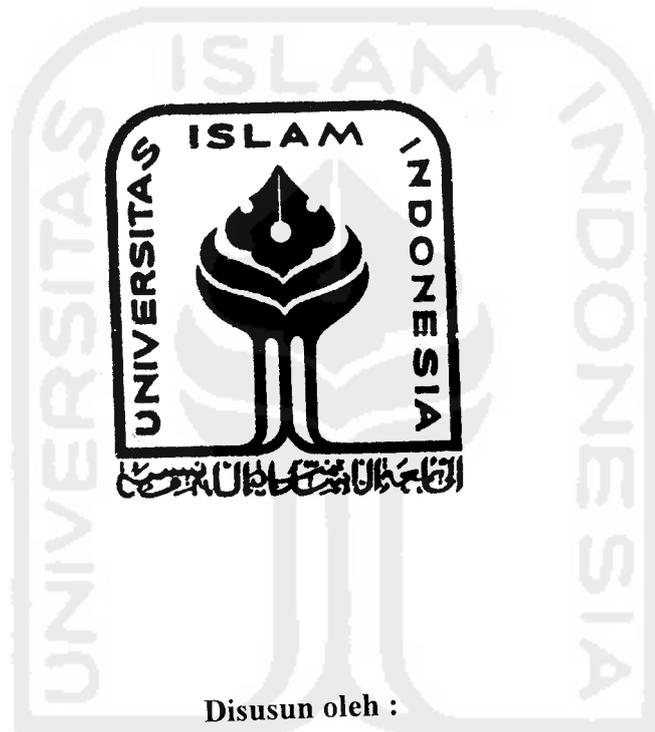


**LANDASAN KONSEP PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**RUMAH SUSUN DI LOSMENAN  
KOTAMADIA MAGELANG - JAWA TENGAH**



Disusun oleh :

**WISNU KARTIKA WARDHANA**  
90 340 039

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
1996**

**LANDASAN KONSEP PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**RUMAH SUSUN DI LOSMENAN  
KOTAMADIA MAGELANG - JAWA TENGAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Dalam Menempuh Gelar Kesarjanaan S-1  
Pada Jurusan Teknik Arsitektur  
Universitas Islam Indonesia

Disusun oleh :

**WISNU KARTIKA WARDHANA**  
90 340 039

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Y O G Y A K A R T A  
1 9 9 6**

# PENGESAHAN

## RUMAH SUSUN DI LOSMENAN KOTAMADIA MAGELANG - JAWA TENGAH

Oleh :

**WISNU KARTIKA WARDHANA**

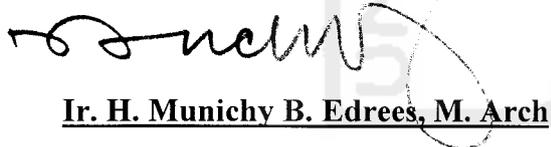
**90 340 039**

Yogyakarta, September 1996

Menyetujui :

Dosen Pembimbing Utama

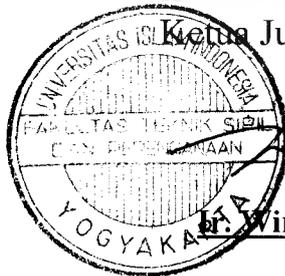
Dosen Pembimbing Pendamping

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

  
**Ir. Ilya Fadjar Maharika**

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur



  
**Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch**

**LANDASAN KONSEP PERENCANAAN  
DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**RUMAH SUSUN DI LOSMENAN  
KOTAMADIA MAGELANG - JAWA TENGAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Dalam Menempuh Gelar Kesarjanaan S-1  
Pada Jurusan Teknik Arsitektur  
Universitas Islam Indonesia

Disusun oleh :

**WISNU KARTIKA WARDHANA**  
90 340 039

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Y O G Y A K A R T A  
1 9 9 6**

# PERSEMBAHAN



*KUPERSEMBAHKAN UNTUK  
AYAH DAN IBUNDA TERCINTA  
SERTA KAKAK DAN ADIK-ADIKKU*

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah Tuhan Semesta Alam atas segala karunia dan rahmat-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan buku konsep landasan perencanaan dan perancangan arsitektur dengan judul :

### RUMAH SUSUN DI LOSMENAN KOTAMADIA MAGELANG - JAWA TENGAH

Atas terselesaikannya penyusunan buku ini, penyusun juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu, terutama penyusun ucapkan kepada :

1. Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch, selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia.
2. Ir. H. Munichy B. Edrees, M.Arch, sebagai pembimbing utama dalam penyusunan buku konsep landasan perencanaan dan perancangan ini.
3. Ir. Ilya Fadjar Maharika, sebagai dosen pembimbing pendamping yang telah banyak memberikan bimbingan kepada penyusun.

Dalam kesempatan ini penyusun hanya dapat berdoa semoga amal baik beliau mendapat pahala dari Allah SWT. Amien.

Dan akhirnya penyusun berharap semoga hasil dari penyusunan ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Khususnya bagi pihak-pihak penentu kebijaksanaan dalam program rumah susun di Indonesia.

Yogyakarta, September 1996

Penyusun

Wisnu Kartika Wardhana

## ABSTRAKSI

Kebutuhan akan perumahan di kota-kota yang ada di Indonesia dari tahun ke tahun relatif besar, hal ini disebabkan oleh perkembangan penduduk yang terus-menerus meningkat tanpa diimbangi dengan pembangunan perumahan. Sementara itu lahan yang ada luasnya sangat terbatas dan semakin mahal, terutama di daerah perkotaan. Maka dari itu salah satu alternatif usaha memenuhi kebutuhan perumahan, khususnya untuk penduduk kota adalah dengan membangun perumahan secara vertikal antara lain dengan membangun rumah susun.

Pusat kota adalah merupakan *central bussines district* atau pusat kawasan usaha yang merupakan ruang produktif. Losmenan adalah kawasan pemukiman kumuh yang telah bercampur dengan kegiatan perdagangan dan usaha lainnya. Kawasan Losmenan ini terletak di pusat kota Magelang yang dihuni oleh 80 kepala keluarga, dimana masyarakatnya termasuk dalam golongan menengah ke bawah.

Oleh karena itu keberadaan rumah susun di Losmenan ini dapat mendukung ruang produktif dari kawasan sekitarnya, yaitu dengan mengoptimalkan luas lahan yang ada untuk membangun rumah susun dan juga fasilitas penunjang lainnya. Di sini strategi pendekatan multi fungsi merupakan salah satu alternatif yang layak diterapkan pada fungsi rumah susun di Losmenan, mengingat letaknya di pusat kota dan untuk mengoptimalkan luas lahan.

Selain itu rumah susun yang terdiri dari berbagai keluarga, merupakan suatu kesatuan sosial yang secara fisik membutuhkan wadah untuk kelangsungan hubungan sosial. Adanya fasilitas sosial dan penataan type unit hunian dalam suatu kompleks rumah susun akan semakin dapat memungkinkan seringnya terjadi hubungan sosial antar sesama penghuninya.

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH .....	iv
ABSTRAKSI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL .....	x
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Permasalahan .....	9
1.2.1. Permasalahan Umum .....	9
1.2.2. Permasalahan Khusus .....	9
1.3. Tujuan Dan Sasaran .....	9
1.4. Lingkup Pembahasan .....	10
1.5. Metode Pembahasan .....	10
1.6. Keaslian Penulisan .....	11
1.7. Sistematika Pembahasan .....	12
<b>BAB II. TINJAUAN PROSES BERMUKIM HINGGA RUMAH SUSUN .....</b>	<b>14</b>
2.1. Sejarah Pemukiman Manusia .....	14
2.2. Tinjauan Rumah Susun .....	15
2.2.1. Pengertian Rumah Susun .....	15
2.2.2. Sejarah Perkembangan Rumah Susun .....	16
2.2.3. Klasifikasi Rumah Susun .....	19
2.3. Tinjauan Umum Multi Fungsi .....	20
2.3.1. Pengertian Multi Fungsi .....	20
2.3.2. Pemikiran Kembali Arah Bangunan Multi Fungsi .....	20
2.3.3. Gambaran Kasus Bangunan Multi Fungsi .....	22
2.4. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Pada Penghunian Rumah Susun .....	23
2.4.1. Faktor Psikologis .....	23
2.4.2. Faktor Sosial Budaya .....	23
2.4.3. Faktor Perilaku Penghuni .....	24
2.4.4. Faktor Arsitektural .....	26
2.4.5. Faktor Planologi .....	27
2.5. Hubungan Privasi Dengan Interaksi Sosial .....	27
<b>BAB III. KEMAMPUAN FISIK KOTA MAGELANG .....</b>	<b>30</b>
3.1. Keadaan Wilayah .....	30
3.1.1. Potensi Fisik Dasar .....	30

3.1.2. Kondisi Topografi .....	31
3.1.3. Kondisi Geologi Teknik .....	31
3.2. Rencana Pengembangan Kota .....	32
3.3. Pemukiman Di Pusat Kota .....	35
3.3.1. Pusat Kota Magelang .....	35
3.3.2. Penyebaran Dan Kepadatan Penduduk .....	36
3.3.3. Kebutuhan Perumahan Kota Magelang .....	36
<b>BAB IV. ANALISA RUMAH SUSUN DI LOSMENAN</b>	
<b>KOTAMADIA MAGELANG .....</b>	<b>38</b>
4.1. Lokasi Rumah Susun .....	38
4.1.1. Penentuan Lokasi Rumah Susun .....	38
4.1.2. Kepemilikan Unit Hunian Rumah Susun .....	40
4.2. Kondisi Lingkungan Tapak .....	42
4.2.1. Topografi .....	42
4.2.2. Iklim .....	43
4.2.3. Kebisingan Lingkungan .....	43
4.2.4. Pencapaian Ke Lokasi .....	44
4.2.5. Tata Bangunan .....	45
4.3. Pembentukan Citra Rumah Susun .....	46
4.4. Optimalisasi Lahan .....	46
4.5. Rumah Susun Multi Fungsi .....	48
4.5.1. Pendekatan Multi Fungsi Pada Rumah Susun .....	48
4.5.2. Ruang Produktif Kota Magelang .....	49
4.5.3. Kecenderungan Penghuni Menambah Penghasilan .....	51
4.6. Sosial Psikologis Terhadap Bentuk Hunian .....	52
4.6.1. Aspek Fisik .....	52
4.6.2. Aspek Sosial .....	53
4.6.3. Aspek Psikologis .....	54
4.6.4. Aspek Perilaku .....	55
4.6.5. Aspek Privasi .....	56
4.7. Kapasitas Dan Pengelompokan Unit Hunian .....	57
4.7.1. Kapasitas Hunian Rumah Susun .....	57
4.7.2. Pengelompokan Unit Hunian Rumah Susun .....	58
4.8. Sistem Pengelolaan Rumah Susun .....	60
4.9. Kesimpulan .....	61
<b>BAB V. KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....</b>	<b>64</b>
5.1. Pembentukan Citra Rumah Susun .....	64
5.2. Konsep Perencanaan Tapak .....	66
5.2.1. Orientasi Bangunan .....	66
5.2.2. Tata Landscape .....	67
5.2.3. Kebisingan Lingkungan .....	67
5.2.4. Sirkulasi Tapak .....	68
5.3. Konsep Perancangan Bangunan .....	69
5.3.1. Bentuk Dan Penampilan Bangunan .....	69
5.3.2. Optimalisasi Lahan .....	69

5.3.3. Multi Fungsi.....	70
5.3.4. Penzoningan Peruntukan.....	70
5.3.5. Kapasitas Unit Hunian Dan Fungsi Komersial.....	71
5.3.6. Penggabungan Unit Hunian .....	72
5.3.7. Organisasi Ruang Hunian.....	73
5.3.8. Massa Bangunan.....	74
5.3.9. Ketinggian Bangunan .....	74
5.3.10. Pencapaian Ke Unit Hunian .....	75
5.3.11. Pemakaian Bahan .....	75
5.3.12. Sosialisasi Antar Penghuni .....	75
5.3.13. Penyediaan Halaman Pada Rumah Susun .....	76
5.3.14. Penyediaan Fasilitas Menjemur .....	77
5.3.15. Privasi Unit Hunian .....	78
5.3.16. Antisipasi Iklim Dan Matahari .....	78
5.3.17. Penyediaan Jalur Darurat .....	79
5.3.18. Penyediaan Ruang Parkir .....	80
5.3.19. Penyediaan Fasilitas Sosial .....	80

DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN



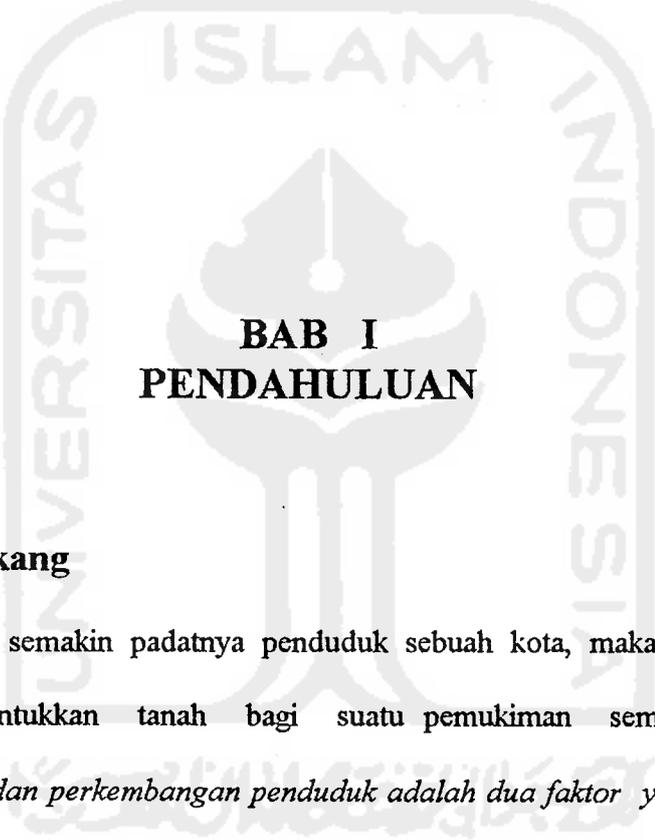
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Perjalanan manusia menemukan rumahnya.....	15
Gambar 2.	Bangunan multi fungsi Omni Internasional.....	22
Gambar 3.	Proses perilaku.....	25
Gambar 4.	Hierarki kebutuhan manusia.....	25
Gambar 5.	Peta kota Magelang.....	31
Gambar 6.	Peta BWK Magelang.....	32
Gambar 7.	Lokasi rumah susun.....	39
Gambar 8.	Zona kota Magelang.....	40
Gambar 9.	Peta blok bangunan di lokasi rumah susun.....	41
Gambar 10.	Bangunan yang akan digusur.....	42
Gambar 11.	Alun-alun kota Magelang memberi nilai tambah terhadap tapak.....	42
Gambar 12.	Struktur keruangan berdasarkan kebisingan.....	44
Gambar 13.	Peraturan ketinggian bangunan.....	45
Gambar 14.	Pertokoan di sepanjang jalan kawasan Losmenan.....	50
Gambar 15.	Penempatan zone hunian dan komersial.....	51
Gambar 16.	Interaksi sosial dengan memanfaatkan lapangan terbuka.....	54
Gambar 17.	Memfaatkan halaman untuk menjemur pakaian.....	55
Gambar 18.	Penggunaan pagar untuk membatasi rumah.....	56
Gambar 19.	Pemisahan privasi dari publik.....	57
Gambar 20.	Satu tipe unit hunian.....	59
Gambar 21.	Dua tipe unit hunian.....	59
Gambar 22.	Bentuk peralihan hunian ke rumah susun.....	65
Gambar 23.	Lokasi site dan orientasi bangunan.....	66
Gambar 24.	Tata landscape.....	67
Gambar 25.	Tanaman sebagai buffer kebisingan.....	68
Gambar 26.	Pemisahan jalur sirkulasi dengan membedakan ketinggian.....	69
Gambar 27.	Mixed use building.....	70
Gambar 28.	Penzoningan vertikal.....	71
Gambar 29.	Pengelompokkan tipe unit hunian dengan kombinasi.....	72
Gambar 30.	Organisasi dasar ruang hunian.....	73
Gambar 31.	Ketinggian bangunan rumah susun.....	74
Gambar 32.	Perletakan ruang terbuka.....	76
Gambar 33.	Menciptakan halaman dengan memperlebar luas selasar.....	77
Gambar 34.	Balkon yang berfungsi untuk tempat menjemur.....	77
Gambar 35.	Privasi unit hunian dengan penzoningan vertikal.....	78
Gambar 36.	Overhang untuk menangkal sinar matahari dan hujan.....	79
Gambar 37.	Perletakan tangga darurat.....	79
Gambar 38.	Basement untuk ruang parkir (garasi pribadi).....	80

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kebutuhan rumah di Magelang.....	4
Tabel 2. Kepadatan penduduk Magelang tahun 1993 .....	36





# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Dengan semakin padatnya penduduk sebuah kota, maka semakin terasa bahwa peruntukkan tanah bagi suatu pemukiman semakin berkurang. *Pemukiman dan perkembangan penduduk adalah dua faktor yang tidak saling terlepas, ditambah lagi faktor keterbatasan lahan kota telah menyebabkan pemukiman menjadi sesuatu yang sangat mahal bagi manusia (Bambang Sutrisno, Rumah Susun Vertikal, ASRI, 30 September 1991).*

Untuk menolong kaum menengah ke bawah, dalam hal pemukiman, pemerintah mencoba mencontoh kota-kota lainnya, seperti Kualalumpur, Singapura, Mexico City, untuk membangun rumah tinggal susun atau flat.

Di Jakarta sendiri, perumahan yang layak dan sehat dirasakan semakin sulit diperoleh. Hal ini disebabkan karena lahan untuk pemukiman yang terbatas dan harga semakin tinggi, sementara pertambahan penduduknya cukup besar. Keadaan ini memaksa sebagian warga kota terutama warga kota golongan bawah menempati tanah yang dianggap kosong, sehingga membentuk kantong-kantong kumuh yang akhirnya mudah menimbulkan kerawanan. Sehingga di Jakarta kehadiran rumah susun tidak bisa dihindarkan akan menjadi tempat hunian tetap yang dibutuhkan untuk mengatasi kebutuhan akan tempat tinggal bagi penduduk kota.

Di Indonesia, sejarah rumah susun telah dimulai sejak tahun 1980, berawal dengan didirikannya rumah susun di Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta, letaknya benar-benar di pusat kota. Proyek rumah susun ini terdiri dari 60 blok yang masing-masing terdiri dari 6 unit tipe F-36 A dan F-36 B, empat susun tanpa lift. Pembangunan rumah susun Tanah Abang ini dilengkapi dengan prasarana seperti ; jalan aspal, jalan setapak, saluran pembuangan air hujan, air kotor, instalasi air minum dari PAM, penyediaan gas dari PN Gas dan fasilitas pertamanan.

Pembangunan rumah susun ini kemudian menyebar ke berbagai kota besar lainnya di Indonesia seperti kota Surabaya, kota Bandung, kota Palembang, kota Semarang dan kota-kota lainnya. Ide dasar membangun rumah susun ini adalah merombak kampung-kampung kota yang sangat padat penduduknya yang dinilai sudah tidak memenuhi syarat lagi untuk dihuni, sementara lahan yang ada sangat terbatas.

Rumah susun merupakan sarana modern bagi masyarakat Indonesia. Ruang-ruang tinggal tanpa halaman, serta susunan yang bertumpuk merupakan hal yang baru, karena sejak nenek moyang tempat tinggal adalah di rumah horisontal bukan vertikal. Namun ditinjau dari sudut efisien, maka rumah susun merupakan jalan keluar yang ideal untuk memecahkan permasalahan perumahan saat ini.

*Kotamadia Magelang terletak diantara 7°LS dan 10°BT dengan ketinggian rata-rata 375 meter dari permukaan laut (Dinas Pariwisata Kotamadia Magelang, 1994).* Di lihat dari posisi geografis, kota Magelang berada pada jalur sibuk pembangunan Jawa Tengah serta dilalui oleh jalur-jalur perekonomian yang potensial antara kota Yogyakarta - kota Semarang - kota Cilacap dan merupakan salah satu kota yang dikelilingi oleh obyek wisata yang cukup terkenal baik secara regional maupun nasional. Selain itu juga berfungsi sebagai kota Karesidenan Kedu dan pusat perdagangan, kesehatan dan pendidikan.

Kotamadia Magelang tergolong kota yang tidak padat penduduknya. Tahun 1993 jumlah penduduk kota Magelang hanya sekitar 115.912 jiwa. Pada lima tahun terakhir yaitu dari tahun 1981 sampai dengan tahun 1985, pertumbuhan penduduk kota Magelang relatif rendah yaitu rata-rata 1,4 persen tiap tahunnya (Biro Pusat Statistik Kotamadia Magelang, 1994). Akan tetapi pertumbuhan penduduk tidak merata pada semua wilayah daerah. Kota ini memang sangat sempit, luas wilayah yang hanya 18,120 Km<sup>2</sup> dan wilayah berbentuk linier kesulitan untuk menata pembangunan fisik (Rencana Induk Kota Magelang, 1994).

Pertambahan penduduk kota Magelang yang tidak sebanding dengan penambahan perumahan pada daerah-daerah yang baru, serta tidak terkontrolnya pembangunan lingkungan yang ada telah mengakibatkan semakin menurunnya nilai kualitas lingkungan perumahan. Pada tahun 1976 di kota Magelang terdapat 13.936 buah rumah, terdiri dari 3.598 rumah batu, 2.694 rumah setengah batu, 5.992 rumah bambu dan 2.192 rumah kayu (Biro Pusat Statistik Kotamadia Magelang, 1993). Dengan dasar perkiraan proyeksi penduduk dan jumlah keluarga, maka kebutuhan rumah di kota Magelang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, yang digambarkan sebagai berikut :

Tabel 1. KEBUTUHAN RUMAH DI KOTA MAGELANG

KETERANGAN	JUMLAH				
	1976	1981	1986	1991	1996
Rumah yang tersedia	13.936	23.056	25.814	28.361	31.159
Kebutuhan rumah	23.056	25.814	28.361	31.159	34.234
Rumah yang harus dibangun	9.120	2.758	2.547	2.798	3.075

\*) Sumber Rencana Induk Kota Magelang, 1994.

Kebutuhan rumah di kota Magelang dari tahun ke tahun yang relatif besar tersebut adalah sudah barang tentu menjadi beban bagi kota. Kota jelas akan mengalami beban tekanan dan perluasan yang drastis. Pembangunan perumahan dalam skala yang besar akan selalu dihadapkan pada masalah tanah, yang di daerah perkotaan tanah semakin langka dan semakin mahal. Mengingat luas kota Magelang yang sempit dan lahan yang ada sangat terbatas, maka salah satu alternatif usaha pemenuhan kebutuhan perumahan untuk penduduk kota

yang terus meningkat adalah dengan membangun perumahan secara vertikal.

*Di Kotamadia Magelang masih terdapat 4 (empat) kawasan kumuh.. Keempat kawasan kumuh tersebut (Biro Pusat Statistik Kotamadia Magelang, 1994) adalah :*

1. Kampung Losmenan di Kelurahan Panjang yang merupakan kawasan perdagangan. Jumlah penduduk Kelurahan Panjang tahun 1993 adalah 7.934 jiwa dengan luas wilayah 45,2 Ha.
2. Kampung Barakan di Kelurahan Magersari. Jumlah penduduk Kelurahan Magersari tahun 1993 adalah 7.538 jiwa dengan luas wilayah 215 Ha.
3. Kampung Karang Kidul di Kelurahan Rejowinangun Selatan. Jumlah penduduk Kelurahan Rejowinangun Selatan tahun 1993 adalah 9.411 jiwa dengan luas wilayah 88 Ha.
4. Kampung Tanon di Kelurahan Tidar. Jumlah penduduk Kelurahan Tidar tahun 1993 adalah 10.854 jiwa dengan luas wilayah 205 Ha.

Dari ke empat kawasan kumuh yang ada di Kotamadia Magelang, Losmenan di Kelurahan Panjang adalah daerah yang strategis karena terletak tepat di pusat kota Magelang yang merupakan kawasan pusat kegiatan perdagangan atau *central business distric* (CBD). Kawasan Losmenan yang kumuh ini dihuni oleh 360 jiwa (80 KK) yang terdiri dari 30 KK pedagang (pedagang kain/pakaian dan makanan), 27 KK pegawai negeri, 15 KK pegawai swasta dan 8 KK lain-lain. Masyarakat Losmenan adalah termasuk dalam masyarakat golongan menengah ke bawah. Untuk golongan menengah (24 KK)

*penghasilannya rata-rata di atas Rp. 500.000 sampai Rp. 1.500.000 perbulan, sedangkan untuk golongan bawah (56 KK) penghasilannya rata-rata antara Rp. 200.000 sampai Rp. 450.000 perbulan (Biro Pusat Statistik Kotamadia Magelang, 1994).*

Kawasan kumuh Losmenan lingkungannya telah tumbuh menjadi kawasan yang tidak layak huni, bangunan yang ada sudah padat dan tidak ada lagi jarak antar bangunan. Sedangkan jalan lingkungannya sudah banyak tertutup oleh pemanfaatan emperan. Di kawasan kumuh Losmenan ini ada konflik keinginan antara pemerintah daerah dengan masyarakat penghuni. Di sisi penghuni ada keinginan untuk memiliki dan tinggal dan sudah mengarah ke hal-hal yang legal seperti pemilikan Kartu Tanda Penduduk (KTP), serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), retribusi listrik, air PDAM, sampah dan adanya bangunan yang permanen. Dari sisi pemerintah daerah berkeinginan untuk dapat meningkatkan nilai tanah menjadi lokasi yang strategis serta nilai tambah dan manfaat bagi peningkatan pendapatan daerah dengan mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang ada, mengingat kawasan kumuh Losmenan yang terletak di pusat kota sebagai daerah pusat bisnis. Konflik ini harus dicari titik temu yang menguntungkan untuk kedua belah pihak, yaitu dengan membangun rumah susun di atas lahan yang terbatas.

Di sisi lain, keberadaan rumah susun dapat memanusiawikan kawasan pusat kota yang mempunyai kecenderungan menjadi kawasan pusat bisnis/usaha yang menitikberatkan peranan pusat kota sebagai pusat perdagangan. Salah satu pendekatan yang cukup mungkin adalah dengan mencampurkan fungsi yang produktif ke dalam lingkungan rumah susun. Dengan

demikian rumah susun tidak hanya memanusiawikan kawasan pusat kota, tetapi juga tetap memperhitungkan ruang produktif dari lahan di mana rumah susun tersebut dibangun.

Kota Magelang seperti juga di kota-kota lain di Indonesia, yang pada umumnya pembentukan lingkungan didasari oleh pola kehidupan kependudukan. Sudah barang tentu penduduk kota Magelang mempunyai karakter tersendiri yang membuat kota Magelang lain dari kota-kota yang lainnya, terutama warga-warga militer sebagai salah satu golongan penduduk kota, selain warga kota yang sudah bersifat urban, serta warga kota yang masih *rural* (pinggir kota) yang sudah tertampung dalam wadah fisik kota. Kalau diambil persamaan dengan kota-kota lainnya, *perkembangan kota Magelang didasari oleh dua kriteria (Rencana Induk Kota Magelang 1994), yaitu :*

1. Suatu perubahan fungsional (ekonomis) tempat kediaman itu, dari suatu keadaan yang didominasi kegiatan agraris ke suatu keadaan yang juga mengandung fungsi-fungsi ekonomi sekunder seperti adanya kegiatan perdagangan, kegiatan pembuatan benda-benda konsumsi dan timbulnya jasa-jasa yang semata-mata dipakai untuk pertanian.
2. Suatu tingkat atau cara kehidupan yang biasanya diasosiasikan dengan suatu kekuasaan politik, mula-mula dalam bentuk pemerintahan feodal sampai pada sistem pemerintahan demokratis ataupun sosialisasi.

Maka mudah untuk dipahami bahwa dengan adanya gejala perubahan tersebut, masih tampak fenomena sosial saat yang masih bersifat agraris, dimana kehidupan individunya tidak mutlak bersifat kota murni. Kehidupan bertetangga

adalah merupakan contoh sederhana bahwa kehidupan agraris masih terlihat pada kehidupan sehari-hari. Namun di lain pihak kehidupan kota yang baru juga menuntut hal-hal yang baru dan kompleks. Kompleks dalam hal kebutuhan akan pula menuntut penyediaan fasilitas yang beraneka ragam dan menyangkut segi-segi penggunaan tanah. Dengan demikian haruslah sudah dipikirkan dari sekarang tentang pengaturan tanah bagi lingkungan kehidupan kota yang baru tetapi juga akan masih tetap mempunyai nilai-nilai sosial hubungan antar keluarga/tetangga.

Perpindahan dan peralihan sistem bertempat tinggal bukanlah sesuatu yang mudah. Dari pola bertempat tinggal yang horisontal menuju ke sistem pemukiman yang secara vertikal akan membawa pengaruh bagi tiap-tiap penghuni rumah susun. Banyak yang berpendapat bahwa menghuni rumah susun tidaklah senyaman sebebaskan rumah biasa. Antara lain masalah hubungan antar tetangga atau orang lain dalam rumah susun. Bila seseorang menikmati hubungan dengan orang lain dan tidak memperoleh kesempatan untuk melakukannya, maka ia akan terisolasi, tersendiri, kesepian dan kecewa. Sebaliknya, bila seseorang mengalami interaksi sosial yang lebih banyak dari pada yang diinginkan, maka ia akan merasa terganggu, jenuh dan merasa berada di lingkungan yang bising.

Untuk dapat mensesuaikan penghuni dengan rumah, dalam hal ini rumah susun, analisa aspek sosial dan psikologis mutlak diperlukan, sehingga hasilnya dapat menjembatani kebiasaan bertempat tinggal secara horisontal menuju rumah susun secara vertikal.

## **1.2. Rumusan Permasalahan**

### **1.2.1. Permasalahan Umum**

Bagi kota yang belum memiliki program pemukiman rumah susun seperti kota Magelang, permasalahan yang sebenarnya dari rumah susun adalah bagaimana menciptakan citra dari rumah susun sebagai tempat hunian yang layak bagi penghuninya.

### **1.2.2. Permasalahan Khusus**

Permasalahan khusus dari rumah susun di Losmenan, Kotamadia Magelang adalah :

- Bagaimana pemanfaatan lahan yang optimal untuk membangun rumah susun multi fungsi.
- Bagaimana rumah susun yang dapat memberikan suasana hubungan sosial antar sesama penghuni.

## **1.3. Tujuan Dan Sasaran**

Tujuannya adalah :

- Menciptakan citra dari rumah susun sebagai tempat hunian yang layak bagi penghuninya.
- Pemanfaatan lahan yang optimal untuk membangun rumah susun multi fungsi.
- Merencanakan dan merancang rumah susun yang dapat memberikan suasana hubungan sosial antar sesama penghuni.

Sasarannya adalah :

- Untuk mendapatkan konsep dasar perencanaan dan perancangan rumah susun di Losmenan, Kotamadia Magelang - Jawa Tengah.
- Mendapatkan konsep pemanfaatan lahan yang optimal untuk membangun rumah susun multi fungsi.
- Mendapatkan konsep rumah susun yang dapat memberikan suasana hubungan sosial antar sesama penghuni.

#### **1.4. Lingkup Pembahasan**

Lingkup pembahasan dibatasi pada masalah-masalah lingkup arsitektural yang mendasari landasan berfikirnya, yaitu tentang faktor-faktor yang berpengaruh pada penghunian rumah susun, pembentukan citra pada rumah susun, optimalisasi lahan rumah susun multi fungsi yang diperuntukkan bagi penghuni golongan menengah ke bawah, hubungan sosial penghuni rumah susun dan data-data mengenai keadaan wilayah Kotamadia Magelang.

Untuk masalah-masalah lain yang berada di luar lingkup arsitektural bila dianggap mendasar dan menentukan akan dibahas dengan menggunakan asumsi-asumsi serta logika praktis sesuai dengan kemampuan yang ada.

#### **1.5. Metode Pembahasan**

Pembahasan dilakukan dengan beberapa cara, yaitu :

##### **1. Pengumpulan data :**

- Dengan melakukan pengamatan langsung ke obyek amatan yaitu

di Kotamadia Magelang, khususnya pada kawasan Losmenan Kelurahan Panjang.

- Wawancara dengan beberapa pihak-pihak yang terkait, antara lain ; bapak Soekardi ketua BAPPEDA TK II Magelang, bapak Winardi kepala Kantor Statistik Kotamadia Magelang dan bapak Soewandi asisten Rencana Induk Kota Magelang.
  - Studi literatur tentang rumah susun.
2. Identifikasi data untuk mendapatkan masalah yang ada yaitu pemanfaatan lahan yang optimal untuk membangun rumah susun multi fungsi dan dan rumah susun yang dapat memberikan suasana hubungan sosial antar sesama penghuni.
  3. Analisa terhadap masalah dengan menggunakan metode diskriptif, yang kemudian ditarik kesimpulan untuk menuju kepada konsep dasar perencanaan dan perancangan rumah susun di Losmenan, Kotamadia Magelang, Jawa - Tengah.

## 1.6. Keaslian Penulisan

Untuk menghindarkan terjadinya plagiat dan penyalinan terhadap penulisan dari buah karya tulis orang lain dan juga menjaga keaslian serta keakuratan dari judul dan permasalahan yang diangkat, sehingga dapat mempunyai permasalahan dan ciri yang tersendiri.

Maka untuk itu berikut ini adalah bahan karya tulis yang digunakan sebagai literatur dalam penulisan ini :



1. Rumah Susun Di Yogyakarta Konsep Pemukiman Terpadu dengan penekanan masalah pada perilaku penghuni.

Oleh Noor Cholis Idham, UII, 1994.

2. Rumah Susun Di Kawasan Code dengan penekanan masalah pada perilaku meruang masyarakat.

Oleh Abdul Gani, UGM, 1990.

Dalam penulisan ini yang berjudul Rumah Susun di Losmenan Kotamadia Magelang - Jawa Tengah, penekanan masalah adalah pada pemanfaatan lahan yang optimal untuk membangun rumah susun multi fungsi dan rumah susun yang dapat memberikan suasana hubungan sosial antar sesama penghuni.

## **1.7. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan ini berisikan latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, keaslian penulisan dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PROSES BERMUKIM HINGGA RUMAH SUSUN**

Berisikan sejarah pemukiman manusia, tinjauan rumah susun, tinjauan multi fungsi, faktor-faktor yang berpengaruh pada penghunian rumah susun dan hubungan privasi dengan interaksi sosial.

### **BAB III : KEMAMPUAN FISIK KOTA MAGELANG**

Berisikan tentang data-data keadaan wilayah kota Magelang dan rencana pengembangan kota Magelang serta pemukiman di pusat kota.

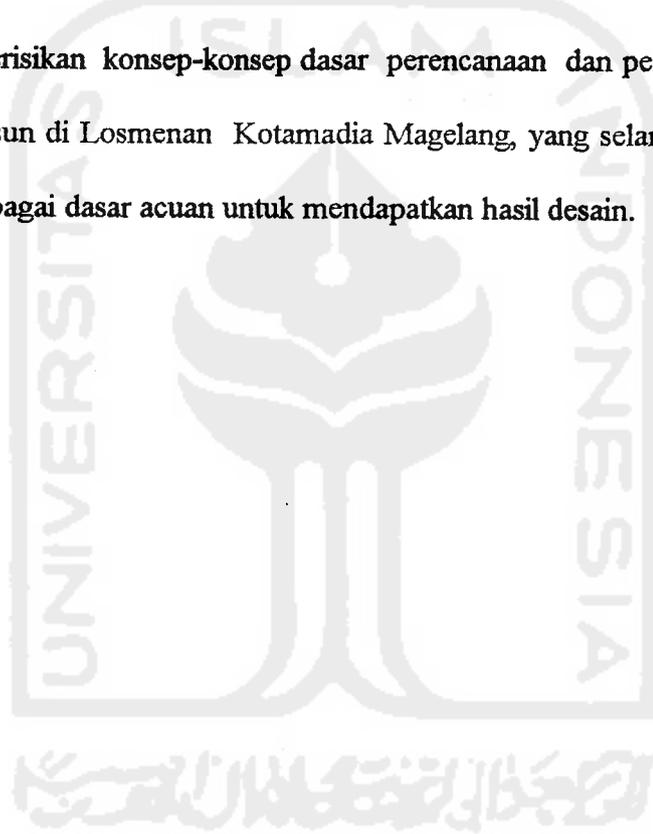
#### **BAB IV : ANALISA RUMAH SUSUN**

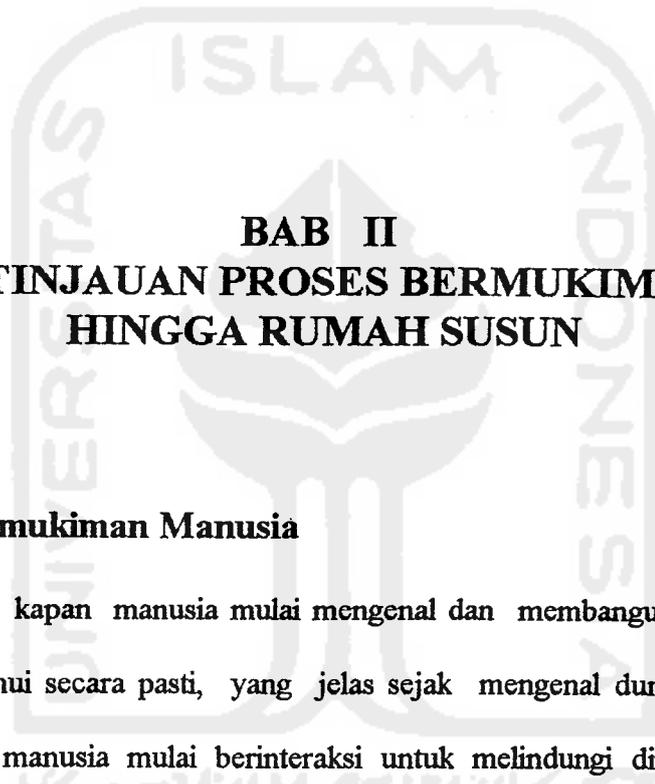
##### **DI LOSMENAN KOTAMADIA MAGELANG**

**Berisikan tentang analisa lokasi rumah susun, kondisi lingkungan tapak, pembentukan citra rumah susun, optimalisasi lahan, rumah susun multi fungsi, sosial psikologis terhadap bentuk hunian, kapasitas dan pengelompokan unit hunian, sistem pengelolaan dan kesimpulan.**

#### **BAB V : KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**Berisikan konsep-konsep dasar perencanaan dan perancangan rumah susun di Losmenan Kotamadia Magelang, yang selanjutnya digunakan sebagai dasar acuan untuk mendapatkan hasil desain.**





## **BAB II**

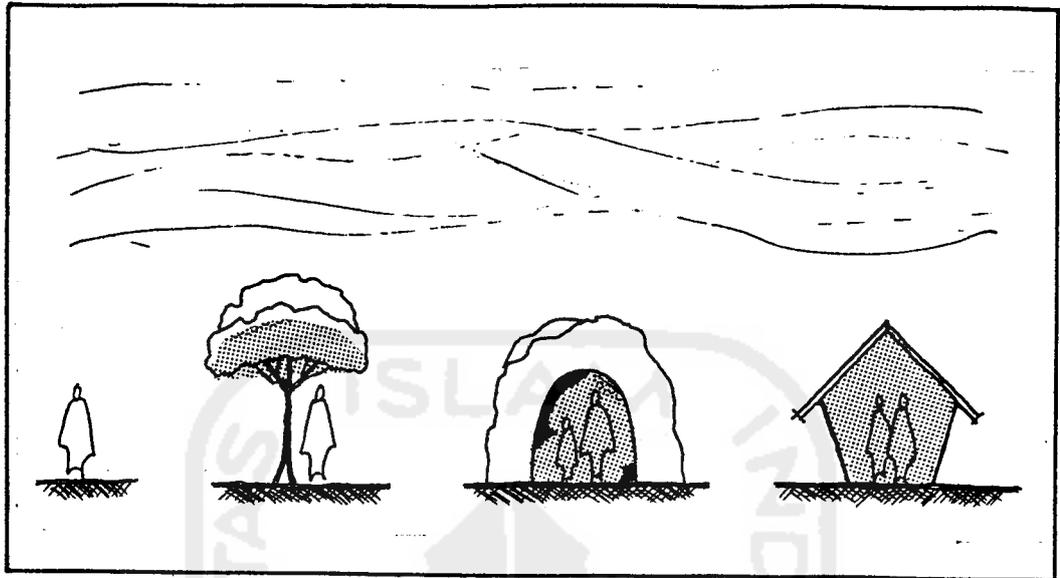
### **TINJAUAN PROSES BERMUKIM HINGGA RUMAH SUSUN**

#### **2.1. Sejarah Pemukiman Manusia**

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

Sejalan dengan perkembangan pola pikir manusia dan kemajuan teknologi, telah menyebabkan manusia mengalami perkembangan yang semakin cepat dengan kesejahteraan yang semakin tinggi pula. *Dan manusia semakin mengerti potensi alam, kebudayaan dan peradaban manusia, hingga sampailah pada tahap dimana manusia adalah penentu segalanya, juga dalam menentukan pola*

*huniannya (Materi kuliah Asas-Asas Perencanaan Perancangan Perumahan, JUTA-UII).*



Gambar 1. PERJALANAN MANUSIA MENEMUKAN RUMAHNYA

\*) Sumber materi kuliah Azas-Azas Perencanaan Perancangan Perumahan, JUTA-UII.

Dengan adanya kemajuan dalam bidang teknologi telah menyebabkan manusia berkembang semakin cepat dengan tingkat kesejahteraan yang semakin tinggi pula. Perbandingan antara kelahiran dan kematian semakin mencolok. Penduduk semakin bertambah, sementara lahan yang tersedia semakin berkurang hingga pada akhirnya pemukiman dan perumahan menjadi sesuatu yang mahal bagi manusia. Sehingga munculah pemikiran, tanah yang relatif terbatas harus dilipat gandakan daya tampungnya. Dari sini munculah apa yang dinamakan rumah susun.

## 2.2. Tinjauan Rumah Susun

### 2.2.1. Pengertian Rumah Susun

Menurut Undang-Undang No.16 th 1985 pasal 1 ayat 1, yang dimaksud rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu

lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Jadi rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis dari bangunan bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian dan bukan hunian, secara mandiri maupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. *Secara sistematis rumah susun terdiri atas (Siswono Yudohusodo, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, Bharakerta, Jakarta, 1991) :*

1. Satuan Rumah Susun (SRS) adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai saran penghubung ke jalan umum. SRS ini dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
2. Bagian benda dan benda bersama, sebagai bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Bagian dan benda bersama ini dimiliki juga oleh pemegang hak milik SRS.

### **2.2.2. Sejarah Perkembangan Rumah Susun**

Sebenarnya rumah susun bukan gejala baru bagi masyarakat industri. Bukti bahwa konsep hunian vertikal bukan hal baru terlihat pada dokumen di Babylonia yang bertanda tahun 2000 SM. Dokumen ini menggambarkan

penjualan lantai I suatu bangunan dan pemiliknya masih memperoleh hak atas lantai II. Berarti pada saat itu sudah dilakukan tata cara penghunian rumah bersusun dua lantai. Dokumen yang lebih akurat ditemukan bertahun 434 SM, yang tersimpan di Museum Brooklyn, New York. Bukti tersebut menggambarkan suatu rumah susun lengkap dengan penjelasan asuransi maupun hak kepemilikannya.

Pembangunan rumah susun secara massal baru dimulai pada pertengahan tahun 1970. Tetapi sebenarnya negara-negara Eropa Barat telah mengenal rumah susun sejak abad pertengahan dan baru pada abad 20 menyebar ke Brasilia (UU-nya diberlakukan sejak tahun 1928). Pada tahun 1947 di Amerika Serikat juga sudah dibangun beberapa *condominium* (rumah susun sewa), tetapi baru sekitar tahun 1962 pemerintah AS menyusun peraturan rumah susun dan pada tahun 1966 baru diberlakukan. Yang melatar belakangi dibangunnya rumah susun di banyak negara Eropa dan Amerika sebetulnya adalah untuk memperbaiki kota-kota di negara tersebut yang hancur akibat berlangsungnya Perang Dunia II. Dan sejak tahun 1970 pembangunan rumah susun mengalami peningkatan yang luar biasa. Pada tahun-tahun tersebut telah dibangun kurang lebih 85.000 unit. Bahkan lima tahun kemudian bertambah hingga menjadi kurang lebih 1,25 juta unit dan tiga tahun kemudian, tahun 1978 menjadi 2 juta unit.

Pada tahun 1972 pamor rumah susun menurun, setelah 2.764 unit rumah susun Pruitt Igoe di St. Louis, Amerika Serikat dihancurkan oleh pemerintah. Rumah bertingkat tersebut dinilai tidak layak sebagai perumahan masyarakat yang beradab, sebab dihunian tersebut timbul pengrusakan oleh penghuninya.

Di Indonesia sendiri, pembangunan rumah susun dimulai sejak sekitar tahun 1975-1976. Pada awalnya pembangunan rumah susun memang bukan merupakan gerakan yang memasyarakat. Artinya penyediaan hunian secara vertikal ini lebih ditekankan pada upaya pemenuhan kebutuhan sendiri. Itupun baru dilakukan oleh beberapa departemen di Jakarta untuk menampung karyawan-karyawannya. *Gerakan untuk memasyarakatkan rumah susun untuk kalangan umum baru dimulai sekitar tahun 1980, berawal dengan didirikannya rumah susun Tanah Abang. Pembangunan rumah susun ini kemudian menyebar ke berbagai kota besar lainnya di Indonesia (Satwika Hermawan, Gerakan Memasyarakatkan Rumah Susun, Suara Merdeka, Nopember, 1991).*

Aspek guna dari pembangunan rumah susun di Indonesia antara lain adalah :

- Memenuhi kebutuhan pokok masyarakat akan sarana tempat tinggal yang layak dan lingkungan yang sehat terutama bagi masyarakat golongan menengah ke bawah yang kurang mampu berswadaya untuk memenuhi kebutuhannya sendiri.
- Mengefektifkan penggunaan lahan, sehingga memungkinkan untuk dimanfaatkan dalam berbagai aktivitas manusia maupun pengembangannya.
- Memperbaiki lingkungan yang dianggap kurang layak huni (kumuh) menjadi lingkungan yang tertata rapi, bersih, sehat, indah dan dapat menunjang keseimbangan lingkungan hidup.
- Menghindari kemungkinan terjadinya kerawanan sosial yang mungkin dapat timbul dalam lingkungan perumahan dan pemukiman masyarakat.

### 2.2.3. Klasifikasi Rumah Susun

*Memurut peruntukannya, rumah susun dapat diklasifikasikan sebagai berikut (Siswono Yudhohusodo, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, Bharakerta, Jakarta, 1991) :*

1. Rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Golongan ini merupakan masyarakat berpenghasilan di bawah Rp.500.000,- perbulan. Untuk golongan masyarakat ini dikembangkan tipe-tipe satuan rumah susun (SRS) dengan luas lantai yang kecil, yaitu T-18, T-36 dan T-45 dengan bahan bangunan sederhana.
2. Rumah susun untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah. Golongan ini merupakan masyarakat dengan penghasilan perbulan antara Rp.500.000,- sampai Rp.2.000.000,-. Untuk golongan masyarakat ini dikembangkan tipe-tipe satuan rumah susun (SRS) dengan luas lantai yang lebih besar, yaitu T-45, T-54 dan T-70 dengan bahan bangunan lebih baik.
3. Rumah susun untuk golongan berpenghasilan tinggi. Golongan masyarakat ini merupakan masyarakat yang mempunyai penghasilan perbulannya di atas Rp. 2.000.000,-. Untuk golongan masyarakat ini dikembangkan tipe-tipe satuan rumah susun (SRS) dengan luas lantai lebih dari 100 m<sup>2</sup>, dengan bahan bangunan berkualitas tinggi.

Sedangkan menurut ketinggian bangunannya (jumlah lantai bangunan), rumah susun dapat dibedakan menjadi :

1. Rumah susun sampai dengan ketinggian 4 lantai (*low rise*). Untuk rumah susun ini digunakan tangga konvensional sebagai alat

transportasi vertikal.

2. Rumah susun dengan ketinggian 5 s/d 8 lantai (*medium rise*). Untuk rumah susun ini menggunakan elevator sebagai alat transportasi vertikal.
3. Rumah susun dengan ketinggian lebih dari 8 lantai (*high rise*). Untuk rumah susun ini menggunakan elevator sebagai alat transportasi vertikal.

## 2.3. Tinjauan Umum Multi Fungsi

### 2.3.1. Pengertian Multi Fungsi

Multi berarti banyak. Fungsi berarti kegunaan.

Bangunan multi fungsi adalah fasilitas fisik yang melayani lebih dari satu kegunaan. Ide ini bukan hanya sekedar bentuk bangunannya saja, tetapi meliputi fungsi internal dalam bangunan serta berkaitan erat dengan tautan kota/kawasannya.

Pengertian sistem multi fungsi sendiri adalah pendekatan perencanaan yang berusaha mempersatukan kembali beberapa aktivitas dan fungsi kota yang terpisah-pisah oleh *separatory land use*. Tujuan mempersatukan multi fungsi tersebut adalah untuk mengeliminasi ruang-ruang mati, memberi beban penggunaan yang tepat di atas lahan agar tidak terjadi *under use* maupun *over use*, meraih efisiensi dan aktivitas pencapaian dan usaha (sektor informal) serta sarana dan prasarana (Materi kuliah Perancangan Arsitektur VI, JUTA-UII).

### 2.3.2. Pemikiran Kembali Arah Bangunan Multi Fungsi

Salah satu komponen perencanaan kota pada era arsitektur modern adalah

pemisahan peruntukan tanah melalui peralatan hukum atau *zoning*. Pada era setelah *pasca modern*, *separatory land use* mendapat sorotan tajam karena telah merusak keragaman kehidupan kota dengan penciptaan area kota berfungsi tunggal. Orang-orang akan segera meninggalkan suatu area tertentu setelah menjalankan tugasnya. Berdasarkan kenyataan tersebut, mulai timbul pemikiran untuk mencampurkan beberapa fungsi dalam satu lahan atau bahkan dalam satu bangunan (Jane Jacobs, *The Death And Life Of Great American Cities*, 1961).

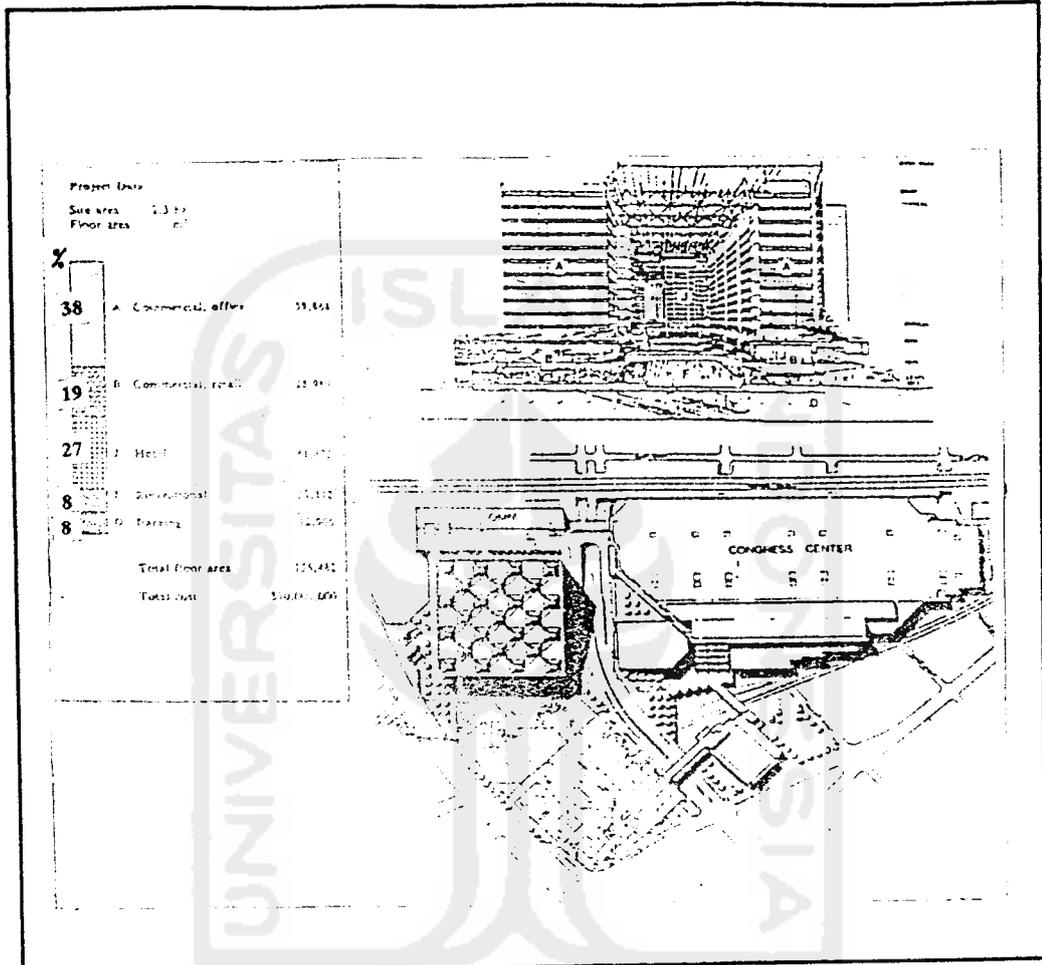
Pada perkembangannya multi fungsi dapat membantu memecahkan permasalahan penggunaan lahan kota, karena :

1. Mengoptimalkan penggunaan lahan dalam luasan minimal
2. Peningkatan nilai guna sarana prasarana dan bangunan
3. Afektivitas dan efisiensi kegiatan
4. Mengurangi beban transportasi kota
5. Mengeliminasi ruang-ruang sisa.

Dalam sistem multi fungsi berlaku istilah *interaksi* antar *organisme* yang berbeda untuk memperoleh keuntungan bersama yang berlaku pula bagi sistem kehidupan dalam kota (*simbiosis*). Keterbatasan fisik dari fungsi-fungsi yang berbeda saling melengkapi. Dasar bangunan multi fungsi sebetulnya adalah *simbiosis* yang saling menguntungkan antar kegiatan., sehingga mampu menjawab kebutuhan penduduk. Hal ini dikarenakan dalam jumlah banyak masing-masing mempunyai kepentingan yang berhubungan dengan kebutuhan fisik mereka. Inilah latar belakang hubungan yang dapat diberikan oleh multi fungsi.

### 2.3.3. Gambaran Kasus Bangunan Multi Fungsi

Berikut ini adalah gambaran mengenai kasus pada bangunan multi fungsi Omni Internasional yang didirikan pada tahun 1973 di Atlanta.



Gambar 2. BANGUNAN MULTI FUNGSI OMNI INTERNASIONAL  
\*) Sumber materi kuliah Perancangan Arsitektur VII, JUTA UII.

Tata ruang campuran pada bangunan multi fungsi Omni Internasional ini dimaksudkan untuk memberikan getaran kehidupan dalam bangunan dan zone tertutup ditempatkan pada area dengan akses relatif sulit untuk menjaga *privasi*, kenyamanan serta kelancaran berkegiatan. *Besarnya prosentase suatu fungsi pada bangunan multi fungsi belum ada standar yang pasti, namun pada umumnya fungsi yang utama menempati prosentase yang besar dalam bangunan (Materi kuliah Perancangan Arsitektur VI, JUTA-UII).* Seperti yang

ada pada Omni Internasional, dimana fungsi utama *commercial office* sebesar menempati prosentase yang besar yaitu 38 persen.

## **2.4. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Pada Penghunian Rumah Susun**

### **2.4.1. Faktor Psikologis**

Bagi penghuninya, rumah susun mempunyai dimensi *spiritual* secara alami dalam bentuk rasa kerasan, yaitu rasa bersatunya manusia dengan habitatnya yang menumbuhkan perasaan aman.

Perpindahan lingkungan kehidupan ke penghunian rumah susun merupakan transformasi budaya, sehingga perlu diperhatikan faktor psikologisnya, yaitu perasan kerasan tersebut. *Suatu kekhawatiran bahwa rumah susun yang merupakan hasil karya manusia cenderung berkembang tanpa memperhatikan faktor psikologis. Perkembangan seperti ini akan menyebabkan penghuni yang lebih banyak tinggal di luar rumah susun karena faktor kerasan dan aman tidak terjamin dalam rumah susun (Eileen Rahman, Rasanya Tinggal Di Rumah Susun, Asri, Juni, 1987).*

### **2.4.2. Faktor Sosial Budaya**

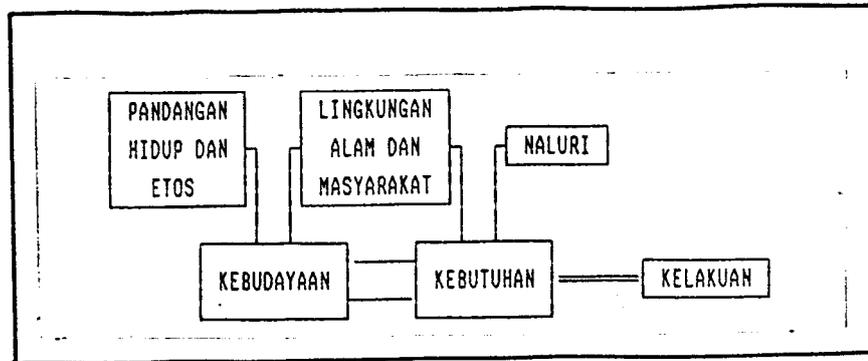
Bagi masyarakat yang telah terbiasa hidup di rumah-rumah yang berarah horisontal, menghuni rumah susun merupakan loncatan kemajuan teknologi maupun budaya yang memerlukan suatu proses penyesuaian terhadap perubahan yang cepat tentang cara penghuniannya. Sehingga proses penghunian pada rumah susun merupakan :

1. Proses pendinamisasian penghuni
2. Rangsangan untuk berinovasi
3. Merubah tata cara beremansipasi/*solidaritas*
4. Meningkatkan derajat kemanusiaan/*humanisasi*.

Dalam penerapannya penghunian rumah susun akan mengakibatkan perubahan struktur sosial budaya yang negatif maupun positif serta merupakan perubahan nilai sosial yang bersifat mendasar. *Pergeseran-pergeseran sosial mungkin akan timbul akibat budaya yang tertekan, sehingga perlu adanya sistem pengatasan masalah tersebut. Pengatasan masalah tersebut antara lain dengan pengembangan disiplin penghuni, pembentukan organisasi sosial, informasi penggunaan gedung dan sebagainya (Eleen Rachman, Rasanya Tinggal Di Rumah Susun, Asri, Juni, 1987).*

#### 2.4.3. Faktor Perilaku Penghuni

Perilaku adalah wujud dari interaksi manusia dengan lingkungannya. Kata perilaku menyatakan orang-orang yang tengah bergerak, dengan sesuatu yang dikerjakan dengan orang-orang untuk mengobrol dan berhubungan satu sama lain. Perilaku tersebut merupakan aktivitas kegiatan manusia dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhan. Lebih jauh, perilaku adalah produk atau hasil akhir dari suatu rangkaian proses komponen-komponen antara manusia sebagai individu, alam lingkungan serta masyarakat sekitar yang dikendalikan oleh norma yang berlaku. *Proses terjadinya perilaku adalah sebagai berikut (Irawan Maryono, Pencerminan Nilai Budaya Dalam Arsitektur Di Indonesia, Djembatan Bandung, 1985) :*

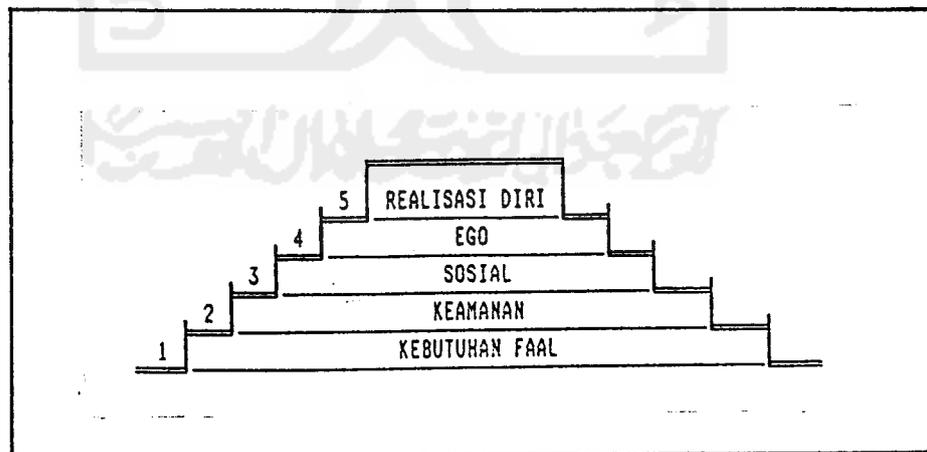


Gambar 3. PROSES PERILAKU

\*) Sumber Pencerminan Nilai Budaya Dalam Arsitektur Di Indonesia.

Dari gambar proses perilaku di atas, jelas bahwa perilaku dipengaruhi oleh banyak faktor yang saling terkait. Alam lingkungan, diri sendiri serta lingkungan sosial masyarakat adalah dasar-dasar perilaku manusia.

Sehubungan dengan perilaku yang merupakan aktivitas kegiatan manusia dalam usahanya memenuhi kebutuhan, pada kenyataannya kebutuhan tidak sama untuk setiap orang. Namun kebutuhan pada dasarnya berjenjang dari kebutuhan dasar hingga kebutuhan puncaknya. Menurut Abraham Maslow, hierarki kebutuhan manusia terdiri dari lima jenjang (MD Roske, *Housing In Transition*, 1983), sebagai berikut :



Gambar 4. HIERARKI KEBUTUHAN MANUSIA

\*) Sumber materi kuliah Azas-Azas Perencanaan Perancangan Perumahan, JUTA-UII.

Dari hierarki Abraham Maslow tersebut, dapat diambil kerangka pemikiran

untuk mendefinisikan jenis-jenis kebutuhan yang perlu disediakan oleh sebuah rumah :

1. Kebutuhan fisik

Rumah sekedar berlindung terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur dan pemenuhan fungsi badaniah. Kebutuhan lainnya dalam hal ini antara lain termasuk sandang dan pangan.

2. Kebutuhan rasa aman

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

3. Kebutuhan sosial

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

4. Kehormatan, harga diri, ego

Rumah dapat memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri.

5. Aktualisasi diri

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

#### 2.4.4. Faktor Arsitektural

Perilaku masyarakat golongan menengah ke bawah yang memiliki kecenderungan untuk memanfaatkan bagian dari rumahnya untuk kegiatan usaha (berjualan/industri kecil), sehingga dalam proses perencanaan dan perancangan perlu dipikirkan zone-zone rumah susun untuk kegiatan tersebut.

Yang perlu diperhatikan dalam faktor perancangan arsitektur rumah susun adalah *perlu dihindari pembentukan ruang yang menekan/sempit yang dapat menimbulkan sifat agresif dan berontak dari penghuninya (Tjandra Permadi, Interior Rumah Susun, Asri, Juni, 1987).*

#### 2.4.5. Faktor Planologi

Pusat kota sebagai *central business district* atau pusat kawasan usaha merupakan kawasan yang tergolong sebagi lahan produktif, sehingga nilai tanah menjadi sangat mahal. Pembangunan rumah susun pada kawasan pusat kota dari sudut planologi dianggap kurang tepat penggunaan lahannya, karena fungsi rumah susun yang sebagai ruang *konsumtif* menempati lahan pusat kota yang seharusnya merupakan ruang *produktif*.

Di sisi lain karena harga tanah di pusat kota begitu mahal, nilai jual rumah susun menjadi tinggi pula sehingga tidak terjangkau oleh daya beli masyarakat, terutama masyarakat golongan bawah. *Oleh karena itu perlu dipikirkan bagaimana agar nilai jual rumah susun di pusat kota masih dapat terjangkau oleh seluruh golongan masyarakat, terutama untuk masyarakat golongan menengah bawah (Bambang Sutrisno, Rumah Susun Di Tengah Kota, Asri, September, 1991).*

#### 2.5. Hubungan Privasi Dengan Interaksi Sosial

Banyaknya *interaksi* sosial yang diinginkan oleh seseorang tidak selamanya tetap. Kebutuhan ini akan berubah-ubah sesuai dengan situasi yang sedang dihadapi. Walaupun demikian, memang ada jenis-jenis orang yang lebih sedang

melakukan *interaksi* sosial secara terbatas.

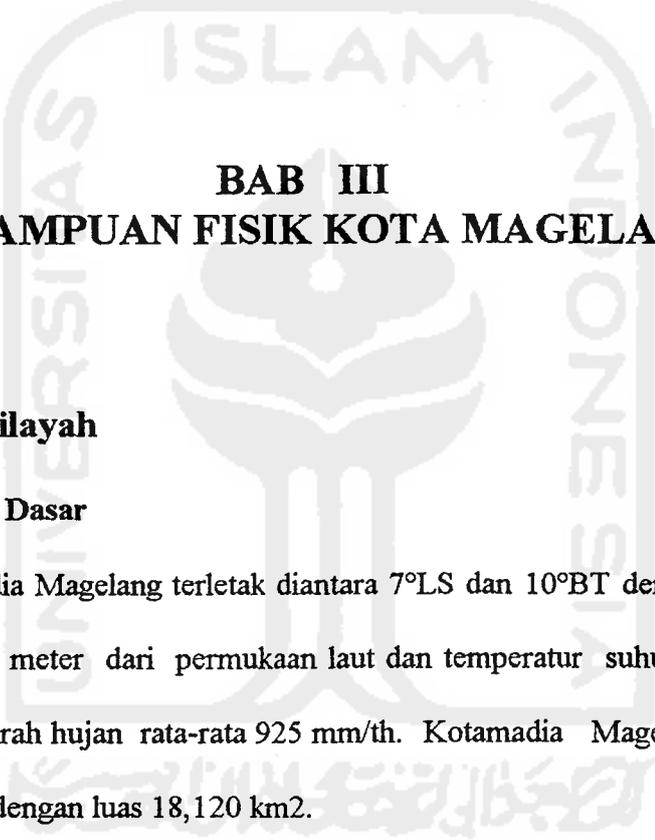
Pengaturan kebutuhan interaksi sosial yang ditujukan pada keadaan kesendirian dan keintiman adalah pengaturan *privasi* seseorang. Dengan pengaturan *privasi*, kita dapat menentukan jenis dan intensitas interaksi sosial yang kita inginkan. Pengaturan ini akan sangat dibantu oleh pengaturan fisik/lingkungan :

1. Pengaturan lingkungan fisik, seperti ukuran terbuka dan tertutupnya pintu, jendela, tirai, pengaturan partisi yang permanen maupun yang sementara serta penggunaan perabot lain untuk memisahkan ruang yang satu dengan ruang yang lain, jelas menunjang terbentuknya privasi karena pengaturan tadi sifatnya membatasi.
2. Lingkungan fisik dapat digunakan sebagai alat untuk mengadakan negoisasi penggunaan tempat dengan orang lain.
3. Pengaturan kontak sosial juga dapat diatur melalui pengaturan lingkungan fisik. Hal ini tidak usah selalu dilakukan melalui pembatasan-pembatasan ruang.
4. Penentuan *privasi* dapat dilakukan dengan menentukan posisi orang tertentu dalam situasi tertentu melalui pengaturan lingkungan fisiknya.

Dari gambaran di atas dapat dilihat bahwa pengaturan *privasi* dapat dilakukan baik secara fisik maupun secara *simbolik*. Yang penting bukanlah keadaan fisik yang sebenarnya saja, tetapi juga harus dipikirkan mengenai kesan yang dapat ditimbulkannya. Kesan ini dapat ditimbulkan sedemikian rupa sehingga manusia dapat menampilkan peran atau kontak sosial tertentu.

Perlu diingat bahwa mengusahakan *privasi* tidak menjamin peningkatan *kualitas* hubungan dibandingkan dengan situasi yang tidak menjamin *privasi*. Terutama di negara tempat azas gotong royong, maka yang lebih baik dikonotasikan dengan *privasi* adalah masalah *keintiman* bukan saja *kesendirian* (Eileen Rakhman, *Meningkatkan Atau Mengurangi Kualitas Hubungan*, Asri, Januari, 1987).





## **BAB III**

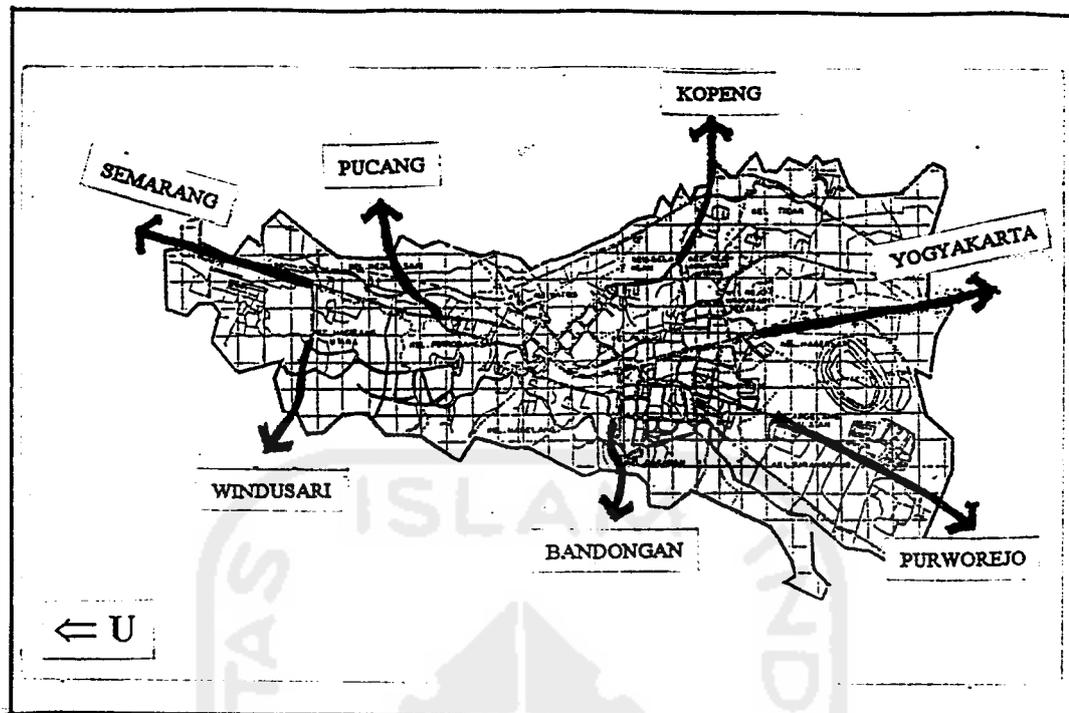
### **KEMAMPUAN FISIK KOTA MAGELANG**

#### **3.1. Keadaan Wilayah**

##### **3.1.1. Potensi Fisik Dasar**

Kotamadia Magelang terletak diantara  $7^{\circ}\text{LS}$  dan  $10^{\circ}\text{BT}$  dengan ketinggian rata-rata 380 meter dari permukaan laut dan temperatur suhu udara rata-rata  $25^{\circ}\text{C}$  dan curah hujan rata-rata 925 mm/th. Kotamadia Magelang mencakup satu wilayah dengan luas 18,120 km<sup>2</sup>.

Kota magelang merupakan simpul penghubung antar jalur utama dan jalur selatan pulau Jawa, yaitu ke utara menghubungkan kota Semarang dan ke selatan menghubungkan kota Yogyakarta. Selain itu kota Magelang juga dikelilingi oleh kabupaten-kabupaten yang cukup potensial bagi jalur perhubungan darat antar kota, antara lain Temanggung, Wonosobo, Salatiga, Purworejo dan Boyolali (*Rencana Induk Kota Magelang, 1994*).



Gambar 5. PETA KOTA MAGELANG  
 \*) Sumber Rencana Induk Kota Magelang, 1994.

### 3.1.2. Kondisi Topografi

Kotamadia Magelang merupakan dataran tinggi yang diapit oleh perbukitan, sehingga mempunyai topografi yang cukup terjal, khususnya di bagian barat dan timur kota dengan sudut kemiringan berkisar 5% - 6%. Sedangkan untuk bagian pusat kota mempunyai kemiringan 0% - 5% (*Rencana Induk Kota Magelang, 1994*).

### 3.1.3. Kondisi Geologi Teknik

Struktur tanah Kotamadia Magelang sebagian besar berupa batu pasir lepas dan konglomerat, sehingga struktur tanah tersebut kurang kompak daya ikatnya.

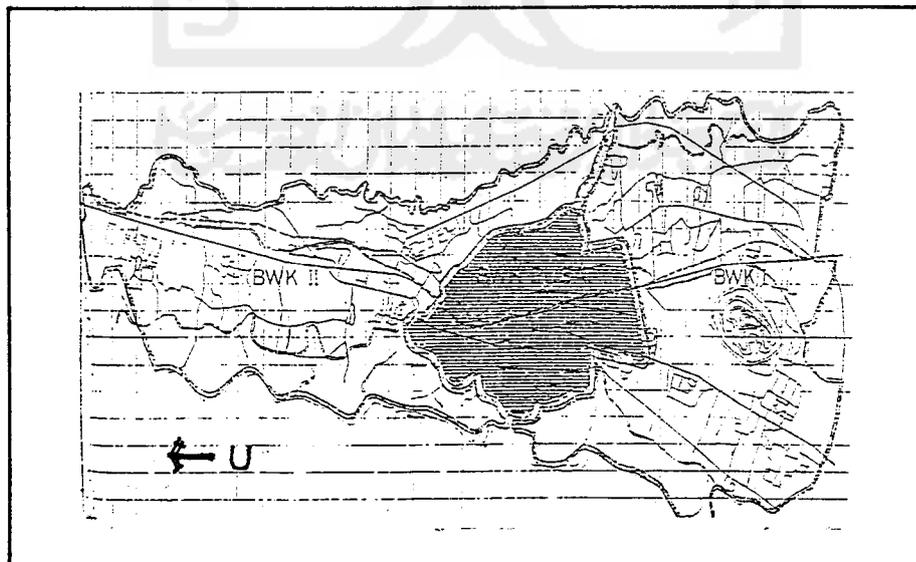
Dikaitkan dengan topografi tanah yang terjal, maka struktur tanah tersebut sangat berbahaya untuk digunakan penempatan bangunan yang mempunyai

konstruksi yang berat. Untuk itu berdasarkan kondisi tanah tersebut harus dipertimbangkan dalam mendapatkan struktur tata ruang yang berkaitan dengan kegiatan serta penempatan ketinggian bangunan (*Rencana Induk Kota Magelang, 1994*).

### 3.2. Rencana Pengembangan Kota

Kecenderungan arah perkembangan kota Magelang saat ini adalah ke arah utara dan selatan sepanjang jalur regional kota Semarang - kota Yogyakarta. Sedangkan untuk ke arah timur dan barat dengan perkembangan yang sedang.

Secara administratif, wilayah kota Magelang dibagi dalam struktur wilayah kota yang disebut dengan bagian Wilayah Kota (BWK) sebanyak 3 area (*Rencana Induk Kota Magelang, 1994*), yaitu BWK I bagian selatan kota Magelang, BWK II bagian utara kota Magelang dan BWK III bagian pusat kota Magelang.



Gambar 6. PETA BWK MAGELANG  
\*) Sumber Rencana Induk Kota Magelang, 1994.

1. BWK I (bagian selatan kota Magelang), luas wilayah  $\pm 1.006$  Ha meliputi Kelurahan :

- a. Jurang Ombo seluruhnya
- b. Tidar seluruhnya
- c. Rejowinangun Utara sebagian ( $\pm 80\%$ )
- d. Rejowinangun Selatan seluruhnya
- e. Kemirejo sebagian ( $\pm 60\%$ )
- f. Magersari seluruhnya
- g. Cacaban sebagian ( $\pm 55\%$ )

2. BWK II (bagian utara kota Magelang), luas wilayah  $\pm 599,7$  Ha meliputi Kelurahan :

- a. Magelang sebagian ( $\pm 50\%$ )
- b. Panjang sebagian ( $\pm 30\%$ )
- c. Wates seluruhnya
- d. Potrobangsari seluruhnya
- e. Kedungsari seluruhnya
- f. Kramat seluruhnya

3. BWK III (bagian pusat kota Magelang), luas wilayah  $\pm 206,3$  Ha meliputi Kelurahan :

- a. Rejowinangun Utara sebagian ( $\pm 20\%$ )
- b. Kemirejo sebagian ( $\pm 40\%$ )
- c. Cacaban sebagian ( $\pm 45\%$ )
- d. Magelang sebagian ( $\pm 50\%$ )



e. Panjang seluruhnya

f. Gelangan sebagian ( $\pm 70\%$ )

Berdasarkan kebijaksanaan yang telah ditetapkan di dalam Rencana Induk Kota serta kecenderungan yang ada, maka rencana pengembangan fungsi pada masing-masing BWK adalah sebagai berikut :

1. BWK I adalah :

- a. Cadangan pemekaran fisik kota Magelang
- b. Sebagai kawasan perdagangan khusus (suku cadang kendaraan bermotor)
- c. Sebagai kawasan perkantoran
- d. Sebagai penghijauan kota yang berupa hutan lindung
- e. Sebagai daerah pemukiman
- f. Sebagai pusat kegiatan rekreasi olah raga
- g. Sebagai wadah pemukiman penduduk
- h. Sebagai wadah sarana pelayanan penduduk

2. BWK II adalah :

- a. Cadangan pemekaran fisik kota Magelang
- b. Sebagai daerah pemukiman penduduk
- c. Pengembangan pusat BWK II
- d. Sebagai terminal angkutan kota

3. BWK III (pusat kota) adalah :

- a. Kawasan pusat perdagangan yang mempunyai skala pelayanan kota dan regional

- b. Fasilitas-fasilitas sosial yang berskala kota dan regional pada kawasan perkantoran pemerintahan lama
- c. Pusat perkantoran jasa
- d. Pusat kesehatan kota Magelang yang berskala kota dan regional
- e. Pusat kegiatan regional
- f. Pusat kegiatan kota pada umumnya
- g. Wadah pemukiman dan wadah kegiatan penduduk pusat kota

### **3.3. Pemukiman Di Pusat Kota**

#### **3.3.1. Pusat Kota Magelang**

Pusat kota merupakan salah satu bagian yang penting dalam kota yang merupakan konsentrasi berbagai kegiatan kota. Merupakan pusat pelayanan dimana pada tingkat penyediaan kebutuhan terpenting, dapat dipenuhi secara maksimal. Pelayanan ini biasanya tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan warga kotanya, tetapi juga daerah pelayanan yang lebih luas, sehingga pusat kota merupakan pencerminan karakteristik umum kotanya dan menjadi penggerak kehidupan kota secara keseluruhan. Menurut RIK Magelang, pusat kota utama merupakan kawasan pusat perdagangan yang merupakan daerah sekitar kota lama yaitu di jalan Pemuda.

Daerah pemukiman penduduk Magelang cenderung memadat pada wilayah pusat kota terutama pada daerah sekitar fasilitas perdagangan dan perkembangannya cenderung mengikuti dan mendekati pada fasilitas-fasilitas lain yang ada.

### 3.3.2. Penyebaran Dan Kepadatan Penduduk

Dengan melihat perbandingan jumlah penduduk dengan luas wilayah (kepadatan *brutto*) dan luas area pemukiman (kepadatan *netto*) tiap-tiap kelurahan/desa di kota Magelang, dapat disimpulkan bahwa kepadatan penduduk cenderung tinggi pada wilayah pusat kota dan sekitarnya, dan semakin rendah ke arah pinggir kota.

Tabel 2. KEPADATAN PENDUDUK MAGELANG TH 1993

No	KECAMATAN	LUAS	JUMLAH	LUAS	KEPAD. PEND.	
		DAERAH (Ha)	PENDUDUK (Jiwa)	PEMUKIMAN (Ha)	BRUTO	NETTO
01	Kecamatan Magelang Selatan	1276,531	34.569	449,169	111	485
02	Kecamatan Magelang Utara	1338,886	30,715	308,715	152	626
03	Kecamatan Magelang Barat	912,753	33,317	267,236	362	907
04	Kecamatan Magelang Tengah	714,512	54,245	443,881	592	1.004
05	Kecamatan Magelang Timur	798,678	22,656	204,819	209	679

\*) Sumber RUTRK - RDTRK Magelang

### 3.3.3. Kebutuhan Perumahan Kota Magelang

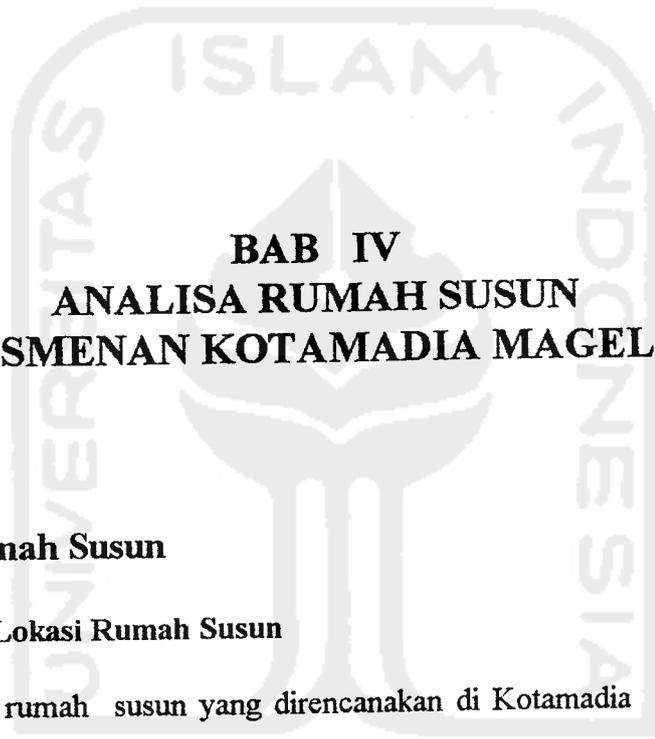
Jenis perumahan penduduk di wilayah kota Magelang dapat dibedakan menjadi 3 macam, yaitu perumahan permanen, perumahan semi permanen dan perumahan temporer. Pada tahun 1993, di wilayah kota Magelang terdapat 20.083 buah rumah, dengan perincian sebagai berikut :

1. Kondisi permanen 10.954 buah (54,54 %).

2. Kondisi semi permanen 5.902 buah (29,39%).

3. Kondisi temporer 3.227 buah (16,07%).

Dengan berdasarkan pada perkiraan proyeksi penduduk dan jumlah keluarga, kebutuhan rumah di kota Magelang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Pada tahun 1996 rumah yang tersedia 31.159 buah rumah, sedangkan kebutuhan rumah 34.234 buah rumah. Dengan demikian jumlah rumah yang masih harus dibangun untuk menampung penduduk kota Magelang adalah 3.075 buah rumah (Biro Pusat Statistik Kota Magelang, 1994). Mengingat lahan kota yang ada sangat terbatas, maka salah satu alternatif yang berkaitan dengan masalah pembangunan perumahan kota adalah dengan efisiensi penggunaan lahan.



## **BAB IV**

### **ANALISA RUMAH SUSUN DI LOSMENAN KOTAMADIA MAGELANG**

#### **4.1. Lokasi Rumah Susun**

##### **4.1.1. Penentuan Lokasi Rumah Susun**

Lokasi rumah susun yang direncanakan di Kotamadia Magelang - Jawa Tengah ditentukan oleh Pemda Kodia Magelang menempati lokasi di kawasan Losmenan Kelurahan Panjang yang status tanahnya adalah milik Pemda Kodia Magelang.. Kawasan Losmenan ini terletak tepat di pusat kota dengan luas lahan yang tersedia kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> yang merupakan zona perdagangan. Namun pada saat ini kawasan tersebut telah tumbuh menjadi kawasan pemukiman kumuh penduduk kota yang bercampur dengan kegiatan perdagangan.

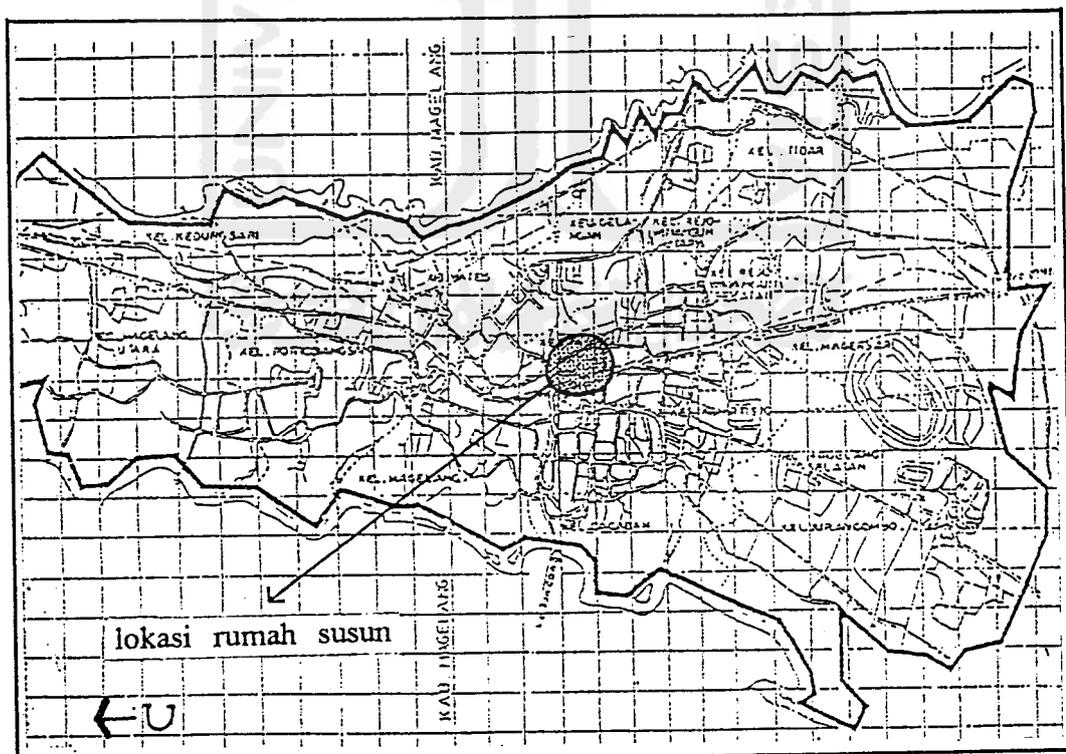
Kawasan Losmenan yang memperoleh paket rumah susun ini direncanakan pembangunannya dengan subsidi silang untuk meningkatkan nilai kawasan

strategis sehingga bermanfaat bagi penghuni maupun pemerintah daerah.

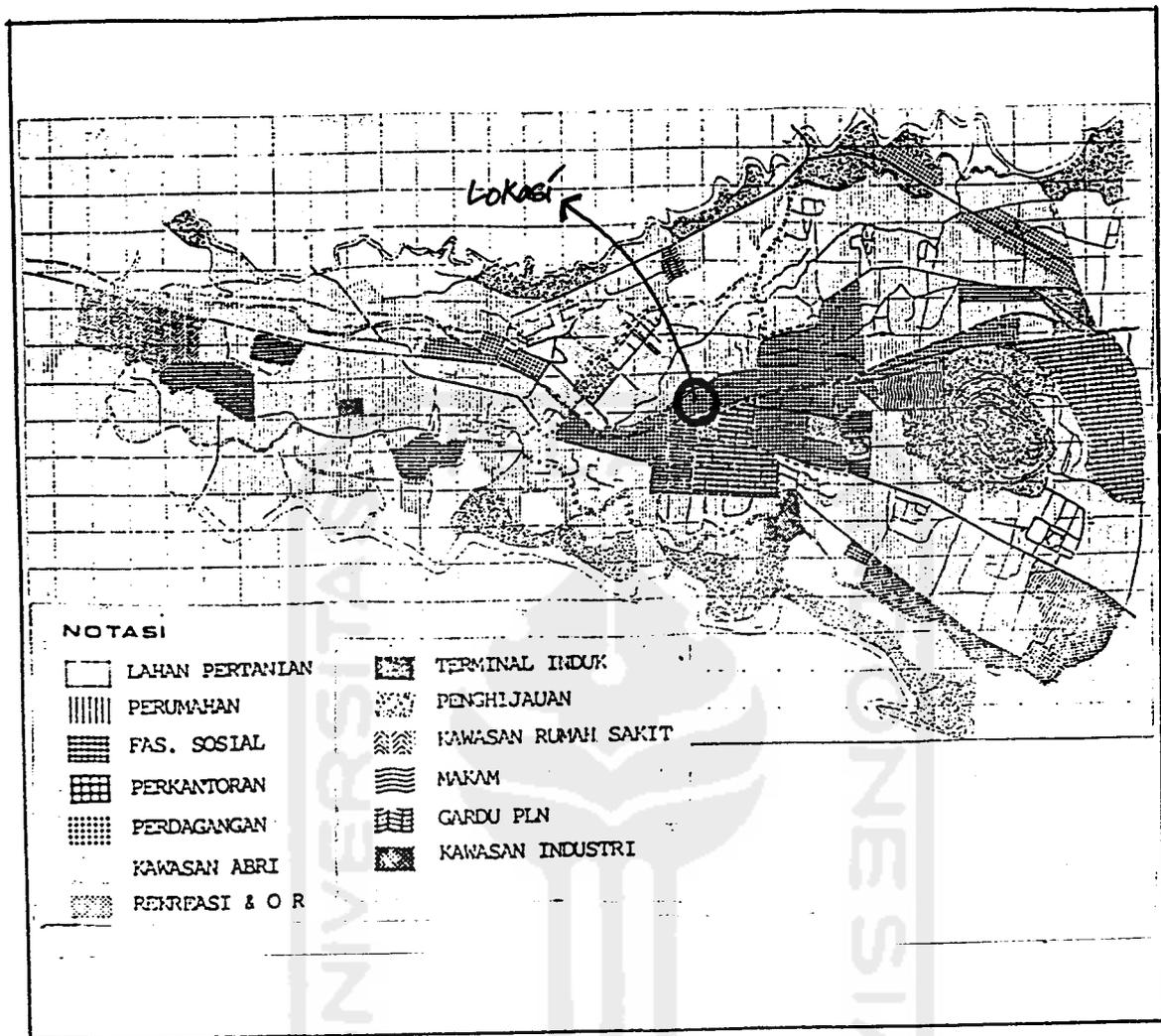
Menurut Rencana Induk Kota Magelang, kawasan Losmenan termasuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) pusat kota yang mempunyai karakteristik kegiatan :

1. Pusat perdagangan
2. Pusat perkantoran
3. Fasilitas kesehatan
4. Pusat rekreasi
5. Pusat pendidikan
6. Lingkungan pemukiman

Untuk lebih jelasnya, di bawah ini dapat dilihat lokasi rumah susun di Losmenan Kotamadia Magelang dan zona-zona peruntukan di Kotamadia Magelang sesuai dengan *master plan*.



Gambar 7. LOKASI RUMAH SUSUN  
\*) Sumber Rencana Induk Kota Magelang, 1994.



Gambar 8. ZONA KOTA MAGELANG  
 \*) Sumber Rencana Induk Kota Magelang, 1994.

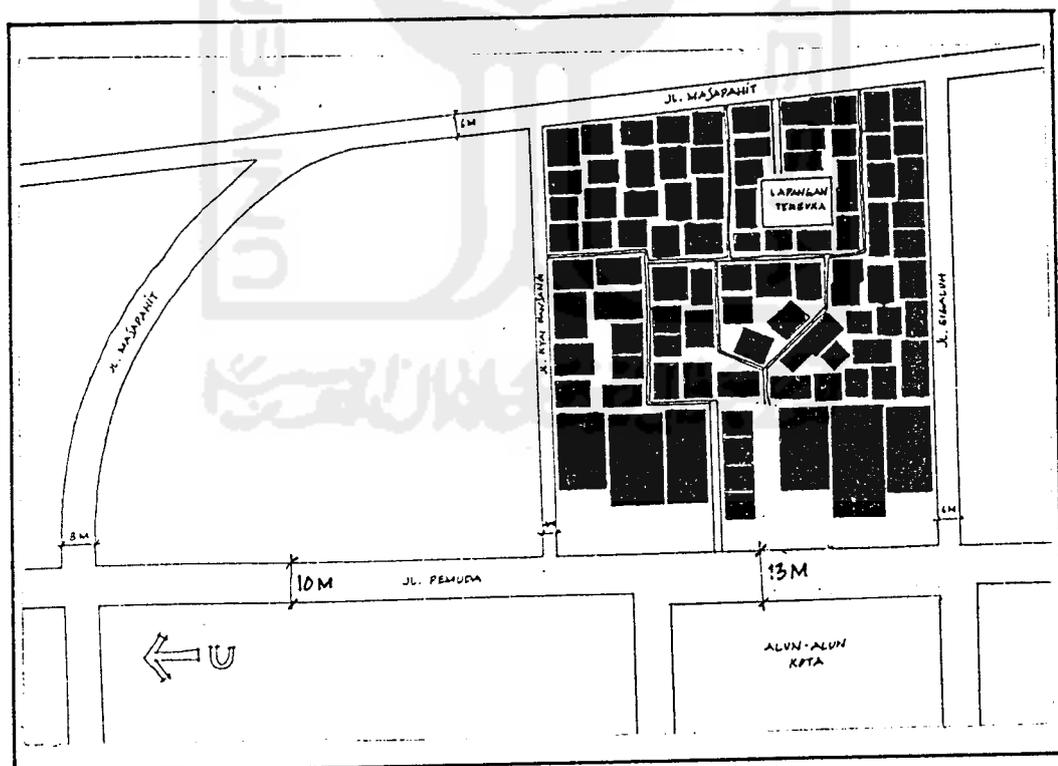
#### 4.1.2. Kepemilikan Unit Hunian Rumah Susun

Penghuni dapat memiliki secara sah atas unit hunian rumah susun dengan cara pembayaran tunai atau pembayaran secara angsuran bulanan dalam jangka waktu tertentu antara 5 s/d 20 tahun, besarnya uang muka dan angsuran disesuaikan dengan kemampuan calon penghuni (khususnya penduduk asli Losmenan). Sistem pembayaran secara angsuran ini dimaksudkan agar tidak memberatkan konsumen yang pada dasarnya adalah masyarakat yang masih

kurang mampu untuk membeli rumah secara tunai. Selama masa angsuran, unit hunian tersebut statusnya masih dimiliki oleh pihak pengelola dan tidak dapat dipindahkan tangankan kepada pihak ke tiga.

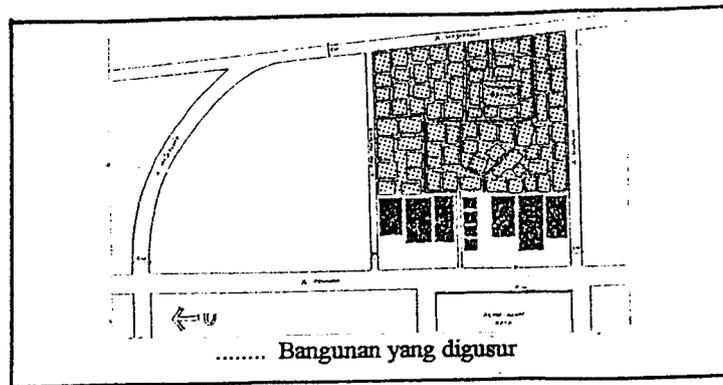
Bagi penduduk asli diberikan prioritas untuk tinggal di rumah susun dengan mempertukarkan bangunan rumah yang terkena gusur, apabila masih ada kekurangan dapat dilunasi dengan cara angsuran. Bagi penduduk yang tidak ingin tinggal di rumah susun tersebut berhak untuk memperoleh ganti rugi atas bangunan rumah yang terkena gusur dan uang pesangon. Karena status tanah adalah milik Pemda Kodia Magelang maka penduduk tidak mendapat ganti rugi atas tanah.

Untuk lebih jelasnya, di bawah ini dapat dilihat peta blok bangunan yang ada di lokasi yang akan didirikan rumah susun dan bangunan yang akan digusur.



Gambar 9. PETA BLOK BANGUNAN DI LOKASI RUMAH SUSUN

\*) Sumber hasil survei lapangan.



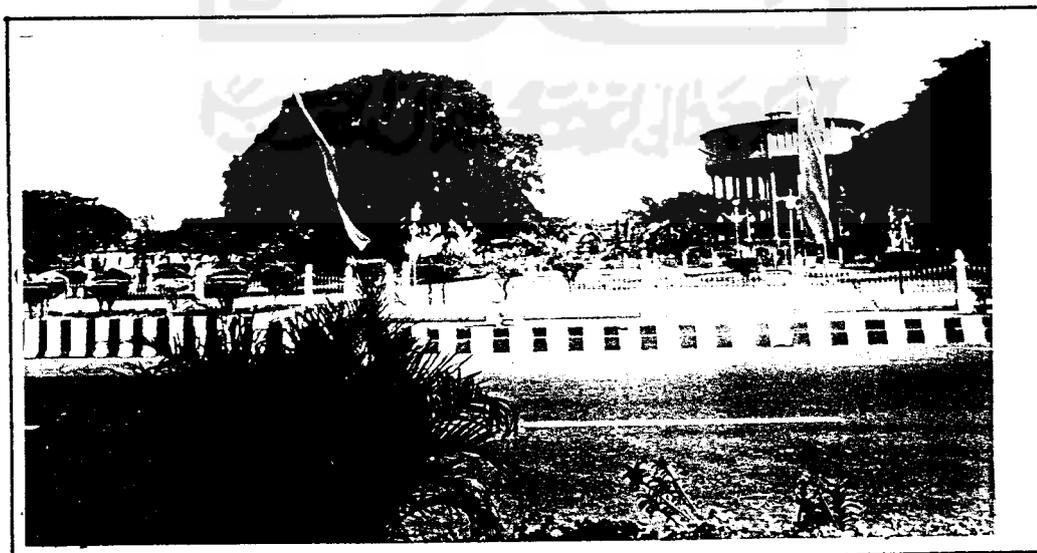
Gambar 10. BANGUNAN YANG AKAN DIGUSUR  
\*) Sumber Pemda Kodia Magelang.

## 4.2. Kondisi Lingkungan Tapak

### 4.2.1. Topografi

Kondisi topografi tanah pada Losmenan relatif datar dengan kemiringan  $0^\circ$  s/d  $5^\circ$ . Kondisi topografi ini sedikit menentukan dalam perencanaan tapak.

Dengan adanya ruang terbuka (alun-alun kota Magelang) yang berada dekat dengan tapak, merupakan nilai bagi lingkungan spesifik yang secara kualitatif dapat mendukung dan memberi nilai tambah terhadap tapak. Alun-alun kota Magelang ini berada kurang lebih 70m dari tapak yang hanya dibatasi oleh jalan arteri (jalan Pemuda).



Gambar 11. ALUN-ALUN KOTA MAGELANG MEMBERI NILAI TAMBAH TERHADAP TAPAK  
\*) Sumber hasil photo lapangan.

#### 4.2.2. Iklim

Kota Magelang beriklim sejuk dengan temperatur rata-rata 25°C dan curah hujan rata-rata 925 mm per tahun, keadaan angin cukup dalam arti hembusan angin sedang dan hawa cukup segar. Pada wilayah kota Magelang sinar matahari sepanjang tahun dapat diterima.

Wilayah Indonesia secara umum dipengaruhi oleh angin muson barat pada bulan Nopember s/d April dan angin muson timur pada bulan Mei s/d Oktober, namun arah angin pada tapak tertentu (dalam hal ini tapak Losmenan di Kotamadia Magelang) orientasi penghawaan tidak mesti mengikuti arah angin muson, karena masih dipengaruhi oleh angin darat dan angin laut.

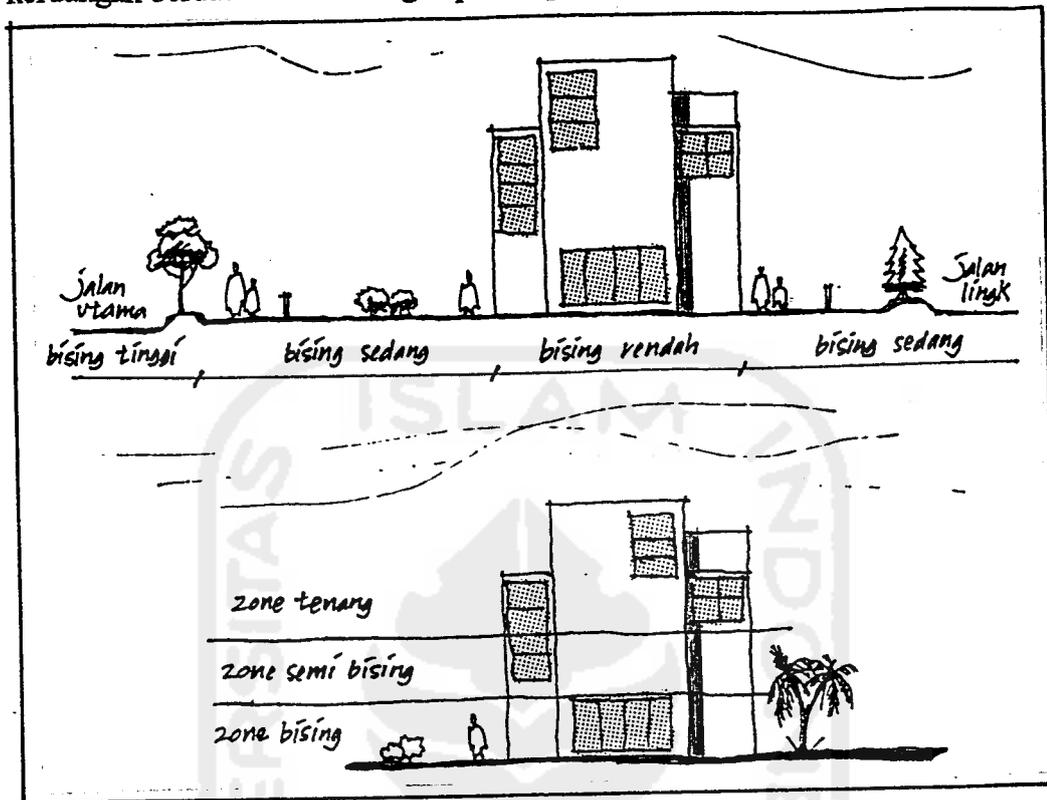
#### 4.2.3. Kebisingan Lingkungan

Penempatan kegiatan dalam tapak didasarkan pada pertimbangan tingkat kebisingan yang terjadi, namun yang lebih utama adalah aspek ekonomis di mana bagi masyarakat golongan menengah ke bawah, kebutuhan akan kenyamanan (kebisingan) berada di bawah kebutuhan ekonominya.

Evaluasi bukaan tapak terhadap kebisingan lalu-lintas dengan mempertimbangkan semua jalan utama (jalan Pemuda) dan lingkungan di sekitar tapak. Dan perencanaan dari struktur keruangan dengan melihat arah kedekatan atau ketinggian tingkat kebisingan, dalam kaitannya dengan kegiatan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Zone bising, untuk kegiatan yang tidak menuntut ketenangan tinggi.
2. Zone semi bising, untuk kegiatan yang menuntut ketenangan cukup.
3. Zone Tenang, untuk kegiatan yang menuntut ketenangan tinggi.

Untuk lebih jelasnya di bawah ini dapat dilihat sketsa gambar struktur keruangan berdasarkan kebisingan pada tapak Losmenan.



Gambar 12. STRUKTUR KERUANGAN BERDASARKAN KEBISINGAN  
\*) Sumber hasil pemikiran penyusun.

#### 4.2.4. Pencapaian Ke Lokasi

Pencapaian ke lokasi perumahan merupakan pertimbangan vital bagi calon penghuni dengan melihat jalur-jalur transportasi kendaraan umum yang massal dan murah serta dapat menjangkau ke/dari tempat kerja maupun tempat-tempat pusat kegiatan.

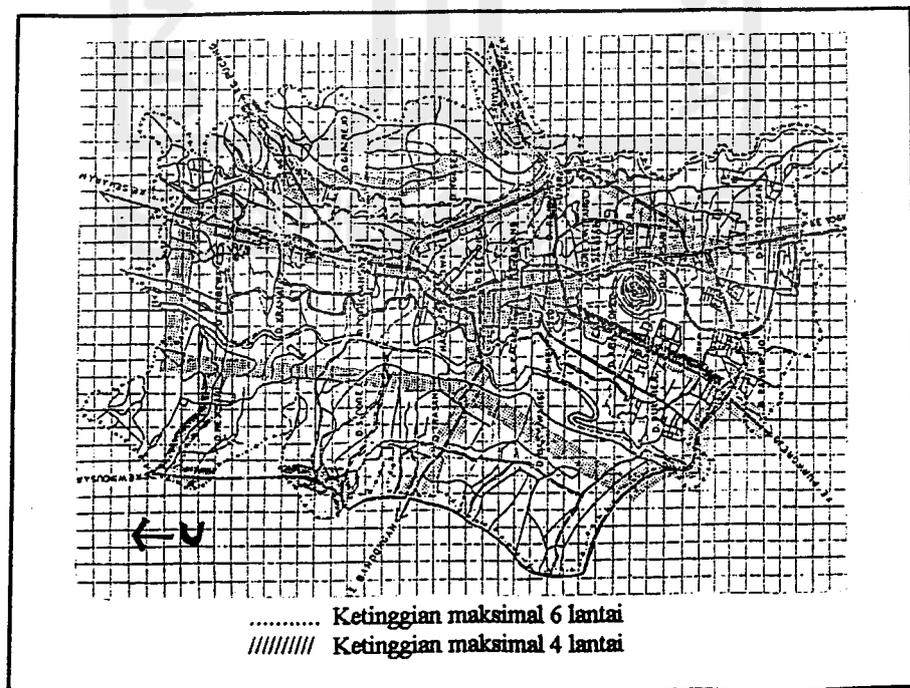
Secara umum, Kotamadia Magelang wilayahnya mempunyai tingkat kemudahan yang cukup tinggi, artinya tidak ada daerah yang terisolir dan sulit untuk dicapai. Lokasi Losmenan merupakan lokasi yang mudah untuk dicapai. Jalur transportasi yang terdapat di lokasi ini dengan melalui jalan Pemuda (jalan arteri) sebagai jalur utama dan jalan Majapahit (jalan kolektor). Ke dua

jalan ini dilalui oleh kendaraan angkutan umum berupa minibus.

#### 4.2.5. Tata Bangunan

Tiap-tiap Bagian Wilayah Kota (BWK) Magelang mempunyai karekteristik dasar yang berbeda-beda, sehingga kriteria tata bangunan yang ditetapkan juga berbeda-beda antara bangunan di BWK yang satu dan yang lainnya.

Kawasan Losmenan adalah termasuk dalam Bagaian Wilayah Kota (BWK) pusat kota Magelang, dimana segala fasilitas (sarana dan prasarana) kota, baik yang mempunyai skala pelayanan kota, regional maupun lokal semuanya terdapat dalam bagaian wilayah kota ini. Berdasarkan sifat jangkauan pelayanan tersebut, serta kondisi *intensitas* bangunan kota yang sudah cukup padat, maka pada bagian wilayah kota ini cukup layak untuk ditampilkan bangunan-bangunan yang mencapai ketinggian 4 s/d 6 lantai, yang berorientasi pada jenis jalan arteri atau jalan kolektor. Menurut RIK Magelang, BWK pusat kota Magelang direncanakan ketinggian bangunannya maksimal 6 lantai.



Gambar 13. PERATURAN KETINGGIAN BANGUNAN  
) Sumber Rencana Induk Kota Magelang, 1994.

### **4.3. Pembentukan Citra Rumah Susun**

Rumah susun adalah merupakan tempat hunian secara vertikal yang baru dikenal oleh masyarakat Magelang. Masyarakat Magelang sampai saat ini masih menganggap bahwa kaitan antara rumah dengan tanah masih erat. Oleh karenanya sistem bertempat tinggal di dalam rumah susun masih terasa asing bagi masyarakat Magelang, khususnya masyarakat golongan menengah ke bawah. Maka dari itu perlu diadakan upaya-upaya agar rumah susun dapat memasyarakat dengan citra yang baik. Maka untuk membentuk citra rumah susun yang baik di Losmenan adalah dengan melihat kondisi sosial masyarakat sebagai penghuninya, dimana masyarakatnya termasuk dalam golongan menengah ke bawah.

Membentuk citra yang baik di mata masyarakat, adalah jalan awal untuk memasyarakatkan rumah susun. Sistem masyarakat yang saling berhubungan mengharuskan rumah susun yang pertama didirikan di Magelang ini berkesan baik. Di samping berperan sebagai pengemban pembentuk citra rumah susun di mata masyarakat, rumah susun di sini merupakan peralihan menuju sistem bertempat tinggal secara vertikal.

### **4.4. Optimalisasi Lahan**

Intensitas tata guna lahan tidak hanya mengkaitkan luas lantai terhadap luas lahan, melainkan juga mengkaitkan dengan unsur perencanaan lainnya berupa ruang terbuka, ruang hunian, parkir, sirkulasi dan lain-lain. Pemanfaatan lahan yang padat hunian memang akan memberikan keuntungan jangka pendek pada proyek, tetapi unsur perencanaan lainnya dalam jangka

panjang akhirnya hanya akan membentuk zone-zone pemukiman kumuh. Penyesuaian pola-pola komunitas pemukiman dengan luas lahan, bentuk tapak, luas tapak untuk massa bangunan serta unsur perencanaan akan dapat membentuk pengembangan pola penataan komunitas baru yang akan lebih efektif dalam pemanfaatan lahan tanpa meninggalkan faktor keamanan dan sosialisasi dalam bentuk kehidupan bermasyarakat.

Lokasi rumah susun di Losmenan yang ditentukan oleh Pemda Kodia Magelang menempati lahan seluas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup>. Dari sisi pemerintah daerah berkeinginan untuk dapat meningkatkan nilai tanah di Losmenan menjadi lokasi yang strategis serta nilai tambah dan manfaat bagi peningkatan pendapatan daerah dengan mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang ada.

Pemanfaatan lahan yang optimal dapat dicapai dengan memanfaatkan lahan seluas 8.000 m<sup>2</sup> untuk membangun perumahan sesuai dengan jumlah penduduk Loseman yang akan ditampung dan juga sejumlah fasilitas yang bersifat komersial untuk meningkatkan pendapatan daerah ataupun fasilitas sosial lainnya yang dibutuhkan oleh perumahan (ruang terbuka, tempat ibadah, dll). Sehingga lahan yang ada tidak hanya dimanfaatkan untuk fungsi tunggal. Dengan demikian memungkinkan untuk mencampurkan beberapa fungsi dalam satu lahan atau dalam satu bangunan.

Losmenan adalah kawasan yang terletak di pusat kota dengan *Building Coverage* (BC) 60% dengan peraturan ketinggian bangunan maksimal adalah 6 lantai. Rumah susun yang akan dibangun pada kawasan ini menempati site dengan luas kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup>. Perhitungan luas lantai bangunan yang efisien adalah sebagai berikut :

BC = 60% dan luas site = 8.000 m<sup>2</sup>

$$BC = \frac{\text{luas lantai dasar}}{\text{luas site}}$$

$$60\% = \frac{\text{luas lantai dasar}}{8.000}$$

$$\text{Luas lantai dasar} = 8.000 \times 60\%$$

$$\text{Luas lantai dasar} = 4.800 \text{ m}^2$$

Jadi luas lantai dasar bangunan maksimal yang dapat dibangun di Losmenan dengan luas site 8.000 m<sup>2</sup> adalah 4.800 m<sup>2</sup>.

## 4.5. Rumah Susun Multi Fungsi

### 4.5.1. Pendekatan Multi Fungsi Pada Rumah Susun

Aktivitas penduduk cukup beragam dalam *setting* kota Magelang, yang tercampur dalam luasan kota yang relatif kecil. Hal ini dapat dilihat dari menyebarnya fasilitas-fasilitas kota tanpa adanya pemisahan fungsi secara tegas. Secara umum dapat dikatakan bahwa guna lahan kota Magelang adalah *mix land use*, kecuali kegiatan industri telah mulai dipisahkan dengan kegiatan lain.

Namun bila dilihat lebih mendetail lagi akan tampak bahwa banyak pemanfaatan lahan kota yang tidak optimal. Di satu sisi lahan pemukiman di pusat kota semakin padat dan terdesak oleh kegiatan lainnya dan belum membudayanya struktur lantai bertingkat, khususnya untuk bangunan pemukiman belum dapat teratasi. Keadaan kota seperti ini menimbulkan gagasan untuk memanfaatkan lahan kota seoptimal mungkin yang salah satunya dapat dilakukan melalui *intensifikasi* lahan. Khususnya lahan di pusat kota, berupa kombinasi (*multi*

*fungsi*) beberapa fungsi ke dalam satu lahan atau bangunan.

Rumah susun sebagai kegiatan yang bersifat tertutup (tempat tinggal) membutuhkan fasilitas lain yang dapat mendukung baik kegiatan rumah susun itu sendiri maupun kegiatan kawasannya, terlebih lagi apabila rumah susun terletak di pusat kota. Untuk itu strategi pendekatan multi fungsi merupakan salah satu alternatif yang layak diterapkan pada fungsi rumah susun di Losmenan yang terletak di pusat kota Magelang.

#### 4.5.2. Ruang Produktif Kota Magelang

Di tinjau dari letaknya, Losmenan merupakan kawasan yang terletak di pusat kota, di mana pusat kota sebagai *central business* (CBD) atau pusat kawasan usaha yang tergolong sebagai lahan produktif. Kawasan ini mempunyai kecenderungan menjadi pusat kawasan usaha/bisnis yang menitik beratkan peranan pusat kota sebagai pusat kegiatan perdagangan. Pembangunan rumah susun pada kawasan ini dari sudut *planologi* dianggap kurang tepat penggunaan lahannya, karena fungsi rumah susun yang termasuk ruang konsumtif menempati lahan pusat kota yang seharusnya merupakan ruang produktif. Untuk itu rumah susun yang dibangun pada kawasan Losmenan ini adalah dengan mencampurkan fungsi pendukung yang bersifat produktif ke dalam lingkungan rumah susun yang bersifat konsumtif, yaitu dengan fungsi komersial yang dapat mendukung kegiatan kawasan.

Masyarakat Losmenan adalah termasuk masyarakat golongan menengah ke bawah, yang sebagian besar mata pencahariannya sebagai pedagang dengan membuka toko yang letaknya tidak berdekatan dari rumah tinggalnya. Namun ada juga yang memfungsikan rumahnya sebagai tempat usaha dengan membuka

toko. Selain itu pada kawasan Losmenan ini juga sangat strategis untuk perkantoran (khususnya perkantoran swasta), mengingat Losmenan yang terletak di pusat kota dan pada kawasan ini belum ada bangunan yang memang difungsikan untuk kantor sewa.



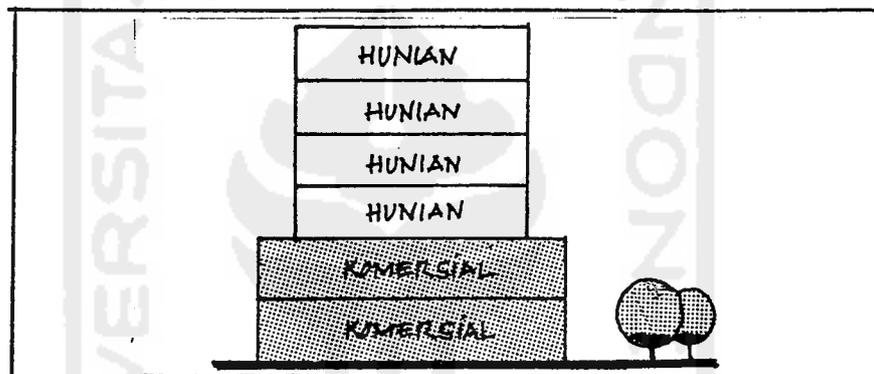
Gambar 14. PERTOKOAN DI SEPANJANG JALAN KAWASAN LOSMENAN  
\*) Sumber hasil photo lapangan.

Dengan melihat adanya ruang produktif, maka rumah susun yang dibangun pada kawasan Losmenan ini adalah dengan mencampurkan fungsi pendukung yang bersifat produktif ke dalam lingkungan rumah susun yang bersifat konsumtif, yaitu dengan fungsi komersial yang dapat mendukung berupa pertokoan dan kantor sewa. Pertokoan dan kantor sewa ini nantinya dapat dimanfaatkan oleh penghuni rumah susun sendiri maupun dari luar dengan sistem sewa yang diatur oleh suatu badan yang mengelola rumah susun.

Penempatan zone hunian sebagai fungsi utama dan pertokoan serta kantor sewa sebagai fungsi komersial penunjang pada bangunan rumah susun perlu adanya pemisahan yang berdasarkan sifat kegiatannya untuk menciptakan suasana kenyamanan dan keamanan dalam bangunan, sehingga penghuni merasa kerasan

tinggal di rumah susun tersebut. Kegiatan pertokoan dan kantor sewa yang bersifat komersial yang banyak mengundang pengunjung pada rumah susun diletakkan pada zone bagian bawah bangunan, sedangkan zone di atasnya digunakan untuk hunian. Pembagian zone seperti ini dimaksudkan untuk :

- Memudahkan dalam pencapaian pengunjung ke pertokoan
- Sirkulasi pengunjung menuju pertokoan tidak melewati/melalui zone unit hunian yang dapat mengganggu privasi penghuni
- Unit hunian yang membutuhkan ketenangan tidak terganggu oleh kebisingan yang ditimbulkan dengan adanya kegiatan komersial.



Gambar 15. PENEMPATAN ZONE HUNIAN DAN KOMERSIAL

\*) Sumber hasil pemikiran penyusun.

#### 4.5.3. Kecenderungan Penghuni Untuk Menambah Penghasilan

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, terlebih lagi golongan bawah selalu berusaha menambah penghasilannya dengan berbagai cara. Salah satu bentuk pemukiman massal yang di Magelang ini diantaranya adalah perumahan Perumnas Karet Magelang, yang sebagian besar dari mereka mencari tambahan penghasilan dengan membuka usaha di rumahnya. Bentuk usaha

tersebut berupa usaha-usaha seperti warung-warung, pertokoan, kios dan sejenisnya.

Berkaitan dengan potensi pasar konsumen yang besar, kecenderungan ini sangat relevan dengan penyediaan sarana-sarana usaha pada rumah susun. Dilihat dari konsumen, kuantitas penghuni rumah susun dan masyarakat sekitar sangat besar dan dilihat dari pihak pengelola, kecenderungan untuk membuka usaha pada penghuni cukup besar. Jadi faktor untuk terjadinya kegiatan ekonomi sudah ada. Dengan demikian proses ekonomi berjalan, sehingga diharapkan akan terjadi suatu peningkatan swasembada ekonomi pada masyarakat penghuni rumah susun yang mempunyai tingkat perekonomian menengah ke bawah.

## **4.6. Sosial Psikologis Terhadap Bentuk Hunian**

### **4.6.1. Aspek Fisik**

Pengaruh ketinggian bangunan terhadap kelelahan fisik menyebabkan keengganan penghuni untuk menempati hunian lantai atas, selain itu juga disebabkan faktor keamanan dan keselamatan. Jarak pencapaian yang jauh dari massa unit hunian adakalanya juga merupakan keluhan tersendiri, walaupun disadari atau tidak dapat menimbulkan efek positif berupa ketenangan, keamanan dan hubungan sosial yang terjadi saat aktifitas berlangsung.

Dari hasil berbagai penelitian yang telah dilaksanakan diberbagai negara, khususnya mengenai rumah susun berlantai banyak bahwa kecenderungan kelelahan fisik untuk menaiki tangga mulai meningkat pada lantai ke 5 ke atas. Namun masalah ini dapat diatasi dengan menggunakan transportasi vertikal

berupa lift.

Berdasarkan adanya pengaruh fisik tersebut, maka ketinggian lantai bangunan rumah susun dibatasi maksimal 6 lantai sesuai dengan peraturan ketinggian bangunan di lokasi Losmanan dan massa bangunan rumah susun jumlahnya 1 massa bangunan dimana unit hunian golongan menengah ke bawah dikombinasikan atau 2 massa bangunan yang masing-masing unit hunian untuk golongan menengah dan bawah dipisah.

#### 4.6.2. Aspek Sosial

Rumah susun dalam perencanaannya terpusatkan pada kehidupan *individual* dan *kolektif* dalam suatu wadah yang merupakan jalinan dari berbagai aktivitas kehidupan sehari-hari.

Struktur sosial dan ekonomi dalam masyarakat pada dasarnya tidak terdapat pembagian tingkat, namun justru dengan perbedaan yang ada menimbulkan interaksi/kerjasama, dengan catatan bahwa jurang perbedaan tersebut tidak terlalu jauh.

Kecenderungan interaksi sosial antar sesama penghuni pada masyarakat Losmenan masih sangat besar. Dari pengamatan yang dilakukan diketahui bahwa masyarakat Losmenan masih mempunyai kebiasaan untuk bersosialisasi di luar rumah pada waktu tertentu menyebabkan kecenderungan untuk berkumpul pada ruang tertentu seperti lapangan terbuka, halaman/teras rumah dan gang-gang. Selain itu masyarakatnya rata-rata juga menerima dengan sikap positif terhadap kegiatan interaksi sosial di lingkungan rumahnya seperti gotong-royong, olah raga, keamanan lingkungan dan lain-lain yang bersifat hubungan sosial antar warga penghuni.



Gambar 16. INTERKASI SOSIAL DENGAN MEMANFAATKAN LAPANGAN TERBUKA  
\*) Sumber hasil photo lapangan.

Seiring dengan perkembangan jaman dan semakin *heterogennya* struktur masyarakat, dikhawatirkan kecenderungan interaksi sosial semakin hilang apalagi jika tidak ada satu tempat untuk kegiatan tersebut. Untuk itu pada rumah susun di Losmenan perlu adanya wadah yang dapat mendukung kegiatan interaksi sosial tersebut, seperti ruang terbuka atau halaman/teras pada rumah.

#### 4.6.3. Aspek Psikologis

Kekhawatiran ibu-ibu akan keselamatan anak-anak cukup besar, karena tidak dalam pengawasan terutama pada lokasi tangga, zone luar bangunan dan balkon. Kekhawatiran ini semakin meningkat pada lantai hunian 5 ke atas. Selain itu keterbatasan ukuran ruang unit hunian dan rasa cemas terhadap kemungkinan anak jatuh dari tangga waktu bermain dan lain-lain dapat menimbulkan keadaan tertekan pada penghuni, apabila dibiarkan dapat menimbulkan *depresi* hingga *stress*.

Untuk itu ketinggian lantai bangunan rumah susun perlu dibatasi yang berhubungan dengan aspek fisik yang telah dijelaskan sebelumnya (4.6.1. Aspek Fisik) dan besaran ruang unit hunian menggunakan standar ukuran manusia.

#### 4.6.4. Aspek Perilaku

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

Dari pengamatan perilaku masyarakat di Losmenan dapat terlihat bahwa perilaku yang menyolok adalah kegiatan mengobrol dengan tetangga yang memanfaatkan halaman/teras rumah dan kegiatan menjemur pakaian yang memanfaatkan halaman atau teras rumah. Maka dari itu rumah susun yang dibangun di Losmenan perlu adanya halaman/teras rumah dan juga penyediaan wadah untuk kegiatan menjemur pakaian.



Gambar 17. MEMANFAATKAN HALAMAN UNTUK MENJEMUR PAKAIAN  
\*) Sumber hasil photo lapangan.

#### 4.6.5. Aspek Privasi

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

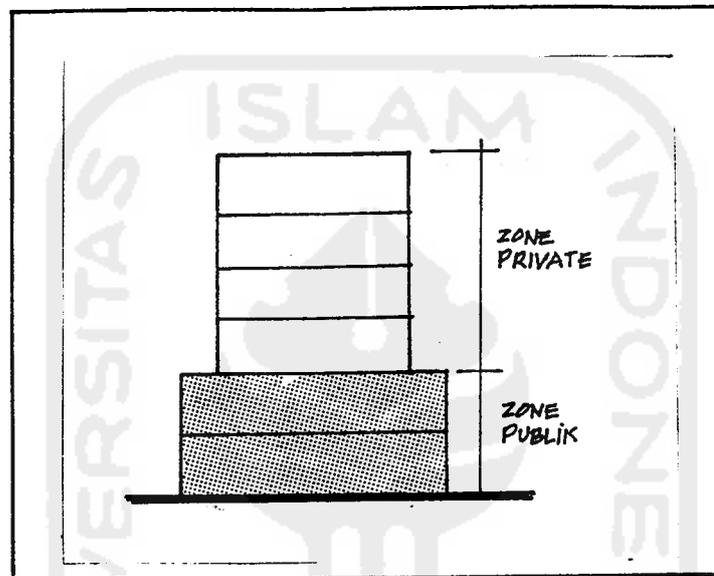
Dari hasil pengamatan yang telah dilakukan, dalam usaha mengamankan benda-benda miliknya masyarakat di Losmenan berusaha membuat batas yang kuat dengan dunia luarnya. Batas tersebut dapat berupa dinding masif rumah atau pagar dan lain sebagainya untuk menandai teritorial daerah yang dimilikinya.



Gambar 18. PENGGUNAAN PAGAR UNTUK MEMBATASI RUMAH  
\*) Sumber hasil photo lapangan.

Disamping itu, kegiatan yang bersifat pribadi cenderung tertutup dari penglihatan publik. Kegiatan pribadi ini lebih cenderung untuk dilakukan sendiri tanpa mendapat gangguan dari orang yang ada di sekitarnya.

Dengan demikian, maka untuk rumah susun di Losmenan ini 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 perbedaan ruang atau zonase peruntukan yang dapat dicapai dengan penzoningan baik secara horizontal maupun juga secara vertikal.



Gambar 19. PEMISAHAN PRIVASI DARI PUBLIK  
\*) Sumber hasil pemikiran penyusun.

## 4.7. Kapasitas Dan Pengelompokan Unit Hunian

### 4.7.1. Kapasitas Unit Hunian Rumah Susun

Menurut data dari BPS Kotamadia Magelang tahun 1994, tiap rumah tangga rata-rata mempunyai 4,65 jiwa, maka untuk satu unit rumah dihuni oleh keluarga dengan anggota 4 dan 5 jiwa. Rumah susun yang direncanakan di Losmenan mempunyai fungsi utama untuk tempat hunian dan fungsi penunjang berupa pertokoan.

Penghuni rumah susun Losmenan diprioritaskan bagi mereka yang telah

bertahun-tahun bertempat tinggal dan berdagang di lokasi tersebut. Kawasan Losmenan ini dihuni oleh 360 jiwa (80 KK), dimana masyarakat golongan menengah berjumlah 24 KK dan masyarakat golongan bawah berjumlah 56 KK. Dengan demikian jumlah unit hunian yang direncanakan berjumlah 80 unit. Perbandingan unit hunian adalah 24 unit untuk golongan menengah dan 56 unit untuk golongan bawah. Untuk golongan masyarakat menengah dikembangkan tipe rumah susun dengan luas lantai yaitu T-45, T-54 atau T-70 dan untuk golongan masyarakat bawah dikembangkan tipe rumah susun dengan luas lantai yaitu T-18, T-36 atau T-45.

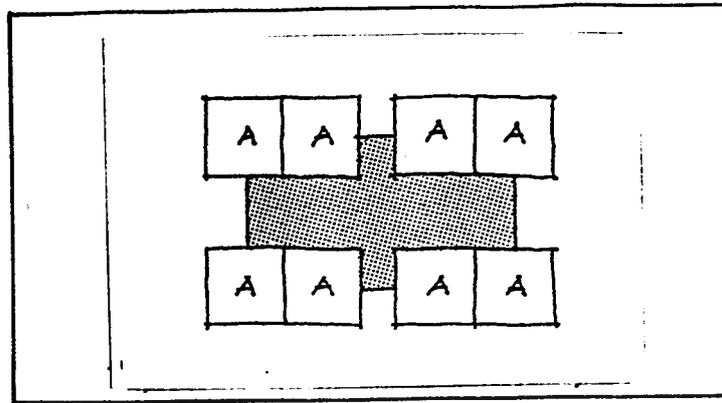
#### 4.7.2. Pengelompokan Unit Hunian Rumah Susun

Pengelompokan unit hunian rumah susun untuk tiap lantai dapat diwujudkan dalam berbagai ragam bentuk dan penampilan sesuai dengan ukuran masing-masing unit hunian atau kombinasi dari ukuran unit hunian yang berbeda.

Pengelompokan unit hunian untuk tiap lantai tersebut dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

1. Pengelompokan unit hunian dengan ukuran yang sama

Untuk tiap lantai bangunan hanya menampung satu ukuran/tipe unit hunian yang sama, sehingga lingkungan pemukiman perumahan akan memiliki banyak massa sesuai dengan tipe unit hunian yang dikembangkan. Dengan sistem pengelompokan unit hunian dengan ukuran yang sama ini mempunyai keuntungan lebih memudahkan dalam penataan unit-unit hunian yang ada, namun membutuhkan luas lahan yang banyak.

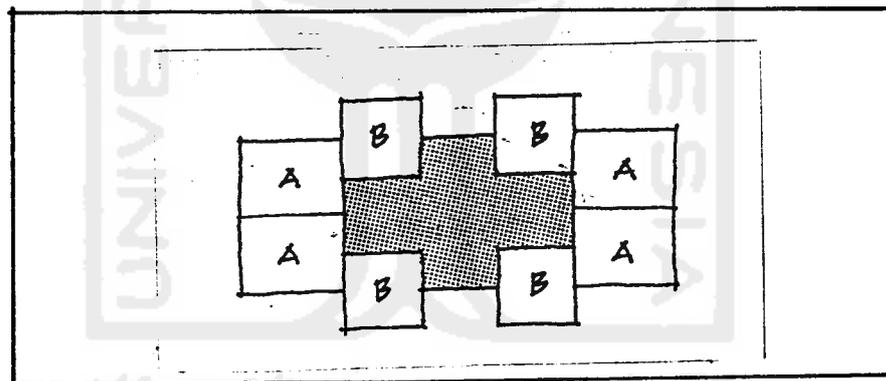


Gambar 20. SATU TIPE UNIT HUNIAN

\*) Sumber Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan Rumah Susun Hunian, Departemen Pekerjaan Umum, Bandung 1991.

## 2. Pengelompokan unit hunian dengan kombinasi

Untuk tiap lantai bangunan dapat disatukan dua atau lebih ukuran/tipe unit hunian, sehingga lingkungan pemukiman perumahan akan memiliki sedikit massa bangunan dan lahan yang dibutuhkan tidak banyak.



Gambar 21. DUA TIPE UNIT HUNIAN

\*) Sumber Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan Rumah Susun Hunian, Departemen Pekerjaan Umum, Bandung, 1991.

Dengan keterbatasan luas lahan yang ada di Losmenan, maka pengelompokan unit hunian rumah susun untuk tiap lantai adalah dengan kombinasi sehingga massa bangunan lebih sedikit dan luas lahan yang terpakai tidak terlalu besar. Selain itu pengelompokan unit hunian dengan kombinasi dapat mengurangi terjadinya kesenjangan sosial serta dapat menimbulkan interaksi sosial yang lebih erat antar penghuni.

#### 4.8. Sistem Pengelolaan Rumah Susun

Sebagai kesatuan sistem tentunya harus memiliki sistem pengelolaan yang terpadu. Penyerahan sepenuhnya pengelolaan terhadap warga penghuni adalah cara pengelolaan yang tidak bijaksana. Bagaimanapun tingginya rasa memiliki jika terdapat suatu badan pengurus yang mengurus segala sesuatunya tentang sistem kerja rumah susun secara keseluruhan maka akan beresiko tinggi terhadap pemeliharaan rumah susun. Apalagi sistem yang ada pada rumah susun terutama utilitas, mekanikal dan sebagainya lebih memerlukan tenaga yang memang benar-benar menguasai.

Oleh karena itu, ada satu badan 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* (penyalur) tentang tenaga yang khusus menangani peralatan tersebut jika dirasa penghuni tidak menguasai. Namun pengurus atau pengelola tersebut tetap bertempat tinggal di kompleks tersebut. Hal ini untuk menghindari pelayanan yang kurang jika ditinggalkan oleh pemiliknya.

## 4.9. Kesimpulan

Dari hasil analisa di atas mengenai rumah susun di Losmenan, dapat disimpulkan bahwa :

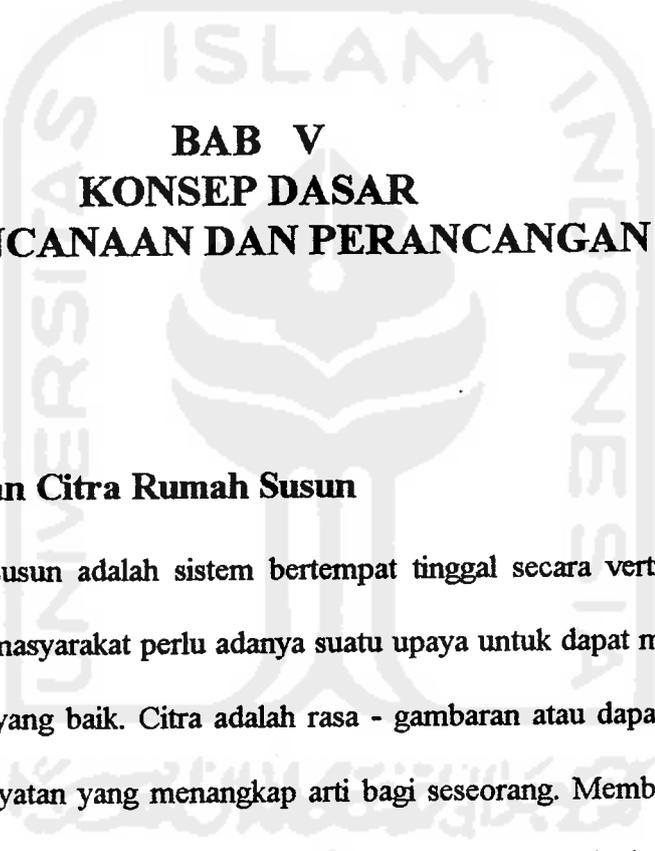
- Lokasi rumah susun yang direncanakan di Kotamadia Magelang - Jawa Tengah telah ditentukan oleh Pemda Kodia Magelang menempati lokasi di kawasan Losmenan Kelurahan Panjang dengan luas lahan yang tersedia adalah 8.000 m<sup>2</sup>, yang status tanahnya adalah milik Pemda Kodia Magelang. Kawasan Losmenan ini terletak tepat di pusat kota yang merupakan zona perdagangan. Namun pada saat ini kawasan tersebut telah tumbuh menjadi kawasan pemukiman kumuh penduduk kota yang bercampur dengan kegiatan perdagangan.
- Rumah susun Losmenan adalah merupakan tempat hunian secara vertikal yang pertama di bangun di Kotamadia Magelang. Sistem bertempat tinggal di dalam rumah susun masih terasa asing bagi masyarakat Magelang, khususnya masyarakat golongan menengah ke bawah. Maka dari itu perlu diadakan upaya-upaya agar rumah susun dapat memasyarakat dengan citra yang baik. Membentuk citra rumah susun yang baik di Losmenan adalah dengan melihat kondisi masyarakat yang akan menghuni, dimana masyarakatnya termasuk dalam golongan menengah ke bawah. Di samping berperan sebagai pengemban pembentuk citra yang baik di mata masyarakat, rumah susun di sini merupakan peralihan menuju sistem bertempat tinggal secara vertikal.
- Dengan luas lahan di Losmenan kurang lebih 8.000 m<sup>2</sup> dan BC 60%, maka pemanfaatan lahan akan optimal dengan dibangun rumah susun

yang luas lantai dasarnya kurang lebih 4.800 m<sup>2</sup>. Dan sisa dari lahan dapat dimanfaatkan untuk dibangun fasilitas penunjang/fasilitas sosial dari rumah susun seperti taman tempat bermain dan tempat ibadah.

- Strategi pembangunan rumah susun multi fungsi merupakan salah satu alternatif yang layak diterapkan pada fungsi rumah susun Losmenan yang terlatak di pusat kota. Multi fungsi pada rumah susun ini adalah untuk fungsi hunian dan untuk fungsi komersial berupa pertokoan dan kantor sewa. Penggabungan fungsi ini dengan melihat adanya ruang produktif pada kawasan Losmenan yang merupakan zone perdagangan.
- Hubungan sosial pada masyarakat mengah ke bawah di Losmenan masih sangat erat, hal ini masih terlihat dengan penggunaan gang dan teras /halaman rumah untuk tempat bercakap-cakap dengan tetangga, bermain dan bekerja ringan. Untuk itu pada rumah susun agar suasana hubungan sosial tersebut tetap berjalan perlu adanya penyediaan fasilitas yang dapat menampung kebiaasaan kegiatan masyarakat yang bertempat tinggal secara horisontal. Fasilitas tersebut dapat berupa taman/ruang terbuka, teras rumah atau penyediaan ruang bersama.
- Rumah susun Losmenan direncanakan mempunyai kapasitas 80 unit hunian (24 unit untuk golongan menengah dan 56 unit untuk golongan bawah), sesuai dengan jumlah kepala keluarga yang ada di Losmenan. Mengingat luas lahan yang ada sangat terbatas (8.000 m<sup>2</sup>), maka pengelompokan unit hunian untuk tiap lantai adalah dengan kombinasi/disatukan antara tipe untuk masyarakat golongan menengah dan tipe untuk masyarakat golongan bawah.

- Pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun lebih menuntut penanganan yang serius dibanding rumah biasa yang tidak susun. Sistem kerja dan teknologi yang digunakan dalam rumah susun menuntut adanya pengawasan dan pemeliharaan yang intensif. Sistem seperti ini tentu saja tidak dapat diserahkan secara langsung pada penghuni. Untuk itu satu badan pemeliharaan rumah susun mutlak dibutuhkan untuk menangani masalah yang timbul dalam rumah susun.





## **BAB V**

### **KONSEP DASAR**

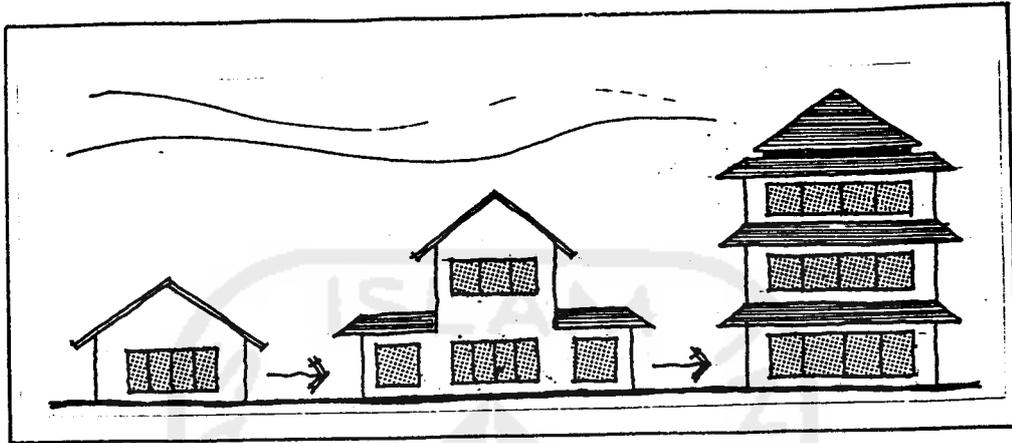
### **PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

#### **5.1. Pembentukan Citra Rumah Susun**

Rumah susun adalah sistem bertempat tinggal secara vertikal yang masih baru dikenal masyarakat perlu adanya suatu upaya untuk dapat memasyarakatkan dengan citra yang baik. Citra adalah rasa - gambaran atau dapat dibaca sebagai kesan penghayatan yang menangkap arti bagi seseorang. Membentuk citra yang baik di mata masyarakat adalah jalan awal untuk memasyarakatkan rumah susun.

Untuk pembentukan citra rumah susun yang baik di Losmenan adalah dengan menyesuaikan kondisi sosial masyarakatnya yang akan menghuni, yaitu masyarakat golongan menengah ke bawah. Konsep pembentukan citra yang baik adalah dengan :

- Bentuk fisik yang tidak ekstrem (menampilkan gedung bertingkat banyak), tetapi lebih merupakan bentuk peralihan antara rumah biasa yang tidak susun menuju ke rumah susun.



Gambar 22. BENTUK PERALIHAN HUNIAN KE RUMAH SUSUN  
\*) Sumber hasil analisa.

- Penyediaan sarana dan prasarana yang memadai sesuai dengan calon penghuninya. Sarana dan prasarana tersebut meliputi :

Fasilitas sosial :

- Open space (ruang terbuka)
- Tempat ibadah
- Pertokoan, dll.

Fasilitas pelayanan sosial :

- Listrik
- Air minum
- Pembuangan sampah
- Sanitasi
- Gas
- Telepon

Fasilitas transportasi :

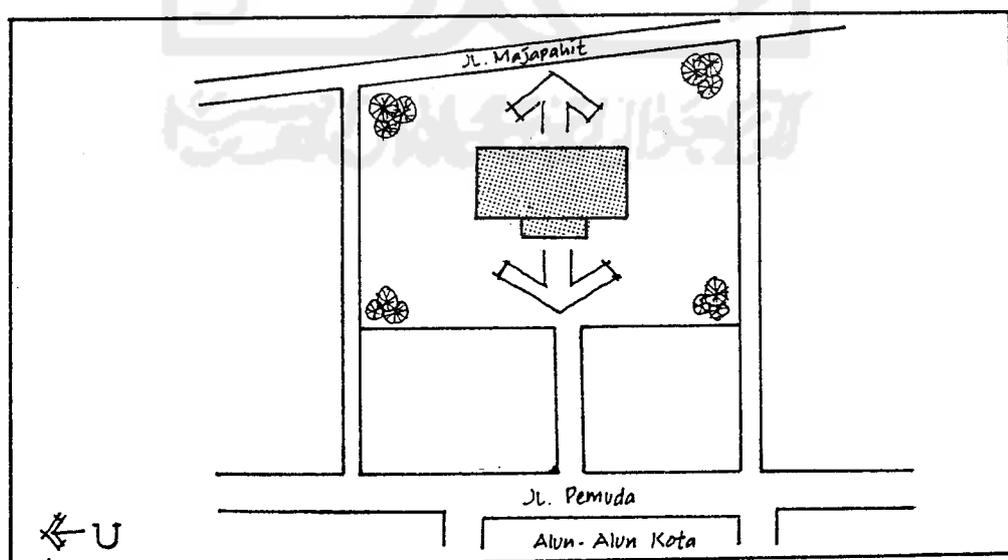
- Lift
- Tangga
- Ramp
- Selasar, dll

## 5.2. Konsep Perencanaan Tapak

### 5.2.1. Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan berfungsi untuk memberikan arah pandang yang baik dan kemudahan dalam pencapaian ke bangunan.

Berdasarkan arah pandang dan kemudahan dalam pencapaian, maka konsep orientasi bangunan utama rumah susun untuk bagian depan berorientasi ke jalan utama yaitu jalan Pemuda dengan pemandangan alun-alun kota Magelang dan bagian belakang beorientasi ke jalan lingkungan yaitu jalan Majapahit.



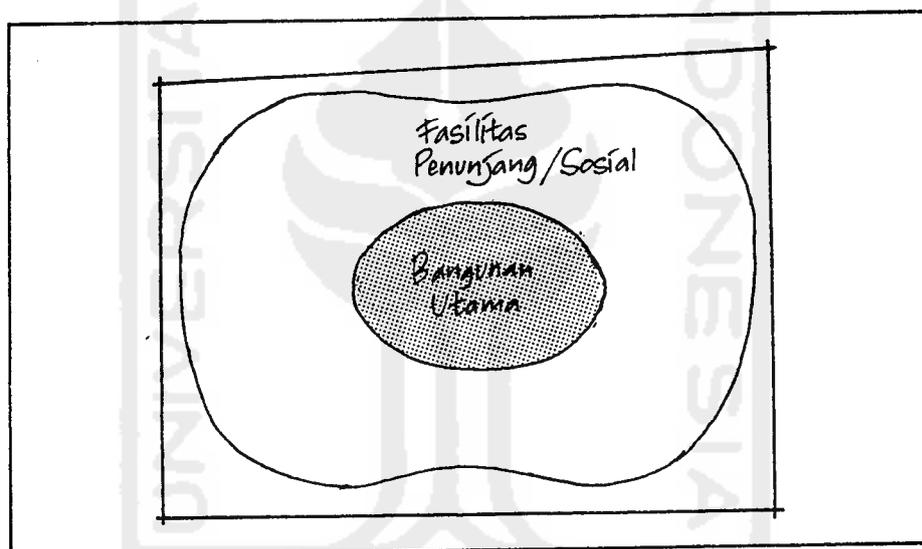
Gambar 23. LOKASI SITE DAN ORIENTASI BANGUNAN

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.2.2. Tata Landscape

Tata landscape dibentuk berdasarkan pola penataan pemukiman, fasilitas dan pelayanan yang diperlukan dan faktor lingkungan yang dapat diterima sesuai dengan persyaratan.

Berdasarkan pola penataan, maka konsep tata landscape adalah bagian tengah dari tapak dimanfaatkan untuk perletakan bangunan utama rumah susun multi fungsi, sedangkan bagian tepinya dimanfaatkan untuk fasilitas penunjang antara lain berupa ruang terbuka (taman), area parkir, sarana ibadah, dll.



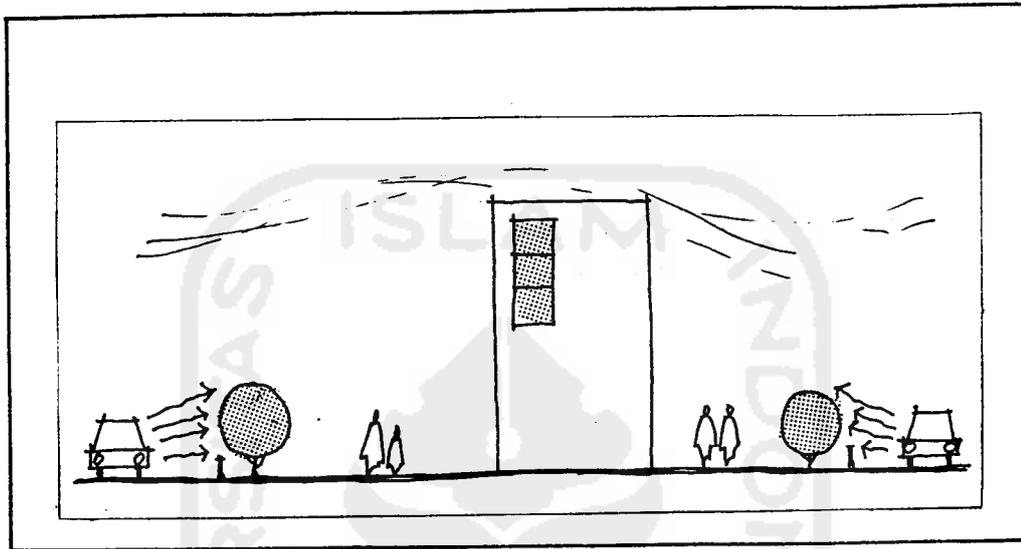
Gambar 24. TATA LANDSCAPE

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.2.3. Kebisingan Lingkungan

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. Pada kawasan yang relatif dekat dengan jalan raya dan tidak memiliki penghambat akan menerima intensitas bunyi yang lebih besar.

Untuk mengendalikan pantulan suara kebisingan yang berasal dari lalu lintas jalan agar tidak mengarah ke kompleks hunian adalah dilakukan dengan menanam tumbuhan sebagai *buffer* di sekitar tepi tapak yang berdekatan dengan lalu lintas jalan.



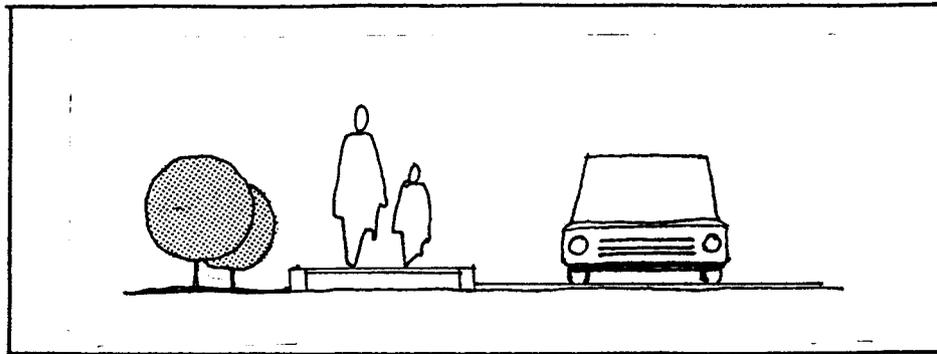
Gambar 25. TANAMAN SEBAGAI BUFFER KEBISINGAN

\*) Sumber hasil analisa.

#### 5.2.4. Sirkulasi Tapak

Jalur sirkulasi dalam tapak diatur sedemikian rupa dengan seminimal mungkin menghindarkan timbulnya kecelakaan antara kendaraan dan pejalan kaki.

Untuk mengantisipasi timbulnya kecelakaan yang dapat berakibat fatal, maka jalur sirkulasi untuk kendaraan dan manusia pada tapak dipisahkan secara jelas. Pemisahan jalur sirkulasi manusia dan kendaraan dalam tapak ini dilakukan dengan membedakan ketinggian sebagai pembatas. Bahan yang digunakan untuk jalur sirkulasi adalah dengan *con block* untuk memudahkan peresapan air hujan dan peredam getaran suara mesin yang bergerak di atasnya.



Gambar 26. PEMISAHAN JALUR SIRKULASI DENGAN MEMBEDAKAN KETINNGIAN  
\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3. Konsep Perancangan Bangunan

#### 5.3.1. Bentuk dan Penampilan Bangunan

Bentuk dan penampilan bangunan luar di kawasan Losmenan umumnya adalah dengan menggunakan bentuk-bentuk segi empat dan atap bangunan bentuk limasan dan kampung. Bentuk dan penampilan bangunan luar rumah susun di kawasan Losmenan ini diupayakan mampu memberikan tanggapan terhadap konteks bangunan yang baru.

Maka untuk bentuk dan penampilan bangunan luar rumah susun adalah dengan bentuk yang kontekstual terhadap lingkungannya yaitu dengan cara membedakan profil yang ada.

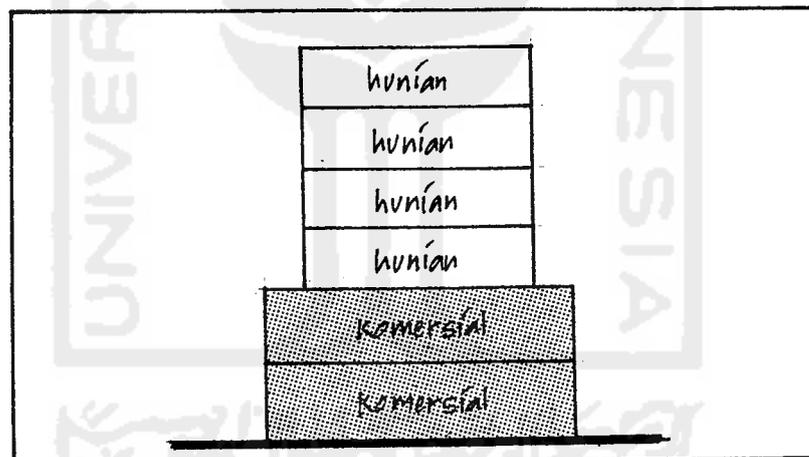
#### 5.3.2. Optimalisasi Lahan

Konsep optimalisasi lahan adalah dengan memanfaatkan lahan seluas 8.000 m<sup>2</sup> untuk membangun kebutuhan rumah sesuai dengan jumlah penduduk yang akan ditampung dan fasilitas komersial sebagai penunjang serta fasilitas sosial lainnya. Maka di sisni memungkinkan untuk mencampurkan beberapa fungsi dalam satu lahan atau satu bangunan.

### 5.3.3. Multi Fungsi

Dalam sistem multi fungsi berlaku istilah interaksi antar organisma yang berbeda untuk memperoleh keuntungan bersama, yang berlaku pula bagi sistem kehidupan kota. Multi fungsi dapat dicapai dengan penggunaan lahan (*mixed land use*) atau penggunaan bangunan (*mixed use building*) untuk menampung lebih dari satu peruntukan (fungsi).

Konsep multi fungsi adalah dengan memanfaatkan satu bangunan yang dapat menampung lebih dari satu fungsi (*mixed use building*), mengingat luas lahan yang terbatas. Fungsi yang ditampung dalam satu bangunan adalah rumah susun sebagai fungsi hunian dan pertokoan serta kantor sewa sebagai fungsi komersial.



Gambar 27. MIXED USE BUILDING

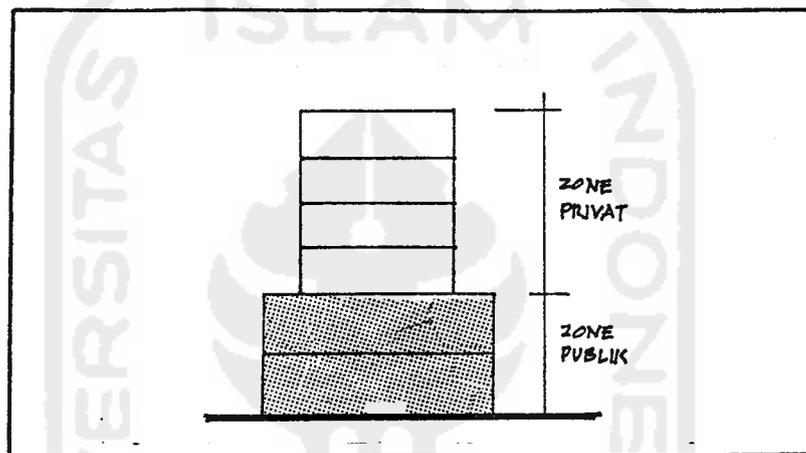
\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.4. Penzoningan Peruntukan

Berkaitan dengan konsep multi fungsi dengan sistem *mixed use building*, maka perlu diadakan tempat yang khusus digunakan sebagai zone publik dan zone privat. Penzoningan peruntukan dimaksudkan untuk menghindari *crossing*

antara kepentingan yang berbeda. Penzoningan peruntukan dapat dilakukan secara vertikal maupun horisontal.

Penzoningan pada bangunan rumah susun ini adalah dengan cara vertikal sehingga zone publik mudah dicapai oleh penghuni atau masyarakat sekitar dan Zone peruntukan publik diletakkan pada lantai dasar dan di atasnya diletakkan zone peruntukkan *privat*. Penzoningan dengan caraa vertikal ini juga dapat menambah nilai *privasi* penghuni.



Gambar 28. PENZONINGAN VERTIKAL

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.5. Kapasitas Unit Hunian Dan Fungsi Komersial

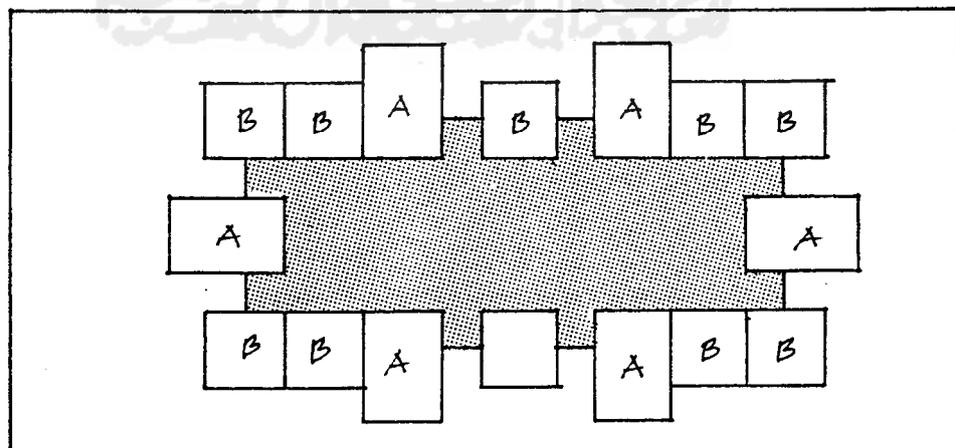
Tiap rumah tangga di Magelang tahun 1994 rata-rata dihuni oleh keluarga dengan anggota yang berjumlah 4 sampai 5 jiwa. Luasan standar minimal kebutuhan luasan hunian perorang disumsikan sebesar 9 m<sup>2</sup>. Untuk 5 orang diasumsikan 9 m<sup>2</sup> x 5 orang = 45 m<sup>2</sup>. Ukuran yang bervariasi adalah cara terbaik untuk menentukan luasan hunian untuk masyarakat. Namun berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan dan kecenderungan luasan rumah yang ada pada saat ini, maka luasan rumah diambil standar yang terkecil yaitu dengan luas kurang lebih 45 m<sup>2</sup>.

Untuk rumah susun Losmenan unit hunian yang dikembangkan adalah type 54 m<sup>2</sup> untuk masyarakat golongan masyarakat menengah dan type 45 m<sup>2</sup> untuk masyarakat golongan bawah. Ukuran type ini lebih diutamakan untuk menghindarkan keinginan memperluas rumah karena alasan kesempitan dan keterbatasan ruang gerak. Jumlah unit hunian rumah susun yang disediakan adalah 80 unit yang terdiri dari 24 unit untuk masyarakat golongan menengah dan 56 unit untuk masyarakat golongan bawah. Sedangkan jumlah fungsi komersial (pertokoan dan kantor sewa) yang disediakan disesuaikan dengan luas lantai dasar dari bangunan rumah susun. Penggunaan fungsi komersial dengan cara disewakan yang diatur oleh badan pengelola rumah susun.

### 5.3.6. Penggabungan Unit Hunian

Dengan keterbatasan luas lahan yang ada, maka pengelompokan unit hunian rumah susun untuk tiap lantai adalah dengan kombinasi sehingga massa bangunan lebih sedikit dan lahan yang terpakai tidak terlalu besar.

Selain itu pengelompokan unit hunian dengan kombinasi dapat mengurangi terjadinya kesenjangan sosial serta dapat menciptakan interaksi sosial yang lebih erat antar penghuni.



Gambar 29. PENGELOMPOKAN TYPE UNIT HUNIAN DENGAN KOMBINASI

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.7. Organisasi Ruang Hunian

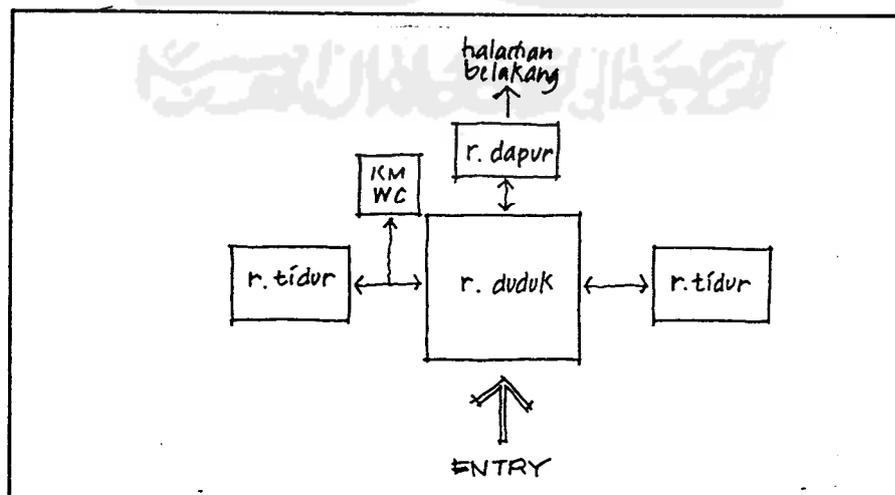
Pada dasarnya pola kegiatan utama yang ada pada pola kegiatan masyarakat adalah kegiatan yang dilaksanakan pada :

- Ruang duduk (termasuk di dalamnya r. tamu, r.keluarga dan r.makan)
- Ruang kerja (termasuk dapur)
- Ruang istirahat (r. tidur)
- Ruang pelayanan (KM dan WC)

Untuk menentukan organisasi ruang yaitu dengan mengatur keempat fungsi tersebut di atas. Maka di dalam menentukan organisasi ruang hunian untuk rumah susun yang dipakai di sini cenderung dengan cara menentukan ruang-ruang pokok saja, yaitu :

- Ruang duduk
- Ruang dapur
- Ruang tidur
- KM/WC

Kebutuhan ruang lainnya dapat ditambahkan



Gambar 30. ORGANISASI DASAR RUANG HUNIAN

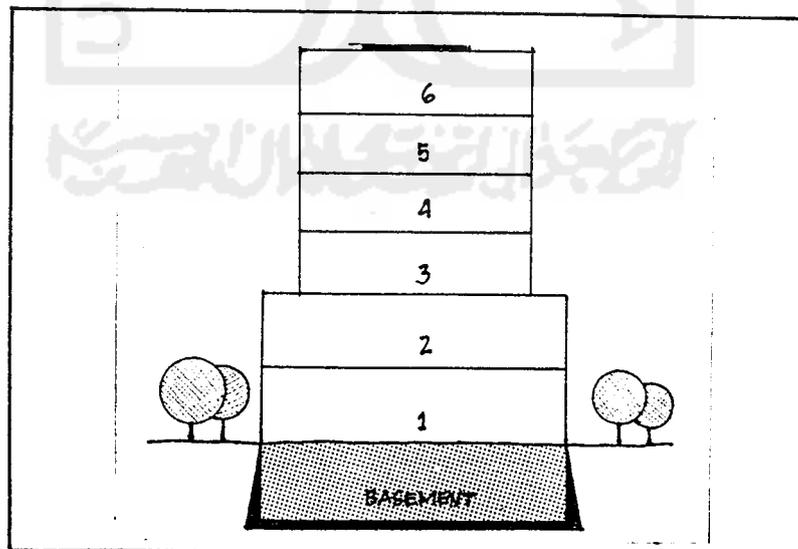
\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.8. Massa Bangunan

Dengan berdasarkan pada pemanfaatan lahan yang efektif, aspek sosial psikologis dan adanya kombinasi/pengabungan dua unit hunian yang berbeda, maka massa bangunan utama rumah susun berjumlah satu massa dengan konsep dasar bentuk denah adalah segi empat untuk modul dasar.

### 5.3.9. Ketinggian Bangunan

Dari perpaduan antara sistem masyarakat di Magelang yang belum terbiasa dengan rumah bersusun tinggi ditambah dengan adanya aspek fisik dan psikologis yang mulai meningkat pada lantai 5 ke atas yang menyebabkan bangunan lantai atas cenderung berkurang peminatnya (*Doxiadis CA. The Human Settlements That We Need, Tata Mc. Graw Hill Publishing Company Limited, New Delhi, 1976*), maka tinggi maksimal bangunan untuk rumah susun adalah 6 lantai dari permukaan tanah yang terdiri dari 2 lantai untuk fungsi komersial dan 4 lantai di atasnya untuk fungsi hunian. Untuk lantai *basement* tidak diperhitungkan ketinggiannya dari permukaan tanah.



Gambar 31. KETINGGIAN BANGUNAN RUMAH SUSUN

\*) Sumber hasil analisa.

### **5.3.10. Pencapaian Ke Unit Hunian**

Terlepas dari standar jumlah lantai, maka pemakaian sistem transportasi vertikal pada bangunan selain dengan tangga pemakaian lift juga mutlak diperlukan, terutama bagi golongan menengah.

Penyediaan lift ini juga dapat menghindari ketidak-adilan untuk pencapaian pada masing-masing lantai, khususnya bagi orang cacat. Dengan demikian lantai-lantai atas dapat ditargetkan dengan harga yang sama dengan lantai-lantai bawah.

### **5.3.11. Pemakaian Bahan**

Untuk mengamankan dirinya, rumah sebagai tempat hunian biasanya cenderung terbuat dari bahan yang mampu memberikan keamanan bagi penghuninya. Pemakaian bahan-bahan untuk mengamankan ini biasanya pada jalur keliling rumah, akan tetapi pada bagian dalam rumah biasanya dengan pemakaian bahan-bahan yang lebih lunak yaitu berupa dinding masif/penyekat yang bisa dipindah-pindahkan perletakkannya sesuai keinginan penghuni tanpa mengeluarkan biaya.

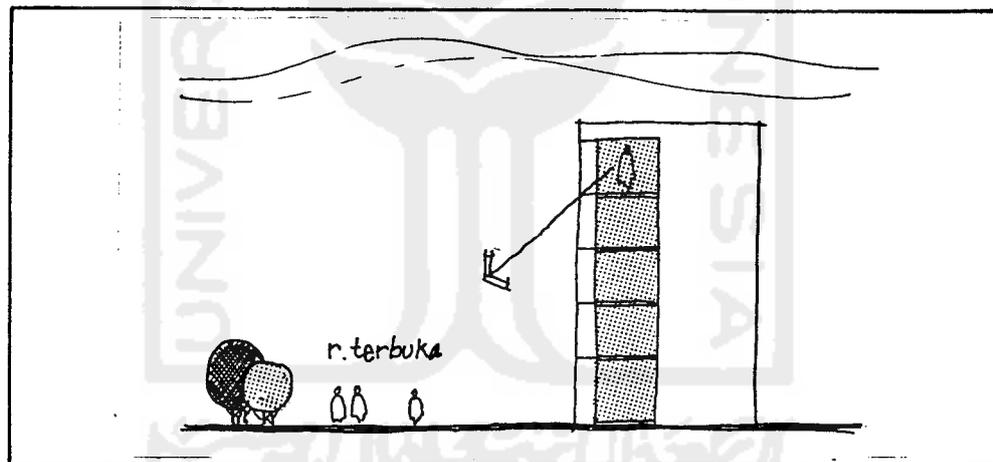
Berdasarkan hal ini, maka konsep pemakaian bahan untuk kulit bangunan adalah dengan batako press atau batu bata. Dinding masif/penyekat dapat dipakai untuk pembatas ruang yang bersifat sementara (ruang duduk dengan ruang makan), tetapi untuk ruang-ruang pokok seperti kamar mandi, ruang tidur tetap memakai dinding permanen.

### **5.3.12. Sosialisasi Antar Penghuni**

Kecenderungan interaksi sosial antar sesama penghuni pada masyarakat Magelang masih besar. Dari pengamatan yang dilakukan interaksi sosial ini dapat

dilakukan di mana saja seperti di jalan-jalan, gang-gang dan halaman/teras rumah.

Pada rumah susun ini penyediaan ruang-ruang terbuka mutlak diperlukan untuk menjaga berlangsungnya interaksi sosial dan merupakan tempat bermain bagi anak-anak. Ruang terbuka diletakkan pada jangkauan pandangan dari unit hunia untuk memudahkan orang tua mengawasi anaknya yang sedang bermain. Ruang terbuka ini dapat juga dimanfaatkan untuk berbagai interaksi sosial lainnya seperti kegiatan berolah raga, untuk santai dan lain sebagainya. Selain itu penyediaan ruang tertutup juga diperlukan pada rumah susun untuk mengadakan kegiatan-kegiatan seperti hajatan, rapat, arisan, pertemuan warga ataupun pertemuan lainnya.



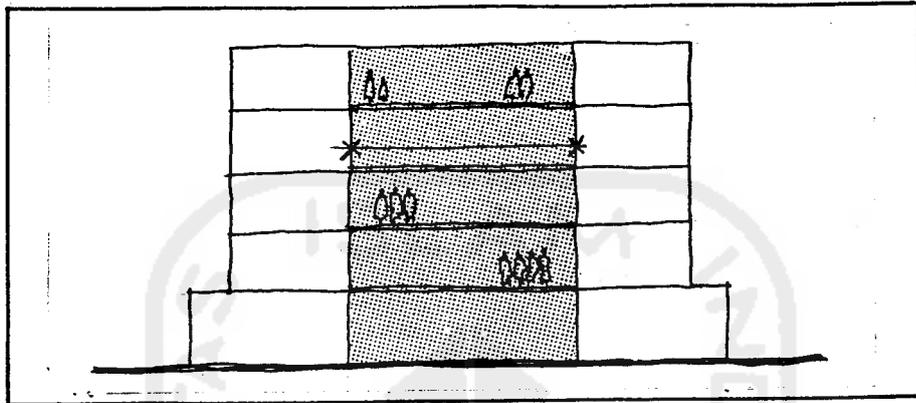
Gambar 32. PERLETAKAN RUANG TERBUKA

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.13. Penyediaan Halaman Pada Rumah Susun

Pada hakekatnya masyarakat Magelang masih mempunyai ikatan yang erat dengan halaman/teras rumah. Di samping fungsinya sebagai tempat santai, mengobrol dengan tetangga, halaman juga berfungsi sebagai tempat untuk anak-anak bermain.

Menciptakan halaman pada rumah susun adalah dengan memperlebar luas koridor/selasar yang berfungsi sebagai sirkulasi hirizontal antar unit hunian, sehingga dapat menciptakan ruang yang dapat dimanfaatkan sebagai sebagai halaman atau teras.



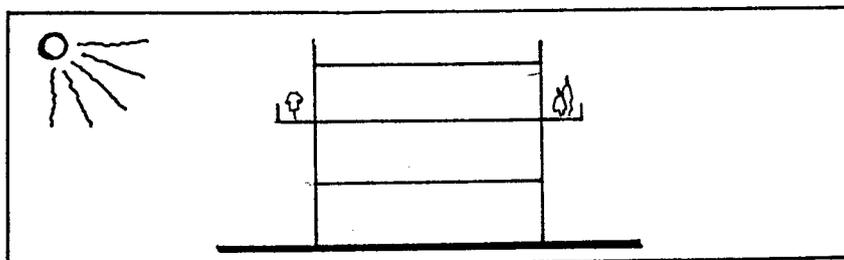
Gambar 33. MENCIPTAKAN HALAMAN DENGAN MEMPERLEBAR LUAS SELASAR

\*) Sumber hasil analisa.

#### 5.3.14. Penyediaan Fasilitas Menjemur

Menjemur pakaian adalah kegiatan yang rutin dari sebuah rumah tangga. Pada umumnya kegiatan menjemur pakaian yang dilakukan masyarakat magelang adalah dengan memanfaatkan bagaian halaman rumah, jalan dan gang-gang yang berdekatan dengan rumahnya.

Penyediaan fasilitas menjemur pakaian pada rumah susun mutlak diperlukan yaitu dengan menyediakan balkon sebagai halaman/teras rumah yang dapat dimanfaatkan untuk bersantai dan untuk menjemur pakaian.



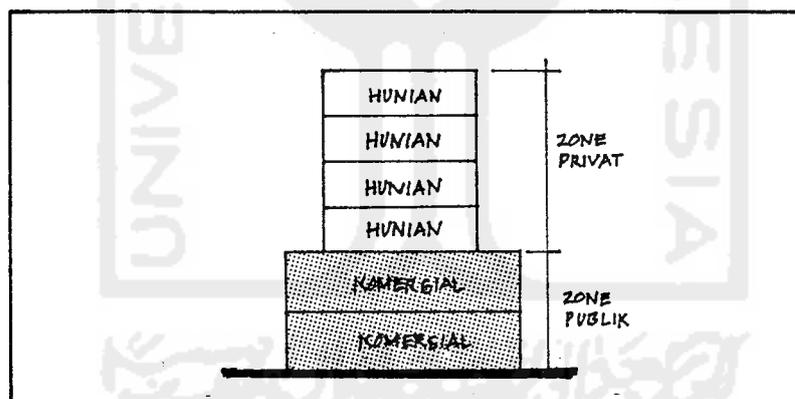
Gambar 34. BALKON YANG BERFUNGSI UNTUK MENJEMUR

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.15. Privasi Unit Hunian

Rumah susun dengan jumlah penghuni yang relatif besar telah menciptakan suatu kawasan publik yang besar pula di tambah lagi dengan adanya kegiatan penunjangnya yang bersifat komersial, sehingga privasi untuk unit hunian dapat terganggu. Alternatif yang biasa digunakan untuk menciptakan privasi adalah dengan memisahkan peruntukan yang berbeda pada masing-masing lokasi dan dengan memisdahkan secara vertikal.

Rumah tinggal yang ideal akan terlepas dari pengaruh-pengaruh publik karena dapat mengurangi *privasi* dari rumah tinggal, maka dalam kompleks untuk rumah susun Losmenan untuk menciptakan privasi unit hunian adalah dengan pembatasan ruang atau zoning peruntukan secara vertikal sehingga melindungi unit hunian dari kegiatan publik yang tidak dikehendaki.



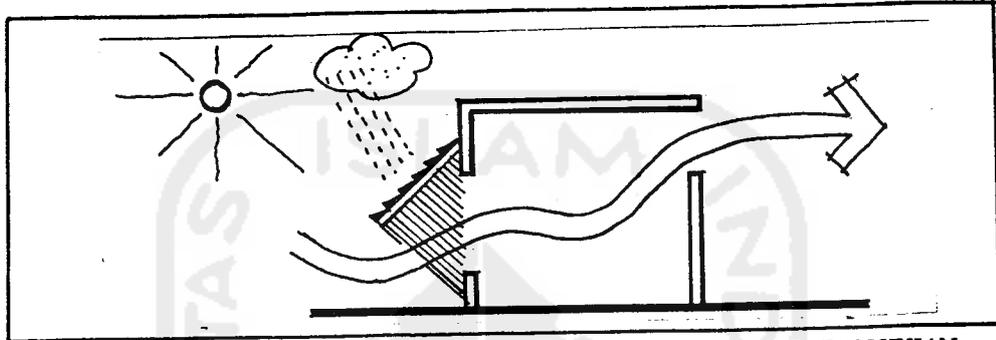
Gambar 35. PRIVASI UNIT HUNIAN DENGAN PENZONINGAN VERTIKAL

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.16. Antisipasi Iklim Dan Matahari

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

Sesuai dengan ciri khas arsitektur tropis yang memanfaatkan keadaan alam, maka konsep yang digunakan pada rumah susun dalam mengantisipasi iklim dan panas adalah dengan menggunakan *overhang* atau tritisan yang panjang dan tirai penghambat sinar matahari. Untuk pengkondisian ruang secara alami dengan memanfaatkan keadaan iklim Magelang yang relatif sejuk.

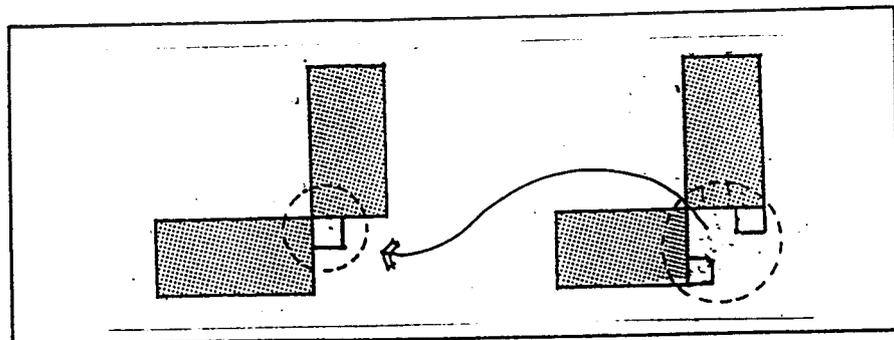


Gambar 36. OVERHANG UNTUK MENANGKAL SINAR MATAHARI DAN HUJAN  
\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.17. Penyediaan Jalur Darurat

Penyediaan jalur darurat adalah dengan menggunakan tangga darurat dengan memperhatikan jarak maksimum untuk satu tangga 15 m dan untuk dua tangga maksimum 40 - 45 m.

Dengan tidak mengurangi standart besaran jarak maksimum ini, desain tangga darurat dapat digabungkan dengan blok yang lain dengan tetap memperhatikan besaran maksimal yaitu 15 m.

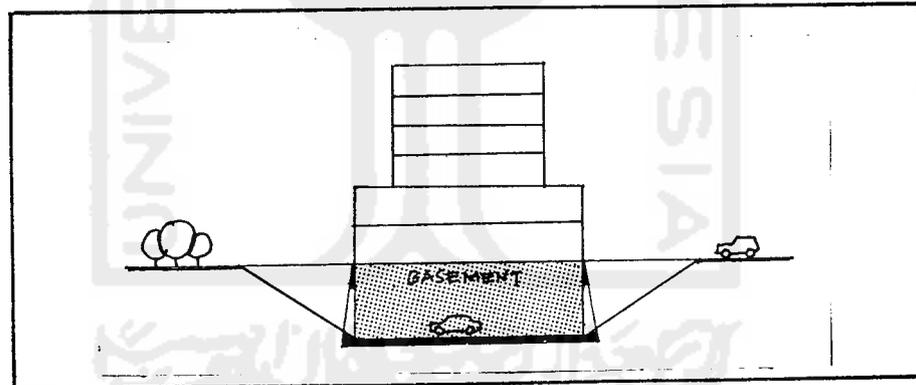


Gambar 37. PERLETAKAN TANGGA DARURAT  
\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.18. Penyediaan Ruang Parkir

Keluarga golongan ekonomi menengah kebawah yang relatif masih menganggap bahwa kendaraan terutama mobil adalah barang berharga yang perlu untuk dilindungi. Pada rumah susun penyediaan parkir yang berfungsi sebagai garasi pribadi sulit dilaksanakan, apalagi garasi yang terlindung. Oleh karena itu fasilitas ruang parkir yang berfungsi sebagai garasi pelindung sangat diperlukan.

Berdasarkan kenyataan diatas, maka konsep penyediaan ruang parkir sebagai garasi pribadi adalah dengan menggunakan basement. Disamping terlindung basement juga relatif dekat dengan unit hunian rumah susun sehingga keamanan lebih terjamin, selain itu dengan adanya penggunaan basement lahan yang digunakan tidak terlalu banyak.



Gambar 38. BASEMENT UNTUK RUANG PARKIR (GARASI PRIBADI)

\*) Sumber hasil analisa.

### 5.3.19. Penyediaan Fasilitas Sosial

Di dalam kehidupan sehari-hari, untuk memenuhi kebutuhan hidupnya penghuni menuntut untuk mencapainya dengan mudah dan aman. Sistem pelayanan jaringan secara komunal mutlak diperlukan untuk melayani kebutuhan penghuni secara keseluruhan.

Untuk menunjang kebutuhan penghuni sehari-hari, maka fasilitas pelayanan sosial yang perlu disediakan dalam rumah susun adalah sebagai berikut :

#### 1. Instalasi Listrik

Fasilitas jaringan listrik yang disediakan pemerintah daerah cukup memadai untuk kawasan Losmenan. Dengan demikian pemakai sumber energi listrik utama menggunakan jaringan dari PLN yang disalurkan ke unit hunian dan fasilitas lainnya. Sebagai cadangan energi listrik apabila sewaktu-waktu sumber daya listrik dari PLN padam menggunakan genset.

Adakalanya penghuni kurang mengerti penanganan masalah energi listrik yang seharusnya dapat lebih dihemat pemakainnya, sehingga perlu dilakukan pembatasan penggunaannya agar kapasitas pemakaian tidak berlebihan. Maka dari itu, energi listrik untuk unit hunian dibatasi maksimal 1.000 Watt.

#### 2. Air Bersih

Sumber air bersih daerah perkotaan Magelang pada umumnya sudah cukup memadai, baik sumber air bersih dari PAM maupun dari sumur. Untuk rumah susun Losmenan, sumber air bersih adalah dengan menggunakan sumber dari sumur dengan pertimbangan untuk penghematan biaya penggunaan air bersih.

Sistem pendistribusian air bersih adalah dengan menggunakan sistem *down feed*. Prinsip kerja sistem ini adalah air dipompa secara langsung dari sumber atau *basement suction tank* yang telah terisi air ke *roof storage tank*. Dari *roof storage tank* air didistribusikan ke bawah dengan gaya grafitasi.

### 3. Sanitair

Sebagai lingkungan permukiman 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 menggunakan sistem paralel 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 pada tiap lantai akan lebih memudahkan pekerjaan pengecekan jaringan ini.

### 4. Gas

Salah satu kebiasaan yang mulai membiasa untuk 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 dengan sistem di dalam bangunan justru dianggap berbahaya jika terjadi kebocoran pipa gas sewaktu-waktu. Dan lebih bahaya lagi apabila terjadi kebakaran, jaringan gas ini tidak begitu saja mudah dimatikan karena masih terdapat gas di dalam jaringannya.

Cara yang tepat dalam penyediaan gas pada kompleks rumah susun Losmenan adalah dengan menggunakan sistem *free gas* yaitu dengan menyediakan suplay gas tabung. Apalagi berkaitan dengan pemacuan

usaha penghuni, maka pengelolaan gas ini dapat dikoordinasikan oleh penghuni.

#### 5. Telepon

Pemakaian telepon pada masyarakat menengah di Magelang sudah mulai dirasakan meningkat. Peningkatan ini tentunya menuntut pihak yang terkait seperti PT. Telkom untuk menyediakan sarana tersebut, terutama untuk telepon umum.

Pada kawasan Losmenan jaringan komunikasi berupa telepon sudah tersedia. Maka untuk penghuni yang ingin mempunyai fasilitas telepon pribadi dapat langsung menghubungi pihak PT. Telkom. Untuk fasilitas telepon umum pada rumah susun ini disediakan pada tiap lantai yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni rumah susun itu sendiri maupun masyarakat dari luar.

#### 6. Pembuangan Sampah

Jaringan pembuangan sampah termasuk jaringan vital yang harus disediakan dalam lingkungan rumah susun. Sama dengan jaringan sanitasi, penyediaan jaringan sampah ini menuntut untuk disediakan cerobong. Cerobong ini dapat diletakkan di luar unit hunian untuk menghindarkan efek bau yang ditimbulkan. Pengaturan sampah yang harus dibuang ke dalam cerobong harus mulai dibiasakan pada penghuni rumah susun

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

## 7. Penangkal Petir

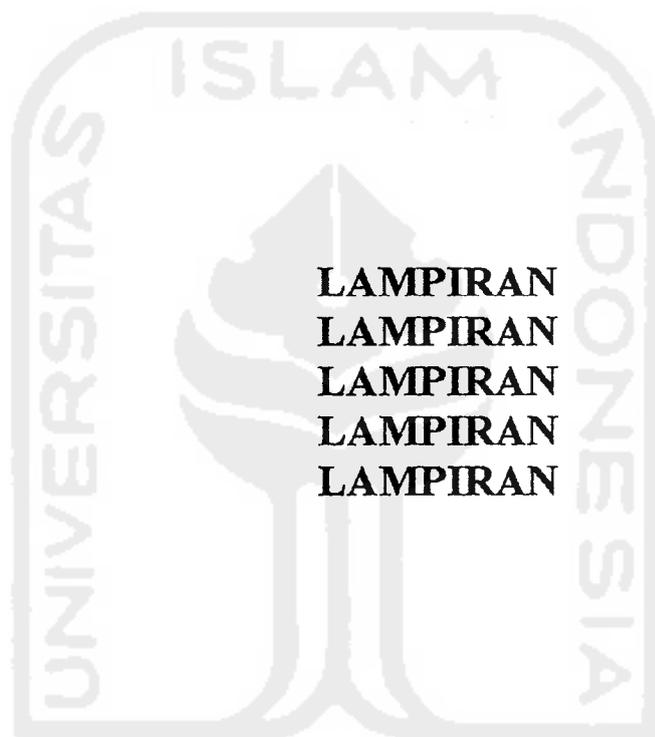
Sebuah benda yang menjorok tinggi dibanding dengan benda-benda lain di sekitarnya akan lebih besar kemungkinan disambar petir, demikian pula pada bangunan bertingkat rumah susun.

Untuk melindungi bangunan dan penghuninya dari sambaran petir, maka pada bangunan bertingkat rumah susun perlu dipasang alat penangkal petir yang dipasang pada atap bangunan yang tertinggi.



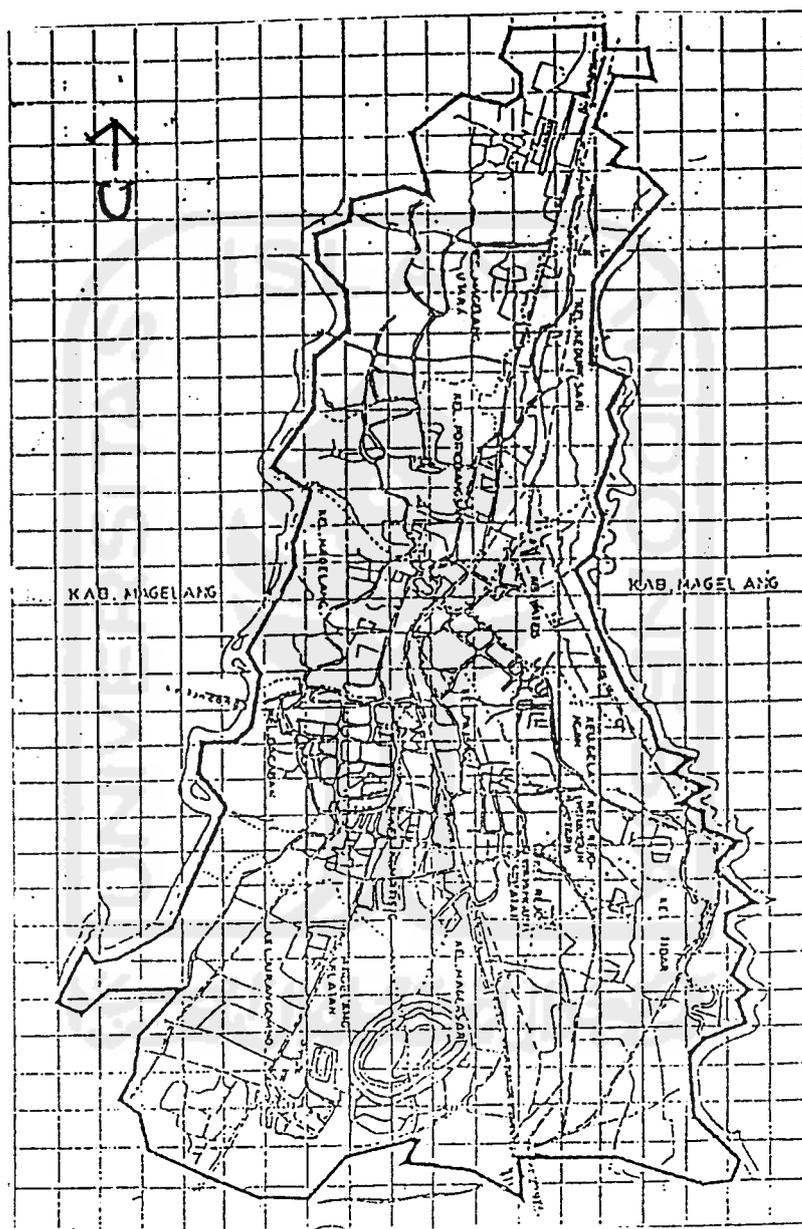
## DAFTAR PUSTAKA

1. Budiharjo Eko. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota Di Indonesia*, Alumni Bandung, 1984.
2. Christian H. *Wujud Arsitektur Sebagai Ungkapan Makna Sosial Budaya Manusia*, Andi Offset, Yogyakarta, 1992.
3. Daljoeni N. *Seluk Beluk Masyarakat Kota*, Alumni Bandung, 1978.
4. Doxiadis CA. *The Human Settlements That We Need*, Tata Mc. Graw Hill Publishing Company Limited, New Delhi, 1976.
5. Gani Abdul. *Rumah Susun Di Kawasan Pemukiman Code*, Tugas Akhir, Jurusan Teknik Arsitektur UGM, Yogyakarta, 1990.
6. Idham Noor Choliz. *Rumah Susun Di Yogyakarta Konsep Pemukiman Terpadu*, Jurusan Teknik Arsitektur UIL, Yogyakarta, 1994.
7. Maryono. *Pencerminan Nilai Budaya Dalam Arsitektur Di Indonesia*, Djambatan Bandung, 1985.
8. Neufert, Ernst. *Architects Data*, Halsted Press, Granada, New York, USA, 1980.
9. Panero Julius. *Human Dimension And Interior Space*, Whitney Of Design The Architectural Press, London, 1985.
10. Shidarta. *Rumah Susun Ditinjau Dari Segi Ekologi*, Makalah Jurusan Teknik Arsitektur UNIKA Sugiyapranata, Semarang, 1984.
11. Soewandi FX. *Pokok-Pokok Pemukiman*, Jurusan Teknik Arsitektur UNS, Surakarta, 1992.
12. Soetarno. *Psikologi Dan Sosial*, PT. Kanisius, Yogyakarta, 1993.
13. Sarlito Wirawan Sarwono. *Pengantar Umum Psikologi*, PT. Bulan Bintang, Jakarta, 1976.
14. Siswono Yudohusodo. *Rumah Susun Untuk Seluruh Rakyat*, Bharakerta, Jakarta, 1991.
15. Zeilder H, Eberhard. *Multi Use Architecture In The Urban Context*, Van Reinhold Co, New York, 1983.



جامعة الإسلام في إندونيسيا

# PETA KOTAMADIA MAGELANG



# DIAGRAM PEMBAHASAN

