

**RUMAH SUSUN DI YOGYAKARTA
KONSEP PEMUKIMAN TERPADU
DENGAN PENEKANAN PADA PERILAKU PENGHUNI**



Disusun oleh :

NOOR CHOLIS IDHAM

90 340 021

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1 9 9 4**

P E N G E S A H A N

**RUMAH SUSUN DI YOGYAKARTA
KONSEP PEMUKIMAN TERPADU
DENGAN PENEKANAN PADA PERILAKU PENGHUNI**

O l e h :

NOOR CHOLIS IDHAM

90 340 021

di Yogyakarta

Sya'ban 1415 H
Januari 1995 M

Dosen Pembimbing Pendamping



Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch

Dosen Pembimbing Utama

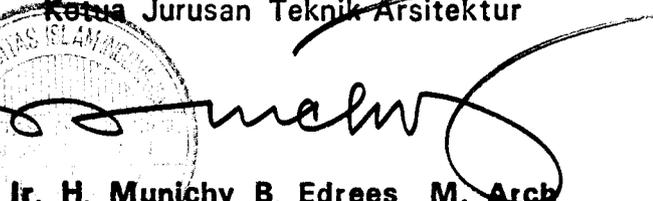


Ir. Chuffran Pasaribu

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur




Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch

PERSEMBAHAN



*"kupersembahkan untuk :
bapak ibuku di pati dan
seseorang yang selalu setia
menemaniku dalam suka dan
duka"*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
ABSTRAKSI.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.1.1. Pertumbuhan Penduduk dan Kebutuhan Perumahan di Indonesia.....	2
1.1.2. Perlunya Rumah Susun di Yogyakarta.....	4
1.1.3. Perlunya Analisa Perilaku Penghuni.....	5
1.2. Rumusan Permasalahan.....	9
1.2.1. Permasalahan Umum.....	9
1.2.2. Permasalahan Khusus.....	9
1.3. Tujuan.....	10
1.4. Manfaat.....	10
1.5. Lingkup Pembahasan.....	11
1.6. Metode Pembahasan.....	11
1.7. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II. TINJAUAN FILOSOFIS PERUMAHAN.....	17
2.1. Sejarah Pemukiman Manusia.....	17
2.2. Hakikat Pemukiman bagi Manusia.....	20
2.3. Fungsi Rumah bagi Manusia.....	23
2.4. Ciri-ciri Hakiki Pemukiman.....	24
2.5. Beberapa Definisi tentang Hunian.....	25
BAB III. TINJAUAN PERILAKU DALAM BERMUKIM HINGGA RUMAH SUSUN.....	27
3.1. Pengertian Perilaku.....	27
3.2. Hubungan Perilaku dengan Kebudayaan.....	30
3.3. Perilaku Manusia terhadap Alam.....	31
3.4. Perilaku Manusia terhadap Diri Sendiri.....	33
3.5. Perilaku Manusia terhadap Lingkungan Sosial.....	36
3.5.1. Pengertian Sosiologi.....	36
3.5.2. Bentuk-bentuk Interaksi Sosial.....	38
3.6. Kecenderungan Perilaku Bertempat Tinggal.....	39
3.7. Kecenderungan Perilaku dalam Rumah Susun.....	41
3.8. Beberapa Penelitian Pasca-Huni Rumah Susun.....	42
3.8.1. Penelitian Endang Parwati, S. terhadap Rumah Susun Kebon Kacang.....	42
3.8.2. Penelitian Soewondo Bismo Sutedjo terha- dap Rumah Susun di Palembang.....	45
3.8.3. Penilaian Garry T. Moore terhadap Rumah Susun Pruitt-Igoe St. Louis.....	46

BAB IV. PERKEMBANGAN PEMUKIMAN DI YOGYAKARTA.....	50
4.1. Keadaan Wilayah.....	50
4.1.1. Kondisi Geografis.....	50
4.1.2. Kondisi Fisik Alamiah.....	51
4.2. Rencana Pengembangan Kota.....	52
4.2.1. Rencana Awal.....	52
4.2.2. Perkembangan Kota.....	53
4.3. Perkembangan Penduduk.....	57
4.4. Perkembangan Pemukiman.....	61
4.4.1. Sejarah Pemukiman Kota.....	61
4.4.2. Pemukiman Kota Masa Kini.....	64
4.4.3. Pemukiman di Masa Datang.....	69
4.5. Beberapa Amatan Pengaruh Perilaku terhadap Bentuk Hunian di Yogyakarta.....	69
4.5.1. Kecenderungan Berusaha.....	70
4.5.2. Kecenderungan Memanfaatkan Jalan untuk Kegiatan Lain.....	72
4.5.3. Kecenderungan Memanfaatkan Halaman.....	74
4.5.4. Kecenderungan Berlindung dan Memanfaatkan Alam.....	75
4.5.5. Kecenderungan Memperkuat Ego dan Harga Diri.....	76
4.5.6. Kecenderungan untuk Mengaktualisasikan Diri.....	77
4.5.7. Kesimpulan.....	79
 BAB V. KONSEP PROGRAM RUMAH SUSUN DI YOGYAKARTA.....	 80
5.1. Tujuan.....	80
5.2. Penentuan Lokasi.....	81
5.3. Sasaran Peruntukan.....	84
5.3.1. Sasaran Awal dan Kegagalannya.....	84
5.3.2. Penentuan Sasaran Peruntukan Awal.....	85
5.3.3. Sasaran-sasaran Lainnya.....	85
5.4. Pola Pemukiman.....	86
5.4.1. Pola Lingkungan yang disesuaikan Faktor Lingkungan.....	88
5.4.2. Pola Pemukiman yang dipengaruhi Kebutuhan Penghuni.....	90
5.4.3. Pola Pemukiman yang dipengaruhi oleh Tuntutan Keamanan dan Privacy Penghuni.....	90
5.5. Pemanfaatan Potensi dan Perilaku Penghuni.....	91
5.5.1. Potensi Kuantitas.....	91
5.5.2. Potensi Kecenderungan Perilaku untuk Menambah Penghasilan.....	91
5.6. Pembinaan Perilaku Penghuni.....	94
5.7. Sistem Pengelolaan Rumah Susun.....	95
 BAB VI. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....	 99
6.1. Pembentukan Citra Rumah Susun.....	102
6.2. Penentuan Lokasi Site.....	104
6.3. Kebutuhan Fisik Rumah Susun yang dipengaruhi oleh Perilaku	

terhadap Diri Sendiri.....	107
6.3.1. Konsep Luasan Unit Rumah susun.....	107
6.3.2. Konsep Pemacuan Swasembada Penghuni...	109
6.3.3. Konsep Penyediaan Pemenuhan Fasilitas Pelayanan sosial.....	110
6.4. Kebutuhan Fisik Rumah Susun yang dipengaruhi Oleh Perilaku terhadap masyarakat.....	115
6.4.1. Konsep Jumlah Unit yang Ideal.....	115
6.4.2. Konsep <i>mixed-Use</i>	118
6.4.3. Konsep Penzonangan Perunatukan.....	119
6.5. Kebutuhan Fisik Rumah Susun yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam.....	121
6.5.1. Konsep Penyediaan Halaman pada Rumah Susun.....	122
6.5.2. Konsep Antisipasi Iklim dan Matahari..	123
6.6. Kebutuhan Rasa Aman Yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri Sendiri....	126
6.6.1. Konsep Tinggi Bangunan.....	126
6.6.2. Konsep Pemaksaan Bahan.....	129
6.7. Kebutuhan Rasa Aman yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap masyarakat.....	129
6.7.1. Konsep Penzonangan Publik.....	129
6.7.2. Konsep Penyediaan jalur Darurat.....	131
6.8. Kebutuhan Rasa Aman yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam.....	134
6.8.1. Perlindungan Bangunan dari bencana Alam.....	134
6.9. Kebutuhan Sosial yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri Sendiri....	137
6.9.1. Konsep Organisasi Ruang.....	137
6.9.2. Konsep Ruang Bersama.....	140
6.9.3. Konsep Ruang Tidur.....	141
6.9.4. Konsep Dapur sebagai Alternatif Jalur Sirkulasi kedua.....	142
6.9.5. Konsep Letak Kamar Mandi dan WC.....	144
6.10. Kebutuhan Sosial yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Masyarakat.....	145
6.10.1. Konsep Tanah Milik Bersama.....	145
6.10.2. Konsep Pencapaian Bangunan Rumah Susun	146
6.10.3. konsep Pencapaian ke unit Rumah Susun.	148
6.10.4. Konsep Sosialisasi antar Penghuni Rumah susun.....	149
6.10.5. Konsep Sosialisasi antar Penghuni dengan Warga Sekitar.....	151
6.10.6. Konsep Penyediaan Ruang Parkir Umum...	152
6.11. Kebutuhan Sosial yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam Lingkungan..	154
6.11.1. Konsep Selasar yang Terbuka.....	154
6.11.2. Konsep Ruang Terbuka sebagai Tempat Berinteraksi.....	157
6.12. Kebutuhan Penghargaan Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri Sendiri.....	158

6.12.1. Konsep tata Ruang yang disesuaikan dengan Keinginan Penghuni.....	158
6.13. Kebutuhan Penghargaan Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Masyarakat.....	159
6.13.1. Konsep Privacy Penghuni dengan Halaman belakang.....	159
6.13.2. Konsep Privacy antar Blok Rumah Susun.....	161
6.14. Kebutuhan Penghargaan Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam.....	162
6.14.1. Konsep Penghindaran Bunyi.....	162
6.14.2. Konsep Pengaturan Arah Angin.....	164
6.15. Kebutuhan Aktualisasi Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri Sendiri.....	167
6.15.1. Konsep Wahana untuk Mengekspose Diri.....	167
6.16. Kebutuhan Aktualisasi Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Masyarakat.....	168
6.16.1. Konsep Wahana untuk Menyatakan Diri kepada Masyarakat.....	168
6.17. Kebutuhan Aktualisasi Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam.....	169
6.17.1. Konsep Aktualisasi bentuk terhadap Alam.....	169
6.17.2. Konsep Hijau.....	170
BAB VII. KESIMPULAN.....	172
7.1. Kesimpulan Konsep Program.....	172
7.2. Kesimpulan Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan.....	174
7.2.1. Konsep Bentuk Bangunan.....	174
7.2.2. Konsep Ketinggian.....	176
7.2.3. Konsep Pengaturan Blok.....	176
7.2.4. Konsep Tata Ruang Unit.....	177
DAFTAR PUSTAKA.....	178



DAFTAR GAMBAR

NO.	GAMBAR	HALAMAN
1.1.	Grafik Hubungan antara jumlah Penduduk dengan Kebutuhan Rumah.....	3
1.2.	Bagan METODA Pembahasan.....	13
2.1.	Perjalanan Manusia Menemukan Rumahnya.....	18
2.2.	Perkembangan Pemukiman.....	19
2.3.	Kemesraan Rumah Kampung.....	21
3.1.	Bagan Proses Perilaku.....	28
3.2.	Perilaku Manusia terhadap Lingkungannya.....	30
3.3.	Bagan Piramida Kebutuhan manusia.....	34
3.4.	Perioritas Kebutuhan tiap Tingkat Ekonomi.....	36
3.5.	Interaksi Sosial.....	37
3.6.	Maksimalisasi Kontak.....	40
3.7.	Minimalisasi Usaha.....	40
3.8.	Pembatasan Diri.....	40
3.9.	Keselarasan dengan Alam, masyarakat dan Kerja.....	41
3.10.	Rumah Susun di Tanah Abang.....	44
3.11.	Kurangnya Sarana Jemuran di Rumah Susun.....	45
3.12.	Rumah Susun <i>Fruitt-Igoe</i> yang dihancurkan.....	48
4.1.	Kondisi Geografis DIY.....	50
4.2.	Kondisi Fisik Alamiah.....	51
4.3.	Beta Bagian Wilayah Kota.....	52
4.4.a.	Peta Perkembangan Kota Yogyakarta tahun 1790 - 1970.....	54
4.4.b.	Peta Sistem Kota-Kota Yogyakarta.....	56
4.5.	Peta Laju Pertumbuhan Penduduk DIY.....	58
4.6.	Peta Kepadatan Penduduk DIY 1990.....	59
4.7.	Peta Kota Yogyakarta Tahun 1756.....	62
4.8.	Peta Kota Yogyakarta Tahun 1824.....	63
4.9.	Peta Kota Yogyakarta Tahun 1970.....	66
4.10.	Rumsh yang digunakan untuk Usaha.....	71
4.11.	Usaha Kecil di Perumnas.....	71
4.12.	Orang-orang Dewasa Berinteraksi di Jalanan.....	72
4.13.	Ansk-anak Bermain di Jalanan.....	73
4.14.	Remaja Mengadakan Kegistan di Jalanan.....	73
4.15.	Pemanfaatan Halaman dengan Buah-buahan.....	74
4.16.	Bercocok Tanam dengan pot.....	75
4.17.	Penggunaan Over-hang yang Multifungsi dan Jemuran di Jalanan.....	76
4.18.	Rumah Perumnas yang Bergaya Real Estate.....	77
4.19.	Aktualisasi Diri dengan Bangunan Baru.....	78
4.20.	Aktualisasi Diri dengan Penggunaan Taman.....	78
5.1.a.	Pergerakan Kawasan Pemukiman Kota.....	82
5.1.b.	Lokasi Berbagai Perumahan di Yogyakarta Utara.....	83
5.2.	Interaksi Lingkungan.....	87
5.3.	Perilaku Sehari-hari.....	89
5.4.	Pemisahan Privacy dari Publik.....	91
6.1.	Bentuk Peralihan Rumah Susun.....	103
6.2.a.	Kawasan Monument Jogja Kembali.....	105
6.2.b.	Kawasan Condong Catur.....	106
6.2.c.	Site Terpilih.....	107

6.3.	Land Mixed-Use.....	116
6.4.	Mixed-Use Building.....	119
6.5.	Penzoningan Vertikal.....	120
6.6.	Taman di Atas Atap.....	122
6.7.	Ruang Terbuka untuk Halaman.....	122
6.8.	Penciptaan Halaman dengan Menggeser Unit dibawahnya.....	123
6.9.a.	Sudut Mtahari di Indonesia.....	124
6.9.b.	Pengaruh Sinar Matahari terhadap Over-hang...	124
6.9.c.	Penggunaan Over-hang untuk Mengatasi Sinar Matahari.....	125
6.10.	Daya Tampung Jenis-Jenis Gedung Bertingkat...	126
6.11.	Kegelisahan Akibat <i>High-Rise Building</i> ...	127
6.12.	Ketinggian Rumah Susun.....	128
6.13.	Peruntukan Vertikal.....	130
6.14.	Peletakan Tangga Darurat.....	133
6.15.	Struktur Tahan Gempa.....	134
6.16.	Metoda Delatasi.....	135
6.17.	Metoda Aerodinamisasi.....	135
6.18.	Organisasi Rumah Ideal.....	139
6.19.	Jalur Pencapaian kedua Lewat Dapur.....	143
6.20.	Pembagian Zone Kendaraan dan Pejalan Kaki...	147
6.21.	Pembagian Zone Moonson dan Savanah di Pulau Jawa.....	155
6.22.	Selasar terbuka pada Rumah Susun.....	156
6.23.	Rumus Privacy pada Halaman Berjenjang.....	160
6.24.	Penempatan Blok yang Salah.....	161
6.25.	Pengaturan Arah Blok.....	161
6.26.	Peletakkan Arah Blok Rumah Susun.....	162
6.27.	Perambatan Bunyi Kendaraan.....	163
6.28.	Desain Bangunan yang Terhidar dari Intensitas Bunyi yang Tinggi.....	164
6.29.	Pengaturan Arah Angin.....	166
7.1.	Bentuk Adaptasi Rumah susun.....	174

DAFTAR TABEL

NO.	TABEL.	HALAMAN
3.1.	Perbedaan Pola Pikir Dunia Barat dan Timur....	32
4.1.	Dominasi Kegiatan Bagian Wilayah Kota.....	53
4.2.	Jumlah Penduduk DIY.....	60
4.3.	Jumlah Rumah Tangga di DIY.....	65
4.4.	Jenis-Jenis Bangunan Fisik Perkotaan.....	67
4.5.	Realisasi Kumulatif Perumahan KPR di Yogyakarta.....	67
4.6.	Komposisi Luasan Rumah di Perkotaan.....	68
5.1.	Standar Jarak Tempuh dalam lingkungan.....	89
6.1.	Matriks Pemenuhan Kebutuhan.....	100
6.2.	Standar Luasan Ruangan.....	108
6.3.	Hubungan antara Jumlah Unit dengan Kontak....	116
6.5.	Standar Penyediaan Jalur Darurat.....	132
6.6.	Organisasi Ruang Rumah Ideal.....	138
6.7.	Keadaan Angin di beberapa kota di P. Jawa...	155

ABSTRAKSI

Perumahan, dimanapun tempatnya adalah permasalahan sosial yang terus menerus menjadi kebutuhan pokok manusia. Terlebih di kota-kota besar, ketimpangan nisbah antara sempitnya lahan perkotaan dan peledakan penduduk menjadikan keadaan yang tidak seimbang antara tuntutan kebutuhan pemukiman dengan lahan yang tersedia. Dengan semakin terancamnya lahan-lahan terbuka di kota-kota besar, semakin pula terancam keseimbangan alam yang pada akhirnya akan menimbulkan berbagai bencana.

Salah satu alternatif yang tepat berkenaan dengan lahan dan tempat tinggal adalah efisiensi lahan dengan perumahan susun. Dengan perumahan susun diharapkan lahan yang relatif sempit akan mampu menampung kepadatan yang tinggi. Dan juga harga bangunan relatif menjadi semakin menurun.

Namun permasalahan tidak hanya berhenti di situ saja. Ternyata rumah susun juga tak kalah memberikan berbagai permasalahan yang cukup rumit. "Pruitt Igoe", misalnya, sebuah perumahan susun berlantai 12 di St. Lois, Missouri, Amerika. Hanya baru dihuni beberapa tahun, akhirnya dengan terpaksa harus dihancurkan oleh fihak yang berwenang. Perumahan tersebut diduga telah menyebabkan kemerosotan moral dan banyak menimbulkan kejahatan bagi penghuni dan lingkungannya.

Sungguh tragis memang. Di satu fihak kita ingin menyelesaikan satu permasalahan, namun difihak lain timbul permasalahan yang semakin rumit. Inilah perencanaan. Namun kiranya hanya satu kunci yang selama ini sering dilupakan yaitu manusia. Jika faktor manusia diikutkan dalam proses perencanaan, niscaya permasalahan-permasalahan tersebut akan dapat diatasi, sebab perumahan adalah satu kesatuan antara manusia dan alamnya.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Sejarah perumahan susun di Indonesia telah dimulai sejak tahun 1980, berawal dengan didirikannya perumahan susun di Kebon Kacang dan di Tanah Abang Jakarta oleh Perum Perumnas. Pembangunan rumah susun ini kemudian menyebar ke berbagai kota besar lainnya di Indonesia seperti Bandung, Surabaya, Palembang dan lain sebagainya. Ide dasarnya adalah merombak kampung-kampung kota yang sangat padat penduduknya yang dinilai tidak memenuhi syarat lagi sebagai tempat hunian yang layak.

1.1.1. Pertumbuhan Penduduk dan Kebutuhan Perumahan di Indonesia

Pemukiman dan perkembangan penduduk adalah dua faktor yang tidak pernah saling lepas. Ditambah lagi faktor keterbatasan lahan kota, telah menyebabkan pemukiman menjadi sesuatu yang "mahal" bagi manusia. Sejak tahun 1985 menurut perkiraan Biro Pusat Statistik jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2000 akan menjadi:

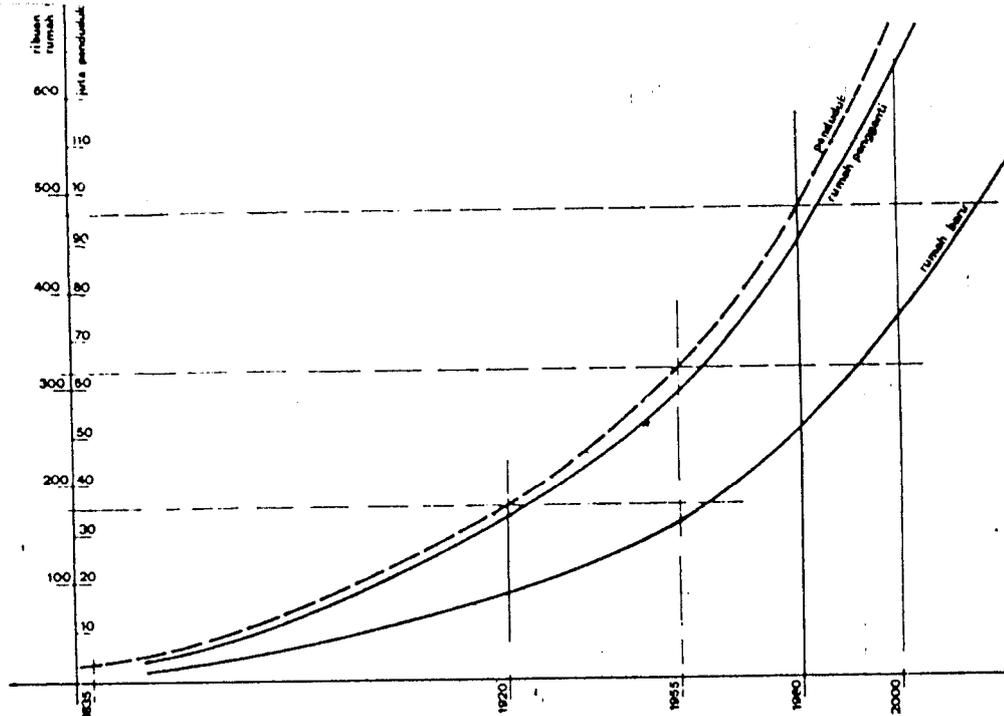
- a. 227 juta jiwa jika KB gagal
- b. 232 juta jiwa jika fertilitas turun 5 %
- c. 227 juta jiwa jika fertilitas turun 50 %
- d. 219 juta jiwa jika laju pertumbuhan = 1

Apapun faktor yang akan mempengaruhinya, jelas pada tahun 2000 nanti penduduk Indonesia diatas 200 juta jiwa. Jika pada dua dasa warsa terakhir ini saja sudah semakin terasa sulitnya mendapatkan lahan untuk pemukiman, dapat dibayangkan pada tahun 2000 nanti. Bahkan Prof. Ir. Sidharta memperkirakan sejak tahun 1984 sampai tahun 2000 banyaknya perumahan yang diperlukan Indonesia tiap tahunnya sebesar 80.000 rumah dengan asumsi 5 orang perumah. Dan Beliau juga menambahkan meskipun kita akan membangun rumah susun, kebutuhan tanah akan tetap meningkat. Dan kemungkinan besar Jawa akan menjadi

pulau kota.¹⁾

gambar 1.1

Grafik Hubungan antara Jumlah Penduduk dengan Rumah



Dengan demikian perumahan susun memang mutlak diperlukan. Dan memang sudah sewajarnya jika bangunan-bangunan di Indonesia tidak lagi dibangun secara tidur atau menelungkup di tanah akan tetapi harus "berdiri" agar tersisa ruang terbuka yang cukup lega untuk bernapas dan tidak memperparah banjir di kota-kota besar.²⁾

1) Sidharta, *Rumah Susun ditinjau dari segi Ekologi*, Makalah Diskusi Panel "RUMAH SUSUN" Jurusan Teknik Arsitektur UNIKA Sugiyapranata Semarang, 22 Nopember 1984.

2) Eko Budihardjo, *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, 1984. Hal 90.

1.1.2. Perlunya Rumah Susun di Yogyakarta

Lalu bagaimana dengan Yogyakarta? Memang DIY tergolong kota yang tidak padat dengan penduduk yang "hanya" sekitar 3.100.000-an pada 1994 dengan laju pertumbuhan hanya 0,75 % pertahunnya. Akan tetapi perlu diingat bahwa luas daerahnya hanya meliputi 3.195,8 km². Dan menurut Sensus Penduduk pada tahun 1990 jumlah perumahan yang ada dikota adalah sekitar 50 % dari seluruh bangunan yang ada di Yogyakarta. Padahal kita tahu bahwa wilayah kota hanya meliputi kurang dari 30 % wilayah yang ada. Dari kenyataan tersebut jelas bahwa pemukiman terutama pemukiman di wilayah perkotaan mau tidak mau harus direncanakan dengan sebaik-baiknya.

Menurut perhitungan yang mengambil tahun 1991 sebagai acuan dengan penduduk sebesar 3.044.465 jiwa dengan laju pertumbuhan sekitar 0,75 % pertahun, pada tahun 2001 nanti penduduk diperkirakan sebesar 3.280.663 jiwa. Hal ini berarti selama 10 tahun penduduk mengalami perkembangan sebesar 236.197 orang. Dengan asumsi tiap rumah dihuni oleh lima orang, maka selama dasa-warsa akhir abad ini di Yogyakarta diperlukan 47.240 rumah yang berarti diperlukan rumah sebesar 4.724 pertahunnya. Hal ini akan cukup membuat prihatin mengingat selama 15 tahun lebih perumahan yang dihasilkan badan-badan yang berkompeten dalam

perumahan (Perumnas, Real Estate dan sebagainya) hanya meliputi 9.725 unit sampai tahun 1993 yang lalu.

Kebutuhan perumahan yang relatif besar tersebut sudah barang tentu jika pemukiman akan terus bertambah dari tahun ke tahunnya. Kota jelas akan mengalami beban tekanan dan perluasan yang drastis. Tanah-tanah subur yang seharusnya menghasilkan bahan pangan tidak lagi berbuah padi dan sayuran akan tetapi semuanya akan disulap dan ditanami bangunan-bangunan dan perumahan, karena kebutuhan yang memang tidak dapat dipungkiri lagi.

Dari uraian di atas, jelas bahwa kehadiran rumah susun di Yogyakarta memang tidak dapat ditolak lagi. Dengan alasan apapun, mau atau tidak daya tampung tanah sebagai tempat pemukiman harus dilipat gandakan jika tidak ingin kehabisan bahan makanan gara-gara tidak ada lagi tanah yang dapat ditanami.

1.1.3. Perlunya Analisa Perilaku bagi Perumahan

Akan tetapi perpindahan dan peralihan sistem bertempat tinggal bukanlah sesuatu yang mudah. Dari pola bertempat tinggal yang horisontal menuju sistem pemukiman yang vertikal akan membawa pengaruh bagi tiap-tiap penghuni rumah susun. Banyak masih yang berpendapat bahwa menghuni rumah susun tidaklah sebebaskan dan menyenangkan rumah biasa. Di



rumah susun orang tidak bisa lagi bersantai-santai dihalaman, berkebun dan sebagainya. Pada pokoknya hidup menjadi lebih terkekang. Bahkan menurut studi yang dilakukan JICA (*Study of Urban Renewal Housing Project in Jakarta Desember 1982*) penghuni lama yang bersedia menempati rumah susun Kebon Kacang hanya 22 % sebagian besar (27 %) memilih pindah ke Perumnas atau ketempat lain (1 %). Dan menurut penelitian psikolog Endang Parwati Subroto hanya 13,3 % yang benar-benar sudah mantap menempati rumah susun.

Kekurangberhasilan program rumah susun tersebut tentu dipengaruhi oleh banyak hal baik dari segi bangunan maupun manusia penghuninya. Pemerintah sebagai *Policy maker* masih menganggap rumah hanya sebagai "shelter" saja hanya sebagai tempat berteduh dari panas dan hujan, tanpa memperhatikan faktor manusianya. Apalagi jika sasaran penghuni rumah susun adalah bekas penghuni kampung yang dihancurkan. Banyak hal yang harus diperhatikan mengingat penghuni kampung adalah kebanyakan terdiri kaum "bawah" yang miskin pengetahuan dan kesadaran. Mereka akan jelas mengalami kesulitan dalam menghuni dan beradaptasi dengan rumah susun. Dan Eko Budihardjo berkali-kali berpendapat bahwa untuk membangun citra yang baik terhadap rumah susun di mata masyarakat sebaiknya

sasaran rumah susun bukanlah masyarakat bawah akan tetapi masyarakat menengah yang sudah memiliki disiplin hidup yang sudah memadai. Dengan masyarakat yang *Paternalistik* diharapkan akan dapat dibudayakan perumahan susun di tengah-tengah masyarakat kita.

Maka sekarang jelaslah bahwa faktor manusia akan sangat menentukan dalam perencanaan dan perancangan rumah susun. Reichard Guldager mengatakan³⁾

"Tugas perencana proyek perumahan sering tidak memperhatikan kemanusiaan dan hubungan-hubungan penghuni, melainkan hanya sebagai problema teknis, konstruksi, daya cipta, pikiran politik dan perencanaan seperti misalnya juga dalam penerimaan ide-ide para penghuni secara positif yang bisa membantu reaksi pendapatan sendiri yang dinamis dan bisa juga menghemat uang."

Lalu sejauh mana pengaruh hal tersebut terhadap desain rumah susun? Hal inilah yang selanjutnya akan dibahas berkaitan dengan konsep perumahan susun di Yogyakarta. Faktor manusia dan alam akan menempati porsi yang tinggi karena rumah adalah kesatuan manusia dan alamnya.

Relasi manusia dengan alamnya inilah yang

3) Heinz Freik ; *Rumah Sederhana, Kebijakan Perencanaan dan Konstruksi*, 1984. hal. 16

menimbulkan sikap dan perilaku. Perilaku adalah cerminan dari kebutuhan dan kebudayaan. Semakin maju suatu kebudayaan, semakin rumit dan kompleks perilaku yang timbul pada manusia. Perilaku menyatakan suatu kesadaran akan struktural sial dari masyarakat suatu, suatu gerakan bersama secara dinamik dalam waktu.⁴⁾

Bangunan, dalam hal ini rumah atau tempat tinggal adalah produk nyata dari perilaku manusia dalam mensikapi alamnya. Maka untuk menciptakan suatu rumah, perilaku manusia sebagai penghuni mutlak mendapat perhatian utama. Penghuni sangat dibutuhkan perannya di dalam usaha menyatukan kebutuhan yang dicerminkan dalam perilakunya.

Suatu bangunan adalah sesuatu yang statis. Tragedi dari arsitektur adalah memandang penghuni sebagai sesuatu yang statik pula.⁵⁾ Kegagalan *Pruitt Igoe*, di Amerika Serikat, *Ronand Point*, di Inggris ataupun "melesetnya" sasaran peruntukan dan ketidakbetahan penghuni rumah susun Tanah Abang ataupun Kebon Kacang di Jakarta adalah juga disebabkan karena terlepasnya keikutsertaan faktor perilaku penghuninya. Rumah bukanlah sekedar rumah (*house*), atau merupakan bangunan fisik saja.

4) Clovis Heimsath, AIA; *Arsitektur dari Segi Pelaku*, 1988. hal 3.

5) *ibid.* hal.3

Tetapi rumah adalah tempat tinggal (*home*), di mana penghuni terlibat aktif di dalamnya. Jadi, untuk dapat menserasikan penghuni dengan rumah, dalam hal ini *home*, analisa perilaku penghuni mutlak diperlukan. Lagipula, hanya dengan memikirkan suatu perilaku seseorang dalam ruangnya adalah kita dapat membuat suatu rancangan.

1.2. Rumusan Permasalahan

1.2.1. Permasalahan Umum.

Pokok permasalahan yang sebenarnya bukanlah pada perlu atau tidaknya perumahan susun diadakan. sekali lagi mau atau tidak perumahan vertikal harus dilaksanakan karena keterbatasan lahan kota dan peledakan penduduk. Justeru bagi kota yang belum sama sekali memiliki program pemukiman rumah susun seperti Yogyakarta, permasalahan sebenarnya adalah bagaimana menimbulkan citra rumah susun sebagai tempat hunian yang layak bagi penghuni, calon penghuni dan masyarakat pada umumnya. Sehingga hasilnya mampu menjembatani kebiasaan bertempat tinggal secara horisontal menuju perumahan susun secara vertikal.

1.2.2. Permasalahan Khusus.

Pokok-pokok permasalahan yang ada pada rumah susun adalah sebagai berikut;

- Bagaimana sistem lingkungan pemukiman yang dapat menjadikan penghuni rumah susun dapat

melakukan segala tuntutan aktifitasnya berjalan dengan semestinya, seperti pada rumah biasa yang tidak susun. Bahkan jika mungkin lebih baik dari sebelumnya.

- Bagaimana desain unit rumah susun khususnya tata ruang yang mampu mewedahi tuntutan aktifitas/perilaku dan sesuai dengan hakekat, fungsi dan ciri hakiki perumahan bagi manusia dan masyarakat Yogyakarta yang termasuk strata golongan ekonomi menengah.

1.3. Tujuan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah dengan dihasilkannya konsep perumahan susun yang sesuai dengan sifat dan karakter masyarakat Indonesia golongan ekonomi menengah pada umumnya dan Yogyakarta pada khususnya. Disamping itu juga konsep lingkungan perumahan yang terpadu dimana penghuni diharapkan akan dapat ber-swasembada.

1.4. Manfaat

Dengan penulisan ini diharapkan hasilnya akan membantu menyumbangkan pemecahan persoalan perumahan dan pemukiman yang selama ini menjadi problem bagi kota-kota besar, dan mampu menjembatani proses sistem bertempat tinggal secara hoerisontal menuju sistem bertempat tinggal vertikal yaitu rumah

susun. Terlebih bagi Yogyakarta yang segera memasuki era rumah susun.

1.5. Lingkup Pembahasan

Pada pembahasan penulisan ini dibatasi hanya pada hal-hal yang mendasari landasan berfikirnya, yaitu tentang prinsip-prinsip dasar pemukiman. Analisa perilaku manusia dalam lingkungannya yang dibatasi pada perilaku terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan alam. Data-data keadaan wilayah yang mendukung di bidang pemukiman dipergunakan sebagai acuan dasar tentang perilaku penghuni tersebut, sehingga diharapkan ditemukan konsep yang sesuai dengan permasalahan, yaitu pemukiman pada rumah susun untuk masyarakat golongan ekonomi menengah.

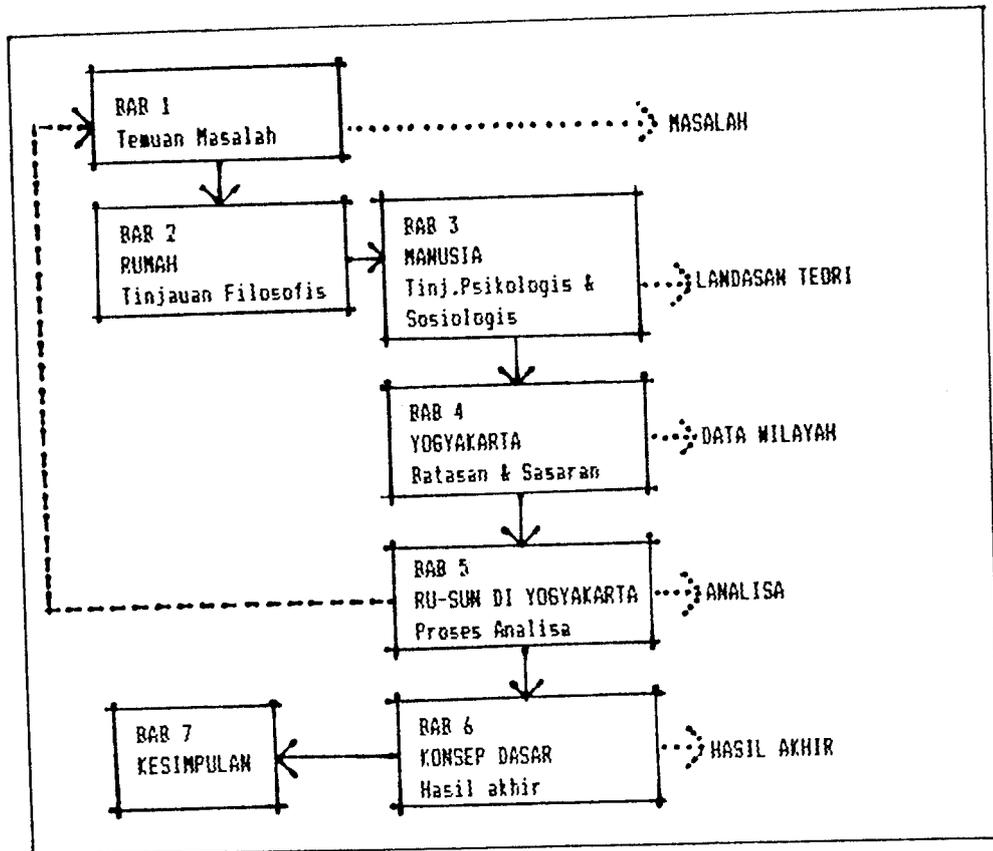
1.6. Metoda Pembahasan

Pembahasan masalah ini berawal dengan penemuan masalah yang didapat dari permasalahan umum yang terjadi pada rumah-rumah susun. Untuk mendapatkan data tersebut, dengan alasan sempitnya waktu dan menghemat tenaga dan biaya, dilakukan dengan data-data skunder hasil penelitian berbagai ahli dalam disiplin ilmu yang terkait. Permasalahan tersebut terutama didapatkan dari hasil berbagai seminar yang telah berhasil disunting oleh beberapa ahli, diantaranya *Berbagai Masalah Pemukiman pada*

Kota-kota Besar di Indonesia, suntingan Eko Budihardjo. Langkah selanjutnya adalah dengan mempelajari secara filosofis tentang perumahan sebagai tinjauan dari faktor rumahnya, sedangkan dari segi manusianya akan dipelajari beberapa pandangan secara psikologis dan sosiologis tentang manusia dan aspek-aspeknya berkaitan dengan perumahan dalam kaitannya untuk mendapatkan gambaran umum tentang "perilaku" manusia terhadap huniannya.

Penerapan dari studi ini nantinya akan diterapkan pada batasan daerah yaitu kawasan Yogyakarta. Untuk itu data-data baik primer ataupun sekunder kawasan dan penduduk dipergunakan sebagai dasar pedoman untuk proses pembahasan dikaitkan dengan pengertian dua studi yang telah dilakukan sebelumnya. Hasil dari pembahsan serta pendekatan-pendekatan ini digunakan sebagai pedoman dalam proses menentukan berbagai konsep dasar yang berkaitan dengan rumah susun di Yogyakarta ini.

Sebagai gambaran dari metoda ini adalah diagram sebagai berikut:



gambar.1.2. Bagan Metoda Pembahasan

Dari diagram di atas terlihat bahwa pembahasan lebih dalam di titik beratkan pada "perilaku" manusia dalam konteksnya dengan judul yang diajukan. Pembahasan kawasan Yogyakarta beserta karakteristiknya juga dalam kerangka membahas "perilaku" disamping keadaan "eksisting" wilayah. Sehingga hasil akhirnya mampu membahas faktor perilaku ini secara maksimal.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan memuat pemikiran tentang hal-hal yang menyebabkan permasalahan perumahan susun muncul serta alasan-alasan yang melatar belakangi. Selanjutnya akan dijelaskan tentang apa yang akan dibahas selanjutnya didalam menyusun konsep. Bagian pendahuluan ini memuat latar belakang yang ada, perumusan permasalahan yang muncul, tujuan penulisan, manfaat penulisan, ruang lingkup serta metoda yang digunakan dalam membahas permasalahan dan sistematika yang digunakan.

BAB II. TINJAUAN FILOSOFIS PERUMAHAN

Bagian ini akan mendiskripsikan pengertian dasar dari perumahan, sejarah pemukiman manusia serta peran manusia di dalam didalam menentukan perkembangan pemukiman bagi dirinya serta aspek-aspek psikologis ruang hunian manusia.

BAB III. TINJAUAN PERILAKU MANUSIA DALAM KONTEKS BERMUKIM HINGGA RUMAH SUSUN

Bagian ini akan menguraikan seluk-beluk

bermukimnya manusia sebagai makhluk sosial sekaligus sebagai makhluk pribadi. Tujuan pengulasan ini ditujukan sebagai pijakan bagi karakter manusia terhadap ruang huniannya dan alam lingkungannya, hingga rumah susun. Pada bagian ini juga akan diketengahkan data-data hasil penelitian berbagai ahli tentang pasca-huni rumah susun, baik di Indonesia ataupun yang ada di luar negeri.

BAB IV. PERKEMBANGAN PEMUKIMAN DI YOGYAKARTA

Pada bagian ini akan menggambarkan kondisi perumahan secara umum di Yogyakarta serta keadaan perumahan dari jaman dulu, kini dan yang akan datang serta faktor-faktor yang dominan akan pengadaan pemukiman di Yogyakarta.

BAB V. KONSEP PROGRAM RUMAH SUSUN DI YOGYAKARTA

Setelah mengetahui fungsi, citra perumahan serta kondisi perumahan di Yogyakarta pada bagian ini akan diketengahkan konsep yang berupa kebijakan-kebijakan non fisik di dalam perencanaan dan perancangan rumah susun di Yogyakarta, serta usaha awal dalam menentukan konsep desain selanjutnya.

BAB VI. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Pada bagian inilah akan dihasilkan konsep-konsep dasar dari berbagai analisa yang telah dilakukan di bagian-bagian terdahulu. Hasil konsep dasar tersebut diungkapkan sesuai bagian-bagiannya dan disajikan dalam bentuk diskripsi dan sketsa-sketsa untuk memudahkan didalam pemahaman konsep yang dimaksudkan. Selanjutnya konsep dasar perancangan dan perencanaan ini akan menjadi acuan di dalam menyusun konsep selanjutnya yang berhubungan dengan perencanaan dan perancangan untuk menghasilkan desain.

BAB VII. PENUTUP DAN KESIMPULAN

Secara keseluruhan pembahasan yang dihasilkan akan diakhiri pada bagian ini dengan disertai kesimpulan-kesimpulan dari hasil yang telah didapatkan dari pembahasan pada penulisan di atas.

BAB II

TINJAUAN FILOSOFIS

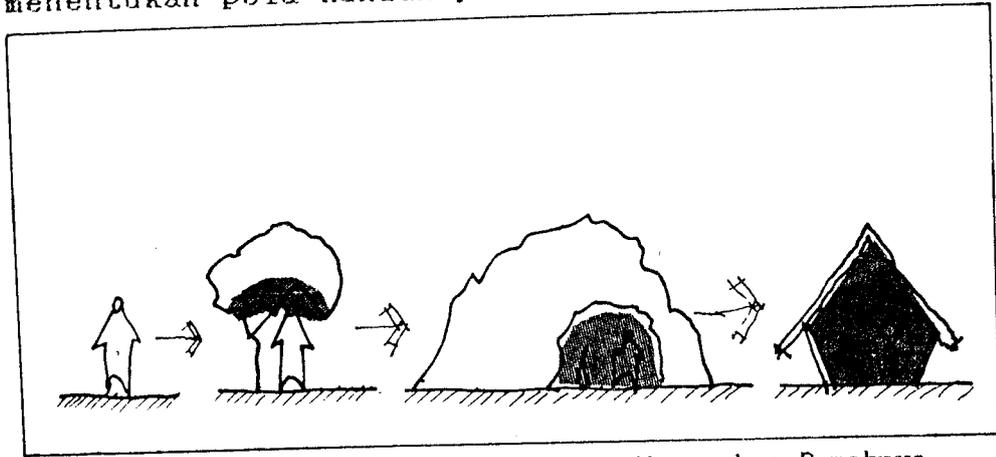
PERUMAHAN

2.1. Sejarah Pemukiman Manusia

Belum diketahui secara pasti kapan manusia mulai mengenal dan membangun pemukimannya. Yang jelas sejak mengenal dunia dengan segala kondisinya, manusia mulai berinteraksi untuk melindungi dirinya dari segala keadaan alamnya. Sejak itu manusia mulai memanfaatkan alam untuk tempat tinggalnya, dari gua-gua hingga dahan pohon.

Seiring dengan perkembangan pola pikir manusia pemukiman semakin berkembang pula. Semakin mengerti potensi alam, semakin maju kebudayaan dan

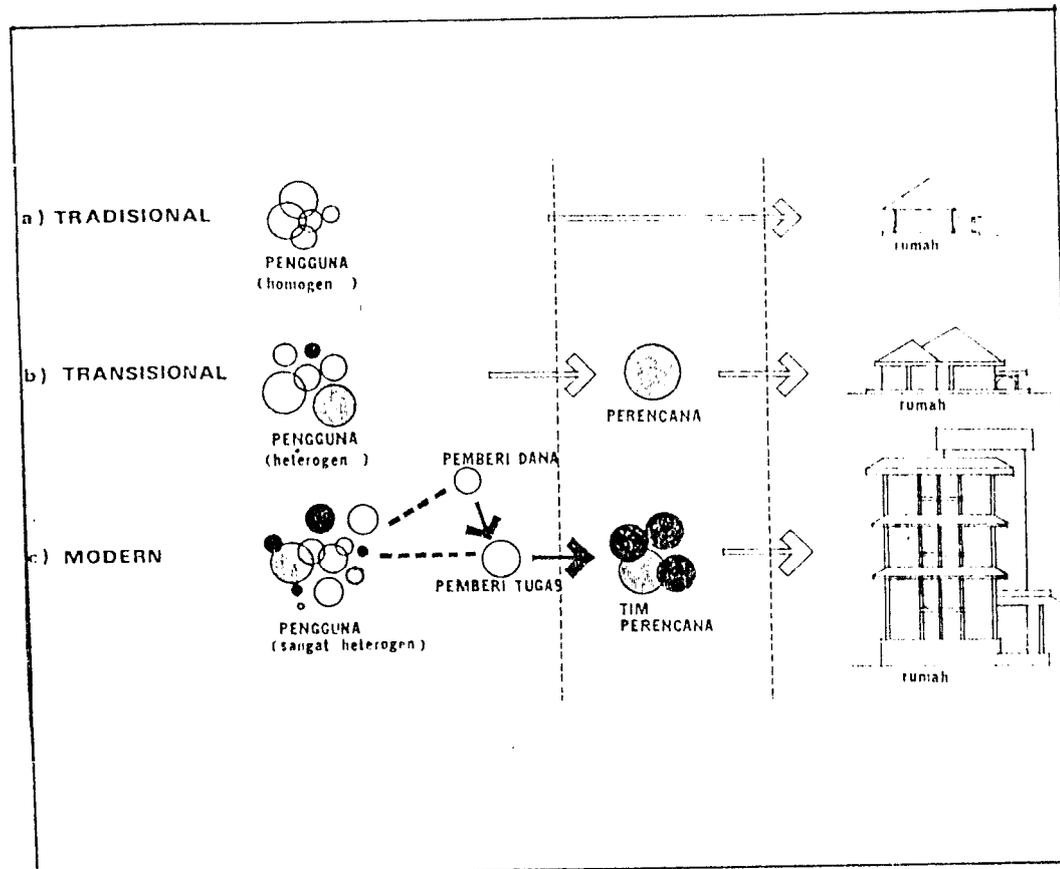
peradaban manusia. Hingga sampailah pada tahap di mana manusia adalah penentu segalanya, juga dalam menentukan pola huniannya.



gambar.2.1. Perjalanan Manusia Menemukan Rumahnya

Waktu berjalan terus, manusia semakin berkembang. Kemajuan teknologi telah menyebabkan manusia berkembang semakin cepat dengan kesejahteraan yang semakin tinggi pula. Perbandingan antara kelahiran (*vertilitas*) dan kematian (*mortalitas*) semakin mencolok. Penduduk semakin bertambah sementara lahan yang tersedia semakin berkurang hingga pada akhirnya pemukiman dan perumahan menjadi sesuatu yang "mahal" bagi manusia. Sehingga muncullah pemikiran, tanah yang relatif terbatas harus dilipat gandakan dayaampungnya, sehingga muncul apa yang dinamakan rumah susun. Rumah susun tersebut merupakan bentuk hunian massal yang dihuni oleh beberapa keluarga. Pengadaan rumah susun ini sudah tidak dapat lagi disdakan oleh seseorang, namun

harus disdakan secara komunal karena penghuninya meliputi banyak orang dan banyak keluarga.



gambar.2.2.Perkembangan Pemukiman

sumber : Eko Budihardjo; *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, 1984. hal.60



Rumah susun flats atau condominium adalah bentuk pemukiman yang disusun ke atas pada sebidang tanah. Penghuninya terdiri dari banyak orang dan banyak keluarga. Sebenarnya sistem perumahan seperti itu tidaklah berbeda dengan sistem pemukiman

biasa di kampung-kampung hanya karena disusun secara vertikal, timbulah yang disebut dengan "keterbatasan vertikal". Namun walau dalam keterbatasan, tetapi rumah susun tetap diharapkan sebagai satu-satunya alternatif pemecahan masalah pemukiman tanpa melupakan faktor-faktor dasar pemukiman seperti hakekat, fungsi dan ciri dari tempat hunian manusia tersebut.

2.2. Hakekat Perumahan bagi Manusia

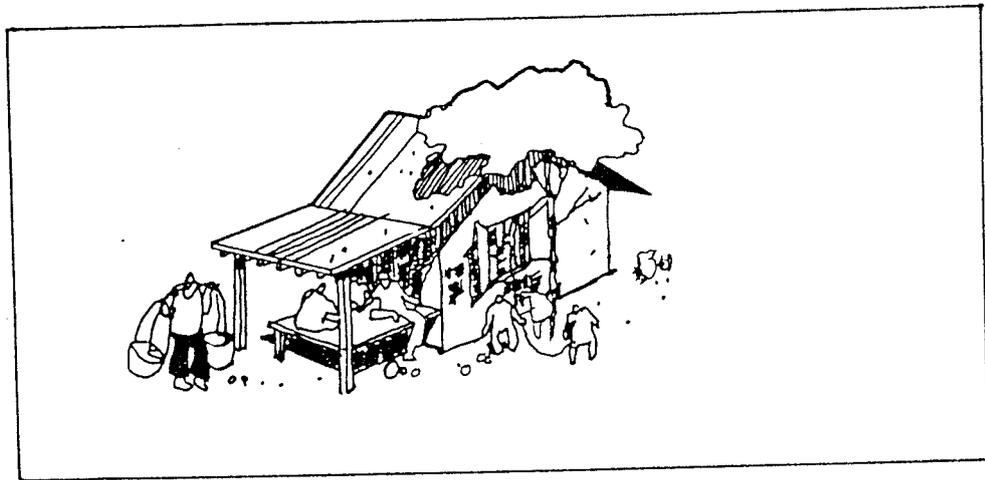
Perumahan bagi manusia adalah salah satu kebutuhan pokok (*basic human needs*) dari lima kebutuhan dasar manusia. Menurut ILO (*International Labour Organisation*), lima kebutuhan dasar manusia yaitu :

- Sandang (*wear*)
- Pangan (*food*)
- Papan (*Shelter*)
- Pendidikan (*education*)
- Kesempatan Kerja (*work*)

Namun pada hakekatnya, perumahan bukanlah sebagai salah satu instrumen atau sekedar *shelter* saja. Rumah bukanlah benda instrumental yang hanya sebagai pelengkap kebutuhan manusia saja. Sesungguhnya rumah sangat erat kaitannya dengan manusia sebagai penghuninya. Hubungan itu lebih dari sekedar pelengkap saja tetapi lebih dalam lagi yaitu hubungan struktural. Rumah merupakan

pengejawantahan diri pribadi manusia atau "*een tweede belichaming*" menurut istilah Van der Kerken (*Filosofie Van Het Wonen*).⁶⁾

Menurut eksistensinya, manusia memiliki tiga kenyataan dasar yaitu keterbukaan, kesatuan struktural dalam dunia dan kesatuan struktural dalam masyarakat. Tiga kenyataan dasar tersebut harus terwujud di dalam rumahnya. Dengan demikian rumah akan mempunyai arti dan makna mendalam bagi kehidupan manusia. Rumah bukanlah sekedar benda mati yang hanya dipandang sebagai alat bantu bagi kehidupan manusia, namun rumah merupakan proses bermukim dari "kehadiran aktif" manusia (*woning*). Kehadiran aktif tersebut selanjutnya menjadikan hunian sebagai sesuatu yang "manusiawi".



gambar.2.3. Kemesraan Rumah Kampung

6) Soerjanto Poespowardojo, *Beberapa Pokok Pemikiran Fundamental dalam Rangka Perencanaan Perumahan Flat dan Maisonette*, 1982.hal. 3

Rumah juga merupakan tempat bagi berkembangnya manusia dengan segala potensi dan bakatnya. Di dalam rumah manusia akan dididik, dibentuk dan berkembang menjadi pribadi, dengan demikian rumah harus memberikan jalan terhadap kecenderungan, kebutuhan, aspirasi dan keinginan manusia di dalam dunianya.

Karena rumah merupakan proses bermukim, maka perilaku manusia sebagai penghuninya juga harus terwadahi secara maksimal. Perilaku penghuni tersebut adalah proses dan dinamika budaya penghuninya. Rumah dalam hal ini adalah sebagai wadah kegiatan perilaku manusia dalam rangka mengembangkan usaha menuju tingkat taraf hidup yang lebih baik.

Peran "mewadahi" segala perilaku penghuninya tersebut menjadikan rumah sebagai "subyek" dan bukan lagi sebagai obyek hunian belaka. Peran tersebut telah menentukan di dalam membentuk suasana dan kondisi tertentu. Sehingga manusia yang dihasilkan juga manusia dengan semangat tertentu juga.

2.3. Fungsi Rumah Bagi Manusia

Menurut Soerjanto Poespowardojo, Fungsi rumah dibagi menjadi tiga fungsi utama yaitu;

- a. Rumah sebagai tempat tinggal
- b. Rumah merupakan "mediasi" antara manusia

dan dunianya

- c. Rumah merupakan "arsenal" dimana manusia memperoleh kekuatannya kembali.

Ketiga fungsi tersebut jelas disamping sarana untuk bertempat tinggal dan menetap (*mansio/maison*) untuk memperoleh ketenangan (*innerlijkheid, innerlichkeit*), rumah juga berfungsi penting yaitu sebagai "mediasi" atau perantara antara manusia dengan dunianya. Disatu saat manusia di dalam rumahnya untuk menghindari keramaian dunia, namun dilain waktu dari rumahnya manusia keluar untuk menghadapi dunianya yaitu bekerja, dan lain sebagainya. Sebagai mediasi, rumah memberikan perantaraan fungsional antara manusia dan dunianya.

Sebagai peran Arsenal, jelas berkaitan dengan mediasi tersebut di atas, manusia akan memperoleh kembali kekuatannya setelah bekerja dan melakukan segala kegiatannya. Dengan demikian kelangsungan kerja dan produktifitas manusia tetap terjaga.

Secara lebih terurai lagi, Hayward mengemukakan berbagai konsep tentang rumah.⁷⁾

- a. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri.
Rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
- b. Rumah sebagai wadah keakraban

7) P.G.Hayward; *Home as an Enviromental and Psychological Concept*, 1987.hal.3

Rasa memiliki, kesamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman tercakup dalam konsep ini

c. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi

Rumah di sini merupakan tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan dari kegiatan rutin yang dilakukan manusia

d. Rumah sebagai akar dan kesinambungan

Dalam konsep ini rumah atau kampung halaman dilihat sebagai tempat untuk kembali pada dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan

e. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari

f. Rumah sebagai pusat jaringan sosial

g. Rumah sebagai struktur fisik

2.4. Ciri-ciri Hakiki Pemukiman Manusia

Ciri-ciri hakiki secara *intrinsik* perumahan manusia adalah sebagai berikut:

a. Rumah memberikan keamanan

Keamanan adalah mutlak bagi sebuah rumah. Sebab manusia membutuhkan perlindungan dari cuaca, iklim, serta faktor lain sehingga manusia merasa tentram di dalam rumahnya.

- b. Rumah memberikan ketenangan hidup
Dunia dengan segala isinya telah memberikan ketegangan patologis. Di sinilah rumah berperan sebagai peredam untuk ketenangan hidup manusia.
- c. Rumah memberikan kemesraan dan kehangatan hidup
Di sini rumah berperan sebagai wahana yang ideal dalam mendorong "penemuan diri" dalam pergaulan penghuni dengan sesamanya.
- d. Rumah memberikan kebebasan
Rumah memberikan kondisi kepada pencapaian kebebasan psikologis dan sosial.

2.5. Beberapa Definisi tentang Hunian

Pendefinisian dari berbagai istilah pemukiman sangat penting di dalam upaya menghindarkan salah pengertian (*missunderstading*) di dalam menafsirkan istilah-istilah tersebut dalam kaitannya dengan pembahasan ini.

a. Rumah Susun atau Flat

Rumah susun adalah tempat hunian dengan sistem vertikal/menumpuk ke atas. Unit-unit ini dapat dimiliki atau dibeli, namun ada juga yang khusus untuk disewakan.

Rumah susun ini menurut Eko Budihardjo dibedakan menjadi dua macam yaitu;

- Rumah Susun Bertangga (*Walk Up Flats*)

dengan jumlah lantai maksimum 4

- Rumah susun berlift, yaitu rumah susun yang mempunyai jumlah lantai lebih dari 4 lantai

b. Apartment

Apartment pada dasarnya adalah tempat hunian manusia yang umumnya mempunyai jumlah lantai yang banyak (*high rise building*). Pada tiap lantainya terdapat lebih dari satu unit hunian. Bedanya dengan rumah susun atau flats adalah untuk apartment sistem huniannya hanya untuk disewakan dalam waktu yang cukup panjang.

c. Condominium

Condominium adalah bentuk lain dari apartement, namun sistem penghuniannya dengan cara dimiliki, biasanya lebih memiliki fasilitas yang lebih lengkap dan kompleks (dalam satu kompleks tersebut). Biasanya sasaran peruntukan dari condominium ini adalah golongan ekonomi atas.

d. Real Estate

Real Estate adalah perumahan tidak susun (secara komunal) namun merupakan rumah biasa yang lebih mengutamakan kualitas dan kelengkapan sarana dan prasarana yang disediakan oleh developer.

e. Perumnas

Perumnas adalah bentuk perumahan yang disediakan oleh pemerintah melalui Departemen Pekerjaan Umum yang disediakan terutama di kota-kota besar. Sasaran dari program ini adalah masyarakat menengah ke bawah. Di dalam kompleks perumahan tersebut juga disediakan fasilitas, sarana dan prasarana lingkungan bagi lingkungan pemukiman tersebut.

f. Perumahan Dinas

Perumahan dinas adalah perumahan yang disediakan oleh badan instansi tertentu di dalam mencukupi kebutuhan bertempat tinggal bagi para pegawainya selama pegawai tersebut masih bekerja / aktif pada badan tersebut. Status dari rumah - rumah tersebut tidak dapat dimiliki dan dipindah tangankan.

BAB III
TINJAUAN PERILAKU MANUSIA
dalam KONTEKS BERMUKIM
hingga RUMAH SUSUN

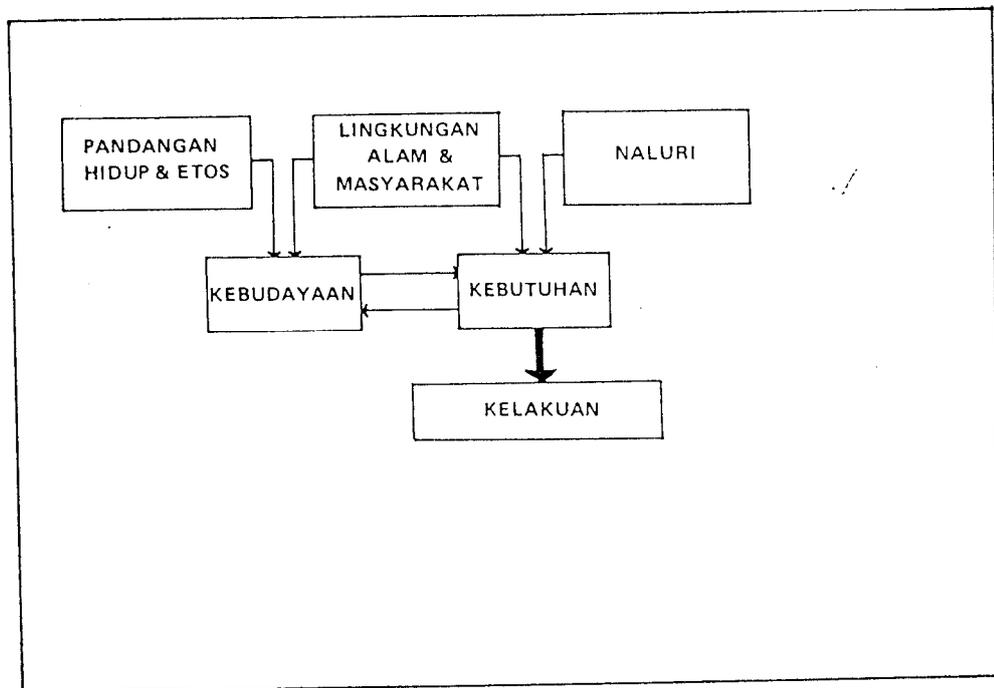
3.1. Pengertian Perilaku

Perilaku adalah wujud interaksi manusia dengan alam lingkungannya. Kata "perilaku" menyatakan orang-orang yang tengah bergerak, dengan sesuatu yang dikerjakan dengan orang-orang untuk mengobrol dan berhubungan satu sama lain.⁸⁾ Perilaku tersebut merupakan aktivitas kegiatan manusia dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhan.

Lebih jauh, perilaku adalah produk atau hasil

8) Clovis Heimsath ; *Asitektur dari Segi Perilaku*, 1988.
hal.3

akhir dari suatu rangkaian proses komponen-komponen antara manusia sebagai individu, alam lingkungan serta masyarakat sekitar yang di kendalikan oleh norma yang berlaku. Proses terjadinya adalah sebagai berikut⁹⁾ ;



gambar.3.1.Bagan Proses Prilaku

Keterangan :

- Pandangan hidup berisikan sistem nilai-nilai epos atau ajaran moral
- Lingkungan terdiri dari ;
 1. Lingkungan alam

⁹⁾ Irawan Maryono dkk; *Pencerminan Nilai Budaya dalam Arsitektur di Indonesia*, 1985. hal.7

- a. Geografis
- b. Biologis
- c. Daya kebendaan

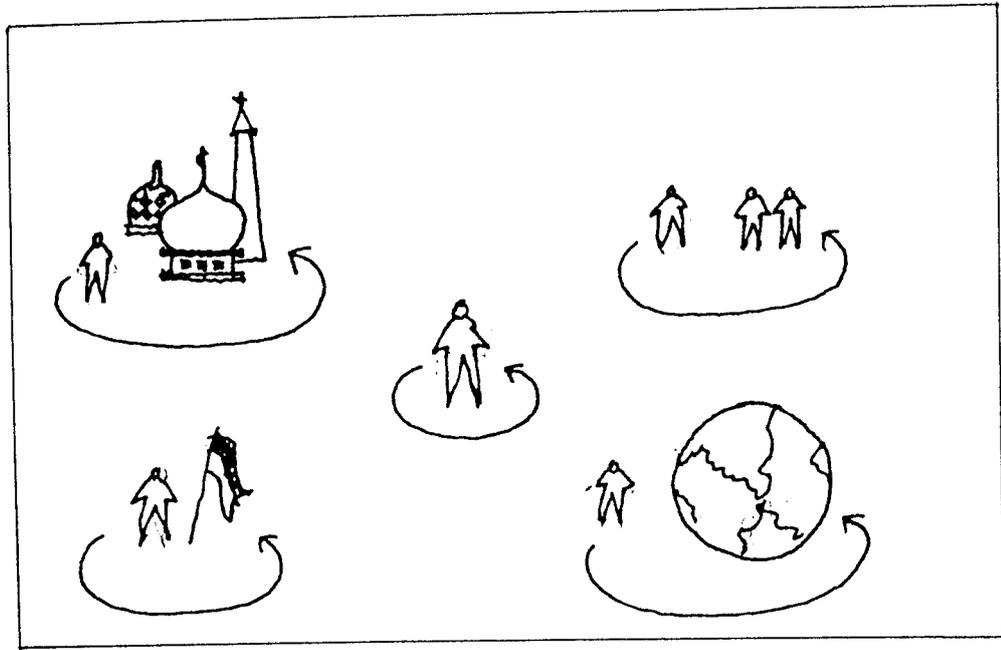
2. Lingkungan masyarakat

Menyangkut jenis dan sifat masyarakat

- Naluri adalah unsur pribadi yang ada pada tiap orang sejak ia dilahirkan, merupakan modal dasar manusia untuk hidup
- Kebudayaan adalah keseluruhan pengetahuan manusia yang dimilikinya sebagai makhluk sosial terhadap alam lingkungannya
- Kebutuhan
 - 1. Jasmani
 - 2. Rohani

Dari sekema di atas, jelas bahwa perilaku dipengaruhi oleh banyak faktor yang saling berkait. Alam lingkungan, diri sendiri, serta lingkungan sosial masyarakat adalah dasar-dasar perilaku manusia. Jenis perilaku tersebut pada dasarnya dapat dibedakan sebagai berikut;

- Perilaku terhadap Tuhan
- Perilaku terhadap diri sendiri
- Perilaku terhadap masyarakat
- Perilaku terhadap kekuasaan
- Perilaku terhadap alam



gambar3.2.Perilaku Manusia Terhadap Lingkungannya

Berkaitan dengan pemukiman, Perilaku yang dibahas dibatasi pada perilaku manusia terhadap alam, diri sendiri serta sosial masyarakatnya.

3.2. Hubungan Perilaku dengan Kebudayaan

Telah disebutkan bahwa kebudayaan adalah "alat" bagi pemenuhan kebutuhan manusia yang dicapai dengan perilakunya. Kebudayaan adalah pola bagi perilaku, artinya kebudayaan mengatur manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertingkah laku menentukan sikap jika berhubungan dengan orang lain. Setiap orang menciptakan kebiasaan bagi dirinya sendiri, kebiasaan merupakan pola tingkah laku seseorang. Jadi dengan kebudayaan terwujud suatu perilaku untuk memahami dan menafsirkan

lingkungan yang dihadapinya. Perilaku inilah yang menjadi titik tolak dalam menentukan ruang hunian bagi diri manusia.

3.3. Perilaku Manusia terhadap Alam

Telah disebutkan di bagian awal, bahwa manusia dan alam lingkungannya merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Pada zaman batu purbapun manusia sangat menyadari eksistensi alam lingkungannya terhadap pengaruh bagaimana manusia seharusnya hidup di alamnya. Alam dan manusia akan selalu berinteraksi, manusia selalu memperhatikan alam sekitarnya dan bagaimana bertindak agar dia dapat hidup. Alam sekitar tersebut berupa lingkungan fisik alamiah (*nature*), alam binaan (*built enviroment*) dan lingkungan sosial budaya (*socio-cultural enviroment*). Dari interaksi dengan ketiga alam inilah manusia akan bersikap atau berperilaku. Alam lingkungan yang berbeda jelas akan membuat perilaku yang berbeda pada manusianya.

Perbedaan perilaku dan sikap manusia jelas dipengaruhi alam lingkungannya. Alam lingkungan yang "lunak" akan membuat sikap dan perilaku manusianya cenderung lunak. Begitu pula dengan sebaliknya. Alam dunia Timur dan dunia Barat sangat mempengaruhi perilaku dan sikap yang sangat berbeda. Berikut ini adalah perbedaan sikap hidup antara manusia Timur dan manusia Barat yang

bertitik pangkal pada keadaan alamnya.

	FILSAFAT TIMUR :	FILSAFAT BARAT:
LINDUP	Melihat obyek dalam makro-kosmos Ingin menyesuaikan diri dengan alam dengan semedi untuk mencapai harmoni hidup	Melihat Obyek dalam mikro-kosmos Ingin menguasai dan memanfaatkan alam
ARAH	Berkembang ke arah spiritualis dan mistik Natar	Berkembang dengan mengutamakan nalar dan memperhatikan yang eksak Jelas
BENTUK PERSEKONGKONGAN	Begara bilik	Setara garis lurus
SIFAT	Espiritualis	Materialistis, Rasionalis

tabel.3.1. Perbedaan Pola Fikir Dunia Timur dan Barat

sumber :Irawan Maryono ;*Pencerminan Nilai .Im12*

Budaya dalam Arsitektur di Indonesia, 1085.hal.11

Dari diagram di atas terlihat, dengan jelas bahwa alam barat yang relatif "ganas" dengan musim-musimnya yang tidak bersahabat telah mendorong manusianya untuk menguasai alam. Sedangkan di alam Timur dengan keadaan alam yang bersahabat cenderung membuat manusia untuk bersifat dan berperilaku bersahabat dengan alam.

Hubungan antara manusia dengan alam lingkungannya tersebut dapat bersifat saling

menolong atau saling mengusai. Di tengah alam dengan segala kondisinya, naluri manusia yang utama adalah berlindung dengan membuat "batas" antara dirinya dengan lingkungan alamnya. Batas tersebut bermula dengan apa yang disediakan alam seperti gua, pepohonan dan sebagainya, hingga pada akhirnya dengan akal budinya, manusia mampu membuat perlindungan sendiri yang dikenal dengan rumah. Kelompok rumah ini disebut dengan pemukiman.

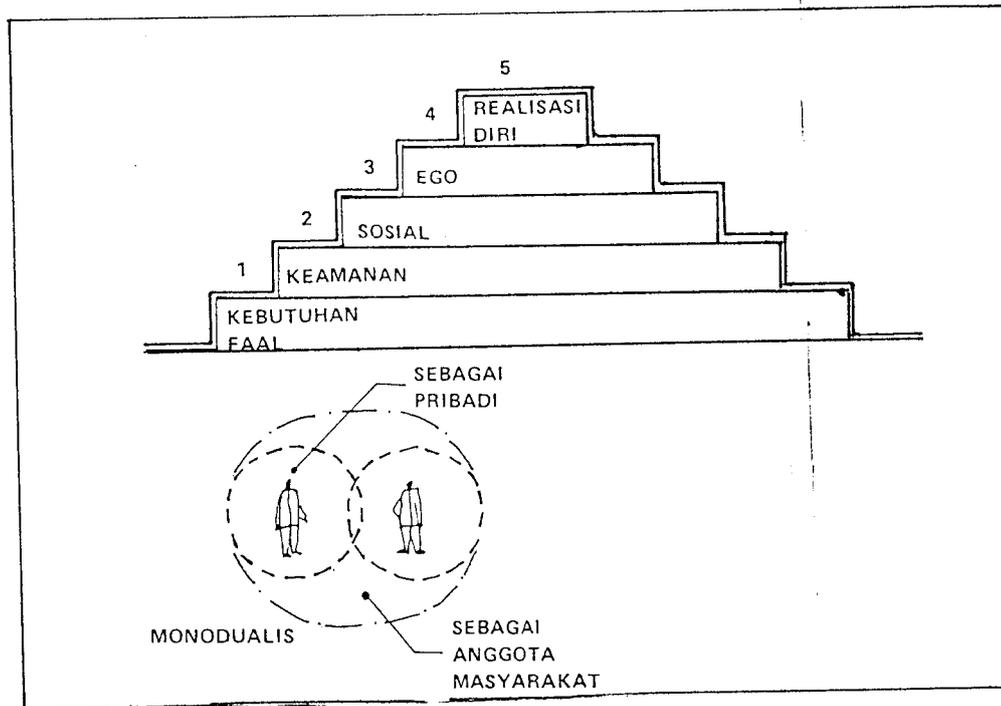
Dalam kaitannya dengan lingkungan sosialnya, manusia juga mempergunakan rumahnya sebagai tempat berlangsungnya proses sosialisasi dengan masyarakat sekitarnya. Pada proses ini manusia berinteraksi dengan sesamanya sehingga muncul sikap dan perilaku pada masing-masing individu terhadap masyarakatnya.

Pada sekup diri sendiri, rumah juga merupakan tempat manusia memenuhi kebutuhan hidupnya. Seiring dengan perkembangan peradaban manusia, kebutuhan juga semakin meningkat. Bukan saja kebutuhan untuk mempertahankan diri, tetapi juga meningkat kepada kebutuhan yang lebih tinggi nilainya. Kebutuhan-kebutuhan tersebut selanjutnya akan dibahas pada tulisan berikut.

3.4. Perilaku Manusia terhadap Diri Sendiri

Kebutuhan (*need*) pada kenyataannya tidak sama

untuk setiap orang. Namun kebutuhan pada dasarnya berjenjang (*by step*) dari kebutuhan dasar hingga puncaknya. Menurut Abraham Maslow, hierarki kebutuhan terdiri dari lima jenjang sebagai berikut 10);



gambar.3.3.Bagan Piramid Kebutuhan Manusia

Hierarki Maslow tersebut di ambil sebagai kerangka pemikiran untuk mendefinisikan jenis-jenis kebutuhan yang perlu disediakan oleh sebuah rumah.

a. Kebutuhan Fisik (*Physiological Needs*)

Rumah sekedar perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badaniah. Kebutuhan lain

10) MD Roske ; *The Psychology of Housing*, dalam buku *Housing in Transition*, 1983 hal.17

dalam hal ini adalah antara lain termasuk dalam pangan dan sandang.

b. Kebutuhan Rasa Aman (*Safety Need*)

Rumah harus dapat menciptakan rasa aman sebagai tempat menjalankan segala kegiatan dan tempat menyimpan harta pribadi.

c. Kebutuhan Sosial (*Social Need*)

Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktifitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar.

d. Harga Diri, Kehormatan, Ego (*Self Esteem*)

Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri yang disebut "*status-Confeering Function*"

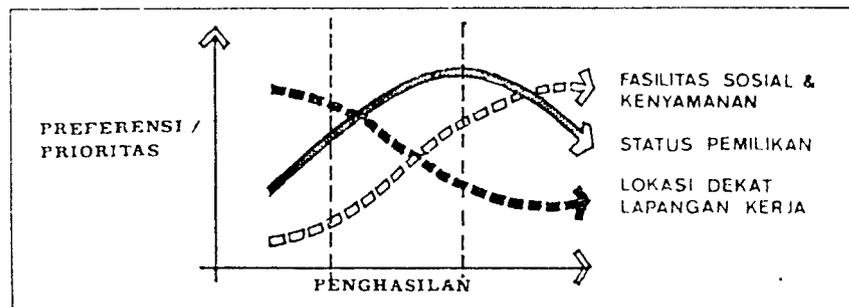
e. Aktualisasi Diri (*Self Actualisation*)

Melalui rumahnya, penghuni dapat mengaktualisasikan dirinya sehingga rumah berperan sebagai simbol dan mampu memberikan kepuasan bagi penghuninya.

Dalam konteksnya, dengan kebutuhan manusia, kebutuhan akan berawal dari dasar pyramid, berjenjang hingga sampai puncak. Ruang hunian yang telah mampu mewujudkan kelima tingkat kebutuhan tersebut akan mampu pula mewedahi kebutuhan dari perilaku penghuninya.

Kecenderungan dari berbagai kebutuhan yang berkaitan dengan pemukiman tergantung dari tingkat

ekonomi penghuninya. Kebutuhan akan lokasi, sarana dan lain sebagainya akan sangat berbeda antar satu golongan dengan golongan lainnya. Di bawah ini adalah kecenderungan prioritas ketiga golongan masyarakat yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan terhadap kepentingan diri sendiri yang berkaitan dengan rumah.



gambar.3.4.Prioritas Kebutuhan tiap Tingkat Ekonomi
 sumber : Eko Budihardjo ; *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*.hal.49

3.5. Perilaku Manusia terhadap Lingkungan Sosialnya

3.5.1. Pengertian Sosiologi

Menurut Pitrim Sorokin.

Sosiologi adalah ilmu yang mempelajari :

- a. Hubungan dan pengaruh timbal balik antara aneka macam gejala sosial
- b. Hubungan dan pengaruh timbal balik antara gejala sosial dengan gejala non sosial

e. Ciri-ciri umum dari pada semua jenis gejala sosial

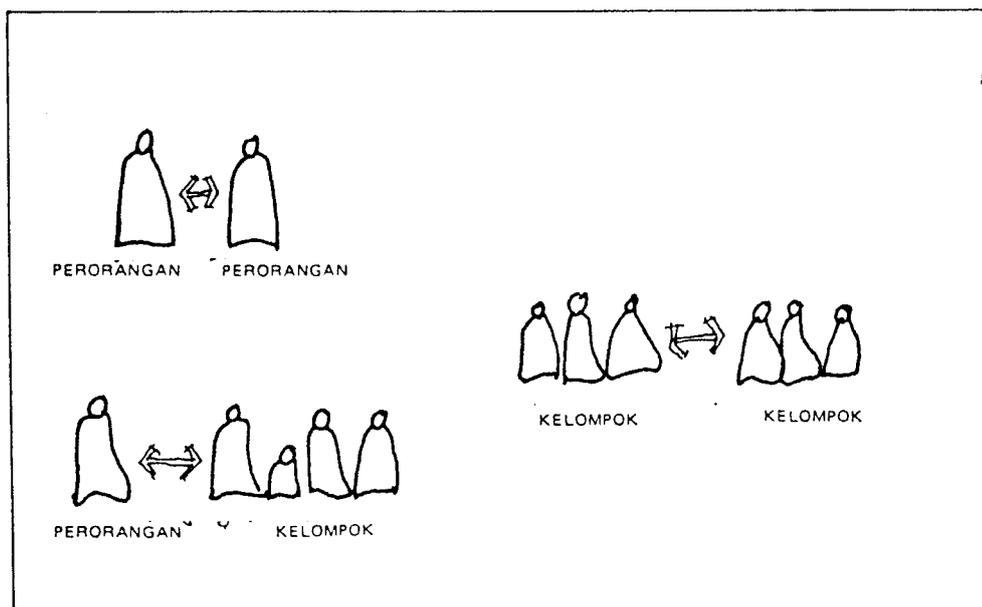
Menurut Roncek dan Warren.

Sosiologi adalah ilmu yang mempelajari hubungan antara manusia dalam kelompok-kelompok.

Menurut William F. Ogburn dan Mayer F. Nimkof

Sosiologi adalah penelitian secara ilmiah terhadap interaksi sosial dan hasilnya yaitu organisasi sosial.

Dari ketiga definisi tersebut ditarik kesimpulan bahwa sosiologi adalah ilmu yang mempelajari tentang segala macam perilaku manusia di dalam masyarakat.



gambar.3.5. Interaksi Sosial

3.5.2. Bentuk-bentuk Interaksi Sosial

Bentuk-bentuk interaksi sosial pada dasarnya terdiri sebagai berikut:

a. Kerjasama (*cooperation*)

Yaitu kerjasama antar orang atau kelompok manusia untuk mencapai tujuan tertentu secara bersama-sama.

Bentuk lain juga dapat digolongkan dalam kerjasama yaitu :

- Asimilasi

yaitu penggabungan dua unsur atau lebih menjadi satu unsur yang berbeda.

- Akulturasi

yaitu penerimaan satu unsur dalam masyarakat tanpa merubahnya.

b. Persaingan (*competition*)

Yaitu proses sosial dimana tiap orang atau kelompok manusia bersaing, mencari keuntungan melalui bidang-bidang kehidupan yang pada suatu masa menjadi pusat perhatian dari publik atau mempertajam perasangka yang telah ada tanpa menggunakan kekerasan atau ancaman.

c. Pertentangan

Adalah proses sosial di mana setiap orang atau kelompok berusaha memenuhi tujuannya dengan jalan menentang pihak lawan dengan ancaman atau kekerasan.

d. Akomodasi

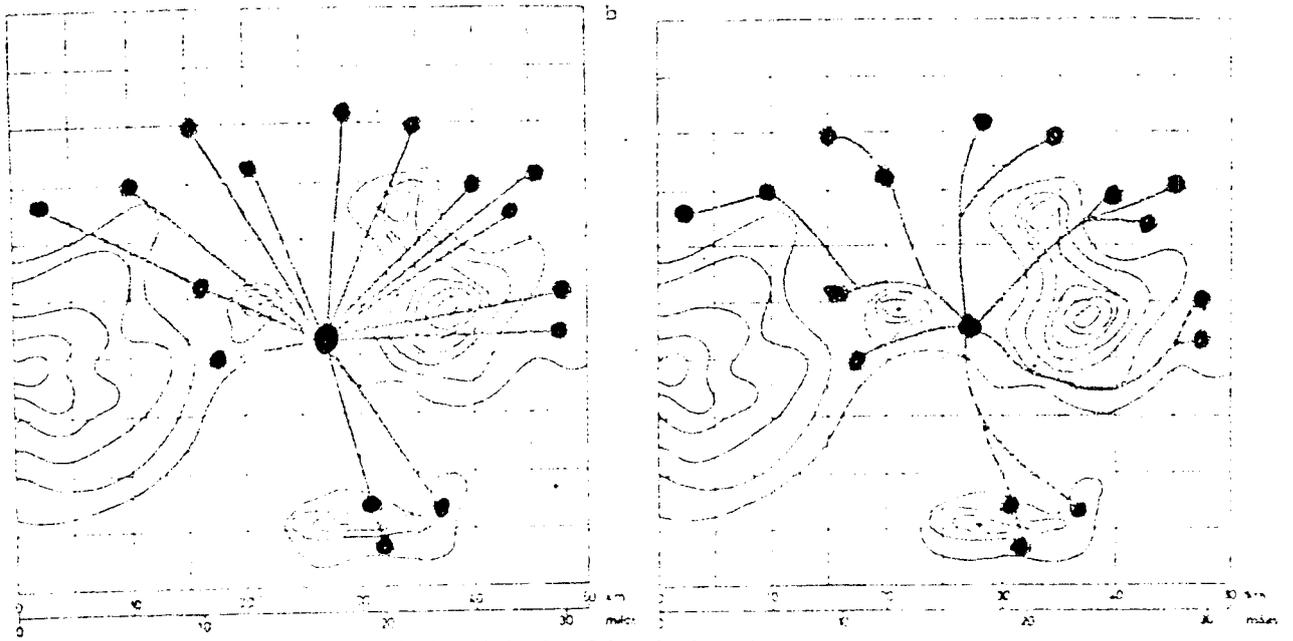
Adalah satu keadaan keseimbangan dalam interaksi antara orang dan kelompok manusia sehubungan dengan norma-norma sosial dan nilai-nilai sosial yang berlaku di masyarakat .

3.6. Kecenderungan Perilaku Bermukim

Di dalam bertempat tinggal, manusia cenderung untuk menjalankan sesuatu yang "mudah" bagi dirinya. C.A. Doxiades, terdapat 5 prinsip dasar pemukiman manusia yang didasarkan atas kecenderungan perilaku manusia di dalam lingkungannya¹¹⁾. 5 prinsip tersebut adalah :

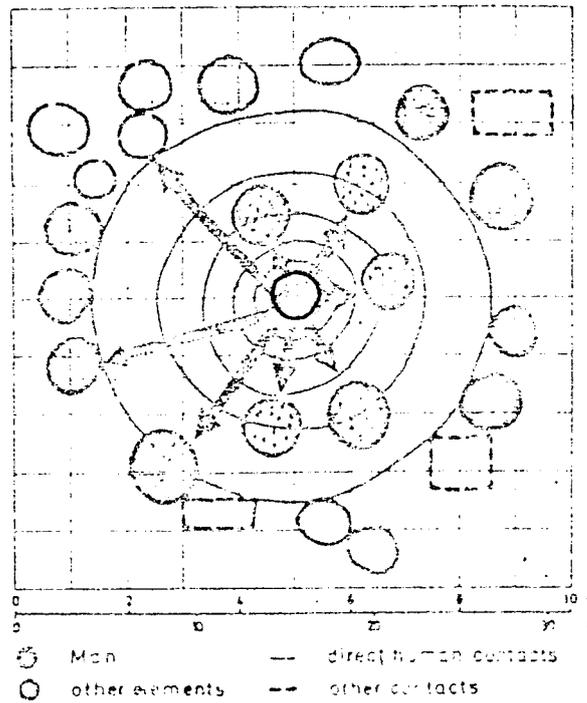
1. Maksimalisasi jangkauan yang dapat ditempuh dalam menadakan hubungan
2. Minimalisasi tenaga atau usaha untuk mencapai jangkauan yang maksimum tersebut di atas
3. Kecenderungan membatasi diri dengan lingkungannya
4. Keselarasan antara manusia dengan alam dan sosial masyarakatnya
5. Mencapai empat tujuan di atas

¹¹⁾C.A. Doxiades ; *The Human Settlements that We Need*, 1976. hal.8

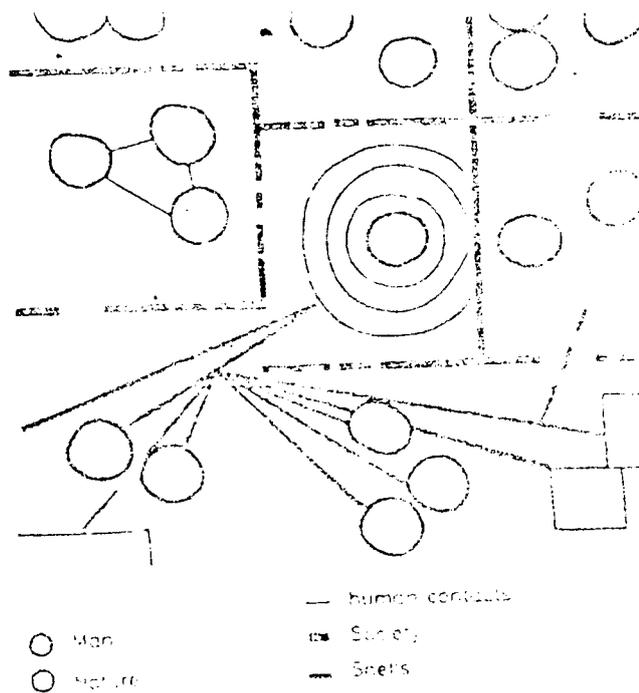


gambar.3.6. Maksimalisasi Jangkauan

gambar.3.7. Minimalisasi Usaha



gambar.3.8. Kecenderungan Membatasi diri



gambar.3.8. Keselarasan antara faktor-faktor

3.7. Kecenderungan Perilaku Di Gedung Berlantai

Banyak

Menurut berbagai penelitian yang telah berhasil dilaksanakan di berbagai negara, rumah susun, khususnya yang berlantai banyak (*high-rise building*), telah didapat data sebagai berikut¹²⁾:

- terdapat kecenderungan peningkatan kegelisahan (*nervousnes*) dan kecemasan (*anxiety*) antara ibu yang tinggal di dalam flat dengan anak-anaknya yang bermain di halaman (*play ground*) yang berada di lantai dasar. Kegeelisahan tersebut mulai meningkat pada lantai 5 keatas.
- karena sebagian ibu semakin merasa khawatir terhadap anak-anaknya, maka jalan yang

12) i b i d. hal. 17

biasa ditempuh adalah dengan menyuruh anak-anaknya untuk bermain saja di dalam flat-nya. Akan tetapi keadaan ini justru akan menambah ketegangan antara keduanya.

- Hubungan antar penghuni cenderung untuk saling berinteraksi dengan sesama lantai huniannya. Sedangkan hubungan antar lantai semakin berkurang. Keadaan ini semakin lama semakin meningkat, hingga akhirnya tidak terdapat interaksi yang kuat antara sesama penghuni.

3.8. Beberapa Penelitian Pasca-Huni Rumah Susun

3.8.1. Penelitian Endang Parwati Subroto pada Rumah Susun Kebon Kacang Jakarta¹³⁾

Berdasarkan jenjang piramida kebutuhan menurut A.H. Maslow, penelitian dihasilkan data sebagai berikut.

a. Pemenuhan Kebutuhan Fisiologis

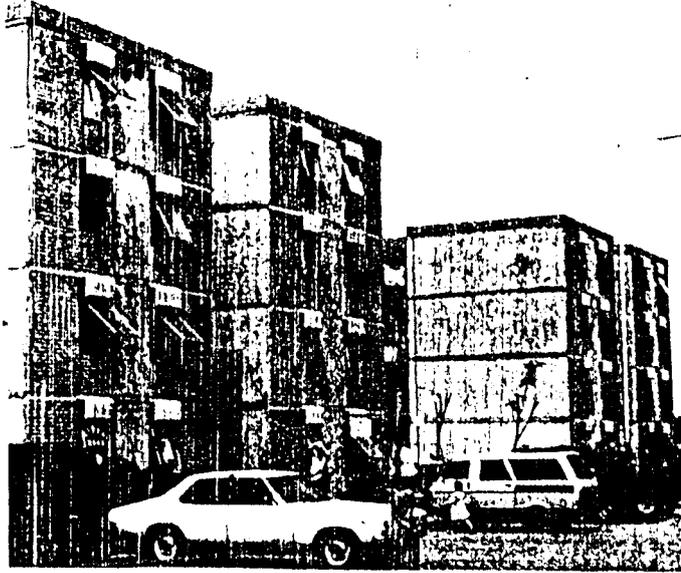
- Sudah mencukupi kebutuhan berlindung dari hujan dan panas 46,7 %
- Kurang rapi pengerjaannya 43,3 %
- Bahan kurang baik, meskipun rapi 6,7 %

13) Endang Parwati Subroto ; *Aspek-aspek sosial Psikologis pada Pemukiman masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota besar*, pada buku Eko Budihardjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman* 1984. hal 54

- Bahan dan cara penegerjaannya kurang baik 3,3%
 - Pembuangan sampah belum teratur 26,7 %
 - Pembuangan air limbah belum baik 6,67 %
 - Air, listrik, gas lancar
 - Lokasi strategis dan terjangkau sarana transportasi kota
 - Ruang-ruang kurang mencukupi (sebagian besar)
- b. Pemenuhan Kebutuhan Rasa Aman
- Terjamin keamanan 46,7 %
 - Belum terjamin keamanan 43,3 %
 - Sama sekali tidak terjamin (ada)
 - Mendapat gangguan dari orang luar perumahan 23,3 %
- c. Pemenuhan Kebutuhan Rasa Sosial
- Tidak ada tempat untuk berkumpul dengan sesama penghuni
- d. Pemenuhan Kebutuhan Penghargaan Diri
- Privacy kurang (letak jendela berhadapan)
- e. Pemenuhan Kebutuhan Aktualisasi diri
- Tidak mantap 22,2 %
 - Belum mantap 16,7 %
 - Benar-benar mantap 13,3 %

Dari penelitian pada penghayatan ruang terdapat kecenderungan untuk memperluas ruang *chronic space* (rasa ruang) dengan cara-cara sebagai berikut.





gambar.3.10. Rumah Susun di Tanah Abang

- a. Menggunakan hampir seluruh waktu senggangnya di luar unit rumah tinggalnya
- b. Membiarkan pintu masuk selalu terbuka
- c. Meletakkan kursi-kursi di ruang bawah tangga
- d. Mengasuh anak di sekitar tangga
- e. Menganjurkan anak-anak bermain di luar

Dilihat dari hubungan dengan penghuni lain terdapat hambatan dengan adanya :

- Pintu tunggal
Hubungan hanya terjadi jika pintu terbuka
- Batas ruang yang terbuat dari tembok yang terlalu padat sehingga menimbulkan kesan tertutup dan kokoh

- Tidak adanya ruang terbuka dimana ibu dan anak dapat melepaskan waktu luangnya dengan santai
- Tidak adanya halaman dan pintu belakang, dirasakan menjadi penyebab kekurangan segaran para penghuni.

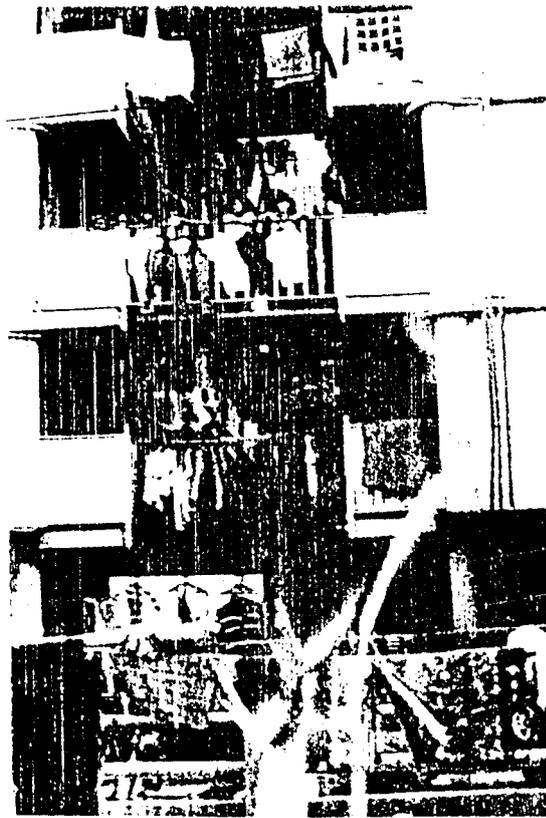
3.8.2. Penelitian Suwondo Bismo Sutedjo terhadap Rumah Susun di Palembang¹⁴⁾

Menurut hasil penelitian yang dikemukakan pada seminar *Union Internationale des Architectes*, Working Group Habitat di Washington D.C. pada bulan April 1983 mengenai flat yang telah dibangun dan dihuni di Palembang sebagai berikut.

"After some experience in living in the newly built four story walk-up flats, people find them:

- *Too small,*
- *Not airy enough*
- *Not properly connected to the community space in the open*
- *No room near their homes for children to play*
- *No place to dry their clothes properly,*
- *Not properly protected from the rain, since the windows haven't got overhangs."*

14) Sidarta ; *Rumah Susun ditinjau dari Segi Ekologi*, dalam buku Eko budihardjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, 1984. hal.197



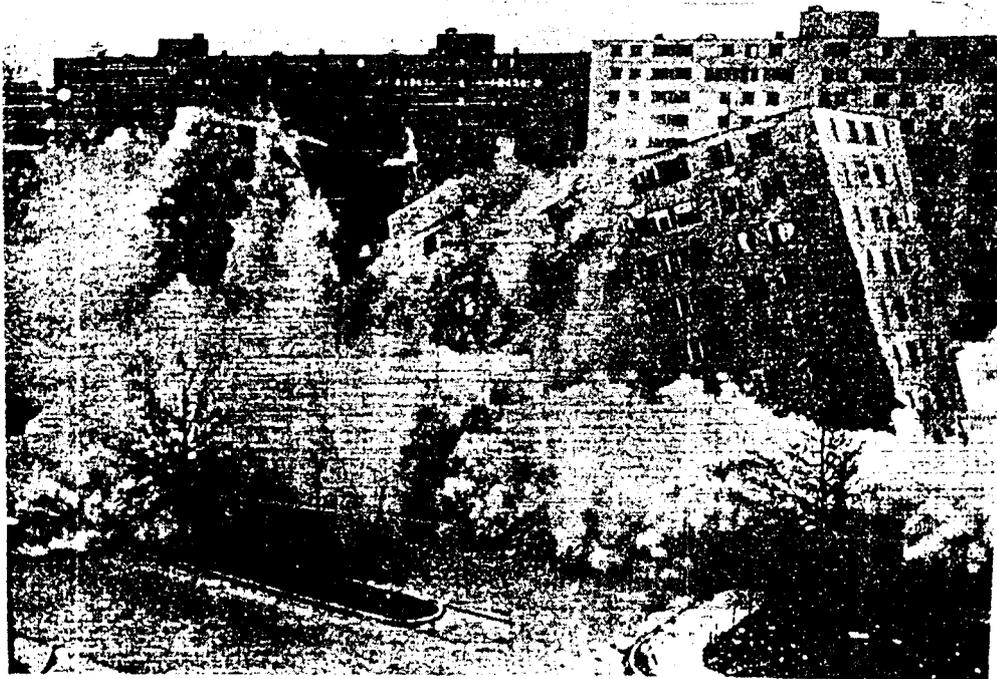
gambar.3.11. Kurangnya Sarana Tempat Jemuran di Rumah Susun

3.8.3. Penilaian Gary T. Moore terhadap Kegagalan Rumah Susun Pruitt-Igoe di St. Louis. USA.¹⁵⁾

Gedung dengan banyak masalah lingkungan perilaku yang paling dikenal adalah kompleks perumahan Pruitt-Igoe di St. Louis. Pruitt-Igoe adalah proyek perumahan untuk orang-orang yang berpenghasilan rendah yang terdiri dari 33 bangunan yang rata-rata 11 tingkat tingginya. Bangunan ini dimaksudkan untuk menampung 11.000 orang penghuni dalam tahun 1950-an proyek ini digembar-gemborkan dalam pers arsitektur sebagai contoh baru yang

¹⁵⁾Gary T. Moore ;*Pengkajian Lingkungan Perilaku*, dalam buku Snyder & Catnese, *Pengantar Arsitektur*, 1991.hal.74

cemerlang untuk perumahan umum di Amerika Serikat. Proyek ini memiliki sejumlah keistimewaan rancangan yang hebat, termasuk rencana tapak yang menyegarkan, aliran ruang terbuka yang melingkari bangunan-bangunan, dan serambi-serambi terbuka di setiap lantai ke tiga tempat anak-anak bermain dan orang dewasa bertemu untuk bercakap-cakap. Tapi daerah diantara bangunan-bangunan tersebut menjadi "gurun", dan lorong-lorongnya merupakan daerah dengan tingkat kejahatan tinggi. Sebuah perusahaan arsitektur ke dua dikontrak dalam upaya memperbaiki proyek tersebut. Namun demikian banyak dari bangunan-bangunan itu yang ditinggalkan dan kejahatan serta vandalisme menjadi-jadi. Akhirnya dalam tahun 1972, sebagian besar Pruitt-Igoe housing project diruntuhkan oleh pemiliknya. Yaitu Departement Perumahan dan Pengembangan Kota Amerika Serikat. Kesimpulan terbayak di kalangan mereka yang telah menelaah keadaan tersebut adalah bahwa tidak diberikan cukup perhatian yang sungguh-sungguh pada kebutuhan, pilihan, dan gaya hidup penduduk kota yang miskin yang akan menghuni projek tersebut.



gambar.3.12. Rumah Susun *Fruitt-Igoe* yang dihancurkan

3.8.4. Kesimpulan

Dari ketiga hasil penelitian di atas, faktor-faktor yang penting dalam perencanaan rumah susun adalah :

- Masyarakat Indonesia terutama golongan ekonomi menengah tidak dapat begitu saja dialihkan sistem huniannya secara tiba-tiba dari rumah horisontal biasa ke rumah susun
- Kebiasaan-kebiasaan lama pada pola hidup atau bertempat tinggal di rumah non susun masih tetap dibawa dan sulit dihilangkan dalam waktu yang relatif pendek

- Di dalam rangka memasyarakatkan rumah susun, agar dapat diterima dengan baik maka aspek penghuni dengan segala karakteristiknya sangat perlu untuk dievaluasi di dalam menentukan model yang tepat dalam rumah susun
- Salah satu faktor yang penting bagi penghuni dengan segala kebutuhannya tersebut dapat dilihat dari perilaku bertempat tinggal sehari-hari.

BAB IV
PERKEMBANGAN PEMUKIMAN
DI YOGYAKARTA

4.1. Keadaan Wilayah

4.1.1. Kondisi Geografis

Kota Yogyakarta terletak pada dataran sebelah Selatan Pulau Jawa yang berada pada LS - LS dan BT - BT.



gambar.4.1. Kondisi Geografis DIY

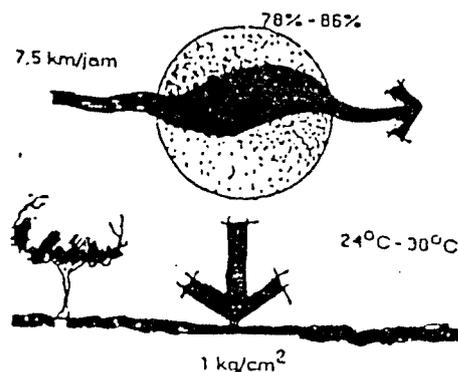
Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai luas 3.185,80 km², terbagi menjadi lima Daerah Administratif Tingkat II yaitu:

- Kotamadya Yogyakarta di Tengah
- Sleman di Utara
- Bantul di Selatan
- Kulon Progo di Barat dan
- Gunung Kidul di Timur.

4.1.2. Kondisi Fisik Alamiah

Yogyakarta memiliki kondisi fisik tanah yang relatif datar dengan rata-rata sigma sebesar 1kg/cm².

Temperatur suhu udara rata-rata 25,8⁰ C (minimal 24⁰ C - maksimal 30⁰ C) dengan kelembababan udara antara 78 % - 80 % dengan kecepatan angin rata-rata 7,5 km/jam.



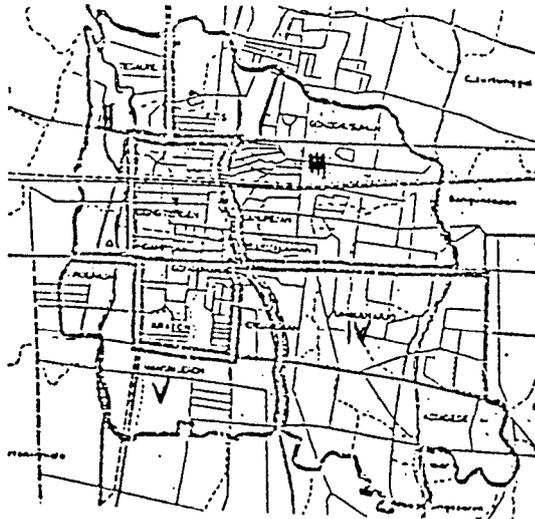
gambar.4.2. Kondisi Fisik Alamiah Yogyakarta

Matahari bersinar sepanjang tahun dengan dua musim yaitu musim kemarau (April - Oktober) dan musim penghujan (Oktober - April).

4.2. Rencana Pengembangan Kota

4.2.1. Rencana Awal

Secara Administratif, wilayah kota Yogyakarta dibagi dalam stryktur wilayah kota yang disebut dengan Bagian Wilayah Kota (BWK) sebanyak 5 area.



gambar.4.3. Peta Bagian Wilayah Kota Yogyakarta
sumber : Rencana Induk Kota Yogyakarta 1986 - 2010

Pembagian wilayah kota tersebut diperuntukkan bagi kegiatan dominan yang ada pada masing-masing wilayah. Dominasi kegiatan tersebut adalah sebagai berikut:

DOMINASI KEGIATAN	*BWK I	BWK II	BWK III	BWK IV	BWK V
Perumahan	-	*	*	*	*
Perdagangan	*	*	*	*	*
Perkantoran	*	*	*	*	*
Jasa umum sosial	*	-	*	*	-
Jasa dan Industri	-	-	-	*	*

Keterangan: * kegiatan dominan
- Kegiatan kurang dominan

tabel.4.1. Dominasi Kegiatan Pada Wilayah Kota

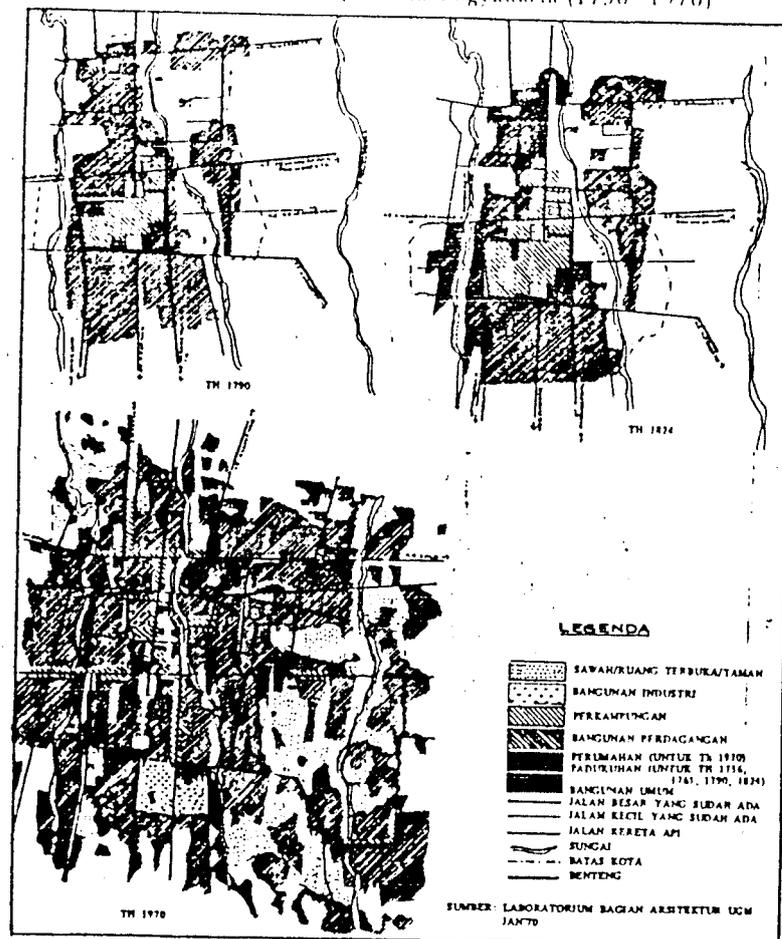
Wilayah pemukiman ada disemua BWK, kecuali BWK I (Pusat) yang diperuntukkan bagi pusat pelayanan jasa, perkantoran dan perdagangan.

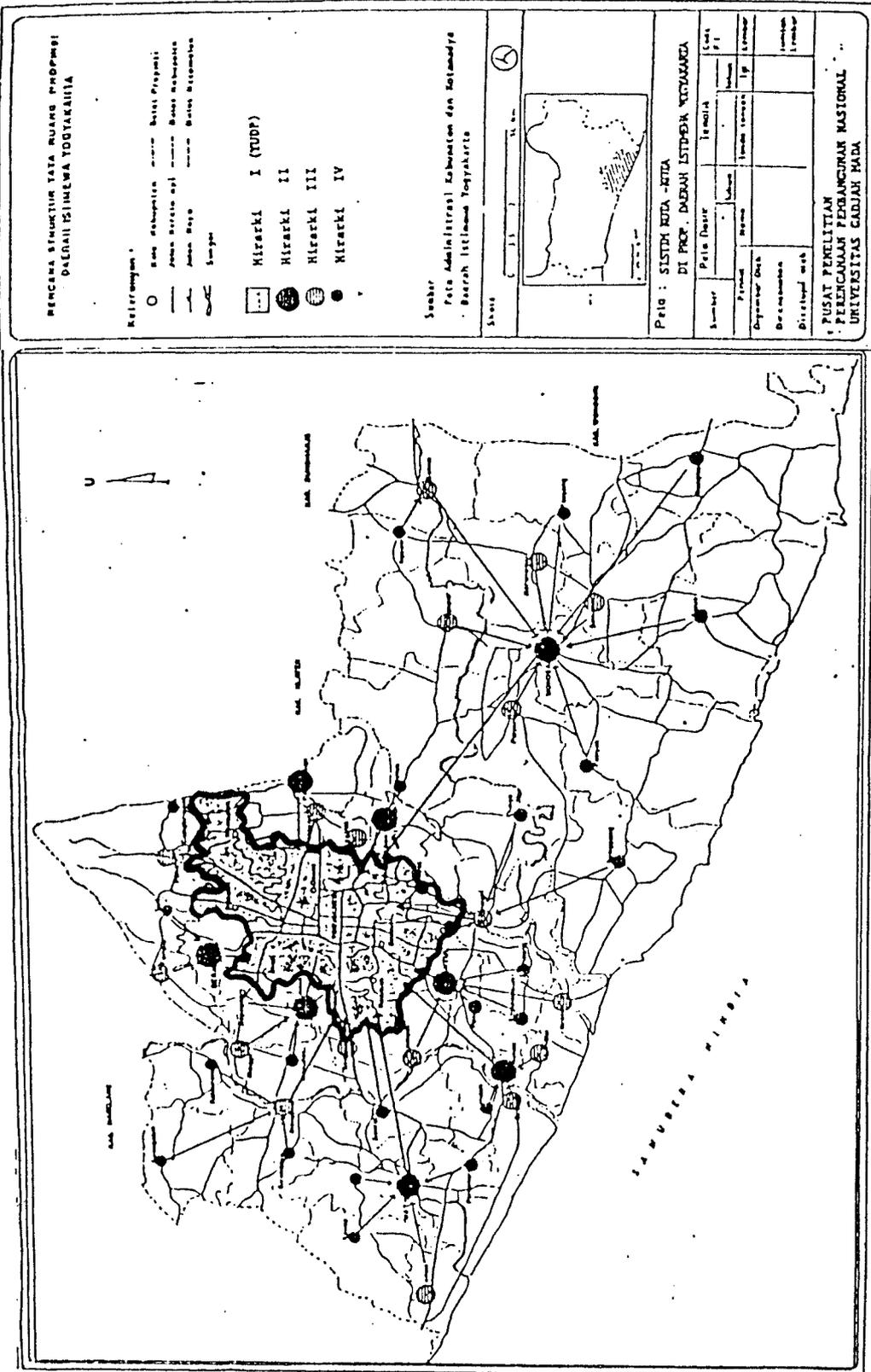
4.2.2. Perkembangan Kota

Secara fisik, keberadaan kota Yogyakarta tidak dapat terlepas dengan daerah hinterland disekitarnya. Pada kenyataannya kota Yogyakarta telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Kota tidak hanya meliputi wilayah administratif saja, namun telah melebar memasuki wilayah Administrasi lain. Dalam kaitannya dengan pemukiman dan

pendidikan, bagian wilayah Administratif Sleman bagian selatan telah menjadi satu kesatuan dari pusat kota yang tidak dapat terpisahkan lagi.

Peta 7. Perkembangan kota Yogyakarta (1790-1970)





gambar.4.4. Peta Sistem Kota-Kota DIY
sumber : Rencana Struktur Tata Ruang DIY 2006

Cakupan kota telah meliputi bagian yang luas dan terdiri dari berbagai wilayah administratif, maka penanganan kota, khususnya yang berkaitan dengan pemukiman telah ditangani secara makro yaitu dalam lingkup regional yang penanganannya dikoordinasikan oleh pemerintah daerah tingkat I (Propinsi)

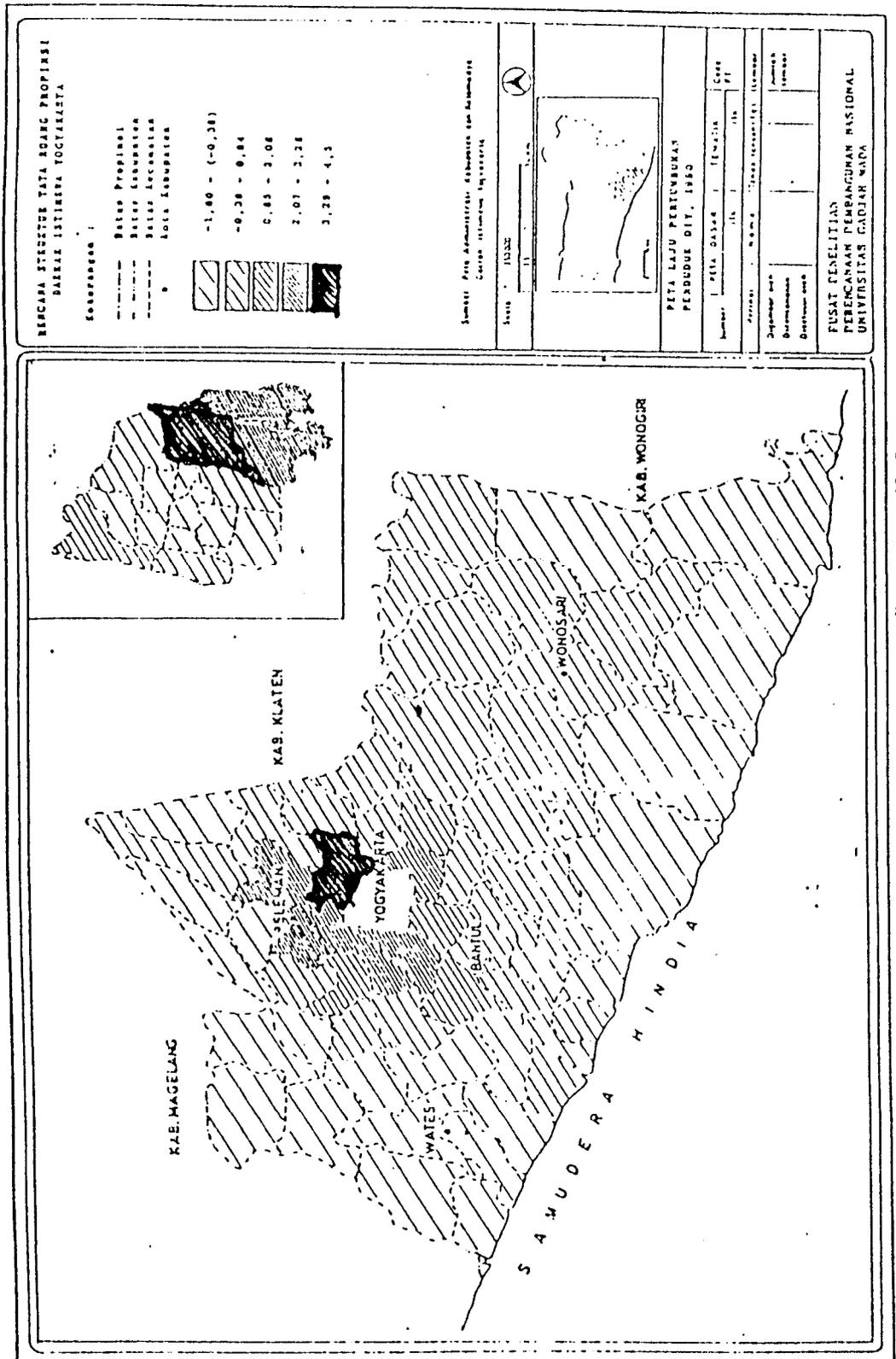
Pada peta Sistem Kota-kota diatas jelas terlihat kota (Hirarki I) bukan hanya meliputi wilayah Administratif Kodya saja melainkan telah jauh memasuki wilayah Kabupaten Sleman.

Berdasarkan fakta tersebut, pemerintah daerah telah mengeluarkan kebijakan bahwa penataan pusat-pusat pemukiman kota akan dikosentrasikan pada bagian utara kota yaitu daerah sekitar perbatasan daerah Kodya dengan Kabupaten Sleman.

4.3. Perkembangan Penduduk

Penduduk Daerah Istimewa Yogyakarta tergolong memiliki koefisien perkembangan yang relatif rendah, yaitu sekitar 0,75% tiap tahunnya. Akan tetapi perkembangannya tidak merata pada semua wilayah daerah. Pada tahun 1980-1990, menurut hasil perhitungan Biro Pusat Statistik (BPS), perkembangan laju pertumbuhan penduduk DIY tiap wilayahnya adalah seperti pada peta dibawah ini.

gambar.4.5. Peta Laju Pertumbuhan Penduduk DIY



Menurut hasil pada peta tersebut perkembangan yang sangat pesat justru terdapat pada wilayah *hinterland* perkotaan atau pada pusat-pusat pemukiman Yogyakarta bagian Utara. Pada pusat kota, laju pertumbuhan bahkan mencapai angka minus (-1,00). Hal ini disebabkan karena pusat kota hanya sedikit terdapat pusat konsentrasi pemukiman.

tabel.4.2.

Jumlah Penduduk DIY

TAHUN	JUMLAH
1991	3.044.465
1990	3.020.837
1989	2.998.332
1988	2.981.476
1987	2.970.751
1986	2.998.248
1985	2.916.832
1984	2.884.837

sumber: Biro Pusat Statistik DIY

Namun demikian pusat kota tetap mengalami kepadatan penduduk yang sangat tinggi. Daerah yang mengalami pertumbuhan minus, justru memiliki kepadatan yang sangat tinggi. Hal ini dikarenakan penduduk atau warga pusat kota adalah sebagian besar terdiri dari keluarga-keluarga mampu yang mempunyai anak sedikit atau keluarga berencana.

4.4. Perkembangan Pemukiman

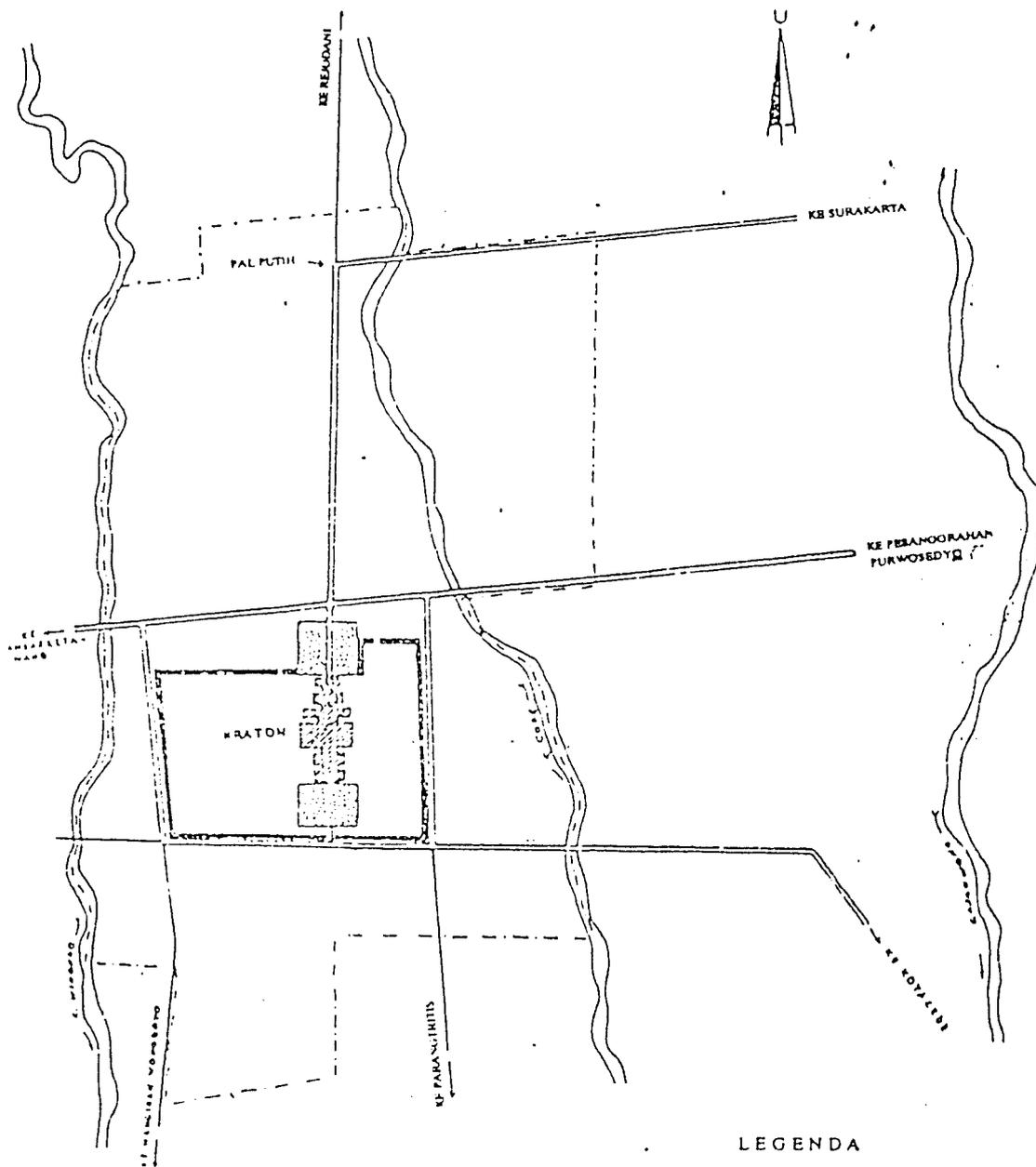
4.4.1. Sejarah Pemukiman Kota

Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat berdiri sejak perjanjian Gianti pada tanggal 13 Februari 1755. Namun kota Yogyakarta sendiri baru berdiri pada tanggal 7 Oktober 1756, sejak Sri Sultan pindah dari Istana lama yang terletak di Istana di desa Gamping ke Beringan yaitu daerah di antara Kali Winongo dan Kali Code. Sejal saat itu Beringan berkembang yang kemudian dinamakan dengan "Ngayogyakarta" atau Yogyakarta hingga sekarang.

Daerah di antara kali Winongo dan kali Code tersebut telah menjadi tempat pemukiman bagi kaum keraton dan bangsawan yang dikelilingi oleh benteng. Kampung-kampung tertua ini mempunyai nama yang berhubungan langsung dengan kepentingan keraton, misalnya Bintaran (yang menenpati Pangeran Bintoro), Surakarsan, Notoprajan, Dagen (kampung para tukang kayu/Undagi), kumendamen (komandan), Wirogunan, Wirobrajan dan lain sebagainya. Arsitektur kota kerajaan ini adalah Pangeran Mangkubumi yang juga sebagai perencana Kota Surakarta (Solo).

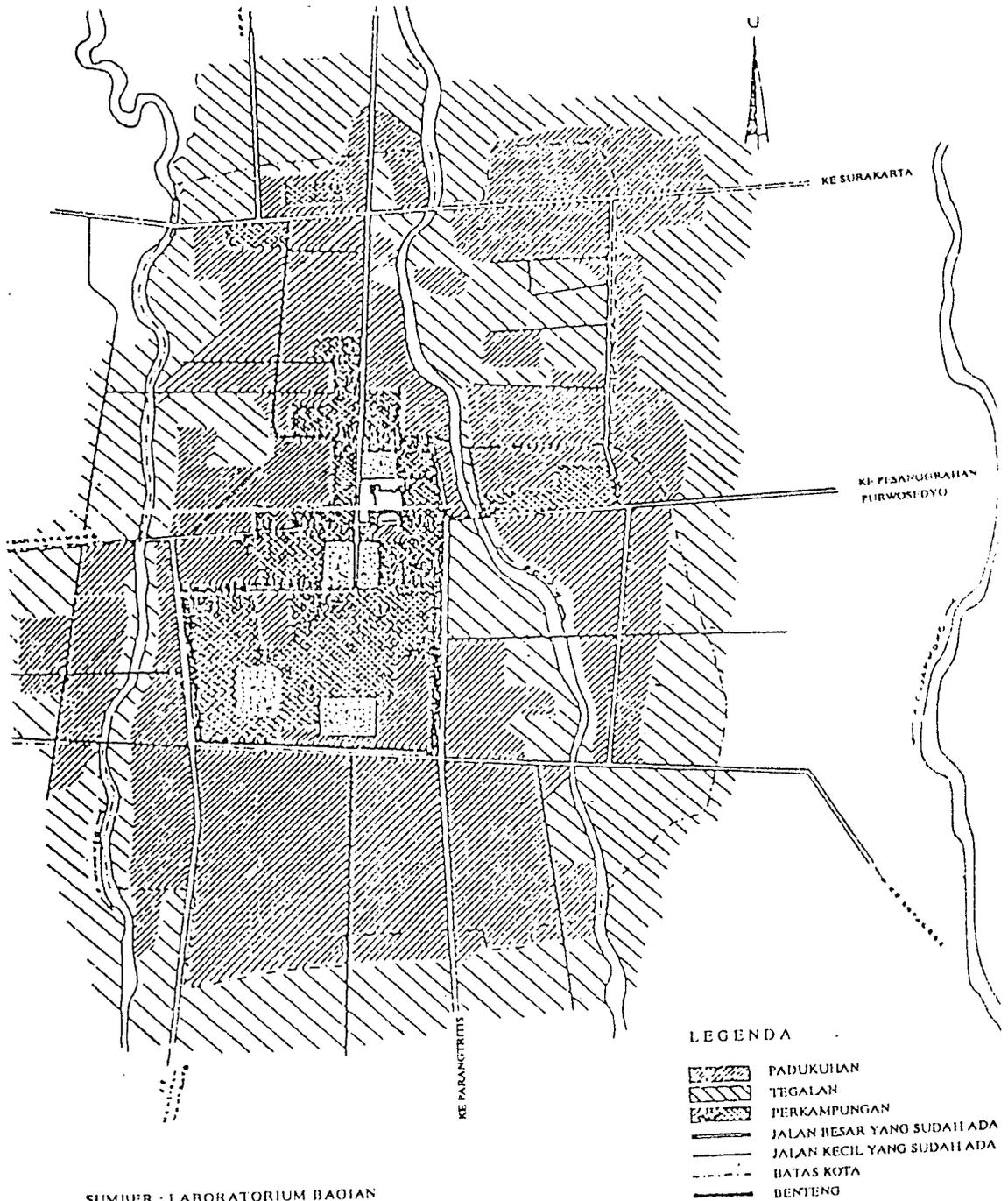
Lambat laun Kota Yogyakarta berkembang hingga meluas sampai sebelah Barat Kali Winongo dan ke Timur sampai Timur kali Code, bahkan meluas ke Timur sampai Kali Gajah Wong. Kampung-kampung di

gambar.4.7. Peta Kota tahun 1756
 sumber : Laboratorium Arsitektur Jam 70 UGM



SUMBER : LABORATORIUM BAGIAN
 JAM 70 ARSITEKTUR PT UGM

gambar.4.8. Peta Kota tahun 1824
 sumber ; Laboratorium Arsitektur Jam 70 UGM



SUMBER : LABORATORIUM BAGIAN
 JAM 70. ARSITEKTUR PT. UGM

Sebelah Barat Kali Winongo tersebut adalah Petangpuluhan, Wirobrajan, Ketanggungan dan Bugisan (nama-nama prajurit Pangeran Mangkubumi). Di sebelah Timur Kali Code terdapat kampung Surokarsan dan Nyutran yang merupakan nama-nama prajurit Pangeran Mangkubumi. Begitu juga dengan daerah Selatan dan Utara seperti Daeng, Jogokariyo, Prawirotomo dan Mantrijero. Dengan demikian di sekitar keraton sudah terdapat perkampungan prajurit yang berfungsi sebagai pertahanan keraton dari ancaman empat penjuru.

Pada tahap selanjutnya datang pedagang-pedagang yang kemudian menetap di Ibu Kota Kasultanan. Diantaranya Pecinan dan Kranggan untuk bangsa Cina, untuk orang-orang kulit putih adalah Loji Kecil, Jalan Secodiningrat (jalan P. Senopati), meluas ke Bintaran dan Jetis, dan akhirnya ke Kotabaru. Untuk orang-orang Arab ada di kampung Sayidan.

4.4.2. Pemukiman Kota masa kini.

Dari sejarah perkembangan kota tersebut di atas, kota telah berkembang menjadi empat bagian di antara tiga sungai, yaitu Kali Winongo, Kali Code dan Kali Gajah Wong. Seiring perkembangan jaman, kota terus berkembang dengan pesat seperti yang telah diuraikan pada bagian perencanaan pengembangan kota pada bagian terdahulu, kota

Yogyakarta telah meluas ke segala penjuru hingga Sleman telah bersatu dengan Yogyakarta.

Seiring dengan perkembangan penduduk, pemukiman telah berkembang dengan pesat, terutama di kawasan perkotaan dan hinterlandnya.

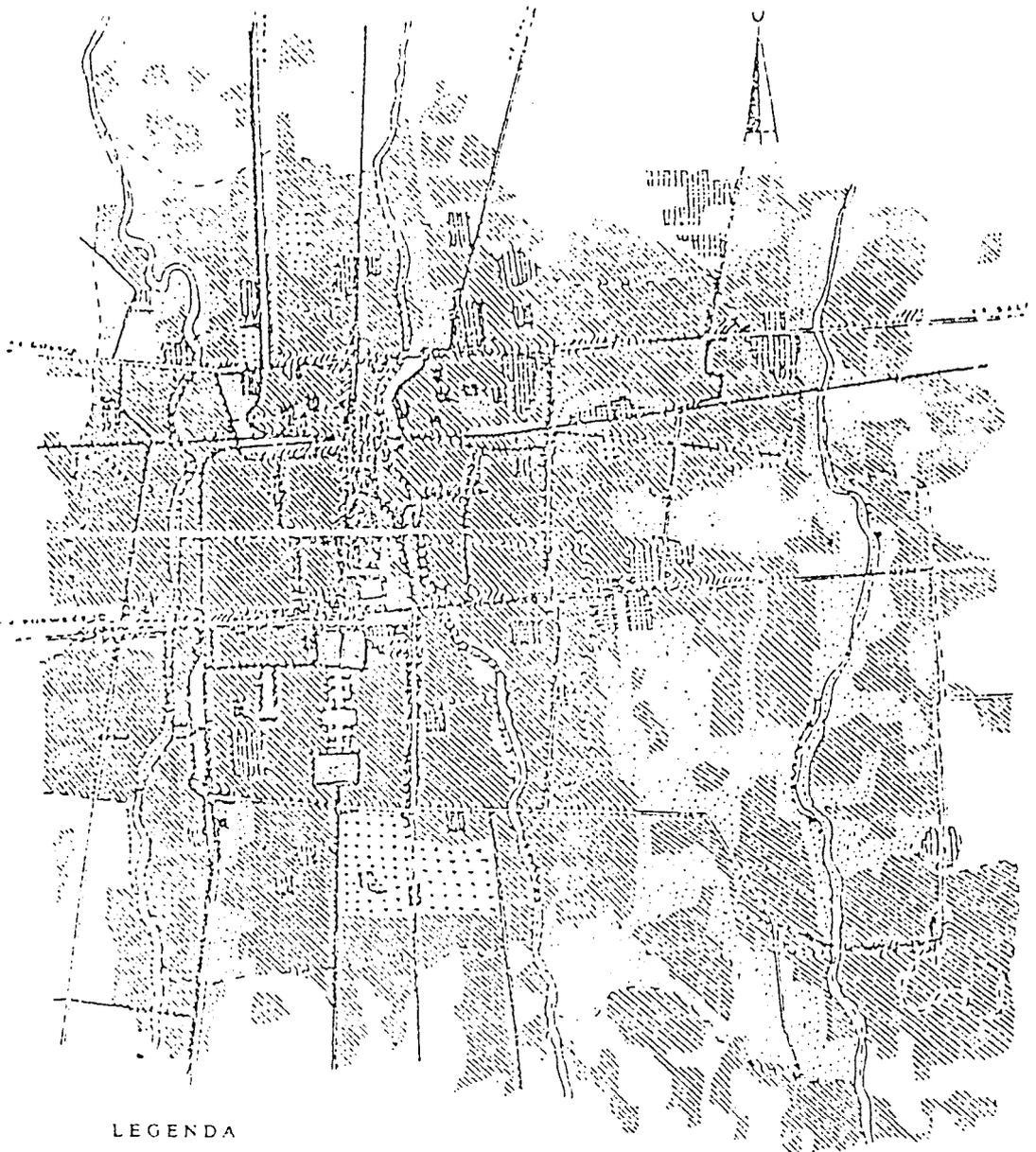
tabel.4.3.
Jumlah Rumah Tangga di DIY

TAHUN	JUNLAH RUMAH TANGGA
1991	612.225
1990	601.859
1989	597.641
1988	587.944
1987	581.614
1986	578.151
1985	572.215
1984	564.227

Sumber : Biro Pusat Statistik Propinsi DIY

Bangunan perumahan yang terpadat diantara 5 wilayah di DIY adalah Kotamadya, Sleman dan Bantul. Hal ini dapat dimengerti karena kota dengan konsentrasinya terdapat di daerah Kotamadya, Sleman dan Bantul. Sedangkan Gunung Kidul dan Kulonprogo relatif tidak padat karena posisinya jauh dari pusat kota. Dilihat dari segi pelayanan kota, Kota Yogyakarta relatif melayani kawasan Sleman dan sebagian wilayah Kabupaten Bantul. Sedangkan Wonosari dan Wates sebagai pusat pelayanan kedua yang melayani kawasan di sekitarnya.

gambar.4.9. Peta Kota tahun 1970
sumber : Laboratorium Arsitektur Jan 70 UGM



LEGENDA

-  PERUMAHAN
-  BANGUNAN UMUM
-  BANGUNAN PERDAGANGAN
-  BANGUNAN INDUSTRI
-  SAWAH/RUANO TERBUKA/TAMAN

SUMBER DATA SURVEY - JAM 70

tabel.4.4.
Bangunan Fisik Perumahan Kota

KOTA	RANGUNAN TUNGGAL	KOPEL	GANDENG	TOTAL
Bantul	97867	2942	537	101346
Kulonprogo	6958	116	19	7093
Gunung Kidul	5468	525	126	6119
Kotawadya	95466	7065	7476	110607
Sleman	74287	70569	4513	149369
	300046	21217	12671	333934

Sumber : Biro Pusat Statistik Propinsi DIY

Perumahan bertambah terus namun kebutuhan akan perumahan jauh lebih besar. Berikut ini adalah gambaran perumahan yang pengadaannya dibantu pemerintah melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

tabel.4.5
Realisasi Kumulatif Bangunan Rumah KPR
di Yogyakarta

TAHUN	REALISASI
1987	6808
1888	7779
1989	8644
1990	9004
1991	9152
1992	9637
1993	9725

Sumber : Biro Pusat Statistik Propinsi DIY

Dari tabel di atas, pemerintah hanya mampu membantu sebagian kecil dari pengadaan dan kebutuhan perumahan di Yogyakarta.

Terlepas dari peran pemerintah, ketersediaan daya dukung perumahan seperti lahan dan material semakin terbatas dan semakin mahal. Semakin lama luas rumah semakin menurun. Standart Perumnas pada tahun 1980 untuk rumah sederhana memiliki luas 72 m² (type 72) kemudian menurun menjadi 54 m² (type 54) dan sampai kepada luasan 36 m² (type 36) pada saat ini. Bahkan akhir-akhir ini terdapat rumah sederhana dengan luasan 21 m² dan 16 m² untuk rumah sangat sederhana (RSS). Hal ini dikarenakan alasan ekonomis dan lahannya.

Sebagai perbandingan antara luasan rumah yang telah ada di kota-kota di DIY adalah sebagai berikut.

tsbel.4.6
Komposisi Luasan Rumah di Kota-kota DIY

LUASAN	JUMLAH RUMAH
<20	54727
20 - 29	17341
30 - 39	18704
40 - 49	26704
50 - 69	57074
70 - 99	68289
100-149	47535
150-199	70746
200-299	13980
300<	8601
tidak diketahui	267
jumlah	333934

sumber : Biro Pusat Statistik Propinsi DIY

4.4.3. Pemukiman di Masa Datang

Dilihat dari faktor-faktor di atas, kota terus menerus berkembang dengan pesatnya. Sementara lahan yang tersedia sangat terbatas. Disamping itu kemampuan membangun masyarakat relatif menurun. Salah satu alternatif yang tepat berkaitan dengan masalah ini adalah dengan efisiensi lahan dengan rumah susun.

4.5. Beberapa Amatan Pengaruh Perilaku terhadap Bentuk Hunian di Yogyakarta

Amatan ini bertujuan menangkap sejauh mana perilaku penghuni dapat mempengaruhi bentuk fisik rumahnya. Sebagai obyek dari amatan ini sdh perumahan Perumnas Condong Catur karena pertimbangan sebagai berikut :

- Sebagai satu-satunya kompleks pemukiman masa kini yang terencana secara komunal / massal di Yogyakarta. Dengan demikian pengaruh perilaku akan jelas terlihat pada pola pemukimannya.
- Sejak dibangun pada tahun 1987 hingga sekarang, sebagian penghuni sudah mengalami kemajuan tingkat ekonomi yang cukup dan dapat digolongkan pada golongan ekonomi menengah (minimal berpenghasilan Rp.200.000 perbulan untuk DIY) hingga

sangat relevan dengan pembahasan ini.

- Struktur penghuni sangat kompleks sehingga akan didapatkan variasi perilaku dan pengaruhnya terhadap rumah.

Pengamatan dilakukan dalam beberapa blok yang dianggap cukup representatif mewakili secara keseluruhan.

4.5.1. Kecenderungan Berusaha

Kurang lebih 40 % bangunan dari blok keseluruhan dipergunakan untuk berusaha (Informal) dengan membuka warung kelontong, warung makan, bengkel, tukang jahit dan sebagainya. Dari pengamatan dan data yang diperoleh dari responden, semakin lama usaha semacam ini semakin banyak dan sedikit sekali yang mengalami kerugian. Kesimpulannya dengan membuka usaha di rumah seperti ini perekonomian warga akan terangkat.

Pada gang-gang kecilpun sebenarnya kecenderungan ini tetap ada yaitu dengan membuka warung kecil-kecilan misalnya warung beras dan lain sebagainya.



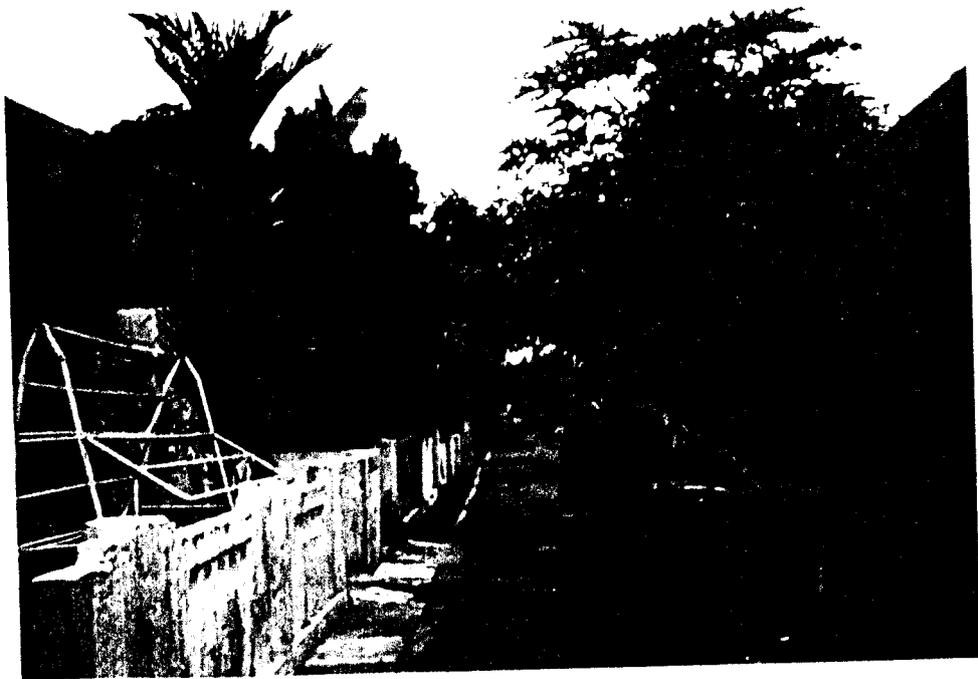
gambar.4.10.Rumah-rumah yang digunakan untuk Usaha



gambar.4.11. Usaha Kecil di Perumahan

4.5.2. Kecenderungan Memanfaatkan Jalan atau Gang sebagai Tempat Berinteraksi Sosial dan Bermain

Kurangnya fasilitas ruang-ruang terbuka yang khusus untuk ruang publik, tidak menghilangkan kebiasaan masyarakat untuk berinteraksi satu dengan yang lainnya. Orang-orang dewasa cenderung bercakap-cakap di jalanan atau gang. Sedangkan anak-anak dimana saja yang dekat dengan rumahnya walaupun ada lapangan terbuka (lapangan olah raga). Namun mereka cenderung bermain di dekat rumahnya dengan pengawasan orang tuanya. Lalu para remaja mengadakan kegiatan di jalan.



gambar.4.12. Orang Dewasa Bercakap-cakap di Jalanan



gambar.4.13. Anak-anak Bermain di Jalanan

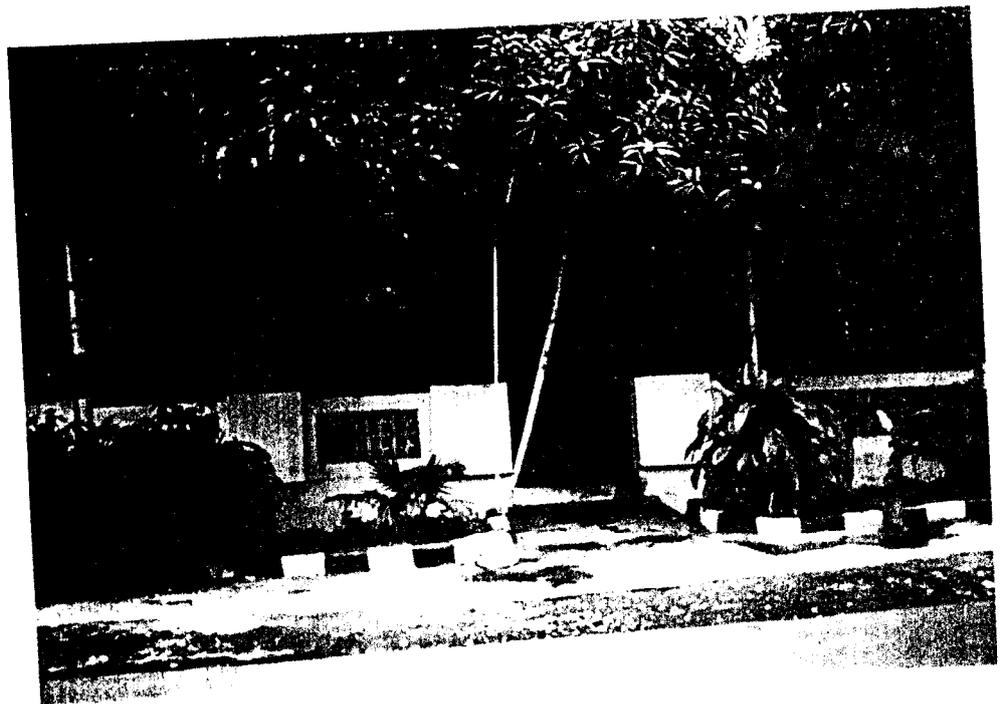


gambar.4.14. Para Remaja Mengadakan Kegiatan di Jalanan

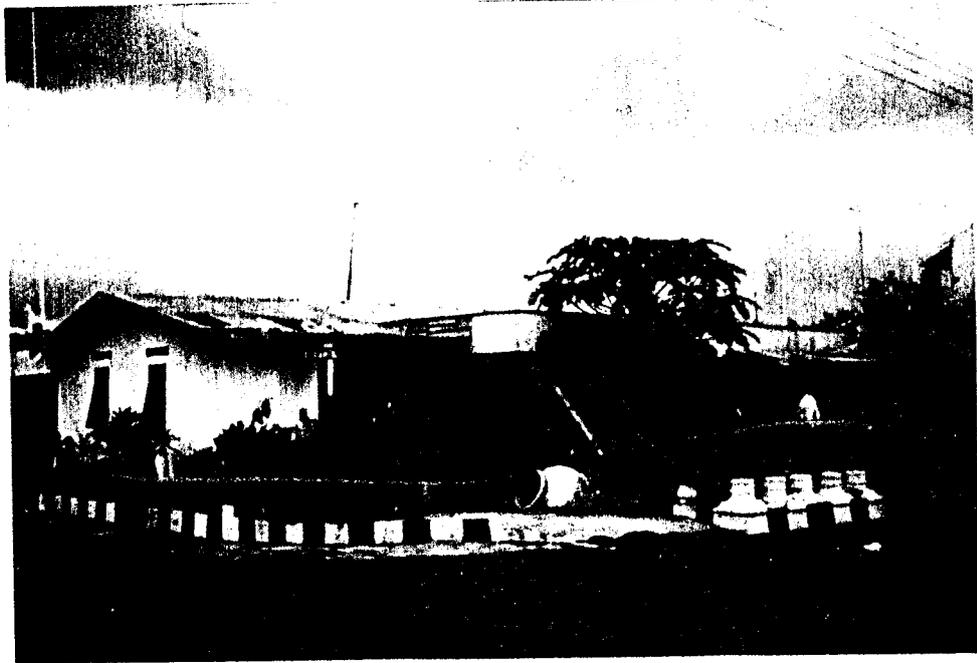
nan

4.5.3. Kecenderungan Memanfaatkan Halaman

Perumahan Perumnas yang rata-rata hanya sedikit mempunyai halaman, bahkan tidak sama sekali tidak mempengaruhi warga untuk memanfaatkannya. Salah satu pemanfaatan halaman yang sedikit ini sebagian besar menanaminya dengan tanaman yang berguna seperti buah-buahan dan bunga-bunga. Bahkan bagi mereka yang tidak mempunyai halaman sama sekali, tetap menanam tanaman di dalam pot.



gambar.4.15. Pemanfaatan Halaman dengan Buah-Buahan



gambar.4.16. Bercocok Tanam dengan Pot

4.5.4. Kecenderungan Berlindung dan Memanfaatkan Alam

Karena keterbatasan desain perumahan Perumnas, faktor matahari dan hujan sangat diperhatikan oleh masyarakat. Banyak dari mereka yang menambah elemen-elemen bangunan sendiri. Diantaranya dengan menambah *over hang* pada teras rumahnya agar terlindung dari panas dan hujan. Penggunaan bahan yang berbeda dari *over hang* ini dapat memberikan kesan "pembedaan" dengan yang lainnya. Dengan demikian didapat dua manfaat yaitu "perlindungan" dan "pembedaan" rumahnya di dalam lingkungannya.

Di lain faktor, jemuran adalah kebutuhan vital untuk mengeringkan cucian mereka. Penempatan jemuran ini cenderung ditempatkan di jalan-jalan atau gang-gang karena alasan keterbatasan lahan.

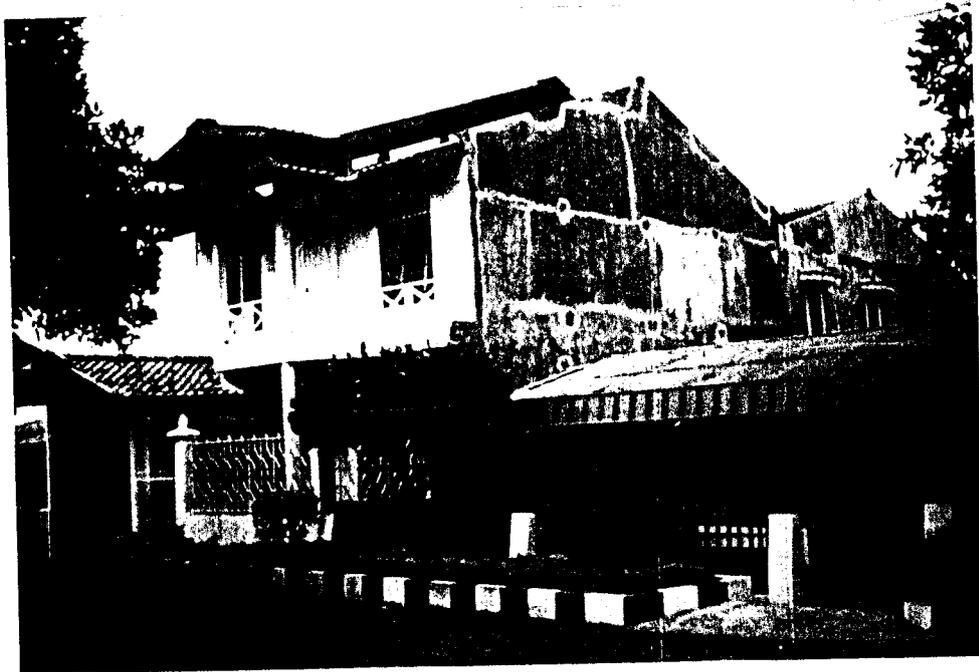


gambar.4.17. Penggunaan overhang yang multi-fungsi dan penempatan jemuran di jalanan

4.5.5. Kecenderungan Memperkuat Ego dan Harga Diri

Bagi keluarga yang telah mampu, kecenderungan utama dari karakteristik orang-orang Jawa adalah membangun rumahnya sesuai dengan keinginannya. Bagi orang Jawa dan kebanyakan orang Indonesia struktur sosial cenderung diukur dengan rumahnya. Pada jaman dahulu, Joglo menandakan kedudukan struktur sosial penghuninya yang tinggi, sekarang ini lebih diutamakan kesan "kemewahan" pada rumahnya, walau terkadang hanya pada wajah rumah yang bagus, tetapi ruang dalamnya "pas-pasan".

Perkembangan rumah-rumah baru ini telah merubah perkembangan wajah Perumnas secara keseluruhan.

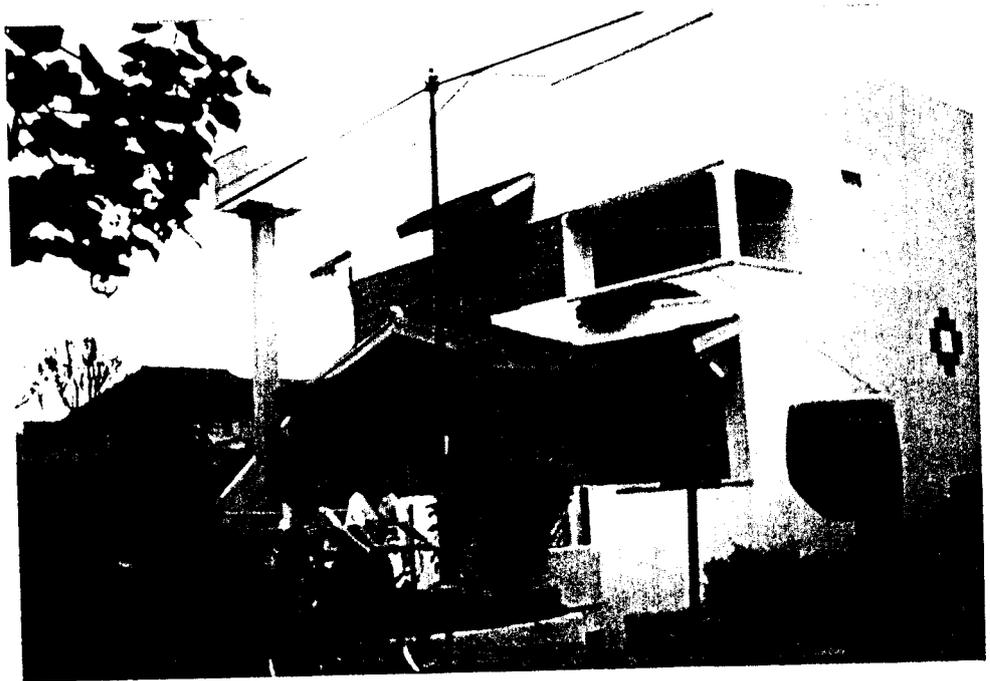


gambar.4.18. Rumah Perumnas yang Bergaya real Estate

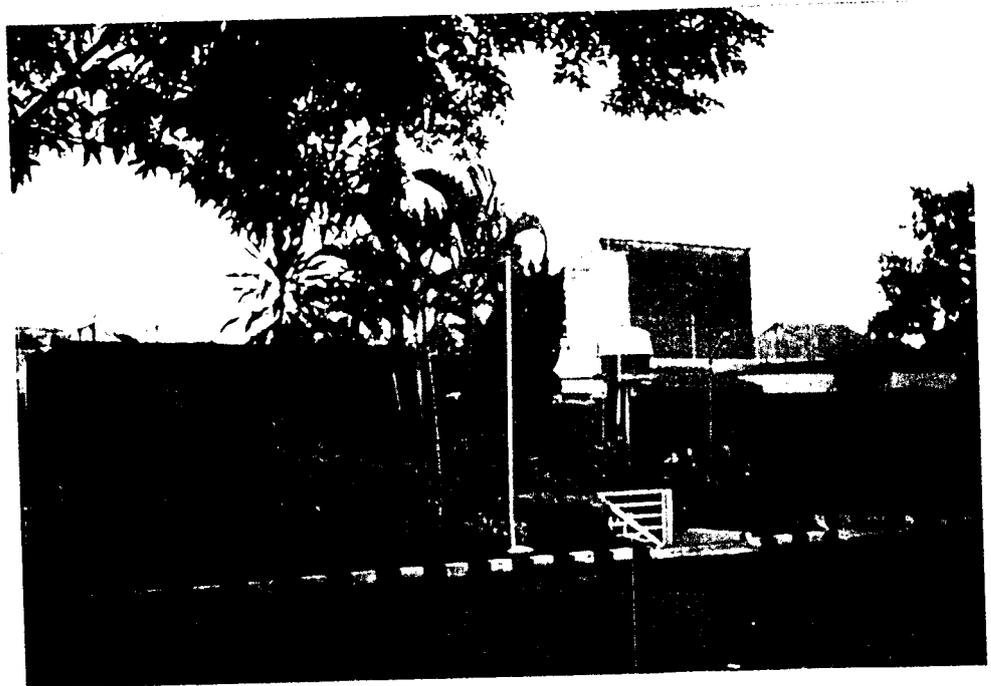
4.5.6. Kecenderungan untuk Mengaktualisasikan Diri

Aktualisasi diri, menurut Abraham Maslow adalah puncak dari kebutuhan Manusia. Aktualisasi ini pada Perumnas sebaian ditempuh dengan membangun rumahnya sehingga mampu mendudukan diri penghuni pada posisi tertentu dalam masyarakatnya. Hal ini dikarenakan rumah yang dimilikinya mempunyai arti tersendiri bagi lingkungannya.

Namun tidak selamanya aktualisasi diri ini dicapai dengan membangun rumahnya. Penggunaan halaman dan tumbuhan yang dibentuk sedemikian sehingga mampu memberikan citra tersendiri bagi penghuni dan lingkungannya.



gambar.4.19. Aktualisasi Diri dengan Bangunan Baru



gambar.4.20. Aktulisasi Diri dengan Penggunaan Tanaman

4.5.7. Kesimpulan

Dari pengamatan perilaku yang dilakukan di atas dapat ditarik kesimpulan :

- Interaksi sosial pada masyarakat menengah di Yogyakarta masih sangat erat. Hal ini dapat diamati dengan penggunaan jalan sebagai sarana komunikasi untuk bercakap-cakap dengan tetangga, bermain dan bekerja ringan.
- Halaman atau tanah sangat erat kaitannya dengan rumah. Bahkan rumah yang tidak mempunyai halamanpun berusaha agar "terasa" mempunyai halaman dengan menanam tumbuhan di dalam pot-pot.
- Penggunaan overhang yang panjang mutlak diperlukan untuk mengatasi sinar matahari dan hujan disamping sebagai wahana untuk alat "sign" atau penanda rumahnya.
- Fasilitas tempat jemuran sangat mutlak diperlukan bagi sistem masyarakat kita.
- Karena ego dan harga diri rumah selalu berkembang sesuai dengan kemampuan ekonomi pemiliknya.
- Aktualisasi diri dicapai bukan hanya dengan membangun rumahnya saja. Tetapi dengan penggunaan elemen-elemen lain seperti taman atau tumbuhan.

BAB V

KONSEP PROGRAM

RUMAH SUSUN DI YOGYAKARTA

5.1. Tujuan

Mengingat bentuk hunian rumah susun adalah satu sistem bertempat tinggal yang relatif sangat baru di Yogyakarta, maka tujuan awal dari pengadaan rumah susun sangat perlu untuk diperhatikan. Masyarakat Yogyakarta sampai saat ini masih menganggap bahwa kaitan antara rumah dengan tanah masih sangat erat. Oleh karena itu sistem bertempat tinggal di dalam rumah susun masih terasa asing bagi masyarakat Yogyakarta khususnya masyarakat

golongan ekonomi menengah ke bawah.

Citra rumah susun di mata masyarakat terlebih dahulu harus ditingkatkan. Permasalahannya adalah menentukan segala karakteristik dari rumah susun itu sendiri agar pada nantinya, dengan harapan memasyarakatkan rumah susun agar dapat diterima dengan baik.

Tujuan awal berkaitan dengan memasyarakatkan rumah susun di Yogyakarta adalah dengan menentukan rumah susun pada awal pendiriannya ini sebagai "media" yang menjembatani antara sistem bertempat tinggal secara horisontal (biasa) menuju sistem bertempat tinggal secara vertikal yaitu rumah susun. Dengan demikian berkaitan dengan konsep ini, tujuan awal dari pendirian rumah susun merupakan sarana menuju sistem bertempat tinggal pada rumah susun pada nantinya. Disamping berperan sebagai "pengemban" pembentuk citra rumah susun di mata masyarakat, rumah susun di sini merupakan "peralihan" menuju sistem bertempat tinggal di rumah susun.

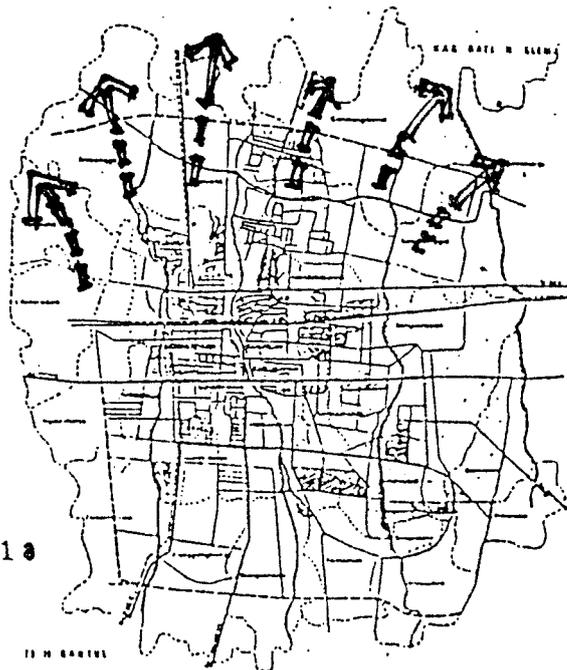
5.2. Penentuan Lokasi

Dari pembahasan lokasi perumahan dan pemukiman di bab terdahulu, dapat diambil satu ketentuan bahwa seiring dengan perkembangan kota secara fisik, bukan secara administratif, kota telah jauh berkembang. Perkembangan tersebut telah

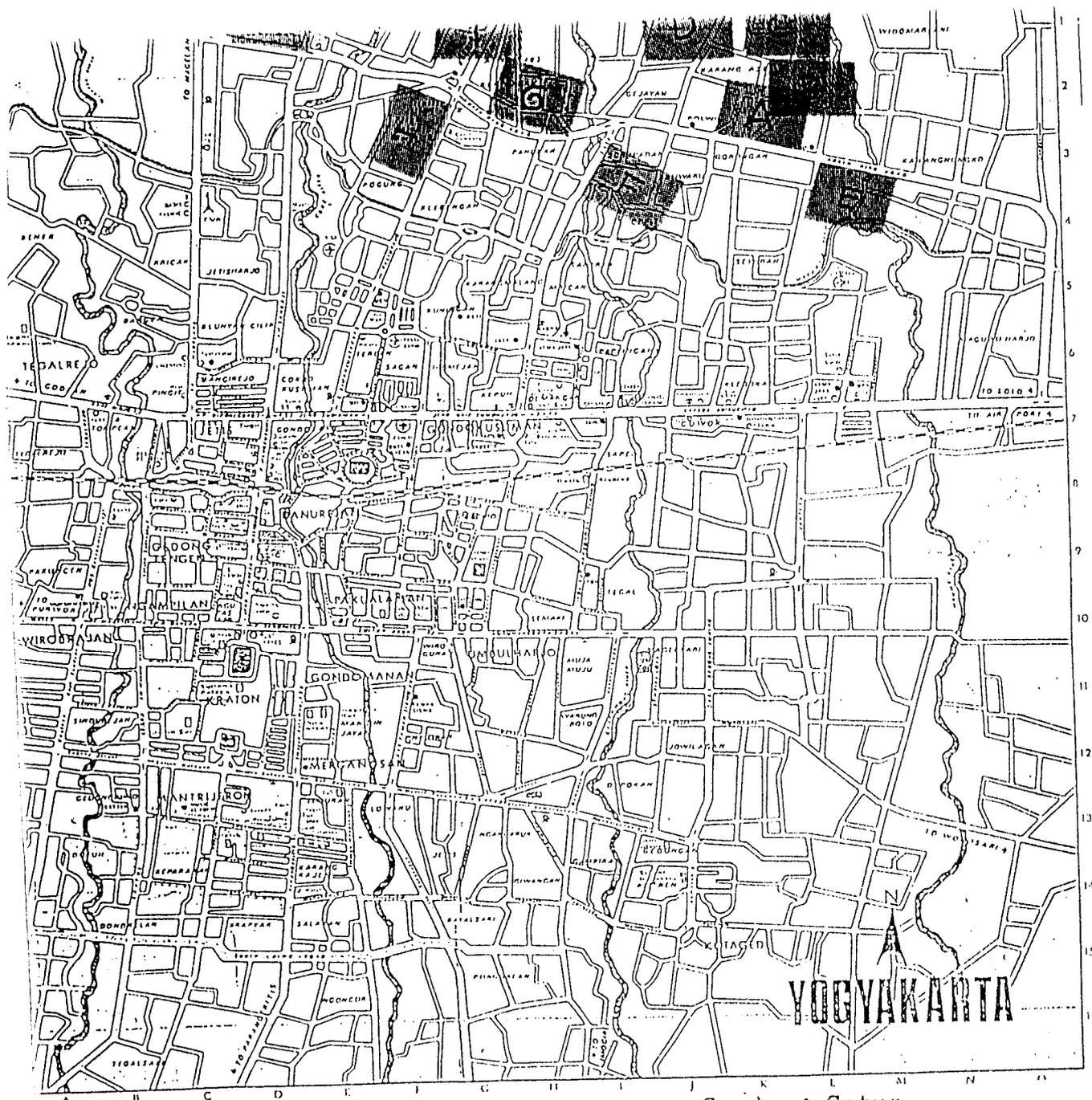
menjadikan pengelolaan kota secara makro dan bukan lagi secara mikro dalam lingkup administratif.

Kota bagian Utara, yang termasuk wilayah administratif Kabupaten Sleman telah menjadi satu bagian terpenting dalam struktur kota Yogyakarta. Daerah tersebut merupakan pusat-pusat konsentrasi pemukiman kota yang direncanakan. Banyaknya berbagai kawasan pemukiman ini telah menjadikan Yogyakarta kawasan Utara ini telah menjadi *node* bagi pemukiman kota yang mempunyai karakteristik spesifik yaitu sebagai pusat pemukiman.

Melihat kenyataan tersebut maka dapat ditentukan bahwa lokasi berada di Yogyakarta kawasan Utara. Karakteristik alam terutama keadaan tanah sangat mendukung untuk dipergunakan sebagai pusat pemukiman karena tanah relatif kurang subur serta mempunyai sigma tanah yang baik ($\approx 1\text{kg/cm}^2$).



gambar.5.1a



Lokasi Perumahan :

- A. Perumahan Perumnas Condong Catur
- B. Perumahan Mataram Bumi Sejahtera
- C. Perumahan Jambu Sari dan Gebang
- D. Perumahan Mina Martani
- E. Perumahan Perwita Asri
- F. Perumahan Puri Gejayan
- G. Perumahan Sawit Sari
- H. Perumahan Pogung Baru
- I. Perumahan Bantengan
- J. Perumahan Jombor Indah

5.3. Sasaran Peruntukan

5.3.1. Sasaran Awal dan Kegagalannya

Pada awal rumah susun didirikan di Indonesia, sekitar tahun 1980, ide dasarnya berawal untuk menggantikan kampung-kampung kumuh kota (slum, marginal). Karena sasarannya adalah mayoritas golongan ekonomi rendah, kesan yang sudah melekat pada masyarakat adalah bahwa rumah susun diartikan sebagai rumah "kampungan" yang identik dengan penggusuran kampung-kampung di kota.

Rumah susun di telinga masyarakat kita belum sebaik dengan kesan (*image*) terhadap apartment. Padahal dinegara-negara maju apartment bukanlah bentuk hunian yang dapat dimiliki namun hanya disewakan untuk jangka waktu tertentu saja. *Image* masyarakat kita telah menganggap bahwa rumah susun adalah rumah hunian yang ditujukan untuk kaum bawah yang miskin. Sedangkan apartment untuk mereka yang mempunyai "kelas" atau golongan atas.

Tuntutan keterbatasan lahan dengan maksud menghilangkan pemukiman-pemukimann marjinal atau *slum* telah ditempuh dengan program rumah susun. Dilain fihak, kondisi masyarakat Ekonomi bawah belum memungkinkan untuk segera dipindahkan kebentuk hunian yang sama sekali asing baginya yaitu rumah susun. Pandangan, kebiasaan dan perilaku mereka masih relatif sederhana, masih

menganggap rumah adalah tanah, masih akrab dengan cara-cara sederhana dan tidak mampu jika harus tiba-tiba berubah. Hampir semua penghuni slum adalah para urban dari desa yang masih memiliki pola hidup yang relatif sederhana. Disamping itu tidak semua dari mereka bersedia menempati rumah susun, dari berbagai penelitian di muka menyebutkan ketidakbetahan penghuni telah menyebabkan melesetnya sasaran peruntukan semula.

5.3.2. Penentuan Sasaran Peruntukan

Sasaran peruntukan ditetapkan untuk masyarakat golongan ekonomi menengah karena karakteristiknya sebagai berikut :

- Relatif mampu beradaptasi
- Cukup memiliki ilmu pengetahuan
- Relatif memiliki tingkat kesadaran yang tinggi.
- Mampu menguasai teknologi baru.
- Relatif memiliki sistem *nucleous family*

Dampak luas yang diharapkan dari penentuan sasaran golongan ekonomi menengah ini adalah membentuk citra rumah susun pada masyarakat banyak. Sistem masyarakat yang paternalistik akan memudahkan di dalam memberikan contoh untuk bertempat tinggal di rumah susun.

5.3.3. Sasaran-sasaran Lainnya

Sasaran peruntukan yang lebih ditekankan pada

jenis-jenis pekerjaan masyarakat di sini juga dipandang tidak tepat. Mungkin jika di lihat dari segi pengadaannya sistem pengadaan perumahan untuk jenis-jenis pekerjaan serta instansional lebih mudah pengelolaannya. Namun apabila dilihat hasil secara keseluruhan, sistem pengadaan seperti ini akan lebih cenderung "mengkotak-kotakkan" masyarakat. Yang dikhawatirkan dari keadaan ini karena eratnya hubungan antara mereka, tanpa memperhatikan masyarakat yang lainnya yang pada akhirnya dapat menimbulkan konflik dan kesenjangan antar golongan tersebut.

5.4. Pola Pemukiman

Pola pemukiman yang baik adalah pola yang mempunyai kriteria sebagai berikut:

- Serasi dengan lingkungan sekitarnya
- Memberikan kemudahan bagi warganya
- Memberikan keamanan, kenyamanan dan privacy bagi penghuninya

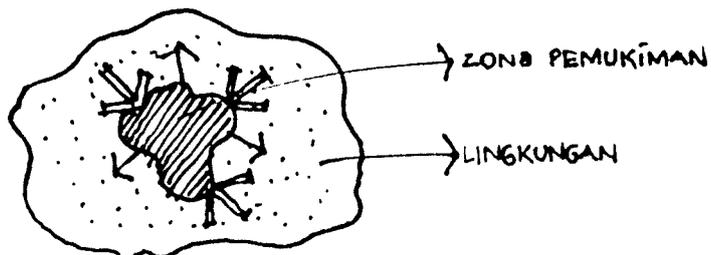
5.4.1. Pola Pemukiman yang Disesuaikan dengan Faktor Lingkungan

Suatu lingkungan pemukiman yang ideal tentu harus *konteks* dengan lingkungan sekitarnya. Apa yang ada di sekitarnya haruslah dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi pemukiman tersebut, sedangkan kehadiran dan keberadaan lingkungan pemukiman yang baru tersebut haruslah dapat memberikan arti tersen-

diri bagi lingkungan sekitarnya. Dan jika mungkin dapat memberikan manfaat bagi lingkungan sekitarnya yang tidak lagi memberikan kesan "negatif" terhadap lingkungan sekitar, seperti yang terjadi dengan kesenjangan pada kawasan-kawasan real estate dengan lingkungan pemukiman disekitarnya.

Salah satu alternatif dari pembahasan ini adalah dengan menyediakan ~~Lahannya~~ ^{Wahana} dimana penghuni lingkungan pemukiman dan masyarakat sekitarnya dapat saling melakukan interaksi dan dapat melakukan kegiatan bersama. Jenis perilaku yang penting bagi individu terhadap lingkungannya adalah sistem interaksi dengan masyarakatnya. Apalagi dengan struktur masyarakat di Yogyakarta yang masih cukup memiliki kekentalan komunitas yang tinggi.

Salah satu keunggulan lingkungan perumahan hasil rancangan Johan Silas di Surabaya yang sempat mendapatkan penghargaan *Aga Khan Award* adalah keberhasilan lingkungan perumahan tersebut ber-*simbiose* atau menyatu dengan lingkungan sekitarnya. Bukan hanya dari keadaan fisik saja namun jauh lebih ke dalam terhadap interaksi masyarakatnya.



gambar.5.2. Interaksi Lingkungan

5.4.2. Pola Pemukiman yang Dipengaruhi Kebutuhan Penghuni

Kawasan lingkungan yang berhasil adalah kawasan yang berhasil pula menyediakan berbagai fasilitas bagi penghuninya. Di dalam rangka mencukupi kebutuhan untuk diri sendiri dan berinteraksi dengan masyarakat luas di sekitarnya, penghuni memerlukan berbagai kebutuhan yang kompleks seiring dengan tingkat kemajuan masyarakat. Telah dibahas di muka bahwa kecenderungan perilaku individu adalah selalu berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya dari tingkat terendah sampai ketinggian yang lebih tinggi.

Rumitnya, kebutuhan manusia itu sangat kompleks. Namun dalam batasan masyarakat Yogyakarta, kebutuhan dasar yang lebih mendasar adalah yang terlihat dari apa yang dikerjakan dan dilakukan sehari-hari. Perilaku sehari-hari tersebut mencerminkan tingkat kebutuhan yang harus dipenuhi. Berikut ini adalah pola perilaku dalam 24 jam yang biasa dikerjakan oleh rata-rata anggota keluarga di Yogyakarta.

gambar.5.3. Pola Perilaku Sehari-hari

Dari kebutuhan tersebut, berkaitan dengan lokasi yang ditentukan yaitu di daerah *hinterland* atau pinggiran kota Yogyakarta bagian Utara, daftar kebutuhan yang harus disediakan adalah :

- Pertokoan , untuk menunjang keperluan rumah tangga
- Pertamanan, untuk memberikan tempat bagi anak-anak bermain dan orang dewasa berinteraksi dengan tetangga
- Sekolah tingkat dasar, jika diperlukan
- dan lain sebagainya

Namun jenis pemenuhan kebutuhan tersebut tentu tidak begitu saja tanpa pertimbangan yang lain, seperti jumlah penghuni, karakter penghuni dan sebagainya. Standar lain yang dapat dipergunakan adalah standar jarak seperti yang dikemukakan oleh Freinz Heik seperti di bawah ini:

Jarak dari/pencapaian	Waktu	Jarak
Jalan mobil ke rumah	1 menit	70 m
Rumah ke toko	3 menit	210 m
Rumah ke taman kanak-kanak	5 menit	350 m
Rumah ke sekolah, gereja, masjid, stasiun/halte bis/kendaraan umum	8 menit	560 m
Sekolah lanjutan, lapangan olahraga, bioskop, basar dan sebagainya	18 menit	1260 m

tsbel.5.1. Standart Jarak Tempuh dalam Lingkungan

Standar jarak tempuh di atas dapat dipergunakan untuk menentukan apa yang harus dipenuhi dalam lingkungan pemukiman ini. Standar jarak ini tentu berdasarkan pada jarak normal dan perilaku manusia pada umumnya.

5.4.3. Pola Pemukiman yang Dipengaruhi oleh Tuntutan Keamanan dan Privacy penghuni

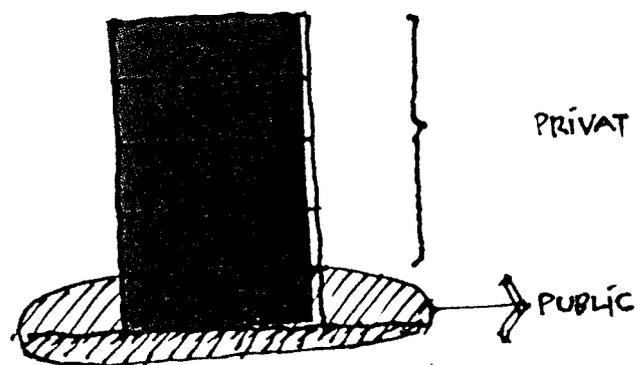
Keamanan adalah syarat mutlak bagi sebuah pemukiman. Dalam *hierarki Maslow*, keamanan menempati peringkat kedua dari lima jenjang kebutuhan yang ada. Pada pembahasan lingkungan, hirarki antara penghuni dan warga lingkungan sekitar mutlak diperlukan. Namun keamanan penghuni sekaligus *privacy* penghuni juga mutlak dipertimbangkan.

Menurut hasil pengamatan dan data-data di muka, di dalam usaha mengamankan benda-benda miliknya, manusia berusaha membuat batas yang kuat dengan dunia luarnya. Batas tersebut dapat berupa dinding masif rumah atau pagar dan lain sebagainya untuk menandai *territorial* daerah yang dimilikinya. Di samping itu, kegiatan yang bersifat pribadi cenderung tertutup dari penglihatan publik. Kegiatan pribadi ini lebih cenderung untuk dilakukan sendiri tanpa mendapat gangguan dari orang disekitarnya.

Masalah besar yang dihadapi rumah susun di Indonesia adalah kurangnya *privacy* penghuni. Jende-

la yang diatur berhadap-hadapan antar gedung dengan jarak yang relatif dekat telah menjadikan penghuni tidak mempunyai keleluasaan pribadi, sehingga penghuni merasa tidak betah tinggal di rumah susun itu.

Dengan demikian, maka perlulah diadakan suatu "pembatasan" di mana publik tidak dapat mencapainya. Batas tersebut dapat berupa batas fisik. Akan tetapi lebih manusiawi jika batas tersebut bukan batas fisik tetapi lebih merupakan "pembedaan" ruang atau *zonase* peruntukan yang dapat dicapai dengan penzoningan baik secara horisontal ataupun secara vertikal.



gambar.5.4. Pemisahan Privacy dari Publik

5.5. Pemanfaatan Potensi dan Perilaku Penghuni

5.5.1. Potensi Kuantitas

Masyarakat penghuni rumah susun relatif memiliki jumlah yang cukup besar. Faktor kuantitas

ini adalah potensi yang dapat dikembangkan lebih lanjut. Setiap hari pasti mereka memerlukan berbagai kebutuhan. Kebanyakan perilaku masyarakat golongan ekonomi menengah selalu memenuhi kebutuhannya tersebut tidak sekaligus untuk jangka waktu yang panjang, namun hanya untuk pemakaian jangka pendek. Untuk memperoleh kebutuhan hidup itu, ibu-ibu golongan ini selalu belanja tiap hari untuk keperluan dasarnya. Jadi mereka relatif tidak belanja untuk satu bulan seperti kebanyakan masyarakat golongan ekonomi atas. Untuk itu, ibu-ibu tersebut tidak perlu pergi ke kota untuk belanja namun cukup di warung-warung terdekat.

Pemenuhan kebutuhan tiap hari ini sebenarnya merupakan potensi konsumen yang besar karena mereka terdiri dari jumlah yang cukup banyak. Dilihat dari standar jarak tempuh yang kita bahas di atas, penyediaan sarana pertokoan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni sangat diperlukan. Dan yang pasti, pengadaan sarana pertokoan ini tidak dikhawatirkan "tidak laku" karena mereka cenderung untuk belanja tiap harinya, yang mengharuskan mencari tempat yang terdekat. Di samping itu sarana ini juga dapat menjadikan "wahana" bagi masyarakat sekitar rumah susun, sehingga diharapkan akan terjadi reaksi antar penghuni rumah susun dengan warga masyarakat sekitar.

5.5.2. Potensi Kecenderungan Perilaku untuk Menambah Pendapatan Keluarga

Pendapatan ekonomi golongan ekonomi menengah sudah relatif cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun kecenderungan perilaku manusia adalah selalu berusaha untuk hidup lebih baik. Demikian juga dengan masyarakat golongan ekonomi menengah, selalu berusaha menambah penghasilannya dengan berbagai cara. Beberapa data di atas mendukung pernyataan ini. Salah satu bentuk pemukiman massal yang telah ada di Yogyakarta ini diantaranya perumahan Perumnas yang sebagian besar dari mereka mencari tambahan penghasilan dengan membuka usaha di rumahnya. Bentuk usaha tersebut berupa usaha-usaha informal, seperti warung-warung, bengkel dan sebagainya. Untuk masyarakat menengah dapat berupa usaha non-formal, namun dalam skala yang lebih besar seperti pertokoan, jasa perkantoran dan lain sebagainya.

Berkaitan dengan potensi pasar konsumen yang cukup besar di atas, kecenderungan perilaku ini sangat relevan dengan penyediaan sarana-sarana usaha informal pada rumah susun. Dilihat dari konsumen, kuantitas penghuni rumah susun dan masyarakat sekitar sangat besar. Dan dilihat dari pengelola, kecenderungan untuk membuka usaha pada penghuni cukup besar. Jadi kedua faktor untuk terjadi-

nya kegiatan ekonomi sudah ada. Dengan demikian proses ekonomi akan berjalan, sehingga diharapkan akan terjadi suatu peningkatan swasembada ekonomi pada masyarakat penghuni rumah susun yang mempunyai tingkat perekonomian menengah.

Pelaksanaan program ini akan lebih ideal jika dituangkan dalam bentuk koperasi. Sistem ini juga sangat membantu karena koperasi dijalankan oleh satu badan pelaksana yang dapat diserahkan kepada pegawai, karena penghuni cenderung disibukkan oleh kesibukannya masing-masing.

5.6. Pembinaan Perilaku Penghuni

Masyarakat golongan ekonomi menengah biasanya relatif mengikuti sistem yang ada karena kemampuan beradaptasi mereka yang cukup besar. Namun kecenderungan perilaku masyarakat kita pada umumnya terhadap barang-barang atau sarana dan prasarana umum kurang memiliki "rasa memiliki". Walaupun pada kenyataannya mereka sangat membutuhkan sarana dan prasarana tersebut. Salah satu contoh yang umum yang terjadi pada kotak-kotak telepon umum yang relatif lepas dari pengamatan umum sebagian rusak akibat tindakan yang tidak bertanggung jawab.

Rumah susun yang dipergunakan oleh banyak orang dan banyak keluarga lebih menuntut untuk disediakan sarana dan prasarana umum (komunal) yang memadai. Sarana dan prasarana ini sangat vital di

dalam kelangsungan sistem rumah susun secara keseluruhan. Berbagai fasilitas seperti jaringan utilitas, jaringan pembuangan sampah dan lain sebagainya menuntut untuk disediakan secara komunal.

Secara fisik atau desain hal ini dapat dipecahkan dengan menempatkan sarana dan prasarana itu sedemikian sehingga tidak terlepas dari pengamatan umum. Namun berbagai fasilitas lainnya mengharuskan penempatannya secara tersembunyi, seperti jaringan-jaringan utilitas dan sebagainya. Permasalahan ini tentunya tidak akan dapat diatasi secara fisik namun lebih diutamakan upaya-upaya atau kebijaksanaan-kebijaksanaan pengelolaan yang baik. Pemungutan dana perawatan adalah salah satu cara yang terbaik dalam rangka pembinaan perilaku ini. Dengan demikian diharapkan penghuni akan mempunyai "rasa memiliki" terhadap fasilitas tersebut, sehingga mereka juga akan diharapkan untuk memelihara sebaik-baiknya fungsi-fungsi tersebut. Disamping itu penetapan sanksi bagi penghuni jika melakukan kelalaian ataupun kesengajaan telah merugikan fasilitas-fasilitas umum tersebut. tentu saja sebelum ketentuan ini dijalankan haruslah diadakan semacam "rapat bersama" seluruh warga guna kepentingan tersebut.

5.7. Sistem Pengelolaan Rumah Susun

Upaya-upaya di atas adalah dalam rangka membentuk perilaku penghuni agar lebih mempunyai rasa memiliki terhadap rumah susunnya karena rumah susun adalah satu kesatuan sistem. Sebagai kesatuan sistem tentunya harus memiliki sistem pengelolaan yang terpadu pula. Penyerahan sepenuhnya pengelolaan terhadap warga penghuni adalah cara pengelolaan yang tidak bijaksana. Bagaimanapun tingginya rasa memiliki jika tidak terdapat satu badan "pengurus" atau *warden* yang mengurus segala sesuatunya tentang sistem kerja rumah susun secara keseluruhan. Apalagi sistem yang ada pada rumah susun terutama utilitas, mekanikal termasuk lift dan sebagainya lebih memerlukan tenaga yang memang benar-benar menguasai peralatan tersebut.

Dengan demikian ada satu badan tenaga yang mengkoordinir pemeliharaan serta perawatan dan sekaligus mengurus "pungutan" atas pemeliharaan rumah susun tersebut. Dan juga sekaligus mendapatkan gaji darinya. Akan lebih ideal jika pengurus atau *superintended-warden* tersebut terdiri dari penghuni rumah susun itu sendiri, karena sebagai penghuni mereka akan lebih memiliki rasa tanggung jawab. Baik kepada rumah susun atau warganya.

Tentu di dalam penanganan perawatan rumah susun ini tenaga yang digunakan harus dipersiapkan

terlebih dahulu terutama pengurus yang berkaitan dengan alat-alat mekanikal dan utilitasnya. Semua ini memerlukan koordinasi dan kesepakatan dari semua penghuni atau mungkin juga telah diusulkan oleh pihak developer tentang "tenaga" yang khusus menangani peralatan tersebut jika dirasa penghuni tidak dapat menguasai. Namun dengan tetap bahwa pengurus atau pengelola tersebut tetap bertempat tinggal di kompleks tersebut. Hal ini untuk menghindari pelayanan yang kurang jika ditinggalkan oleh pengurusnya.

5.8. Partisipasi Penghuni terhadap Bangunan

Kenyataannya rumah susun di sini telah ditetapkan desain dasarnya oleh perencana / arsitek. Namun keadaan itu tidak menutup kemungkinan bagi penghuni untuk merencanakan desain tersendiri khusus bagi unit miliknya. Penerapan "keinginan" dari penghuni ini tentu saja tidak secara "prinsip" dasar dari desain keseluruhan yang telah dikonsepsikan, namun terbatas pada desain dan penggunaan elemen-elemen serta bahan bagi rumahnya. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan jati diri penghuni terhadap lingkungannya. Walaupun tidak secara total, pembebasan "desain kecil" ini kepada penghuni akan terasa lebih memadai kecenderungan tersebut.

Cara lain yang dianggap dapat memadai tuntu-

tan tersebut adalah dengan menentukan desain dan penggunaan bahan yang lebih fleksibel. Caranya dengan memberikan kebebasan kepada penghuni untuk merubah sendiri elemen-elemen desain unit huniannya di kelak kemudian hari. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kebebasan "jati diri" dan "aktualisasi diri" bagi penghuni. Disamping itu tidak membatasi penghuni untuk "merubah" sendiri wajah rumahnya.

BAB VI

KONSEP DASAR

PERENCANAAN dan PERANCANGAN

Sangat perlu untuk diingat kembali, bahwa pembahasan dalam penentuan konsep ini ditekankan pada tinjauan perilaku penghuni. Analisis perilaku itu sendiri didasarkan pada konsep hirerki pemenuhan kebutuhan pada rumah sebagai hasil dari pada perilaku. Perilaku dibatasi pada perilaku manusia pada diri sendiri, masyarakat dan alam lingkungannya. Sedangkan teori kecenderungan bertempat tinggal yang dikemukakan C.A. Doxiades digunakan sebagai pengarah dalam pembahasan ini.

Pendefinisian konsep yang dipengaruhi ketiga perilaku pada hirarki Maslow dapat diuraikan dengan matriks sebagai berikut, tentu saja yang berkaitan dengan rumah susun.

Label.6.1.
Matriks Pemenuhan Kebutuhan
yang dipengaruhi oleh Perilaku

	leb.FISIK	leb.AMAN	leb.SOSIAL	leb.EGO	leb.AKTUALISASI
perilaku tbd:					
DIRI SENDIRI	1	4	7	10	13
MASYARAKAT	2	5	8	11	14
ALAM	3	6	9	12	15

Dari Tabel di atas pembahasan konsep ini akan ditekankan pada 15 point konsep yang timbul dari akibat perilaku terhadap pemenuhan kebutuhan Hirarki Maslow yaitu :

1. Kebutuhan fisik yang dipengaruhi perilaku terhadap diri sendiri
2. Kebutuhan fisik yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap masyarakat
3. Kebutuhan fisik yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap alam lingkungan
4. Kebutuhan rasa aman yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap diri sendiri
5. Kebutuhan rasa aman yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap masyarakat
6. Kebutuhan rasa aman yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap alam lingkungan

7. Kebutuhan sosial yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap diri sendiri
8. Kebutuhan sosial yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap masyarakat
9. Kebutuhan sosial yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap alam sekitar
10. Kebutuhan ego dan harga diri yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap diri sendiri
11. Kebutuhan ego dan harga diri yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap masyarakat
12. Kebutuhan ego dan harga diri yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap alam lingkungan
13. Kebutuhan aktualisasi diri yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap diri sendiri
14. Kebutuhan aktualisasi diri yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap masyarakat
15. Kebutuhan aktualisasi diri yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap alam sekitar

Sebagai pengarah dapat dikemukakan lagi lima prinsip pemukiman Doxiades yaitu; **maksimalisasi hubungan** atau jangkauan; **minimalisasi usaha** atau tenaga; **pembatasan diri terhadap lingkungan**; **kese- larasan dengan alam, masyarakat sosial dan peker- jaan dan usaha mencapai keempat faktor di atas.**¹⁾

1) C.A. Doxiades ; *The Human Settlement that We Need*, 1976.
hal.8

6.1. Pembentukan Citra Rumah Susun

a. Dasar Pemikiran

Rumah susun relatif masih baru dikenal masyarakat, perlu diadakan upaya-upaya untuk memasyarakatkan rumah susun dengan "citra" yang baik.

b. Dasar Teori

Membentuk citra yang baik di mata masyarakat, adalah jalan awal untuk memasyarakatkan rumah susun. Sistem masyarakat yang *paternalistik* mengharuskan rumah susun yang pertama didirikan di Yogyakarta ini harus berkesan baik.

c. Alternatif

Membentuk citra yang baik dapat dicapai dengan :

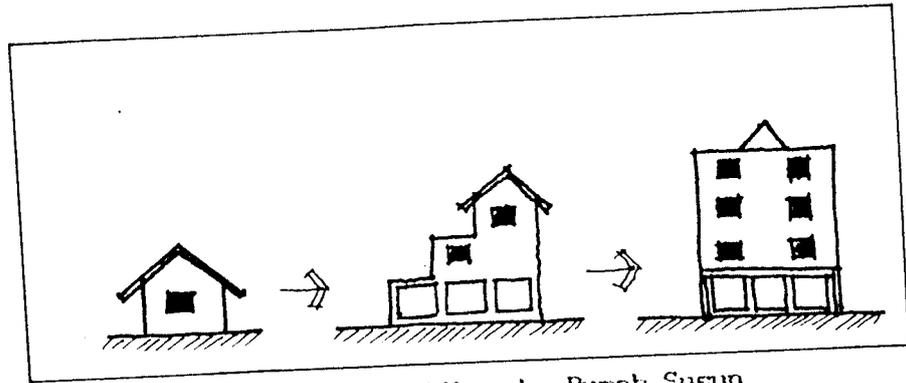
- Bentuk fisik yang mewah
- Bentuk fisik yang kontekstual (memasyarakat)
- Sarana dan prasarana yang memadai
- Sarana dan prasarana yang canggih, modern dan lain sebagainya

d. Konsep

Dalam rangka memasyarakatkan rumah susun, maka langkah yang bijaksana berkenaan dengan desain akhir adalah :

- Bentuk yang tidak "ekstrem" menampilkan bentuk gedung bertingkat banyak atau *high rise building*, tetapi lebih merupakan

bentuk "peralihan" antara rumah biasa yang tidak susun ke rumah susun.



gambar.6.1. Bentuk Peralihan ke Rumah Susun

- Sarana dan prasarana tentu harus disesuaikan dengan target group yaitu sesuai dengan golongan ekonomi menengah. Sarana dan prasarana tersebut yaitu²⁾:

Fasilitas SOSIAL

- tempat ibadah
- open space
- pertokoan
- dls

Fasilitas PELAYANAN SOSIAL

- air minum
- listrik
- gas
- telepon
- sanitasi
- pembuangan sampah

2) Dadi, *Dasar-Dasar Perencanaan Lingkungan*, 1983. hal.29.

Sarana TRANSPORTASI

- lift
- tangga
- selasar
- dls

6.2. Penentuan Lokasi Site

a. Dasar Pemikiran

Sesuai pembahasan yang telah dilakukan di muka, lokasi kompleks pemukiman ini sangat dipengaruhi oleh struktur jaringan kota, terutama sarana transportasi dan jarak jangkauan ke kota. Kepadatan penduduk yang tinggi di pusat kota dan mahalnnya lahan di kota telah mengharuskan penentuan lokasi ini masih dalam jangkauan kota, sekaligus pada daerah yang mempunyai harga tanah relatif murah.

b. Dasar Teori

Sesuai masterplan kota, secara fisik lingkungan pemukiman ditempatkan pada kota Yogyakarta bagian Utara. Yaitu yang telah masuk ke wilayah administrasi Kabupaten Sleman³⁾.

Daerah yang dipergunakan untuk pemukiman ini harus tidak merupakan tanah yang subur dan produktif dalam bidang pertanian.

c. Alternatif

Daerah kota bagian Utara itu meliputi wilayah

3) Bappeda Tk I Prop. DIY; *Rencana Struktur Tata Ruang Kota 1986 - 2006.*

sekitar jalur lingkaran ring-road Utara. Sedangkan alternatif pilihan yang ada adalah :

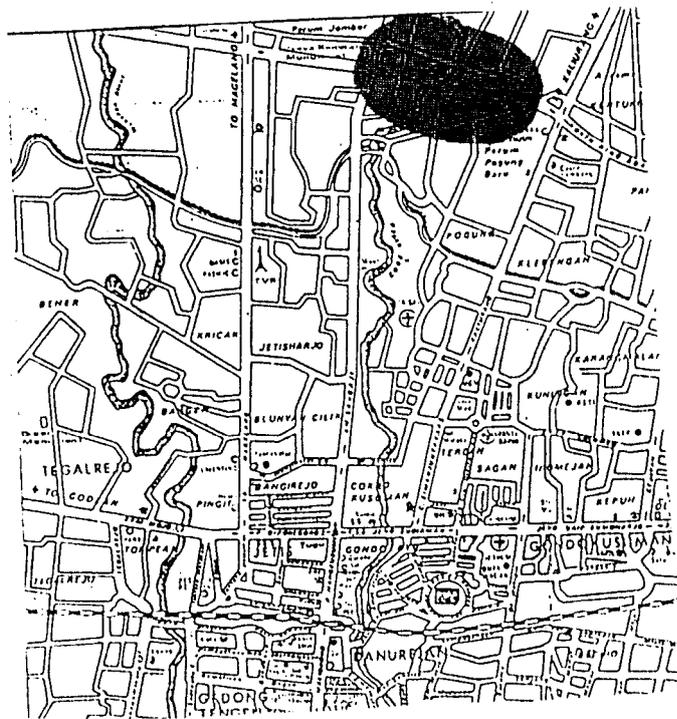
a. Daerah sekitar Monumen Yogya Kembali

nilai positif :

- daerah pemukiman
- lokasi dekat dengan obyek wisata
- masih relatif terdapat tanah kosong yang murah di banding daerah kota

nilai negatif :

- jangkauan ke kota sedikit sulit karena kurangnya sarana transportasi umum.
- relatif subur untuk daerah pertanian



gambar.6.2.3. Kawasan Monument Jogja Kembali

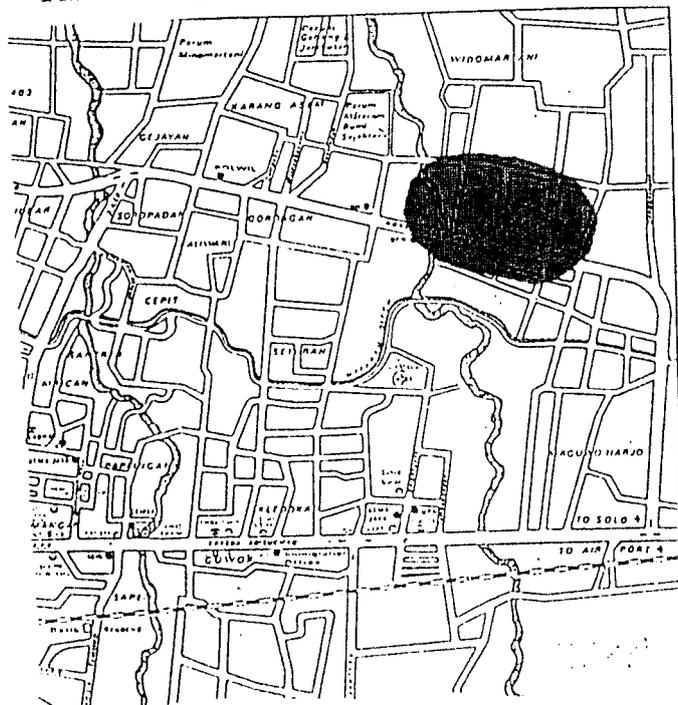
b. Daerah sekitar UPN Condong Catur

nilai positif :

- daerah pemukiman
- lokasi dekat dengan berbagai perguruan tinggi antara lain UII, UPN, INSTIPER, IKIP NEGERI dan UGM
- tanah masih relatif murah dan kosong
- tanah bukan lahan pertanian yang subur
- relatif dalam jangkauan kota karena banyak terdapat angkutan umum kota

nilai negatif :

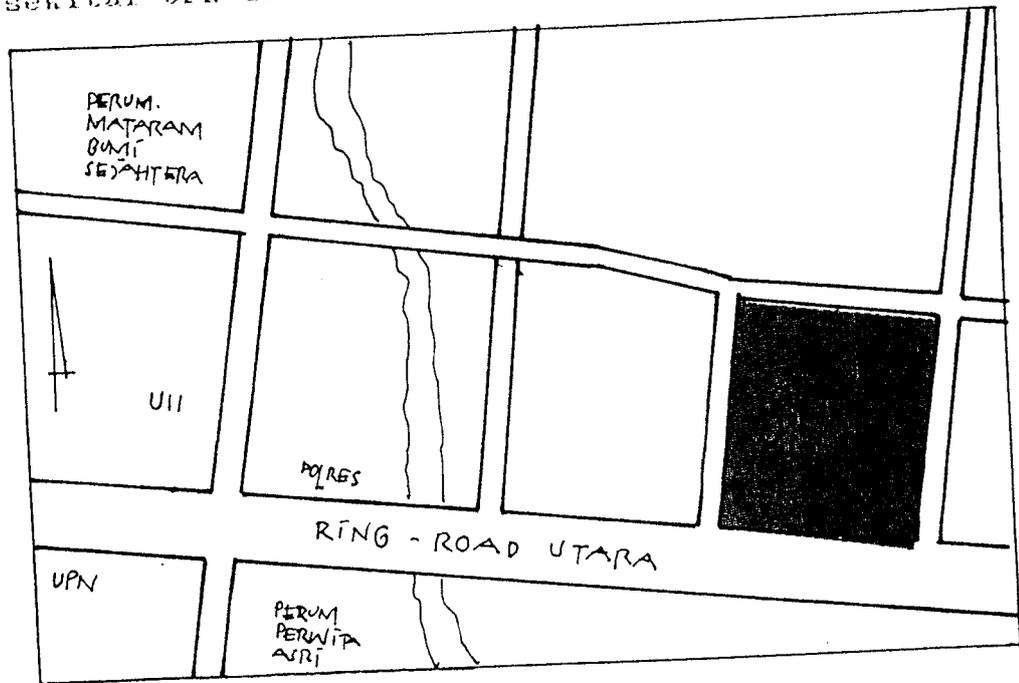
- tidak tersedianya jaringan utilitas kota seperti riol kota, jaringan air minum dan sebagainya



gambar.6.2.b. Kawasan Condong Catur

d. Konsep

Melihat perbandingan kedua konsep tersebut di atas, maka daerah yang akan digunakan yaitu daerah sekitar UPN dan UII condong catur.



Gambar.6.2.Lokasi Site

6.3. Kebutuhan Fisik Rumah Susun yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri Sendiri

6.3.1. Konsep Luasan Unit Rumah Susun

a. Dasar Pemikiran

Untuk masyarakat golongan ekonomi menengah, luas rumah cenderung berdasarkan jumlah anggota keluarga. Rata-rata jumlah anggota keluarga di Yogyakarta terdiri dari lima orang.

b. Dasar Teori

Luasan standar minimal kebutuhan luasan ruangan perorang diasumsikan sebesar 9 m^2 maka

untuk lima orang, luasan minimal diasumsikan sebesar $9 \text{ m}^2 \times 5 \text{ orang} = 45 \text{ m}^2$.

Menurut Neufert, standart Luasan untuk rumah adalah sebagai berikut⁴⁾:

tabel.6.2.
Standart Luasan Ruangan

(a)						
nama ruangan ¹⁾	luas minimal (ft ²)					ukuran terkecil
	u.t.t. 0 r.t.	utt. 1 r.t.	utt. 2 r.t.	utt. 3 r.t.	utt. 4 r.t.	
r. duduk/r. keluarga	t.a.	160	160	170	180	11'6"
r. makan	t.a.	100	100	110	120	8'4"
r.t. utama ²⁾	t.a.	120	120	120	120	9'4"
r.t. lainnya	t.a.	t.a.	80	80	80	8'0"
jumlah luas r.t.	t.a.	120	200	200	200	
r. utk. aktifitas lainnya	t.a.	80	80	80	80	8'0"

(b)						
nama ruang gabungan ¹⁾	luas minimal (ft ²)					ukuran terkecil
	utt. 0 r.t.	utt. 1 r.t.	utt. 2 r.t.	utt. 3 r.t.	utt. 4 r.t.	
r. duduk + r. makan	t.a.	210	210	230	250	lihat
r. duduk + r. makan + r. tidur	250	t.a.	t.a.	t.a.	t.a.	catatan ³⁾
r. duduk + r. makan + dapur	t.a.	270	270	300	330	
r. duduk + r. tidur	210	t.a.	t.a.	t.a.	t.a.	
dapur + r. makan	100	120	120	140	160	

Catatan:

- 1) singkatan-singkatan di'atas; utt = unit tempat tinggal; r = ruang; ft² = kaki persegi; r.t. = ruang tidur; 0 r.t = utt'tanpa ruang tidur; t.a = tidak dipakai; 11'6" = 11 6 incl.
- 2) r. tidur utama sedikitnya harus mempunyai satu bidang tertutup dengan panjang 10' (kira-kira 3,05 m)
- 3) ukuran minimal untuk ruangan gabungan adalah jumlah ukuran-ukuran ruang dengan kegunaan tunggal yang tergabung di dalamnya, terkecuali untuk pemakaian tumpah tindih atau penggunaan ganda.

1) Ukuran-ukuran ruangan minimal (di A.S.)— (a) untuk ruang-ruang terpisah, (b) untuk ruang-ruang yang digabungkan.

4) Neufert ; *Data Arsitek* , 1990. hal.44

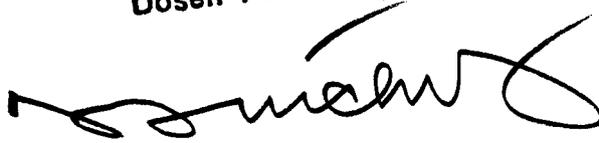
PENGESAHAN
RUMAH SUSUN DI YOGYAKARTA
KONSEP PEMUKIMAN TERPADU
DENGAN PENEKANAN PADA PERILAKU PENGHUNI

Oleh :

NOOR CHOLIS IDHAM
90 340 021

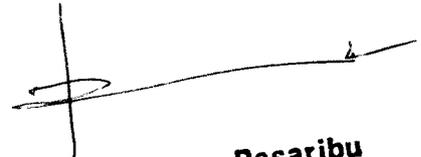
di Yogyakarta Sya'ban 1415 H
 Januari 1995 M

Dosen Pembimbing Pendamping



Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch

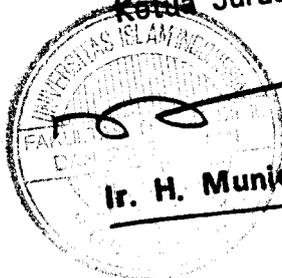
Dosen Pembimbing Utama



Ir. Chuffran Pasaribu

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur




Ir. H. Munichy B. Edrees, M. Arch

c. Alternatif

Sebagai alternatif penentuan luasan ruang per unit dapat ditingkatkan kelipatan 8 dari unit terkecil 45 m^2 , misalnya 60. Dari berbagai data BPS rata-rata luasan rumah yang ada untuk golongan ekonomi menengah sebesar kurang lebih 70 m^2 dan luas rumah di kota Yogyakarta mempunyai jumlah yang terbesar adalah dengan luasan $60 - 70 \text{ m}^2$.

d. Konsep

Ukuran yang bervariasi adalah cara baik untuk menentukan jenis-jenis luasan untuk masyarakat. Namun berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan dan kecenderungan luasan rumah yang ada saat ini, maka luasan rumah diambil pada standar terkecil yaitu dengan luas kurang lebih 45 m^2 . Sedangkan luasan yang besar, diambil kurang lebih 60 m^2 yang disesuaikan dengan luasan rumah terbanyak di Yogyakarta. Luasan terbesar dengan 60 m^2 ini lebih diutamakan untuk menghindari keinginan memperluas rumah karena alasan "kesempitan" dan keterbatasan ruang gerak.

6.3.2. Konsep Pemacuan Swasembada Penghuni

a. Dasar Pemikiran

Perilaku umum pada masyarakat golongan ekonomi menengah adalah berusaha menambah pendapatan dengan cara membuka usaha kedua di rumahnya.

b. Dasar Teori

Pembukaan usaha informal ini akan menciptakan

suatu struktur masyarakat yang swasembada, karena mereka mampu memenuhi kebutuhan sendiri dalam kompleksnya dan mampu menambah penghasilan keluarga.

c. Alternatif

Usaha-usaha ini dapat dilakukan di:

- Unit flat
- Terpisah dari flat
- Terpisah dari kompleks rumah susun.

d. Konsep

Harus dibuat tempat khusus untuk usaha tanpa mengganggu ketenangan unit perumahan. Caranya yaitu dengan menempatkan tempat-tempat usaha ini pada lantai tertentu yang sekaligus mampu menarik minat masyarakat sekitar untuk berbelanja di tempat tersebut. Salah satu lantai yang memungkinkan untuk ini adalah pada lantai dasar.

6.3.3. Konsep Penyediaan Pemenuhan Fasilitas Pelayanan Sosial

a. Dasar Pemikiran

Di dalam kehidupan sehari-hari, untuk memenuhi kebutuhan hidupnya penghuni menuntut untuk mencapainya dengan mudah dan aman.

b. Dasar Teori

Sistem pelayanan jaringan secara komunal mutlak diperlukan untuk melayani kebutuhan penghuni

secara keseluruhan. Sarana dan prasarana tersebut meliputi fasilitas pelayanan sosial yang terdiri dari :

- Air
- Listrik
- Gas
- Telepon
- Sanitasi dan
- Pembuangan Sampah

c. Alternatif

Alternatif dari penyediaan pelayanan sosial ini terdiri dari cara penyediaannya. Ada beberapa pelayanan yang dapat diadakan sendiri seperti air, listrik gas dan sebagainya. Namun jaringan-jaringan tertentu seperti telepon dan riol kota harus tetap terkait dengan jaringan kotanya.

d. Konsep

Untuk menunjang kebutuhan sehari-hari tersebut, fasilitas sosial yang disediakan adalah sebagai berikut:

1. Air Bersih

Keadaan air tanah di lokasi pemukiman Yogyakarta Bagian Utara terutama kawasan sekitar *ring road* utara cukup baik. Sementara jaringan Perusahaan Air Minum (PAM) belum tersedia. Maka penyediaan air bersih dalam konsep ini adalah penggunaan air tanah (sumur).

Tentu saja berkaitan dengan sistem rumah susun, maka penyediaan air bersih ini akan dilakukan dengan cara komunal yaitu dengan menyediakan beberapa sumur dan menara air untuk mensuplay kebutuhan air seluruh penghuni.

2. Listrik

Fasilitas jaringan listrik yang disediakan pemerintah sudah cukup memadai di area kawasan tersebut. Dengan demikian pemakaian sumber daya listrik menggunakan jaringan PLN. Cara pensuplayan listrik ini dengan cara khusus menggunakan beberapa *transformator* / trafo yang khusus disediakan untuk rumah susun.

3. Gas

Salah satu kebiasaan yang mualsi "membiasa" pada masyarakat golongan menengah adalah dengan menggunakan bahan bakar gas untuk memasak sehari-hari. Kebutuhan dasar ini tentunya harus dapat disediakan oleh rumah susun.

Jaringan gas yang disediakan secara sistem di dalam bangunan justru dianggap berbahaya jika terjadi kebocoran pipa gas sewaktu-waktu. Dan yang lebih bahaya lagi adalah jika terjadi kebakaran, jaringan gas ini tidak dapat begitu saja dimatikan karena masih terdapat gas di dalam jaringannya. Hal ini malah akan menambah besarnya api.

Cara yang paling tepat di dalam penyediaan

gas ini adalah menggunakan sistem "free gas" yaitu dengan menyediakan suplay gas "tentengan" pada kompleks rumah susun tersebut. Apalagi berkaitan dengan pemacuan usaha penghuni, pengelolaan gas ini dapat dikoordinasikan oleh penghuni. Sehingga bukan hanya penghuni rumah susun saja yang dapat menggunakan atau membeli gas ini melainkan juga masyarakat sekitar.

4. Telepon

Penggunaan telepon pada masyarakat menengah di Yogyakarta mulai dirasakan meningkat. Peningkatan ini tentunya menuntut pihak terkait seperti Departemen Pos dan Telekomunikasi lebih banyak menyediakan sarana telepon ini, terutama telepon umum. Pada lantai dasar telepon umum ini sangat diperlukan bukan hanya oleh penghuni rumah susun itu sendiri melainkan oleh masyarakat sekitar. Dengan demikian sarana telepon ini menuntut penyediaan lebih dari satu buah pesawat.

Untuk lebih terpenuhinya sistem komunikasi baik komunikasi keluar rumah susun ataupun antar warga rumah susun itu sendiri dipergunakan sistem PABX, yaitu sistem komunikasi telepon dengan satu pusat operator atau disebut juga dengan *intercome*. Dengan demikian penghuni dapat mengadakan hubungan telepon ke luar melalui operator dan sekaligus dicatat jumlah pulas yang digunakan. Sehingga

sistem pembayarannya dikoordinasikan di dalam rumah susun tersebut.

Sanitair

Sebagai lingkungan pemukiman yang mempunyai jumlah penghuni yang relatif banyak maka jaringan sanitasi seperti jaringan air kotor dan jaringan kotoran menuntut untuk penyediaan dan perencanaan sedemikian rupa sehingga tidak menyulitkan penghuni jika terjadi kemacetan. Sistem sanitasi *parallel* atau berderet ke bawah lebih baik untuk menghindari kemacetan. Di samping itu sistem ini memungkinkan alat sanitair lain masih tetap dapat bekerja jika terjadi kemacetan dalam satu deretan.

Penggunaan pintu-pintu kontrol yang banyak memudahkan pekerjaan pengecekan jaringan ini. Akan tetapi tentu saja dihindarkan dari gangguan umum terutama anak-anak dari pintu-pintu tersebut dengan cara menjauhkan jangkauan dari anak-anak dan tetap terkunci.

Jaringan Pembuangan Sampah

Jaringan pembuangan sampah termasuk jaringan vital yang harus disediakan dalam lingkungan perumahan rumah susun. Indentik dengan jaringan sanitasi, penyediaan jaringan sampah ini menuntut untuk disediakan lebih dari satu cerobong. Pada sudut-sudut pertemuan sirkulasi jaringan ini mutlak diperlukan. Pengaturan sampah yang harus dibuang ke

dalam cerobong harus mulai dibiasakan kepada penghuni. Hal ini berkaitan erat dengan proses selanjutnya yaitu pengolahan sampah itu sendiri dan daur ulang plastik ataupun kertas. Dengan demikian pemisahan cerobong-cerobong sampah plastik, kertas dan sampah lainnya perlu disediakan.

Pada lantai terbawah (basement) disediakan tempat penampungan sementara. Dari penampungan sementara ini sampah kemudian diangkat oleh badan-badan terkait (DPU) untuk diteruskan menurut proses yang ada.

6.4. Kebutuhan Fisik Rumah Susun yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap masyarakat

6.4.1. Konsep Jumlah Unit yang Ideal

a. Dasar Pemikiran

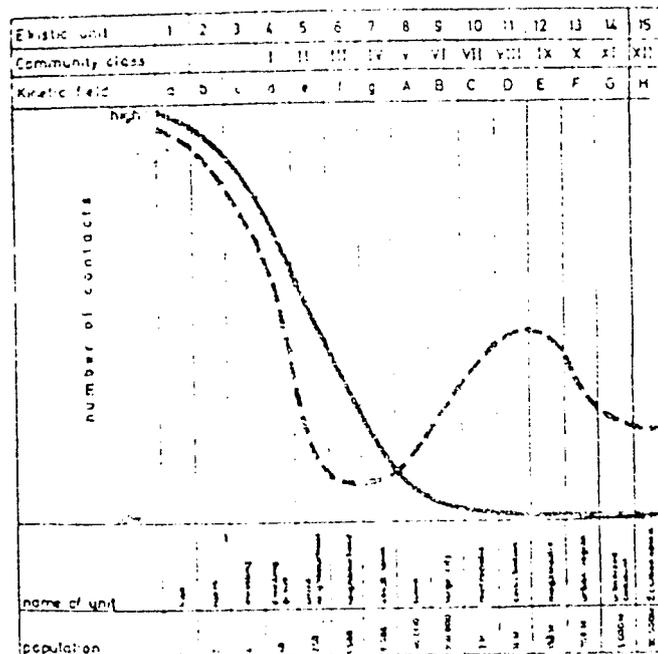
Kecenderungan manusia dalam bermukim selalu ingin mempunyai hubungan yang banyak. Namun dalam skala kota, terlalu banyaknya jumlah penghuni dalam satu blok justru tidak akan membuat lingkungan sosial masyarakat berjalan dengan ideal. Padatnya jumlah penghuni akan semakin menyulitkan hubungan sesamanya.

b. Dasar Teori

Menurut Doxiades, semakin besar skala kota atau semakin banyak unit rumah yang ada dalam suatu lingkungan semakin kecil kontak-kontak atau hubun-

gan pada sesama penghuni⁵⁾).

Label.6.3
Hubungan antara Jumlah Unit dengan Kontak dalam lingkungan sosial



e. Alternatif

Jumlah unit yang ideal dapat didasarkan pada:

- luasan tanah dan kepadatannya
- Alasan ekonomi
- Jumlah penghuni ideal

Menurut Rancangan Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman untuk Kota-kota di Indonesia, lingkungan pemukiman dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu⁶⁾:

5) C.A. Doxiades ; *The Human Settlement that We Need*, 1976. hal.25

6) Dadi ; *Dasar-Dasar Perencanaan Lingkungan*, 1983.hal.9

- lingkungan I

Jumlah penduduk 250 orang

Jumlah rumah tangga 20 - 50 keluarga

- lingkungan II

Jumlah penduduk 1000 orang

Jumlah rumah tangga 160 - 200 keluarga

- lingkungan III

Jumlah penduduk 6000 orang

Jumlah rumah tangga 600 - 1200 keluarga

d. Konsep

Untuk mencapai jumlah unit yang ideal pada satu lingkungan pemukiman, maka faktor perilaku untuk saling berinteraksi perlu dijadikan acuan utama. Seperti yang dikemukakan teori Doxiades ; Semakin banyak jumlah unit dalam satu unit pemukiman rumah jumlah interaksi akan semakin menurun.

Berkaitan dengan permasalahan tersebut maka sesuai Pedoman perencanaan Lingkungan Perumahan untuk Kota-kota di Indonesia, jumlah penghuni yang ideal adalah yang termasuk dalam "lingkungan I" dengan jumlah penghuni kurang lebih 250 orang, yang terdiri dari 20 hingga 50 keluarga.

Dalam penentuan jumlah keluarga ini akan langsung berhubungan dengan jumlah unit yang akan dibangun. Dengan demikian jumlah unit yang direncanakan tidak lebih dari 50 unit.

6.4.2. Konsep *Mixed Use*

a. Dasar pemikiran

Pemenuhan keperluan sehari-hari seperti belanja dan lain lain menuntut untuk dicapai dengan waktu dan jarak yang pendek.

b. Dasar Teori

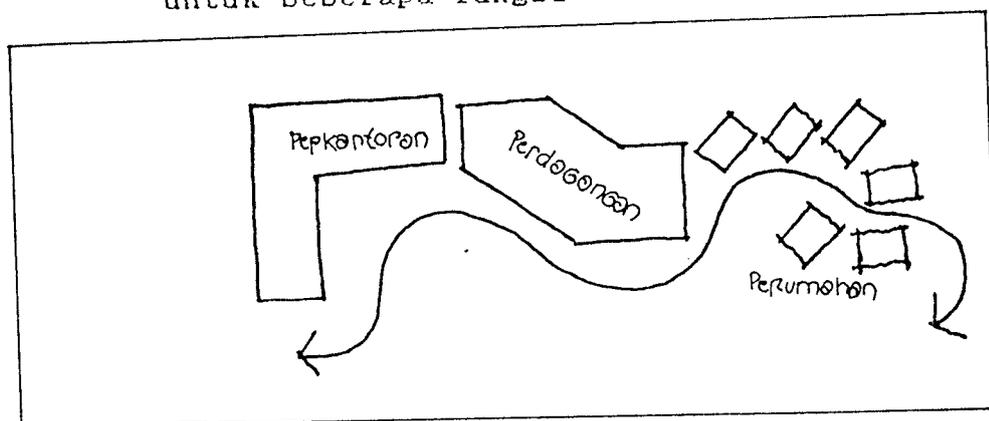
Konsep *mixed-Use* adalah konsep penggunaan lahan / bangunan dengan lebih dari satu peruntukan. Konsep ini dapat mempunyai dampak :

- Memperkecil beban transportasi
- Variasi lingkungan
- Kemudahan Pencapaian, dls

c. Alternatif

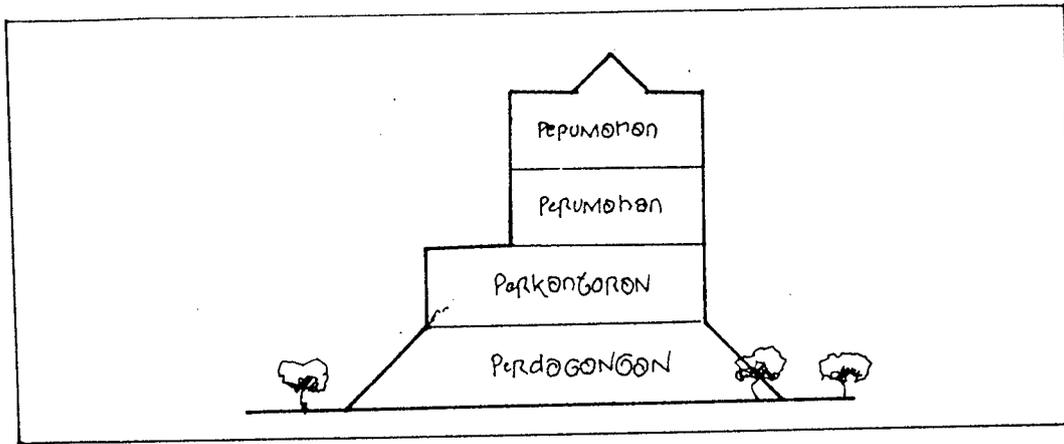
Konsep *mixed-Use* ini dapat dicapai dengan dua cara :

- *land mixed use* yaitu menggunakan satu lahan untuk beberapa fungsi



gambar.6.3.Land Mixed Use

- *Mixed-use Building* yaitu menggunakan satu bangunan untuk beberapa fungsi.



gambar.6.4.Mixed-Use Building

d. Konsep

Konsep *mixed-use building* lebih tepat digunakan dalam rangka mengurangi "kemonotonan" rumah susun. Di samping itu kecenderungan penghuni untuk berusaha di satu lokasi tersebut dengan didukung potensi konsumen yang besar (masyarakat penghuni dan masyarakat sekitar) maka kemungkinan swasembada secara ekonomi lebih terbuka.

6.4.3. Konsep Penzoningan Peruntukan

a. Dasar Pemikiran

Berkaitan dengan konsep *mixed-use* di atas, maka perlu diadakan tempat yang khusus digunakan sebagai tempat publik.

b. Dasar Teori

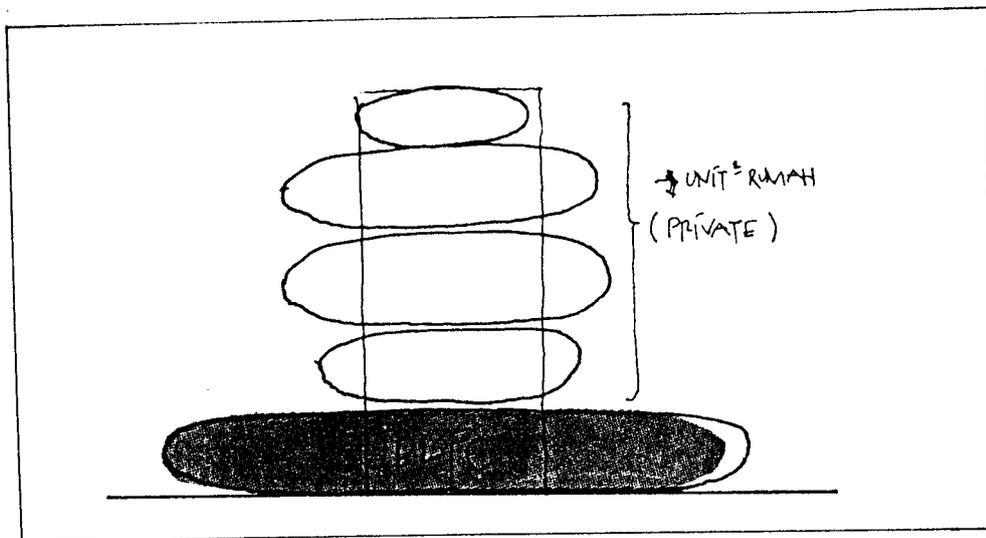
Penzoningan peruntukan ini digunakan untuk menghindari *crossing* antar kepentingan yang berbeda.

c. Alternatif

Penzoningan dapat dilakukan dengan dua cara, secara vertikal dan horizontal.

d. Konsep

Penzoningan dilakukan dengan cara vertikal sehingga tempat-tempat publik mudah dicapai oleh penghuni ataupun masyarakat sekitar. Zonning perumahan publik tersebut diletakkan dilantai dasar.



gambar .6.5.Penzoningan Vertikal

6.5. Kebutuhan Fisik Rumah Susun yang dipengaruhi Perilaku terhadap Alam lingkungan

6.5.1. Konsep Penyediaan Halaman pada Rumah Susun

a. Dasar Pemikiran

Pada kenyataannya masyarakat Yogyakarta masih mempunyai ikatan yang sangat erat dengan tanah atau halaman. Di samping fungsinya untuk berkebun, tanah atau halaman juga sebagai tempat untuk menjemur pakaian atau cucian.

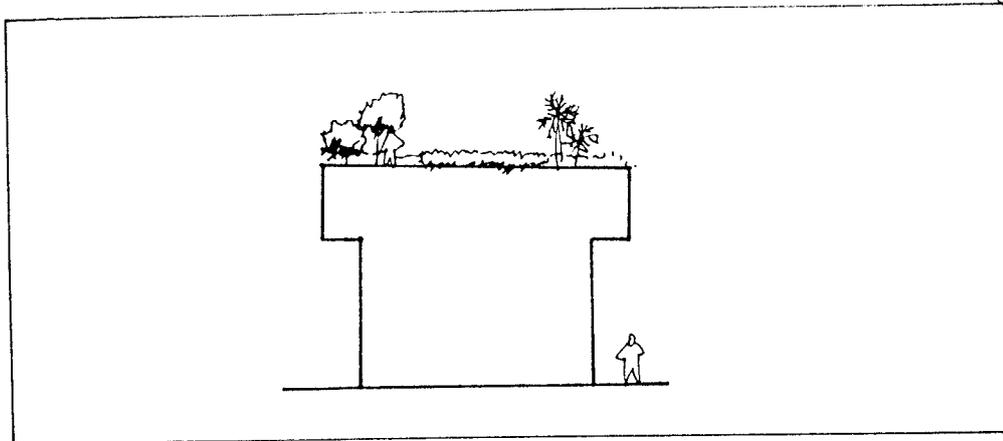
b. Dasar Teori

Tanah atau halaman adalah cerminan kuatnya kaitan antara manusia dengan alamnya. Keterikatan ini tidak mudah untuk dilepas begitu saja apalagi dalam jangka waktu yang relatif pendek. dari berbagai pengamatan didapatkan data penghuni selalu berusaha menanam tumbuhan pada halamannya sebagai wujud pemanfaatan tanah tersebut. Tanah ini digunakan untuk kegiatan berkebun dan menanam tumbuhan agar terasa teduh. Fungsi halaman ini juga sebagai tempat jemuran pakaian.

c. Alternatif

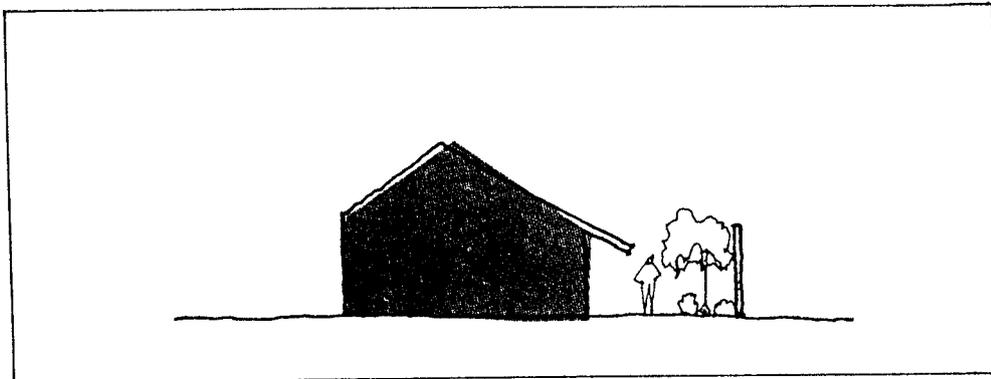
Dalam usaha menciptakan tanah atau halaman pada rumah susun dapat ditempuh dengan :

- pembuatan taman atap (*roof garden*) dengan cara menimbun atap dengan tanah



gambar.6.6.Taman di atas Atap

- membiarkan sebagian ruangan terbuka yang dimanfaatkan untuk taman atau halaman

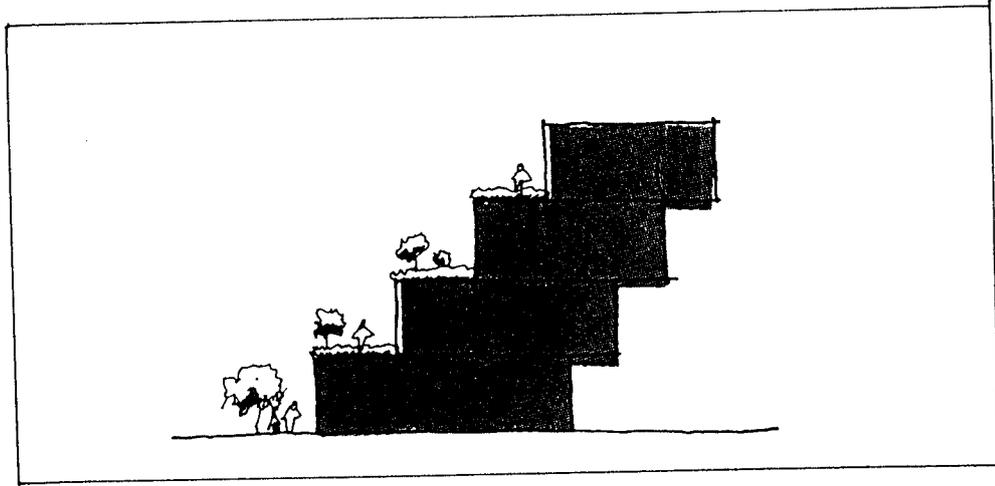


gambar.6.7.Ruang Terbuka untuk Halaman

- menanam tumbuhan pada pot dan ruang-ruang terbuka

d. Konsep

Menciptakan "halaman" pada rumah susun dengan cara menggeser unit yang ada di bawahnya sehingga ruang yang terbuka ini dapat digunakan sebagai halaman yang berfungsi sebagai kebun untuk rekreasi, menciptakan keteduhan dan sebagai tempat jemuran.



gambar.6.8.Penciptaan Halaman dengan Menggeser Unit di Rumahnya

6.5.2. Konsep Antisipasi Iklim dan Matahari

a. Dasar Pemikiran

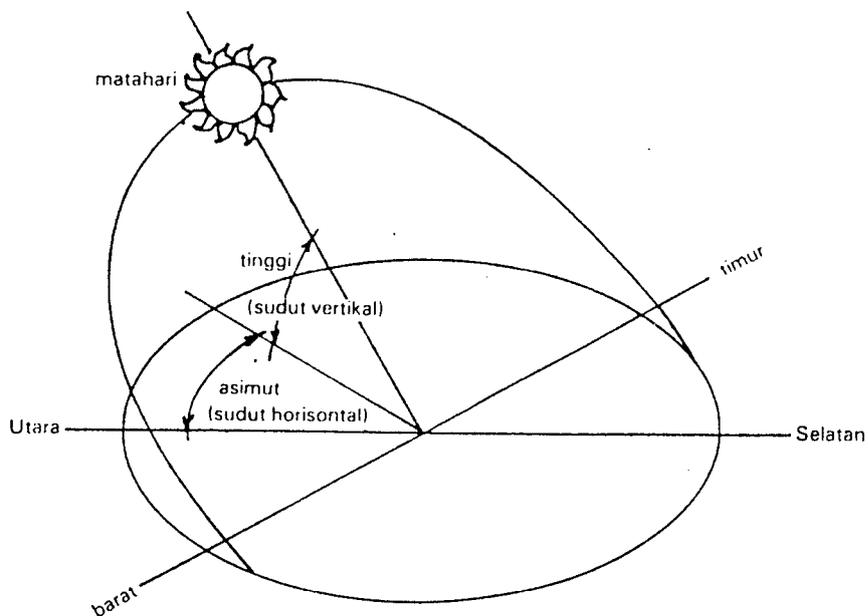
Faktor iklim dan matahari bagi masyarakat Indonesia telah diantisipasi dengan pemakaian bentuk-bentuk atap yang tinggi dan lebar. Panas matahari tropis yang menyengat sert hujan yang turun disepanjang tahun banyak mempengaruhi bentuk fisik bangunan di Indonesia dan Yogyakarta pada khususnya.

b. Dasar Teori

Sebagai teori dapat diambil dari Heinz Frick sebagai berikut⁷⁾:

⁷⁾ Heinz Frick ; *Rumah Sederhana, kebijaksanaan Perencanaan dan Konstruksi*, 1984. hal.99

gambar.6.9.a. Sudut Matahari di Indonesia



gambar.6.9.b. Pengaruh Sudut Matahari pada Overhang

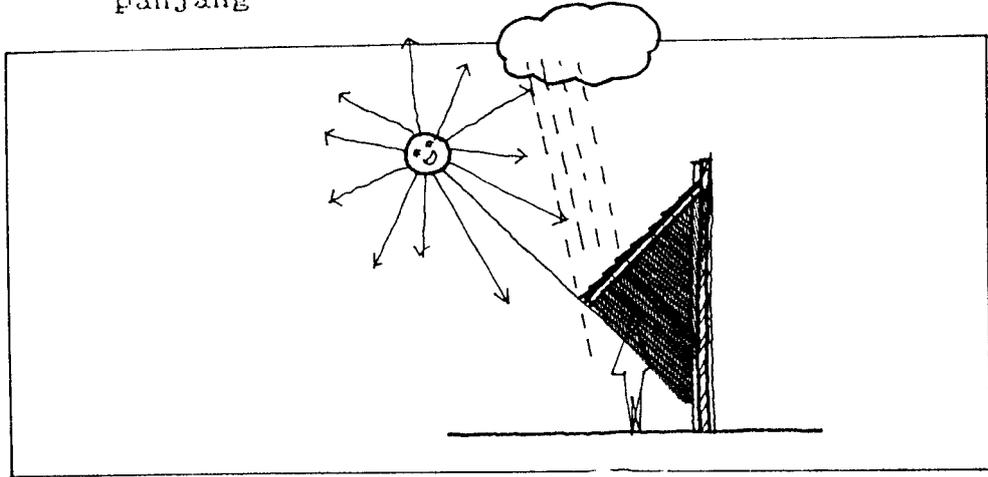
Situasi	Sudut horisontal	Sudut vertikal
	Juni Des. 16.00 sore 8.00 pagi	Juni Des. pagi/sore pagi/sore
	Juni Des. 16.00 sore 8.00 pagi	Juni Des. 16.00 sore 8.00 pagi
	Juni Des, 16.00 sore 8.00 pagi	Juni Des. 16.00 sore 8.00 pagi
	Juni Des. 16.00 sore 8.00 pagi	Juni Des. 8.00 pagi 16.00 sore
	Juni Des. 	Juni Des.

c. Alternatif

Untuk menghindari sinar matahari dan curah hujan dapat diantisipasi cara :

- Alami

Atap-atap yang tinggi dan overhang yang panjang



gambar 1.9.c. Penggunaan Overhang untuk Menangkal Sinar Matahari dan Hujan

- Buatan

Penggunaan *Air Conditioner* atau AC dan lain sebagainya

d. Konsep

Sesuai cirikhas arsitektur tropis yang memanfaatkan keadaan alam, maka metode yang digunakan adalah dengan pengatasan secara alami yaitu:

- *Overhang* atau tritis yang panjang
- *sunscreen* atau tirai penghambat sinar matahari

6.6. Kebutuhan Keamanan yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri Sendiri

6.6.1. Konsep Tinggi Bangunan

a. Dasar Pemikiran

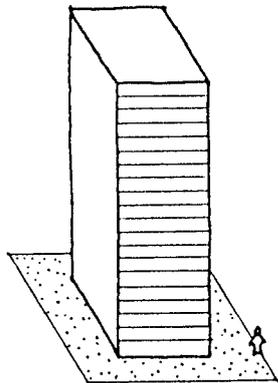
Rumah susun pada dasarnya adalah rumah yang disusun hingga mencapai tingkat atau tinggi tertentu. Masyarakat Yogyakarta terutama masyarakat golongan ekonomi menengah dan kebawah belum terbiasa dengan ketinggian. Pada ketinggian tertentu dapat memberi efek psikologis yang tidak baik bagi penghuninya sehingga tidak merasa aman.

b. Dasar Teori

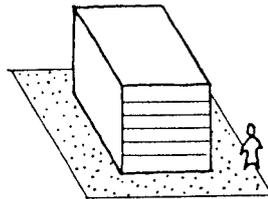
Menurut Heinz Freik, semakin tinggi bangunan / gedung semakin besar daya tampung atau kepadatannya, sehingga penggunaan tanah per orang dapat ditekan seminimal mungkin⁸⁾.

gambar.6.10.Daya Tampung Jenis-Jenis Gedung

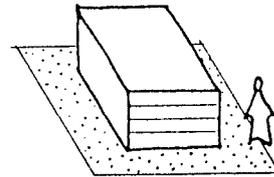
⁸⁾ i b i d . hal. 91



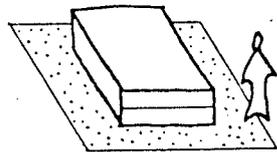
Pencakar langit dengan 20 tingkat
Pergunaan tanah per orang 25-30 m²



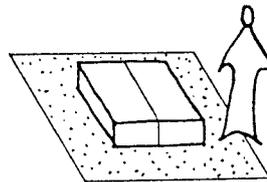
Gedung bertingkat 6
Pergunaan tanah per orang 25-50 m²



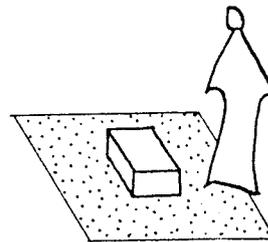
Gedung bertingkat 4
Pergunaan tanah per orang 30-80 m²



Gedung berangkai (maisonette)
Pergunaan tanah per orang 35-100 m²



Rumah kediaman ganda
Pergunaan tanah per orang 45-140 m²

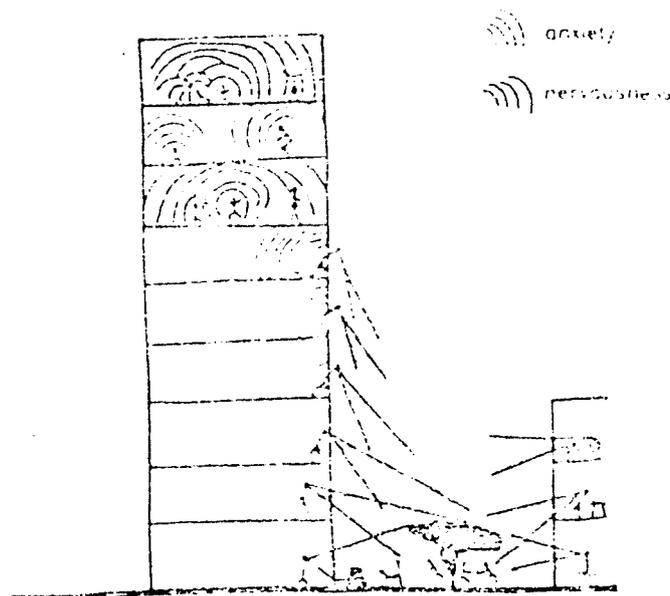


Rumah kediaman yang berdiri sendiri
Pergunaan tanah per orang 100-270 m²

Menurut Doxiades, *high rise building* atau rumah susun yang berlantai banyak memberikan efek kegelisahan antara ibu yang tinggal di unit flatnya dengan anak yang bermain di taman lantai bawah.

Pada lantai ke 5 keatas, tingkat kegelisahan angkat meningkat sampai tiga kali dibanding lantai dibawahnya. Jalan yang biasanya ditempuh para ibu adalah dengan menganjurkan anaknya bermain di dalam unit flatnya saja. Namun cara itu justru meningkatkan kegelisahan (*nervousness*) dan kecemasan (*anxiety*) antara keduanya⁹⁾.

gambar.6.11. Kegelisahan akibat High rise Building



9) Doxiades, *The Human Settlement that We Need*, 1976. hal.25

c. Alternatif

Jenis-jenis rumah susun menurut ahli perumahan Eko Budihardjo ada dua macam yaitu:

- *Walk-Up Story Flat*

yaitu rumah susun dengan memaksi tangga dengan tinggi maksimal empat lantai.

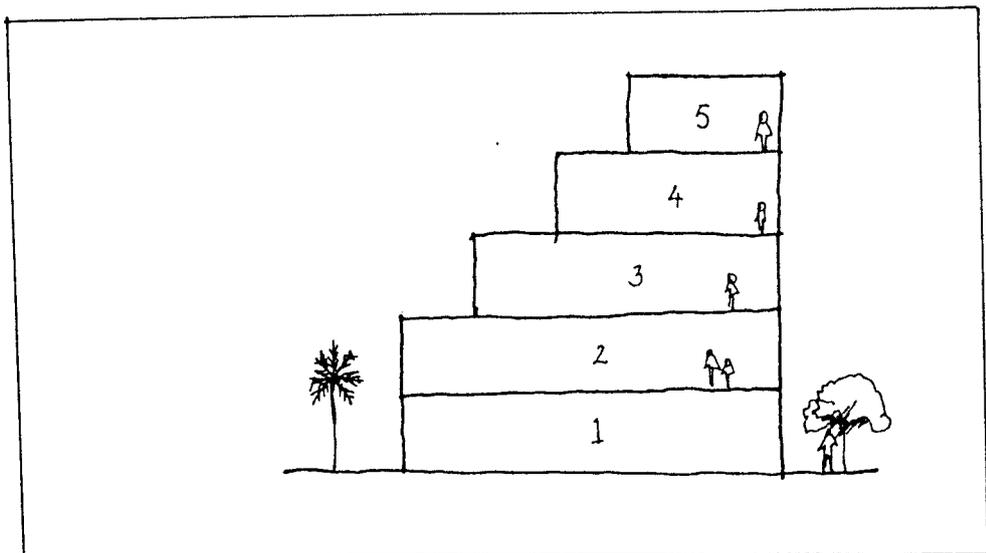
- *High rise flat*

yaitu rumah susun lebih dari empat lantai yang menggunakan lift untuk pencapaiannya.

d. Konsep

Dari perpaduan antara sistem masyarakat kita yang belum terbiasa dengan ketinggian ditambah data atau fakta dalam teori, maka tinggi maksimum untuk rumah susun adalah 5 lantai yang terdiri satu lantai dasar untuk kegiatan usaha dan komunal ditambah 4 lantai untuk hunian.

gambar.6.12.Ketinggian Rumah Susun



6.6.2. Konsep Pemakaian Bahan

a. Dasar Pemikiran

Di dalam rangka mengamankan dirinya, rumah-rumah hunian biasanya cenderung untuk terbuat dari bahan yang mampu memberikan keamanan bagi penghuninya. Pemakaian bahan-bahan ini cenderung untuk jalur keliling rumahnya. Akan tetapi pada bagian dalam rumahnya cenderung dengan pemakaian bahan-bahan yang lebih lunak.

b. Dasar Teori

Pembatas ruang masif yang kaku lebih mendukung menjamin keamanan penghuni dari gangguan binatang dan orang lain disekitarnya.

c. Konsep

Di dalam rangka menjamin keamanan penghuni dari gangguan-gangguan tersebut di atas, maka "kulit" dari rumah itu harus terdiri dari bahan yang kuat diantaranya dengan memakai Batako atau batu bata.

6.7. Kebutuhan Keamanan yang dipengaruhi oleh

Prilaku Terhadap Masyarakat

6.7.1. Konsep Penzoningan Publik

a. Dasar Pemikiran

Rumah susun dengan jumlah penghuni yang relatif besar telah menciptakan suatu kawasan publik yang besar pula. Salah satu kecenderungan bermukim manusia adalah berusaha memisahkan diri

dari masyarakat sekitarnya.

b. Dasar Teori

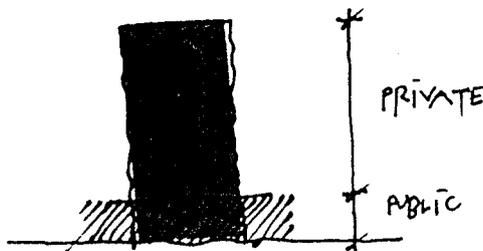
Peruntukan yang berbeda menghendaki tempat-tempat yang berbeda pula. Rumah tinggal yang ideal akan terlepas dari pengaruh-pengaruh publik karena dapat mengurangi privacy unit rumah tinggal tersebut.

c. Alternatif

Alternatif yang biasa digunakan adalah dengan memisahkan peruntukan yang berbeda pada masing-masing lokasi. Alternatif yang lain ditempuh dengan jalan memisahkannya secara vertikal.

d. Konsep

Penzoningan dilakukan dengan cara Vertikal, hal ini dimaksudkan untuk memisahkan zone publik dengan zone pemukiman secara jelas. Disamping itu dengan alasan keterbatasan lahan yang tersedia, penzoningan secara vertikal ini sangat menguntungkan. Alasan lain dari penzoningan secara vertikal ini adalah melindungi lingkungan perumahan dari gangguan-gangguan yang tidak dikehendaki sehingga menambah nilai privacy penghuni.



gambar.6.13.Penzoningan Vertikal

6.7.2. Konsep Penyediaan Jalur darurat

a. Dasar Pemikiran

Jumlah penghuni yang relatif banyak sangat potensial bagi terjadinya "kepanikan" pada sesama penghuni hanya karena hal-hal yang relatif sebenarnya "sepele" saja. Apalagi dengan kondisi masyarakat menengah Indonesia atau Yogyakarta pada khususnya yang masih mempunyai hubungan yang erat dengan tetangga. Suatu insident yang dianggap oleh penghuni sebagai suatu bahaya maka akan segera tersebar keseluruh penghuni rumah susun. Akibat keadaan ini dapat menyebabkan "korban" atau cedera yang sebenarnya tidak perlu.

b. Dasar Teori

Jalur darurat atau tangga darurat dapat dibuat satu arah dengan jarak maksimum 15 m dan jarak maksimum 40 - 45 m untuk dua arah tangga darurat. Selanjutnya dapat dilihat Standart Neufert seperti yang ada di bawah ini¹⁰⁾.

¹⁰⁾ Neufert ; *Data Arsitek*, 1990, hal. 91

tabel.6.5. Standar Penyaliran Jalur Darurat

Tipe Jalur	Kondisi Bangunan	Tipe dan Jumlah Pintu Darurat Hunian ke Pintu Darurat di Setiap Lantai/Tingkat
<p>pintu masuk pangsa-puri dan maisonette dari arah selasar; tidak ada jalur darurat lain dari masing-masing hunian;</p> <p>a dengan asap yang terhambur, misalnya di mana selasar yang ada, ventilasinya langsung ke udara luar</p> <p>b tanpa ventilasi langsung ke udara luar guna menghindari penghambaran asap</p> <p>pintu masuk pangsa-puri dan maisonette dari arah selasar; masing-masing hunian mempunyai jalur darurat lainnya</p>	<p>selasar mempunyai tempat keluar asap pada masing-masing ujung selasar, dan pengulangan jaraknya tidak lebih dari 60 m</p> <p>tiap tingkat hanya mempunyai satu pintu darurat saja, dengan</p> <p>i setiap pintu masuk tidak lebih dari 4.500 dari pencapaian jalur tangga ke lobby atau,</p> <p>ii setiap pintu masuk membuka ke arah lobby yang dilengkapi sistem penghawaan dan tidak lebih dari 4500 dari pintu tahan api yang dapat menutup sendiri ke selasar yang langsung menuju pintu darurat setiap tingkat</p> <p>setiap pintu masuk hunian membuka ke arah selasar yang dilengkapi tempat pembuangan asap</p>	<p>i pintu darurat dengan satu arah saja; tidak lebih dari 15 m</p> <p>ii pintu darurat dengan dua arah; tidak lebih dari 40 m</p> <p>tidak lebih dari 4500</p> <p>tidak lebih dari 15 m</p> <p>i jalur darurat dengan satu arah saja; tidak lebih dari 40 m</p> <p>ii jalur darurat dengan dua arah; tidak lebih dari 50 m</p>
<p>pintu masuk pangsa-puri dari arah lobby pada bangunan lebih dari 4 tingkat dengan hanya satu jalur tangga</p>	<p>1 tidak lebih dari 4 hunian per lantai, dan luas lantai bersih untuk hunian di atas lantai pertama tidak lebih dari 380</p> <p>2 tidak lebih dari 4 hunian per lantai di atas lantai untuk hunian di atas lantai pertama tidak lebih dari 720 m², dan tidak terdapat pintu keluar pribadi yang lebih jauh dari 4500 dari arah pintu tahan-Api otomatis yang melintas lobi, serta setiap bagian lobi mempunyai ventilasi ke udara terbuka</p>	<p>tidak lebih dari 4500</p> <p>tidak lebih dari 15 m</p>
<p>pintu masuk pangsa-puri dan maisonette dari balkon terbuka</p>	<p>lantai jalan masuk balkon menyatu dengan lantai bangunan</p>	<p>tidak lebih dari 50 m</p>
<p>pintu masuk pangsa-puri dan maisonette tidak langsung dari jalan masuk balkon terbuka dengan tambahan akses jalur tangga</p>	<p>masing-masing pangsa-puri dan maisonette mempunyai alternatif jalur darurat, atau tambahan jalur tangga tidak lebih dari satu tingkat di atas dan di bawah jalan masuk balkon terbuka, dan tambahan tangga tersebut melayani bangunan pangsa-puri tidak pada tingkat yang terdapat jalan masuk balkon, dan tidak lebih dari 3 hunian pada tingkat yang lebih tinggi atau lebih rendah, dan masing-masing jalan masuk hunian tersebut terletak pada satu tingkat, serta pintu masuk hunian jaraknya tidak lebih 5000 dari ujung puncak atau dasar tambahan jalur tangga, yang membuka ke arah jalan masuk balkon dan mempunyai ventilasi tetap dibagian atasnya</p>	<p>tidak lebih dari 50 m</p>

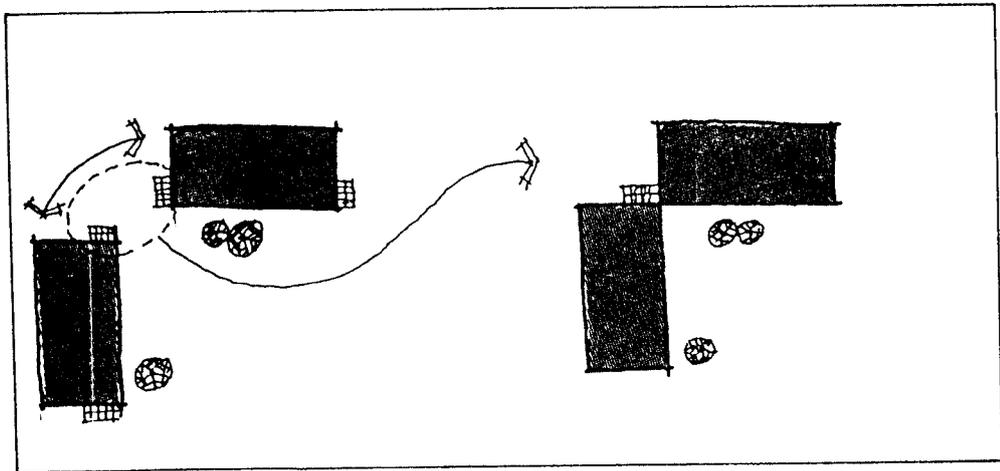
c. Alternatif

Tangga darurat dapat dibuat satu atau dua arah dalam setiap blok bangunan.

d. Konsep

Perencanaan tangga darurat ini dengan memperhatikan jarak maksimum pada suatu bangunan yaitu dengan bentangan jarak sebesar 40 m. Oleh karena itu disediakan sebanyak 2 jalur dengan tangga darurat. Dengan tidak mengurangi standart besaran jarak maksimal ini, desain tangga darurat dapat digabung dengan blok yang lain dengan tetap memperhatikan besaran maksimal yaitu 15 m.

gambar.6.14. Peletakan Tangga Darurat



6.8. Kebutuhan Keamanan yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam Lingkungan

6.8.1. Perlindungan Bangunan dari Bencana Alam

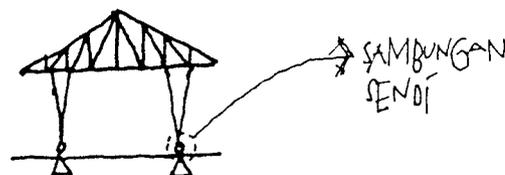
a. Dasar Pemikiran

Struktur memegang peranan penting di dalam menopang bangunan secara keseluruhan. Gangguan-gangguan akibat bencana alam telah menuntut penanganan tersendiri dalam bangunan, terutama bangunan dengan jumlah lantai yang banyak atau *high rise building*

b. Dasar Teori

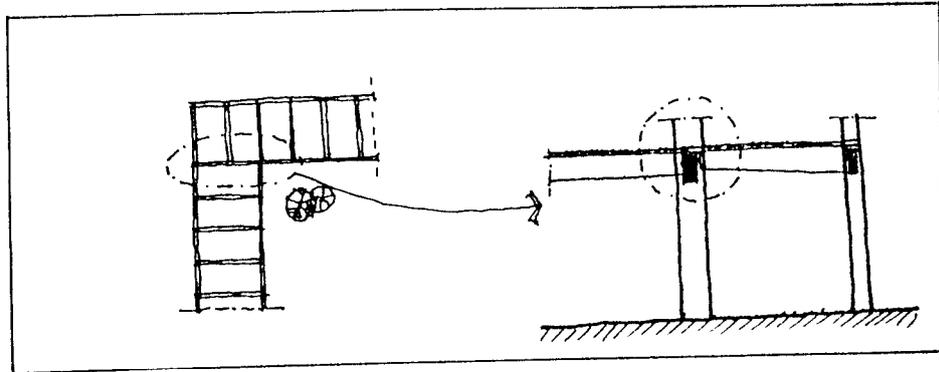
Beberapa metoda struktur tertentu telah dapat diandalkan untuk menghindari korban manusia dan benda akibat beberapa bencana. Metoda tersebut antara lain :

- Untuk menghindari korban gempa di negara-negara maju dan rawan terhadap bahaya gempa telah dikembangkan struktur tumpuan engsel pada pondasinya. Dengan demikian *moment* gaya akibat gempa dapat dihilangkan. Cara lain biasanya dengan menggunakan tumpuan bebas pada plat lantainya.



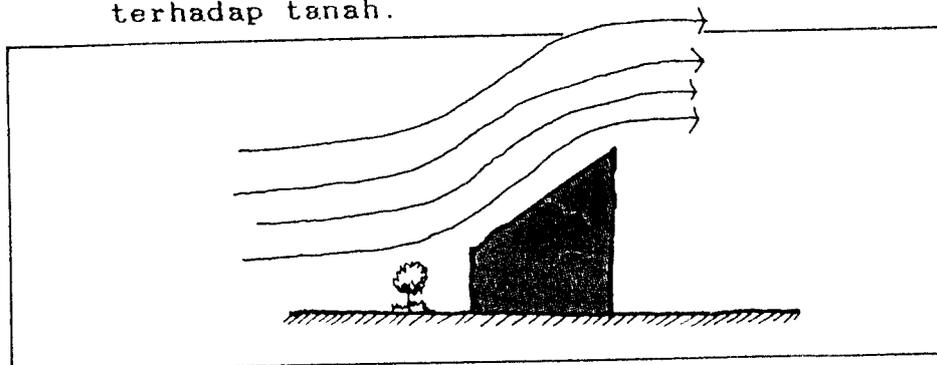
gambar.6.15.Struktur Tahan Gempa

- Untuk menghindari bahaya tanah yang labil, pada bangunan-bangunan dengan masa lebih dari satu menggunakan sistem *delatasi* untuk mengurangi pengaruh penurunan pada bidang tanah tertentu.



gambar.6.16.Metoda Delatasi

- Untuk mengurangi tekan angin yang berlebihan biasanya digunakan desain bidang bangunan yang *aerodinamis* yaitu dengan menghilangkan faktor hambatan terhadap angin yang ditimbulkan oleh bidang bangunan. Disamping itu penggunaan pondasi yang kuat / lebar akan memperkuat daya "cengkeram" bangunan terhadap tanah.



gambar.6.17.Metoda Aerodinamisasi

e. Konsep

Bahaya gempa diatasi dengan struktur tahan gempa , tanah rawan diatasi dengan sistem delatasi dan angin diatasi dengan aerodinamisasi bentuk bangunan.

6.9. Kebutuhan Sosial yang dipengaruhi oleh perilaku terhadap Diri Sendiri

6.9.1. Konsep Organisasi Ruang

a. Dasar Pemikiran

Pola tata ruang sebuah hunian atau tempat tinggal mencerminkan pola aktifitas kegiatan atau perilaku sehari-hari dari penghuninya. Menurut perilaku yang biasa dilakukan oleh masyarakat Yogyakarta khususnya yang termasuk golongan ekonomi menengah, pola kegiatan dasar yang akan berpengaruh terhadap pola ruang huniannya ini relatif dapat dikatakan sama.

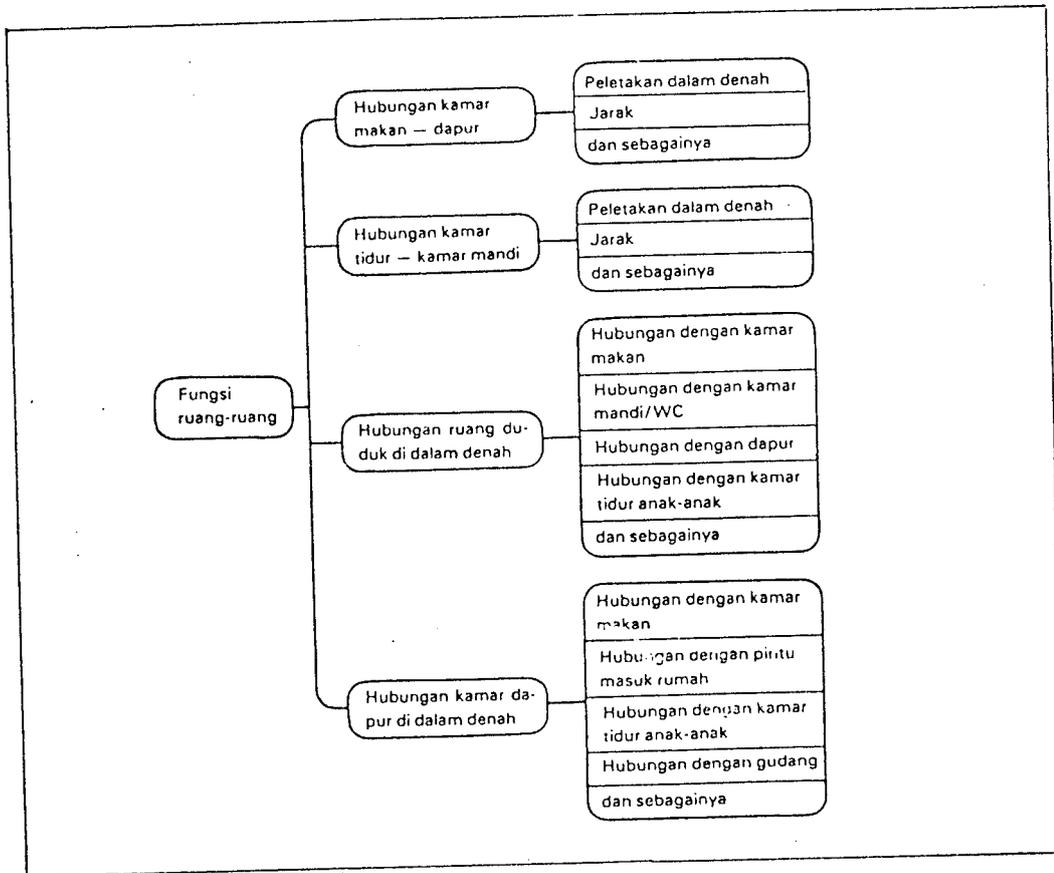
b. Dasar Teori

Pada dasarnya pola kegiatan utama yang ada pada pola kegiatan masyarakat adalah kegiatan yang dilaksanakan pada:

1. Ruang duduk (termasuk di dalamnya r. tamu, r.keluarga dan r.makan)
2. Ruang kerja (termasuk dapur)
3. Ruang Istirahat (ruang tidur)
4. Ruang Pelayanan (KM dan WC)

Menurut Heinz Freik, organisasi rumah sederhana yang ideal meliputi sebagai berikut:

tabel.6.6.Organisasi Ruang Rumah Ideal



c. Alternatif

Alternatif untuk menentukan organisasi ruang yaitu dengan menyusun keempat fungsi tersebut di atas. Disamping itu juga dapat ditentukan berdasarkan permintaan khusus dari penghuni.

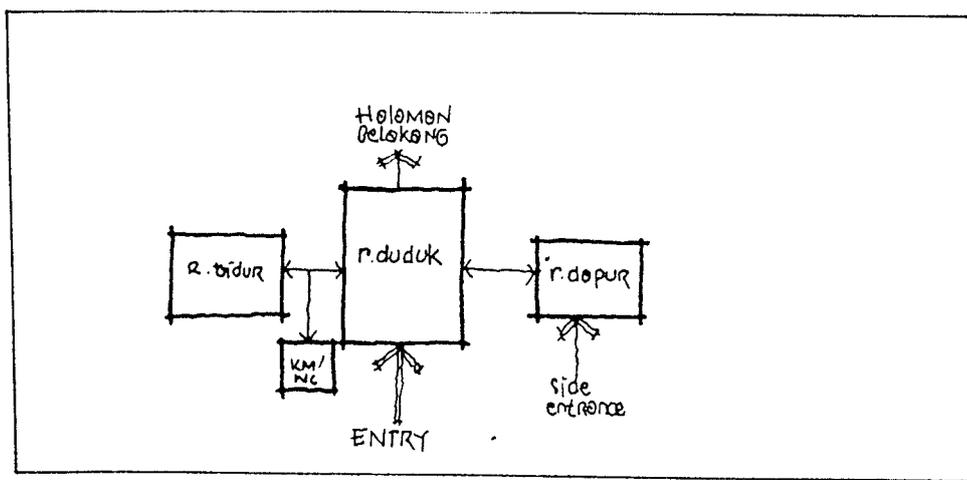
d. Konsep

Mengingat kedua alternatif tersebut diatas samakuatnya di dalam menentukan organisasi ruang, maka organisasi ruang yang dipakai di disini cenderung fleksibel dengan cara menentukan ruang-ruang pokok saja yaitu :

- ruang duduk
- ruang dapur
- ruang tidur dan
- KM / WC

halaman dapat ditambahkan

gambar.6.18. Organisasi Ruang Dasar



6.9.2. Konsep Ruang Bersama

a. Dasar Pemikiran

Ruang bersama atau ruang keluarga pada struktur organisasi ruang rumah-rumah di Yogyakarta telah dijadikan "central" atau pusat kegiatan dalam rumah tersebut. Ruang ini tidak jarang dinamakan dengan "ruang tengah", karena letaknya memang relatif berada di tengah ruangan atau rumah secara keseluruhan.

b. Dasar Teori

Sebagai fungsi dari pusat ruang-ruang, ruang keluarga atau ruang tengah ini pada pengembangannya tidak hanya terdiri dari ruang keluarga saja, melainkan juga terdapat ruang makan. Ruang tengah ini berfungsi menyatukan kegiatan penghuni rumah dan menyatukan ruang-ruang secara fisik.

Ruang makan harus berhubungan langsung dengan dapur sebagai "produser" dan "suplayer" makanan. Pada sebagian besar masyarakat Yogyakarta menganggap bahwa kegiatan makan adalah kegiatan yang bersifat *private*, oleh karena itu ruang makan ini menuntut juga penggunaan penyekat atau tirai yang akan menghalangi pandangan langsung dari ruang tamu.

c. Alternatif

Peletakan ruang keluarga dapat ditempatkan ditengah rumah atau di sisi samping tetapi masih

berhubungan langsung dengan seluruh ruang-ruang yang mempunyai kaitan erat dengan ruang keluarga.

Pembatasan ruang makan dan ruang tamu dapat dibatasi langsung atau dengan penempatan yang terlindung dari penglihatan langsung dari arah ruang tamu.

d. Konsep

Ruang keluarga dapat diletakkan di mana saja yang masih memungkinkan hubungan dengan ruang-ruang lainnya. Pembatasan ruang keluarga dan ruang tamu kadang diperlukan pada beberapa keluarga. Oleh karena itu pemakaian partisi atau penyekat *non-permanent* yang dapat dibuka sewaktu-waktu sangat diutamakan, terutama bila ada satu acara atau "hajatan" yang menuntut penggunaan ruang yang lebih besar.

6.9.3. Konsep Ruang Tidur

a. Dasar Pemikiran

Ruang tidur adalah ruang yang mempunyai tingkat *privacy* yang tinggi bagi penghuni untuk melaksanakan kegiatan istirahatnya. Pada ruang-ruang tidur anak, tingkat *privacy* lebih sedikit daripada ruang tidur orang tua.

b. Dasar Teori

Pemakaian dinding masif mutlak diperlukan untuk menciptakan tingkat *privacy* yang tinggi. Sedangkan penggunaan dinding yang dapat digeser

atau dibuka mempunyai tingkat fleksibilitas yang tinggi. Di samping itu tingkat intensitas cahaya juga diperlukan untuk ruang tidur.

c. Alternatif

Untuk ruang-ruang yang memerlukan tingkat privacy yang tinggi dapat menggunakan dinding masif permanen. Namun ruang-ruang yang memerlukan tingkat kefleksibelitasan yang tinggi dapat menggunakan dinding semi permanen atau dinding non permanen.

d. Konsep

Ruang-ruang tidur orang dewasa atau orang tua menggunakan anak menggunakan dinding semi permanen. Disamping mempunyai tingkat kefleksibelitasan yang tinggi, struktur dinding ini relatif murah pembiayaannya.

Pemakaian jendela type lebar untuk memasukkan cahaya dan udara yang optimal.

6.9.4. Konsep Dapur sebagai Alternatif Jalur Sirkulasi kedua

a. Dasar Pemikiran

Kebiasaan masyarakat golongan ekonomi menengah di Yogyakarta pada saat ini masih menggunakan pintu samping atau *side entrance* sebagai akses sirkulasi utama disamping pintu depan.

b. Dasar Teori

Pada umumnya unit-unit flat pada rumah susun hanya memiliki satu pintu pencapaian. Menurut data

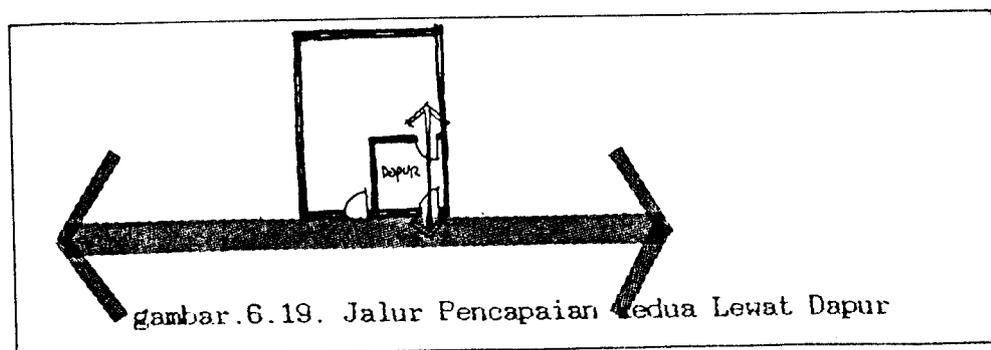
yang berhasil dihimpun, pintu tunggal ini menghambat interaksi sesama warga khususnya ibu-ibu yang terbiasa berinteraksi dengan tetangganya lewat pintu "belakang". Apalagi jika sedang ada tamu, sirkulasi lain yang tidak melalui ruang tamu ini sangat diperlukan.

e. Alternatif

Karena keterbatasan luasan unit rumah susun maka alternatif yang ada berkaitan dengan penyediaan pintu kedua dapat diletakkan pada bagian muka yang berhubungan dengan selasar depan. Atau pada pintu belakang yang berhubungan dengan balkon.

d. Konsep

Penyediaan pintu kedua ini harus disesuaikan dengan kondisi pintu kedua yang ada di masyarakat. Pada umumnya pintu dapur pada rumah biasa yang tidak susun digunakan sebagai sirkulasi kedua setelah pintu depan. Oleh sebab itu pada rumah susun, pintu kedua ini harus juga diletakkan pada zone dapur. Dengan demikian zone dapur ini harus relatif dekat zone selasar pencapaian atau bagian depan.



gambar.6.19. Jalur Pencapaian Kedua Lewat Dapur

6.9.5. Konsep Letak Kamar Mandi dan WC

a. Dasar Pemikiran

Menurut anggapan sementara kebanyakan masyarakat Yogyakarta terutama golongan ekonomi menengah, masih menganggap bahwa kamar mandi dan WC adalah ruang yang "kotor" atau "basah" yang seharusnya diletakkan pada suatu tempat yang paling jauh dengan rumah.

b. Dasar Teori

Pada bangunan bertingkat terutama yang mempunyai jumlah lantai banyak, peletakan kamar mandi dan WC harus diletakkan pada lokasi yang relatif mudah dikontrol dan dicapai dari luar. Penempatan lokasi kamar mandi dan WC ini juga tidak dapat terlepas dari ruang-ruang yang ada di lantai bawahnya. Oleh karena itu, kamar mandi dan WC pada bangunan tinggi diletakkan secara *typical*

c. Alternatif

Menurut kebiasaan lama, letak kamar mandi ini diletakkan di belakang, namun karena alasan seperti dasar teori tersebut di atas, maka alternatif satu-satunya untuk peletakan pada lokasi yang relatif dekat dengan selasar.

d. Konsep

Dengan meletakkan kamar mandi dan WC pada kawasan yang dekat selasar didapat keuntungan sebagai berikut:

- mudah pengontrollan
- mudah pelaksanaan perbaikan jika terjadi kerusakan
- Sistem perencanaannya dapat dilakukan dengan cara *Typical*

Untuk menyesuaikan dengan kebiasaan masyarakat, maka kamar mandi dan WC tidak berhubungan dengan pintu masuk utama seperti pada kebanyakan tata letak kamar mandi dan WC pada hotel-hotel dan apartment saat ini.

6.10. Kebutuhan Sosial yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Masyarakat

6.10.1. Konsep Tanah Milik Bersama

a. Dasar Pemikiran

Rumah susun adalah kumpulan beberapa unit yang disusun dari lantai dasar yang ada di atas tanah hingga beberapa tingkat di atasnya. Keadaan ini mengakibatkan hanya pada unit-unit pada lantai dasar saja yang mempunyai tanah. Sedangkan unit-unit yang ada di atasnya merasa tidak memiliki tanah.

b. Dasar Teori

Secara adil, seluruh penghuni dari semua lantai harus merasa mempunyai tanah agar tidak terjadi kecemburuan sosial pada sesama penghuni.

c. Alternatif

Untuk menimbulkan "rasa mempunyai tanah" pada

seluruh penghuni yang ada setiap lantai adalah dengan jalan :

- Menyediakan beberapa bidang tanah diluar rumah susun untuk penghuni lantai dua ke atas agar mereka dapat merasa memiliki tanah.
- membebaskan sama sekali semua tanah agar tidak dimiliki secara perorangan namun sebagai "milik bersama".

d. Konsep

Cara adil untuk memberikan rasa memiliki terhadap tanah adalah dengan jalan membebaskan tanah dari pemilikan perorangan. Dengan demikian seluruh tanah dan bangunan yang ada di atasnya atau lantai dasar menjadi milik bersama. Bangunan dan tanah tersebut tetap dapat dimanfaatkan namun tidak dapat dijadikan hak milik. Pemakaian atas tanah dan bangunan ini dapat dilakukan dengan sewa, yang hasilnya dapat digunakan untuk kepentingan sosial penghuni.

6.10.2. Konsep Pencapaian Bangunan Rumah Susun

a. Dasar Pemikiran

Rumah susun yang terdiri dari banyak unit hunian, cenderung memiliki struktur masyarakat yang relatif *heterogen*. Tidak semua penghuni memiliki mobil atau kendaraan bermotor lainnya. Keadaan ini telah menuntut untuk diciptakannya keadilan bagi

seluruh penghuni dalam hal pencapaian bangunan.

b. Dasar Teori

Menurut Doxiades, pemisahan jalur kendaraan dengan pejalan kaki mutlak dalam rangka membuat keadilan bagi seluruh penghuni¹¹⁾.

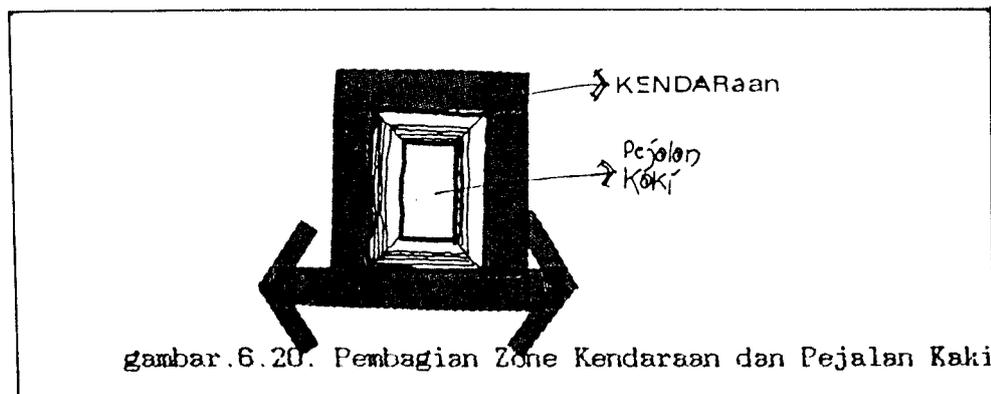
c. Alternatif

Alternatif yang dapat dipakai dalam pemisahan ini adalah :

- Membuat dua jalur pencapaian untuk kendaraan dan pejalan kaki
- Membuat jalur tertentu yang hanya khusus dapat dipakai oleh pejalan kaki

d. Konsep

Dalam upaya membuat keadilan bagi seluruh penghuni, maka kendaraan bermotor hanya dapat mencapai lingkup luar dari rumah susun. Sedangkan penyediaan lingkup dalam pada halaman dalam atau *inner court*, sangat diperlukan yang dikhususkan bagi pejalan kaki.



11) Doxiades ; *The Human Settlement that We Need*, 1976. hal.31

6.10.3. Konsep Pencapaian ke Unit Rumah Susun

a. Dasar Pemikiran

Kecenderungan perilaku yang ada pada penghuni rumah susun yang tinggal pada lantai-lantai atas adalah rasa malas untuk keluar rumah bila dirasa tidak sangat perlu dan kecenderungan mengunci dirinya dalam rumah. Hal ini dikarenakan beratnya tenaga yang mereka keluarkan untuk naik turun tangga, terutama bagi mereka yang berusia lanjut.

b. Dasar Teori

Melihat jenis rumah susun, maka rumah susun dengan 4 lantai dapat dicapai dengan tangga dan rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai harus menggunakan lift untuk sirkulasi penghuninya.

c. Alternatif

Penaknaan jalur pencapaian dapat dilakukan dengan :

- tangga
- lift
- lift yang hanya diperuntukkan bagi orang tua dan barang-barang

d. Konsep

Terlepas dari standart jumlah lantai, maka pemakaian sistem transportasi bangunan dengan lift mutlak diperlukan, terutama bagi golongan ekonomi menengah. Tentu saja dilengkapi dengan penjaga

untuk menghindari perbuatan-perbuatan merugikan dan menghindari ketidak tahuan masyarakat didalam mengoperasikan.

Penyediaan lift ini juga dapat menghindari ketidakadilan pada masing-masing lantai khususnya bagi orang cacat. dengan demikian lantai-lantai atas akan tetap ditargetkan dengan harga yang sama dengan lantai-lantai bawah. Bahkan jika mungkin lebih mahal karena memiliki keunggulan ketenangan, jauh dari polusi suara dan memiliki jangkauan pandangan yang luas, orang-orang cacat dapat leluasa bergerak di kawasan rumahnya.

Penentuan jumlah lift ini tentu harus diperhitungkan terhadap rasio dengan jumlah penghuninya. Asumsi yang umum dipakai pada bangunan-bangunan hunian dengan tinggi 4-5 lantai adalah kurang lebih 60 orang perlift. Dengan demikian jumlah lift yang diperlukan sekitar 4 buah.

6.10.4. Konsep Sosialisasi antar Penghuni Rumah

Susun

a. Dasar Pemikiran

Kecenderungan interaksi antar sesama penghuni pada masyarakat di Yogyakarta masih besar. Dari pengamatan yang dilakukan diketahui bahwa interaksi ini dapat dilaksanakan di mana saja, misalnya di jalan-jalan atau di gang-gang. Seiring dengan per-

kembangan jaman dan semakin hiterogennya struktur masyarakat, dikawatirkan kecenderungan ini semakin pudar. Apalagi jika memang tidak ada satu tempat untuk kegiatan itu.

b. Dasar Teori

Ruang-ruang terbuka lebih memungkinkan untuk terjadinya interaksi sosial masyarakat. Ruang-ruang tertutup juga memungkinkan untuk terjadinya komunikasi sosial jika memang digunakan secara komunal atau sebagai ruang bersama.

c. Alternatif

Untuk menciptakan sosialisasi antara penghuni ini dapat ditempuh dengan cara:

- Menyediakan ruang-ruang terbuka (*open space*)
- Menyediakan ruang dalam bangunan untuk kegiatan komunal

d. Konsep

Ruang-ruang terbuka adalah syarat mutlak bagi terbinanya interaksi antara penghuni dan merupakan tempat bagi anak-anak untuk bermain. Ruang terbuka ini akan ideal jika diletakkan pada jangkauan pandangan dari flat. Sehingga ibu-ibu dapat dengan leluasa bekerja dan mengawasi anak-anak yang bermain di taman.

Ruang terbuka ini dapat digunakan untuk berbagai interaksi lainnya, misalnya kegiatan

berolah raga, kegiatan untuk bersantai dan lain sebagainya. Bahkan jika mungkin disediakan tempat untuk pedagang kaki lima yang menyediakan berbagai kebutuhan kecil penghuni, seperti pedagang keliling sayuran dan lain sebagainya.

Ruang tertutup juga diperlukan dalam rangka menyediakan prasarana bagi penghuni untuk mengadakan kegiatan-kegiatan seperti hajatan, rapat dan sebagainya.

6.10.5. Konsep Sosialisasi antar Penghuni dengan warga sekitar

a. Dasar Pemikiran

Kecenderungan pada penghuni suatu kawasan pemukiman tertentu biasanya lebih memilih untuk hanya bergaul dengan sesama penghuni kompleks tersebut. Hal ini cenderung menciptakan "gap" atau kesenjangan sosial antara penghuni dengan warga sekitar.

b. Dasar Teori

Kesenjangan antar penghuni dan warga sekitar ini karena kompleks suatu lingkungan pemukiman tersebut cenderung tertutup dengan lingkungan di sekitarnya. Interaksi antara penghuni dan masyarakat ini dapat diciptakan untuk mengurangi kesenjangan antar keduanya.

c. Alternatif

Interaksi antar penghuni dengan masyarakat

sekitar ini dapat diciptkan dengan menyediakan satu fasilitas sosial yang bisa dipakai oleh kedua masyarakat tersebut. Fasilitas sosial tersebut dapat berupa :

- Pertokoan atau Warung kebutuhan sehari-hari
- Lapangan olah raga
- telepon umum dan sebagainya

d. Konsep

Berkaitan dengan penciptaan interaksi masyarakat penghuni dengan masyarakat sekitar tersebut dicapai dengan Peyediaan beberapa fasilitas yang ditujukan bukan hanya untuk masyarakat penghuni saja namun juga dapat digunakan oleh masyarakat sekitar. Fasilitas sosial tersebut yaitu:

- Pertokoan atau warung, di dalam warung atau toko yang diatur dengan sistem non-swalayan dapat menciptakan interaksi antar penghuni dan masyarakat sekitar.
- Telepon umum, masyarakat sekitar dapat menggunakan fasilitas telepon umum yang ada
- Lapangan Olah Raga, tentu saja masyarakat yang ingin memanfaatkan fasilitas ini harus terlebih dahulu mendaftar sebagai anggota.

6.10.6. Konsep Penyediaan Ruang Parkir Umum

a. Dasar Pemikiran

Keluarga golongan ekonomi menengah adalah golongan masyarakat yang relatif masih menganggap

bahwa kendaraan terutama mobil adalah barang berharga atau barang *lux* yang perlu untuk dilindungi sebagai barang berharga. Pada rumah susun penyediaan garasi pribadi ini sulit dilaksanakan, oleh karena itu fasilitas parkir umum yang terlindung sangat diperlukan.

b. Dasar Teori

Penyediaan ruang parkir terlindung ini diharapkan dapat melindungi harta "mewah" pemilik mobil penghuni rumah susun.

c. Alternatif

Ruang parkir yang terlindung dapat terlepas dari massa bangunan rumah susun. Namun dapat juga disatukan dengan rumah susun seperti dengan basement dan lain sebagainya.

d. Konsep

Sebagai barang mewah, tentunya harus memiliki tingkat penjagaan dan pengawasan yang intensif untuk melindungi kendaraan dari tindakan tidak bertanggung jawab orang lain. Penakaaian tenaga penjaga atau penjagaan bergilir yang dikoordinasikan oleh semua pemilik kendaraan dapat diterapkan untuk menjaga kendaraan-kendaraan di tempat parkir tersebut. Namun secara fisik, kedekatan lokasi dengan unit rumah susun sangat diutamakan.

Melihat kenyataan di atas, maka penggunaan

basement sebagai tempat parkir umum atau garasi umum sangat tepat, karena disamping terlindung basement juga relatif dekat dengan unit rumah susun. Penyediaan ruang parkir ini diperhitungkan sebesar 50 - 60 % keluarga mempunyai mobil sedangkan sisanya diasumsikan mempunyai kendaraan roda dua.

6.11. Kebutuhan sosial yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam lingkungan

6.11.1. Konsep Selasar yang Terbuka

a. Dasar Pemikiran

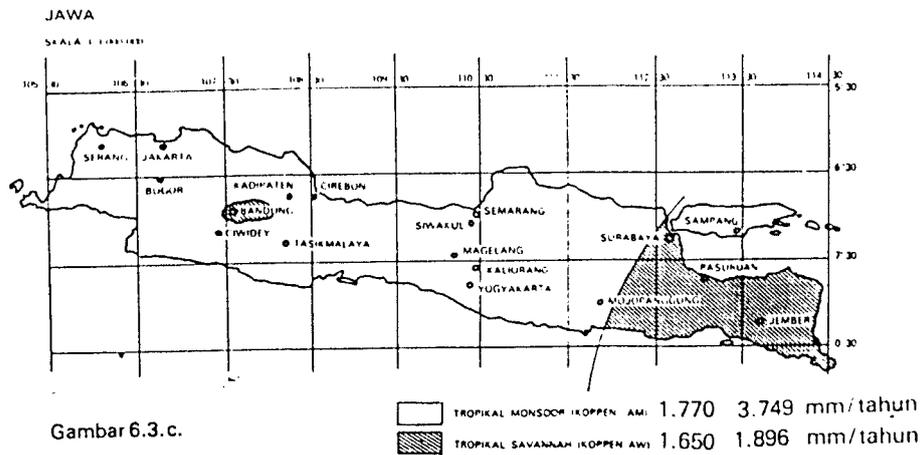
Di Indonesia dengan kelembaban udara yang tinggi dan kecepatan angin sedang telah memungkinkan dan menuntut suatu desain bangunan yang cenderung memanfaatkan alam.

b. Dasar Teori

Pemanfaatan keadaan alam ini dapat dicapai dengan menghubungkan langsung bangunan dengan udara sekitar. Pembukaan ruangan menjamin hubungan langsung bangunan dengan udara sekitar. Di samping itu faktor angin dengan kecepatan rendah sampai sedang di Yogyakarta akan menambah kenyamanan pada nagunan yang berhubungan langsung dengan udara luar.

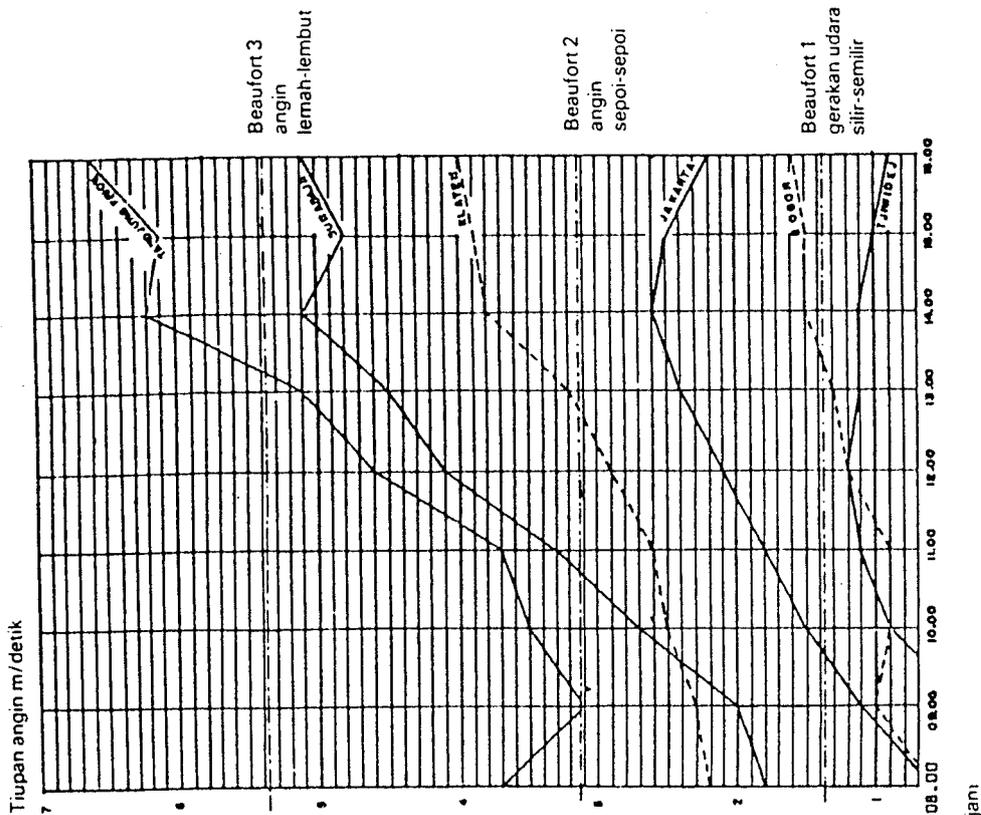
Berikut ini adalah beberapa karakter hujan dan angin di kota-kota di Pulau Jawa.

gambar.6.21. Pembagian Zone Manson di P. Jawa



Gambar 6.3.c.

diagram.6.7. Keadaan Angin di Beberapa Kota di P. Jawa



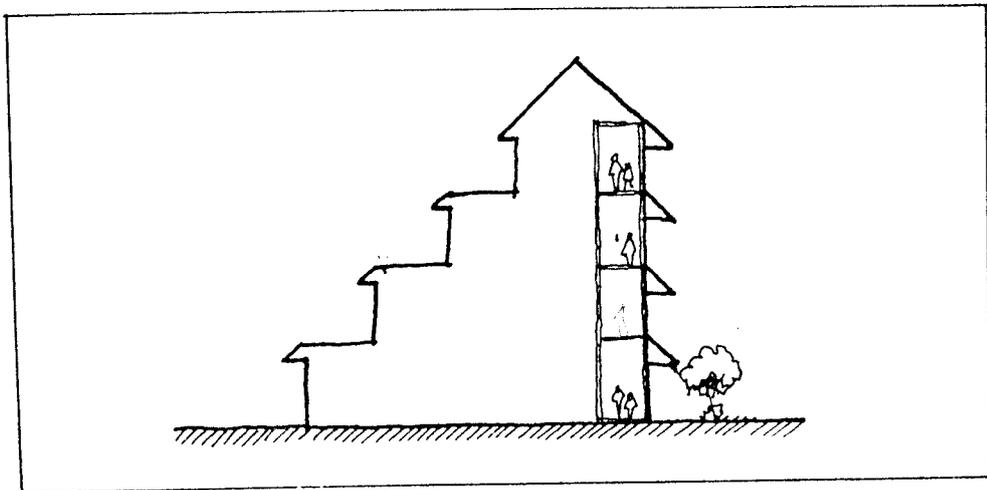
Tiupan angin diukur dengan nilai meter/detik atau menurut tabel Beaufort. Beaufort membagi tekanan angin atas 12 bagian, dimulai dengan gerakan udara silir-semilir, angin sepoi-sepoi, angin lemah-lembut sampai dengan angin ribut besar. Pengukuran tiupan angin pada beberapa tempat di pulau Jawa mencerminkan kecenderungan untuk menguat pada sore hari

c. Alternatif

Salah satu alternatif untuk "membuka" ruang-ruang publik adalah dengan membuka selasar yang langsung berhubungan dengan udara luar.

d. Konsep

Dengan sistem selasar terbuka ini akan didapatkan kondisi udara yang nyaman dan sesuai dengan karakter alamiah di Yogyakarta. Selasar terbuka ini juga dapat dijadikan sebagai tempat pantauan yang leluasa bagi ibu-ibu untuk memantau anaknya yang bermain di halaman bawah.



gambar.6.22. Selasar Terbuka pada Rumah Susun

6.11.2. Konsep Ruang-Ruang Terbuka sebagai Tempat Berinteraksi manusia dengan alamnya

a. Dasar Pemikiran

Telah disinggung di atas, bahwa karakter dan sifat keadaan alam di Yogyakarta relatif bersahabat. Hal ini menuntut penyediaan lebih banyak ruang-ruang terbuka, disamping sebagai tempat untuk berinteraksi dengan sesama penghuni, juga dapat digunakan sebagai tempat untuk berinteraksi dengan alamnya.

b. Dasar Teori

Kegiatan berolahraga dengan mendapatkan sinar matahari pagi sangat baik bagi kesehatan. Untuk itu manusia harus lebih banyak berada di ruang-ruang terbuka untuk mendapatkan udara segar.

c. Alternatif

Ruang-ruang terbuka ini dapat disediakan di dalam bangunan, di atas bangunan atau di luar bangunan yaitu di atas tanah.

d. Konsep

Penyediaan ruang-ruang terbuka di atas tanah atau open space mutlak diperlukan untuk berbagai keperluan penghuninya. Ruang terbuka ini bersifat *inner court* karena halaman dalam lebih mempunyai tingkat keamanan dan kenyamanan yang tinggi.

6.12 Kebutuhan Penghargaan Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri sendiri

6.12.1. Konsep Tata Ruang yang disesuaikan dengan Keinginan Penghuni

a. Dasar Pemikiran

Di dalam memenuhi keinginan dan selera, masing-masing penghuni tidak sama. Dan mereka berusaha agar tata ruang sesuai dengan kebutuhannya dan mencerminkan harga dirinya.

b. Dasar Teoritis

Masing-masing penghuni mempunyai selera dan keinginan yang relatif berbeda satu sama lain. Kecenderungan menata kembali ruang-ruang rumahnya ini adalah cerminan kedinamisan penghuni, yang harus diwujudkan dalam perencanaan awal tata ruang rumah susun secara keseluruhan.

c. Alternatif

Alternatif untuk memenuhi kebutuhan tersebut di atas adalah dengan meyerahkan sepenuhnya tata ruang kepada penghuni. Alternatif lain adalah dengan menyediakan ruang-ruang utama saja sedangkan ruang-ruang lain dapat ditentukan penghuni sendiri.

d. Konsep

Berkaitan dengan pemenuhan tuntutan pola ruang yang disesuaikan terhadap pola perilaku penghuninya dan ketentuan teknis bangunan, maka pola ruang yang sesuai adalah dengan hanya menetap-

kan ruang-ruang utama saja seperti kamar mandi/ WC, dapur, dan kamar tidur. Ruang-ruang lain dapat ditentukan sendiri oleh penghuninya.

Kecenderungan membenahi sendiri pola ruang ini berkaitan erat dengan kemampuan tingkat ekonomi penghuni. Oleh karena itu, pada awal rumah susun ini didirikan dan disediakan kepada penghuni, perencanaan tata ruang secara keseluruhan tetap diperlukan karena unit rumah susun adalah sebagai barang konsumen yang "siap pakai". Sedangkan untuk mengantisipasi keinginan merubah sendiri tata ruangnya, hanya ruang-ruang pokok saja yang menggunakan dinding permanen, yaitu kamar mandi, dapur dan ruang tidur utama.

6.13. Kebutuhan Harga Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Masyarakat

6.13.1. Konsep Privacy Penghuni dengan Halaman Belakang

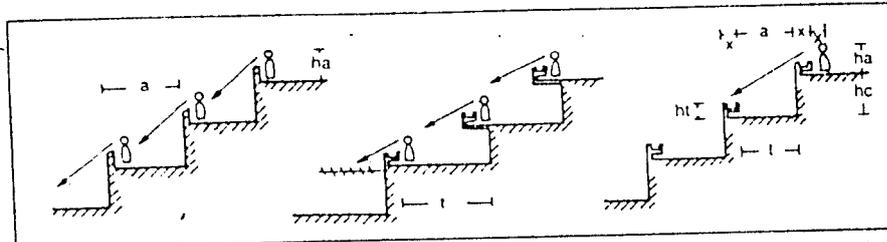
a. Dasar Pemikiran

Salah satu unsur utama dalam ruang hunian adalah faktor privacy penghuni dari gangguan fisik ataupun non fisik penghuni lain.

b. Dasar Teori

Privacy, khususnya pada halaman belakang dapat ditempuh dengan menghilangkan pandangan langsung dari unit lain yang ada di sekitarnya, terutama pandangan dari unit yang ada di sekitarnya. Menurut

Neufert, privacy halaman berjenjang dapat ditempuh sebagai berikut:



1 Perletakan taman (pot tanaman) sepanjang serambi dimaksudkan untuk menghindarkan pandangan dari arah tetangga; diperlukan lebar serambi $x = \frac{a(ha - ht)}{hc}$
 a = lebar serambi na = tinggi mata orang dewasa dari muka lantai hc = tinggi lantai dan ht = tinggi pagar serambi

gambar.6.23. Rumus Privacy pada Halaman Berjenjang

a. Konsep

Privacy pada halaman belakang ditempuh dengan menggunakan rumus Neufert tersebut di atas.

6.13.2. Privacy antar Blok Rumah Susun

a. Dasar Pemikiran

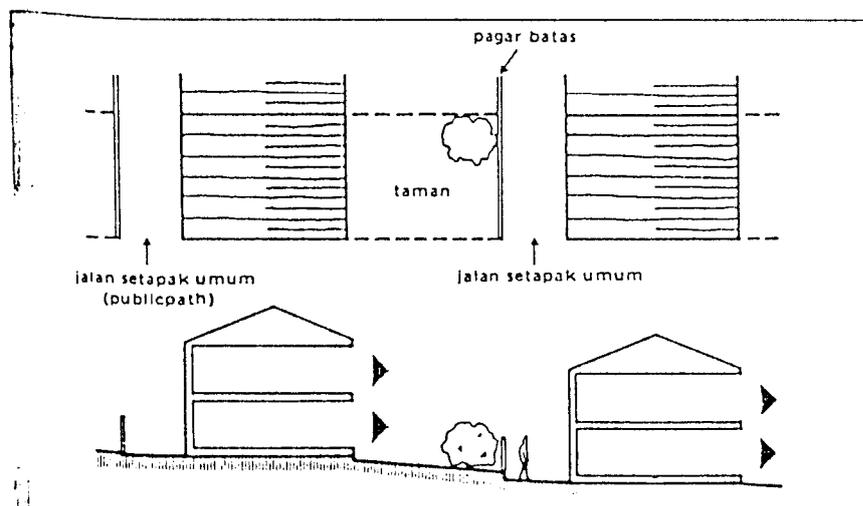
Penempatan antar blok yang tidak tepat telah menyebabkan hilangnya privacy pada sebagian besar penghuni. Hal ini disebabkan karena tingkah laku atau kegiatan penghuni dapat diamati oleh penghuni lain dari blok yang berlainan.



gambar.6.24. Penempatan Blok yang Salah

b. Dasar Teori

Privacy dapat dicapai dengan menghindari pandangan langsung antar blok atau antar unit atau dengan mengatur jarak semikian sehingga pengaruh pandangan ini akan teras kecil dan terabaikan.



gambar.6.25. Pengaturan Arah Blok

c. Alternatif

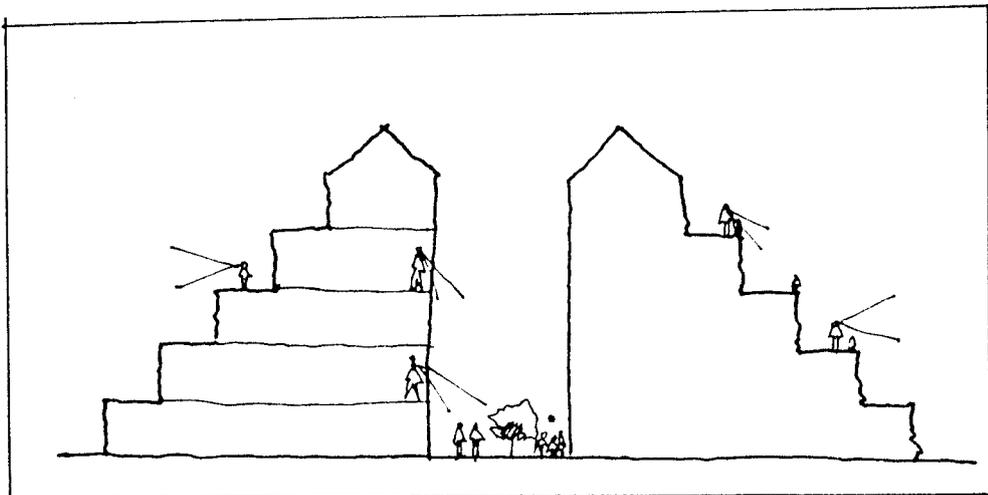
Menghindarkan pandangan dapat ditempuh dengan

cara :

- menempatkan element pembatas
- merencanakan ruang privacy agar tidak saling berhadapan
- merenggangkan jarak

d. Konsep

Dalam rangka melindungi privacy pada semua penghuni rumah susun, maka tat letak rumah susun diatur saling bertolak belakang agar ruang-ruang privacy terlepas dari pengamatan satu dengan yang lainnya.



gambar.6.26. Peletakan Arah Blok Rumah Susun

6.14. Kebutuhan Ego yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Alam

6.14.1. Konsep Penghindaran Bunyi

a. Dasar Pemikiran

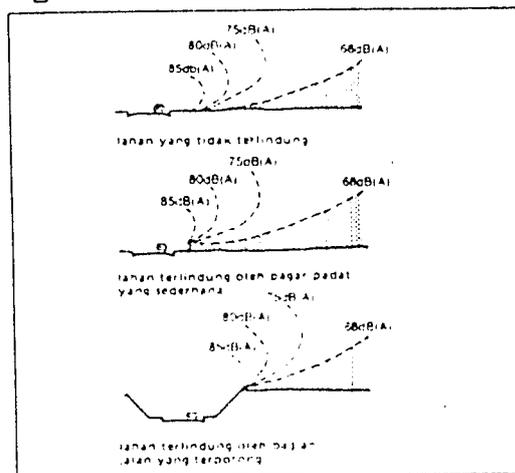
Bunyi-bunyian pada sebagian besar manusia dapat mengganggu dalam istirahat dan bekerja yang



memerlukan konsentrasi. Besarnya intensitas bunyi ini akan dapat mempengaruhi kestabilan psikologis manusia.

b. Dasar Teori

Pada kawasan yang relatif dekat dengan jalan raya dan tidak memiliki penghambat akan menerima intensitas bunyi yang lebih besar. Rambatan Gelombang bunyi ini seperti yang dikemukakan oleh Neufert seperti di bawah ini.



3 Pengurangan kebisingan, di mana untuk daerah yang cocok untuk pembangunan adalah dengan membangun jenis rumah-rumah konvensional

gambar.6.27. Perambatan Bunyi Kendaraan

c. Alternatif

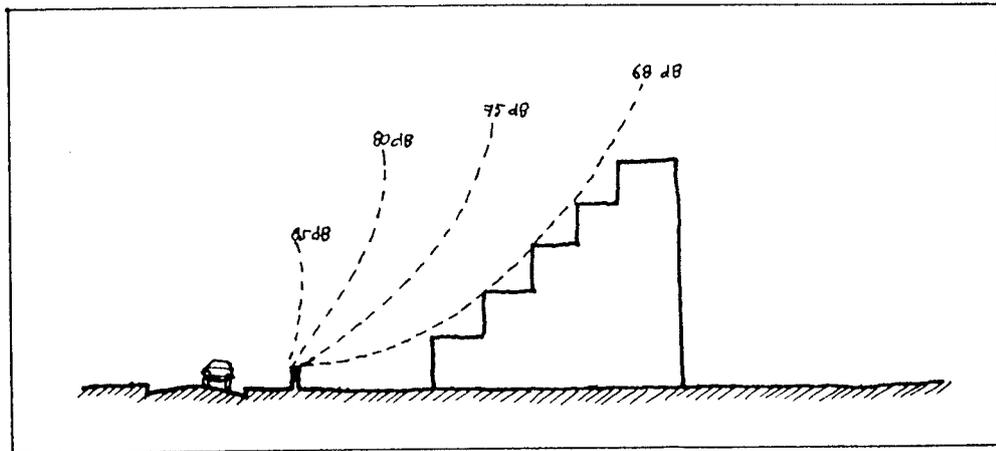
Untuk menghindari bunyi ini dapat dilakukan dengan cara :

- Membuat *Buffer* dengan tumbuhan
- Desain bangunan yang terhindar dari rambatan bunyi

d. Konsep

Dalam usaha mengurangi efek bunyi diterapkan dengan cara menanam tumbuhan sebagai *buffer*, dan

mendesain bangunan sedemikian rupa sehingga terhindar dari intensitas bunyi yang tinggi.



gambar.6.28. Desain Bangunan yang Terhindar dari Intensitas Bunyi yang Tinggi

6.14.2. Konsep Pengaturan Arah Angin

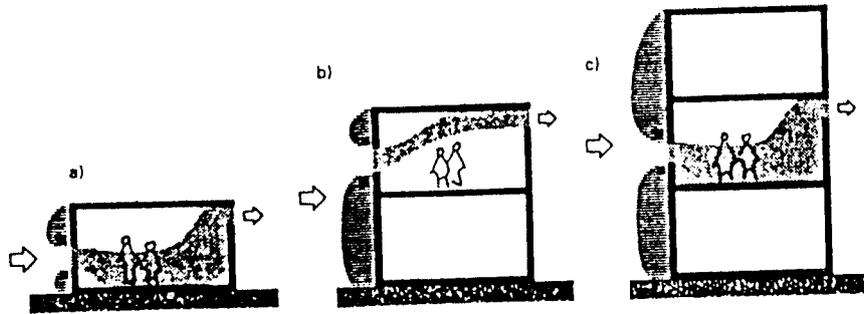
a. Dasar Pemikiran

Angin yang tepat besar kecepatan dan arahnya akan memberikan kenikmatan dan kenyamanan. Tetapi tidak dengan sebaliknya.

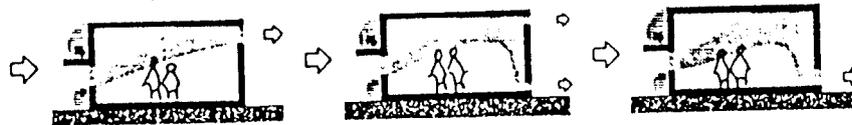
b. Dasar Teori

Menurut Heinz Frick pengaturan arah angin dapat dilakukan sebagai berikut:

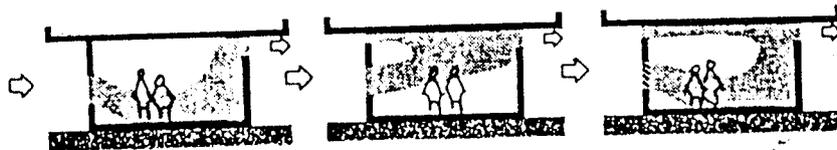
gambar.6.29. Pengaturan Angin



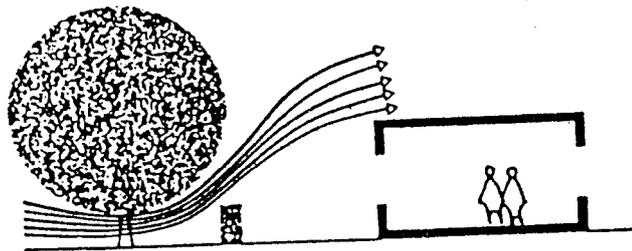
Pada tingkat pertama dan tingkat menengah arus angin berjalan dalam ketinggian yang diinginkan/diperlukan manusia (lihat gambar 6.29). Pada tingkat atas arus angin biasanya berjalan dekat pada langit-langit. Terutama pada tingkat atas yang tinggi tidak menguntungkan kesenangan manusia/penghuni (lihat gambar 6.30).



Penempatan lobang angin keluar hampir tidak mengubah arus angin. Arus angin atas dasar penentuan-penentuan tersebut di atas hanya tergantung pada ukuran, bentuk dan tempat lobang angin masuk.



Karena penempatan lobang angin masuk terpenting, maka sebaiknya dibuat dua lobang dengan lobang besar agak bawah dan dilengkapi dengan yalusi terhadap sinar matahari sekaligus sebagai pengarah arus angin.



c. Alternatif

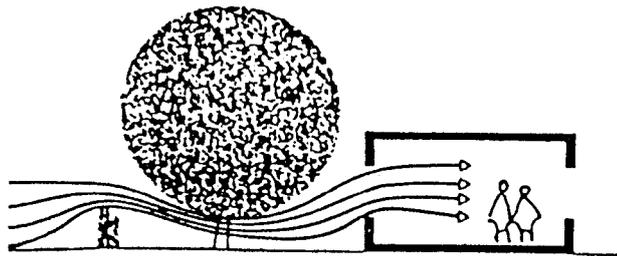
Pengaturan angin dicapai dengan :

- posisi dan lebar bukaan
- pemakaian pengarah yang berupa tumbuhan

d. Konsep

Untuk mengarahkan dan mengatur besarnya angin digunakan pengarah tumbuhan pada halaman dan peletakan jendela yang relatif rendah pada muka arah angin. Sedangkan pada belakang arah angin di tempatkan bukaan relatif tinggi.

gambar.6.30. Pengaturan Arah Angin



6.15. Kebutuhan Aktualisasi diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Diri Sendiri

6.15.1. Konsep Wahana untuk Mengekspose diri

a. Dasar Pemikiran

Salah satu kecenderungan sifat manusia adalah selalu menuruti keinginan dan hasrat untuk tidak "ketinggalan jaman". Kecenderungan ini dalam hubungannya dengan rumah adalah membuat rumahnya sedemikian rupa sehingga dapat memberikan arti bagi dirinya dalam kaitannya menjalani kehidupannya.

b. Dasar Teori

Kecenderungan aktualisasi diri yang dipengaruhi perilaku terhadap diri sendiri ini dapat ditempuh dengan "menata" rumahnya sehingga sesuai dengan jatidirinya, bukan hanya dari kebutuhan saja.

c. Alternatif

Masyarakat golongan ekonomi menengah relatif memiliki tingkat pengetahuan yang cukup. Untuk itu, penataan ruang yang berkaitan dengan jati diri ini relatif beragam.

d. Konsep

Untuk memberikan "kebebasan" menata ruangnya ini secara fisik dapat dihubungkan dengan penyediaan ruang yang dapat "dirubah" sesuai dengan keperluan penghuni. Penggunaan bahan ruang non-permanent memudahkan penataan bagi para penghuni.

6.16. Kebutuhan Aktualisasi Diri yang dipengaruhi oleh Perilaku terhadap Masyarakat

6.16.1. Konsep Wahana untuk Menyatakan Diri kepada Masyarakat

a. Dasar Pemikiran

Interaksi sosial terdiri dari bermacam cara, diantaranya adalah dengan menyatakan diri dengan bangunan atau rumahnya. Dalam kaitannya dengan diri sendiri, hal ini dapat dinyatakan dengan penataan interior rumahnya. Akan tetapi yang berkaitan dengan masyarakat kebanyakan menyatakan diri secara fisik dapat diaktualisasikan dengan *eksterior* rumahnya.

b. Dasar Teori

Secara fisik rumah susun tidak memungkinkan untuk dibangun atau diperluas sesuai keinginan untuk mengaktualisasikan dirinya kepada masyarakat.

c. Alternatif

Kerana rumah susun tidak memungkinkan untuk diekspose dengan cara membangun kembali unit rumahnya, maka diperlukan wahana pengganti untuk mengekspose bangunan rumahnya kepada masyarakat. Jalan untuk itu dapat ditempuh dengan mengganti atau merubah elemen-elemen unit rumahnya agar dapat memberikan sesuatu "yang lain" di dalam lingkungan masyarakat.

d. Konsep

Penggunaan bahan dan warna eksterior yang berbeda dapat memberikan kesan "perbedaan" dengan lingkungannya. Lingkungan yang seragam tidak akan memberikan kepuasan pemilik atau penghuni terhadap lingkungannya. Namun, bagaimanapun juga variasi bahan dan warna yang dipakai pada eksterior rumah susun ini tetap masih harus memberikan "kebebasan" penghuni untuk merubah sendiri elemen-elemen eksterior unit flatnya. Tentu saja yang hanya menjadi milik pribadi dan bukan milik umum.

6.17. Kebutuhan Aktualisasi Diri yang dipengaruhi Perilaku terhadap Alam

6.17.1. Konsep Aktualisasi Bentuk terhadap Alam

a. Dasar Pemikiran

Karakter alam telah menyebabkan perilaku yang menyesuaikan keadaan alam tersebut. Alam tropis telah menyebabkan penggunaan elemen-elemen yang spesifik untuk mengantisipasi keadaan alam tersebut. Suatu bangunan yang terdapat di alam tropis akan aktual jika bangunan itu sesuai atau *konteks* terhadap alam lingkungannya. Sebaliknya, bangunan-bangunan yang cenderung meniru arsitektur Barat (non tropis) tidak aktual di lingkungan tropis ini.

b. Dasar Teori

Karakter-karakter alam yang langsung berpengaruh terhadap penggunaan elemen-elemen bangunan,

adalah diantaranya penggunaan *over-hang* dan *sun-screen*. Atap genteng adalah cirikhas lain bangunan tropis, karena atap genteng relatif dapat mengalirkan udara sehingga dapat menjaga kelembaban udara yang ada di dalam bangunan.

c. Alternatif

Cirikhas bangunan dapat ditempuh dengan:

- Penggunaan *over-hang* yang panjang
- Penggunaan *sunscreen* yang rapat
- Penggunaan bahan genteng pada atap
- dan lain-lain

d. Konsep

Penggunaan *over-hang* yang relatif panjang mutlak diperlukan dalam mengantisipasi keadaan alam. Penggunaan warna dan bentuk yang berbeda pada *over-hang* ini dapat membantu meningkatkan aktualisasi diri pemiliknya terhadap masyarakat.

Untuk menghambat sinar matahari yang relatif mempunyai intensitas yang tinggi, digunakan *sun-screen* pada tempat-tempat yang relatif terbuka. Penggunaan kaca yang banyak dipandang tepat karena kaca dapat meningkatkan intensitas panas di dalam ruangan.

6.17.2. Konsep Hijau

a. Dasar Pemikiran

Penggunaan tanah untuk bangunan telah menyebabkan berkurangnya lahan terbuka yang dapat ditum-

buhi oleh tanaman sebagai *buffer* atau paru-paru bagi udara. Pencemaran udara di kota-kota besar mengharuskan lebih banyak lagi tumbuhan yang harus ditanam.

b. Dasar Teori

Di samping tumbuhan dapat mengurangi polusi udara, dan membuat keteduhan, tumbuhan dapat memberikan kesan alami dan leluasa terhadap ruangan. Di sisi lain tumbuhan dibentuk sedemikian rupa sehingga dapat meningkatkan aktualisasi bangunan dan lingkungan terhadap alamnya.

c. Alternatif

Penggunaan tumbuhan ini dapat ditempatkan di atas tanah sehingga membentuk taman umum, namun penggunaan tumbuhan ini juga tidak menutup kemungkinan untuk ditanam di unit-unit flat, yaitu pada ruang-ruang terbuka.

d. Konsep

Penggunaan halaman terbuka untuk ditanami berbagai tumbuhan adalah salah satu jalan untuk:

- menghijaukan lokasi pemukiman
- membuat alami dan leluasa kawasan pemukiman
- menyejukkan pandangan
- *buffer* terhadap suara, dls

BAB VII

KESIMPULAN

Pembahasan rumah susun dengan penekana perilaku yang telah dilakukan di atas, pada dasarnya untuk mendapatkan berbagai konsep yang berkaitan dengan usaha awal dan pengadaan rumah susun di Yogyakarta. Konsep-konsep tersebut di sini dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu konsep program yang berkaitan dengan kebijaksanaan non-fisik dan konsep dasar perencanaan dan perancangan yang berhubungan langsung dengan desain fisik rumah susun di Yogyakarta.

7.1. Kesimpulan Konsep Program

Salah satu prinsip utama dalam penentuan konsep non fisik ini adalah definisi awal yaitu bahwa rumah susun di sini adalah usaha awal di dalam memulai program rumah susun di Yogyakarta. Kerena bertugas sebagai penula atau *guide*, maka program yang berkaitan dengan pengadaan rumah susun secara keseluruhan sangat diperlukan.

Berkaitan dengan pembentukan citra ini, peruntukan awal penghuni rumah susun sangat berperan di dalam membentuk *image* atau citra masyarakat umum terhadap rumah susun. Peruntukan awal disini adalah ditargetkan untuk masyarakat golongan ekonomi menengah yang telah cukup mempunyai kemampuan dan pengetahuan. Sifat paternalistik masyarakat Indonesia terutama Yogyakarta ini akan memudahkan memasyarakatnya program rumah susun di kelak kemudian hari.

Perumahan tentu juga harus memberikan nilai tersendiri bagi penghuninya. Salah satu kecenderungan umum yang terdapat di masyarakat golongan ekonomi menengah adalah mendirikan usaha informal di rumahnya. Untuk itu diperlukan penyediaan suatu tempat guna keperluan ini.

Di lain faktor, pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun lebih menuntut penanganan yang serius dibanding rumah-rumah biasa yang tidak susun.

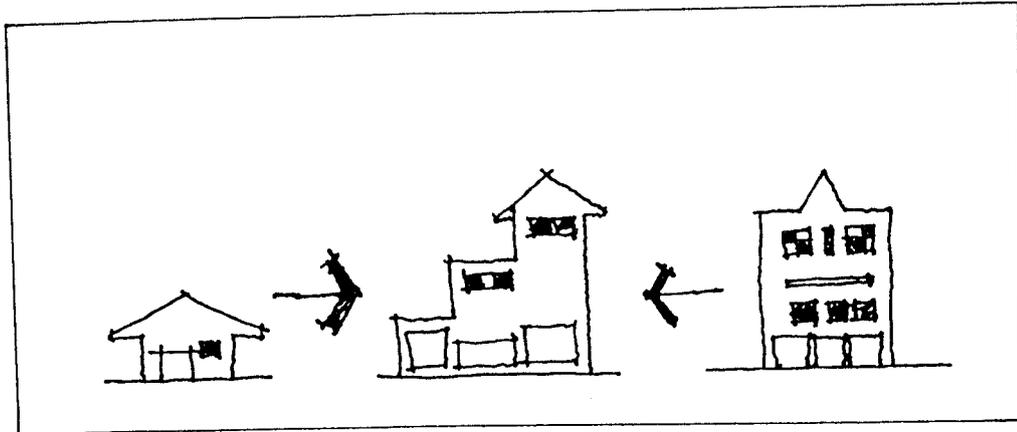
Sistem kerja dan teknologi yang digunakan di dalam rumah susun menuntut pengawasan dan pemeliharaan yang intensif. Sistem seperti ini tentu saja tidak dapat diserahkan secara langsung pada penghuni. Untuk itu satu badan pemelihara rumah susun mutlak ada untuk menangani berbagai problema yang timbul kelak kemudian hari berkaitan dengan teknis sistem rumah susun secara keseluruhan.

Dalam usaha "memasyarakatkan" rumah susun di mata masyarakat, keberadaan rumah susun itu sendiri harus dapat diterima oleh masyarakat. Oleh karena itu keberadaan rumah susun harus dapat menyatu dengan lingkungan sekitar, yaitu dengan jalan memberikan segi manfaat kepada masyarakat sekitar.

7.2. Kesimpulan Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan

7.2.1. Konsep Bentuk

Bentuk rumah susun dalam usaha awal "menjembatani" peralihan rumah biasa tidak susun ke rumah susun mutlak diperlukan. Bentuk yang tepat dalam rangka beradaptasi dengan bangunan tinggi adalah desain yang mencerminkan "bentuk transisi" antara rumah biasa dengan rumah susun. Bentuk-bentuk tidak bertingkat keseluruhan atau bentuk-bentuk berjenjang akan lebih terkesan ramah dibanding bentuk tingkat "masif" secara keseluruhan.



gambar.7.1. Bentuk Peralihan

Di samping itu bentuk berjenjang seperti di atas memungkinkan untuk tersedianya halaman yang diakibatkan oleh jenjang yang dibuka / digeser. Penyediaan halaman ini sangat menguntungkan dan sesuai dengan karakter masyarakat yang masih mempunyai ikatan kuat dengan tanah. Sehingga keberadaan halaman terbuka ini akan mampu menggantikan tanah dalam arti sesungguhnya.

Faktor dan karakter alam tropis yang cenderung panas dan lembab juga menuntut perancangan dengan banyak bukaan. Kebiasaan untuk beraktifitas di luar unit rumah akan banyak ditolong dengan halaman berjenjang yang terbuka tanpa harus mengurangi privacy masing-masing penghuni. Penyediaan halan ini juga memungkinkan penghuni untuk menanam berbagai tumbuhan yang akan berdampak menguntungkan sebagai *buffer* terhadap suara, udara dan menciptakan keteduhan dan kenyamanan. Kesan leluasa juga akan dicapai pada unit ruang hunian sehingga diha-

rapkan kecenderungan memperluas fisik rumah akan dihindarkan.

Keuntungan lain dari halaman ini adalah menciptakan wahana bagi penghuni untuk beraktualisasi terhadap alam sekitar, dengan membentuk taman dan pengaturan tumbuhan pada halamannya.

7.2.2. Konsep Ketinggian Bangunan

Semakin tinggi suatu bangunan akan memberikan daya tampung yang besar. Akan tetapi tinggi bangunan rumah susun sangat terbatas karena alasan psikologis penghuninya. Tinggi yang ideal untuk rumah susun adalah 4 lantai. Karena juga digunakan untuk usaha non-formal pada lantai dasarnya, maka tinggi rumah susun menjadi 5 lantai untuk tidak mengurangi daya tampung lahan.

Antisipasi terhadap jumlah 5 lantai tersebut akan ditempuh dengan jalan penyediaan lift untuk sarana transportasi bangunannya. Penyediaan lift ini juga dapat meningkatkan "keadilan" bagi semua lantai karena memberikan kemudahan akses yang relatif sama pada tiap lantainya dan mengurangi "pengurangan" penghuni pada lantai-lantai atas.

7.2.3. Konsep Blok

Untuk menentukan bentuk blok yang ideal, tidak dapat terlepas dari jumlah ideal penghuni, ketinggian dan bentuk serta luas lahan yang tersedia. Di samping itu tingkat privacy dan sarana

pelayanan sosial penghuni juga harus diperhatikan.

Jumlah ideal penghuni menurut Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan Kota di Indonesia adalah termasuk lingkungan I yang mempunyai jumlah penghuni sebanyak kurang lebih 200 jiwa yang terdiri dari = 50 keluarga. Hal ini berarti unit yang disediakan = 50 unit.

Berdasarkan jumlah unit dan jumlah 4 lantai untuk ketinggiannya, maka ideal jika direncanakan lebih dari satu blok atau massa bangunan yang memungkinkan terciptanya open space di dalam (*inner-court*) untuk keamanan dan kenyamanan interaksi antar penghuni. Sedangkan arah peletakan blok menjadikan perlindungan privacy masing-masing blok.

7.2.4. Konsep Tata Ruang Unit

Untuk menyesuaikan kecenderungan perilaku penghuni untuk selalu merubah ruang huniannya yang disesuaikan dengan keinginan dan kebutuhan akan ruang, maka ruang-ruang unit hunian dirancang lebih fleksibel dengan menggunakan dinding-dinding non-permanen, kecuali dinding-dinding ruang utama seperti kamar mandi - WC, dapur dan kamar tidur utama. Pemakaian akses keluar masuk unit digunakan akses dua jalur untuk keleluasaan penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim ; *Rencana detail Tata Ruang Kota Kodya Yogyakarta tahun 1990 - 2010*, Pemerintah Kotamadya Yogyakarta 1991
- Anonim ; *Laporan Akhir Rencana Struktur Tata Ruang Perkotaan*, Pemerintah Daerah Propinsi DIY
- Bintarto, R ; *Interaksi Desa dan Kota dan Permasalahannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 1984
- Bintarto, R : *Pengantar Geografi Kota*, Spring, Yogyakarta. 1987
- Budihardjo, Eko ; *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, Alumni Bandung. 1984
- Budihardjo, Eko ; *Kota Berwawasan Lingkungan*, Alumni Bandung. 1993
- Budihardjo, Eko : *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota di Indonesia*, Alumni Bandung. 1984
- Christian, F ; *Wujud Arsitektur sebagai Ungkapan Makna Sosial Budaya Manusia*, Andi Offset yogyakarta 1992
- Dadi, S dan Saleh, K ; *Dasar-dasar Perencanaan Lingkungan Kota di Indonesia*, Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, Bandung. 1983
- Doxiades, C.A. ; *The human Settlements that We Need*, Tata Mc. Graw Hill Publihing Company Limited New delhi. 1976
- Daljoeni, N ; *Seluk Beluk Masyarakat Kota*, Alumni Bandung. 1978
- Frick, Heinz ; *Rumah Sederhana, Kebijaksanaan Perencanaan dan Konstruksi*, Kanisius, Yogyakarta. 1984
- Hayward, PG ; *Home as Enviromental and Psychologie Concept*, 1987
- Heimsath, Clovis ; *Arsitektur dari Segi Perilaku*, terjemahan, Intermatra Bandung. 1983
- Maryono, Irawan ; *Pencerminan nilai Budaya dalam Arsitektur di indonesia*, Djambatan Bandung. 1985
- Neufert, Ernest ; *Data Aritek*, terjemahan, 1990

Poerpowardojo, Soerjanto ; *Beberapa Pokok Pemikiran fundamental dalam rangka Perencanaan Perumahan Flat dan Maisonette*, makalah, 1982

Peorwokoesoemo, Soedarisman ; *Kadipten Pakualaman*, Gadjah mada University Press Yogyakarta. 1985

Roske, MD ; *Housing Transition*, 1983

Sidharta ; *Rumah Susun ditinjau dari Segi Ekologi*, makalah, JTA Unika Sugiyapranata Semarang 22 Nofember 1984

Snyder and Catanesse ; *Pengantar Arsitektur*, Erlangga Jakarta. 1991

Yudokusodo, Siswono ; *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL Jakarta. 1991

Sarasehan Tinjauan mengenai Arah-arsh Pengembangan Pemukiman dan perumahan di Indone-
sia, 16 Maret 1991, Pusat Penelitian dan
pengembangan Pemukiman Bandung. 1991.