

BAB - I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sejarah dibangunnya rumah susun di Indonesia berawal dengan dibangunnya rumah susun di Tanah Abang dan di Kebon Kacang Jakarta oleh Perum-Perumnas. Pembangunan rumah susun ini kemudian menyebar ke berbagai kota besar lainnya, seperti Bandung, Surabaya, Medan, Palembang, Semarang dan lain sebagainya. Ide dasarnya adalah merombak kampung-kampung yang sangat padat penduduknya yang dinilai tidak memenuhi syarat lagi sebagai tempat hunian yang layak.¹

1.1.1. Masalah Permukiman di Indonesia

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan.² Sehubungan dengan itu pada Ketetapan MPR-RI/II/1993 Garis Besar Haluan Negara (GBHN) tentang perumahan dan permukiman ditekankan agar dalam rencana pembangunan Lima Tahun ke Enam (Repelita VI) upaya pembangunan perumahan jumlahnya semakin ditingkatkan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan masya-

¹.Ir. Eko Budiharjo, Msc. *Arsitektur dan Kota di Indonesia, Alumni Bandung, 1984, hal.90.*

².Repelita V 1989/1990-1993/1994, Buku II Bab 18

rakat berpenghasilan rendah dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman dan serasi yang memperhatikan lingkungan sosial disekitarnya.

Usaha pengadaan perumahan (rumah sederhana dan sangat sederhana) untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yang telah dilaksanakan pemerintah dan swasta belum juga dapat memenuhi kebutuhan akan jumlah perumahan yang semakin meningkat, terutama berdasarkan semakin terbatasnya tanah diperkotaan yang siap dibangun serta tingginya harga tanah maka perlu diadakan usaha-usaha pengadaan perumahan yang efektif dan efisien atas penggunaan tanah.

1.1.2. Masalah Permukiman di Kotamadya Medan

Tidak berbeda dengan kota-kota besar lainnya di Indonesia, Kotamadya Medan mengalami masalah kekurangan perumahan yang serius bagi penduduknya.

Pesatnya perkembangan jumlah penduduk di Kotamadya Medan disamping masih tingginya angka kelahiran juga disebabkan oleh urbanisasi, migrasi pencari kerja dan melanjutkan pendidikan lebih tinggi.

Dari sensus penduduk tahun 1990 menunjukkan bahwa Kotamadya Medan ditempati oleh 1.730.052 jiwa dengan kepadatan penduduk rata-rata 6.528 jiwa/km², sedangkan untuk kecamatan yang paling padat penduduknya terdapat di Kecamatan Medan Area dengan kepadatan penduduk 29.195

jiwa/km²

Tabel 1.1. Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan
Tahun 1980 dan 1990

K e c a m a t a n	Kepadatan Penduduk (Km ²)	
	1980	1990
(1)	(2)	(3)
1. Medan Tuntungan	783	3.236
2. Medan Johor	2.406	4.753
3. Medan Amplas	3.703	5.776
4. Medan Denai	7.967	13.368
5. Medan Tembung	13.159	16.843
6. Medan Area	29.600	29.195
7. Medan Kota	15.566	15.507
8. Medan Maimun	11.634	12.287
9. Medan Polonia	5.597	6.701
10. Medan Baru	11.673	9.900
11. Medan Selayang	1.236	2.740
12. Medan Sunggal	4.039	5.730
13. Medan Helvetia	6.888	10.082
14. Medan Petisah	20.173	19.894
15. Medan Barat	12.379	14.582
16. Medan Timur	12.475	13.679
17. Medan Perjuangan	25.140	26.115
18. Medan Deli	4.027	5.562
19. Medan Marelan	1.113	1.628
20. Medan Labuhan	853	1.236
21. Medan Belawan	8.117	8.367
KOTAMAMDYA MEDAN	5.183	6.528

Sumber : Sensus Penduduk 1980, 1990

Dari sensus penduduk tahun 1990 itu juga didapat rata-rata anggota rumah tangga di Kotamadya Medan sebanyak 5,34 tiap rumah, sedangkan untuk Kecamatan Medan Area didapat rata-rata anggota rumah tangga sebanyak 6,41 tiap rumah tangga.

Laju pertumbuhan penduduk Kotamadya Medan pada periode 1980-1990 rata-rata sebesar 2,33 persen pertahun.

Pertumbuhan penduduk ini relatif tinggi dibandingkan dengan laju pertumbuhan Propinsi Sumatera Utara yaitu sebesar 2,06 persen pada tahun yang sama.

Tabel 1.2. Jumlah Penduduk Menurut daerah Tempat Tinggal, Wilayah dan Laju Pertumbuhan Penduduk Tahun 1980 dan 1990.

Tahun/Daerah Tempat Tinggal		Koatamadya Medan	Propinsi Sumatera Utara	Indonesia
(1)		(2)	(3)	(4)
1980				
K o t a	N	1.209.265	2.174.571	32.845.829
	%	(88,03)	(26,04)	(22,30)
Pedesaan	N	164.482	6.176.379	114.485.994
	%	(11,97)	(73,96)	(77,70)
Kota + Pedesaan	N	1.373.747	8.350.950	147.331.823
		(100,00)	(100,00)	(100,00)
K o t a	N	1.685.272	3.638.832	55.339.171
	%	(97,41)	(35,50)	(30,90)
Pedesaan	N	44.780	6.638.832	123.805.052
	%	(2,59)	(64,50)	(60,10)
Kota + Pedesaan	N	1.730.052	10.252.311	179.144.223
		(100,00)	(100,00)	(100,00)
Laju Pertumbuhan Penduduk 1980-1990				
K o t a		3,37	5,28	5,36
Pedesaan		12,20	0,69	0,79
Kota = Pedesaan		2,33	2,07	1,97

Sumber : Sensus Penduduk 1980, 1990.

Akibat dari tingginya pertumbuhan penduduk tersebut semakin banyak pula kebutuhan akan rumah tambahan. Menurut perhitungan kebutuhan rumah tambahan akibat kelahiran³ yang mengambil acuan tahun 1990, maka pada tahun 2000 nanti Kotamadya Medan memerlukan rumah tambahan sebanyak 82.720 rumah baru.

³.Materi Kuliah APP.Perumahan II, hal.30.

Untuk mengantisipasi kebutuhan akan rumah tambahan tersebut telah dilaksanakan oleh pihak swasta di Kotamadya Medan, namun pembangunan perumahan tersebut lebih mementingkan komiditi, yang hanya diperuntukan untuk golongan ekonomi menengah ke atas saja. Pembangunan perumahan-perumahan baru yang di kelola Real Estate ini berkembang di daerah perkotaan dimana sarana dan prasarananya memadai, seperti Perumahan Setia Budi Indah, Cemara Permai, Johor Indah, Benteng Indah, Villa Jati Indah, Taman Malibu Indah dan lain sebagainya. Pembangunan perumahan-perumahan ini memanfaatkan lahan yang tidak sedikit yang hanya dihuni oleh sekelompok warga kota yang terdiri dari warga elit.

Pembangunan perumahan yang diperuntukan untuk masyarakat kota berpenghasilan rendah dan menengah sangat sedikit dibangun dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk di Kotamadya Medan. Pembangunan perumahan yang dibangun oleh perum-perumnas, seperti Perumnas Mandala, Perumnas Helvetia, perumnas Simalingkar dan Rumah Susun Sukaramai tidak dapat menampung lonjakan penduduk yang tinggi.

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan tersebut memerlukan lahan yang tidak sedikit pula, sementara lahan yang tersedia untuk perumahan di Kotamadya Medan terutama di daerah perkotaan sangat terbatas yang menyebabkan harga tanah menjadi sangat mahal.

Tingginya prosentase masyarakat berpengasilan ren-

dah dan menengah di Kotamadya Medan sangat mempengaruhi ketidak mampuan didalam memenuhi kebutuhan akan perumahan. Ketidak mampuan ini disebabkan oleh harga tanah yang mahal dan besarnya biaya untuk sebuah perumahan.

Untuk membangun perumahan secara horisontal di daerah pinggiran kota tidak memungkinkan karena tanah didaerah pinggiran kota merupakan tanah subur yang menghasilkan bahan pangan. Disamping itu masyarakat kota terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah lebih senang tinggal dekat dari pusat perkotaan walaupun kepadatan permukiman sangat tinggi dan kurangnya sarana dan prasarana yang memadai.

Masyarakat perkotaan terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah enggan untuk pindah kedaerah pinggiran kota karena mereka menganggap lebih mudah untuk melakukan aktifitasnya sehari-hari di tempat tinggal tersebut. Akibat dari masyarakat yang enggan untuk pindah kedaerah pinggiran kota ditambah lagi dengan kurangnya pengadaan perumahan yang bersifat sosial dari pemerintah menyebabkan semakin tingginya akan rumah tambahan dari tahun ketahun. Hal inilah yang memperburuk kondisi permukiman. Kondisi ini diperburuk lagi dengan kurangnya kesadaran masyarakat di dalam bermukim, keadaan ini menimbulkan banyaknya permukiman kumuh di Kotamadya Medan. (*lihat lampiran peta 1.1*)

Untuk menanggulangi masalah permukiman ini sudah dilaksanakan oleh pihak pemerintah maupun pihak swasta,

namun usaha yang dilakukan ini belum juga dapat menanggulangi masalah perumahan tersebut karena keterbatasan lahan yang tersedia dan mahalnya harga untuk sebuah perumahan di Kotamadya Medan terutama di daerah perkotaan.

Dari uraian di atas jelaslah pemukiman harus dilipat gandakan secara vertikal berupa rumah susun karena keterbatasan lahan dan ketidak mampuan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah dalam pengadaan rumah di perkotaan agar tidak memperburuk keadaan.

Di dalam pembangunan rumah susun yang perlu diperhatikan adalah bagaimana mengkondisikan sikap dan nilai yang berbeda pada rumah susun dengan rumah kampung, dari sinilah perlu diciptakan peluang terjadinya "transformasi budaya" dari bermukim secara horisontal menuju vertikal, peluang-peluang inilah yang akan menjadi ciri yang membedakan rumah susun di Medan dengan rumah susun di Jakarta. ⁴

1.2. Rumusan Masalah

- Bagaimana upaya yang harus dilakukan untuk membuat suatu rancangan rumah susun yang sesuai dengan tingkat penghasilan masyarakat kota berpenghasilan rendah dan menengah di Medan dengan tetap memperhatikan persyaratan tempat tinggal dan

⁴.Ir.Eko Budiharjo, MSc, Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni Bandung, 1984, hal.173.

lingkungan hunian.

- Bagaimana upaya yang harus dilakukan untuk membuat suatu rancangan rumah susun yang sesuai dengan transformasi budaya bermukim secara horisontal menuju vertikal.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan dari penulisan ini adalah merancang rumah susun untuk masyarakat kota berpenghasilan rendah dan menengah di Kotamadya Medan yang sesuai dengan transformasi budaya bermukim secara horisontal menuju vertikal dengan tetap memperhatikan persyaratan tempat tinggal dan lingkungan hunian.

1.3.2. Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai di dalam penulisan ini adalah mendapatkan konsep dasar perencanaan dan perancangan rumah susun untuk masyarakat kota berpenghasilan rendah dan menengah di Kotamadya Medan.

1.4. Lingkup Pembahasan

Pembahasan akan dibatasi pada masalah lingkup arsitektural saja, terutama yang berkaitan studi-studi perencanaan arsitektural dan hal-hal yang mendasari landasan berpikir, yaitu tentang prinsip dasar permukiman dan analisa perilaku di dalam bermukim masyarakat terutama

golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Untuk hal-hal yang lain diluar lingkup tersebut bila dianggap mendasar dan menentukan akan dibahas dengan asumsi-asumsi serta logika praktis guna memperkuat analisa dari sudut pandang arsitektur.

1.5. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan secara kronologis melalui beberapa tahap sebagai berikut :

1. Mengumpulkan data mengenai kondisi permukiman dan kondisi bermukim secara Horisontal masyarakat Kotamadya Medan melalui pengamatan lapangan dan studi literatur, wawancara dan informasi dari fihak terkait.
2. Melakukan pengindentifikasian data untuk memperoleh permasalahan umum maupun arsitektural yang berhubungan dengan tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.
3. Menganalisa dan sintesa permasalahan sehingga dihasilkan alternatif-alternatif dominan sebagai konsep perancangan terpilih.
4. Mengambil kesimpulan sebagai transformasi penerapan konsep.

1.6. Sistematika Pembahasan

BAB.I. Mengemukakan latar belakang permasalahan, pengungkapan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup

pembahasan, metoda serta sistematika pembahasan.

BAB.II Berisi tentang tinjauan rumah susun, sarana fasilitas sosial, masyarakat kota, dan tingkat penghasilan masyarakat Kotamadya Medan.

BAB.III.Berisi tentang tinjauan kota Medan sebagai lokasi rumah susun.

BAB. IV.Berisi analisa pendekatan perencanaan dan perancangan rumah susun di kota Medan.

BAB. V.Berisi tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan rumah susun di kota Medan.

BAB. VI.Berisi tentang tekno ekonomi rumah susun.

