

# Alternatif Desain Properti di Kawasan Kota yang Diminati Masyarakat Menengah ke Atas

Rizky Aulia, Happy Ratna Santosa

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: happy\_rs@arch.its.ac.id

**Abstrak**—Rumah atau tempat tinggal saat ini telah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat, khususnya masyarakat kelas menengah keatas. Sementara itu, Surabaya adalah kota terbesar kedua di Indonesia dengan pertumbuhan ekonomi yang meningkat tiap tahunnya. Hal ini berbanding lurus dengan gaya hidup masyarakatnya yang makin meningkat juga. Bagi masyarakat menengah keatas, rumah adalah simbol atau lambang dari kesejahteraan pemiliknya. Bisa dikatakan rumah dan lingkungan dimana mereka tinggal menjadi identitas siapa pemiliknya. Apalagi masyarakat modern yang menginginkan tinggal di lingkungan yang aman dengan tingkat privasi yang tinggi, dekat dengan segala fasilitas yang menunjang tempat tinggalnya yang kini lebih sering dikenal dengan one stop living. Dalam perkembangannya ternyata rumah juga merupakan alternatif investasi yang menarik dengan harapan capital gain yang akan di terima di masa depan.

**Kata Kunci**—properti, gaya hidup, identitas, kebutuhan pokok, masyarakat kota, rumah.

## I. PENDAHULUAN

Pada saat ini sebuah properti telah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat perkotaan modern. Menurut pasal 5 ayat (1) UU No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Pengertian dasar permukiman dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan.

Pada mulanya rumah ditujukan sebagai pemuas kebutuhan terhadap kebutuhan hidup manusia atas tempat tinggal yang nyaman, aman, dan tenang. Namun saat ini kepemilikan rumah tidak hanya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan papan saja, melainkan telah menjadi suatu alternatif investasi yang cukup menarik dengan pengembalian berupa penghasilan sewa ataupun peluang keuntungan yang berupa *capital gain* yang merupakan selisih antara harga beli dengan harga jual ketika rumah tersebut dijual. Rumah juga merupakan indi kator identitas status sosial masyarakat, jika seseorang memiliki rumah



Gambar 1. Komplek Perumahan Dengan Sirkulasi Radial



Gambar 2. Capital Gain Dari Sebuah Rumah



Gambar 3. Perumahan Elit

yang mewah menandakan si pemiliknya merupakan orang yang memiliki kemampuan tinggi.

Di perkotaan dikenal beberapa istilah pemukiman, yakni perumahan elit, perumahan sederhana, dan pemukiman kumuh. *Perumahan elit* adalah kompleks perumahan yang dihuni oleh masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas. *Perumahan sederhana*, dulu dikenal sebagai Perumahan Nasional (Perumnas), dihuni oleh para Pegawai Negeri, Pegawai Swasta, atau Pemilik Usaha Kecil golongan menengah ke bawah. Sedangkan *Pemukiman Kumuh*, yaitu pemukiman yang tidak beraturan penataannya, semerawut tanpa memiliki persyaratan lingkungan sehat, dihuni oleh golongan masyarakat campuran mulai yang cukup sampai kelas bawah.

Saat ini banyak pengembang properti perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe *Cluster*. Seiring dengan gaya hidup atau *lifestyle* masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga (*club house*), keamanan, rekreasi di dalam satu kawasan.

Karena rumah menjadi simbol kesejahteraan pemiliknya, maka biasanya masyarakat menengah ke atas menginginkan sebuah lingkungan hunian yang eksklusif dimana tempat tinggalnya berada di kawasan yang prestise, akomodatif, dan rekreatif, serta desain rumah yang berbeda dari yang sudah ada.

## II. KONSEP

Menurut John FC Turner (1972), pengertian tentang perumahan ada dua, yaitu sebagai kata benda dan kata kerja. Sebagai kata benda perumahan dapat diartikan sebagai sebuah komoditi atau produk, sedangkan sebagai kata kerja perumahan berarti sebagai suatu proses atau aktivitas.

Menurut Johan Silas (1993) rumah adalah bagian yang utuh dari permukiman dan bukan semata-mata hasil fisik yang sekali jadi. Perumahan bukan (kata) benda melainkan merupakan suatu (kata) kerja yang berupa proses berlanjut dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya. Perumahan lebih dari hanya sebagai hunian ('omah'), terutama berkaitan dengan penghuninya. Konsep perumahan seharusnya selalu satu, utuh, danimbang antara manusia, rumah dan alam sekitarnya. Perumahan bukan rumah karena tidak dapat berdiri sendiri, melainkan saling membutuhkan serta ada sarana dan prasarannya. Permukiman yang baik dan tertata akan tercipta apabila memenuhi kriteria ideal aspek fisik dan non fisik. Aspek fisik meliputi: geografis, lingkungan alam dan binaan, sarana dan infrastruktur. Sementara aspek non fisik meliputi: politik, ekonomi, sosial, dan budaya. (Johan Silas, 1985)

Maka dari penjelasan teori di atas, dapat dibuat sebuah konsep mengenai desain sebuah lingkungan hunian yang mampu menciptakan lingkungan hunian yang rekreatif dan desain rumah yang berbeda sebagai produk yang memiliki daya jual tinggi serta mengintegrasikan antara sebuah lingkungan hunian (perumahan) dengan fasilitas-fasilitas yang disediakan dan terdiri dari lima elemen yang telah dijelaskan sebelumnya.

Lingkungan hunian yang memiliki tema tentu akan memiliki nilai lebih. Tema yang diangkat penulis adalah



Gambar 4. Perumahan Sederhana



Gambar 5. Permukiman Kumuh



Gambar 6. Permukiman di Pedesaan

‘seperti matahari’. Matahari memiliki beberapa karakter antara lain:

### A. Hangat

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia hangat berarti agak panas. Selain itu hangat juga dapat berarti gembira. Hangat dapat dibedakan menjadi sesuatu yang teraga dan tidak teraga. Hangat menjadi hal yang teraga yaitu dalam arti hangat yang sebenarnya, yang dapat dirasakan oleh indera perasa kita yaitu kulit. Selain itu hangat menjadi sesuatu yang tidak teraga apabila menimbulkan kesan atau suasana yang hangat. Hal ini dapat diwujudkan melalui penggunaan material dan permainan warna.

### B. Indah

Keindahan, entah itu dalam bentuk warna, bentuk, atau yang lainnya dapat dikreasikan menjadi sesuatu yang unik,

menarik, dan memiliki nilai seni yang tinggi. Kreasi tentang hal yang bersifat atraktif yang beragam dengan menggabungkan bentuk yang variatif dapat menjadikan sebuah hal tersebut menjadi indah.

C. *Cerah (ceria)*

Cerah di sini berarti berseri, bahagia, atau cerah ceria yang berarti sangat cerah. Ceria juga berarti gembira atau bahagia. Cerah atau ceria dalam arsitektur dapat dituangkan melalui penggunaan warna-warna yang ceria seperti kuning, orange, pink, dll. Selain penggunaan warna, kesan cerah atau ceria juga dapat ditimbulkan melalui penggunaan material.

D. *Penyatuan planet-planet*

Penyatuan berarti alat yang menyatukan. Dalam kasus ini, sebuah klaster dirancang juga untuk membuat antar penghuni bersosialisasi. Seperti adanya ruang terbuka hijau atau plaza yang dapat digunakan penghuni untuk bercengkrama dan menjalin hubungan sosial satu sama lain.

Contoh yang dapat diambil seperti menghadirkan taman air pada sebuah blok perumahan karena air memiliki sifat yang rekreatif sehingga menimbulkan keceriaan, membuat desain fasad untuk tiap tipe rumahnya berbeda dari rumah-rumah yang sudah ada dengan menghadirkan unsur tropis Indonesia dan mengolahnya secara modern serta membuat zoning antara area permukiman dengan area komersial dan sarana lainnya agar memudahkan penghuni rumah tersebut mengakses sarana yang ada.



Gambar 7. Rumah Sebagai Produk

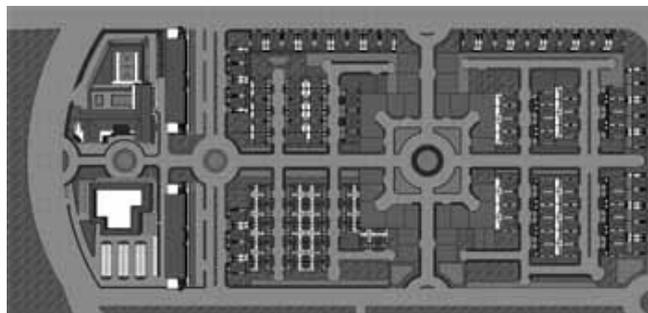
III. DESAIN

A. *Rumah Sehat*

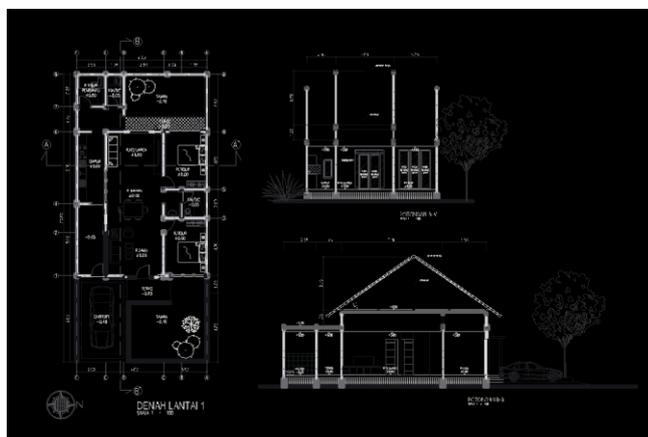
Idealnya, kenyamanan sebuah rumah meliputi hampir seluruh aspek inderawi. Bukan hanya kenyamanan termal (suhu), tetapi juga dibutuhkan kenyamanan visual, pendengaran, dan sebagainya. Namun, bagaimana cara mendapatkan semua kenyamanan tersebut? Mungkin kita harus kembali mengingat bahwa negeri ini beriklim tropis dengan sengatan matahari di sepanjang tahun dan curah hujan yang tinggi. Rumah yang tanggap terhadap iklim tropis paling cocok dibuat di Indonesia.

Ada banyak cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan rumah yang sejuk dan nyaman sesuai dengan kondisi iklim tropis. Beberapa cara di antaranya adalah membuat plafon dan loteng yang tinggi, memberi lubang angin di atas pintu dan jendela, menyegarkan rumah dengan menghadirkan tanaman, serta memperbanyak bukaan jendela kaca atau skylight untuk penerangan siang hari.

Kebutuhan Minimal Masa (penampilan) dan Ruang (luar- dalam) Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia di dalam rumah. Aktivitas seseorang tersebut meliputi aktivitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci dan masak serta ruang gerak lainnya. Dari hasil kajian, kebutuhan ruang per orang adalah 9 m<sup>2</sup> dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit-langit adalah 2.80 m.



Gambar 8. Perumahan dan sarana prasarananya



Gambar 9. Denah dan Potongan Rumah Sederhana

**B. Sistem Pencahayaan**

Matahari sebagai potensi terbesar yang dapat digunakan sebagai pencahayaan alami pada siang hari. Pencahayaan yang dimaksud adalah penggunaan terang langit, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan.
- Ruang kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya.
- Ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata. Dalam sistem pencahayaan ini dibedakan menjadi pencahayaan alami dan pencahayaan buatan.

Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70-80 cm dari permukaan lantai ruangan. Nilai factor langit minimum dalam ruangan pada siang hari tanpa bantuan penerangan buatan, akan sangat dipengaruhi oleh tata letak perabotan dalam ruang, seperti lemari, meja tulis atau meja makan, bidang pembatas ruangan, seperti partisi, tirai masif.

**C. Sistem Penghawaan**

Agar diperoleh kesegaran udara dalam ruangan dengan cara penghawaan alami, maka dapat dilakukan dengan memberikan atau mengadakan peranginan silang (ventilasi silang) dengan ketentuan sebagai berikut:

- Lubang penghawaan minimal 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan.
- Udara yang mengalir masuk sama dengan volume udara yang mengalir keluar ruangan.
- Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi/WC.

Khususnya untuk penghawaan ruangan dapur dan kamar mandi/WC, yang memerlukan peralatan bantu elektrikal-mekanikal seperti blower atau exhaust fan, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

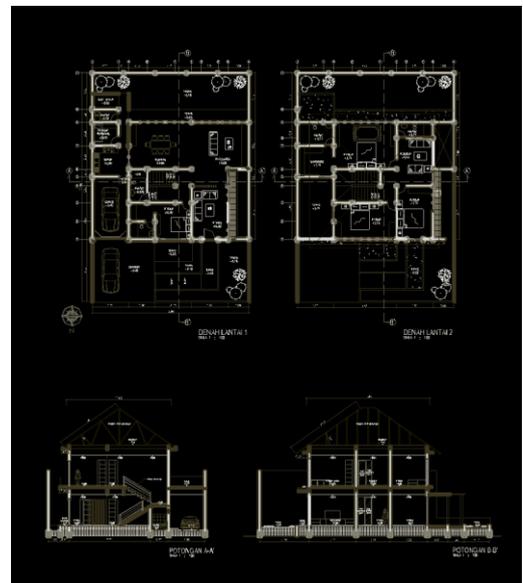
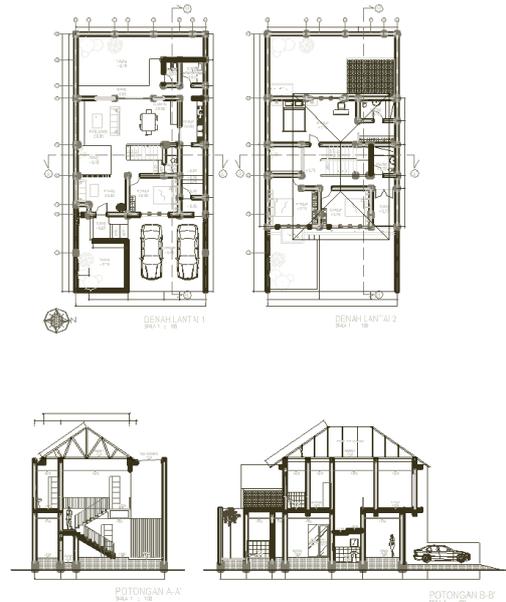
- Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunan di sekitarnya.
- Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan ruangan kegiatan dalam bangunan seperti: ruangan keluarga, tidur, tamu dan kerja.

**D. Suhu Udara dan Kelembaban**

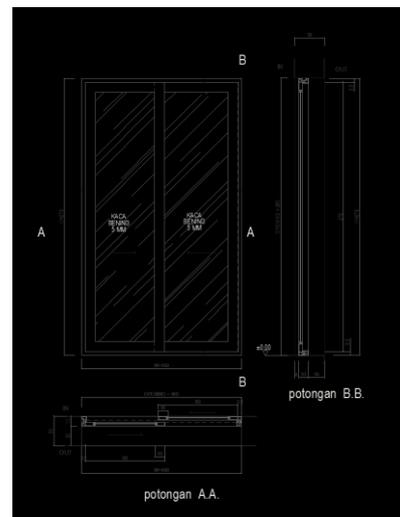
Suatu bangunan dinyatakan sehat dan nyaman, apabila suhu udara dan kelembaban udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suhu udara dan kelembaban ruangan sangat dipengaruhi oleh penghawaan dan pencahayaan. Penghawaan yang kurang atau tidak lancar akan menjadikan ruangan terasa pengap atau sumpek dan akan menimbulkan kelembaban tinggi dalam ruangan.

❖ Penghawan alami didapat dengan memaksimalkan bukaan pada tiap ruang sehingga terjadi pertukaran udara yang baik di dalam dan di luar ruang.

Penghawaan buatan dengan menggunakan AC yang telah dipertimbangkan instalasinya (diletakkan di dalam dinding



Gambar 11. Denah dan Potongan Rumah Mewah

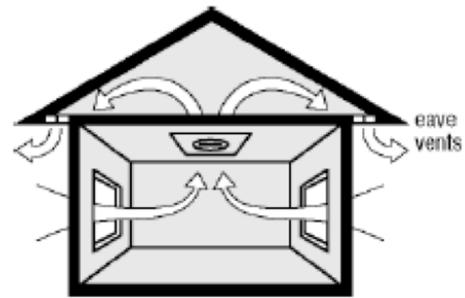


Gambar 12. Detail Kusen dan Tinggi ambang Bawah

❖ dan plafon) sehingga pada interior rumah tidak terdapat kabel-kabel atau pipa yang menggantung agar terlihat rapi.

*E. Sistem Fire Protection*

- ❖ Tersedianya Jalur atau sirkulasi sesuai dengan standart bagi petugas pemadam kebakaran (PMK). Dengan begitu agar lebar jalan antar rumah yang berhadapan minimal 10m.
- ❖ Memberikan fasilitas hydrant di luar bangunan dengan sistem loop atau mengelilingi bangunan dengan jarak ± 30 m.



Gambar 13. Mekanisme Exhaust Fan Pada Ruang Tertentu

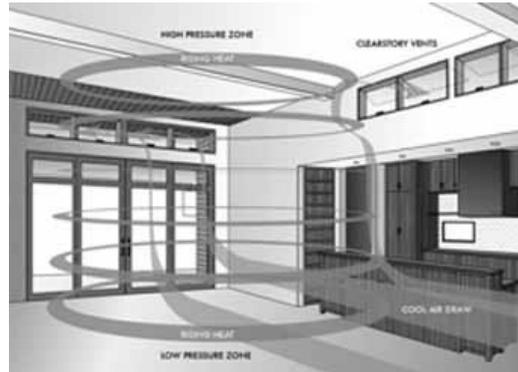
*F. Sarana Rekreatif*

Sarana ini bertujuan untuk memberikan hiburan pada penghuni perumahan untuk melepas kepenatan dari kesibukan sehari-hari. Sarana ini dapat berupa taman air yang disediakan pada klaster perumahan atau fasilitas yang bersifat hiburan seperti Clubhouse yang menyediakan berbagai macam jenis olahraga.

*G. Desain Tipe-Tipe Rumah*

Selain secara fungsi ruang dan kenyamanan, tampilan visual juga memegang peranan penting dalam membentuk image rumah murah agar tidak berkesan murahan. Dengan berbagai keterbatasan yang ada, tampilan rumah dapat diolah dengan berbagai variasi gaya sehingga terlihat lebih menarik. Aplikasi gaya mediterania akan memberi kesan “mahal” pada rumah, gaya minimalis yang sedang tren akan memberi kesan bersih dan praktis, gaya tropis akan memaksimalkan potensi iklim tropis ke dalam rumah, sedangkan gaya boks akan membuat rumah akan tampak seperti sebuah kubus-kubus masif yang dipadu dengan bukaan-bukaan. Tampilan rumah pun bisa didesain dengan mengadaptasi beberapa gaya rumah di mancanegara. Menghadirkan nuansa alam di rumah juga bisa dijadikan alternatif tampilan rumah yang sejuk, asri, dan menawan.

Saat ini banyak developer perumahan yang menggunakan gaya minimalis pada fasda rumahnya. Maka untuk membuat alternatif desain fasda untuk sebuah rumah dapat dibuat fasad dengan memasukkan unsur lokalitas daerah setempat dan mengolahnya secara modern.



Gambar 14. Pertukaran Udara yang Baik Akibat Bukaan yang Maksimal



Gambar 15. Interior Studio Yoga Sebagai Alternatif Sarana Hiburan



Gambar 16. Taman Air Sebagai Sarana Rekreatif

*Kasus Perumahan Taman Sari Di Kota Semarang.*UNDIP:SEMARANG

[8] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.



Gambar 17. Fasad Rumah Dengan Tampilan Tropis Indonesia

#### IV. KESIMPULAN/RINGKASAN

Maka dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pada zaman sekarang masyarakat modern menginginkan kepraktisan dalam memenuhi kebutuhan akan papan (rumah tinggal) dengan cara membeli rumah jadi dari pengembang perumahan. Dari jurnal ini diharapkan dapat memberikan wawasan tentang alternatif hunian yang diminati masyarakat modern khususnya kalangan menengah ke atas yang menginginkan eksklusifitas lingkungan hunian mereka.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] <<<http://www.griya-kreasi.com/rumah-ideal-bagi-masyarakat-marginal/> diakses pada 30 Juni 2013, pukul 13.00>>
- [2] <<<http://house-new-design.blogspot.com/2012/09/mengenal-rumah-dan-pemukiman-di-wilayah.html> diakses pada 30 Juni 2013, pukul 13.20>>
- [3] Walojo, Dwi. Silas, Johan. Sulistiyarso, Haryo.2010. *Konsep Penataan Kawasan Permukiman Nelayan Ngemplakrejo Sebagai Dampak Pengembangan Kota Pasuruan*.ITS:Surabaya
- [4] Pramudihano, Dadet. Sesulihatien, Wahjoe Tjatur. Prasetyaningrum, Ira. Firmansyah, Adi. *Pemodelan Perkembangan Kawasan Permukiman di Kota Surabaya Berbasis SIG*.
- [5] Rachman, Hamzah F. 2010. *Tesis: Kajian Pola Spasial Pertumbuhan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo*.UNDIP:Semarang
- [6] Syamsudin. 2010. *Tesis: Pengembangan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Pada Kota Terpadu Mandiri (Ktm) Mahalona Kabupaten Luwu Timur*. UNDIP:Semarang
- [7] Rahma, Intan Sari Zaitun.2010. *Skripsi: Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster ( Studi*