

BAB III

TINJAUAN KOTA MEDAH

SEBAGAI LOKASI RUMAH SUSUN

3.1. Tinjauan Umum Kotamadya Medan

3.1.1. Tinjauan Fisik Kotamadya Medan ¹

Letak geografis Kota Medan sebagai ibukota Sumatera Utara, terletak pada 2° 29' sampai dengan 2° 47' 30" Bujur Timur, dengan luas wilayah 265,10 (km²) yang terbagi menjadi 21 kecamatan dan dengan 144 kelurahan.

Ketinggian 2,5 m di bagian Utara/Belawan sampai dengan 37,5 m di bagian di atas permukaan laut.

Temperatur suhu udara rata-rata 25,6° C sampai dengan 31,6° C dengan kelembaban udara antara 83% - 85% dengan kecepatan 0,46 m/dt.

3.1.2. Tinjauan Kependudukan di Kotamadya Medan.

Kotamadya Medan mempunyai kepadatan penduduk yang cukup tinggi. Jumlah penduduk pada akhir tahun 1990 sebanyak 1.730.052 jiwa, dengan rata-rata 6.528 jiwa/km². Namun penyebaran ini tidak merata dimana Kecamatan Medan Area merupakan kecamatan yang paling padat penduduknya dengan kepadatan penduduk 29.195 jiwa/km² dan Kecamatan Medan Labuhan merupakan kecamatan yang paling jarang penduduknya dengan kepadatan penduduk sebanyak

¹. Kantor Statitik Kotamadya Medan, *Kotamadya Medan Dalam Angka tahun 1993*.

1.371 jiwa/km².²

Laju pertumbuhan penduduk dari tahun 1980 sampai dengan 1990 sebanyak 2,33 persen. Pertumbuhan penduduk ini relatif masih tinggi di dibandingkan laju pertumbuhan penduduk Sumatera Utara yaitu sebesar 2,06 persen.³

3.1.3. Tinjauan Jumlah Anggota Rumah Tangga

Jumlah anggota rumah tangga di Medan sangat bervariasi, yaitu berkisar antara 3 s/d 9 orang setiap rumah dan bahkan ada yang lebih dari sembilan orang. Kalau dilihat dari rata-rata jumlah anggota rumah tangga di Medan sebanyak 3 s/d 6 orang dalam satu rumah, jumlah anggota rumah tangga ini sangat dominan terutama pada masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

Tingginya jumlah anggota rumah tangga terutama disebabkan oleh faktor adat yang kuat, yaitu suatu kebanggaan memiliki anak laki-laki di dalam rumah tangga karena anak laki-laki merupakan penerus marga.

3.1.4. Tinjauan Sosial Ekonomi

Ditinjau dari tingkat sosial ekonomi masyarakat kota Medan sangat heterogen, mulai dari kalangan atas sampai dengan kalangan bawah. Pola hunian dari masing-masing golongan dapat dilihat dari tinggi rendahnya

².Pemda Tk.II Medan, *Indikator Kesejahteraan Masyarakat Kotamadya Medan tahun 1993*,hal.6-8

³.Ibid,.hal.6.

perekonomian, yang biasanya makin tinggi tingkat perekonomian semakin tinggi pula keteraturan dibandingkan dengan perumahan pada tingkat dibawahnya.

Dari tingkat penghasilan penduduk menurut Susenas 1990, dapat dibedakan menjadi 4 golongan pendapatan, yaitu :

- Golongan masyarakat berpenghasilan sangat rendah dengan jumlah penduduk sebanyak 28.026 jiwa (1,62%).
- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah dengan jumlah penduduk sebanyak 915.543 jiwa (52,92%)
- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah dengan jumlah penduduk sebanyak 628.874 jiwa (36,35%)
- Golongan masyarakat berpenghasilan tinggi dengan jumlah penduduk sebanyak 104.149 jiwa (6,02%)

Sesuai dengan pembahasan ini bahwa perencanaan penghuni rumah susun di Kotamadya Medan adalah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah dapat dibagi menjadi :

- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah menengah dengan jumlah penduduk sebanyak 257.431 jiwa (14,88%)
- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah atas dengan jumlah penduduk sebanyak 523.860 jiwa (30,28%)
- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah bawah dengan jumlah penduduk sebanyak 300.683 jiwa (17,38%)
- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah menengah dengan jumlah penduduk sebanyak 175.600 jiwa (10,15%)

Jumlah keseluruhan penduduk di atas sebanyak 1.257.574 jiwa (72,69%).

3.1.5. Tinjauan Sosial Budaya

Sosial budaya masyarakat perkotaan seperti di Medan, akan mempunyai kecenderungan pola hidup lain dengan masyarakat pedesaan. Pola hidup masyarakat perkotaan mempunyai kecenderungan bermotivasi :

- a. Efektif praktis
Masyarakat yang tinggal diperkotaan yang sudah terbiasa dengan kondisi kesibukan dikota akan cenderung kehal-hal praktis dan efektif.
- b. Serba jadwal
Dengan kesibukan kota, jadwal waktu akan menjadi dasar dari kegiatan.
- c. Persepsi terhadap hunian
Ada karena kesibukannya sehingga fungsi rumah hanya sebagai tempat beristirahat.

3.1.6. Kebutuhan Perumahan

Salah satu faktor dinamis dari perkembangan kebutuhan perumahan di Kotamadya Medan adalah faktor pertambahan penduduk sebagai akibat dari angka kelahian serta tingkat urbanisasi.

Untuk menghitung kebutuhan rumah tambahan menurut perkuliahan Azas Perencanaan Perancangan Perumahan yang mengambil acuan tahun 1990 dengan rata-rata anggota rumah tangga sebanyak 5,34 dan laju pertumbuhan penduduk 2,33%, maka pada tahun 2000 nanti kotamadya Medan memer-

lukan rumah tambahan sebanyak :

$$\begin{aligned}
 P_n &= 1.730.052 (1 + 0,023)^{10} \\
 P_n &= 1.730.052 \times 1,25532546 \\
 P_n &= 2.171.778 \\
 &= \frac{2.171.778 - 1.730.052}{5,34} \\
 &= 82.720 \text{ rumah}
 \end{aligned}$$

Kebutuhan rumah tambahan dari tahun 1990 s/d tahun 2000 nanti untuk masyarakat berpenghasilan rendah menengah dan rendah atas serta masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan menengah menengah akibat kelahiran, memerlukan rumah tambahan sebanyak :

- Berpenghasilan rendah menengah	= 82.720 x 14,88%
	= 12.309 rumah
- Berpenghasilan rendah atas	= 82.720 x 30,28%
	= 25.048 rumah
- Berpenghasilan menengah bawah	= 82.720 x 17,38%
	= 14.378 rumah
- Berpenghasilan menengah menengah	= 82.720 x 10,15%
	= 8.396 rumah
Total	<hr/> 60.131 rumah

Untuk memenuhi perumahan berdasarkan prosentase masyarakat di atas dengan sistem rumah susun hanya 5-8%⁴ yakni berkisar antara :

- Masyarakat berpenghasilan rendah menengah berkisar antara 12.309 x 5 s/d 8% = 615 s/d 985 unit tempat tinggal
- Masyarakat berpenghasilan rendah atas berkisar antara 25.048 x 5 s/d 8% = 1.252 s/d 2.004 unit

⁴.Kampung Imvrotmen Proyek Kotamadya Medan, KIP 1993

tempat tinggal

- Masyarakat berpenghasilan menengah bawah berkisar antara $14.378 \times 5 \text{ s/d } 8\% = 719 \text{ s/d } 1.150$ unit tempat tinggal
- Masyarakat berpenghasilan menengah-menengah berkisar antara $8.396 \times 5 \text{ S/d } 8\% = 420 \text{ s/d } 672$ unit tempat tinggal

Jumlah keseluruhan untuk rumah susun berkisar antara 3.006 s/d 4.811 unit tempat tinggal.

Untuk menghindari terjadinya pengelompokan permukiman pada satu kawasan tertentu saja, maka pembangunan rumah susun dibagi pada 4 areal permukiman. Pada rumah susun yang direncanakan ini berkisar antara 752 s/d 1.203 unit tempat tinggal.

3.2. Tinjauan Kecenderungan Perilaku di Dalam Bermukim Pada Rumah Kampung

3.2.1. Kecenderungan Melakukan Kegiatan Usaha

Kecenderungan untuk melakukan kegiatan usaha pada permukiman sangat tinggi terutama pada permukiman yang padat penduduknya. Sebagai contoh pada permukiman di kompleks Tegal Sari III kurang lebih 35% perumahan digunakan untuk usaha seperti membuka warung kopi, kedai sampah, kios, salon, penampungan barang bekas, home industri dan lain sebagainya. Dari pengamatan dan data yang diperoleh dari responden semakin lama usaha semacam ini semakin banyak dan sedikit sekali yang mengalami kerugian. Kegiatan melakukan usaha pada perumahan ini sangat

bermanfaat untuk menambah penghasilan pada keluarganya.

3.2.2. Kecenderungan Berinteraksi Sosial

Kecenderungan untuk berinteraksi sosial satu dengan yang lainnya merupakan suatu kebiasaan pada masyarakat di Medan. Para orang tua sering berbincang-bincang sambil bersantai di depan rumah atau diteras dengan tetangga atau kerabatnya untuk mengisi waktu senggang, sedangkan anak-anak remaja berbincang-bincang dipinggir jalan atau gang. Kebiasaan ini selalu menghiasi permukiman terutama pada permukiman yang padat di Medan.

3.2.3. Kecenderungan Bermain

Kecenderungan bermain terutama pada anak-anak merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat dihindari. Anak-anak cenderung bermain-main pada lahan-lahan terbuka seperti lapangan olah raga, halaman rumah dan dimana saja yang penting mereka bisa bermain-main dengan tenang.

Bagi anak-anak yang masih kecil di waktu bermain selalu diawasi oleh orang tua atau kakaknya, tetapi bagi anak-anak yang sudah sekolah diwaktu bermain orang tua atau kakaknya sudah sulit untuk melakukan pengawasan, karena anak-anak seusia itu sudah mulai liar.

3.2.4. Kecenderungan Memanfaatkan Halaman

Perumahan di daerah perkotaan hanya sedikit yang mempunyai halaman bahkan banyak yang tidak ada sama

sekali, hal ini tidak mempengaruhi masyarakat untuk memanfaatkannya. Salah satu pemanfaatan halaman yang sedikit ini sebagian besar menanam dengan tanaman yang berguna, seperti buah-buahan dan bunga-bunga, tetapi bagi mereka yang tidak mempunyai halaman sama sekali mereka tetap menanam tanaman dengan cara menanam di dalam pot.

3.2.5. Kecenderungan Berlindung dan Memanfaatkan Alam

Kecenderungan masyarakat untuk melindungi rumahnya dari sinar matahari dan hujan dengan cara menambah kanoopi pada jendela, dan memperbesar teritisan rumahnya. Bagi perumahan yang memiliki halaman yang agak luas mereka memanfaatkan pohon-pohon sebagai penyaring sinar matahari dan hujan.

Dilain fihak kecenderungan masyarakat memanfaatkan panas matahari sebagai alat untuk mengeringkan pakaian. Penempatan jemuran ini cenderung pada halaman rumah dan pada pagar rumah karena keterbatasan lahan.

Kecenderungan masyarakat memanfaatkan angin sebagai penghawaan alami dengan cara membuat bukaan pada dinding berupa ventilasi dan jendela.

3.2.6. Kecenderungan Memperkuat Ego

Kecenderungan bagi keluarga yang telah mampu membangun rumahnya sesuai dengan keinginannya. Bagi masyarakat Medan struktur sosial cenderung diukur dengan rumahnya, semakin kaya seseorang semakin bagus bentuk ru-

mahnya. Bentuk penampilan bangunan yang berkesan "kemewahan" pada rumahnya menandakan kedudukan struktur sosial penghuninya yang tinggi, walau terkadang hanya pada wajah rumah yang bagus tetapi ruang di dalamnya pas-pasan.

3.2.7. Kecenderungan Memperbesar Ruang Hunian

Kecenderungan masyarakat Medan untuk memperbesar ruang hunian (rumah) terutama disebabkan oleh faktor bertambahnya jumlah anggota rumah tangga atau anak-anak sudah menanjak dewasa.

Bagi masyarakat yang masih memiliki lahan kosong kecenderungan untuk memperbesar ruang hunian dengan cara membangun kesamping atau kebelakang, tetapi bagi perumahan yang tidak memiliki lahan lagi mereka memperbesar ruang hunian dengan cara membangun keatas.

3.2.8. Kecenderungan Melakukan Sirkulasi

Kecenderungan penghuni untuk melakukan sirkulasi pada perumahan kampung cenderung berorientasi horisontal hal ini di sebabkan oleh faktor keadaan perumahan di Medan terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yang hanya memiliki satu lantai.

3.2.9. Kecenderungan Memperkuat Privacy Ruang Hunian

Pada masyarakat Medan di dalam bermukim cenderung memperkuat privacy ruang hunian dengan cara mengatur pe-

nempatan ruang-ruang dan menanami pepohonan di halaman rumah agar aktifitas didalam rumah tidak terlihat dari luar.

3.3. Tinjauan Kecamatan Medan Area Sebagai Lokasi Rumah Susun

3.3.1. Pemanfaatan Komplek Medan Area

Kawasan Medan Area memberi peluang yang lebih layak untuk dimanfaatkan dalam pembangunan rumah susun. Hal ini disebabkan kawasan Medan Area merupakan kawasan permukiman yang terpadat di Medan. Lebih dari 1/2 kawasan ditempati oleh perumahan-perumahan yang kurang layak untuk sebuah permukiman, rumah-rumah dibangun secara sembarangan yang mengakibatkan sebagian kawasan Medan Area rawan banjir dan rawan terhadap penyakit menular terutama penyakit malaria serta rawan terhadap tindakan kriminal.

Kecamatan Medan Area terdapat pada areal yang strategis yang memiliki sarana-sarana penunjang untuk permukiman seperti :

- Kecamatan Medan Area dekat dengan pusat kota (pusat kegiatan utama ; pemerintahan)
- Kecamatan Medan Area dekat dengan fasilitas kota (perbelanjaan, jasa, pendidikan dan rekreasi).
- Sarana transportasi dan pencapaian pada kawasan Medan Area sangat mudah, angkutan umum banyak yang beroperasi dari dan kekawasan tersebut.
- Memiliki sarana infra struktur yang memadai (ja-

ringan jalan, air bersih, listrik, telephone dan gas).

Dilain pihak Kecamatan Medan Area memiliki sarana penunjang yang memadai seperti; pasar, ruko, biro jasa, tempat hiburan, pendidikan, peribadatan dan lain sebagainya.

3.3.2. Keadaan Fisik Komplek Medan Area

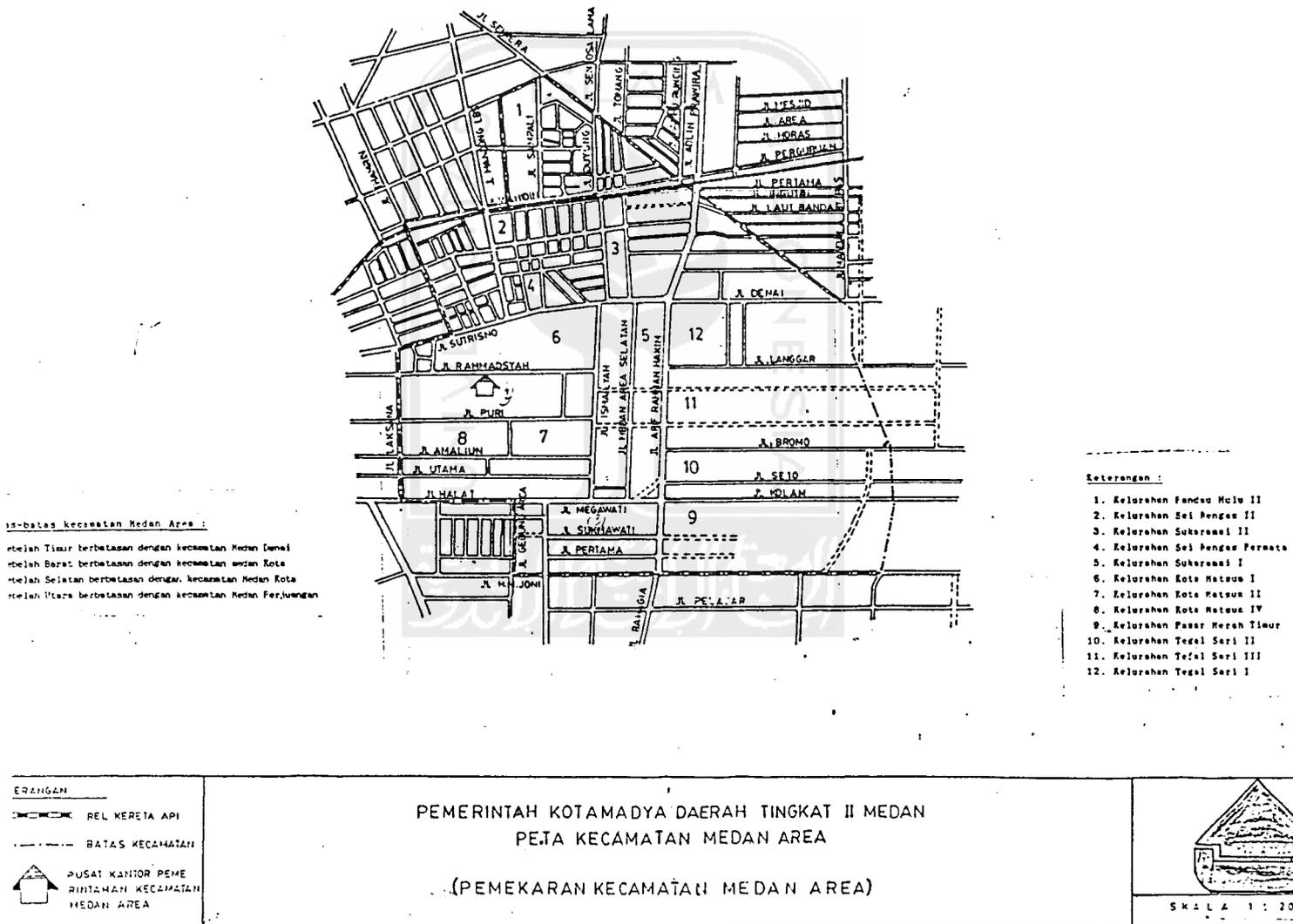
Kotamadya Medan merupakan salah satu dari 17 daerah tingkat II di Sumatera Utara yang terletak pada $2^{\circ} 29' - 2^{\circ} 47'$ LU dan $98^{\circ} 35' - 98^{\circ} 44'$ BT dan mempunyai luas wilayah 265 km persegi atau 26510 Ha terbagi dalam 5 sub Wilayah Pengembangan, 21 Kecamatan, 144 Kelurahan. Kotamadya Medan terbagi dalam 5 wilayah pembangunan kota yaitu :⁵

1. Wilayah Pengembangan (WP) A, yang mencakup Kecamatan Medan Belawan, Medan Marelan dan Medan Labuhan
2. Wilayah Pengembangan (WP) B, yang mencakup Kecamatan Medan Deli
3. Wilayah Pengembangan (WP) C yang mencakup Kecamatan Medan Timur, Medan Perjuangan, Medan Tembung, Medan Area, Medan Denai dan Medan Amplas
4. Wilayah Pengembangan (WP) D yang mencakup Kecamatan Medan Polonia, Medan Kota, Medan Maimun, Medan Baru dan Medan Johor.
5. Wilayah Pengembangan (WP) E yang mencakup Kecamatan Medan Barat, Medan Helvetia, Medan Peti-

⁵ Pemda Dati II Medan. Kota Medan Pintu Gerbang Indonesia Bagian Barat, Edisi Kedua, Kesaint Blanc, Jakarta, 1995, hal.12.

sah, Medan Sunggal, Medan Selayang dan Medan Tuntungan.

Kecamatan Medan Area termasuk wilayah pengembangan (WP) C. Kecamatan Medan Area mempunyai posisi strategis dipusat kota dan terletak diantara dua wilayah perkembangan sentra primer baru (SPB) yaitu, Kecamatan Medan Tembung disebelah Utara dan Kecamatan Medan Amplas di-



Gbr. 3.1. Kedudukan Kecamatan Medan Area Terhadap Kota Medan

(Sumber Kantor Camat Medan Area)

Secara geografi, Kecamatan Medan Area mencakup luas areal seluas kurang lebih 421,93 H dengan batas fisik sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan kecamatan Medan Denai
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Medan Kota
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Medan Kota
- Sebelah Utara berbatasan dengan kecamatan Medan Perjuangan.

Secara administratif, Kecamatan Medan Area merupakan bagian dari 12 kelurahan, yaitu:

1. Kelurahan Sukaramai I
2. Kelurahan Sukaramai II
3. Kelurahan Tegak Sari I
4. Kelurahan Tegal Sari II
5. Kelurahan Tegal Sari III
6. Kelurahan Pasar Merah Timur
7. Kelurahan Pandau Hulu II
8. Kota Matsum IV
9. Kelurahan Sei Rengas II
10. Kelurahan Sei Rengas Permata
11. Kelurahan Kota Matsum I
12. Kelurahan Kota Matsum II

3.3.3. Peruntukan kompleks Medan Area

Perencanaan tata ruang Kecamatan Medan Area berorientasi kepada optimasi penciptaan karakter lingkungan yang diinginkan. Pada prinsipnya peruntukan kompleks Medan Area di bagi menjadi 3 (tiga) peruntukan, yaitu :

1. Peruntukan perumahan
2. Peruntukan fasilitas umum
3. Peruntukan perdagangan dan jasa

Peruntukan kompleks Medan Area tersebut ditekankan kepada keseimbangan penghijauan dengan kawasan yang tertutup bangunan dan tidak tertutup bangunan dengan cara menerapkan pola penghijauan.

