

Keberhasilan dibidang ekonomi khususnya diperlihatkan pada indikator ekonomi yang tumbuh dengan pesat. Program-program pembangunan sosial mencakup tiga program utama yaitu program penyelamatan lingkungan, program pemenuhan basic infrastruktur dan program pemenuhan fasilitas sosial kemasyarakatan. Secara ringkas program-program tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

I. Program penyelamatan lingkungan

- a. *Pemukiman Kembali.* Pemukiman penduduk yang berada didaerah yang berbahaya dan merusak lingkungan harus segera dipindahkan ketempat yang layak. Konsep pemukiman kembali ini disesuaikan dengan karakteristik dari masing-masing penduduk yang dipindahkan.
- b. *Perbaikan Kampung.* Untuk perkampungan yang tidak tertata yang memang lokasinya sudah sesuai dengan peruntukannya, pendekatannya adalah dengan perbaikan atau penataan dengan mempertimbangkan berbagai permasalahan sosial yang ada pada daerah tersebut. Secara fisik jenis bangunan yang diupayakan Otorita Batam bekerjasama dengan instansi terkait berupa Kavling

Siap Bangun (KSB), Rumah Inti, RSS (beli dan sewa) serta rusunawa (rumah susun sederhana sewa).

II. Lingkungan Pemukiman Tanjung Piayu

Pembangunan lingkungan Pemukiman Tanjung Piayu bertujuan untuk memindahkan penduduk dan para pendatang yang tinggal di daerah tangkapan air Dam Duriangkang. Dam ini merupakan Dam terbesar di Pulau Batam dimana lebih kurang 80 % kebutuhan air pulau Batam. Sebagai lingkungan Pemukiman yang relatif cukup besar dalam pembangunannya diperlukan persiapan-persiapan yang cukup detail. Kegiatan ini meliputi survey dan pendataan, perencanaan dan persiapan pengelolaan.

Survey dan Pendataan

Dalam tahap ini dilakukan kegiatan seperti pembangunan proyek yang lain yaitu pengumpulan data teknis lapangan yang diperlukan untuk perencanaan, survey dan pendataan mengenai jumlah keluarga yang dipindahkan, (pendapatan), dan data lain yang dibutuhkan atau dapat dimanfaatkan pada tahap berikutnya. Sebagai gambaran data yang diperoleh dari hasil survey adalah sbb :

- Ditinjau dari status rumah
 - a. Milik sendiri 2,922 (93,44%)
 - b. Sewa 205 (6,56%)
- Ditinjau dari status penghuni
 - a. Keluarga 1.909 (61,05%)
 - b. Lajang 1,082 (34,60%)
 - c. Tanpa data 136 (4,35%)

PERENCANAAN

Dari hasil yang diperoleh data bahwa tidak semua penduduk yang tinggal di daerah tangkapan air tsb ingin memiliki rumah sendiri, karena mereka ingin tinggal di Batam bersifat sementara dan kemudian ingin kembali ke kampung mereka. Tetapi sebagian besar mereka ingin memiliki rumah tinggal sendiri. Untuk itu dalam proyek ini ada beberapa jenis type penyiapan hunian ditinjau dari segi pemilikan dan bentuknya.

1. **KSB (Kapling Siap Bangun)** dengan ukuran 6m x 10m yang disediakan bagi mereka yang membangun rumahnya sendiri secara berangsur-angsur. Pada saat

pembnagunanya ditentukan GSB (Garis Sempadan Bangunan) depan dan belakang. Prasarana dan sarana (Jalan, listrik, Air) dibantu oleh otorita Batam dalam arti kesesuaian yang ada.

2. **KSB Plus (Kapling Siap Bangun Plus)**, laha disiapkan seperti pada no .1, ditambah bangunan berupa, atap, dinding,pembatas samping,wc dan kamar mandi. Penyelesain bangunan yaitu dinding pembatas depan dan pembatas belakang dan sekat-sekat ruangan diselesaikan oleh calon penghuni sendiri.Bentuk ini kelihatan lebih rapi karena atap bahan dan ketinggianya sama.
3. **Rumah Sewa Murah (RSM)** , yaitu rumaah type 36 dengan luas lahan 60 m2. Bentuk ini lebih sempurna dari dari no.2, penghuni bisa langsung memanfaatkan karena bentuknya sudah berupa rumah hanya tanpa sekat (kamar). Untuk pekerja lajang bentuk ini lebih cocok karena umumnya mereka tinggal berkelompok (4 sampai 6 orang) sehingga ongkos sewa relatif murah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

KESIMPULAN

- ♥ RealEstate yang ada dikota Medan adalah merupakan suatu kawasan permukiman yang cukup besar yang dihuni oleh hanya sebagian masyarakat kalangan atas saja . Sehingga masalah yang timbul dalam masyarakat sangat beragam yang mungkin dapat mengakibatkan suatu kesenjangan sosial
- ♥ RealEstate sebaiknya mampu untuk bersaing dengan investor dalam ataupun dari luar negeri sehingga tetap kompetitif menjadi tempat pilihan investasi bagi para investor
- ♥ Dalam membebaskan lahan pihak RealEstate sebaiknya tidak merugikan masyarakat karna harga ganti rugi tidak sesuai
- ♥ Dengan adanya konsep KASIBA masyarakat lebih baik kehidupannya dengan mempunyai suatu areal rumah yang sehat dan memenuhi syarat kesehatan.

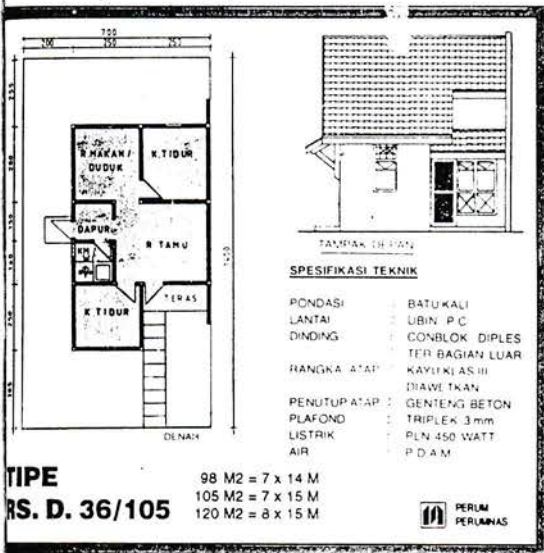
SARAN

- ♥ Hal ini lebih ditekankan untuk pihak developer agar dalam pembebasan lahan tidak merugikan kesebelah pihak .
- ♥ Tanah yang nantinya akan dibangun permukiman sebaiknya tidak hanya kalangan tertentu yang bisa menikmatinya, jadi semua kalangan masyarakat dapat merasakannya.

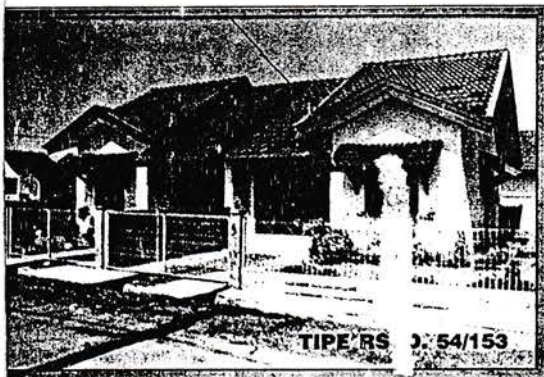
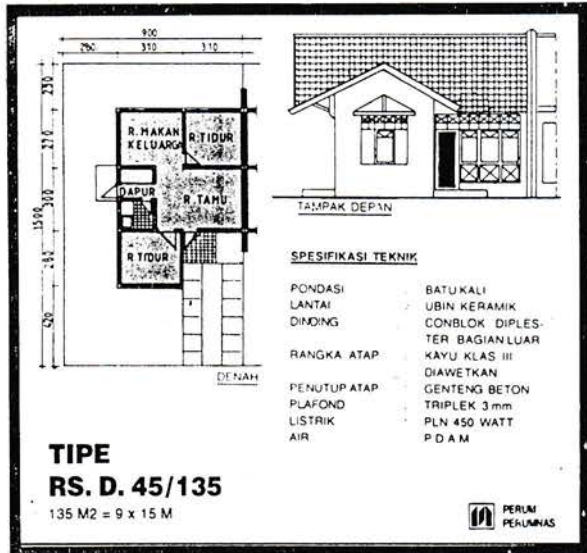
LAMPÍRAN



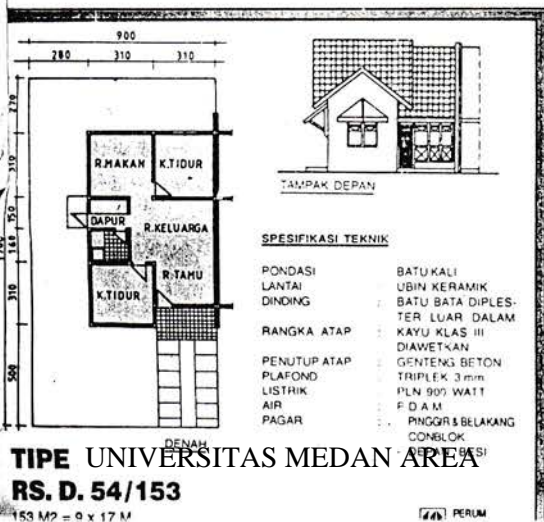
TIPE RS. D.36/105



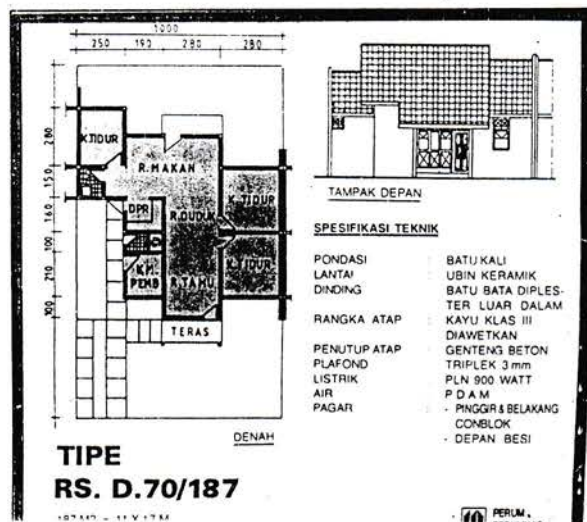
TIPE RS. D.45/135

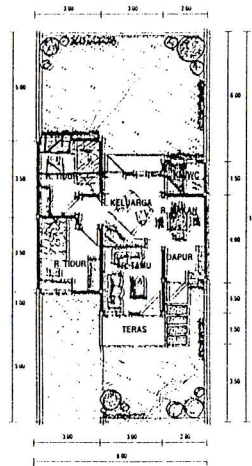
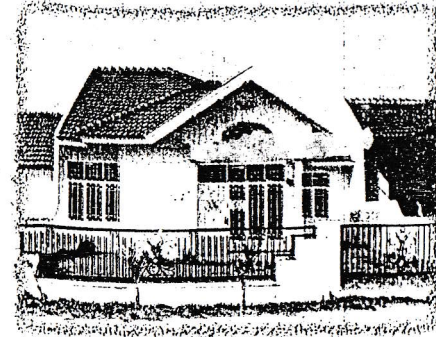
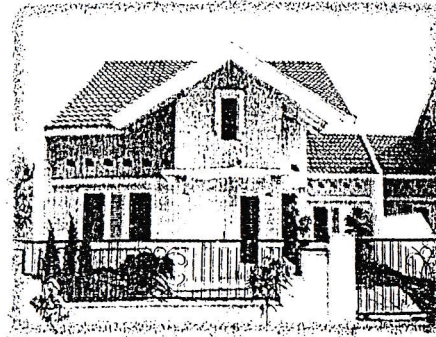
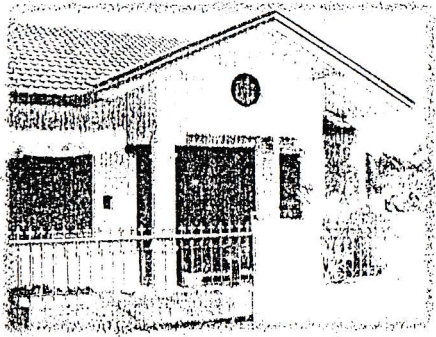


TIPE RS. D.54/153

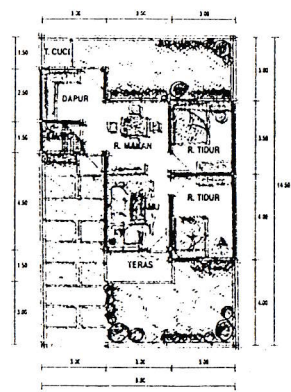


TIPE RS. D.70/187

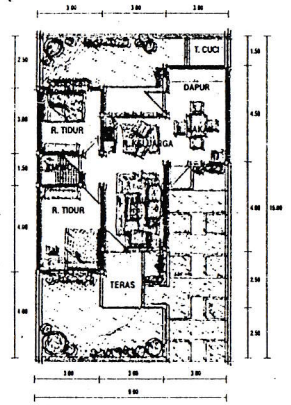




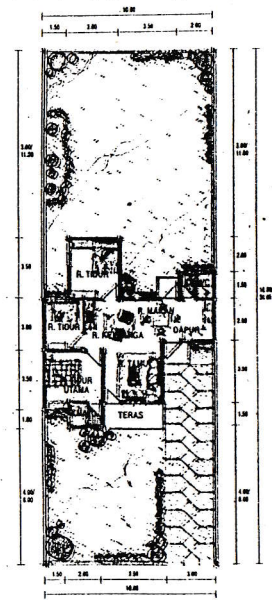
DENAH



DENAH



DENAH



DENAH

SPESIFIKASI PEMAKAIAN BAHAN

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Pondasi | Cor 1 : 3 : 5 + 20% koral, Rollag bata |
| 2. Dinding/ Kolom Ring Baki | Bata dipleslet/ Beton bertulang |
| 3. Lantai | Keramik |
| 4. Rangka/ Penutup Atap | Kayu Damar Lau/ Genteng Iraswidya Megah Keramik (non Glasur) |
| 5. Plafond | Triplex |
| 6. Pintu/ Jendela | Kusen - Kayu Damar Lau/ Sejens
Pintu - Kayu Meranti Batu, Panil, Double Teakwood oleak Oil Double Teakwood lapis BULS 30 (Kiv/ WC)
Jendela - Kayu Meranti Batu |
| 7. Finishing | Tembok dan Plafond dicat |
| 8. Fixture | Kloset duduk, Bak Mandi lapis Keramik |
| 9. Instalasi | Air Bersih-Pipa PVC, Air Kotor-Bus Beton e (15 cm) Septic Tank - Pipa PVC + Peresapan Daya PLN 900 Watt / 220 Volt |
| 10. Listrik | Tiang (Pasangan Bata dicat Tembok) Bak Sampah, Pagar/ Pintu Dorong (Bes) |
| 11. Pagar | |

SPESIFIKASI PEMAKAIAN BAHAN

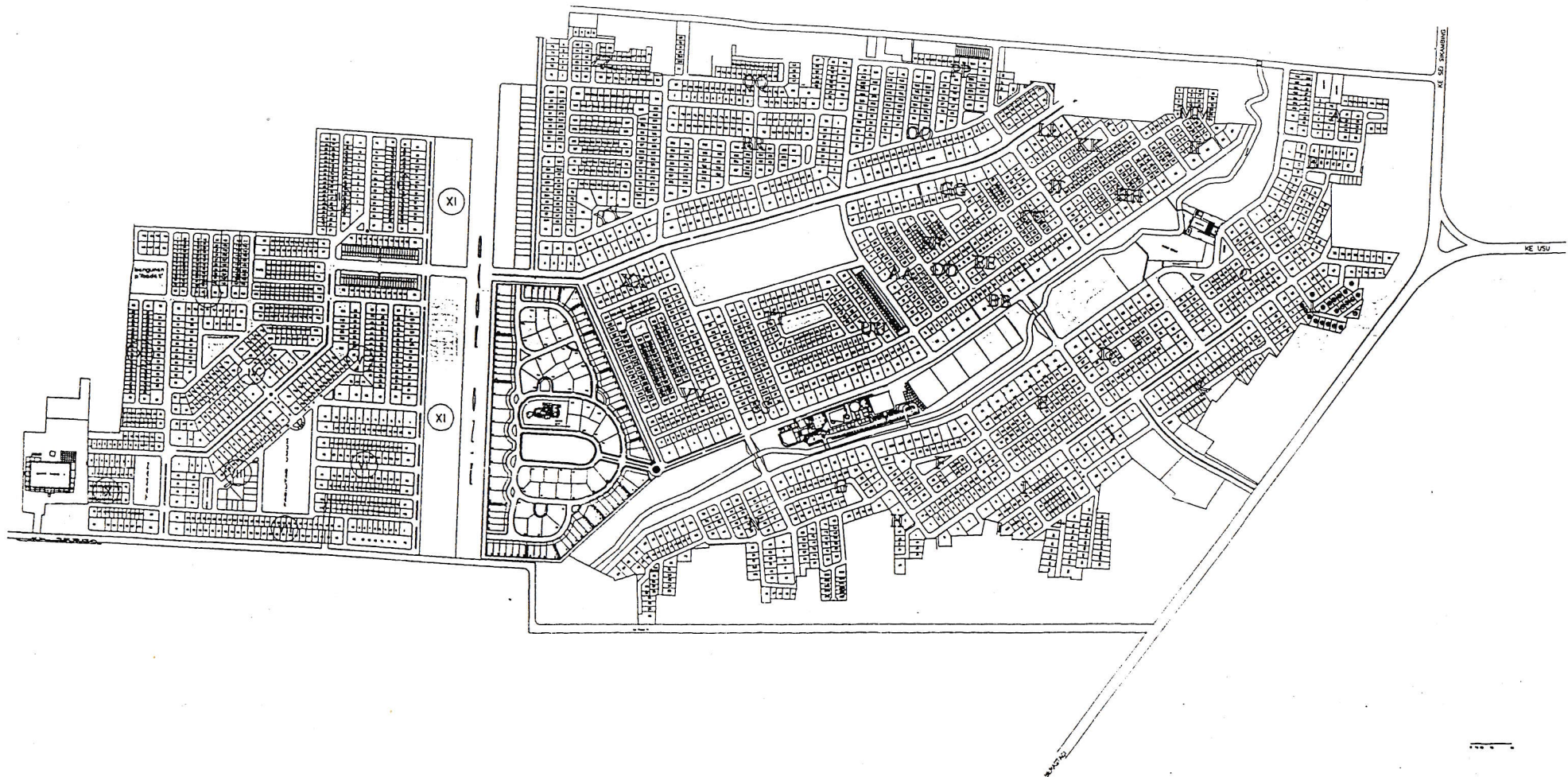
- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Pondasi | Cor 1 : 3 : 5 + 20% koral, Rollag bata |
| 2. Dinding/ Kolom Ring Baki | Bata dipleslet/ Beton bertulang |
| 3. Lantai | Keramik |
| 4. Rangka/ Penutup Atap | Kayu Damar Lau/ Genteng Iraswidya Megah Keramik (non Glasur) |
| 5. Plafond | Triplex |
| 6. Pintu/ Jendela | Kusen - Kayu Damar Lau/ Sejens
Pintu - Kayu Meranti Batu, Panil, Double Teakwood oleak Oil Double Teakwood lapis BULS 30 (Kiv/ WC)
Jendela - Kayu Meranti Batu |
| 7. Finishing | Tembok dan Plafond dicat |
| 8. Fixture | Kloset duduk, Bak Mandi lapis Keramik |
| 9. Instalasi | Air Bersih-Pipa PVC, Air Kotor-Bus Beton (15 cm) Septic Tank - Pipa PVC + Peresapan Daya PLN 900 Watt / 220 Volt |
| 10. Listrik | Tiang (Pasangan Bata dicat Tembok) Bak Sampah, Pagar/ Pintu Dorong (Bes) |
| 11. Pagar | |

SPESIFIKASI PEMAKAIAN BAHAN

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Pondasi | Cor 1 : 3 : 5 + 20% koral, Rollag bata |
| 2. Dinding/ Kolom Ring Baki | Bata dipleslet/ Beton bertulang |
| 3. Lantai | Keramik |
| 4. Rangka/ Penutup Atap | Kayu Damar Lau/ Genteng Iraswidya Megah Keramik (non Glasur) |
| 5. Plafond | Triplex |
| 6. Pintu/ Jendela | Kusen - Kayu Damar Lau/ Sejens
Pintu - Kayu Meranti Batu, Panil, Double Teakwood oleak Oil Double Teakwood lapis BULS 30 (Kiv/ WC)
Jendela - Kayu Meranti Batu |
| 7. Finishing | Tembok dan Plafond dicat |
| 8. Fixture | Kloset duduk, Bak Mandi lapis Keramik |
| 9. Instalasi | Air Bersih-Pipa PVC, Air Kotor-Bus Beton (15 cm) Septic Tank - Pipa PVC + Peresapan Daya PLN 900 Watt / 220 Volt |
| 10. Listrik | Tiang (Pasangan Bata dicat Tembok) Bak Sampah, Pagar/ Pintu Dorong (Bes) |
| 11. Pagar | |

SPESIFIKASI PEMAKAIAN BAHAN

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Pondasi | Cor 1 : 3 : 5 + 20% koral, Rollag bata |
| 2. Dinding/ Kolom Ring Baki | Bata dipleslet/ Beton bertulang |
| 3. Lantai | Keramik |
| 4. Rangka/ Penutup Atap | Kayu Damar Lau/ Genteng Iraswidya Megah Keramik (non Glasur) |
| 5. Plafond | Triplex |
| 6. Pintu/ Jendela | Kusen - Kayu Damar Lau/ Sejens
Pintu - Kayu Meranti Batu, Panil, Double Teakwood oleak Oil Double Teakwood lapis BULS 30 (Kiv/ WC)
Jendela - Kayu Meranti Batu |
| 7. Finishing | Tembok dan Plafond dicat |
| 8. Fixture | Kloset duduk, Jongkok Bak Mandi Lapis Keramik |
| 9. Instalasi | Air Bersih-Pipa PVC, Air Kotor - Bus Beton e (15 cm) Septic Tank - Pipa PVC + Peresapan Daya PLN 900 Watt / 220 Volt |
| 10. Listrik | Tiang (Pasangan Bata dicat Tembok) Bak Sampah, Pagar/ Pintu Dorong (Bes) |
| 11. Pagar | |



UNIVERSITAS MEDAN AREA **SITE PLAN TAMAN SETIA BUDI INDAH**
M E D A N



PT.IRA WIDYA UTAMA
 REAL ESTATE DEVELOPER
 Jl. Cactus Raya Blok J No. 1
 Taman Rillabudi Indah Medan
 Telp. (061) 8100088001, 8100088002
 81210001, 81210002, 81210003 Fax (061) 8100088004

DAFTAR PUSTAKA

- ♥ Pengembangan Kelembagaan Masyarakat Dalam Pengelolaan Kawasan Permukiman Skala Besar ; Zukri Saad
- ♥ Pengalaman Pengembangan dan Pengelolaan Kawasan Permukiman Skala Besar Di Batam ; Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
- ♥ Makalah Lokakarya KASIBA ; Medan April 2000
- ♥ Kebijakan dan Strategi UU No.22 tahun 2000 ; Ir. Djoko Kirmanto, Dipl.HE
- ♥ Rangkuman Draft Dokumen Projek IDEALS ; Tim IDEALS