

ISSN 2086-910x  
Volume 04 No 02  
Juli 2013

# KORIDOR

JURNAL ARSITEKTUR & PERKOTAAN



Diterbitkan oleh :  
Program Studi Magister Teknik Arsitektur  
Universitas Sumatera Utara

**PENANGGUNG JAWAB**

**Prof. Bustami Syam, Dr. Ir., MSME**

**PEMIMPIN REDAKSI**

**Dwira Nirfalini Aulia, Ir., M.Sc, PhD**

**KETUA DEWAN REDAKSI**

**Beny O.Y Marpaung, ST, MT, PhD**

**DEWAN EDITOR**

**Salmina W. Ginting, ST, MT**

**Wahyuni Zahrah, ST, MS**

**R. Lisa Suryani, ST, MT**

**PENYUNTING AHLI**

**A/Prof. Abdul Majid Ismail, B.Sc, B.Arch, PhD**

**Prof. Julaihi Wahid, Dipl.Arch, B.Arch, M.Arch, PhD**

**Prof. Abdul Ghani Salleh, B.Ec, M.Sc, PhD**

**Prof. Ir. M. Nawawiy Loebis, M.Phil, PhD**

**PELAKSANA TEKNIS, DESAIN DAN TATA LETAK**

**Shanty Silitonga, ST, MT**

**SEKRETARIAT/SECRETARIAT**

**Novi Yanthi**

**Sri Agustina**

**ALAMAT PENERBIT/EDITORIAL CORRESPONDENCE**

Program Studi Magister Teknik Arsitektur Gedung J7

Fakultas Teknik

Jalan Perpustakaan Kampus USU

Universitas Sumatera Utara

Medan 20155 Indonesia

Telp/Fax. 061-8219525

E-mail: marsitektur@usu.ac.id; mtausu2002@yahoo.com

Website: <http://mta.usu.ac.id>

**DITERBITKAN OLEH/PRINTED BY**

Program Studi Magister Teknik Arsitektur

Universitas Sumatera Utara

Medan

JURNAL ARSITEKTUR DAN PERKOTAAN

# Koridor

Volume 04 Nomor 02, Juli 2013

ISSN 2086 – 910X

## DAFTAR ISI

<b>REVITALISASI GEDUNG AVROS DI KELURAHAN KESAWAN MEDAN</b> <i>Zhilli Izzadati Khairuni, Beny O.Y Marpaung, Hajar Suwanto</i>	<b>1-12</b>
<b>KARAKTERISTIK MASYARAKAT PENYEWA SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA DALAM RANGKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN YANG TERJANGKAU</b> <b>STUDI KASUS: RUMAH SUSUN SUKARAMAI MEDAN</b> <i>Muara Sakti Lubis, Dwira Nirfalini Aulia, Samsul Bahri</i>	<b>13-29</b>
<b>MUSEUM ULOS MEDAN</b> <b>TEMA: ARSITEKTUR METAFORA</b> <i>Relung Pujianingrum, Wahyuni Zahrah, Dwi Lindarto</i>	<b>30-38</b>
<b>PEMBANGUNAN KEMBALI TERMINAL AMPLAS</b> <i>Winner, Beny O.Y Marpaung, Rudolf Sitorus</i>	<b>39-49</b>
<b>KAJIAN KARAKTERISTIK KESIAPAN MASYARAKAT KUMUH UNTUK RELOKASI KE RUMAH SUSUN</b> <b>STUDI KASUS: MASYARAKAT KUMUH KECAMATAN MEDAN DENAI</b> <i>Yunita Safitri Rambe, Dwira Nirfalini Aulia, Samsul Bahri</i>	<b>50-61</b>
<b>FASILITAS REKREASI AIR DI TAMAN MARGASATWA MEDAN</b> <b>TEMA: GREEN ARCHITECTURE</b> <i>Theresia Sendytin Silaban, Beny O.Y Marpaung, Wahyu Abdillah</i>	<b>62-71</b>
<b>TRANSFORMASI SEBAGAI PENDEKATAN PERANCANGAN ARSITEKTUR</b> <i>Boy Brahmawanta Sembiring</i>	<b>72-82</b>

Jurnal Arsitektur dan Perkotaan "**Koridor**" adalah jurnal ilmiah dalam bidang arsitektur serta ilmu-ilmu terapan dalam bidang-bidang: perancangan arsitektur, perancangan tapak dan lingkungan, perkotaan dan permukiman, teknologi bangunan, serta teori dan kritik arsitektur.

Bagi penulis yang berminat memasukkan tulisan dalam jurnal ini harap merujuk pada ketentuan dan format penulisan pada bagian dalam sampul belakang.

Jurnal Arsitektur dan Perkotaan "**Koridor**" diterbitkan oleh Program Magister Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sumatera Utara, dengan frekuensi penerbitan dua kali (nomor) untuk setiap tahun (volume).

Ide maupun opini yang tertuang dalam tulisan yang dimuat di jurnal ini merupakan murni berasal dari penulis, dan sama sekali tidak mencerminkan pandangan, kebijakan, maupun keyakinan dari anggota Dewan Redaksi, penyunting maupun Program Magister Teknik Arsitektur USU sebagai institusi penerbit.

Jurnal ini dapat dilihat secara online di alamat : <http://isjd.pdii.lipi.go.id/>

---

## REVITALISASI GEDUNG AVROS DI KELURAHAN KESAWAN MEDAN

Zhilli Izzadati Khairuni, Beny OY Marpaung, Hajar Suwantoro

Program Studi Magister Teknik Arsitektur Fakultas Teknik USU

**Abstract.** *The rapid development of Medan actually has an impact on its old building preservation. The preservation of an architectural heritage or old buildings becomes a part of the activities in developing environment and contributes to the cultural enrichment in the development. In general, Medan has great potential in developing urban heritage tourism. The objective of revitalization is to change a place in order to function appropriately. What it means by 'appropriate function' is the utility which does not demand drastic changes, or which only minimizes negative impact.*

*Kesawan, an old area with strong character, is located in the town center of Medan and able to tell its past history which is a part of the history of the establishment of Medan. The buildings at Kesawan were constructed as the complement to nature and were conditioned to be friendly with nature. The buildings have dominant roofs, large openings, and arcades. Besides that, they symbolize human existence. One of the buildings at this area is AVROS building, an office building which will be the target of the research, concerning the process of revitalization. The research is focused on discussing the shift of function from an office to a commercial building on the revitalization building so that it is necessary to use theories from the viewpoint of interior design and architectural disciplines.*

*Keyword: Revitalization, Kesawan Square, AVROS Building*

### PENDAHULUAN

#### Latar Belakang

Medan pada umumnya memiliki potensi yang cukup besar dalam pengembangan *urban heritage tourism*, merupakan konsep pariwisata yang banyak dikembangkan di kota-kota besar di dunia. Konsep pariwisata ini sangatlah sederhana, karena memanfaatkan lingkungan binaan maupun alam yang dimiliki oleh sebuah kota yang memiliki nilai historis. Sehingga wisatawan dapat mengapresiasi serta mengintrepertasi objek-objek yang diamati selain sebagai sarana pendidikan dan rekreasi masyarakat, tetapi sebagai sarana pelestarian dari kekayaan kota. Identitas yang merupakan jiwa dan semangat dari sebuah lingkungan atau kota, yang mengandung berbagai cerita dan kenangan tertentu yang spesifik.

Identitas inilah yang akan membedakan ciri suatu tempat dengan tempat lainnya, sehingga tidak akan menjadikan sebuah tempat sama dengan tempat lainnya. Sangat disayangkan bangunan tua peninggalan zaman kolonial dirombak bahkan sampai dihancurkan dengan alasan:

1. Perubahan keinginan dan kondisi bangunan yang sudah rusak. Bangunan yang awalnya dianggap indah dan dianggap sudah ketinggalan zaman karena berubahnya nilai-nilai keindahan yang dianut dalam masyarakat.
2. Meningkatnya nilai lahan pada suatu lingkungan, serta kebutuhan akan ruang di pusat kota. Hal ini mendorong masyarakat untuk mendayagunakan lahan, agar bangunan menjadi lebih luas sebanding dengan tingginya nilai tanah.
3. Perubahan nilai pajak bumi dan bangunan, akan mendorong masyarakat untuk menjual

bangunan tersebut atau mengubah bentuk/fungsi bangunannya, dan pada akhirnya mengubah bentuk bangunannya secara drastis.

Kini gedung AVROS, atau BKS PPS, dipakai sebagai fasilitator untuk menentukan aturan-aturan umum bagi buruh, seperti upah harian sesuai peraturan Badan Kerja Sama Pengusaha Perkebunan Sumatera (BKS PPS), upah tidak dibayar bila mangkir, mendapat fasilitas Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek), keluarga sakit mendapat pengobatan di klinik perusahaan, mendapat Tunjangan Hari Raya (THR) keagamaan dan bonus tahunan sesuai peraturan BKS PPS, mendapat hak cuti, atau mendapat catu beras sesuai peraturan BKS PPS.

Berdasarkan fenomena peralihan fungsi pada AVROS menjadi bangunan komersil di Medan, penulis tertarik untuk meninjau perubahan yang terjadi pada bangunan. Sejauh mana penyelamatan fisik bangunan lama tersebut dengan fungsi barunya. Peralihan fungsi tersebut pastilah akan mengakibatkan perubahan fisik maupun fungsi ruang-ruangnya.

### Perumusan Masalah

Keberadaan bangunan tempo dulu sebagai peninggalan sejarah zaman kolonial di Kota Medan semakin lama semakin berkurang. Hal ini terjadi pada bangunan pemerintahan pada masa kolonial. Bangunan tersebut pada awalnya dirancang dengan fungsi yang spesifik, dengan adanya peralihan fungsi, maka proses untuk mengakomodasi kebutuhan fungsi baru menimbulkan beberapa permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana menemukan nilai sejarah dan filosofis pada bangunan AVROS.
2. Bagaimana merancang bangunan AVROS yang berkaitan dengan konteks bangunan lama serta konteks lingkungannya di Kota Medan.
3. Bagaimana memvitalkan kembali bangunan AVROS sehingga memiliki nilai ekonomi yang tinggi melalui penambahan fungsi atau perubahan fungsi.

### Tujuan

Sesuai permasalahan yang telah dikemukakan di atas, penelitian bertujuan:

1. Menemukan kembali sejarah keberadaan bangunan AVROS di Kota Medan.

2. Mengidentifikasi perubahan fisik pada bangunan AVROS yang berada pada kawasan *heritage*.
3. Merevitalisasi bangunan AVROS melalui analisa fisik kawasan serta bangunan agar sesuai dengan keberadaannya dalam kawasan yang memiliki nilai potensi ekonomi tanah yang tinggi.

### LANDASAN TEORI

Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat). Revitalisasi bukan sesuatu yang hanya berorientasi pada penyelesaian keindahan fisik saja, tapi juga harus dilengkapi dengan peningkatan ekonomi masyarakatnya serta pengenalan budaya yang ada. Untuk melaksanakan revitalisasi perlu adanya keterlibatan masyarakat. Keterlibatan yang dimaksud bukan sekedar ikut serta untuk mendukung aspek formalitas yang memerlukan adanya partisipasi masyarakat, selain itu masyarakat yang terlibat tidak hanya masyarakat di lingkungan tersebut saja, tapi masyarakat dalam arti luas.

Sebagai sebuah kegiatan yang sangat kompleks, revitalisasi terjadi melalui beberapa tahapan dan membutuhkan kurun waktu tertentu serta meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Intervensi fisik.  
Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (*urban realm*). Mengingat citra kawasan sangat erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan, khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Isu lingkungan (*environmental sustainability*) pun menjadi penting, sehingga intervensi fisikpun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan.
2. Rehabilitasi ekonomi.  
Perbaikan fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa mengakomodasi kegiatan ekonomi informal

dan formal (*local economi development*), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota. Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi campuran yang bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial (*vitalitas baru*).

### 3. Revitalisasi sosial/institusional.

Keberhasilan revitalisasi sebuah kawasan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (*interesting*). Sudah menjadi sebuah tuntutan yang logis, bahwa kegiatan perancangan dan pembangunan kota untuk menciptakan lingkungan sosial yang berjati diri (*place making*) dan hal ini pun selanjutnya perlu didukung oleh suatu pengembangan institusi yang baik.

### **Teori Adaptive Reuse**

*Adaptive reuse* adalah usaha untuk memberikan fungsi baru pada sebuah bangunan dimana fungsi lamanya sudah tidak lagi produktif. Konsep ini seringkali digambarkan sebagai proses yang secara struktural, bangunan dengan fungsi lama dikembangkan untuk dapat mewadahi fungsi baru yang dapat meningkatkan nilai ekonomi (Austin, 1988). Adaptive reuse bukan sekedar mengembalikan tampilan fisik dan signifikansi elemen-elemen arsitektur semata, melainkan berusaha menghormati dan menghargai sejarah, arsitektur serta struktur bangunan lama dengan memasukkan fungsi baru yang lebih tepat dan bermanfaat.

Konsep *adaptive reuse* memiliki manfaat ekonomi dan manfaat sosial. Manfaat ekonomi tersebut diantaranya biaya konstruksi yang relatif lebih rendah, biaya akuisisi lahan yang ringan, dan waktu konstruksi yang lebih singkat, tergantung lingkup pekerjaannya. Pendekatan ini juga menjadi salah satu faktor yang dapat mendorong proses pengembangan kawasan karena lebih ekonomis jika membeli lahan yang sudah termasuk bangunan, dibandingkan membeli lahan kosong dan membuat bangunan baru.

Keuntungan ekonomi lain dari *adaptive reuse* adalah dapat mendukung strategi konservasi energi dan penghematan sumber daya, sedangkan manfaat sosial dari *adaptive reuse* antara lain dapat menjembatani hubungan antara masa lalu dan masa sekarang melalui revitalisasi

lingkungan. Lebih bijak jika melakukan pendekatan revitalisasi yang mengedepankan *sense of place* dari kawasan sekitarnya daripada memindahkan permasalahan pada suatu kawasan dengan menghancurkan struktur sosial yang telah ada. Hal ini dapat tercapai jika pendekatan pelestarian dengan *adaptive reuse* dilaksanakan bukan hanya pada satu atau beberapa bangunan saja, melainkan harus melibatkan sebuah kawasan sebagai satu sistem yang saling terkait, saling terhubung dan saling mempengaruhi.

### **Alih Fungsi Bangunan Bersejarah Berdasarkan Undang-undang Cagar Budaya dan Undang-undang Tata Ruang**

Alih fungsi bangunan bersejarah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk serta kurangnya pemenuhan kebutuhan hidup. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan hidup untuk kegiatan pembangunan telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan bangunan bersejarah secara terus menerus. Perkembangan teknologi yang cukup pesat telah merubah struktur pemilikan dan penggunaan bangunan yang telah ditentukan sebagai bangunan bersejarah. Selain untuk memenuhi kebutuhan para pemilik bangunan bersejarah yang ingin mendapatkan keuntungan besar karena memiliki bangunan bersejarah dengan cara menjual ataupun menyewakan kepada pihak yang membutuhkan untuk lapangan usaha.

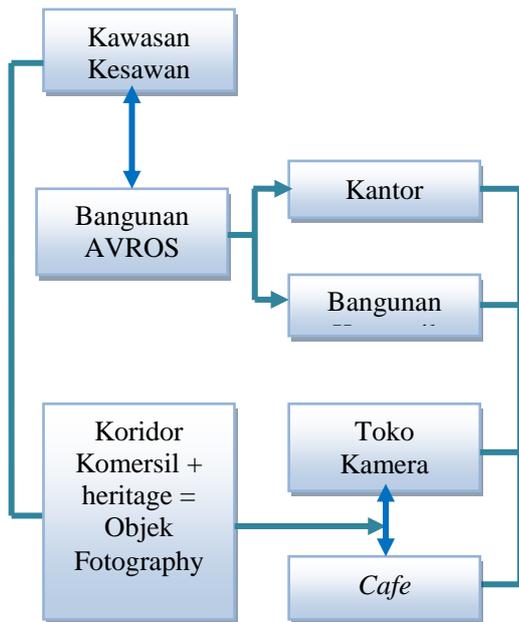
Banyaknya alih fungsi bangunan cagar budaya menjadi pusat komersil, karena mayoritas bangunan cagar budaya memiliki posisi yang sangat strategis dan juga faktor ekonomi dari pemilik bangunan cagar budaya tersebut yang tidak mampu membiayai perawatan bangunan cagar budaya dikarenakan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Menurut Pasal 81 ayat (1) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010.

### **Pengembangan Alih Fungsi Bangunan**

Bangunan AVROS berada pada Kawasan Kesawan yang merupakan kawasan heritage. Pengembangan fungsi bangunan pada Kawasan Kesawan Medan dipengaruhi oleh stakeholder yang terlibat. Berikut skenario pengembangan bangunan pada Kawasan Kesawan Medan, yaitu:

1. Bangunan AVROS merupakan bangunan bersejarah yang berada pada kawasan bersejarah. Bangunan ini merupakan bangunan dengan fungsi kantor dari dulu sampai dengan sekarang.
2. Fungsi kantor pada bangunan AVROS tetap dipertahankan, hanya saja terdapat fungsi tambahan untuk lebih meningkatkan keinginan pengunjung datang ke bangunan tersebut.
3. Alasan pemilihan toko kamera yaitu, daya tarik pengunjung datang ke kawasan adalah untuk melihat dan merasakan keadaan pada masa lampau.
4. Keberadaan toko kamera pada bangunan tersebut menambah keinginan para turis serta pecinta fotografi, selain untuk melihat aksesoris kamera juga dapat melihat serta mendokumentasikan objek heritage pada bangunan AVROS tersebut.

Sedangkan cafetaria merupakan fungsi pendukung bagi pengunjung maupun karyawan kantor yang ingin merasakan suasana yang berbeda dan khas masa lampau pada interior bangunan AVROS (Gambar 1).

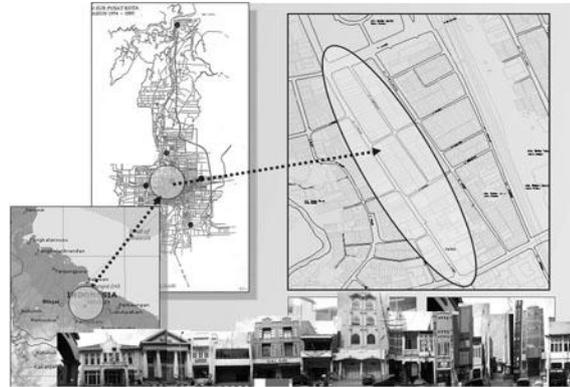


Gambar 1 Diagram Pengembangan Alih Fungsi Bangunan  
 Sumber: Analisa Data, 2013

**PEMBAHASAN**

**Deskripsi Proyek Bangunan AVROS di Kesawan Medan**

Proyek bangunan berada pada Kawasan Kesawan Medan pada jalan Pemuda dan jalan Palang Merah (Gambar 2).



Gambar 2 Letak Kawasan Kesawan terhadap Kota Medan  
 Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2012

Site yang dipilih sebagai bahan penelitian adalah gedung AVROS dengan batas-batas site sebagai berikut:

- Utara : Jalan Ahmad Yani.
- Selatan : Jalan Pemuda.
- Timur : Jalan MT Haryono.
- Barat : Jalan Palang Merah

Pencapaian *site* dapat dilakukan dari Jalan Pemuda, Jalan MT Haryono dan Jalan Palang Merah. Lokasi proyek berdekatan dengan beberapa bangunan bersejarah lainnya seperti Bank Mandiri, gedung Jiwasraya, serta gedung komersil yang berada pada kawasan tersebut.

**Penerapan Nilai Ekonomi dan Peningkatan Aspek Sosial pada Revitalisasi Bangunan AVROS melalui Penambahan Fungsi Baru**

Penambahan fungsi bangunan pada gedung AVROS yang direncanakan berupa fungsi bangunan komersil ini yang akan meningkatkan nilai ekonomi. Selain memvitalkan bangunan agar dapat diketahui oleh masyarakat dunia khususnya masyarakat Medan, revitalisasi juga ditujukan untuk meningkatkan ekonomi daerah. Peningkatan ini ditujukan untuk menarik para wisatawan datang ke bangunan tersebut, selain untuk melihat, meneliti dan mengkaji para

wisatawan maupun pengunjung dari daerah setempat dapat juga menggunakan bangunan tersebut. Penambahan dan perubahan fungsi bangunan ini ditujukan agar para wisatawan yang berkunjung dapat menikmati suasana kolonial pada bangunan serta memperkuat visual Kawasan Kesawan yang merupakan kawasan bersejarah Kota Medan yang perlahan sudah berkurang di Kota Medan ini.

### **Peningkatan Aspek Ekonomi**

Kegiatan analisis pasar dilaksanakan oleh penilai dengan maksud untuk menganalisis beberapa faktor utama yang mempengaruhi penawaran dan permintaan suatu jenis properti tertentu. Setidaknya ada 4 (empat) faktor utama yang mempengaruhi kondisi penawaran dan permintaan properti, yaitu:

1. Keinginan (*Desire*).
2. Daya beli efektif (*Effective purchasing power*).
3. Kegunaan (*Utility*).
4. Kelangkaan (*Scarcity*).

Faktor kegunaan dan kelangkaan merupakan faktor yang berpengaruh pada penawaran properti. Kegiatan analisis pasar antara lain dapat dilakukan untuk 3 (tiga) alternatif tujuan, yaitu:

1. Untuk menentukan jenis penggunaan atau pasar suatu tanah kosong.
2. Untuk menentukan lokasi lahan yang tepat atas suatu jenis penggunaan dan pasar.
3. Untuk memilih salah satu alternatif investasi properti.

### **Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest dan Best Use*)**

Suatu properti dapat dikatakan mempunyai nilai apabila properti tersebut mampu memberikan manfaat atau kegunaan bagi para *stakeholder* properti tersebut. Oleh karena itu sebelum melakukan kegiatan perhitungan nilai suatu properti, penilai terlebih dahulu harus mengetahui jenis penggunaan seperti apa yang dapat menghasilkan nilai maksimal dari properti yang dinilai. Dengan kata lain, penilai perlu mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) atas properti dimaksud. Menurut terminologi penilaian, *highest and best use* dapat diartikan sebagai "Penggunaan yang paling layak dan memungkinkan atas suatu

properti yang mendukung tercapainya nilai kini properti yang maksimal pada tanggal efektif penilaian."

Penggunaan yang tertinggi dan terbaik suatu properti dapat terwujud apabila memenuhi 4 (empat) kriteria berikut:

1. Secara legal, penggunaan tersebut diijinkan oleh ketentuan yang berlaku.
2. Secara fisik, memungkinkan untuk dikembangkan/digunakan.
3. Layak/menguntungkan dari aspek keuangan.
4. Menghasilkan manfaat/produktifitas yang maksimal.

Untuk menentukan jenis pendekatan penilaian yang akan digunakan, penilai harus mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Jenis properti yang dinilai.
2. Tujuan penilaian.
3. Ketersediaan data.

Menurut konsep dasar investasi, semakin besar pendapatan yang dihasilkan oleh suatu properti maka menyebabkan nilai properti tersebut semakin tinggi. Pendekatan kapitalisasi pendapatan merupakan pendekatan yang sesuai untuk diterapkan dalam penilaian properti. Langkah-langkah tersebut dapat diuraikan dalam proses perhitungan sebagai berikut:

Potensial Gross Income.

Sewa Berjangka = Luas bersih bangunan/m<sup>2</sup> x sewa/tahun.

Peningkatan Pendapatan= Kenaikan tarif sewa.

Sewa pasar = Luas bersih ruang kosong/ m<sup>2</sup> x sewa pasar/tahun.

Pendapatan lain-lain = Studi kasus terhadap bangunan lain.

Tingkat kekosongan/Kehilangan Pendapatan

Kekosongan rata-rata selama 1 tahun untuk ruang yang tidak disewakan

Biaya Operasi.

Biaya Tetap = Pajak (PBB), Asuransi dll.

Biaya Variabel = Biaya perawatan/ tahun.

Biaya Cadangan= Biaya perbaikan isi ruang atau perabot.

**Peningkatan Aspek Sosial**

Budaya sebagai bagian dari kehidupan masyarakat perlu mendapat tempat dalam pelaksanaan revitalisasi. Kebudayaan pada dasarnya merupakan segala macam bentuk gejala kemanusiaan, baik yang mengacu pada sikap, konsepsi, ideologi, perilaku, kebiasaan, karya kreatif, dan sebagainya.

Demikian juga revitalisasi bukan hanya sekadar bagaimana menciptakan sebuah tempat dengan *beautiful place* belaka, tetapi lebih kepada *interesting place*. Untuk itu perlu dikembangkan pemikiran-pemikiran yang kontekstual maupun holistik, yang berangkat dari budaya masyarakat setempat beserta seluruh kearifan lokalnya yang masih melekat, dan dikombinasikan dengan permasalahan lingkungan yang berkembang saat ini.

Ruang publik adalah suatu tempat yang dapat menunjukkan perletakan sebuah obyek pada bangunan AVROS terdapat pada bagian koridor bangunan. Tempat ini dapat diakses secara fisik maupun visual oleh masyarakat umum.

Ruang publik yang berkualitas harus memenuhi paling tidak 3 (tiga) kriteria dasar, yaitu *Responsive* (tanggap terhadap kebutuhan pengguna), *Democratic* (menghargai hak semua orang untuk menggunakan ruang publik dalam suasana kebebasan dan persamaan derajat) dan *Meaningful* (memberikan makna tertentu secara pribadi, maupun kelompok).

Kebiasaan pada masyarakat Kota Medan belakangan ini adalah mendokumentasikan diri maupun suasana sebuah bangunan pada kawasan Kesawan Medan. Dari hasil analisa, peneliti menemukan alasan masyarakat mendokumentasikan diri karena bangunan dan suasana yang berada pada Kota Medan merupakan suasana yang berbeda, unik dan menarik serta mencerminkan bangunan yang berada di luar negeri. Hal ini lah yang membuat peningkatan aspek sosial pada bangunan *heritage* dapat berkembang.

**HASIL PERANCANGAN**

**Fungsi Baru pada Bangunan AVROS**

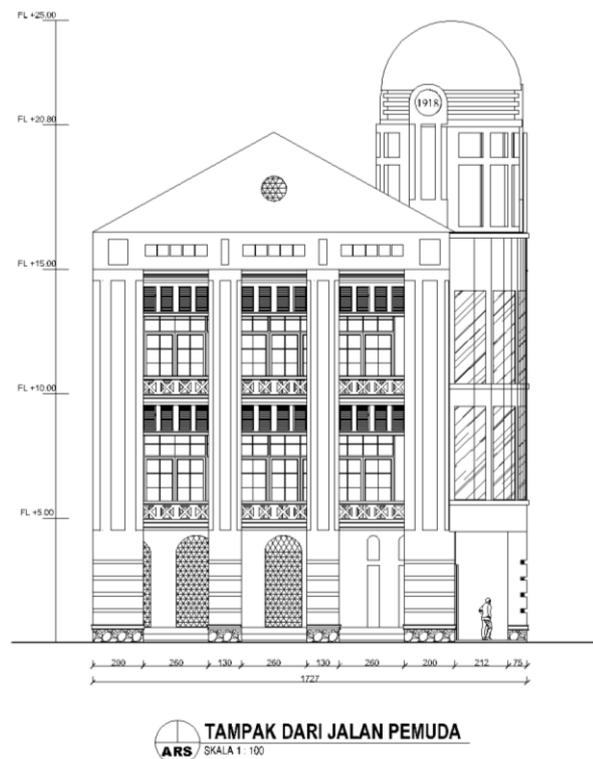
Pengembangan fungsi bangunan, dari minat pengunjung yang datang ke kawasan merupakan pengunjung yang ingin memuaskan visualisasi

terhadap suasana serta bentuk bangunan, dari skenario tersebut maka konsep penambahan fungsi komersil yaitu:

1. Toko kamera.
2. Toko *souvenir*.
3. Cafeteria.

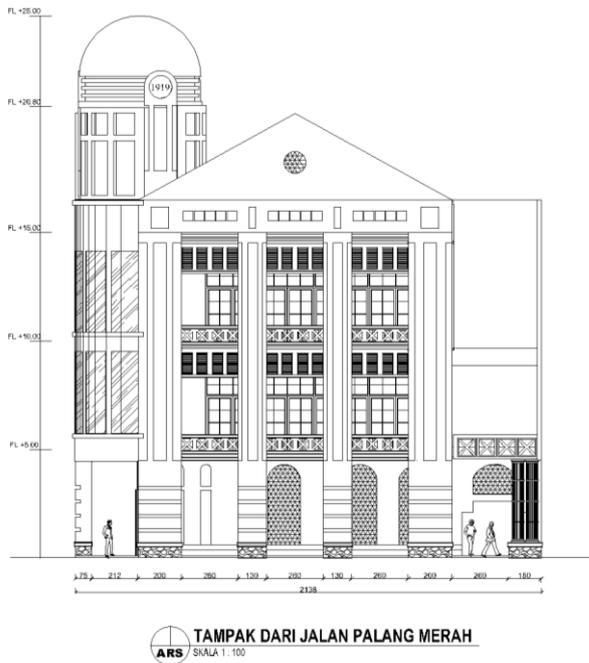
**Perencanaan dan Perancangan Fisik**

Perancangan fisik bangunan tetap mempertahankan fisik bangunan lama, berdasarkan hasil analisa pada fasade bangunan maka bentuk fasade tidak terjadi perubahan (Gambar 3).



Gambar 3 Tampak Bangunan  
Sumber: Ilustrasi Pribadi, 2012

Eksterior pada bangunan tetap dipertahankan dari detail, ornamen-ornamen, pintu dan jendela sampai pada struktur bangunan. Tujuan revitalisasi pada bangunan ini adalah mempertahankan konsep bangunan lama (Gambar 4).



Gambar 4 Tampak Bangunan  
Sumber: Ilustrasi Pribadi, 2012

Konsep *Street as place* membentuk kembali jalan sebagai tempat yang disiapkan untuk meningkatkan vitalitas ekonomi yang lebih baik dan memberikan peluang untuk kepentingan umum (Gambar 5). Elemen koridor jalan menciptakan vitalitas tempat dimana orang merasa aman, nyaman, merasa memiliki dan bersosialisasi.

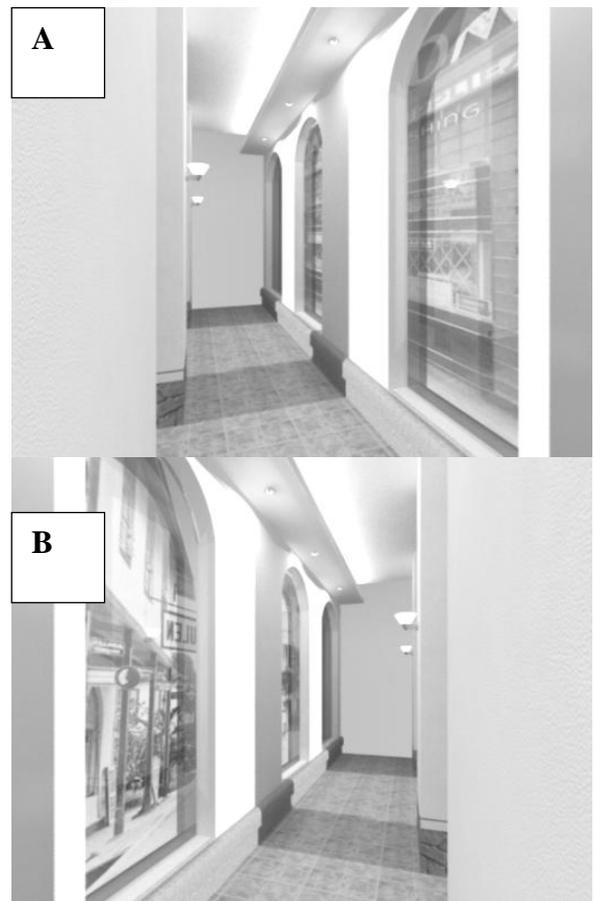


Gambar 5 Eksterior Bangunan AVROS  
Sumber: Ilustrasi Pribadi, 2012

Salah satu kriteria koridor yang sesuai untuk bangunan komersil adalah koridor yang terlindung dari cuaca. Kenyamanan terhadap pengaruh iklim panas dan hujan adalah penting dengan:

1. Menyediakan arcade depan bangunan di sepanjang trotoar.
2. Manata kanopi pohon yang tinggi, sejajar, dari spesies jenis pohon yang sama menjorok ke jalan dan trotoar.

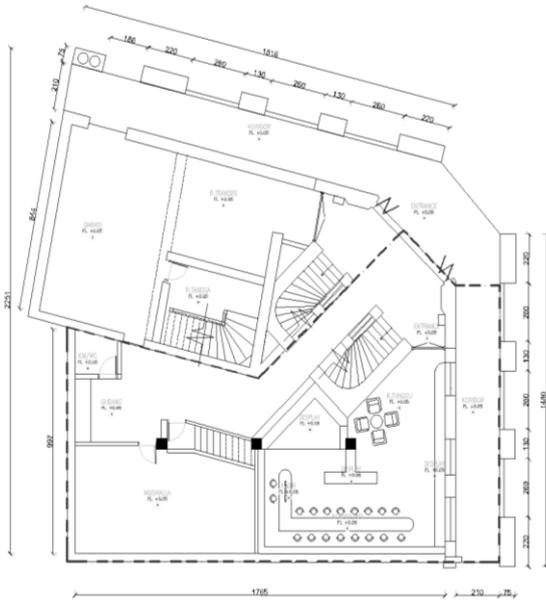
Koridor pada bangunan ini sudah memenuhi kriteria *walkable commercial corridor*, maka pada perancangan koridor ini tetap dipertahankan (Gambar 6).



Gambar 6 Koridor Bangunan AVROS dari Jalan Pemuda (Gambar A), Koridor Bangunan AVROS dari Jalan Palang Merah (Gambar B)  
Sumber: Ilustrasi Pribadi, 2013

**Rencana Rancangan Lantai-1**

Konsep interior bangunan yang digunakan sebagai fungsi toko kamera dengan luas ±65,3 m<sup>2</sup> berada pada interior lantai-1. Area toko kamera diletakkan pada lantai 1 dengan tujuan *view* pengunjung langsung tertuju pada *display-display* kamera (Gambar 7).



Gambar 7 Denah Perancangan Lantai-1  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

Konsep perancangan toko kamera ini pada hasil perancangan akan memperlihatkan 3 *view* interior. *View* pertama pada area *entrance*, *View* kedua ruang tunggu serta *View* ketiga *display* kamera *branded* (Gambar 8).



Gambar 8 *View-1* Interior Toko Kamera  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

Salah satu model *display* yang digunakan adalah *display enclosed* dimana barang dagangan yang dapat dicoba namun harus melalui pelayanan pramuniaga, untuk itu biasanya dipilih *display* tertutup kaca. Salah satu pertimbangan pemilihan sistem *display* yang demikian adalah faktor keamanan pada produk-produk kamera (Gambar 9).



Gambar 9 *View-2* Interior Toko Kamera  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

*View* ketiga pada perancangan toko kamera memperlihatkan area *display-display* kamera untuk pejalan kaki yang melawati koridor bangunan pada sisi jalan Pemuda. *Display* ini memperlihatkan aksesoris kamera, selain *display* aksesoris area ini juga menegaskan bahwa pada ruangan tersebut terdapat toko kamera dengan kaca transparan sebagai penghubung antar ruang luar dan ruang dalam (Gambar 10).

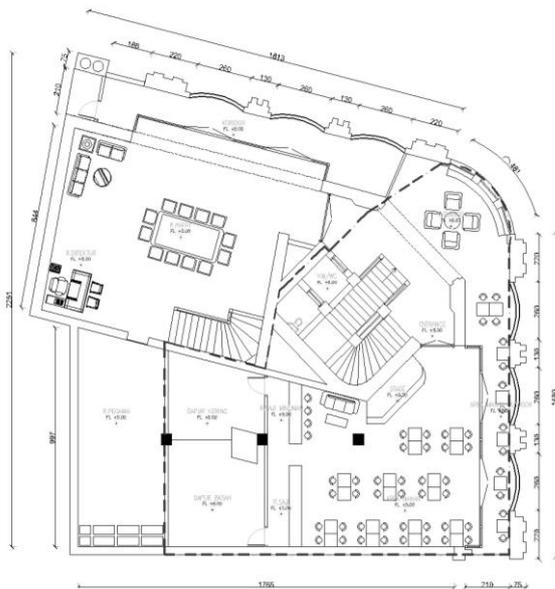


Gambar 10 *View-3* Interior Toko Kamera  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

### Rencana Rancangan Lantai-2

Konsep *cafe* yang di buat pada ruangan ini adalah nuansa kafe *indoor* dengan luas  $\pm 78,3$  m<sup>2</sup> dan *outdoor* dengan luas  $\pm 18,5$  m<sup>2</sup> serta terdapat dapur dengan luas  $\pm 37,8$  m<sup>2</sup>, pada bagian balkon lantai 2 di jadikan sebagai area makan *outdoor* dengan nuansa *vintage*, dimana profil-profil pada balkon menggambarkan suasana masa lampau dengan jendela-jendela sebagai penghubung antara area makan *outdoor* dan *indoor*.

Konsep *cafe* dapat dilihat pada denah perancangan lantai-2 (Gambar 11).



Gambar 11 Denah Perancangan Lantai-2  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

Area makan *indoor* dengan luas  $\pm 78,3$  m<sup>2</sup> menerapkan konsep *vintage*. Pada material lantai dan plafon mempertahankan material yang lama.

Konsep area makan *outdoor* banyak diminati oleh masyarakat zaman sekarang, karena suasana area makan sangat bersahabat dan nyaman.

Area makan *outdoor* dengan luas  $\pm 18,5$  m<sup>2</sup> yang terletak pada balkon lantai-2 memiliki konsep yang sama dengan area makan *indoor* (Gambar 12).



Gambar 12 View-1 Interior Cafe Lantai-2  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

Area makan *indoor* pada *cafe* lantai-2 terdapat panggung kecil untuk menampilkan *live music*, pada acara-acara tertentu dan waktu tertentu tergantung dari pihak pengelola (Gambar 13).



Gambar 13 View-2 Interior Cafe Lantai-2  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

Selain panggung kecil pada area makan *indoor*, terdapat juga *pantry* atau *mini bar* berfungsi untuk pengunjung yang ingin duduk-duduk sekedar minum atau ngobrol (Gambar 14).



Gambar 14 View-3 Interior Cafe Lantai-2  
Sumber: Hasil Perancangan, 2012

Konsep area makan *outdoor* banyak diminati oleh masyarakat zaman sekarang, karena suasana area makan sangat bersahabat dan nyaman. Area makan *outdoor* dengan luas  $\pm 18,5 \text{ m}^2$  yang terletak pada balok lantai-2 memiliki konsep yang sama dengan area makan *indoor* (Gambar 15).



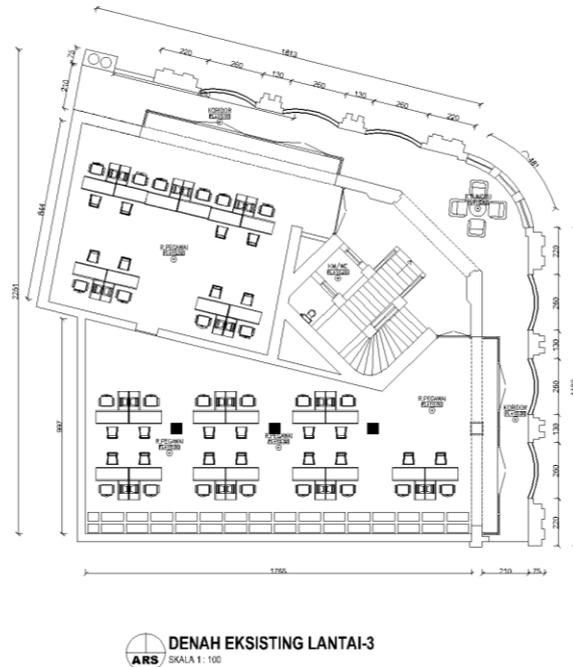
Gambar 15 Suasana Area Makan *Outdoor* Interior Cafe Lantai-2  
Sumber: Hasil perancangan, 2012

### Rencana Rancangan Lantai-3

Konsep yang digunakan pada lantai-3 adalah mempertahankan seluruh ruangan yang akan digunakan sebagai ruang karyawan, dengan luas  $\pm 252 \text{ m}^2$ .

Pada lantai 3 fungsi-fungsi pada ruang-ruang tidak dipergunakan secara maksimal. Dengan

perubahan fungsi yang terjadi, diharapkan pada lantai-3 ini fungsi serta aktivitas dapat dimaksimalkan sesuai jumlah karyawan dan kebutuhan ruangnya (Gambar 16).



Gambar 16 Denah Perancangan Lantai-3  
Sumber: Hasil Perancangan 2012

### KESIMPULAN

Tujuan proses revitalisasi pada bangunan ini lebih kepada mengkaji serta menemukan kembali sejarah keberadaan bangunan AVROS di Kota Medan, dan mengembalikan wajah asli objek pelestarian. Mengidentifikasi nilai dan identitas bangunan bersejarah dari bangunan AVROS. Mengidentifikasi perubahan fisik dan ruang-ruang pada bangunan AVROS yang beralih fungsi menjadi bangunan komersil.

Dalam hal ini pelestarian dan revitalisasi, ternyata membutuhkan kecermatan dalam implementasi di lapangan. Ada beberapa hal yang dapat dipakai sebagai dasar dalam memadukan kegiatan tersebut, di antaranya:

1. Keuntungan budaya, diperoleh karena semakin memperkaya sumber sejarah, sehingga akan menambah rasa kedekatan (*sense of attachment*) pada sejarah atau kejadian penting di masa lalu.

2. Keuntungan ekonomi, yaitu dapat meningkatkan taraf hidup, mengurangi pengangguran lokal, omset penjualan, naiknya harga sewa, pajak pendapatan oleh pemerintah daerah.
3. Keuntungan sosial, timbul karena meningkatnya nilai ekonomi dan menumbuhkan rasa percaya diri pada masyarakat.

Ketiga keuntungan tersebut harus dapat memberikan kontribusi pemahaman bagi masyarakat yang kawasan atau lingkungannya akan di revitalisasi. Pendekatan ini membutuhkan waktu yang lama selain penataan fisik kawasannya, sehingga keuntungan sosial juga harus dapat mempertahankan budaya masyarakat setempat yang akan ditata untuk masa mendatang. Budaya masyarakat harus berjalan dan dipertahankan agar masyarakat merasa ikut memiliki warisan budayanya. Meningkatnya daya dukung sosial masyarakat sekitar dalam tataran ekonomi harus dapat memberikan jaminan.

Tahapan yang dilakukakn dalam proses revitalisasi pada bangunan AVROS berdasarkan teori-teori yang berkaitan ini terdiri atas:

1. Tahap 1: Memahami dan menilai makna kultural dari bangunan beserta nilai tempatnya dengan kriteria penilaian tertentu dengan mencari sejarah bangunan dan kaitannya dengan sejarah Kota Medan.
2. Tahap 2: Menentukan cara-cara dan metoda terbaik dalam mempertahankan nilai-nilai tersebut dalam proses pelestarian penggunaannya dan pengembangan di masa yang akan datang. Pada tahap ini dilakukan pencarian teori yang terkait pada tujuan penelitian, yaitu teori *Adaptive Reuse* untuk meningkatkan ekonomi melalui penambahan fungsi baru pada bangunan.
3. Tahap 3: Melakukan analisa pada bangunan berupa analisa tapak, eksterior dan interior. Pada analisa eksterior di lakukan interpretasi terhadap bangunan yang ada di nergara Eropa pada tahun yang sama, sehingga menemukan kemiripan dan maksud tujuan desain bangunan tersebut.
4. Tahap 3: Hasil analisa akan menghasilkan beberapa konsep perancangan dan rumusan kriteria perancangan untuk elemen-elemen

perancangan sehingga tercipta simulasi perancangan sebagai pedoman dalam proses revitalisasi. Simulasi perancangan berupa visualisasi pada eksterior bangunan dan interior bangunan.

Tahap-tahapan yang dilakukan pada penelitian ini sebagai hasil evaluasi terhadap judul penelitian dan kaitan nya terhadap teori-teori yang dikemukakan. Hasil evaluasi pada bab ini sebagai bagian dari hasil pada keseluruhan penelitian ini sehingga menghasilkan rekomendasi terhadap bangunan yang telah diteliti.

Hasil perancangan bangunan dari segi eksterior dan interior bangunan merupakan hasil simulasi desain dari analisa teori, analisa fisik dan konsep perancangan. Sehingga hasil perancangan dapat dijadikan sebagai panduan dalam melakukan revitalisasi dan alternatif untuk desain arsitektural.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Antariksa, (2010), *Tipologi Wajah Bangunan dan Riasan dalam Arsitektur Kolonial Belanda*.
- Buletin Ilmiah Tarumanagara No. 31 Th. 9, (1998), "Revitalisasi Kawasan Kota Lama Jakarta", Kalang Vol. I No. 1 2000.
- Budiharjo, Eko, (1997), *Arsitektur sebagai Warisan Budaya*. Jakarta : Djambatan.
- Cliff Moughtin, Taner OC, dan Steven Tiesdel, (1995), *Urban Desain Ornamen and Decoration*, Butter worth Architecture, Britain.
- Danang Priatmodjo, M.Arch , "Revitalisasi Bangunan Cagar Budaya", Buletin Online 2009.
- Handinoto, (1996), *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda di Surabaya (1870-1940)*. Surabaya: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Kristen PETRA Surabaya.

- 
- ICOMOS, (1981), *Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance*.
- Mulyo, Rizka Adiyani, (2008) "*Pengaruh Fungsi Bangunan dan Activity Support terhadap Pertumbuhan Koridor*", Tesis, Magister Teknik Arsitektur, UNDIP, Semarang.
- Prasetyowati, Ana, (2008), "*Perlindungan Karya Cipta Bangunan Kuno/Bersejarah di Kota Semarang sebagai Warisan Budaya Bangsa*" Tesis, Magister Ilmu Hukum, UNDIP, Semarang.
- R.A. Rahman Zeth, *Revitalisasi dalam Rangka Konservasi Warisan Budaya Kota Palembang*, Jurnal Siddhayatra, 2009.
- Shirvani, Hamid, (1985), *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold company, Inc, New York.
- Sidharta, & Eko Budiharjo, (1989), *Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta*. Yogyakarta: Gadjahmada University Press.
- Supardi, untung dkk, (2010), "*Penilaian dan properti*". Jakarta, Mitra wacana media, 2010.
- Suwantoro, Hajar, (2011), "*Adaptive Reuse dalam Konteks Revitalisasi Kawasan: Mengembalikan Kehidupan Perkotaan di Kota Tua Jakarta*", Jurnal Arsitektur dan perkotaan.
- Suwantoro, Hajar, (2009), "*Pengembangan Berorientasi Transit pada Kawasan Stasiun Kereta Api Medan*", Tesis, Magister Rancang Kota Arsitektur, ITB, Bandung.

---

## KARAKTERISTIK PENYEWAWA RUMAH SEDERHANA DITINJAU DARI TINGKAT KETERJANGKAUANNYA TERHADAP PERUMAHAN

### Studi Kasus: Penghuni Rumah Susun Sukaramai, Medan

Muara Sakti Lubis, Dwira Nirfalini Aulia, Samsul Bahri

Program Studi Magister Teknik Arsitektur Fakultas Teknik USU

**Abstract.** *The need for housing in urban area increases rapidly in line with population growth. For inhabitant who can't afford a house, even a simple house, chooses to rent to meet his/her need for housing. The decrease of people income level cause housing affordability problem, and for those who rent a house is a most vulnerable group facing the problem. This study aim is to investigate tenant's characteristic of simple house in regards with housing affordability level at Rumah Susun Sukaramai – Medan. The quantitative method and descriptive analysis is deployed in this study. The quantitative method is applied to identify tenants housing affordability level using perspective outgoings to income ratio (OTI). Subsequently based on the housing affordability level, the tenant's characteristics are analyzed using descriptive approach, so that policy recommendations are formulated to address the housing affordability problem according to their characteristics. This study finds that tenants generally afford the simple house, such as flat type 21, type 36 and type 54. However, their housing affordability levels are decreased in line with the increase rent. Tenants of flat type 54 are very vulnerable to face housing affordability problems. Characteristics of these tenants pay the rent higher than other flat types tenants, their income are up to Rp 4.300.000 per month, the expense for housing is about forty percents of the monthly total expenditure. They generally put a higher priority on access to public transport and public facilities than to workplace in choosing a house. Based on those conditions, simple flats in private rental sector are very potential to be developed to meet the housing needs of low-moderate income groups. Government thus has to pay attention to this sector as an alternative in providing houses for people, particularly for low-moderate income groups.*

*Keyword: housing affordability, tenants characteristics of simple housing.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan akan rumah semakin meningkat dari waktu ke waktu, namun tidak semua rumah tangga mampu untuk menjangkau dan memenuhi kebutuhan tersebut. Dari semua rumah tangga yang mengalami persoalan keterjangkauan perumahan, mayoritas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang paling mengalami persoalan keterjangkauan perumahan adalah mereka yang menyewa rumah dari pribadi/swasta pemilik rumah (Gabriel et al., 2005).

Bourne (1981) menyatakan bahwa meningkatnya harga dan biaya sewa perumahan membuat masyarakat mengalami kesulitan dalam mendapatkan rumah yang terjangkau. Dalam konteks rumah tangga berpenghasilan rendah, malah perbedaannya lebih tinggi lagi yaitu sejumlah 61% para penyewa, sedangkan para pemilik hanya berjumlah 39%. Meningkatnya pemenuhan kebutuhan rumah khususnya di daerah perkotaan, serta rendahnya tingkat penghasilan masyarakat menimbulkan persoalan keterjangkauan perumahan, dan mereka yang masih menyewa rumah dari pemilik rumah sewa adalah kelompok

masyarakat yang paling rentan mengalami persoalan keterjangkauan perumahan.

Dalam rangka menyikapi kondisi keterjangkauan perumahan bagi masyarakat penyewa rumah, perlu dilakukan penelitian tentang karakteristik masyarakat penyewa ditinjau dari tingkat keterjangkauannya terhadap perumahan. Penelitian ini akan melakukan kajian tentang karakteristik penyewa rumah sederhana ditinjau dari tingkat keterjangkauannya terhadap perumahan. Penulis mengambil studi kasus penghuni Rumah Susun (Rusun) Sederhana Sukaramai di Kota Medan, sebab berdasarkan pengamatan awal terhadap Rusun ini, masyarakat yang tinggal di Rusun tersebut berstatus menyewa rumah dari pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun), yaitu mereka yang rentan terhadap persoalan keterjangkauan perumahan.

### Rumusan Permasalahan

Proses pertumbuhan dan perkembangan rumah sewa saat ini di perkotaan hampir seluruhnya diserahkan pada mekanisme pasar, sehingga berpotensi menimbulkan masalah keterjangkauan. Belum diketahuinya karakteristik penyewa rumah dengan tingkat keterjangkauannya terhadap perumahan di suatu daerah menjadi salah satu kemungkinan penyebab mengapa hingga saat ini penyediaan rumah belum tepat sasaran, yaitu memenuhi kebutuhan penghuni berupa cakupan layanan rumah layak huni dan terjangkau.

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui tingkat keterjangkauan perumahan penyewa rumah sederhana di Rusun Sukaramai, Medan.
2. Mendeskripsikan karakteristik penyewa rumah sederhana terkait dengan tingkat keterjangkauannya terhadap perumahan.
3. Menyusun rekomendasi yang dapat diimplementasikan pemerintah dalam membantu mengatasi persoalan keterjangkauan perumahan bagi penyewa rumah sederhana sesuai dengan karakteristik mereka.

### Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah memahami bentuk penyediaan perumahan yang berdasarkan pertimbangan terhadap permintaan perumahan dari sudut pandang konsumen. Hal ini berfungsi untuk mengetahui bagaimana karakteristik masyarakat konsumen yang membutuhkan

perumahan dan seberapa besar keterjangkauan masyarakat konsumen terhadap perumahan.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Sistem Permintaan Perumahan

Terkait dengan perwujudan rumah sebagai pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, kebutuhan akan perumahan merupakan kebutuhan objektif, namun permintaan akan perumahan sifatnya adalah subjektif sesuai dengan variasi kondisi, lokasi, dan kualitas yang beragam berdasarkan variasi karakteristik sosial, ekonomi, dan budaya manusia. Agar pasar perumahan dapat berjalan dengan baik, permintaan akan perumahan ini harus diidentifikasi sehingga penyediaan rumah dapat disesuaikan dengan permintaannya (Sastra M. dan Marlina, 2006).

Menurut Gunawan (1983), untuk mengidentifikasi kebutuhan rumah yang realistis terhadap sekelompok masyarakat, dalam pelaksanaannya dilakukan melalui 3 (tiga) pendekatan yaitu pendekatan hipotesis, pendekatan survei pasar, dan pendekatan dengan melihat permintaan dari keadaan pasar sekarang (*existing housing market*).

Ketiga pendekatan tersebut pada intinya mendeskripsikan bahwa terdapat variabel kemauan dan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. Untuk pendekatan yang lebih konkret, maka variabel tersebut merupakan bagian yang menentukan dalam melihat tingkat keterjangkauan masyarakat.

Keterjangkauan atau daya beli masyarakat terhadap kebutuhan rumah ditentukan oleh tiga parameter, yaitu pendapatan, biaya sewa, dan harga rumah (Mayo, 1993). Pendapatan adalah pemasukan masyarakat yang diperoleh setiap bulan, sedangkan biaya sewa diartikan sebagai kemampuan masyarakat dalam menyisihkan uang untuk kepentingan perumahan. Faktor biaya sewa ini merupakan bagian kapasitas dalam pengadaan perumahan yang selalu bersifat variabel. Artinya bahwa kemampuan masyarakat untuk menyisihkan uang demi rumah bersifat relatif bergantung pada pengeluaran lain yang dipertimbangkan. Harga rumah merupakan nilai rumah yang ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu harga lahan, bahan bangunan, tenaga kerja, infrastruktur, dan peraturan.

### Fenomena Pengelompokan Perumahan

Fenomena bermukim atau keputusan dalam memilih hunian dipicu oleh desakan kebutuhan rumah dan pola hidup manusia. Hal ini dilatarbelakangi oleh faktor ekonomi dan kestabilan yang akan mempengaruhi keruangan kota.

Berdasarkan teori mobilitas tempat tinggal (*residential mobility theory*) yang dikemukakan oleh Turner (dalam Yunus, 2000), menyiratkan pengertian bahwa mereka yang lebih kuat ekonominya memperoleh sesuatu yang lebih baik dalam hal lokasi permukiman (*residential location*). Kondisi ini menuntut pemilihan 3 (tiga) prioritas lingkungan tempat tinggal, yaitu:

1. Masalah penguasaan tempat tinggal (*tenure*), dalam hal ini seseorang harus memilih antara menyewa atau memiliki. Berdasarkan kemampuan ekonomi, seseorang akan mampu memutuskan yang terbaik buat dirinya, apakah menyewa atau memiliki.
2. Masalah lokasi (*location*), di sini seseorang harus menentukan lokasi tempat tinggal yang dianggap paling sesuai, apakah di pusat kota yang dekat dengan tempat kerja tetapi sewa mahal, atau di pinggiran kota yang jauh dan harus mengeluarkan ongkos transportasi yang cukup besar tetapi sewa relatif lebih murah (untuk negara sedang berkembang).
3. Masalah rumahnya sendiri (*shelter*), dalam hal ini seseorang juga harus menentukan apakah jenis rumah yang sangat sederhana saja, sederhana, menengah atau mewah.

### Faktor-faktor Permintaan Rumah Sewa

Menurut Hulse et al. (2012) sektor persewaan perumahan swasta memainkan peranan penting dalam sistem perumahan, khususnya di Australia. Penyebab utama dari peranan penting tersebut adalah banyaknya jumlah rumah tangga yang berpenghasilan rendah yang harus diakomodasi pemenuhan kebutuhannya akan perumahan.

Di Australia, untuk setiap penduduk yang tinggal di perumahan publik/sosial (seperti rusunami dan rusunawa) maka terdapat dua orang penduduk yang memenuhi kebutuhannya akan perumahan di sektor persewaan perumahan swasta. Di samping jumlah atau proporsinya

yang cukup besar, masyarakat yang menyewa rumah dari sektor swasta ini karakteristiknya juga sangat beragam dari berbagai latar belakang kehidupan (*stages of their life cycle*).

Yates dan Milligan (2007) menyatakan bahwa fenomena semakin banyaknya jumlah rumah tangga yang menyewa rumah di sektor swasta disebabkan oleh akses untuk mendapatkan kepemilikan rumah semakin mahal dan tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah (*moderates income*) dan masyarakat berpenghasilan rendah (*low income*). Di samping itu Hall dan Berry (2007) mengatakan bahwa penyebab lainnya adalah karena kurangnya investasi pada sektor perumahan publik/sosial sehingga perumahan sosial hanya disediakan bagi kebutuhan yang sangat kritis/mendesak. Bahkan menurut Wulff dan Maher (1998) ada bukti yang kuat bahwa masyarakat menyewa rumah di sektor swasta cenderung akan lebih lama mencapai 10 tahun atau bahkan lebih lama lagi karena berbagai sebab di atas.

Beberapa faktor yang menentukan permintaan perumahan sewa telah diringkas dengan cukup baik oleh UN-HABITAT (2008) yaitu: 1) kualitas perumahan sewa; 2) akses pekerjaan dan layanan umum; 3) akses terhadap infrastruktur dasar; 4) lokasi dan sistem dukungan sosial; 5) kemudahan gerak penyewa; 6) tingkat pendapatan penyewa; dan 7) tahap dalam siklus hidup penyewa.

### Konsep Keterjangkauan Perumahan

Definisi yang sering menjadi rujukan tentang keterjangkauan perumahan adalah dari MacLennan dan Williams (dalam Gabriel et al., 2005) yang menyatakan bahwa "keterjangkauan" adalah tentang memastikan standar tertentu atas perumahan pada harga atau sewa yang tidak memberatkan di mata beberapa pihak ketiga (biasanya pemerintah), berupa beban tidak layak pada pendapatan rumah tangga. Berdasarkan definisi tersebut, Whitehead (dalam Gabriel et al., 2005) menjelaskan bahwa keterjangkauan biasanya fokus pada hubungan antara belanja biaya perumahan dan pendapatan rumah tangga, serta definisi tersebut berusaha untuk mengembangkan patokan jumlah bagian pendapatan yang dibelanjakan untuk perumahan

yang dianggap tidak terjangkau. Patokan dimaksud dapat didefinisikan sebagai sisa pendapatan absolut ketika biaya perumahan telah terpenuhi/tercukupi, atau sebagai ukuran rasio yang dapat diterima, yang menentukan proporsi dari pendapatan untuk belanja perumahan.

Terkait dengan definisi keterjangkauan perumahan diatas, dalam hal ukuran keterjangkauan, Burke (dalam DTZ Research, 2004) menyatakan terdapat 2 (dua) kelompok besar perspektif ukuran, yaitu:

1. Pendekatan *shelter first*, yaitu ukuran yang memandang kebutuhan tempat tinggal sebagai yang lebih utama, dengan demikian lebih dahulu dikedepankan.
2. Pendekatan *non-shelter first*, yaitu ukuran yang memandang kebutuhan yang bukan tempat tinggal sebagai yang lebih utama (*non-shelter first*).

Pendekatan *shelter first* mengasumsikan bahwa konsumsi perumahan merupakan hal yang pertama yang harus didahulukan dalam anggaran belanja (pengeluaran) rumah tangga, dan konsumsi kebutuhan lainnya disesuaikan dengan sisa anggaran belanja setelah biaya perumahan dikeluarkan. Sebaliknya dengan pendekatan *non-shelter first*, konsumsi kebutuhan lainnya merupakan hal yang pertama yang harus dibelanjakan, kemudian konsumsi perumahan dibayar sesuai dengan anggaran yang tersisa.

Robinson et al. (2006) menyatakan bahwa pendekatan *shelter first* merupakan perspektif yang paling sering digunakan dalam ukuran keterjangkauan. Ada 2 (dua) tipe utama pengukuran keterjangkauan dalam perspektif pendekatan ini, yaitu: pertama, rasio biaya perumahan terhadap pendapatan (outgoings to income ratio (OTI)), dan yang kedua, ukuran sisa pendapatan (residual income measure (RI)). Ukuran RI secara sederhana adalah pendapatan dikurangi biaya sewa pada periode yang ditentukan.

Dalam konteks bagi para penyewa, OTI diukur sebagai rasio/perbandingan biaya sewa rumah dengan pendapatan. Biaya sewa rumah dibagi pendapatan dalam periode tertentu (misalnya: per bulan atau per tahun). Selanjutnya kita bisa mengetahui proporsi/persentase rumah tangga dengan ukuran OTI di atas suatu tingkat atau patokan tertentu yang ditetapkan sebelumnya.

Semakin banyak jumlah rumah tangga yang berada di atas tingkat/patokan tersebut, maka semakin kurang terjangkau biaya sewa rumahnya. Konsep OTI selanjutnya akan diterapkan dalam penelitian ini, mengingat keunggulan kesederhanaannya dalam mengukur keterjangkauan perumahan. Konsep OTI dapat diandalkan jika menggunakan patokan yang dapat diyakini.

Setiap ukuran keterjangkauan memerlukan patokan (*benchmark*) untuk analisis keterjangkauan. Ukuran proporsi berapa dari total pendapatan yang membuat biaya perumahan menjadi "terjangkau"? berbagai organisasi di banyak negara menggunakan tolak ukur (patokan) 25% atau 30%. Oleh karena itu, mereka menghitung proporsi rumah tangga yang biaya perumahannya melebihi tingkatan 25% atau 30% (Hulchanski, 1995). Secara umum pengeluaran (anggaran belanja) untuk rumah merupakan komponen pengeluaran terbesar setelah pengeluaran untuk pangan. Menurut Miah (1990), besarnya pengeluaran untuk biaya rumah adalah maksimal 20%-30% dari pendapatan total. Kenyataannya, ada sebagian orang yang besar pengeluaran untuk biaya rumah jauh di bawah maupun jauh di atas rata-rata pendapatan total. Dalam penelitian ini, akan digunakan patokan teoretis yang mengacu pada teori Miah yaitu maksimal 20%-30% dari pendapatan atau berada pada rentang 0%-20% dan 0%- 30%, tentunya dengan cara perhitungan OTI.

### **Rumah Susun Sederhana sebagai Pemenuhan Kebutuhan Perumahan**

Pengertian Rusun secara legal formal di Indonesia dapat merujuk kepada Undang-undang RI Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dalam Undang-undang itu disebutkan bahwa Rusun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal 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 Rusun merupakan suatu pengertian yuridis yang berarti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan

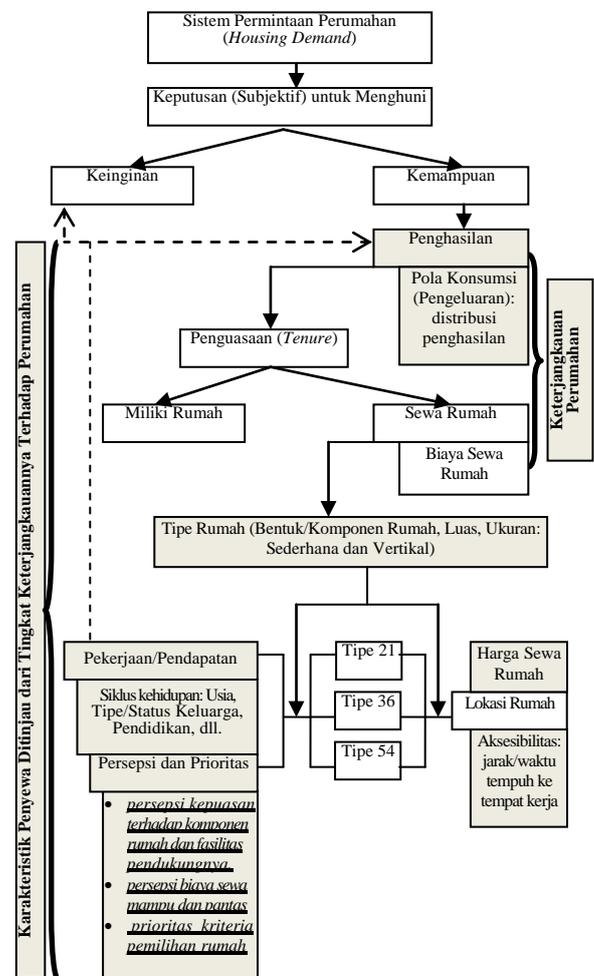
dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Pengertian Rumah Susun Sederhana (Rusuna) adalah kumpulan unit-unit hunian (apartment atau rumah susun) yang dibuat sesederhana mungkin guna mendapatkan harga yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi target penghuninya. Sederhana dalam hal ini memiliki arti memenuhi persyaratan teknis minimal yang dipersyaratkan khususnya dalam hal keselamatan, keamanan, dan kesehatan (Aulia et al., 2011).

Kementerian Pekerjaan Umum RI telah menerbitkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, yang di dalamnya diatur tentang Rusuna. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa Rusuna adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah yang dimaksud di sini adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan di atas Rp 1.000.000,- sampai dengan Rp 2.500.000,- per bulan, atau yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat. Masyarakat berpenghasilan menengah bawah adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan di atas Rp 2.500.000,- sampai dengan Rp 4.500.000,- per bulan, atau yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat RI.

Tujuan penyelenggaraan rumah susun di Indonesia merujuk kepada undang-undang tentang rumah susun di atas antara lain adalah mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, serta menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.

Pembangunan rumah susun sebagai alternatif penyediaan perumahan di kawasan perkotaan telah dilakukan sejak tahun 1980-an di beberapa kota besar seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, dan Medan. Sekitar tahun 1990-an, pembangunan rumah susun dengan sistem sewa merupakan

alternatif untuk masyarakat dengan penghasilan rendah (Yudohusodo et al., 1991). Hal ini karena nilai lahan di perkotaan semakin mendekati pusat kegiatan maka harga lahan akan semakin mahal (Adisasmita, 2005). Padahal penduduk yang kemampuan keuangannya menengah ke bawah justru berharap dapat mendekati pusat kegiatan untuk dapat mengurangi pengeluaran/belanja rumah tangga. Karena harga rumah yang sangat mahal, keputusan pembelian rumah harus dilakukan dengan penuh pertimbangan sesuai kemampuan pendapatan, keputusan pemilihan rumah untuk tempat tinggal dapat berupa menyewa rumah, ini biasanya dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah atau mereka yang bekerja tidak menetap pada satu kota tertentu (Adisasmita, 2005) (Gambar 1).



Gambar 1 Skema Kerangka Analisis  
Sumber: Hasil Analisis, 2012

Secara ringkas analisis teori sistem permintaan perumahan (*housing demand*) terkait karakteristik penyewa rumah sederhana ditinjau dari tingkat keterjangkauannya terhadap perumahan dapat digambarkan pada skema di atas.

## METODE PENELITIAN

### Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipilih dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan tahapan kegiatan sebagai berikut:

1. Mempelajari dan memahami konsep tingkat keterjangkauan perumahan dengan menggunakan pengukuran keterjangkauan dalam perspektif pendekatan rasio biaya perumahan terhadap pendapatan (*outgoings to income ratio (OTI)*).
2. Menentukan dan menghitung jumlah rumah tangga kelompok penyewa yang dapat maupun tidak dapat menjangkau Satuan Rumah Susun Sederhana (Sarusun) sebagai wujud upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang terjangkau.
3. Mengidentifikasi karakteristik penyewa Sarusun berdasarkan keterjangkauannya terhadap rumah sewa.

### Metode Pengumpulan Data

1. Pengumpulan data sekunder melalui studi literatur dan survei ke instansi-instansi yang terkait dengan bidang perumahan.
2. Pengumpulan data primer melalui penyebaran kuesioner kepada penyewa Sarusun di Rusun Sukaramai, Medan. Data yang dikumpulkan adalah mengenai karakteristik sosial-demografi, ekonomi, dan perumahan keluarga berupa:
  - a. Tingkat pendapatan para penyewa.
  - b. Biaya sewa rumah.
  - c. Pola konsumsi/pengeluaran.
  - d. Profil responden yang menggambarkan tahapan siklus kehidupan mereka seperti pekerjaan, jarak dan waktu tempuh ke tempat kerja, tipe/status rumah tangga, pendidikan dan lainnya.
  - e. Pertimbangan responden terhadap pemilihan lokasi rumah yang dihuni saat ini.

Kuesioner disebar dengan ketentuan satu keluarga diwakili oleh kepala keluarga. Di samping melalui penyebaran kuesioner, karakteristik perumahan, khususnya kondisi

fisik lingkungannya juga dapat diperoleh dari hasil observasi lapangan yang dilakukan untuk melihat kondisi terkini perumahan tersebut.

### Metode Pengambilan Sampel

Metode pengambilan jumlah sampel yang dilakukan dengan menggunakan metode *random sampling (selected criteria)* terhadap jumlah populasi penyewa Sarusun. Pengambilan sampel ini dilakukan dengan menemui secara acak masyarakat penghuni Sarusun di Rusun Sukaramai, dan mengambil masyarakat yang berstatus menyewa rumah sebagai sampel. Hal ini disebabkan karena tidak diketahui pasti jumlah populasi penyewa yang menghuni Sarusun di Rusun Sukaramai.

Jumlah responden yang dimaksud di sini mewakili rumah tangga, dengan asumsi satu rumah tangga adalah satu kepala rumah tangga. Jumlah rumah tangga penyewa Sarusun di Rusun Sukaramai Medan diasumsikan mencakup seluruh unit (satuan) rumah susun yang ada di Rusun Sukaramai yaitu 400 rumah tangga. Dengan tingkat kepercayaan 90% dan jumlah populasi 400 kepala rumah tangga, berdasarkan rumus Slovin maka jumlah sampel dalam studi ini adalah 80 responden.

### Metode Pengolahan dan Analisis Data

Metode pengolahan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menurut tahapan pengerjaan, yaitu:

1. Tahap identifikasi tingkat keterjangkauan perumahan yang dilakukan melalui pengumpulan data sekunder dan data primer dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dan metode analisis deskriptif. Pendekatan kuantitatif ini dilakukan pada tahap pengolahan data, serta analisis deskriptif dilakukan terhadap hasil pengolahan penghitungan tingkat keterjangkauan perumahan dengan menggunakan pengukuran keterjangkauan dalam perspektif pendekatan rasio biaya perumahan terhadap pendapatan (*outgoings to income ratio (OTI)*).
2. Tahap identifikasi karakteristik sosial, ekonomi dan perumahan rumah tangga. Pengkajian hasil survei primer lebih lanjut yaitu mengidentifikasi karakteristik masyarakatnya. Pendekatan kuantitatif dilaksanakan pada tahap pengambilan

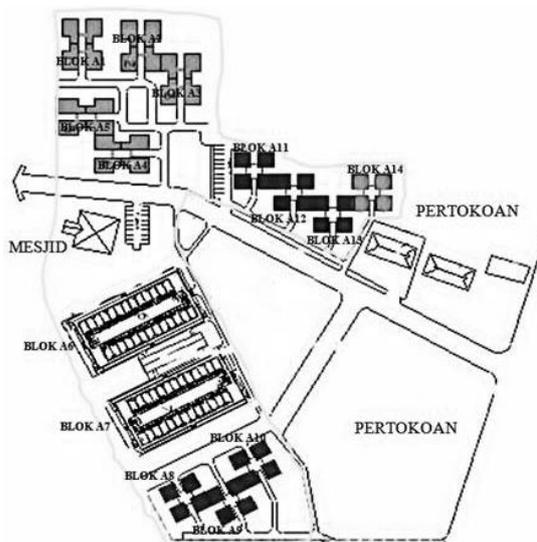
sampel dan pengolahan data primer dengan menggunakan metode analisis deskriptif.

3. Tahap penyusunan rekomendasi kebijakan dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif berdasarkan hasil kajian literatur, serta analisis tingkat keterjangkauan.

## HASIL PENELITIAN

### Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Rusun Sukaramai merupakan salah satu Rusun yang dikembangkan dengan mempertimbangkan segi kemudahan dan keterjangkauan biaya pembangunannya, baik dari aspek perancangan maupun konstruksi oleh Direktorat Penyelidikan Masalah Pembangunan (DPMP) pada tahun 1970-an (Gambar 2).



Gambar 2 Denah Blok/Gedung Rusun Sukaramai Medan  
Sumber: Tinjauan Lapangan, 2012

Rusun ini beralamat di Jalan Arief Rachman Hakim di Kelurahan Sukaramai II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara. Perumahan ini merupakan kompleks blok bangunan yang terdiri dari 14 blok perumahan dengan tiga jenis rumah, yaitu rumah Tipe 21, Tipe 36, dan Tipe 54. Klasifikasi rumah didasarkan pada ukuran masing-masing jenis rumah. Pengelompokan blok bangunan di Rusun Sukaramai didasarkan pada jenis hunian yang

mana bangunan dari jenis hunian yang sama berada dalam sebuah kelompok (cluster). Berdasarkan hal tersebut, ada 3 (tiga) kelompok jenis tempat tinggal. Hal ini membuat perumahan tersebar ke tiga jenis kelompok rumah terutama dalam hal situasi ekonomi, karena dapat diasumsikan bahwa jenis hunian mewakili tingkat ekonomi penghuni. Misalnya, Tipe 21 sebagai ukuran terkecil unit hunian sebagian besar dihuni oleh orang dengan tingkat ekonomi rendah daripada dua jenis rumah lainnya.

### Identifikasi Variabel yang Mempengaruhi Tingkat Keterjangkauan Perumahan

Terdapat beberapa asumsi berkaitan dengan data-data yang digunakan pada perhitungan tingkat keterjangkauan penyewa Sarusuna terhadap rumah dengan menggunakan metode *outgoings to income ratio* (OTI). Asumsi-asumsi tersebut adalah:

1. Asumsi Biaya Sewa Rumah.

Data biaya sewa rumah adalah nilai pengeluaran per bulan yang harus dikeluarkan suatu keluarga untuk menyewa sebuah rumah. Berdasarkan hasil survei dapat diketahui bahwa responden yang menyewa rumah tipe 21 adalah sebanyak 29 responden (36,25% dari total responden), yang menyewa rumah tipe 36 ada sejumlah 26 responden (32,5% dari total responden), dan ada sebanyak 25 responden yang menghuni dan membayar sewa rumah tipe 54 (31,25% dari total responden). Seluruh responden berjumlah 80 orang (100%). Rentang Biaya Sewa Sarusuna dan Jumlah Responden per Tipe Rumah dapat dilihat pada Tabel 1.

Berdasarkan data di Tabel 1 dapat dilihat bahwa ada 35 responden yang membayar sewa rumah sebesar Rp 100.000,- sampai dengan Rp 300.000,- per bulan. Sebanyak 29 responden dari jumlah tersebut menyewa rumah Tipe 21, dan sisanya 6 responden menghuni rumah Tipe 36. Umumnya penyewa yang tinggal di rumah Tipe 36 membayar sewa rumah mulai dari Rp 300.000,- sampai dengan Rp 500.000 rupiah per bulan. Ada sebanyak 20 responden yang membayar sewa rumah sebesar itu, 18 responden di antaranya bahkan membayar lebih dari Rp 400.000,- per bulan. Rumah Tipe 54 umumnya disewakan dengan harga sebesar Rp 800.000,- sampai dengan Rp 900.000,- per bulan. Ada sebanyak 18 responden yang

membayar sewa rumah sejumlah itu, namun ada juga responden yang membayar sewa lebih dari jumlah tersebut, yaitu 7 responden membayar Rp 900.000,- sampai dengan Rp 1.300.000,- per bulan, 4 responden di antaranya membayar lebih dari Rp 1.200.000,- per bulan.

Tabel 1 Rentang Biaya Sewa Sarusuna dan Jumlah Responden per Tipe Rumah

Biaya Sewa Rumah per Bulan (Rp)	Tipe Rumah			Total
	Tipe 21	Tipe 36	Tipe 54	
100.000,- s.d 200.000,-	9	1	0	10
200.000,- s.d 300.000,-	20	5	0	25
300.000,- s.d 400.000,-	0	2	0	2
400.000,- s.d 500.000,-	0	18	0	18
800.000,- s.d 900.000,-	0	0	18	18
900.000,- s.d 1.000.000,-	0	0	1	1
1.000.000,- s.d 1.100.000,-	0	0	2	2
1.200.000,- s.d 1.300.000,-	0	0	4	4
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>80</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2012

2. Pendapatan Rumah Tangga.

Pendapatan rumah tangga dalam satu bulan diperoleh dari survei primer berupa wawancara dan kuesioner yang disebarkan ke 80 sampel setiap rumah tangga penghuni satuan rumah susun di Rusun Sukaramai. Pendapatan rumah tangga responden cukup bervariasi, namun seluruh responden pendapatan maksimalnya hanya di bawah Rp 4.500.000,- per bulan.

Data pendapatan 29 responden yang menyewa rumah Tipe 21 memusat di rentang pendapatan Rp 2.000.000,- sampai dengan Rp 2.500.000,- per bulan, namun hampir 50% dari jumlah tersebut pendapatannya tidak lebih dari Rp 2.000.000,- per bulan. Pendapatan 26 responden yang menghuni rumah Tipe 36 juga memusat di rentang pendapatan Rp 2.000.000,- sampai dengan Rp 2.500.000,- per bulan, namun responden yang memiliki pendapatan di bawah Rp 2.000.000,- per bulan lebih sedikit dibandingkan dengan kelompok penyewa rumah Tipe 21, yaitu sebanyak 11 responden (sekitar 42%). Ringkasan besar pendapat responden yang dikelompokkan pada setiap tipe rumah responden dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Rentang Pendapatan Responden per Tipe Rumah

Pendapatan per Bulan (Rp)	Tipe Rumah			Total
	Tipe 21	Tipe 36	Tipe 54	
maksimal 1.500.001,-	4	1	0	5
1.500.001,- s.d 2.000.000,-	10	10	0	20
2.000.001,- s.d 2.500.000,-	8	1	5	14
2.500.001,- s.d 3.000.000,-	2	6	7	15
3.000.001,- s.d 3.500.000,-	4	6	5	15
3.500.001,- s.d 4.000.000,-	1	2	6	9
4.000.001,- s.d 4.500.000,-	0	0	2	2
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>80</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Analisis Estimasi Tingkat Keterjangkauan Perumahan dengan Metode *Outgoings To Income Ratio* (OTI)

Berdasarkan tipe rumah responden, maka seluruh responden atau 100% (sebanyak 29 orang) yang menyewa rumah Tipe 21 dapat menjangkau rumahnya, dengan tingkat keterjangkauan (OTI) di bawah 20%. Demikian halnya pada responden yang menghuni rumah Tipe 36, seluruh responden yaitu sebanyak 26 orang juga masih dapat menjangkau perumahannya, namun bedanya, meskipun penyewa rumah Tipe 36 lebih tinggi kemampuan ekonominya daripada kelompok responden yang menghuni rumah Tipe 21, namun ada 6 responden (23% dari total responden penghuni rumah Tipe 36) memiliki tingkat keterjangkauan (OTI) lebih dari 20%. Hal demikian menggambarkan bahwa jika ditinjau dari OTI, maka kelompok penyewa rumah Tipe 36 lebih rentan untuk mengalami masalah keterjangkauan perumahan dibandingkan dengan penyewa rumah yang lebih kecil yaitu Tipe 21.

Kemudian jika dibandingkan lagi dengan tipe rumah yang lebih besar, yaitu Tipe 54, responden yang menyewa di rumah tipe tersebut semakin lebih rentan lagi mengalami persoalan keterjangkauan perumahan bila ditinjau dari nilai OTI, sebab seluruh responden (sebanyak 25 responden) yang menyewa rumah Tipe 54 ini memiliki OTI atau tingkat keterjangkauan perumahan lebih dari 20%, yang mana 64% di antaranya memiliki nilai OTI kurang dari 30%. Berdasarkan hal ini ada sebanyak sekitar 37% (atau hampir 40%) penyewa rumah Tipe 54 tidak mampu menjangkau perumahan yang dihuninya

saat ini, mereka memiliki nilai OTI lebih dari 30%. Kondisi ini dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3 Tingkat Keterjangkauan Perumahan Responden per Tipe Rumah

OTI	Tipe Rumah			Total	Persentase Responden
	tipe 21	tipe 36	tipe 54		
0-20%	29	20	0	49	61%
20-30%	0	6	16	22	28%
>30%	0	0	9	9	11%
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2012

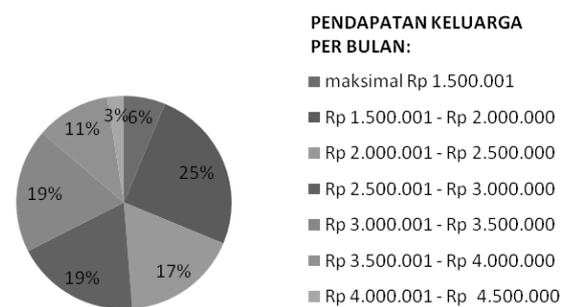
Berdasarkan data di atas, dapat diketahui bahwa mereka yang mengalami ketidakjangkauan perumahan adalah responden yang menghuni rumah susun Tipe 54. Mereka tidak dapat menjangkau rumah tersebut karena biaya sewa yang relatif tinggi (hingga Rp 1.250.000,- per bulan, padahal umumnya hanya Rp 833.333,- per bulan) maupun karena pendapatan mereka yang relatif rendah (hingga Rp 2.400.000,- yang merupakan termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah).

### Karakteristik Responden Ditinjau dari Tingkat Keterjangkauan Perumahan

#### Tingkat Pendapatan

Sebagaimana yang disinggung dalam bagian sebelumnya di atas, berdasarkan hasil survei ketahu bahwa penghuni satuan rumah sewa di Rusun Sukaramai yang berstatus sebagai penyewa di Rusun tersebut merupakan kelompok masyarakat yang pendapatannya per bulan tidak lebih dari Rp 4.500.000,- (Gambar 3). Hal itu berarti kelompok penyewa Sarusuna tersebut merupakan golongan Masyarakat Berpenghasilan Menengah ke Bawah (MBM) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pengelompokan pendapatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur pemerintah dalam Peraturan Menteri (antara lain dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi dan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 07/PRT/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan

Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi). Masyarakat berpenghasilan menengah bawah yang ditetapkan dalam peraturan tersebut adalah masyarakat mempunyai pendapatan diatas Rp 2.500.000,- sampai dengan Rp 4.500.000,- per bulan, atau yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat. Kemudian masyarakat berpenghasilan rendah yang ditetapkan berdasarkan peraturan dimaksud adalah masyarakat yang memiliki pendapatan di atas Rp 1.000.000,- sampai dengan Rp 2.500.000,- per bulan.



Gambar 3 Persentase Jumlah Responden per Kelompok Pendapatan per Bulan

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Berdasarkan temuan di atas dapat diketahui bahwa umumnya masyarakat yang menyewa satuan rumah susun sederhana di dalam pasar persewaan rumah swasta/private adalah mereka dari kelompok yang memiliki pendapatan menengah dan rendah. Hal ini sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh Hulse et al. (2012) bahwa banyak jumlah rumah tangga yang berpenghasilan rendah yang harus diakomodasi pemenuhan kebutuhannya akan perumahan, karena belum mampu menjangkau pasar rumah dengan cara beli maka mereka ditampung oleh pasar persewaan rumah swasta. Di Australia, untuk setiap penduduk yang tinggal di perumahan publik/sosial (seperti rusunami dan rusunawa) terdapat dua orang penduduk yang memenuhi kebutuhannya akan perumahan di sektor persewaan perumahan swasta. Yates dan Milligan (2007) juga menyatakan bahwa fenomena semakin banyaknya jumlah rumah tangga yang menyewa rumah di sektor swasta disebabkan oleh akses untuk mendapatkan kepemilikan rumah semakin mahal dan tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan

menengah (moderates income) dan masyarakat berpenghasilan rendah (low income). Dengan kata lain, penghasilan mereka yang cenderung menengah ke bawah dan rendah lah yang umumnya memutuskan untuk tinggal dan menghuni rumah sewa.

**Pola Konsumsi/Pengeluaran**

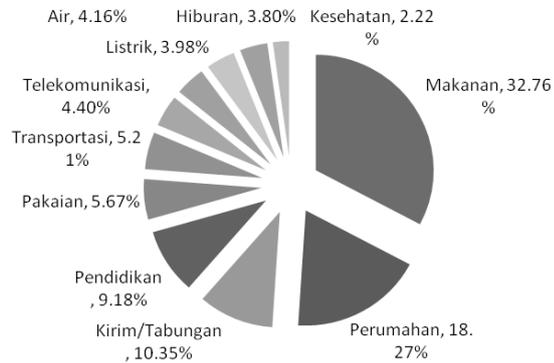
Pola konsumsi/pengeluaran rumah tangga yang disurvei dalam penelitian ini adalah pengeluaran rumah tangga diluar biaya untuk perumahan (seperti sewa rumah, perawatan rumah, tabungan untuk membeli rumah, perabotan rumah, dan lain-lain). Pengeluaran tersebut berupa pengeluaran untuk kebutuhan makanan, pendidikan/sekolah, pakaian, transportasi, air bersih, listrik, telekomunikasi (biaya telepon, pulsa, dan sejenisnya), dan kesehatan, hiburan (rekreasi/piknik). Dengan asumsi bahwa pengeluaran rumah tangga akan sama dengan pendapatannya serta dengan mengetahui berapa biaya untuk perumahan yang dibelanjakan oleh responden maka dapat diketahui proporsi pengeluaran responden baik untuk biaya perumahan maupun diluar biaya yang dibelanjakan untuk perumahan.

**Pola Konsumsi/Pengeluaran Penyewa Rumah Tipe 21**

Berdasarkan hasil survei dapat ditentukan rata-rata pengeluaran rumah tangga penyewa rumah Tipe 21 untuk berbagai kebutuhan (Gambar 4.3). Berdasarkan Gambar 4 kelompok penyewa rumah Tipe 21 membelanjakan pendapatannya dengan proporsi terbesar adalah untuk kebutuhan pokok berupa makanan, rata-rata mencapai 32,76% dari total pengeluarannya. Alokasi konsumsi kedua terbesar setelah makanan adalah untuk kebutuhan perumahan sebesar 18,27%. Pengeluaran untuk kebutuhan tersebut di samping untuk membayar sewa rumah juga untuk membeli perabotan dan perawatan rumah.

Pengeluaran terbesar para responden berikutnya setelah makanan dan biaya perumahan adalah pengeluaran untuk kiriman/tabungan dan pendidikan, yang rata-rata nilainya 10,35% dan 9,18% dari total pengeluaran responden. Kebutuhan untuk kiriman/tabungan dalam hal ini adalah pengeluaran responden untuk mengirimkan atau menabung pendapatannya

untuk keperluan lainnya selain kebutuhan-kebutuhan yang disebutkan di atas, misalnya untuk dikirimkan ke orang tua atau kerabat/keluarga mereka.



Gambar 4 Rata-rata Alokasi Pengeluaran per Bulan Rumah Tangga Responden Penghuni Rumah Tipe 21

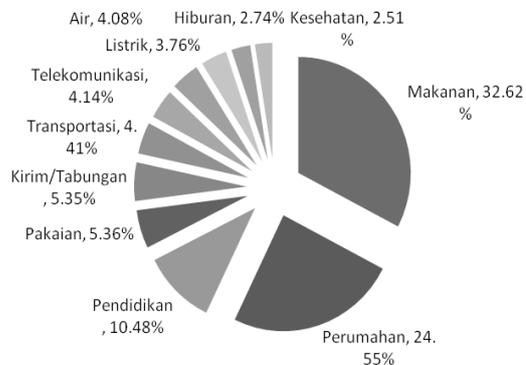
Sumber: Hasil Analisis, 2012

Berdasarkan hal di atas dapat disimpulkan bahwa, bagi penyewa rumah Tipe 21, kebutuhan utama mereka adalah pengeluaran untuk makanan mencapai lebih dari 30% dari total pengeluaran mereka, kedua adalah kebutuhan untuk biaya perumahan yang mencapai hampir 20% dari total pengeluaran mereka, serta ketiga adalah untuk kiriman/tabungan dan pendidikan yang besarnya mencapai 10% dari total pengeluaran mereka. Kebutuhan lainnya seperti pakaian, transportasi, dan sebagainya maksimal hanya sekitar 5% dari total pengeluaran mereka.

**Pola Konsumsi/Pengeluaran Penyewa Rumah Tipe 36**

Berdasarkan hasil survei, dapat ditentukan rata-rata pengeluaran rumah tangga penyewa rumah Tipe 36 untuk berbagai kebutuhan (Gambar 5). Berdasarkan Gambar 4.4, kelompok penyewa rumah Tipe 36 membelanjakan pendapatannya dengan proporsi terbesar adalah untuk kebutuhan pokok berupa makanan, rata-rata mencapai 32,62% dari total pengeluarannya. Alokasi konsumsi kedua terbesar setelah makanan adalah untuk kebutuhan perumahan sebesar 24,55%. Pengeluaran untuk kebutuhan tersebut di samping untuk membayar sewa rumah juga untuk membeli perabotan dan perawatan rumah.

Pengeluaran terbesar para responden berikutnya setelah makanan dan biaya perumahan adalah pengeluaran untuk pendidikan, yang rata-rata nilainya 10,48% dari total pengeluaran responden. Kebutuhan lainnya berupa pendidikan dan kiriman/tabungan besarnya hanya sekitar 5% dari total pengeluaran rumah tangga.



Gambar 5 Rata-rata Alokasi Pengeluaran per Bulan Rumah Tangga Responden Penghuni Rumah Tipe 36

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Berdasarkan hal di atas dapat disimpulkan bahwa, bagi penyewa rumah Tipe 36, kebutuhan utama mereka adalah pengeluaran untuk makanan mencapai lebih dari 30% dari total pengeluaran mereka, kedua adalah kebutuhan untuk biaya perumahan yang mencapai hampir 25% dari total pengeluaran mereka, serta ketiga adalah untuk pendidikan yang besarnya sekitar 10% dari total pengeluaran mereka. Kebutuhan lainnya seperti pakaian, kiriman/tabungan, transportasi, dan sebagainya maksimal hanya sekitar 5% dari total pengeluaran mereka.

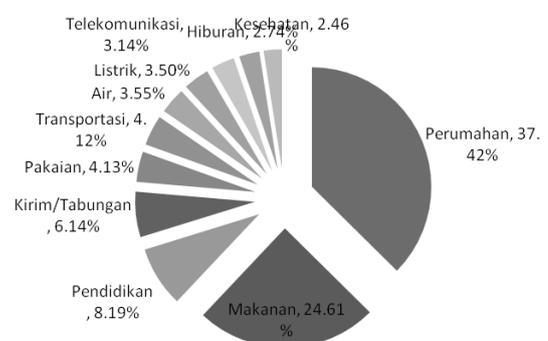
Pola konsumsi/pengeluaran rumah tangga penyewa rumah Tipe 36 hampir sama dengan pola konsumsi/pengeluaran rumah tangga penyewa rumah Tipe 36. Perbedaan kedua kelompok ini terletak di alokasi pengeluaran untuk kiriman/tabungan. Bagi rumah tangga penyewa rumah Tipe 21, alokasi untuk kiriman/tabungan cukup besar, bahkan melebihi alokasi untuk pendidikan. Pengeluaran untuk kiriman/tabungan adalah yang paling besar setelah makanan dan perumahan, besarnya sekitar 10% dari total pengeluaran rumah tangga. Dalam kelompok penyewa rumah tipe 36, pengeluaran untuk

kiriman/tabungan hanya sekitar 5% dari total pengeluaran rumah tangga mereka.

### Pola Konsumsi/Pengeluaran Penyewa Rumah Tipe 54

Rumah tangga penyewa rumah Tipe 54 membelanjakan pendapatannya dengan proporsi terbesar adalah untuk kebutuhan perumahan, rata-rata mencapai 37,42% dari total pengeluarannya. Alokasi konsumsi kedua terbesar setelah perumahan adalah untuk kebutuhan makanan sebesar 24,61% yang besarnya hampir sama dengan kelompok penyewa rumah Tipe 36. Pengeluaran terbesar para responden berikutnya setelah biaya perumahan dan makanan adalah pengeluaran untuk pendidikan dan kiriman/tabungan, yang rata-rata nilainya 9,18% dan 6,14% dari total pengeluaran responden. Kebutuhan untuk kiriman/tabungan dalam hal ini adalah pengeluaran responden untuk mengirimkan atau menabung pendapatannya untuk keperluan lainnya selain kebutuhan-kebutuhan yang disebutkan di atas, misalnya untuk dikirimkan ke orang tua atau kerabat/keluarga mereka.

Berbeda dengan kelompok penyewa rumah Tipe 36, penyewa rumah tipe 54 masih menempatkan pengeluaran untuk kiriman/tabungan sebagai pengeluaran yang lebih besar/penting dari kebutuhan pakaian yang proporsinya hanya sekitar 4,13% sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 6.



Gambar 6 Rata-rata Alokasi Pengeluaran per Bulan Rumah Tangga Responden Penghuni Rumah Tipe 54

Sumber: Hasil Analisis, 2012

Berdasarkan hal di atas dapat disimpulkan bahwa, bagi penyewa rumah Tipe 54, kebutuhan utama mereka adalah pengeluaran untuk perumahan mencapai hampir 40% dari total pengeluaran mereka, kedua adalah kebutuhan untuk makanan yang mencapai hampir 25% dari total pengeluaran mereka, serta ketiga adalah untuk pendidikan yang besarnya sekitar 8% dari total pengeluaran mereka. Keempat adalah kebutuhan untuk kiriman/tabungan sebesar sekitar 6% dari total pengeluaran rumah tangga mereka. Kebutuhan lainnya seperti pakaian, transportasi, dan sebagainya maksimal hanya sekitar 4% dari total pengeluaran mereka.

Berdasarkan data pola konsumsi/pengeluaran di atas, semakin memperkuat perbedaan karakteristik kemampuan ekonomi antara kelompok penyewa rumah Tipe 21 dan Tipe 36 dibandingkan dengan kelompok penyewa rumah Tipe 54. Bagi antara kelompok penyewa rumah Tipe 21 dan Tipe 36, pengeluaran rumah tangga paling besar dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan akan makanan, rata-rata jumlahnya hampir mencapai 33% dari total pengeluaran rumah tangga mereka. Artinya, pengeluaran yang paling utama dan menjadi proporsi terbesar pengeluaran rumah tangga responden adalah kebutuhan makanan. Hal ini sesuai dengan karakteristik responden yang merupakan golongan ekonomi rendah. Meskipun kelompok penyewa rumah Tipe 36 rata-rata pendapatannya lebih tinggi dari kelompok penyewa rumah Tipe 21, namun perbedaan rata-rata pendapatan mereka tidak terlalu besar, yaitu Rp 2.546.154,- per bulan dan Rp 2.162.069,- per bulan. Berbeda dengan kedua kelompok sebelumnya, karakteristik kemampuan ekonomi yang lebih tinggi kelompok penyewa rumah Tipe 54 semakin jelas diketahui dari pola pengeluaran kelompok ini yang menempatkan kebutuhan non makanan (seperti perumahan) menjadi alokasi pengeluaran terbesar, sekitar 37% dari total pengeluaran rumah tangga mereka.

Berdasarkan hal di atas, terdapat keunikan pola pengeluaran rumah tangga penyewa rumah di Rusun Sukaramai Medan ini dibandingkan dengan temuan berbagai penelitian sebelumnya, yaitu meskipun dengan kemampuan ekonomi yang rendah namun mereka masih mengalokasikan pendapatan mereka untuk kiriman ke keluarga/kerabat mereka atau untuk ditabung. Pengeluaran untuk kebutuhan tersebut

besarnya hampir sama dengan kebutuhan penting lainnya misalnya pakaian maupun pendidikan. Mungkin kondisi ini sesuai dengan apa yang diindikasikan oleh UN-HABITAT (2008).

Menurut UN-HABITAT (2008) salah satu alasan bagi banyak orang mengapa merasa keputusan untuk menyewa rumah, tidak terkecuali menyewa rumah susun, adalah karena sistem sewa memungkinkan masyarakat mengirimkan pendapatan ke tempat asal mereka atau keluarga mereka, atau berinvestasi membeli lahan atau membangun rumah di desa.

### **Biaya Sewa Rumah**

Dari aspek biaya sewa rumah dapat diketahui bahwa ternyata perbedaan besar biaya sewa tidak hanya karena perbedaan tipe rumah, namun dengan tipe rumah yang sama sekalipun biaya sewa rumah tersebut bisa berbeda. Hal ini disebabkan penentuan biaya sewa merupakan kesepakatan individual antara penyewa dengan pemilik rumah. Tidak ada norma sewa rumah yang harus diikuti, kondisi inilah yang membedakan pasar perumahan swasta dengan pasar perumahan sosial (social housing) yang diatur oleh pemerintah.

Biaya sewa rumah Tipe 21 cukup bervariasi, biaya paling rendah adalah sebesar Rp 166.667,- yang dibayarkan oleh 9 responden. Biaya paling tinggi adalah sebesar Rp 250.000,- yang dibayarkan oleh 13 responden. Sementara itu 7 responden lainnya yang menghuni rumah Tipe 21 membayar sewa sebesar Rp 208.333,-. Mayoritas responden membayar sewa rumah sebesar Rp 250.000 di dalam kelompok rumah Tipe 21.

Dalam kelompok rumah Tipe 36 dari 36 responden mayoritas responden yaitu sebanyak 18 responden membayar sewa rumah sebesar Rp 41.667,-, yang merupakan biaya sewa rumah yang paling tinggi pada kelompok ini. Biaya sewa paling rendah pada tipe ini adalah sebesar Rp 166.667,-. Selain itu, ada 3 responden yang membayar sewa sebesar Rp 250.000,-, 1 responden membayar Rp 266.667,-, 1 responden membayar Rp 291.667,-, dan 2 responden membayar Rp 333.333,-.

Biaya rumah Tipe 54 mayoritas responden (yaitu sebanyak 18 responden) membayarkannya dengan

biaya sewa yang paling rendah yaitu Rp 833.333,-. Biaya sewa paling tinggi yaitu Rp 1.250.000,- dibayarkan oleh 3 responden. Ada 1 responden yang membayar sewa sebesar Rp 1.166.667, 2,- responden membayar sewa sebesar Rp 1.041.667,-, dan 1 responden lainnya membayar sewa sebesar Rp 1.000.000,-.

Dari aspek biaya sewa rumah dapat diketahui bahwa ternyata perbedaan besar biaya sewa tidak hanya karena perbedaan tipe rumah, namun dengan tipe rumah sama sekalipun biaya sewa rumah tersebut bisa berbeda. Hal ini disebabkan penentuan biaya sewa merupakan kesepakatan individual antara penyewa dengan pemilik rumah.

Jika dikaitkan kembali dengan nilai OTI atau proporsi biaya sewa rumah terhadap pengeluaran total (pendapatan) tiap rumah tangga, maka rata-rata proporsi pengeluaran rumah tangga kelompok penyewa rumah Tipe 21 adalah sebesar 10,62% dari total pengeluaran rumah tangga. Untuk kelompok penyewa rumah Tipe 36 rata-ratanya adalah 15,51% dari total pengeluaran rumah tangganya, dan untuk kelompok penyewa rumah tipe 54 adalah sebesar 29,84% dari total pengeluaran rumah tangganya.

### Pekerjaan

Mayoritas pekerjaan penyewa Sarusuna di Rusun Sukaramai adalah wiraswasta sebesar 43 responden (52,5%). Wiraswasta dalam hal ini yaitu jenis pekerjaan seperti pedagang, bekerja sendiri seperti tukang, penjual buah, penjual *handphone*/pulsa, pembantu rumah tangga, dan lainnya.

Jenis pekerjaan terbanyak kedua sebesar 34 responden (42,5%) yaitu karyawan swasta seperti karyawan perusahaan, penjaga toko, dan lain-lain. Kemudian, yang terbanyak ketiga yaitu pengangguran (atau sedang mencari pekerjaan) sebanyak 2 responden (2,5%), dan sisanya masing-masing 1 responden (1,3%) adalah seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan yang masih sekolah. Persentase dan jumlah responden berdasarkan jenis pekerjaan dapat dilihat pada Tabel 4.

Hasil dari data pekerjaan kepala keluarga penyewa Sarusuna ini cukup menarik. Ternyata mereka yang menghuni Sarusuna ini tidak semata-mata didominasi oleh mereka yang bekerja di sektor informal maupun wiraswasta. Penyewa Sarusuna yang memiliki pekerjaan tetap sebagai karyawan dan PNS juga memiliki jumlah yang relatif besar, lebih dari 40% dari total responden. Hal ini sesuai dengan temuan Hulse et al. (2012) sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa mereka yang hidup di sektor persewaan rumah swasta/private berasal dari berbagai latar belakang karakteristik, memiliki pekerjaan yang beragam.

Tabel 4 Persentase dan Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan

No	Pekerjaan	Frekuensi	%
1	Wiraswasta	42	52,50
2	Karyawan Swasta	34	42,50
3	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	1	1,30
4	Pengangguran (atau sedang mencari pekerjaan)	2	2,50
5	Sekolah	1	1,30
<b>Total</b>		<b>80</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2012

### Lokasi/Aksesibilitas ke Tempat Kerja

Bahwa penyewa rumah dengan tingkat kemampuan ekonominya yang rendah akan memilih tempat tinggal dekat dengan tempat bekerjanya sebagai mana yang dinyatakan oleh berbagai literatur seperti Yudohusodo et al. (1991) dan Adisasmita (2005) tidak sesuai dengan karakteristik yang dimiliki oleh penyewa rumah di Rusun Sukaramai Medan. Sebagian penyewa (yaitu sebanyak 26 responden) yang mencapai 32,5% dari total jumlah penyewa bekerja lebih dari 5 kilometer dari tempat tinggalnya atau tidak tentu jaraknya dari rumah sewanya. Hal ini kemungkinan karena jarak tidak begitu besar pengaruhnya terhadap biaya transportasi yang mereka keluarkan, sebab berdasarkan data pola konsumsi/pengeluaran mereka yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya pengeluaran untuk transportasi hanya kurang dari 5% dari total pengeluaran mereka. Rendahnya biaya transportasi tersebut bisa saja karena ongkos moda angkutan dari dan menuju

lokasi Rusun Sukaramai ini cukup rendah karena lokasinya yang sangat strategis.

Mereka yang bekerja lebih dari 5 kilometer dari rumahnya umumnya bekerja sebagai karyawan swasta (sebanyak 9 responden) dan mereka yang bekerja dengan jarak tidak tentu jauhnya dari tempat tinggalnya umumnya adalah wiraswasta (sebanyak 14 responden). Ada 2 responden yang bekerja sebagai wiraswasta yang tempat kerjanya lebih dari 5 kilometer dari rumah sewanya, dan 1 responden yang bekerja sebagai karyawan swasta jarak tempat kerja ke tempat tinggalnya adalah tidak tentu atau tidak bisa dipastikan jaraknya karena berpindah-pindah.

### **Kriteria Prioritas dalam Pemilihan Tempat Tinggal**

Bagi penyewa rumah Tipe 21, kriteria harga terjangkau merupakan kriteria utama yang diprioritaskan dalam memilih tempat tinggal, sekitar 83% penyewa memilih kriteria ini sebagai prioritas pertama. Meskipun dengan jumlah memilih sebanyak sekitar 48%, namun dengan jumlah sebanyak itu umumnya penyewa rumah Tipe 21 memilih kriteria kondisi rumah yang cukup baik menjadi kriteria kedua dalam memilih tempat tinggal setelah kriteria harga terjangkau. Dengan jumlah memilih yang sedikit berbeda, kelompok penyewa rumah Tipe 36 juga memiliki pilihan prioritas yang sama dengan kelompok penyewa rumah Tipe 21 dalam pemilihan tempat tinggal. Sedikit berbeda dengan kedua kelompok penyewa sebelumnya, kelompok penyewa rumah Tipe 54 lebih memprioritaskan kriteria kedekatan dengan transportasi dan fasilitas umum dalam memilih tempat tinggal, namun dengan kriteria lainnya, prioritas penyewa rumah Tipe 54 sama saja dengan kedua kelompok penyewa lainnya. Prioritas utama adalah harga yang terjangkau, kemudian kondisi rumah yang cukup baik dan ketiga adalah kelengkapan sarana dan prasarana.

Kondisi masyarakat yang belum mampu menjangkau rumah milik sehingga harus menyewa semakin sejalan dengan kriteria preferensi mereka dalam memilih tempat tinggal (hunian). Desakan untuk memenuhi kebutuhan rumah dengan kondisi yang tidak mampu membeli rumah milik menyebabkan mereka harus "menyewa" sesuai dengan kemampuan/keterjangkauan mereka. Oleh karena itu harga

sewa rumah yang terjangkau merupakan langkah utama untuk memenuhi kebutuhan mereka akan perumahan. Hal ini sesuai dengan salah satu dimensi yang disebut Turner (dalam Yunus, 2000), yaitu dimensi *tenure* (penguasaan). Aspek penguasaan terkait erat dengan tingkat penghasilan. Mereka yang berpenghasilan rendah akan memilih menyewa atau mengontrak saja dengan harga yang mampu mereka jangkau daripada berangan-angan untuk memilikinya, karena kemampuan itulah yang paling sesuai dengan tingkat penghasilannya.

Pilihan kriteria penyewa berupa dekat atau mudah mengunjungi saudara/kerabat yang bisa membantu saat responden dalam kondisi sulit sebagai prioritas ketiga menggambarkan keterbatasan kemampuan mereka sebagai masyarakat berpenghasilan rendah maupun menengah bawah. Artinya mereka masih membutuhkan bantuan ketika mereka menghadapi kondisi sulit, termasuk ketika mereka tidak mampu menjangkau perumahan meskipun hanya untuk menyewa rumah. Hal ini lah yang telah diidentifikasi oleh UN-HABITAT (2008) bahwa faktor lokasi dan sistem dukungan sosial adalah salah satu faktor yang menentukan pemilihan/permintaan terhadap rumah sewa. Faktor yang dimaksud tersebut adalah seperti dekat atau mudah mengunjungi saudara/kerabat yang bisa membantu saat responden dalam kondisi sulit. Jika penyewa dengan pihak lain yang mendukungnya di saat krisis lokasinya cukup jauh, maka saat perlu melakukan urusan rumah tangga yang penting (misalnya meminjam uang, dan lain-lain), ini berarti memerlukan uang dan waktu ekstra untuk transportasi dan layanan lainnya, dan ini bisa dengan mudah merusak keseimbangan anggaran rumah tangga yang serba sulit dan berakibat serius pada ketahanan rumah tangga. Untuk menghindari hal inilah sehingga penyewa mengutamakan kriteria dekat dengan kerabat sebagai prioritas ketiga dalam rangka pemilihan tempat tinggal.

Selanjutnya kriteria pemilihan kemudahan untuk pindah di masa mendatang sebagai prioritas kedua dalam memilih tempat tinggal adalah merupakan gambaran harapan responden untuk tidak selamanya atau secara permanen menyewa rumah. Dikaitkan dengan prioritas pertama berupa keterjangkauan di atas, maka responden kemungkinan menginginkan rumah milik yang terjangkau di masa depan, sementara kondisi

menyewa rumah saat ini meskipun dalam rentang waktu yang tidak singkat harapan mereka hanya sebagai situasi non permanen. Hal ini didukung oleh tingkat pengeluaran mereka untuk kebutuhan menabung atau dikirim ke kerabat cukup besar hingga mencapai 10%, menjadi urutan keempat terbesar pengeluaran rumah tangga responden setelah pengeluaran untuk makanan, sewa rumah, dan pendidikan. Kecenderungan untuk menabung tersebut menggambarkan potensi bahwa jika memang kebutuhan mereka saat ini untuk memiliki rumah sangat mendesak dibandingkan dengan kebutuhan lainnya, maka sebenarnya kemampuan mereka dapat lebih tinggi lagi jika mereka berkeinginan mengalihkan pengeluaran tabungan/dikirim ke kerabat untuk menambah pengeluaran dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Mereka tidak ingin berinvestasi lebih besar/banyak dalam memenuhi kebutuhan rumah, maka mereka berharap dapat pindah di masa yang akan datang. Kemungkinan mereka berharap dapat pindah ke rumah milik mereka sendiri.

Kondisi ini mungkin menggambarkan bahwa penyewa di rumah susun sederhana ini berharap suatu saat nanti jika kemampuan mereka meningkat sehingga dapat menjangkau rumah milik maka mereka akan lebih memilih untuk tinggal di tempat lain yang bisa saja bukan rumah susun sederhana maupun di lokasi rumah susun sederhana saat ini.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan berbagai temuan penelitian di atas dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Penyewa rumah sederhana di Rusun Sukaramai Medan secara umum sudah dapat menjangkau rumah yang disewa dan dihuninya saat ini. Sekitar 89% atau sebanyak 71 responden dari penyewa sudah dapat menjangkau rumah. Mereka adalah seluruh penyewa rumah Tipe 21, dan Tipe 36 dan sebagian penyewa rumah Tipe 54.
2. Sekitar 11% atau sebanyak 9 responden tidak dapat menjangkau rumah. Mereka seluruhnya adalah bagian dari kelompok penyewa rumah Tipe 54. Semakin tinggi tipe rumah yang dihuni, maka semakin mahal atau tinggi harga sewanya sehingga

keterjangkauan penyewa terhadap rumah tersebut semakin menurun.

3. Ditinjau dari tingkat keterjangkauan penyewa terhadap perumahan, maka penyewa rumah sederhana di Rusun Sukaramai Medan terbagi dalam 2 (dua) kelompok besar yaitu mereka yang dapat menjangkau rumah dengan nilai OTI kurang dari 30% dan mereka yang sangat rentan atau bahkan tidak dapat menjangkau rumah dengan nilai OTI hampir atau lebih dari 30%.
  - a. Karakteristik penyewa yang dapat menjangkau rumah, sebagai berikut:
    - i. Rumah yang dihuni adalah rumah sederhana dengan Tipe 21, dan Tipe 36 dengan membayar biaya sewa rumah maksimal Rp 416.667,- per bulan.
    - ii. Umumnya bekerja sebagai wiraswasta dan karyawan swasta dengan pendapatan rata-rata sebesar Rp 2.000.000,- sampai dengan Rp 2.500.000,- per bulan.
    - iii. Proporsi pengeluaran mereka per bulan untuk biaya perumahan lebih kecil dari proporsi untuk kebutuhan makanan. Proporsi pengeluaran untuk kebutuhan makanan mencapai lebih dari 30% dari total pengeluaran mereka per bulan.
    - iv. Umumnya mereka lebih memprioritaskan kriteria dekat atau mudah ke lokasi tempat kerja daripada kriteria dekat atau mudah mendapatkan transportasi/angkutan umum atau fasilitas umum lainnya dalam memilih tempat tinggal.
  - b. Karakteristik penyewa yang rentan atau tidak dapat menjangkau rumah, sebagai berikut:
    - i. Rumah yang dihuni adalah rumah sederhana dengan Tipe 54 dengan membayar biaya sewa rumah mencapai hingga Rp 1.250.000,- per bulan.
    - ii. Umumnya bekerja sebagai wiraswasta dan karyawan swasta namun dengan pendapatan lebih tinggi daripada pendapatan penyewa rumah tipe lebih kecil, rata-rata sebesar Rp 3.000.000,- per bulan.

- iii. Proporsi pengeluaran mereka per bulan untuk biaya perumahan lebih besar dari proporsi untuk kebutuhan makanan. Proporsi pengeluaran untuk kebutuhan perumahan hampir mencapai 40% dari total pengeluaran mereka per bulan.
  - iv. Umumnya mereka lebih memprioritaskan kriteria kriteria dekat atau mudah mendapatkan transportasi/angkutan umum atau fasilitas umum lainnya daripada dekat atau mudah ke lokasi tempat kerja dalam memilih tempat tinggal.
4. Rekomendasi yang ditawarkan untuk dapat diimplementasikan pemerintah untuk mengatasi persoalan keterjangkauan perumahan bagi masyarakat penyewa rumah sederhana sesuai dengan karakteristik mereka, sebagai berikut:
- a. Dalam rencana identifikasi permintaan perumahan oleh masyarakat untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat kota, perlu dipertimbangkan untuk lebih banyak lagi menyediakan hunian/rumah sewa yang layak huni dan terjangkau, di samping menyediakan rumah yang dibeli untuk dimiliki.
  - b. Rumah sewa yang dapat dipertimbangkan untuk disediakan adalah rumah sederhana dengan Tipe 21 dan Tipe 36.
  - c. Pemerintah agar membuat program tabungan perumahan yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah bawah dan meningkatkan peran lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang berbunga rendah dengan berbasis partisipasi masyarakat. Meningkatkan keterjangkauannya hanya dapat dibantu melalui peningkatan pendapatan mereka atau menurunkan pengeluaran mereka untuk biaya perumahan.
  - d. Meskipun kebutuhan perumahan di pusat kota sangat tinggi, hendaknya penyediaan perumahan bagi masyarakat tersebut tetap memenuhi standar keterjangkauan, kesehatan, dan kenyamanan. Harga yang terjangkau, gedung yang sesuai dengan standar kesehatan, memiliki sarana dan prasarana yang lengkap, serta dekat dengan pusat kegiatan atau mudah

menjangkau fasilitas umum agar menjadi pertimbangan utama dalam penyediaan perumahan.

- e. Pemerintah perlu mendorong kinerja mitra yaitu para pengembang maupun pemilik rumah sewa melalui suatu lembaga-asosiasi, dengan membuat regulasi yang aspiratif dari stakeholder terkait, bukan hanya terhadap pengembang perumahan namun juga terhadap pemilik rumah maupun pemilik lahan sehingga berbagai kebijakan yang ditetapkan pemerintah lebih operasional dan implementatif.

### Saran

1. Penyediaan rumah, khususnya satuan rumah susun dapat menjadi salah alternatif hunian yang sangat diminati oleh masyarakat di pusat kota. Unit hunian atau satuan rumah susun tersebut tidak saja menarik untuk diperjual-belikan untuk dimiliki, bahkan untuk disewakan juga masih cukup menarik bagi masyarakat di pusat kota. Perlu studi yang lebih lanjut dan spesifik untuk memahami karakteristik pasar persewaan rumah di Kota Medan.
2. Bukan saja dari aspek kemampuan membayar sewa atau tingkat keterjangkauan rumah yang harus diperhatikan oleh pemerintah, namun aspek kesehatan dan kenyamanan juga agar menjadi perhatian.

### DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo, (2005), *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Aulia, Dwira Nirfalini, (2011), Studi Kelayakan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Rusuna) Kampung Aur Medan, *Jurnal Arsitektur dan Perkotaan "KORIDOR"* 02(1), pp. 1-7.
- DTZ Research, (2004), *Housing Costs and Affordability in New Zealand*, Wellington: Centre for Housing Research Aotearoa New Zealand – Kainga Tipu.

- Gabriel, Michelle et al., (2005), *Conceptualising and Measuring the Housing Affordability Problem*, National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Gunawan, P. Mira, (1983), Sistem Perhitungan Permintaan akan Rumah, *Materi Kursus Perencanaan dan Tatalaksana Pembangunan Perumahan Tingkat Nasional*, Bandung.
- Hall, J. and Berry, M, (2007), *Public Housing: Shifting Client Profiles and Public Housing Revenues*, Final Report No. 108, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Hulchanski, J. David, (1995), The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure to Income Ratio, *Housing Studies* 10(4), pp. 471-492.
- Hulse, et al, (2012), *The Australian Private Rental Sector: Changes And Challenges*, Positioning Paper No. 149, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Mayo, S.K, (1987), Household Preferences and Expenditure, Dalam Rodwin, L., (ed.), *Shelter, Settlement and Development*, Boston: Allen & Unwin.
- Miah, Md. Abdul Qader, (1990), *An Affordability Dynamics Model for Slum Upgrading*. Bangkok: Asian Institute of Technology.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PERMEN/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.
- Robinson, M., Scobie, G.M., Hallinan, B, (2006), *Affordability of Housing: Concepts, Measurement And Evidence*, Working Paper 06/03, Wellington: New Zealand Treasury.
- Sastra M., Suparno dan Marlina, Endy, (2006), *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- UNESCAP and UN-HABITAT, (2008), Panduan Ringkas untuk pembuat Kebijakan: Perumahan bagi Kaum Miskin di Kota-kota Asia, Terjemahan oleh Wicaksono Sarosa, Eveline, F.P. Anggriani Arifin, Savitri R. Soegijoko, 2009, Jakarta.
- Wulff, M. and Maher, C, (1998), 'Long-term renters in the Australian housing market', *Housing Studies* 13(1): pp. 83-98.
- Yates, J. and Milligan, V, (2007), *Housing Affordability: A 21st Century Problem*, Final Report no. 105, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.
- Yudohusodo, Siswono et al, (1991), *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Yunus, Sabari Hadi, (2000), *Struktur Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

## MUSEUM ULOS MEDAN

### Tema: Arsitektur Metafora

**Relung Pujianingrum, Wahyuni Zahrah, Dwi Lindarto**

Progran Studi Magister Teknik Arsitektur Fakultas Teknik USU

**Abstract.** *Every region in Indonesia has different traditional textile fabric, such as songket, batik, ulos, and etc. One of the provinces in Indonesia which is famous for its traditional woven is North Sumatra. The woven is generally known as Ulos. However, not many studies on Ulos found in Indonesia, the study of Ulos is found in museums and universities in foreign countries like Singapore, America, Britain, and the Netherlands. Museum Ulos Medan is presented as a main place for the most comprehensive collection of Ulos, which serves the academic community and the general public. In this Ulos Museum project, the building design is using combination metaphors theme, which is the design of museum contains elements of aesthetic and philosophical that represent a component ulos. Metaphor theme is chosen to provide an interesting visual image and experience of space of the museum, so the main purpose of the building is easy to recognized for anyone who saw and able to attract to visit this museum.*

*Keyword: Museum, Ulos, Combination Metaphors.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Indonesia memiliki kebudayaan tradisional yang unik dan beranekaragam di setiap provinsinya. Kebudayaan tradisional suatu daerah, merupakan bagian dari kebudayaan nasional Indonesia. Membicarakan kebudayaan tentu tidak terlepas dari hasil karya manusia yang tercipta sejak masa lampau yang berkembang terus menerus sampai saat ini.

Salah satu produk hasil kebudayaan adalah kain tradisional. Setiap daerah di Indonesia memiliki kain tradisional yang berbeda beda, seperti kain songket, kain batik, kain ulos dan masih banyak lagi jenisnya. Salah satu propinsi di Indonesia yang terkenal dengan kain tenun tradisionalnya adalah Sumatera Utara. Kain tenun ini secara umum dikenal dengan nama *ulos* yang merupakan hasil kebudayaan masyarakat Batak yang ada di Sumatera Utara meskipun penyebutannya berbeda-beda di tiap sub suku Batak.

Ulos merupakan salah satu produk penting salah satu peradaban tertua di Asia yaitu suku Batak yang sudah ada sejak 4.000 tahun lalu, bahkan telah ada jauh sebelum bangsa Eropa mengenal tekstil. Demikian menurut kajian yang dilakukan oleh Miyara Sumatera Foundation ([nationalgeographic.co.id](http://nationalgeographic.co.id)). Namun tidak banyak kajian dan informasi terhadap Ulos ditemukan di Indonesia. Melainkan di banyak museum dan universitas di luar negeri seperti Singapura, Amerika, Inggris, dan Belanda.

Atas berbagai latar belakang di atas, kebutuhan akan suatu tempat yang menyediakan berbagai informasi mengenai kain ulos merupakan hal yang sangat penting pada saat sekarang ini mengingat kurangnya informasi mengenai kain ulos di Indonesia.

Medan yang merupakan Ibukota Sumatera Utara, merupakan salah satu tempat yang cocok untuk didirikan sebuah museum yang menyimpan koleksi kain ulos dengan berbagai informasi yang menyertainya.

### Maksud dan Tujuan

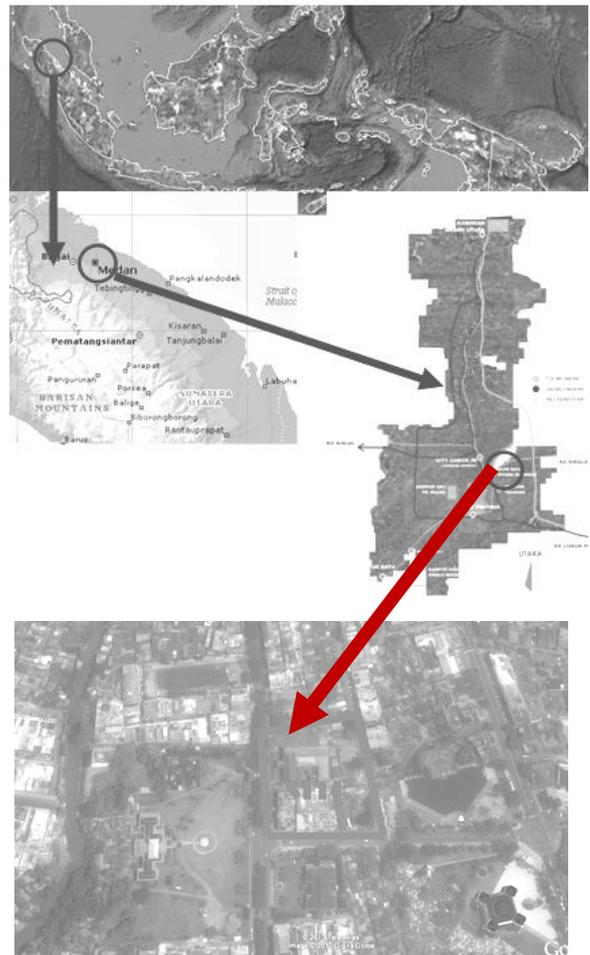
Maksud dari pembangunan Museum Ulos Medan ini ialah, sebagai sebuah fasilitas edukasi maupun konservasi ulos, yang melayani setiap kalangan, termasuk kalangan pelajar, akademis, dan masyarakat umum di Kota Medan, serta menjadikan Museum Ulos Medan ini sebagai tempat informasi utama dan tempat koleksi terlengkap kain ulos bagi masyarakat di Kota Medan. Arsitektur bangunan ini menerapkan tema metafora, agar tujuan bangunan mudah dipahami bagi siapa saja yang melihat dan berkunjung ke museum ini.

### Masalah Perancangan

Bagaimana menciptakan sebuah rancangan bangunan secara keseluruhan yang sesuai dengan fungsi bangunan yaitu museum, dengan menciptakan skenario ruang luar dan ruang dalam yang memberikan pengalaman secara menarik bagi pengunjung tentang hal-hal yang berkaitan dengan ulos, mulai dari fasad bangunan, lanskap ruang luar, sampai interior bangunan yang mencerminkan makna sebuah ulos. Sehingga diharapkan pada saat pengunjung keluar dari museum ini, mereka akan dengan senang dan memahami seluruh seluk beluk mengenai ulos.

### Deskripsi Proyek

1. Kasus Proyek: *Museum Ulos Medan*.
2. Status Proyek: Fiktif.
3. Pemilik Proyek: Pemerintah.
4. Lokasi Tapak: Jln. Brigjend Katamso, Kecamatan Medan Maimun Kotamadya Medan.
  - a. Batas Utara: Pemukiman.
  - b. Batas Timur: Jalan Mahkamah.
  - c. Batas Selatan: Jalan Mesjid Raya/Perpustakaan Daerah Sumatera Utara.
  - d. Batas Barat: Istana Maimun (Gambar 1).



Gambar 1 Peta Lokasi site  
Sumber: Hasil Olah Data Primer

### Pendekatan Tema

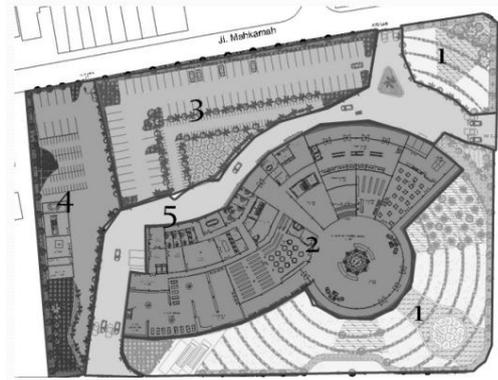
Menurut antoniades (1990) dalam "*Poethic of Architecture*", metafora adalah suatu cara memahami suatu hal, seolah hal tersebut sebagai suatu hal yang lain sehingga dapat mempelajari pemahaman yang lebih baik dari suatu topik dalam pembahasan. Dengan kata lain menerangkan suatu subyek dengan subyek lain, mencoba untuk melihat suatu subyek sebagai suatu yang lain.

Antoniades (1990) mengidentifikasi metafora arsitektur ke dalam 3 kategori, yakni:

1. *Intangible metaphor* (Metafora Abstrak): Rancangan mengacu kepada hal-hal yang bersifat abstrak dan tidak dapat dibendakan.
2. *Tangible metaphor* (Metafora Konkrit): Rancangan arsitektur yang mengacu kepada benda-benda atau objek nyata (Tangible) dan dapat dirasakan secara visual.

3. *Combination*: Rancangan arsitektur yang memiliki metafora abstrak dan konkrit didalamnya menghasilkan dan suatu bentuk penerapan yang tidak secara langsung menampilkan sebuah bentuk melainkan terdapat sebuah tahap transformasi didalamnya. Hal ini mengakibatkan adanya tanggapan yang berbeda dari setiap pengamat terhadap bangunan tersebut.

Metafora yang akan diterapkan pada proyek ini adalah metafora combination, dimana desain bangunan ini mengandung unsure-unsur estetis dan makna filosofis sebuah ulos yang merupakan kain tradisional yang berperan penting dalam kehidupan masyarakat Suku Batak yang ditransformasikan menjadi bangunan museum ulos yang didalamnya akan berisi mengenai segala hal yang berkaitan ulos.

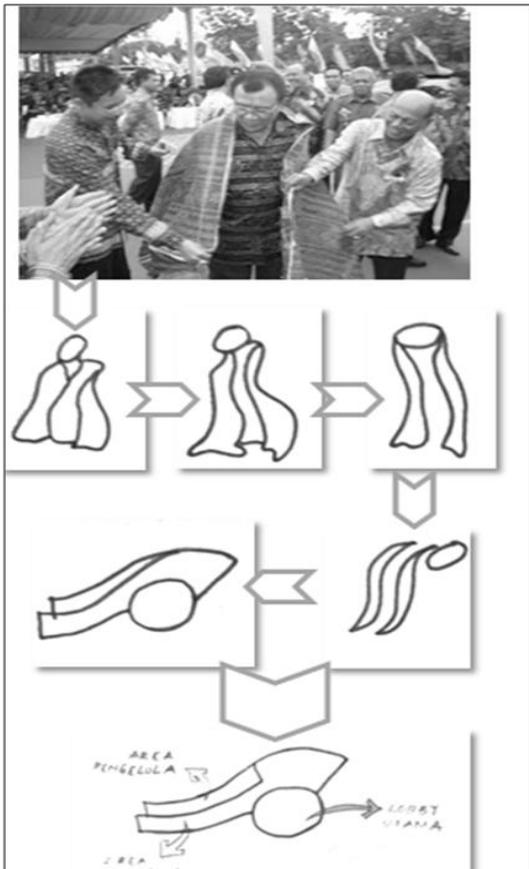


- 1. Area Publik
- 2. Bangunan Utama
- 3. Parkir Area
- 4. Loading dan servis Area
- 5. Jalur Sekulasi

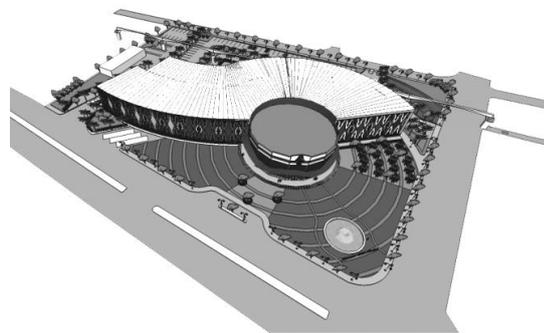
Gambar 3 Ground Plan

**KONSEP DAN PENERAPAN TEMA**

**Massa Bangunan**



Gambar 2 Proses Gubahan Massa dari Prosesi Mangulosi



Gambar 4 Perspektif Mata Burung Bentuk Massa

Tema Arsitektur Metafora mengambil bentuk ulos dan prosesi mangulosi sebagai referensi pada bangunan. Bentuk bangunan museum ini akan berusaha menampilkan bentukan yang memodifikasi bentuk ulos dan prosesi mangulosi (Gambar 2, 3, dan 4).

**Fasad Bangunan**

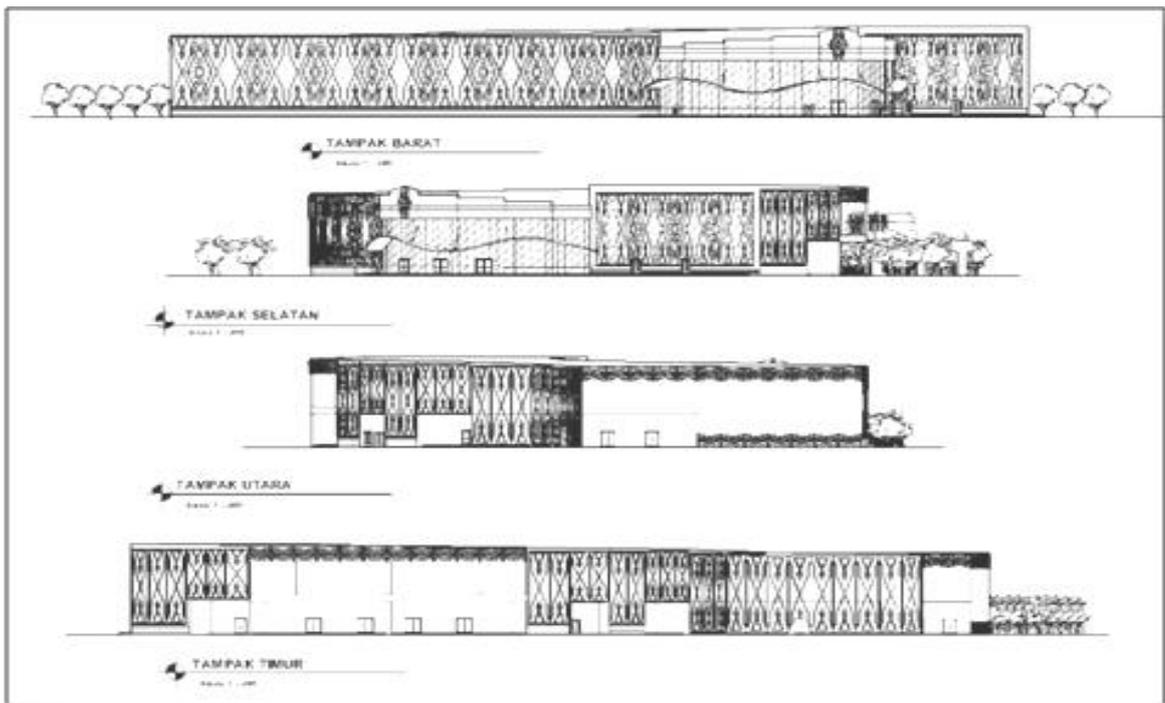
Untuk bagian fasad bangunan, selain bentuk yang berasal dari prosesi "mangulosi", motif-motif ulos yang berasal dari motif ulos ragidup ditampilkan pada bagian fasad bangunan. Motif ulos ragidup dipilih karena ulos ini merupakan ulos yang paling tinggi derajatnya atau disebut juga ulos raja.

Warna warna yang diterapkan pada bagian fasad bangunan memakai warna dominan dari ulos, yaitu warna merah, putih dan hitam.

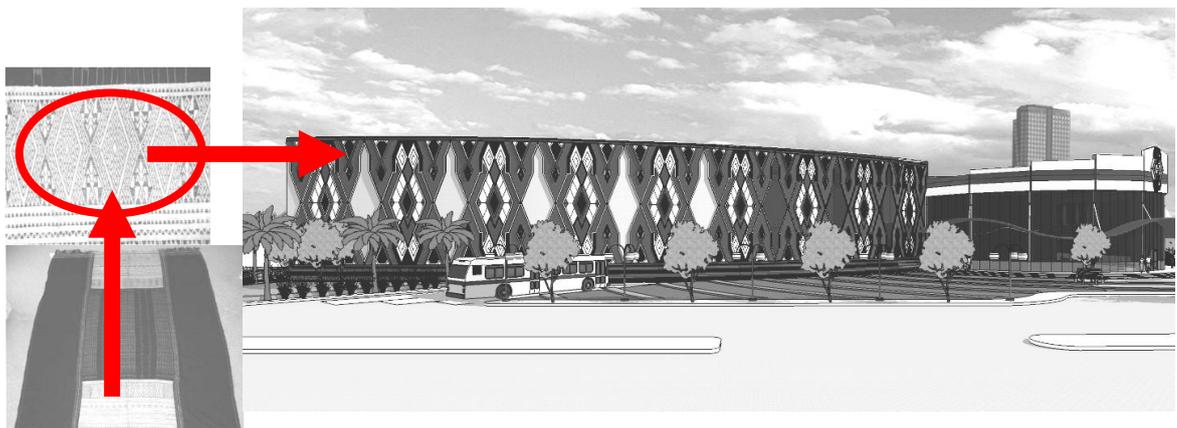
Warna-warna ini dipilih karena disekitar lokasi museum ini termasuk kawasan wisata yang kental dengan nuansa melayu yang menggunakan warna seperti hijau dan kuning. Untuk menjadikannya kontras, maka warna merah dipilih sebagai warna utama fasad bangunan, tanpa merusak citra visual di kawasan tersebut dan membuat kawasan terlihat

lebih dinamis seperti terlihat pada Gambar 5, dan 6.

Hampir seluruh bagian fasad bangunan museum ini dilapisi oleh motif-motif ulos, hal ini dilakukan karena bangunan ini diapit oleh tiga jalan, serta pada sisi timur bangunan terdapat jalur kereta monorel, sehingga ketiga sisi bangunan hendaknya menampilkan “wajah” yang menarik bagi siapa saja yang melintas di sekitar museum ini, seperti terlihat pada Gambar 9, 10, dan 11.



Gambar 5 Tampak Keseluruhan Bangunan



Gambar 6 Motif Ulos Ragidup dan Warna Fasad Dominan Merah sebagai Lapisan Fasad



Gambar 7 Mahkota dan Elemen Lengkung Kanopi Entrance

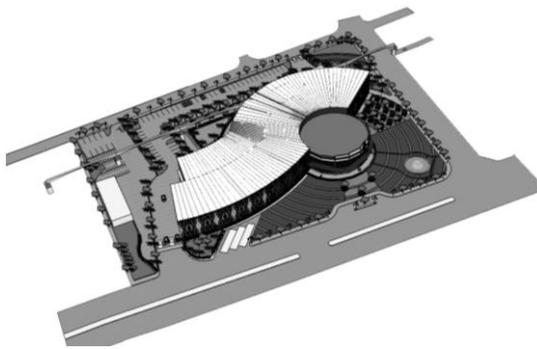
### Pintu Masuk

Untuk bagian entrance bangunan, dibuat bentuk yang bulat sebagai respon atas site yang berbentuk sudut, namun bagian ini didominasi kaca berwarna merah, serta pada bagian puncaknya dibuat menyerupai mahkota sebagai lambang tubuh dengan kepala yang diikat dengan mahkota dan dilindungi oleh ulos. Kanopi pada bagian *entrance* dibuat melengkung dan berwarna merah, sebagai bentuk penegasan bahwa museum ini adalah museum ulos sebagai sebuah kain yang lentur (Gambar 7).

### Ruang Luar

Bangunan Museum Ulos Medan ini mengambil tema metafora yang berasal dari prosesi mangulosi dan juga bentuk bentuk kain yang tidak kaku sebagai acuan desainnya, tema metafora diterapkan bukan hanya pada bentuk bangunan saja melainkan juga diterapkan area ruang luar.

Untuk memenuhi kebutuhan akan fungsi tersebut, berdasarkan Gambar 8 dan 12, dapat dilihat bahwa museum ini menyediakan ruang terbuka publik atau plaza yang besar, jalur pedestrian disekitar site yang dibuat nyaman dengan pepohonan, bangku-bangku taman disediakan dengan nyaman demi mendukung aktivitas publik dan memanjakan pejalan kaki yang berkunjung ke museum ini ataupun masyarakat umum yang hanya ingin sekedar berkumpul untuk menikmati bangunan museum dari luar, serta suasana di sekitar museum, seperti terlihat pada Gambar 8, 9, 13, dan 14. Museum merupakan sebuah bangunan publik yang hendaknya didesain sangat ramah bagi setiap kalangan, terutama kalangan masyarakat umum.



Gambar 8 Tampak Bangunan dari Atas



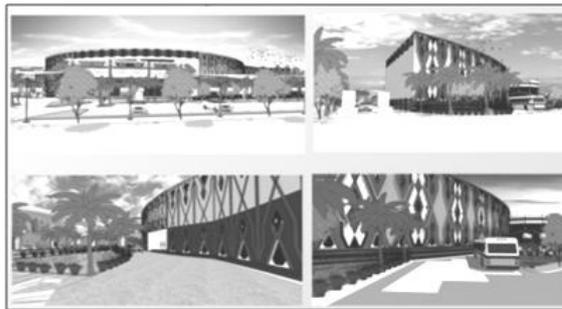
Gambar 9 Ruang Luar dan Elemen Ruang Luar



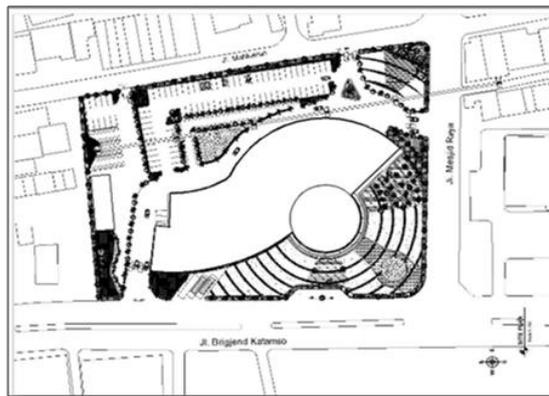
Gambar 10 Tampak Bangunan dengan Monorel



Gambar 14 Air Mancur dan Tulisan Sebagai Elemen Lanskap



Gambar 11 Tampak Bangunan Sisi Timur



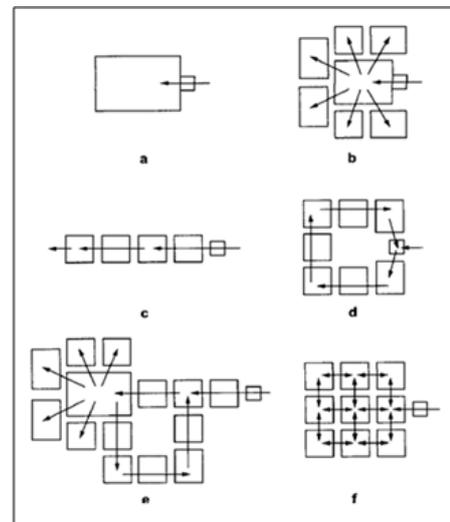
Gambar 12 Site Plan



Gambar 13 Plaza dan Elemen Plaza

**Ruang Dalam**

Berdasarkan alternatif sirkulasi Gambar 15, dipilih model sirkulasi yang E, dengan modifikasi sirkulasi antara sirkulasi linear dan radial.



Gambar 15 Sirkulasi Museum  
Sumber: *Metric Handbook*

**Interior**

Museum Ulos Medan ini merupakan sebuah museum yang di dalamnya berisi berbagai informasi mengenai ulos, ruang-ruang di dalam museum ini didesain dengan bentuk dan jalur sirkulasi yang juga menerapkan tema metafora dari proses “mangulosi” dan dari bentuk kain yang yang lentur dan tidak kaku, sehingga mengajak pengunjung untuk menikmati bukan hanya informasi ulos tetapi juga suasana ruang di dalamnya. Seperti yang terlihat pada gambar 16, 17, 18 dan 19, sehingga diharapkan pada saat pengunjung masuk ke dalam setiap galeri tanpa sadar telah melalui setiap galeri dengan

tenang dan memahami seluruh informasi mengenai ulos.

Selain dari bentuk ruang yang melengkung, pada bagian dalam museum ini motif-motif ulos juga ditampilkan pada pola pola karpet yang digunakan baik pada galeri ataupun pada ruang-ruang utama lainnya. Penggunaan warna pada bagian dalam museum ini masih didominasi warna merah, hitam, putih dan coklat sebagai warna dasar dari ulos, seperti yang terlihat pada Gambar 16, 17, 18, 19 dan 20.

Susunan *display* galeri museum ini pun dibuat cenderung melengkung ataupun berbentuk pola –pola dari motif ulos yang dimodifikasi, sehingga semakin menegaskan tema metafora di dalam interior museum ini seperti yang terlihat pada denah Gambar 21 dan 22.

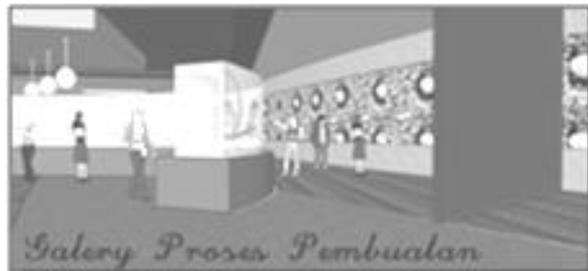
Pada Gambar 23 dapat dilihat salah satu fasilitas tambahan di dalam museum ini adalah adanya halte monorel, halte monorel ini didesain dengan ukuran yang kecil, yang melayani aktivitas wisata di kawasan tersebut. Halte ini disediakan karena pada lokasi museum terdapat jalur kereta api yang rencananya akan diaktifkan kembali, yang posisinya sangat dekat dengan bangunan museum, sehingga diharapkan halte monorel ini dapat menjadi salah satu sarana pendukung aktivitas wisata di kawasan istana Maimun.



Gambar 16 Galeri Sejarah



Gambar 17 Galeri Bahan Dasar



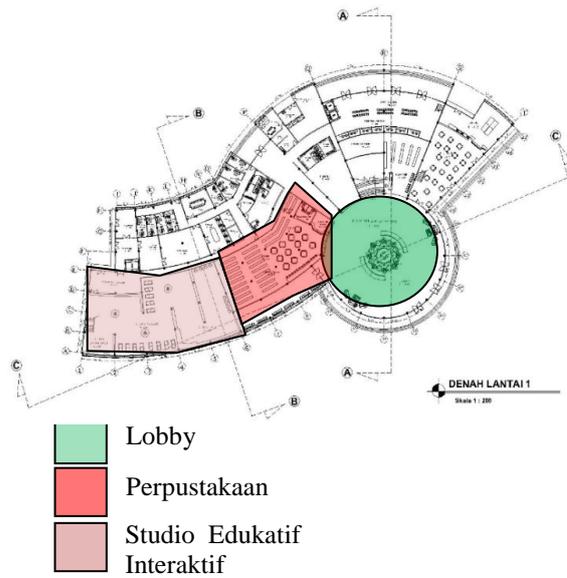
Gambar 18 Galeri Proses Pembuatan



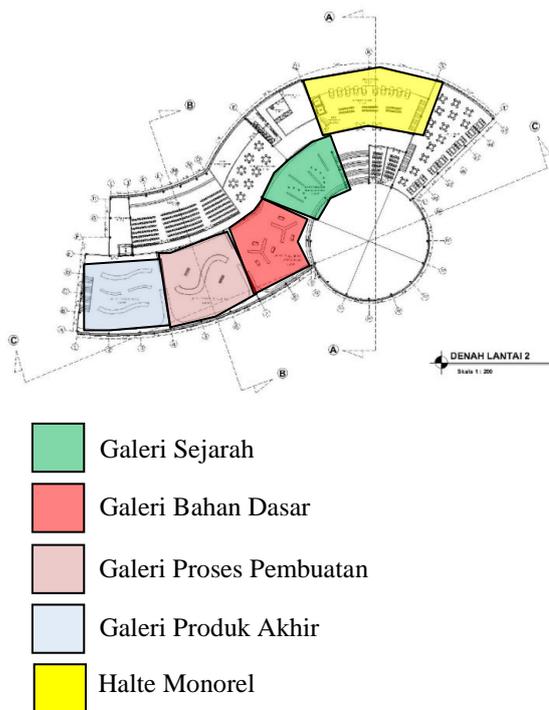
Gambar 19 Galeri Produk Akhir



Gambar 20 Lobby



Gambar 21 Denah Lantai Satu



Gambar 22 Denah Lantai Dua



Gambar 23 Halte Monorel

## KESIMPULAN

Selama ini museum di Indonesia sering dikaitkan dengan sebuah tempat yang menyimpan koleksi yang memiliki nilai seni ataupun nilai sejarah, dan tidak banyak masyarakat yang sering berkunjung ke museum karena suasana yang membosankan dan bersifat monoton. Padahal museum merupakan salah satu sarana yang efektif untuk mengenalkan kepada masyarakat tentang informasi mengenai benda seni ataupun sejarah, termasuk ulos sebagai kain tradisional masyarakat suku Batak.

Berbagai permasalahan di atas menjadikan alasan mengapa Museum Ulos Medan ini didesain, museum ini didesain untuk menyediakan informasi mengenai kain ulos secara lengkap dan menarik, dengan menggunakan teknologi museum terkini dan informasi serta aktivitas museum yang didesain secara menarik.

Sebagai sebuah museum, untuk memberi citra visual yang menarik bagi masyarakat, maka museum ini mengambil bentuk desain yang tidak biasa, dengan menerapkan tema metafora pada hasil rancangannya, baik berupa ruang luar ataupun ruang dalam. Sehingga secara tidak langsung akan menarik masyarakat untuk datang dan berkunjung ke dalam museum ini.

Lokasi museum ini juga dipilih berdekatan dengan kawasan wisata Istana Maimun, dengan tujuan agar museum ini mudah

---

ditemukan dan menjadi alternatif kunjungan wisata yang baru di kawasan tersebut.

Desain museum ini diharapkan dapat menjadi skema yang ideal bagi desain museum saat ini. Namun hal yang lebih penting yaitu, bagaimana desain Museum Ulos Medan ini mampu menjawab permasalahan yang berkaitan dengan museum, sehingga kedepannya sebuah museum dapat menjadi kunjungan edukasi dan wisata yang menarik di Indonesia umumnya dan kota Medan khususnya.

## DAFTAR PUSTAKA

Adler, David, (1998), *Metric Handbook Planning and Design Data*, Penerbit Architectural Press, Oxford.

Antoniades, Anthony. C, (1990), *Poetic of Architecture: Theory of Design*, Newyork.

Dakung, Drs. Sugiarto, (1981/1982), *ULOS*, Penerbit Proyek Media Kebudayaan Jakarta, Dirjen Kebudayaan Departemen Pendidikan Kebudayaan.

D.K..Ching, Francis, *Arsitektur Bentuk, Ruang dan Susunannya*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

[nationalgeographic.co.id/berita/2012/makna-di-balik-sehelai-kain-ulos](http://nationalgeographic.co.id/berita/2012/makna-di-balik-sehelai-kain-ulos) (diakses tanggal 11 Maret 2013).

[www.tribaltextiles.info](http://www.tribaltextiles.info) (diakses tanggal 3 juli 2013).

# PEMBANGUNAN KEMBALI TERMINAL AMPLAS

Winner, Beny O.Y Marpaung, Rudolf Sitorus

Departemen Arsitektur Fakultas Teknik USU

**Abstract.** *Terminal Terpadu Amplas was designed with metaphor intangible style of the public transport movement that makes a rhythm-shaped flow. Terminal Terpadu Amplas will be the southern gateway icon that will be the city of Medan Medan City Landmark. With the construction of the Terminal Terpadu Amplas building is expected to support the needs of terminal capacity, become solution of medan traffic jam and will attract people to use mass transit from the bottom up to the middle and above. Terminal Terpadu Amplas Development also provides transit mall and hotel as support facilities. At the terminal using the concept of underground terminal and part of the land surface area utilized as a green space and terminal support facilities. In the area supplied retail mall, boutique, souvenir shop and food court with medan traditional dishes that is expected to be the target of tourist destination. In the area of green open space there is outdoor dining, playground and reflection garden for visitors who are tired after a long trip.*

*Keyword: terminal, amplas, metaphor*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Latar belakang proyek "Pembangunan Kembali Terminal Amplas", di antaranya sebagai berikut:

1. Meningkatnya kebutuhan transportasi massal yang murah, lancar, cepat, mudah dan teratur dalam kota maupun antar kota.
2. Kondisi terminal Amplas yang buruk menyebabkan pengguna enggan untuk datang ke terminal Amplas dan beralih menggunakan terminal terminal 'liar' dan kendaraan pribadi.<sup>1</sup>
3. Tidak memadainya terminal Amplas yang sekarang untuk menampung seluruh penumpang yang akan melakukan keberangkatan menggunakan angkutan bus.
4. Rencana Pemerintahan Kota (Pemko) Medan melalui Dinas Perhubungan (Dishub) Medan untuk melakukan peremajaan (revitalisasi) Terminal Terpadu Amplas di tahun 2013. Terminal Amplas akan direvitalisasi untuk meningkatkan jumlah penumpang dan agen

perusahaan bus untuk kembali dan pindah ke terminal Amplas.<sup>2</sup>

## MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan dari proyek Terminal Terpadu Amplas adalah:

1. Memenuhi kebutuhan akan adanya sistem transportasi yang efektif.
2. Meningkatkan minat akan sarana transportasi bus sebagai sarana transportasi massal dalam kota, antar kota dalam provinsi (AKDP) dan antar kota antar provinsi (AKAP).
3. Meningkatkan kualitas pelayanan yang sudah ada kepada masyarakat melalui penyediaan fasilitas pelayanan yang optimal.

<sup>1</sup> <http://www.antarasumut.com/agen-bus-enggan-pindah-ke-terminal-amplas>

<sup>2</sup> [http://www.pemkomedan.go.id/news\\_detail.php?id=13759](http://www.pemkomedan.go.id/news_detail.php?id=13759)

## PERUMUSAN MASALAH PERANCANGAN

Beberapa masalah yang mengharuskan Terminal Amplas perlu ditata dan dirancang ulang, antara lain:

1. Bagaimana penataan sirkulasi kendaraan dengan arah yang jelas sehingga memberikan rasa aman dan nyaman bagi manusia dan kendaraan.
2. Bagaimana perencanaan sirkulasi dalam bangunan dengan memberikan informasi maupun arah yang jelas bagi pengguna agar mudah mencapai ruang yang dituju.
3. Bagaimana pengolahan ruang dalam yang saling berintegrasi antar ruang dengan kegiatan yang berbeda, misalnya:
  - a. Area penumpang antar kota dan dalam kota.
  - b. Area kantor administrasi, sebagai area staff dan karyawan.
  - c. Area fasilitas kenek (supir) bus seperti bengkel, tempat makan dan tempat istirahat.
  - d. Area pendukung, seperti pusat makanan, retail dan fasilitas publik lainnya.
4. Bagaimana memanfaatkan potensi-potensi yang akan ada di terminal.

## LANDASAN TEORI

Landasan teori terbagi atas:

### 1. Terminal

Pengertian Terminal ialah Perhentian bus, kereta, dsb; penghabisan; stasiun; titik dimana penumpang dan barang masuk dan keluar dari sistem; merupakan komponen fungsional utama dari sistem, sering juga merupakan prasarana yang perlu biaya besar dan titik dimana kongesti (kemacetan) mungkin terjadi.<sup>3</sup>

Berdasarkan, *Juknis LLAJ*, 1995, Terminal Transportasi merupakan:

- a. Titik simpul dalam jaringan transportasi jalan yang berfungsi sebagai pelayanan umum.
- b. Tempat pengendalian, pengawasan, pengaturan dan pengoperasian lalu lintas.

- c. Prasarana angkutan yang merupakan bagian dari sistem transportasi untuk melancarkan arus penumpang dan barang.
- d. Unsur tata ruang yang mempunyai peranan penting bagi efisiensi kehidupan kota.

### 2. Metafora

Metafora berasal dari bahasa Yunani *metapherein* (Latin: *metafora*, Inggris: *metaphor*, Perancis: *metaphore*). "Meta" dapat diartikan sebagai memindahkan atau berhubungan dengan perubahan. "pherein" berarti mengandung atau memuat. Secara etimologi metafora menunjukkan pemindahan (transfer) sesuatu yang dikandungnya (makna). Arti leksikal dari Metafora adalah kiasan. Pengertian lain adalah *looking at the abstraction* (melihat hubungan antar hal secara abstrak).

Menurut Anthony C. Antoniades dalam bukunya, "*Poetic of Architecture: Theory of Design*", mengidentifikasi metafora arsitektur ke dalam 3 kategori, yakni:

- a. *Intangible Metaphor* (Metafora Abstrak)  
Yang termasuk dalam kategori ini misalnya suatu konsep, sebuah ide, kondisi manusia atau kualitas-kualitas khusus (individual, naturalistis, komunitas, tradisi dan budaya). Rancangan arsitektur yang mengacu kepada hal-hal yang bersifat abstrak dan tidak dapat dibendakan, misalnya: sosial, budaya, kondisi manusia.
- b. *Tangible Metaphors* (Metafora Konkrit)  
Dapat dirasakan dari suatu karakter visual atau material. Rancangan arsitektur yang mengacu kepada benda-benda nyata dan dapat dirasakan secara visual.
- c. *Combined Metaphors* (Penggabungan antara keduanya)  
Dimana secara konsep dan visual saling mengisi sebagai unsur-unsur awal dan visualisasi sebagai pernyataan untuk mendapatkan kebaikan kualitas dan dasar. Rancangan arsitektur yang memiliki metafora abstrak dan konkrit didalamnya.

<sup>3</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia*

**DESKRIPSI PROYEK**

Lokasi proyek terletak di jalan Panglima Denai kecamatan medan amplas di kota medan. Status proyek fiktif dan pemilik proyek adalah dinas perhubungan.

Batas batas site:

1. Utara: Rumah Penduduk, Kantor Dishub.
2. Selatan: Rumah Toko.
3. Timur: Pabrik Roti, Rumah Toko, Rumah Penduduk, Kantor Dishub.
4. Barat: Perkebunan Sawit.

Peraturan daerah yang ada:

1. Koefisien Lantai Dasar Bangunan (KDB): 50% - 75%.
2. Garis Sempadan Bandunan (GSB).
  - a. Garis Sempadan Jalan Panglima Denai: 15m.
  - b. Garis Sempadan Jalan Pabrik: 12m.
3. Peraturan Peruntukan Lahan: Terminal.

**PROGRAM KEBUTUHAN RUANG**

Secara umum, kebutuhan ruang dalam Terminal Terpadu Amplas ditentukan berdasarkan kebutuhan jumlah bus dan jumlah pengguna yang ada di dalamnya, yang terbagi menjadi 2 kelompok kegiatan besar yaitu kegiatan terminal dan pendukung. Namun dari 2 kelompok kegiatan besar itu dapat dibagi lagi menjadi 6 kelompok kegiatan yaitu:

1. Kegiatan Terminal, terdiri dari:
  - a. Loket penumpang.
  - b. R. Informasi.
  - c. R. Tunggu.
  - d. Hall.
  - e. Ruang pelataran.
  - f. R. Pengawas dalam dan luar terminal.
2. Kegiatan pendukung, terdiri dari:
  - a. Retail/Kios.
  - b. Café.
  - c. Restaurant.
  - d. Wartel.
  - e. Telepon umum.
  - f. ATM Center.
  - g. Puskesmas Satelit.
  - h. Biro Travel.
  - i. Musholla.
  - j. Book Store

3. Kegiatan Hotel, terdiri dari:
  - a. Bar.
  - b. Lobby hotel.
  - c. Gudang.
  - d. Ruang binatu.
  - e. Front office
  - f. Café
  - g. Restaurant.
  - h. Ruang keamanan.
  - i. Fitness.
  - j. Spa.
  - k. Kolam renang.
  - l. Kamar tidur.
4. Kegiatan Pengelola, terdiri dari:
  - a. R. Kepala.
  - b. R. Sekretaris.
  - c. R. Administrasi.
  - d. R. Rapat.
  - e. R. Pengawas pelataran.
  - f. R. Istirahat.
5. Kegiatan Supir Bus, terdiri dari:
  - a. R. Makan.
  - b. R. Istirahat.
  - c. Galon Minyak.
  - d. Bengkel.
  - e. Toilet.
6. Kegiatan Teknis/Operasional, terdiri dari:
  - a. R. AHU.
  - b. R. Genset.
  - c. R. Pompa.
  - d. R. Chiller.
  - e. R. Panel.
  - f. R. Pabx.
  - g. R. Pemadam Kebaran.

Tabel 1 merupakan tabel luas kebutuhan ruang Terminal Terpadu Amplas

Tabel 1 Luas Kebutuhan Ruang Terminal Terpadu Amplas

No	Kelompok kegiatan	Luas Total (m <sup>2</sup> )
1	Kegiatan Terminal	3842
2	Pengelolaan	276
3	Pendukung	2069
4	Hotel	13548
5	Teknis/Operasional	506
6	Supir Bus	2440
7	Pelataran Bus	2520
Luas Kebutuhan Ruang + sirkulasi 30%		25201

**ANALISA PERANCANGAN**

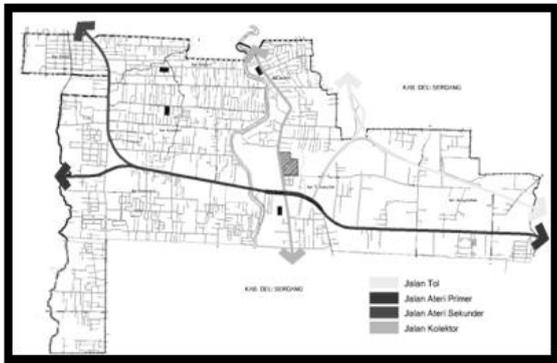
Analisa perancangan dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Analisa fisik lingkungan.

Analisa fisik lingkungan terbagi atas:

a. Analisa pencapaian.

Analisa pencapaian di bagi atas jalan tol, ateri primer, ateri sekunder dan jalan kolektor.



Gambar 1 Analisa Pencapaian

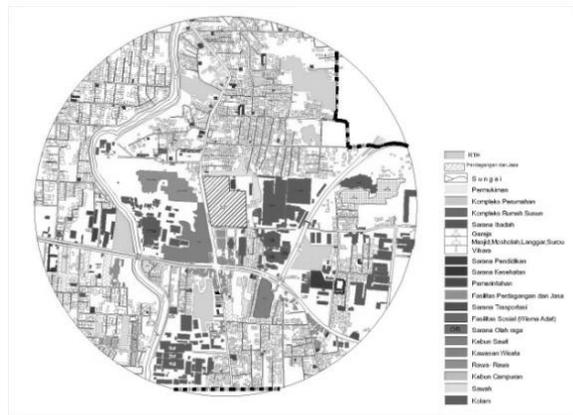
Lama perjalanan menggunakan kendaraan ke arah *site*:

1. Pencapaian melalui jalan ateri primer:
  - a. Medan Johor–*Site* = 20 menit.
  - b. Tanjung Morawa–*Site* = 20 menit.
  - c. Medan Selayang–*Site* = 45 menit.
  - d. Medan Tuntungan–*Site* = 45 menit.
2. Pencapaian melalui jalan ateri sekunder:
  - a. Percut Sei Tuan–*Site* = 15 menit.
  - b. Medan Polonia–*Site* = 30 menit.
  - c. Medan Kota–*Site* = 40 menit
3. Pencapaian melalui Jalan Tol:
  - a. Belawan–*Site* = 45 menit.
  - b. Medan Deli–*Site* = 35 menit.
  - c. Medan Timur–*Site* = 25 menit.
  - d. Medan Perjuangan–*Site* = 15 menit.

Adapun tanggapan analisa pencapaian pada Gambar 1 dan lama perjalanan ke arah *site* terhadap perancangan: peletakkan area masuk kendaraan mempertimbangkan jalan ateri primer dan jalan tol yang akan menjadi jalan utama untuk mencapai lokasi *site*.

b. Analisa tata guna lahan.

Analisa tata guna lahan dengan radius sebesar 3 km untuk melihat fasilitas-fasilitas yang dapat mendukung keberadaan terminal.



Gambar 2 Analisa Tata Guna Lahan

Adapun tanggapan analisa tata guna lahan pada Gambar 2 terhadap perancangan: Fasilitas komersil, penginapan dan penunjang dibuat terpadu dengan terminal amplas sebagai fasilitas pendukung.

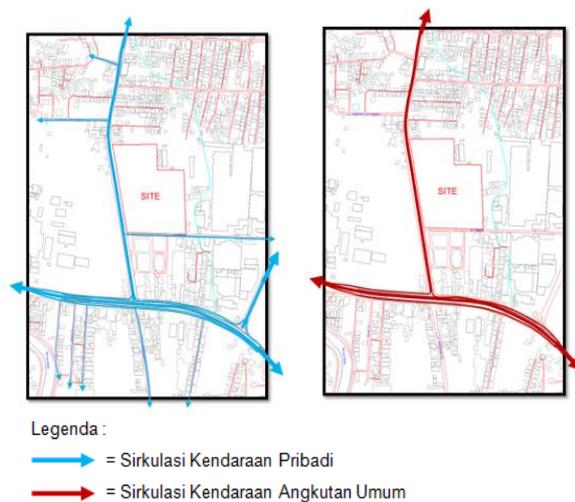
2. Analisa fisik tapak.

Analisa fisik tapak terbagi atas:

a. Analisa sirkulasi.

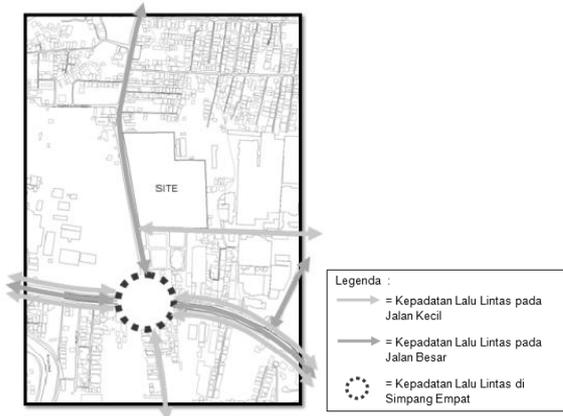
Analisa sirkulasi terbagi atas beberapa macam yaitu:

i. Analisa sirkulasi berdasarkan jenis kendaraan.



Gambar 3 Analisa Sirkulasi Berdasarkan Jenis Kendaraan

ii. Analisa kepadatan sirkulasi.



Gambar 4 Analisa Kepadatan Sirkulasi

iii. Analisa sirkulasi pejalan kaki.

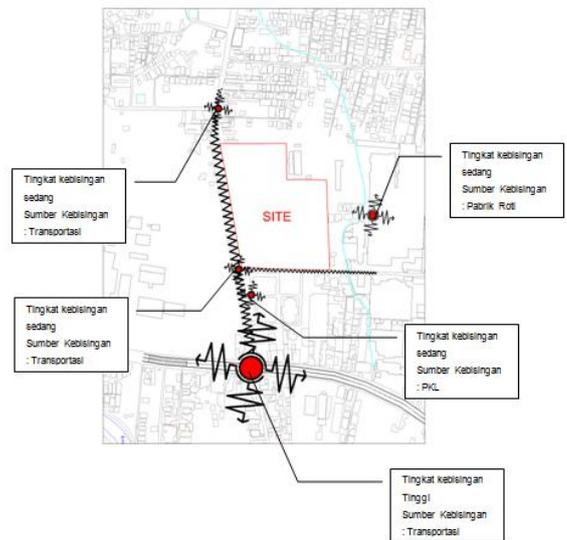


Gambar 5 Kondisi Pedestrian di Lapangan

Adapun tanggapan analisa sirkulasi pada Gambar 3, 4, dan 5 terhadap perancangan:

- Dari analisa pencapaian yang terlihat pada Gambar 2, tanggapan terhadap perancangan: Memanfaatkan rencana pemerintah terhadap pembuatan jalan baru, perbesaran jalan dan pembuatan pedestrian di pusat kota hingga ke terminal.
- Pemanfaatan Jalan Pabrik secara baik dengan memperlebar jalan tersebut ke arah *Site*.
- Pedestrian di sediakan lebih luas dan nyaman dan memperhatikan pejalan kaki berkebutuhan khusus.

- Analisa Kebisingan.  
Analisa kebisingan sekitar *site*:



Gambar 6 Analisa Kebisingan

Adapun tanggapan analisa kebisingan pada Gambar 6 terhadap perancangan:

- Pepohonan yang rindang dapat meredam tingkat kebisingan sedang.
- Perletakkan bangunan jauh dari sumber kebisingan.

c. Analisa Matahari.

Analisa matahari untuk mendapati potensi pemanfaatan energi matahari dengan maksimal.

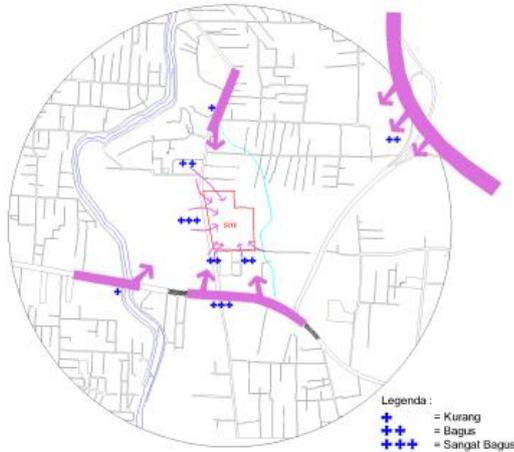


Gambar 7 Analisa Matahari

Adapun tanggapan analisa matahari pada Gambar 7 terhadap perancangan:

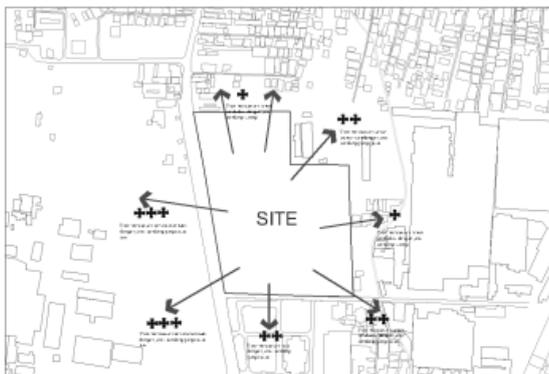
- Bagian barat site sebagai bagian yang terkena efek langsung matahari dapat dikurangi dengan pemakaian vegetasi dan *double skin*.
- Pemanfaatan *daylight* secara optimal sangat memungkinkan di bagian Timur dan *skylight* di bagian Utara dan Selatan *site*.

- d. Analisa view.  
Analisa view ke arah tapak  
View ke arah tapak di pertimbangkan dari segala arah yang dapat melihat langsung ke arah site.



Gambar 7 Analisa View ke Arah Tapak

Analisa view dari tapak  
Analisa view dari tapak di ukur dari jarak pandang.



Gambar 8 Analisa View dari Tapak

Adapun tanggapan analisa view pada gambar 7 dan 8 terhadap perancangan : Memanfaatkan potensi view dari arah jalan layang, tol, dan jalan sisingamaraja dengan memberi fasad yang menarik yang dapat dilihat dari arah tersebut dengan harapan akan menjadi icon medan amplas.

- e. Analisa potensi terminal Amplas.  
Potensi terminal Amplas dapat digambarkan sebagai berikut:

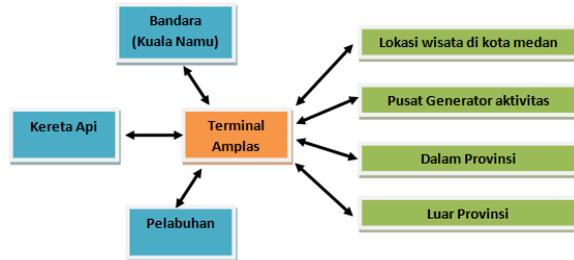


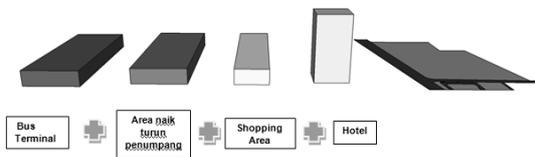
Diagram 1 Diagram Potensi Terminal Amplas

Dari Diagram 1, terminal memiliki potensi yang sangat besar jika di padukan dengan hotel. di karenakan banyak wisatawan dari luar kota dan luar negeri dapat memanfaatkan sarana transportasi di terminal untuk menuju tujuan yang diinginkan dengan lebih murah, mudah dan dengan tujuan yang lebih banyak.

**KONSEP PERANCANGAN**

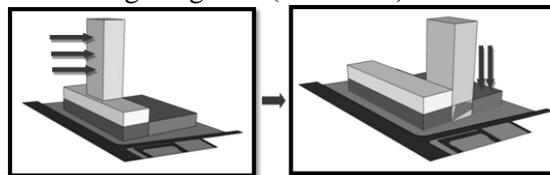
Konsep perancangan dibagi atas 3 besar yaitu:

1. Konsep peletakkan massa bangunan.  
Proyek ini terdiri dari beberapa kegiatan, yaitu terminal bus, area naik dan turun penumpang, shopping area dan hotel, dimana terminal bus menjadi fungsi utama (Gambar 8).



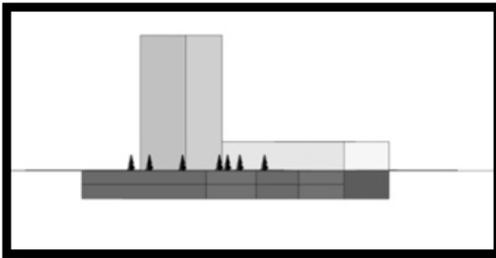
Gambar 8 Massa yang Dibutuhkan

Ditinjau dari segi view, view dari jalan panglima denai ke bangunan tidak bagus, sehingga area hotel di tempatkan di area belakang bangunan (Gambar 9).



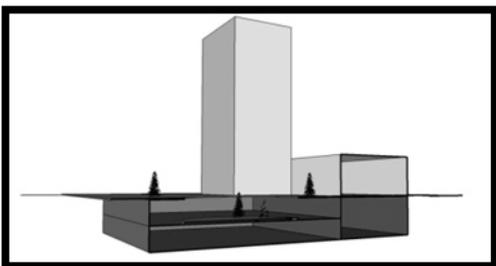
Gambar 9 Proses Peletakkan Massa

Area naik dan turun penumpang di daerah ground dapat memberi kesan kumuh, semak dan kotor yang akan membuat terminal ini seperti terminal bus biasa pada umumnya. Dengan demikian, area naik dan turun penumpang di letakkan di area basement, sehingga area ground dapat di manfaatkan sebagai ruang terbuka hijau (Gambar 10).



Gambar 10 Hasil Proses Peletakkan Massa

Permasalahan baru muncul beriringan dengan peletakan area naik dan turun penumpang di basement dimana akan sangat banyak kendaraan beraktifitas didalamnya dan menghasilkan gas CO2 yang sangat tinggi. Maka di proyek ini dirancang basement yang tidak tertutup dari udara luar (Gambar 11).



Gambar 11 Potongan Skematik Blok Massa

2. Konsep bentukan massa.

Terkait dengan tema metafora intangible yang diaplikasikan ke dalam bentukan bangunan, maka bentukan dan gubahan massa harus menggambarkan karakteristik dari persepsi masyarakat, maka dibuat dari gambaran umum mengenai sebuah terminal bus, kata kunci di sini ialah “pergerakan transportasi bus” (Diagram 2, dan 3) yang secara tidak langsung harus dapat dirasakan secara vertikal maupun horizontal.

Diagram pergerakan angkutan umum:

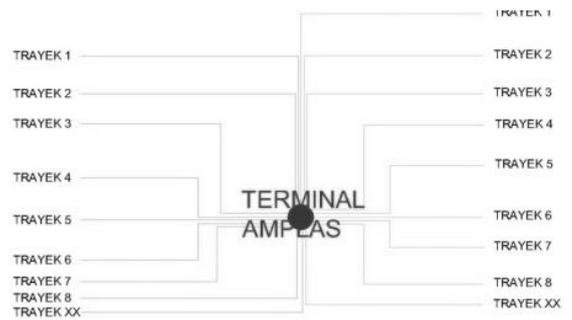


Diagram 2 Pergerakan Angkutan Umum

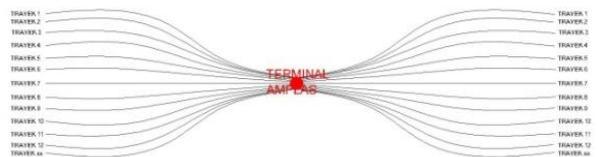


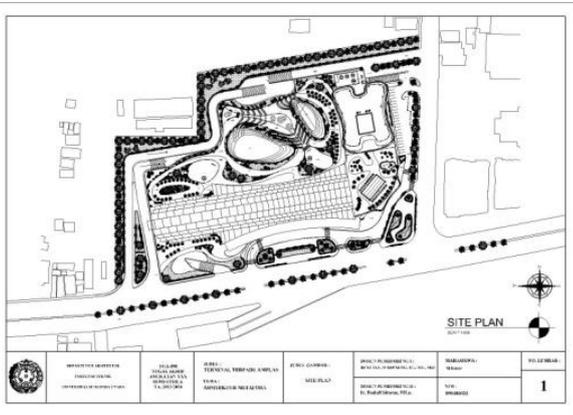
Diagram 3 Pergerakan Angkutan Umum yang Sudah Disederhanakan

3. Konsep ruang dalam.

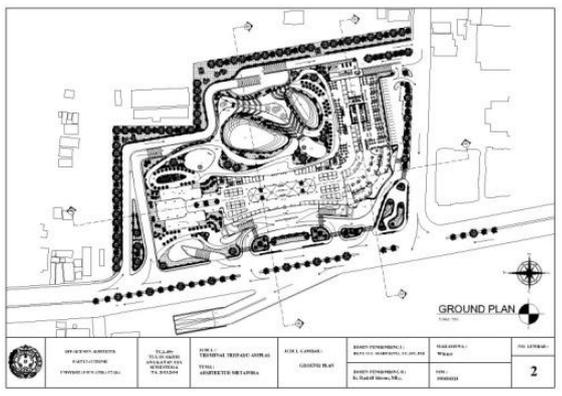
Ruang dalam bangunan disusun berdasarkan aktivitas yang ditampung dalam bangunan. Lantai dasar lebih menampung aktivitas yang bersifat public diantaranya terdapat atrium, ATM Centre, *Information Desk*, hotel lounge, hotel restoran, Mini Market, Retail, Butik dan Café. Lantai 2 dibagi menjadi 2 yaitu area mall dan area hotel, area hotel terdapat fasilitas-fasilitas hotel diantaranya spa, gym dan bar. Basement 1 difungsikan sebagai area terminal diantaranya, ticketing, ruang keberangkatan, ruang kedatangan, ruang tunggu, kantor terminal dan ruang informasi. Basement 2 sebagai area fasilitas kenek bus dan parkir pengguna diantaranya parkir bus, tempat makan, ruang istirahat, bengkel, stasiun bbm, dan parkir pengguna. Lantai 3-12 merupakan area hotel yang dibagi menjadi lantai 3-10 untuk kamar deluxe dan grand deluxe, Lantai 11-12 untuk kamar grand deluxe dan suite.

**GAMBAR PERANCANGAN**

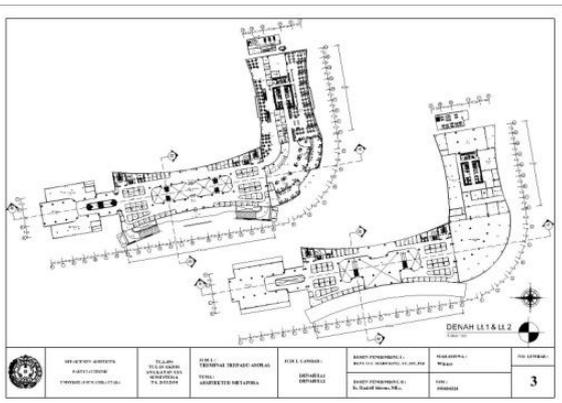
Dari hasil analisa dan konsep perancangan dihasilkan gambar perancangan dari Gambar 12-31.



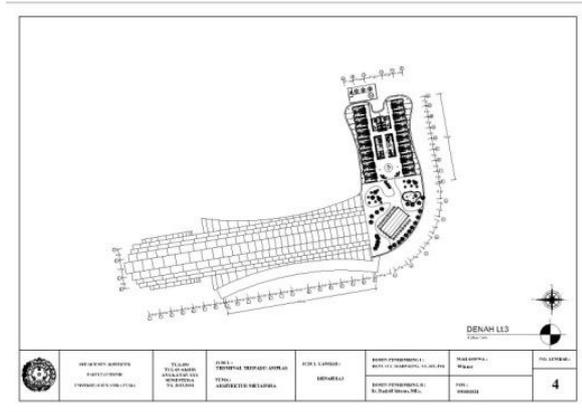
Gambar 12 Site Plan



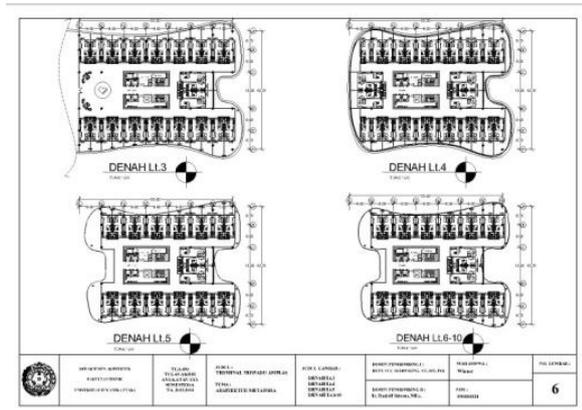
Gambar 13 Ground Plan



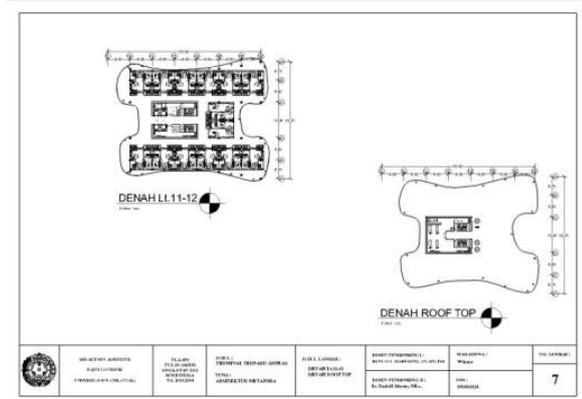
Gambar 14 Denah Lt1 & Lt.2



Gambar 15 Denah Lt.3

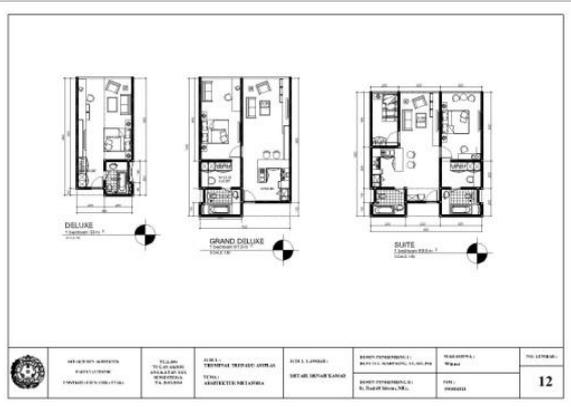


Gambar 16 Denah Tower Lt. 3-10

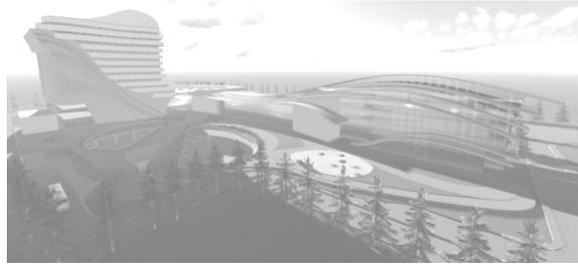


Gambar 17 Denah Tower Lt. 11-12

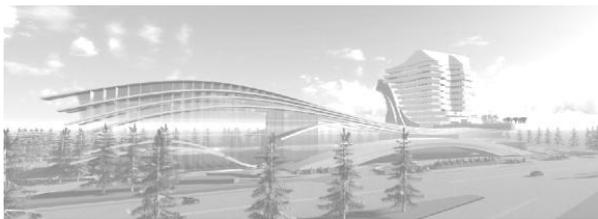




Gambar 24 Detail Kamar Hotel



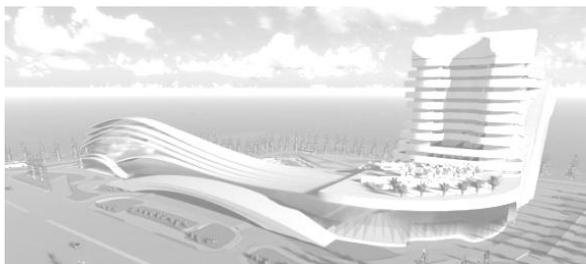
Gambar 28 Perspektif dari Jalan Tol Dekat Pintu Tol Amplas



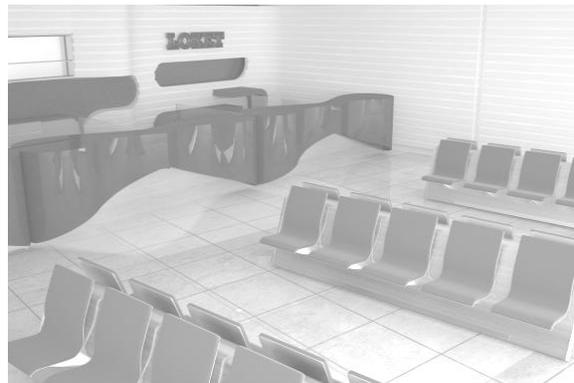
Gambar 25 Perspektif dari Jalan Panglima Denai ke Jalan Sisingamangaraja



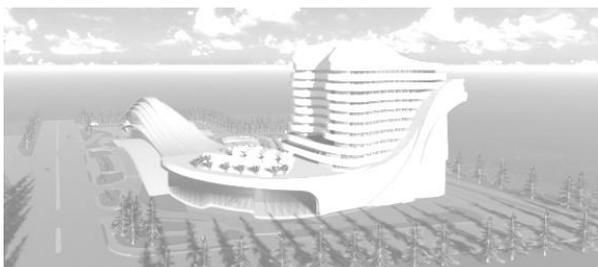
Gambar 29 Perspektif Mata Burung 2



Gambar 26 Perspektif Mata Burung



Gambar 30 Interior Loket Tiket dan Ruang Tunggu



Gambar 27 Perspektif dari Jalan Layang Sisingamangaraja



Gambar 31 Interior Kamar Hotel Dan Interior Atrium

**DAFTAR PUSTAKA**

Neufert, Ernst, (1993), *Data Arsitek I*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Neufert, Ernst, (1993), *Data Arsitek II*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

De Chiara, Yoseph, (1987), *Time Saver Standards For Building Types Second Edition*, Mc.Graw Hill Book Company, New York.

De Chiara, Joseph; Panero, Julius & Zelnik, Martin, (1991), *Time Saver Standards for Interior Design & Space Planning*.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, (1996), Balai Pustaka.

Antoniades, Anthony C, (1990), *Poetics of Architecture; Theory of Design*, Van Nostrand Reinhold, New York.

Snyder, James C. & Catanese, Anthony J, (1989) *Pengantar Arsitektur*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

<http://starfish7-koga.blogspot.com/2010/09/tipe-bus.html>

[http://id.wikipedia.org/wiki/Trayek\\_angkutan](http://id.wikipedia.org/wiki/Trayek_angkutan)

<http://indokaroseri.net84.net/karkap.htm>

[http://id.wikipedia.org/wiki/Terminal\\_Amplas](http://id.wikipedia.org/wiki/Terminal_Amplas)

[http://www.pemkomedan.go.id/news\\_detail.php?id=13759](http://www.pemkomedan.go.id/news_detail.php?id=13759)

## FASILITAS REKREASI AIR DI TAMAN MARGASATWA MEDAN

### TEMA: *GREEN ARCHITECTURE*

Theresia Sendyтин Silaban, Beny OY Marpaung, Wahyu Abdillah

Departemen Arsitektur Fakultas Teknik USU

**Abstract.** Medan Wildlife Park is a recreation place which have value as conservation and education function. As now growth more popular, then it's animal collection and facility will enhanced. One of facility enhancement plan is waterpark, which so popular among family in Medan. To support it's identity as a recreation, conservation and education place, this waterpark facility is made with the same function. Because it self already has recreation function, then the waterpark need something which function as conservation and education, with some similarity between them. Public aquarium is the most match choice. 'Water' or in Latin 'Aqua' becomes their similarity. To keep this city green open space stay green, this recreation place is made to keep green area as much as possible, use renewable energy source and recycle the waste. Then it's becomes a recreation place which full with 'aqua', adventure sense in it and also keep it's nature green.

*Keyword: waterpark, public aquarium, aqua, adventure, green architecture*

### PENDAHULUAN

#### Latar Belakang

Taman Margasatwa Medan (TMM) merupakan tempat rekreasi di alam terbuka, yang berada dalam kawasan RTH kota Medan dan juga berfungsi sebagai lembaga konservasi yang bernilai edukatif. Saat ini TMM, mulai diminati masyarakat. Terbukti dari jumlah pengunjungnya yang semakin meningkat setiap tahunnya. TMM menargetkan jumlah yang lebih tinggi untuk tahun 2013 ini. Agar tercapai, pihak pengelola TMM akan melakukan penambahan koleksi binatang, dan juga fasilitas-fasilitas lain seperti waterpark, museum, dan arboretum. Dari ketiga fasilitas tersebut, waterpark merupakan tempat yang paling digemari untuk rekreasi keluarga di kota Medan.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa proyek waterpark di TMM Medan sangat berpotensi untuk menambah jumlah pengunjungnya. Fasilitas ini harus berfungsi sebagai tempat rekreasi edukasi untuk mendukung fungsi utama TMM. Untuk mencapai tujuan tersebut, waterpark akan

digabungkan dengan *exhibition* hewan-hewan air, yaitu akuarium, agar sambil bermain air, pengunjung juga dapat melihat dan mengetahui berbagai variasi hewan air. Keduanya digabung dalam satu fasilitas yang akan dinamakan sebagai Aquaventure, yang artinya petualangan air.

### MAKSUD DAN TUJUAN PERANCANGAN

Mendukung pengembangan Taman Margasatwa Medan sebagai tempat rekreasi, konservasi, edukasi, yang menyenangkan bagi segala usia, berkelas –namun tetap dapat merangkul masyarakat dari seluruh lapisan sosial-, nyaman, ramah lingkungan, sehingga dapat menjadi salah satu tempat rekreasi favorit, baik bagi masyarakat kota Medan, luar kota Medan, bahkan luar negeri.

### MASALAH PERANCANGAN

Bagaimana merancang fasilitas rekreasi baru (Aquaventure) di dalam sebuah area rekreasi

lama (TMM) tanpa menutupi keberadaan dan fungsi utama dari tempat rekreasi lama tersebut, namun turut mendukung dan mengembangkannya.

### **Pendekatan Perancangan**

Pendekatan yang dilakukan dilakukan dalam merancang Fasilitas *Aquaventure* di TMM melalui beberapa metode yaitu studi literatur, pengamatan lapangan, dan studi banding.

## **LINGKUP DAN BATASAN**

### **Lingkup**

Seluruh aspek fisik yang berhubungan dengan pembahasan bangunan waterpark (terutama waterpark yang berada dalam lingkup Kebun Binatang/Taman Margasatwa), dan akuarium, baik yang menyangkut kondisi lingkungan tapak, massa bangunan dan program ruang.

### **Batasan**

Terfokus hanya pada masalah arsitektur atau fisik *aquaventure* agar menjadi sebuah fasilitas rekreasi sekaligus pendukung Taman Margasatwa menjadi sarana pengenalan dunia hewan, terutama hewan air kepada masyarakat. Tidak menyangkut darimana sumber dana.

## **LANDASAN TEORI**

### **Pengertian Judul**

'Fasilitas *Aquaventure* di Taman Marga Satwa Medan' adalah sarana yang ditambahkan pada Taman Margasatwa Medan, berupa tempat bermain dan bersenang-senang dengan mengusung elemen 'air' sebagai unsur utamanya, yang juga merupakan tempat konservasi dan edukasi tentang hewan-hewan air.

### **Tinjauan Rekreasi**

Rekreasi adalah aktivitas yang dilakukan pada waktu senggang dengan tujuan untuk menyegarkan kembali baik fisik maupun pikiran yang telah jenuh akibat rutinitas sehari-hari. Rekreasi memiliki berbagai jenis klasifikasi, disesuaikan dengan pengguna, tempat, waktu, bentuk, fasilitas, dan lain sebagainya. Salah

satu klasifikasinya adalah rekreasi dengan tema (*themepark*), yaitu tempat rekreasi dengan mengusung suatu tema yang menjadi pusat daya tarik tempat rekreasi tersebut. Waterpark merupakan salah satu *themepark* dengan tema air.

### **Tinjauan Sejarah Waterpark**

Awalnya merupakan perkembangan dari industri *Amusement Park* (taman hiburan), yang pertama didirikan di Bristol City pada tahun 1886. Tahun 1888, merupakan pertama kalinya muncul *Ferris Wheel* (wahana permainan kincir raksasa) dan *water chute* (*bodyslide*, *fitur waterpark* saat ini) yang diciptakan oleh Paul Boynton. Boynton membuka *Water Chute* di Coney Island, New York, dan kemudian Coney Island menjadi pusat industri taman hiburan sampai tahun 1920.

Setelah era taman hiburan, muncul *Theme park*. Disneyland, merupakan *Theme park* yang pertama kali dibuka, oleh Walt Disney pada tahun 1955. Fokus utama dari Disneyland adalah wahana roller coaster yang bisa ditemukan pada semua taman hiburan, namun Disney menggabungkan wahana-wahan dasar seperti roller coaster tersebut dengan konsep-konsep baru yaitu tema disney, membentuk lingkungan taman secara menarik dan alami, panggung film, air dan karakter televisi.

Pada tahun 1961, *Six Flags Over Texas* dibuka, dan sukses menjadi *theme park* regional pertama yang menjaring 1,3 juta pengunjung. Dalam waktu dua tahun, wahana bernama *Log Flume* (konsep permainan yang sama dengan roller coaster namun melibatkan air di dalamnya) menjadi wahana terpopuler dan dipasang di berbagai tempat di sekitar Amerika.

Setelah itu, *theme park* bergeser menjadi *waterpark*. Pada tahun 1964, George Millay menciptakan *Sea World* dengan idenya membawa kehidupan laut ke darat. Dengan konsep ini George Millay dianggap sebagai 'Bapak *Waterpark*'. Pada tahun 1967, ia membuka *Wet 'N Wild*, waterpark pertama di dunia. Kemudian banyak *theme park* menambah *waterpark outdoor* ke dalamnya.

Di Indonesia sendiri perkembangan *waterpark* dipelopori dengan dibangunnya *sea world* dan *waterpark* di Ancol, Jakarta. Seperti halnya *waterpark* yang terdapat di Amerika, di Indonesia juga dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang seperti *food court*, wahana seluncuran air, miniatur *waterfall*, dan arena pistol air.

**Tinjauan Sejarah Aquarium**

Peternak maupun pemelihara ikan yang kali pertama merupakan orang-orang Sumeria, yang sejak tahun 2500 SM telah menempatkan ikan di kolam dan menggunakannya sebagai bahan makanan. Ikan mas yang sering dikaitkan dengan negara Jepang, sebetulnya dibiakkan pertama kali di Cina, lebih dari 1.000 tahun yang lalu. Ikan mas pertama kali diekspor ke Jepang sekitar tahun 1500. Pada akhir tahun 1600-an, ikan mas dibawa ke Inggris, dan selama abad berikutnya menjadi sangat populer di danau dan kolam hias di seluruh negeri. Ikan mas lumrah di Amerika pada pertengahan 1800-an.

Pada tahun 1853, akuarium publik pertama di dunia dibuka, di Regents Park, London. Selama 15 tahun ke depan, Akuarium publik serupa dibuka di seluruh Inggris, Perancis dan Jerman. Sayangnya, banyak dari akuarium ini tidak bertahan karena ikan mereka tidak dapat bertahan hidup. Tetapi pada awal 1870-an, aquarists telah belajar lebih banyak tentang aerasi, penyaringan dan suhu air, kemudian akuarium baru pun dibuka dan berkembang.

Pada tahun 1856, pemerintah AS mendirikan lembaga yang sekarang disebut Divisi Perikanan pada Museum Nasional Institusi Smithsonian. Lima puluh tahun berikutnya terlihat ledakan sesungguhnya tentang minat akan ikan dan lingkungan mereka. Lembaga terkenal seperti Woods Hole Oceanographic Institute (1885) dan Scripps Institution of Oceanography (1903) dibentuk selama periode ini, banyak dari mereka menawarkan akuarium besar untuk publik.

Saat ini, ikan merupakan hewan peliharaan kedua paling populer di Amerika, setelah anjing dan kucing. Lebih dari 7,4 juta rumah tangga AS, memiliki ikan akuarium, dan angka itu bahkan belum termasuk dalam akuarium mangkuk.

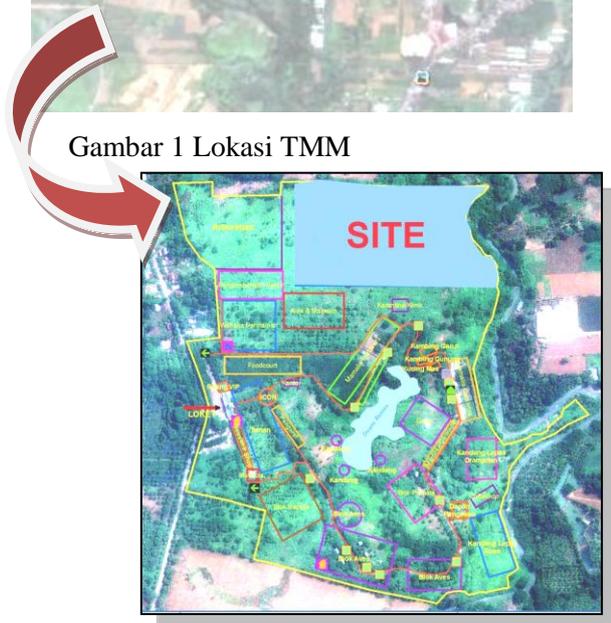
Kemajuan ilmiah sepanjang abad ke-20 telah membuat pemeliharaan akuarium lebih mudah dan lebih nyaman dari sebelumnya. Tank yang lebih baik, filter ditingkatkan dan pompa oksigen, dan diet seimbang makanan bergizi memungkinkan ikan untuk berkembang di akuarium -seperti yang mereka lakukan di kolam Sumeria lebih dari 4.000 tahun yang lalu.

**Deskripsi Proyek**

Proyek merupakan fasilitas tambahan yang untuk TMM, karena itu pihak TMM telah menyediakan tempat dalam kawasan TMM untuk proyek tersebut.



Gambar 1 Lokasi TMM



Gambar 2 Letak site di TMM

**Tinjauan Lokasi**

Dari gambar 1 dan 2 di atas, dapat dilihat bahwa site berada di dalam TMM yang terletak di Jl. Bunga Rampe IV no.100, Simalingkar B, Kecamatan Medan Tuntungan, dengan luas total site ± 5,5 ha, KLB 10% (maks), KLB 0,2

(maks), KDH 80% (min), merupakan lahan milik Pemerintah Kota Medan, untuk fasilitas *waterpark*.

Sebelah Utara berbatasan dengan lahan kosong, sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Babura, sebelah Selatan berbatasan dengan fasilitas permainan anak TMM serta lahan kosong dan sebelah Barat berbatasan dengan lahan kosong untuk arboretum.

### Program Kegiatan

Kegiatan utama merupakan kegiatan rekreasi *outdoor (waterpark)* dan *indoor (aquarium)*. Kegiatan lainnya merupakan kegiatan pendukung berjalannya kegiatan utama, yaitu makan, minum, menonton dan beristirahat.

### Kebutuhan Ruang

Program kebutuhan ruang dibuat berdasarkan pengguna, fasilitas-fasilitas yang mengacu pada studi banding, serta standar perancangan *waterpark* dan *aquarium*.

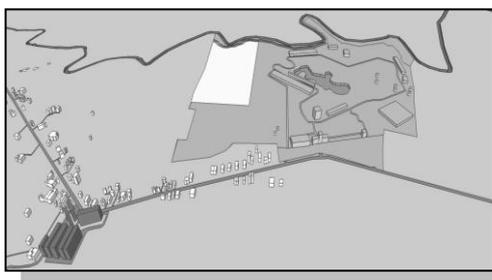
## ANALISA

Analisa yang dilakukan terdiri dari analisa fisik dan nonfisik. Analisa fisik yaitu: 1) analisa tata guna lahan, 2) analisa pencapaian dan sirkulasi; 3) analisa orientasi matahari; 4) analisa view ke dalam dan ke luar site, 5) analisa kebisingan, dsb. Analisa nonfisik terdiri dari 1) analisa pengguna; 2) analisa kegiatan serta kebutuhan ruang.

### Analisa Fisik

#### 1. Analisa Tata Guna Lahan.

Berikut merupakan keadaan eksisting sekitar lahan TMM.



Gambar 3 Tata Guna Lahan Sekitar Tapak

Dari Gambar 3, dapat dilihat bahwa bangunan sekitar TMM yang mendominasi adalah permukiman penduduk 1 lantai (yang berwarna kuning) dan beberapa kompleks perumahan 2 lantai (yang berwarna pink). Fasilitas TMM merupakan kandang dan bangunan 1 lantai (yang berwarna oranye). Gambar 4, menunjukkan keadaan eksisting di sekitar *site*.



Gambar 4 Lingkungan Eksisting Sekitar Tapak, Lahan Kosong, Sungai Babura, Fasilitas TMM, dan Perumahan Penduduk

### Potensi Tapak

Adapun potensi yang dimiliki site adalah sebagai berikut:

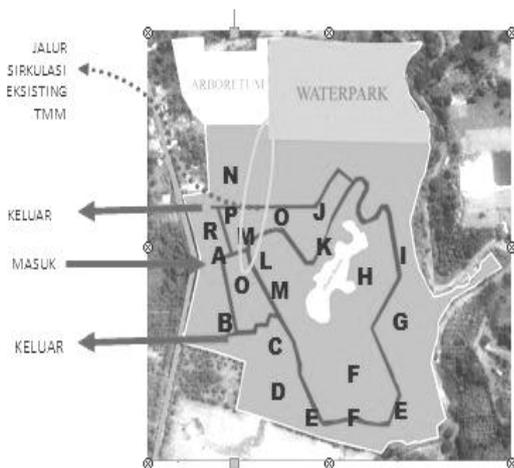
- Terletak di dalam lahan TMM, yang merupakan tempat rekreasi yang saat ini telah menjadi salah satu tempat yang semakin diminati masyarakat.
- Berada di kawasan yang masih asri, belum banyak bangunan, sehingga udaranya masih sejuk dan segar.
- Karena belum banyak bangunan, jangkauan pandang masih luas.
- Daerah sekitar lahan sedang berkembang (banyak proyek pembangunan, khususnya perumahan).
- Transportasi lancar dan baik, dapat dilalui oleh kendaraan umum dan pribadi.
- Memiliki jalur utilitas yang baik.

2. Analisa Pencapaian dan Sirkulasi.  
Untuk mencapai TMM dapat dari arah Medan, Deli Serdang ataupun Pancur Batu.



Gambar 5 Jalur pencapaian TMM

Gambar 5 menunjukkan jalur yang dapat mencapai site hanya ada 1, yaitu melalui jalan jamin giting (hijau), ke jalan pintu air IV (biru), dan ke jalan bunga rampe IV (merah). Seluruhnya merupakan jalan 2 arah, dengan lebar jalan bervariasi, 8-12 m.



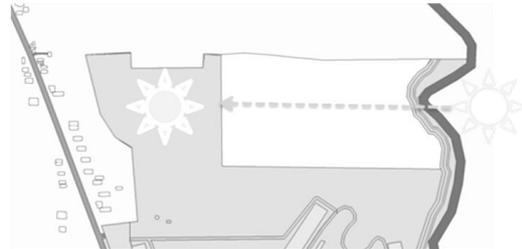
Gambar 6 Layout Sirkulasi Eksisting TMM dan Rencana Sirkulasi ke Tapak

Dari Gambar 5, dapat dilihat bahwa TMM hanya dapat dicapai dari Jl. Bunga Rampe IV.

Dari Gambar 6, dapat dilihat bahwa rencana jalur sirkulasi untuk mencapai site merupakan jalur tidak langsung dari pintu

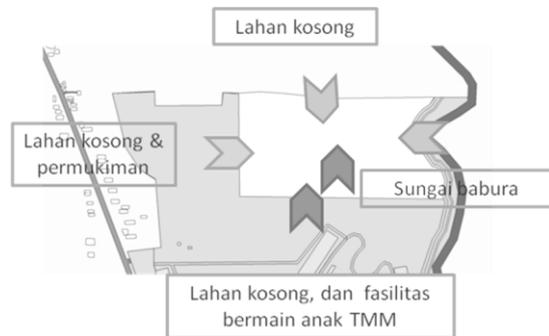
masuk, tujuannya agar pengunjung dapat melihat sekilas TMM sebelum menuju *site*.

3. Analisa Orientasi Matahari dan Kebisingan.  
Pergerakan matahari dari Timur ke Barat *Site*.



Gambar 7 Pergerakan Matahari

Sumber-sumber kebisingan yang ada di sekitar site.

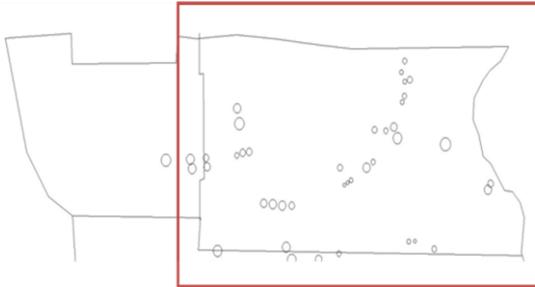


Gambar 8 Sumber Kebisingan di Sekitar *Site*

Dari Gambar 7, dapat dilihat bahwa daerah sebelah barat site memerlukan perlakuan khusus untuk mengurangi panas menyengat dari sinar Matahari Barat. Karena itu bagian ini ditanam banyak vegetasi vertikal seperti pinus, dan pohon-pohon peneduh seperti tanjung, atau akasia. Untuk bangunan, digunakan secondary fasad yang juga berguna sebagai media tumbuh tanaman vertikal.

Dari Gambar 8 dapat dilihat bahwa area yang menjadi sumber kebisingan terbesar adalah TMM, karena itu area-area yang membutuhkan ketenangan akan ditempatkan di arah yang berjauhan.

4. Analisa Vegetasi.  
Site merupakan daerah RTH kota, yang memiliki banyak pohon-pohon besar.



Gambar 9 Deretan Pohon Eksisting pada Site

Dari Gambar 9, dapat dilihat bahwa terdapat deretan pohon eksisting yang tersusun melengkung, deretan pohon ini akan dipertahankan.

#### Analisa Non fisik

1. Analisa Kegiatan dan Pengguna.  
Kegiatan yang dilakukan meliputi kegiatan utama dan kegiatan pendukung, yang dilakukan oleh pengguna yaitu pengunjung dari berbagai usia dan pengelola – pemeliharaan.
2. Analisa Jumlah Pengunjung.  
Jumlah pengunjung dirata-ratakan dari jumlah rata-rata pengunjung tempat rekreasi di kota Medan, yaitu Citra Garden Waterpark, Draco Waterpark, Hairos Waterpark, Kolam Renang Deli, Museum Rahmat, Museum Negeri, dan TMM, sehingga didapatkan jumlah pengunjung  $\pm$  685 orang/ hari.
3. Analisa Kebutuhan ruang.  
Perencanaan ruang-ruang didasarkan pada pengguna dan kegiatannya. Dapat dibagi 3 wilayah, wilayah pengunjung, pengelola, dan pemeliharaan.

#### KONSEP PERANCANGAN

##### Konsep Zoning Vertical

Waterpark membutuhkan ruang luas untuk tempat bermainnya. Alat-alat permainannya mencolok, menarik perhatian pengunjung.

Akuarium membutuhkan ruang-ruang tertutup, yang dapat memfokuskan perhatian pengunjung hanya pada ikan yang dipamerkan, selain itu, akuarium tidak boleh terkena sinar matahari langsung.



WATERPARK

Muka Tanah



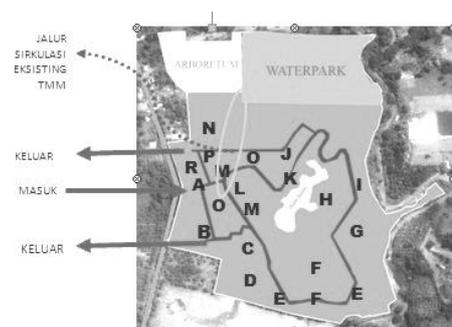
AKUARIUM

Gambar 10 Konsep Zoning Vertical

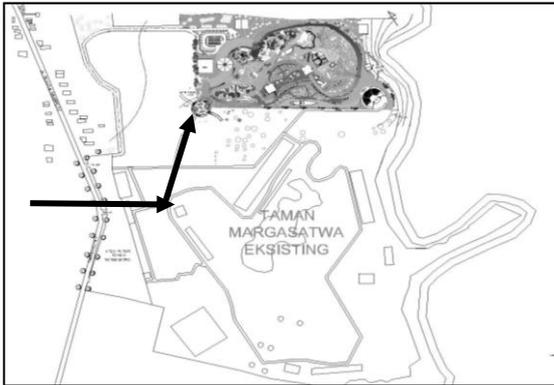
Gambar 10 menunjukkan, waterpark ditempatkan di atas tanah dan akuarium di bawah tanah. Konsep membangun ke bawah juga menjaga lebih banyak area hijau dipermukaan tanah, sesuai dengan tema green.

##### Konsep Zoning Horizontal

Tanda elips berwarna oranye pada Gambar 11 menunjukkan rencana jalur entrance yang akan dibuat, merupakan jarak terdekat dari jalur eksisting.

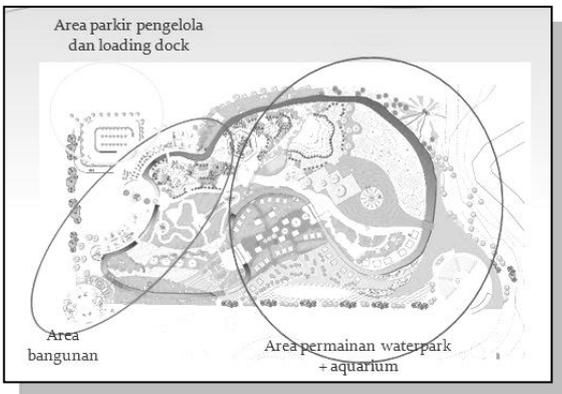


Gambar 11 Rencana Jalur Entrance



Gambar 12 Jalur Pencapaian ke Site

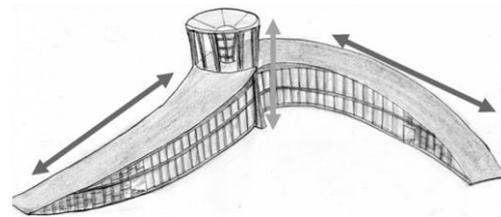
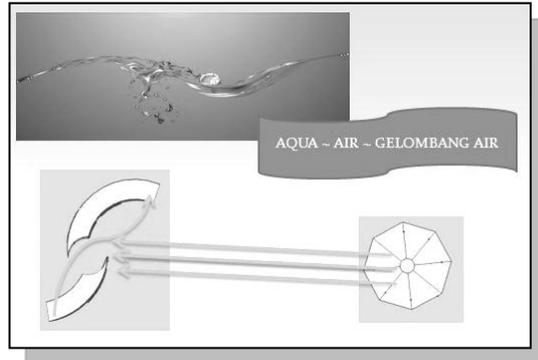
Gambar 12 menunjukkan jalur pencapaian ke site, karena itu, bangunan penerima dan utama (pada Gambar 13, hijau) harus diletakkan di dekat jalur pencapaian, agar pengunjung dapat segera mendapatkannya. Daerah servis (orange) diletakkan di sudut-sudut site, agar tidak mengganggu kegiatan rekreasi.



Gambar 13 Konsep Zoning Horizontal

**Konsep Betukan Massa Bangunan Utama**

Air, merupakan unsur utama dalam proyek perancangan ini. Bentukkan massa utama diambil dari bentukkan gelombang air yang lentur, dengan lingkaran buih yang menyatukannya (Gambar 14).

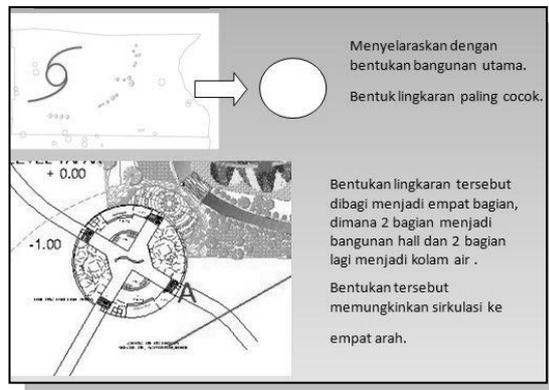


Gambar 14 Konsep Bentukkan Massa

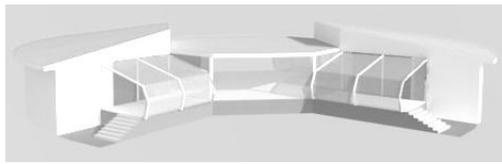
Bagian tengah dari pertemuan kedua gelombang dibentuk lingkaran, yang menjadi titik puncak bangunan. Kedua sayap bangunan dibentuk melengkung dari atas tanah, dapat diakses, menjadi bagian dari perjalanan *adventure*.

**Konsep Bentukkan Massa Hall Bersama**

Mengikuti bentukkan massa utama, hall bersama dibentuk dari bentukkan lingkaran (Gambar 15).



Gambar 15 Konsep Bentukkan Massa Hall Bersama

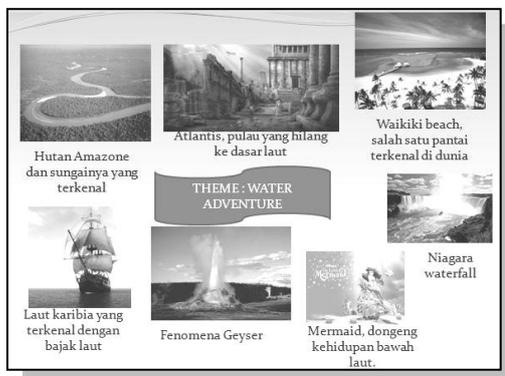


Gambar 16 Bentuk Massa Hall Bersama

Bersama dengan 2 kolam penampung air hujan yang juga berfungsi untuk estetika, layout denah bangunan ini merupakan lingkaran utuh, namun untuk bangunannya sendiri 4 arah sirkulasi membentuk bangunan menjadi bentuk 'X' dengan kurva lingkaran yang menutup di kedua sisinya (Gambar 16).

### Konsep Tema Tapak

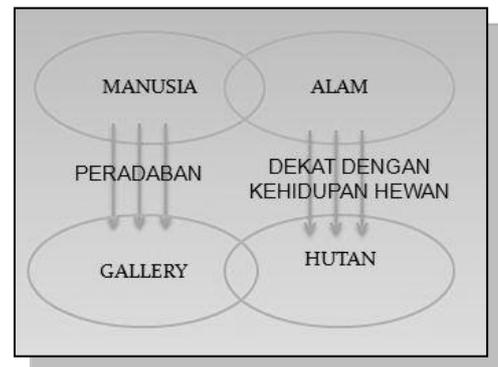
Konsep tema tapak meniru tempat-tempat ataupun kisah yang terkenal dengan unsur petualangan dan air, seperti sungai amazon, teluk karibia, pantai waikiki, atlantis, mermaid, niagara waterfall (Gambar 17).



### Konsep Interior Aquarium

Interior akuarium dibagi menjadi 2 konsep, yang menggambarkan hubungan manusia dengan alamnya, dimana peradaban manusia dapat terus maju namun terus dapat menjaga alam.

Yang menggambarkan peradaban manusia di interior akuarium ini adalah konsep galeri yang modern dan yang menggambarkan alam adalah hutan (Gambar 18).



Gambar 18 Konsep Interior Aquarium

### PENERAPAN TEMA PADA PERANCANGAN

Dalam perancangan proyek ini, dilakukan berbagai usaha, untuk mencapai perancangan yang *go green*.

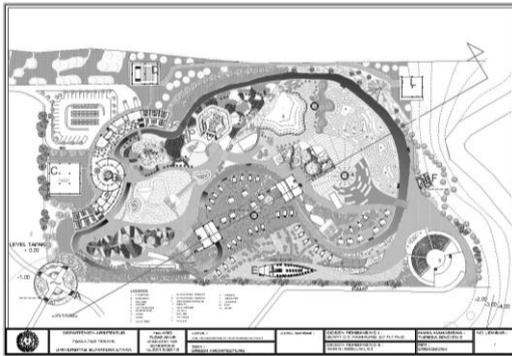


Gambar 19 Diagram Penerapan Tema pada Bangunan

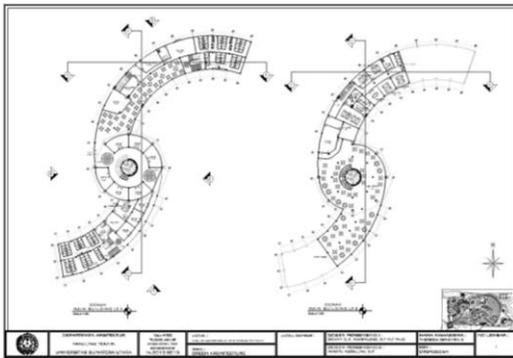
Dari Gambar 16, dapat dilihat bahwa hal-hal yang diusahakan untuk mencapai tema green pada perancangan adalah, penggunaan material yaitu photovoltaic glass pada fasade bangunan, berfungsi sebagai fasade juga penerima energi solar, pengolahan air Sungai Babura, yang akan menjadi sumber air utama, pengolahan kotoran dan sampah dari toilet dan wastafel kamar mandi dan restoran, dan menyesuaikan bentuk massa dengan analisa fisik yang telah dilakukan.

**HASIL PERANCANGAN**

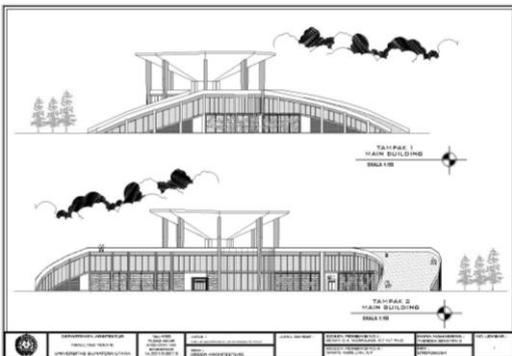
**Gambar Kerja**



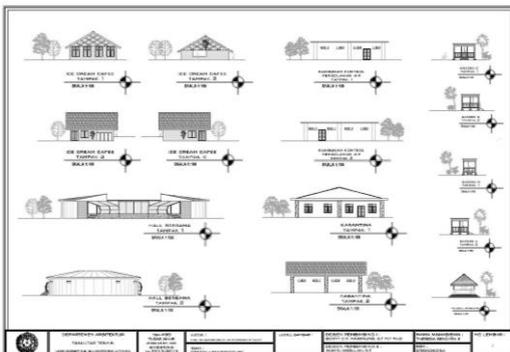
Gambar 20 *Groundplan*



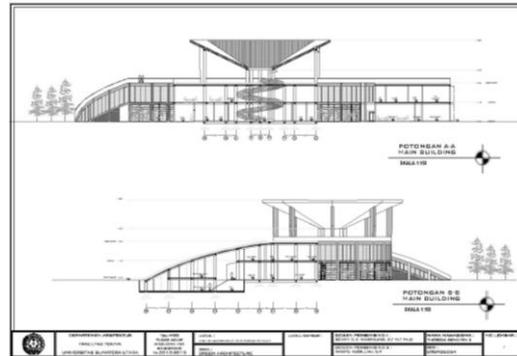
Gambar 21 *Denah Mainbuilding*



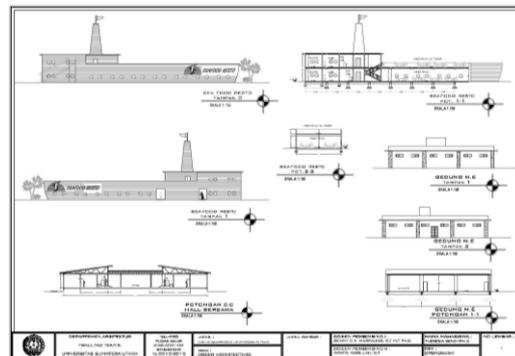
Gambar 22 *Tampak Mainbuilding*



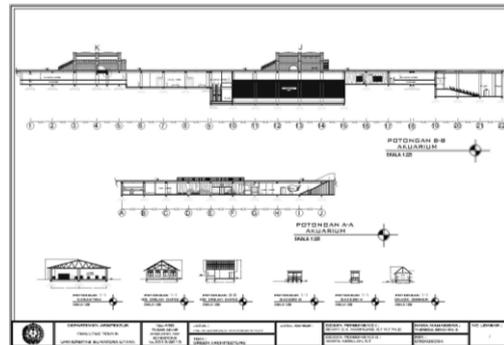
Gambar 23 *Tampak Hall Bersama, Cafe, Gazebo, Karantina*



Gambar 23 *Potongan Mainbuilding*

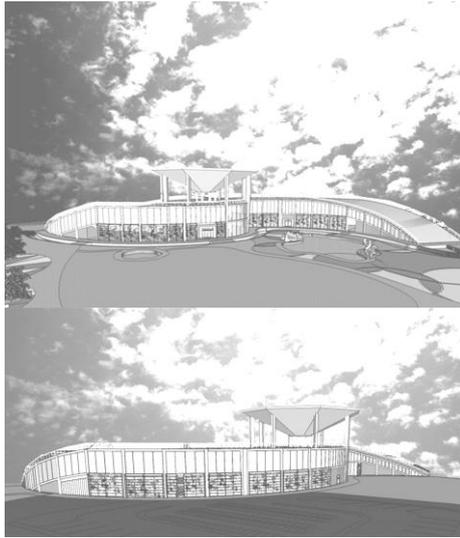


Gambar 24 *Tampak dan Potongan Seafood Resto, Potongan Hall Bersama, Tampak dan Potongan M.E*

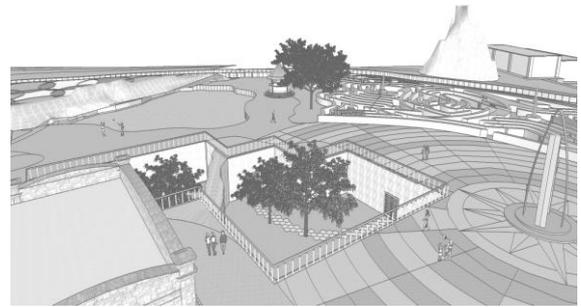


Gambar 25 *Potongan Underground Aquarium, Karantina, Cafe, Gazebo*

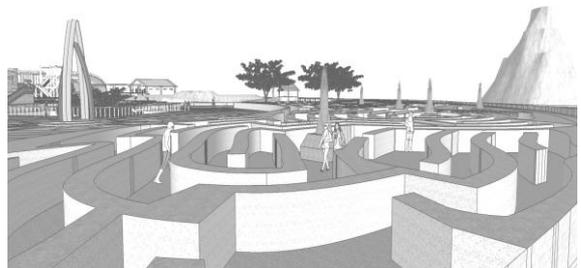
**Gambar Perspektif**



Gambar 26 Perspektif Bangunan Utama



Gambar 31 Amphiteater



Gambar 32 Maze



Gambar 27 Main Entrance



Gambar 33 Aquaplay



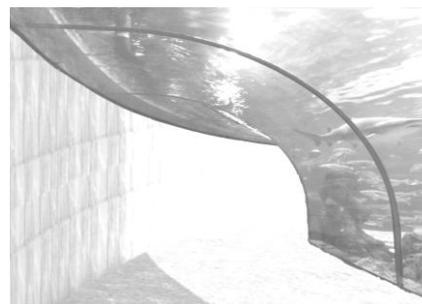
Gambar 28 Plaza Utama



Gambar 34 Gazebo



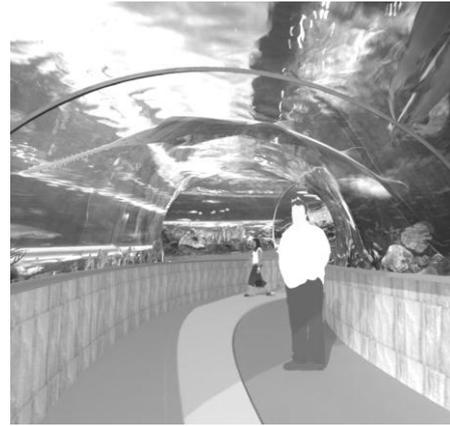
Gambar 29 Entrance Aquarium



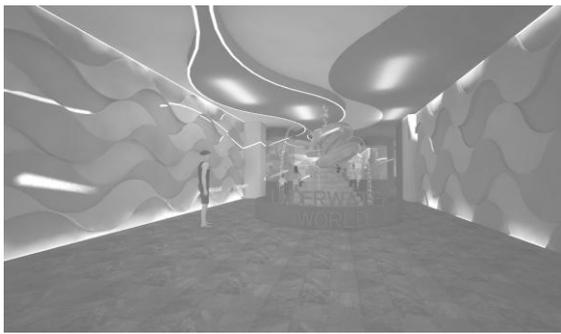
Gambar 35 Swimming Tunnel



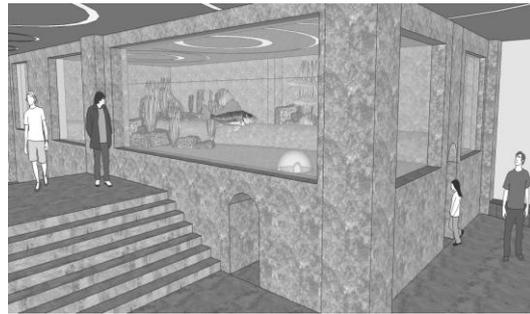
Gambar 36 Interior *Mainbuilding*



Gambar 40 Akuarium Konsep Hutan, Terowongan Antasena



Gambar 37 Akuarium *Entrance*



Gambar 41 Akuarium Konsep Hutan, Hide and Seek



Gambar 38 Akuarium Konsep *Galeri*



Gambar 39 4D *Cinema Studio*

## KESIMPULAN

- Tempat rekreasi dapat menjadi tempat belajar yang menyenangkan.
- Menempatkan fasilitas rekreasi baru di dalam area rekreasi eksisting dapat saling mendukung keberadaan masing-masing jika dirancang dengan konsep yang saling mendukung pula.
- Konsep green memanfaatkan potensi lingkungan sekitar sehingga menghemat energi yang diperlukan untuk menjalankan aktivitas pada bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik Medan, (2008), *Medan dalam Angka 2008*, Penerbit Badan Pusat Statistik, Medan.

De Chiara, Yoseph, (1973), *Time Saver Standards for Building Types*, Penerbit MC. Graw Hill Book Company, New York.

Neufert, Ernst, (1996), *Data Arsitek Jilid I Edisi 33*, Penerbit PT. Erlangga, Jakarta.

Neufert, Ernst, (1996), *Data Arsitek Jilid II Edisi 33*, Penerbit PT. Erlangga, Jakarta.

Juwana, Jimmy S, (2004), *Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*, Penerbit Gelora Aksara Pratama, Jakarta.

Poerwadaminta, WJS, (1999), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta.

[http://pkbsi.izaa.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=43&Itemid=55](http://pkbsi.izaa.org/index.php?option=com_content&task=view&id=43&Itemid=55)

<http://www.dephut.go.id/index.php?q=id/node/1011>

<http://siklus.lmb.its.ac.id/?p=379>

[www.whitewaterwest.com](http://www.whitewaterwest.com)

[www.pemkomedan.go.id](http://www.pemkomedan.go.id)

[www.medanbisnisdaily.com](http://www.medanbisnisdaily.com)

[www.hariansumutpos.com](http://www.hariansumutpos.com)

[www.kompas.com](http://www.kompas.com)

## KAJIAN KARAKTERISTIK KESIAPAN MASYARAKAT KUMUH UNTUK RELOKASI KE RUMAH SUSUN

### Studi Kasus: Masyarakat Kumuh Kecamatan Medan Denai

**Yunita Safitri Rambe, Dwira Nirfalini Aulia, Samsul Bahri**  
Program Studi Magister Teknik Arsitektur Fakultas Teknik USU

**Abstract.** *Slum areas in Medan are scattered in 48 points. In the RPKPP of the City of Medan in 2010, it is found out that Medan Denai Subdistrict was the slum area handling priority. Various slum settlement restructuring program with various approaching method have been implemented by the government to solve the existence of slum settlement areas. One of the many ways completely done was to relocate the slum settlement to the suburban area through relocating them to the apartments in accordance with the 1000 Tower Government Program. The program failed due to poor study in which the government did not pay good attention to the characteristics of the community members to be relocated. This condition initiated this study whose purpose was to find out the characteristic description of the condition of the community of the slum area in the vicinity of Sulang Saling Canal, the attitude and perception of the community toward the apartment, and the characteristics of the preparedness the community living in slum area to live in the apartment. The data for this study were obtained through observation, questionnaire distribution and interviews during the social survey done to the community living along the bank of Sulang Saling Canal. The result of the analysis of their characteristics showed that the community of Sulang Saling Canal deserved the relocation to the apartment eventhough, in terms of their preparedness, only 26,56% of them who are resady to be relocated to the apartment due to their less trust to the government.*

**Keyword:** *Slum Community, Apartment, Community Characteristics, Community Preparedness.*

### PENDAHULUAN

Perumahan menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia, dimana perkembangannya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari sejarah perkembangan wilayah perkotaan. Permasalahan utama dalam pembangunan perumahan meliputi keterjangkauan (rasio pengeluaran perumahan dengan pendapatan), kecukupan (mencakup kualitas dan kepadatan), kondisi lingkungan, dan ketersediaan. Keterjangkauan menjadi masalah utama pada sisi permintaan sedangkan ketersediaan lahan perkotaan yang semakin langka merupakan masalah utama di sisi penyediaan. Sehingga bagi Masyarakat yang Berpenghasilan Rendah (MBR) di perkotaan yang membutuhkan biaya yang cukup besar untuk memperoleh rumah yang terjangkau dan layak huni. Dalam hal ini berbagai program penataan permukiman kumuh dengan metode pendekatan yang beragam telah

diimplementasikan oleh pemerintah untuk mengatasi keberadaan permukiman kumuh. Salah satu cara yang dilakukan oleh adanya merelokasi permukiman kumuh ke pinggiran kota.

Tujuan akhir relokasi adalah memindahkan masyarakat ke permukiman baru yang telah dipersiapkan sarana dan prasarana pendukungnya sehingga diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan.

Salah satu kebijakan Pemerintah Pusat dalam mengatasi kebutuhan akan rumah, lahan yang terbatas, pemerintah menerbitkan program "1.000 Tower Rusunawa dan Rusunami" dengan membangun ribuan rusun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ironisnya, setelah lima tahun berjalan sejak diperkenalkan tahun 2007, hanya 20 persen dari 20 ribu unit rusun yang dihuni. Sisanya tidak

terpelihara atau diambil alih masyarakat berpenghasilan menengah.

Kegagalan pembangunan menara-menara Rusuna sebagai tempat tinggal yang nyaman dan layak juga menyebabkan masyarakat miskin kota mendapat getahnya sebagai penyebab kekumuhan rumah susun. Mereka sering dipersalahkan karena dipandang tidak tertib, sulit diatur dan tidak memiliki budaya menghuni rumah susun (Darrundono Koesomodilogo, pemerhati masalah perkotaan).

Di Sumatera Utara sendiri kebijakan yang ada yaitu RPKPP yang merupakan salah satu rencana yang memuat rencana aksi program strategis untuk penanganan persoalan permukiman dan pembangunan infrastruktur keciptakarya.

Dalam hasil penilaian RPKPP (Penyusunan Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Prioritas) Kota Medan 2010 dengan beberapa kriteria dan hasil telah menetapkan Kecamatan Medan Denai sebagai kawasan prioritas penanganan permukiman di Kota Medan. Di rencanakan masyarakat ini akan mengalami relokasi ke Rumah Susun. Sehingga dalam hal ini peneliti mencoba menganalisis kesiapan masyarakat Kecamatan Medan Denai untuk relokasi ke rumah susun. Sehingga pada akhirnya dapat terjawab apakah masyarakat permukiman kumuh sudah siap untuk relokasi ke rumah susun, sehingga kegagalan terhadap rumah susun dapat dihindari lagi.

Adapun tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah: (a) untuk memperoleh gambaran karakteristik kondisi masyarakat kumuh sekitar Saluran Sulang Saling; (b) untuk mengetahui sikap dan persepsi masyarakat terhadap rumah susun; (c) untuk mengetahui karakteristik kesiapan masyarakat kumuh untuk tinggal di rumah susun.

Ruang lingkup kegiatan dalam penelitian ini: (a). apa yang menjadi karakteristik masyarakat untuk tinggal di rumah susun dilihat dari variabel demografi kemasyarakatan; (b) apa yang menjadi faktor kesiapan masyarakat untuk tinggal di rumah susun dilihat dari variabel status ekonomi; (c) bagaimana proses kelembagaan rumah susun dan tipe rumah susun

untuk masyarakat pinggiran Saluran Sulang Saling.

## **KAJIAN PUSTAKA**

Kawasan kumuh adalah kawasan di mana rumah dan kondisi hunian masyarakat di kawasan tersebut sangat buruk. Rumah maupun sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan standar yang berlaku, baik standar kebutuhan, kepadatan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya (Kurniasih, 2007).

Secara umum terdapat dua hal yang melatar belakangi kebijakan pembangunan rumah susun sederhana yaitu kondisi perumahan perkotaan yang serba tidak memadai dan belum terbangunnya sistem perumahan yang tanggap terhadap kebutuhan rumah. Kondisi perumahan yang tidak memadai ditandai oleh tingginya angka kebutuhan perumahan di satu sisi dan kelangkaan tanah perkotaan di sisi lain. Kondisi yang tidak berimbang ini menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu mengakses kebutuhan rumahnya secara formal, akibatnya muncul kantong-kantong permukiman informal yang tidak layak huni.

Kebijakan Penataan Permukiman Kumuh adalah: (a) meningkatkan kualitas kehidupan dan penghidupan penghuni perumahan dan permukiman kumuh dengan mengadakan perumahan dan permukiman yang lebih baik; (b) mewujudkan lingkungan perumahan dan permukiman yang ditata secara tertib dan memenuhi persyaratan pembangunan.

Beberapa strategi fisik yang dilakukan dalam penanganan kawasan kumuh yaitu: (a) Pembangunan Rumah Susun; (b) pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RsH); (c) program Perbaikan Kampung (KIP); (d) pembongkaran atau Penggusuran Rumah-rumah liar di Bantaran atau Sempadan; (e) program Penataan Ulang (Land Consolidation); (f) pemindahan penduduk (Resettlement).

Menurut Undang-undang No.16 Tahun 1985 pasal 1 ayat 1 tentang rumah susun,

bahwasannya rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang 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. Tujuan penyediaan rumah susun untuk MBR (rumah susun sederhana) diimplementasikan melalui sistem penyelenggaraan pembangunan rumah susun sederhana beserta regulasi penyelenggaraannya.

Pembangunan rumah susun sederhana bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah di kawasan perkotaan (Jakstra, 2007).

Karakteristik adalah ciri-ciri dari individu yang terdiri dari demografi seperti jenis kelamin, umur serta status sosial, seperti tingkat pendidikan, pekerjaan, ras/suku, status ekonomi dan sebagainya (Widianingrum, 1999). Karakteristik juga dinilai dari fisik bangunan dan lingkungan. Yang berupa kondisi lingkungan dan kondisi rumah, luas bangunan, kualitas rumah. Hal Karakteristik masyarakat dari fisik bangunan dan lingkungan, digunakan untuk pengelompokan karakteristik masyarakat sehingga dapat mengetahui upaya yang dilakukan pada lingkungan dan masyarakat (Widianingrum, 1999).

Menurut Walgito (2002) sikap adalah organisasi pendapat, keyakinan seseorang mengenai objek atau situasi yang relatif yang disertai adanya perasaan tertentu, dan memberikan dasar kepada orang tersebut untuk membuat respon atau berperilaku dalam cara tertentu yang dipilihnya. Sikap yang ada pada diri seseorang akan dipengaruhi oleh faktor internal, yaitu faktor fisiologis dan psikologis, serta faktor eksternal dapat berwujud situasi yang dihadapi oleh individu, norma-norma yang ada dalam masyarakat, hambatan-hambatan atau pendorong-pendorong yang ada dalam masyarakat.

Teers (1985:50) dalam Kuntjoro mendefinikan kesiapan sebagai rasa sebagai rasa identifikasi merupakan kepercayaan terhadap nilai

organisasi, keterlibatan yaitu kesiapan untuk berusaha sebaik mungkin demi kepentingan organisasi yang bersangkutan, loyalitas yaitu keinginan untuk tetap menjadi anggota organisasi.

## METODOLOGI KAJIAN

Penelitian ini memakai metodologi penelitian kualitatif dengan metode penelitian deskriptif. Yaitu menggunakan teknik survei sosial dimana mengukur secara langsung hubungan antara masyarakat yang dikaji dan pihak pemerintah. Dimana penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan informasi atau data-data yang ada baik data yang bersifat umum ataupun khusus, sehingga pada penelitian ini lebih ditekankan penelitian dengan cara survei. Penelitian ini dengan metode deskriptif diharapkan dapat menghasilkan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat terhadap penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan 2 cara yaitu: (1) Identifikasi yaitu mencoba untuk menemukan hal-hal yang menjadi faktor penentu bagi relokasi masyarakat kumuh untuk tinggal di rumah susun.; (2) investigasi yaitu melakukan survei langsung ke Permukiman Kumuh di sekitar Daerah Aliran Saluran. Kedua dengan membuat kuesioner yang memuat pertanyaan-pertanyaan yang dikembangkan dari identifikasi dan dugaan yang telah ada dengan memperhatikan: (a) elemen-elemen teknis, yaitu hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan teknis disain, seperti halnya kesehatan, keamanan, sanitasi, daya tahan bangunan dan lainnya; (b) elemen-elemen fungsional, yaitu hal-hal yang berkaitan dengan pengoperasian yang berdampak pada efisiensi dan efektifitas; (c) elemen Perilaku, yaitu aspek-aspek yang berkait dengan psikologi, sosiologi dan tingkatan sikap.

Sampel merupakan masyarakat pinggiran Saluran Sulang Saling, terdiri dari 2 Lingkungan yaitu Lingkungan V dan Lingkungan X, yang diasumsikan 10% tinggal berada di sekitar Saluran Sulang Saling. Sehingga dari jumlah penduduk pada Lingkungan V dan Lingkungan X di dapat besarnya sampel terpilih yaitu:

Penduduk Lingkungan V adalah 971 KK  
Penduduk Lingkungan X adalah 843 KK

Total jumlah penduduk adalah 1814 KK

Jumlah penduduk pada pinggir saluran Sulang Saling adalah:

$$10\% \times 1814 \text{ KK} = 181,4 \text{ KK} = 181 \text{ KK}$$

Sehingga besaran sampel yang diambil yaitu:

$$n = \frac{181}{181(0,10)^2 + 1}; n = 64$$

Atau sampel yang diambil adalah 64 responden.

## PEMBAHASAN

Berdasarkan data Kecamatan Medan Denai dalam Angka Tahun 2011, kepadatan penduduk di Kecamatan Medan Denai 14.268 per km<sup>2</sup>. Jika dilihat per kelurahan, dari keenam kelurahan di Kecamatan Medan Denai, Kelurahan Tegal Sari Mandala III memiliki kepadatan paling besar yaitu 29.231 per km<sup>2</sup>. Luas wilayah Kelurahan Tegal Sari Mandala III yaitu 1,03 km<sup>2</sup>. Kelurahan Tegal Sari Mandala III terdiri dari 15 lingkungan dengan 68 blok sensus. Adapun batas administrasi Kelurahan Tegal Sari Mandala III adalah sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Tegal Sari Mandala II; sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Denai; sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Binjai; sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Medan Area.

Dimana pada sepanjang sempadan Saluran Sulang Saling tersebut banyak terdapat permukiman kumuh. Kawasan sekitar sempadan Sungai Denai dan Saluran Sulang Saling ini memiliki kepadatan yang tinggi dan bersifat horisontal. Apabila pertumbuhan penduduk meningkat pesat pada periode jangka menengah, akan berdampak pada degradasi lingkungan. Pertumbuhan penduduk meningkat secara tidak langsung akan berbanding lurus dengan kebutuhan terhadap tempat tinggal. Daerah Kelurahan Tegal Sari Mandala III merupakan suatu lingkungan yang menunjukkan pertumbuhan baik pertumbuhan penduduk asli maupun pendatang naik tiap tahunnya. Dari luas lahan lingkungan hampir 80% digunakan untuk perumahan penduduk. Sisanya digunakan untuk jalan lingkungan yang lebarnya rata-rata 100-200 cm, musholla,

masjid. Penyebaran pemanfaatan lahan terbangun lebih mengikuti pola jalan untuk pejalan kaki, yang berkembang secara sporadis.

Perkembangan pemanfaatan lahan lebih mengikuti cara pemilik lahan memetak-metak lahan untuk ahli warisnya, atau untuk dijadikan rumah yang akan disewakan. Pada umumnya kamar-kamar di dalam rumah hanya dilengkapi oleh bukaan pintu yang dilengkapi lubang jendela saja. Jadi pemasukan udara hanya dari satu sisi, sehingga tidak memungkinkan terjadi udara silang di dalam kamar. Rumah mempunyai kamar mandi dan jamban, tapi tidak mempunyai tangki septik. Limbah rumah tangga dialirkan ke saluran terbuka menuju langsung Saluran Sulang Saling.

Dari sisi kualitas rumah terhadap kenyamanan, juga rendah, karena minimnya udara dan pencahayaan alami yang masuk ke dalam rumah, menyebabkan tingginya kelembaban di dalam ruang. Rumah tidak memiliki halaman, sehingga tidak memungkinkan untuk bertanam pohon sebagai penyedia O<sub>2</sub> bagi kebutuhan kenyamanan penghuni rumah, serta lahan untuk membuat tempat sampah.

Tidak memungkinkannya masyarakat membuat tangki septik di kavlingnya, maka masyarakat di kawasan ini memanfaatkan Saluran Sulang Saling sebagai tempat pembuangan akhir limbah rumah tangganya. Sistem jaringan saluran pembuangan dibuat dalam bentuk saluran tertutup maupun saluran terbuka, yang melintasi jalan-jalan di lingkungan perumahan. Jaringan saluran air limbah ini pada musim hujan berfungsi pula menjadi saluran drainase. Dengan adanya pembuangan limbah padat dan cair rumah tangga penduduk mengakibatkan penyumbatan pada Saluran Sulang Saling. Banyaknya limbah rumah tangga yang tergenang di Saluran Sulang Saling. Penyumbatan ini bahkan menimbulkan banjir pada beberapa bagian ruas jalan lingkungan.

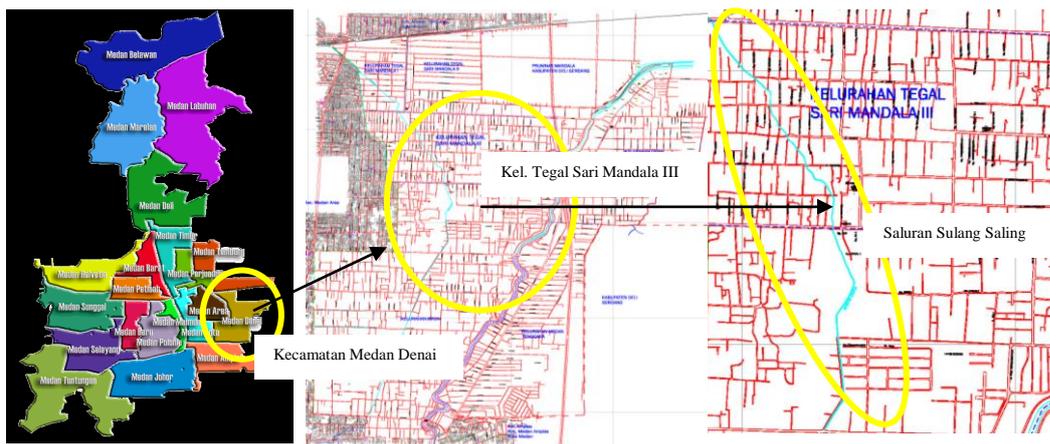
Sistem persampahan di Lingkungan dapat dikategorikan 2 jenis. Pertama masih menggunakan sistem komunal dimana sampah-sampah tersebut di kumpulkan pada TPS-TPS yang terdapat di lingkungan. Yang kedua, masyarakat yang tinggal di sepanjang Saluran Sulang Saling membuang sampah mereka

langsung ke sungai. Hal inilah yang membuat Saluran Sulang Saling menjadi jorok dan menimbulkan banjir.

Penyediaan air bersih di kawasan ini menggunakan sistem perpipaan PDAM. Namun dengan penataan seadanya, mengakibatkan penataan jaringan tidak diletakkan secara teratur dan rapi, sehingga menambah visualisasi kumuh di kawasan ini. Kualitas air cukup baik untuk dikonsumsi sebagai air minum, dan kuantitasnya cukup memenuhi kebutuhan air bersih dan MCK baik di musim hujan maupun kemarau.

Jalan lingkungan perumahan yang ada di sepanjang Saluran Sulang Saling, sangat sempit, dengan lebar jalan < 2m yang berada diantara ketinggian rumah penduduk, terasa seperti berada pada lingkungan labirin.

Yang menjadi temuan pola kehidupan masyarakat pinggiran Sulang Saling yang menjadi penting untuk dibicarakan yaitu (1). Kebiasaan berkumpul dan duduk-duduk; (2). Kebiasaan menjemur pakaian; (3). Kebiasaan membuang sampah sembarangan (Gambar 1).



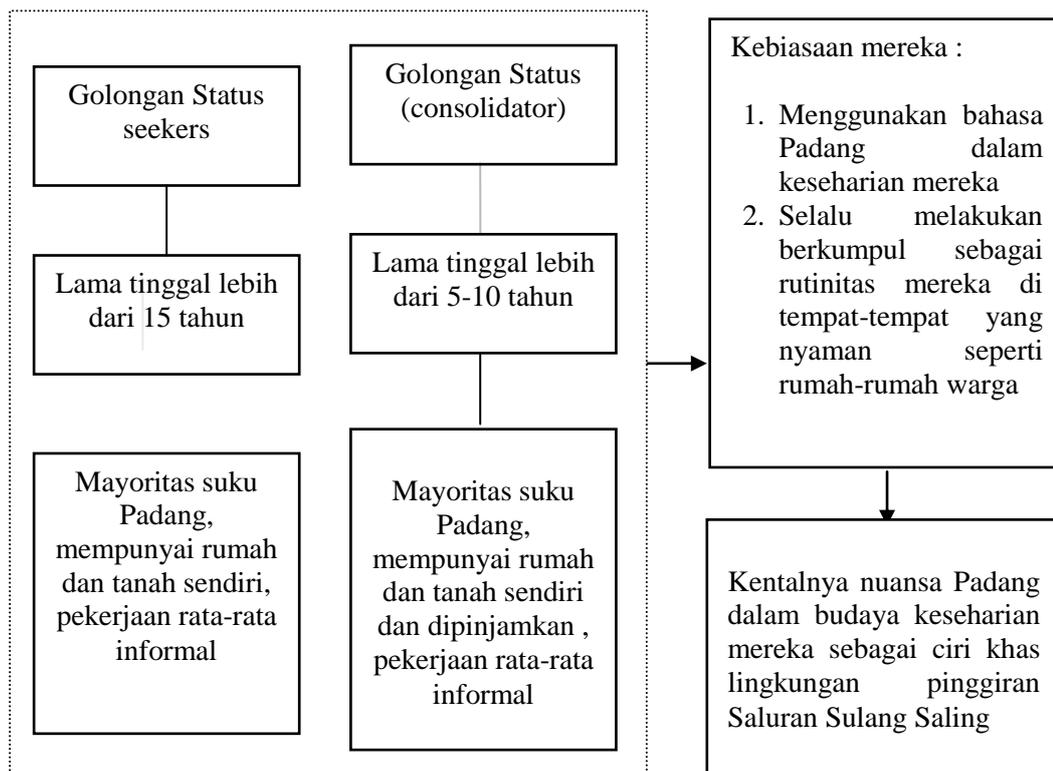
Gambar 1 Peta Kawasan Kajian  
Sumber: Penulis, 2012

**Kajian Analisis Karakteristik Masyarakat Saluran Sulang Saling untuk Relokasi ke Rumah Susun**

**Analisis Demografi**

Analisis yang dilakukan adalah analisis terhadap jumlah KK, mayoritas umur, tingkat pendidikan, suku, hubungan kekerabatan dan lama tinggal. Adapun hasil perhitungan terdapat perkiraan 181 KK dengan pengambilan sampel untuk perhitungan kuesioner yaitu 64 KK. Mayoritas umur penduduk berkisar antara 31-40 tahun dengan frekuensi 45% dan 41-50 tahun dengan frekuensi 37%, sementara selebihnya 20-30 tahun berkisar 10 % dan 51-60 tahun dengan

frekuensi 8%. Di dapat karakteristik penduduk masyarakat Saluran Sulang Saling adalah masyarakat yang mempunyai suku budaya Padang yang sangat kental yang sudah hidup cukup lama di lingkungan tersebut. Dengan lama tinggal tersebut, maka akan mempengaruhi kualitas hidup dimana akan mempengaruhi cara mereka untuk memperbaiki hidup mereka. Seperti yang dikatakan Turner dalam Yunus (2008; 191-193). Untuk lebih jelasnya karakteristik masyarakat Pinggiran Saluran Sulang Saling dilihat dari demografi masyarakat dapat dijelaskan pada Gambar 2.



Gambar 2 Diagram Karakteristik Demografi Masyarakat  
Sumber: Penulis, 2012

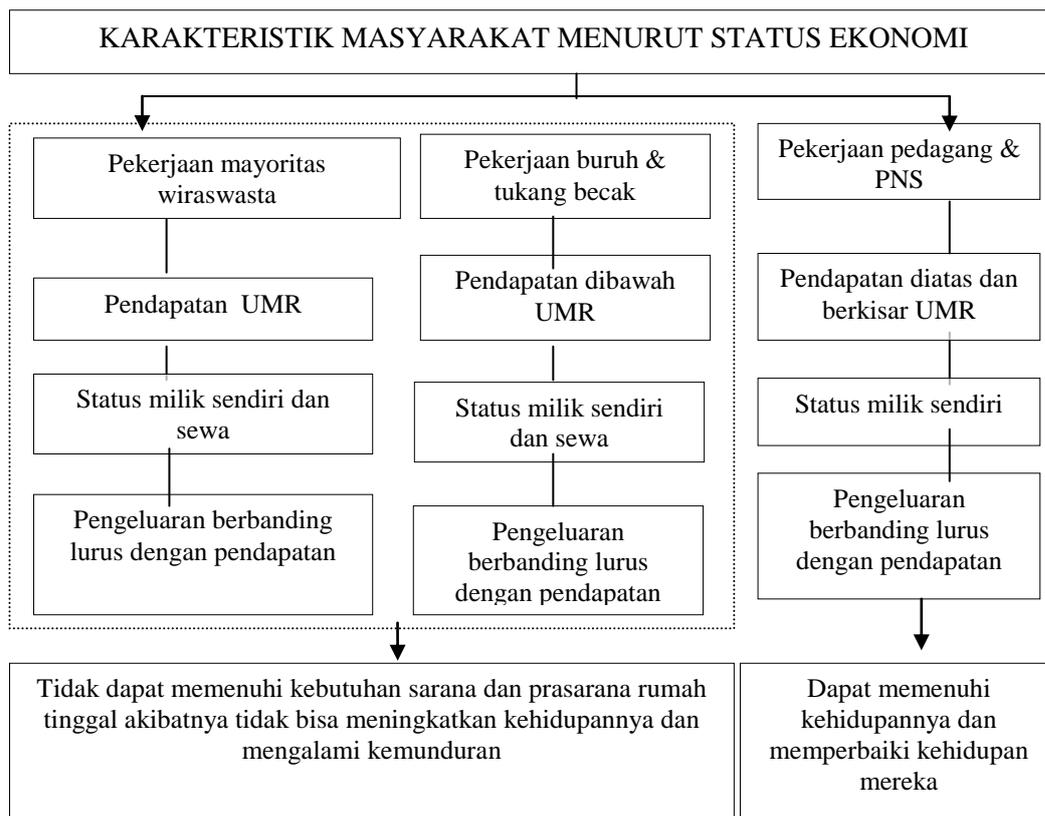
**Status Ekonomi.** Menurut teori ini, terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. Menentukan prioritas tentang rumah seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja (jarak), kesempatan kerja. Sementara prioritas kedua adalah status kepemilikan rumah dan lahan. Hasil analisa yang dilakukan pendidikan mereka dibawah rata-rata, maka kesempatan mereka bekerja hanya mengandalkan tenaga mereka saja.

Untungnya, untuk menambah pendapatan, ibu-ibu rumah tangga membuka warung kecil-kecilan. Dari jenis pekerjaan yang mereka lakukan, dapat menggambarkan pendapatan mereka yang mayoritas responden pendapatannya berkisar dibawah UMR yaitu berkisar 33% dari responden berpenghasilan Rp500.000,- sampai dengan Rp1.000.000,- dimana UMR kota Medan berkisar Rp1.370.000,-. Sementara 21% responden

pendapatannya berkisar UMR yaitu rentan antara Rp1.000.000,- sampai dengan Rp2.000.000,-. Sementara 7% responden berpendapatan kurang Rp500.000,- dan 3% responden berpenghasilan diatas Rp2.000.000,-. Pendapatan mayoritas penduduk yang dibawah UMR menjadi salah satu aspek sosial budaya permukiman kumuh, hal ini dipertegas oleh Bianpoen 1991 dalam Komaruddin 1996 bahwasannya aspek sosial budaya permukiman kumuh adalah lingkungan dengan mayoritas berpenghasilan rendah.

Untungnya dengan pendapatan yang rata-rata di bawah UMR, mereka sekarang ini sudah mempunyai kepemilikan jelas dan rata-rata mereka menyewa.

Jarak tempat kerja mereka yang tidak jauh dengan rumah mereka, serta kepemilikan yang jelas terhadap tanah dan rumah menjadi hal yang penting bagi mereka. Karakteristik masyarakat Pinggiran Saluran Sulang Saling dilihat dari status ekonomi masyarakat dapat digambarkan melalui Gambar 3.



Gambar 3 Karakteristik Masyarakat Menurut Status Ekonomi  
 Sumber: Penulis, 2012

**Fisik**

Rumah sebagian besar masyarakat pinggiran Saluran Sulang Saling sudah memiliki konstruksi permanen. Walaupun ada juga dari masyarakat yang rumahnya masih terbuat dari papan. Kondisi rumah mereka, satu dinding dengan tetangga mereka. Luas rumah mereka pun antara 20 m<sup>2</sup>-50 m<sup>2</sup>. Dimana ruang sebagai kamar hanya dibatasi penyekat bangunan saja. Pada bagian dalam rumah di Saluran Sulang saling, bagian ruang dalam mayoritas penduduk sudah memiliki 2 kamar tidur, 1 kamar mandi, ruang bersama dimana dijadikan tempat mereka untuk makan, nonton televisi dan tidur bagi yang tidak mendapatkan kamar, dapur yang menyatu dengan ruang bersama. Walaupun bangunan sudah memakai konstruksi dinding bata, tetapi dengan pembangunan rumah dengan KDB bangunan 100% membuat mereka tidak dapat membuat bukaan melalui samping kiri dan kanan. Sehingga dengan kondisi seperti ini dengan fisik bangunan dan lingkungan yang tidak sehat dan tidak memenuhi standar perlu adanya relokasi masyarakat atau perbaikan

lingkungan yang dilakukan sebagai upaya perbaikan terhadap masyarakat.

Dari penjelasan diatas, karakteristik masyarakat dinilai dari demografi, ekonomi dan terlebih fisik bangunan dan lingkungan dapat disimpulkan bahwasannya masyarakat pinggiran Saluran Sulang Saling sudah pantas untuk mengalami relokasi ke rumah susun. Pertimbangan relokasi ini lebih baik dikarenakan kondisi lingkungan yang tidak memenuhi standar sebagai lingkungan hunian bahkan bangunan yang sudah tidak dapat menampung anggota keluarga. Sehingga dengan adanya relokasi masyarakat Saluran Sulang Saling ke rumah susun, maka area lingkungan Saluran Sulang Saling dapat mengalami perbaikan lingkungan menjadi ruang terbuka.

### **Kajian Analisis Kesiapan Berdasarkan Teori Kesiapan Masyarakat untuk Tinggal di Rumah Susun**

Kesiapan sebagai rasa sebagai rasa identifikasi yang merupakan kepercayaan terhadap nilai organisasi, keterlibatan yaitu kesiapan untuk berusaha sebaik mungkin demi kepentingan organisasi yang bersangkutan, loyalitas yaitu keinginan untuk menjadi anggota organisasi.

Dengan keyakinan seseorang mengenai objek atau situasi yang relatif disertai adanya perasaan tertentu, dan memberikan dasar kepada orang tersebut untuk membuat respon atau berperilaku dalam cara tertentu yang dipilihnya.

Organisasi di lingkungan ini dikelola oleh warga dengan kepengurusan warga dan keanggotaan warga. Oleh karena itu keikutsertaan warga sangat bergantung dengan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat. Dapat dikatakan sampai sekarang organisasi ini masih berjalan lancar dengan adanya keterlibatan masyarakat dalam mengembangkan organisasi tersebut. Karena dari organisasi tersebut juga dapat menumbuhkan rasa persaudaraan yang erat.

Sementara dari data survei yang dilakukan, pertanyaan mengacu pada kesiapan mereka untuk terlibat dalam suatu organisasi rumah susun. Hampir sama dengan tindakan mereka yang mereka lakukan di organisasi lingkungan, keinginan dan keterlibatan mereka dalam suatu organisasi pun hanya mau keterlibatan yang tidak bersifat penuh. Dari pengolahan data hasil survei didapat bahwasannya masyarakat yang tidak mau terlibat sama sekali 14 responden atau 21,88%, yang menginginkan tidak terlibat penuh yaitu 32 responden atau 50% dan masyarakat yang menginginkan keterlibatan penuh 18 responden atau 28,13%.

Sementara kepercayaan dalam hal ini bermaksud kepercayaan terhadap nilai organisasi. Dalam hal ini pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Pemerintah. Kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah ternyata cukup penting untuk menjadi faktor penentu dalam kesiapan mereka untuk tinggal di rumah susun. Hal ini dikarenakan ternyata, kepercayaan masyarakat sangat mempengaruhi jawaban mereka dan tanggapan mereka terhadap rumah susun.

Kepercayaan dalam hal ini bermaksud kepercayaan terhadap nilai organisasi. Kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah ternyata cukup penting untuk menjadi faktor penentu dalam kesiapan mereka untuk tinggal di rumah susun. Hal ini dikarenakan ternyata, kepercayaan masyarakat sangat mempengaruhi jawaban mereka dan tanggapan mereka terhadap rumah susun. Dari hasil survei yang dilakukan, bahwasannya masyarakat tidak mempunyai kepercayaan yang besar terhadap Pemerintah.

### **Karakteristik Masyarakat yang Sikapnya Bersedia Tinggal Di Rumah Susun**

Berdasarkan karakteristik masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun pada umumnya masyarakat yang statusnya bersuku non Padang, lama tinggalnya 1-5 tahun, mempunyai tanah dan rumah milik sendiri, anggota keluarga lebih dari 5 orang, memiliki pekerjaan tetap dengan penghasilan berkisar UMR. Dimana antara pengeluaran dan pendapatan mereka berbanding lurus akibat kebutuhan hidup mereka yang cukup tinggi dengan anggota keluarga dalam 1 rumah yang cukup banyak yang mengakibatkan baik kebutuhan makan maupun papan menjadi bertambah. Dari persentase yang ada maka 26,56% yang menyetujui siap untuk pindah ke rumah susun. Alasan mereka bersedia tinggal di rumah susun adalah tinggal di rumah susun lebih aman dan nyaman di bandingkan dengan tinggal di permukiman kumuh yang banyak mengandung resiko seperti kebakaran, rentan terkena penyakit, dan tingginya tingkat kriminalitas.

Dengan adanya survei, pembagian kuesioner dan wawancara tidak banyak keinginan masyarakat terhadap rumah susun yang akan dibangun. Beberapa yang diinginkan mereka seperti: (1). adanya fasilitas yang di sediakan oleh Pemerintah yang ada di rumah susun *prototif* adalah untuk sarana meliputi Ruang Terbuka Hijau, tempat bermain anak, mushola, sarana niaga, lokasi dekat dengan tempat kerja; (2). prasarana yang disediakan meliputi septictank komunal, parsarana air bersih, jaringan listrik, tempat pembuangan sampah; (3). Tipe unit rusun yang selalu ada, prototif rumah susun menyediakan unit rusun tiga tipe unit rumah susun yaitu tipe 21, 27 dan 36 terdiri

dari satu ruang kamar tidur, dapur dan satu kamar mandi sedangkan tipe 36 terdiri dari dua ruang kamar tidur, dapur dan satu kamar mandi.

Dalam pelaksanaan rumah susun, penghuni rumah susun harus merupakan tepat sasaran dari tujuan rumah susun. Dari penelitian yang dilakukan, masyarakat pinggiran Saluran Suling merupakan masyarakat kawasan kumuh yang sudah tepat untuk dilakukannya relokasi ke rumah susun. Dari ketiga pelaksana itu, rekomendasi terhadap pelaksana pembangunan rumah susun untuk masyarakat pinggiran Saluran Suling Saling yaitu dengan sistem kemitraan. Hal ini dipilih karena, masyarakat pinggiran Saluran Suling Saling kurang percaya terhadap kinerja Pemerintah. Dengan adanya sistem kemitraan maka kepercayaan masyarakat terhadap rumah susun lebih baik, sehingga pelaksanaan rumah susun terhindar dari kegagalan.

#### **Karakteristik Masyarakat yang Sikapnya Tidak Bersedia Tinggal di Rumah Susun**

Berdasarkan analisis kesiapan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, maka terdapat 47 orang (73,44%) orang responden yang menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun terdiri dari jawaban 38 orang responden menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun sederhana dengan alasan responden menginginkan rumah dan tanah milik sendiri. Karakteristik masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun, pada umumnya adalah masyarakat penghuni pinggiran Saluran Suling Saling bersuku Padang, lama tinggal > 15 tahun dengan kepemilikan pribadi atas tanah dan rumah mereka, penghasilan sekitar UMR dan dibawah UMR yang menolak rencana kebijakan penataan kumuh relokasi ke rumah susun. Alasan mereka tidak mau tinggal di rumah susun karena: (1). Ketidakpercayaan masyarakat terhadap Pemerintah sehingga mereka tidak menginginkan sewaktu-waktu Pemerintah melakukan penggusuran atau relokasi lagi ke tempat lain disebabkan oleh rumah susun hanya sewa tidak menjadi hak milik; (2). Kepemilikan rumah susun yang sewa; (3). Lokasi rumah susun yang semakin jauh dari tempat kerja mereka walaupun sebenarnya masih terletak di satu Kecamatan; (4). Malasnya beradaptasi terhadap lingkungan baru.

Dari harapan masyarakat terhadap rencana kebijakan penataan kawasan yaitu penataan kawasan dengan tidak merubah struktur kawasan, penataan permukimannya yang diinginkan meliputi perbaikan drainase, pembangunan septictank komunal, perbaikan jaringan air bersih dan penataan jalan lingkungan.

#### **KESIMPULAN**

Berdasarkan seluruh proses analisis yang dilakukan, maka dalam akhir penulisan kiranya dapat ditarik kesimpulan karakteristik kesiapan masyarakat untuk relokasi ke rumah susun dapat dilihat dari kepantasan dan kesiapan mereka. Kepantasan ini dinilai dari karakteristik masyarakat yang dilihat dari variabel demografi, ekonomi dan fisik sementara kesiapan dari loyalitas, kepercayaan dan keterlibatan.

Dari karakteristik masyarakat dilihat dari demografi, ekonomi dan fisik bangunan dan lingkungan bahwasannya masyarakat pinggiran Saluran Suling Saling memang sudah pantas untuk relokasi ke rumah susun. Hal ini dapat dilihat dari anggota keluarga yang hidup dalam satu rumah sudah lebih dari 2 KK, keadaan fisik bangunan yang tidak memenuhi standar dan tidak dapat lagi menampung anggota keluarga yang cukup banyak, dan lingkungan rumah yang langsung berbatasan dengan Saluran Suling Saling dimana lingkungan ini tidak baik lagi untuk kesehatan masyarakat sementara peruntukkan lahan bangunan seharusnya menjadi Ruang Terbuka Hijau.

Sementara dari kesiapan mereka, sekitar 26,56% siap untuk relokasi ke rumah susun. Selebihnya tidak siap untuk relokasi ke rumah susun. Hal ini disebabkan oleh ketidakpercayaan masyarakat terhadap Pemerintah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Bianpoen, (1991), *Menata Kota dan Permukiman Buruk*, Jurnal ilmu-ilmu Sosial Vol. 1. pp. 19- 22, Pt. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

- Diyah Anggraeni, Yatri Indah K, Anna Fatchiya, (2007), *Sikap Komunitas Pesisir Eks Kali Adem terhadap Huniannya di rumah susun Cinta Kasih Tzu Chi 2 Muara Angke, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara*, Buletin Ekonomi Perikanan Vol VIII No. 2, Bogor.
- Hakim M. Andri, (2008), *Kajian peran Stakeholders dalam Pelaksanaan Penataan Fisik Pendampingan Masyarakat dari kawasan kumuh Kali Surabaya (Studi kasus di Lingkungan RW 07 Pulo Tegal Sari, Kelurahan Wonokromo, Surabaya)*, Jurnal Komunitas Vol 4 No. 3, Surabaya.
- Hariyanto Asep, (2007), *Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan dan Permukiman yang Sehat*, Jurnal PWK, UNISBA.
- Herlianto, (1992). *Perbaikan Kampung Perlu Ditangani Oleh Semua Pihak, Dalam Jurnal Kriteria Rusunawa untuk Permukiman Kembali (Resettlement) Masyarakat Tepian Sungai Desa Batu Merah, Kota Ambon* Seminar Nasional Pascasarjana X, ISBN No. 979-545-0270-1, ITS, Surabaya.
- Jones, Charles O, (1991), *Pengantar Kebijakan Publik (Public Policy)* dalam Natsir Budiman ed, Rajawali, Jakarta.
- Komaruddin, (1996), *Koordinasi dan Evaluasi Peremajaan Permukiman Kumuh, Dalam Komaruddin, Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI, Jakarta.
- Komarudin, (1997), *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Rakasindo.
- Malau Yois Nelsari, (2006), *Analisis Kehidupan Sosial Ekonomi Masyarakat kawasan Kumuh di Kecamatan Teluk Nibung Kota Tanjung Balai*, Jurnal Universitas Sumatera Utara Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Vol 2 No. 1, Medan.
- Panudju, B. (1999), *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Alumni.
- Penyusunan Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Prioritas (RPKPP) Kota Medan 2010.
- PP No 65 tahun 2006 tentang Rumah susun.
- Undang-undang RI No 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- Wihardi Welly, (2010), *Tipologi Kesiediaan Masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi untuk Tinggal di Rumah Susun*, Tesis Universitas Diponegoro Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Semarang.

## TRANSFORMASI SEBAGAI PENDEKATAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Boy Brahmawanta Sembiring

Praktisi Arsitektur

**Abstract.** *One of the methods which used by architect in performing design is transformation. Transformation is a tools that guide a designer to generate work of architectural concepts. Transformation approach are discussed to encompass theory and practical in shape-changing of existing or 'old' building into something newer. The design issues are as follows: developing the potential of local architecture, traditional architecture in the spirit of modernity; the issue of contextual architecture, to make a strong environment character, and so is a very relevant design approach guided by architectural transformation method. Transformation methods leads designers for the creative process of form into a new one, that is by the way, change the scale of the building, materials, technology, yet remain consistent in the proportions, or take most form of that represent whole image, and create a new definition of the meaning of the old functions in the context of space and time. Transformation in the application of criteria could control the external influences on the form of interventions that already exist and other semantic issues. An understanding of architectural transformation method of thinking would enrich the architectural design decisions. Transformation leads designers free to be creative without bond but lead to the ultimate goal of transformation.*

*Keyword: transformation, design guide, creative*

### PENDAHULUAN

Perancangan sebuah karya arsitektur tentunya didasari oleh kriteria-kriteria yang ditentukan dari pengolahan data yang dilanjutkan proses analisis. Dalam mengaplikasikan konsep-konsep perancangan, sang perancang akan melakukan eksplorasi/penjelajahan desain mencari pendekatan terbaiknya. Pada proses eksplorasi ini perancang mencoba menterjemahkan konsep yang masih dalam bentuk keputusan rangkaian kata kata harus diwujudkan dalam bentuk/sosok (*shape*) dan bahasa arsitektural. Dari proses diatas dibutuhkanlah sebuah metoda/cara untuk dipilih sebagai alat atau perangkat yang dirasa mampu menterjemahkan konsep-konsep berfikir tadi kedalam bentuk/sosok arsitektur.

Salah satunya adalah metoda transformasi arsitektur. Transformasi adalah fenomena perubahan dari satu bentuk ke bentuk lain. Transformasi dapat dibahas sebagai lingkup sebuah proses, atau hasil akhir dari sebuah

proses. Namun pada paper ini penulis mengajak untuk melihat dan mengenali transformasi sebagai sebuah 'perangkat' atau salah satu metoda untuk membongkai proses perubahan bentuk.

Metoda transformasi dalam berarsitektur sudah sangat disering dilakukan arsitek dalam menghasilkan karya-karya besar baik secara sadar maupun tanpa disadari.

Penulis belum menemukan artikel/tulisan tentang sejak kapan metoda transformasi dalam arsitektur mulai digunakan menjadi sebuah 'tools' dalam melakukan pendekatan perancangan arsitektur. Dalam praktek di Indonesia, tentu kita sering menemukan kasus-kasus pendekatan perancangan arsitektur dengan isu berikut: potensi arsitektur lokal, arsitektur kontekstual, tradisional 'vs' modern, *inserting architecture*, arsitektur nusantara, analogi arsitektur dan lain sebagainya. Isu-isu ini menuntut arsitek secara kreatif memilih metoda perancangan mempermudah proses

perancangan dalam berkreatifitas. Metoda transformasi arsitektur menjadi salah satu perangkat yang baik dan praktis dipilih. Menuntun proses desain yang berkaitan dengan perubahan dari sesuatu (figure yang sudah ada) menjadi sesuatu (figure baru baru).

## STUDI DAN KAJIAN KEPUSTAKAAN

### Definisi Transformasi

*Secara etimologis, transformasi berarti perubahan menjadi sesuatu (Webster Dictionary 1970).*

Transformasi dapat dianggap sebagai sebuah proses pemalihan total dari suatu bentuk menjadi sebuah sosok baru yang dapat diartikan sebagai tahap akhir (*ultimate*) dari sebuah proses perubahan. Sebagai sebuah proses yang dijalani secara bertahap faktor ruang dan waktu menjadi hal yang sangat mempengaruhi perubahan tersebut. Dalam bentuk yang lebih kongkrit transformasi dapat lebih mudah diamati; secara bertahap mulai dari awal hingga proses transformasi berhenti pada satu tahapan tertentu.

Diungkapkan oleh Laseau (1986) transformasi adalah sebuah “metoda” untuk melihat “sesuatu” dengan cara pandang baru. Metoda ini sangat membantu dalam merangsang daya cipta seorang perancang dalam membuat karyanya. Proses transformasi akan menemukan cara yang unik pada setiap objek yang berbeda. Laseau juga memberi gambaran bagaimana proses transformasi menuntun perancang menemukan proses dan tahapan penciptaan yang bebas dari keterikatan sebelumnya. Sebuah cara pandang yang baru menyikapi sebuah objek yang sudah ada. Dari tanggapan ini dapat diambil kesimpulan bahwa transformasi adalah sebuah ‘perangkat’ untuk membongkai sebuah proses perubahan. Perangkat yang dibuat untuk mendapatkan cara pandang baru dalam menghasilkan bentuk hasil transformasi akhir. Antoniadis (1992) mengartikan transformasi sebagai sebuah proses perubahan secara berangsur-angsur sehingga sampai pada tahap *ultimate*. Perubahan bentuk dan yang dikenal atau eksis, dilakukan dengan cara memberikan respon terhadap pengaruh unsur eksternal dan unsur internal. Pengaruh ini akan mengarahkan kecenderungan perubahan dari bentuk perilaku

yang sudah dikenal sebelumnya melalui proses penyesuaian secara berulang-ulang atau melipatgandakannya (*multiplicity*).<sup>1</sup>

Dalam Jhon Lang (1987) pendapat D’Archi Thompson (1966) seorang peneliti bio-kimia yang banyak mengamati perubahan bentuk pada ujud-ujud organik dan kimiawi. Thompson menyampaikan sebuah bentuk akan mengalami perubahan dan perubahan tersebut sekaligus sebagai sebuah proses. Proses perubahan ini menjadi fenomena pada setiap keadaan yang berbeda. Dapat diartikan bahwa proses yang sedang berjalan adalah sebuah transformasi. Transformasi bukan hanya berbicara tentang hasil akhir tapi lebih pada proses perubahan yang memunculkan fenomena baru.

Transformasi dapat dikatakan sebagai hasil perubahan namun tidak tertutup kemungkinan proses perubahan itu sendiri disebut transformasi walaupun sedang berlangsung terus. Dari tanggapan Thompson dapat disimpulkan bahwa dalam beberapa kasus transformasi, ‘proses perubahan’ dapat dianggap lebih penting dari pada sebuah hasil akhir.

Menurut Lang (1987), hal penting yang harus dipahami dalam transformasi sebagai pemikiran perancangan: *functional redefinition* dengan memahami pergeseran fungsi baik secara menyeluruh maupun sebagian pada fungsi yang baru, *figural redefinition* membuat sosok baru pada penggunaan cara baru. Hal ini senada dengan Laseau (1986) mendefinisikan kembali aspek pada objek transformasi menjadi yang utama. Pemahaman transformasi arsitektur diarahkan untuk mengenali faktor-faktor pembentuk. Atas pemahaman tersebut perancangan yang dilakukan dengan transformasi akan memiliki nilai yang lebih berarti<sup>2</sup>. Dari uraian tersebut diambil kesimpulan, transformasi selalu memiliki bentuk awal atau asli sebagai objek yang ditransformasikan dan selanjutnya memiliki bentuk akhir sebagai hasil dari proses transformasi. Transformasi adalah proses perubahan yang dilakukan dengan metoda tertentu untuk mendapatkan sebuah hasil akhir.

<sup>1</sup> Antoniadis, Antony.C. 1992, h. 68.

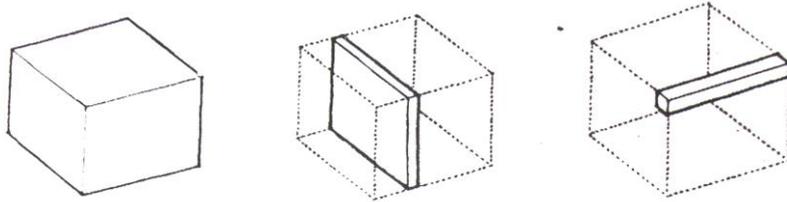
<sup>2</sup> Sebagai usaha adaptasi yang fleksibel transformasi sebuah bentuk dapat merupakan solusi dalam menjawab permasalahan. Lang (1987)h.61

**Teori Transformasi**

Dalam melakukan transformasi Ching (1979) mengarahkan pada cara yang sederhana. Untuk mengetahui seberapa besar pengolahannya sehingga menjadi satu bentuk yang berbeda namun masih memiliki citra dari pembentuknya. Ching membagi proses bertransformasi menjadi tiga cara yaitu:

- a. Transformasi dimensi (*dimentional transformations*), yaitu perubahan dimensi dilakukan dengan pembesaran atau pengecilan dan tetap memiliki identitas

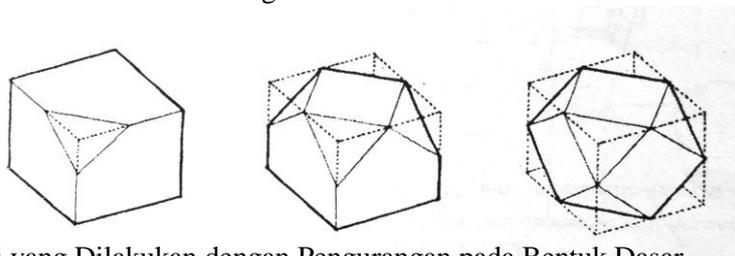
bentuk aslinya (Gambar1). Transformasi pada pembesaran dimensi biasanya dilakukan untuk mendapatkan ruang yang lebih besar atau pun membentuk kualitas ruang atau bangunan pada skala tertentu seperti skala intim, skala normal, skala monumental dan skala *shock*. Perubahan pembesaran tetap mempertahankan bentuk dasar utama.



Gambar 1 Transformasi yang Dilakukan dengan Mengolah Dimensi dari Bentuk Dasar  
Sumber: Ching (1979)

- b. Transformasi dengan melakukan pengurangan (*subtractive transformations*), yaitu transformasi yang tergantung proses pengurangannya untuk bisa mempertahankan bentuk asli (Gambar 2). Transformasi dengan pengurangan dilakukan dengan mengambil bagian dari volume dasar. Identitas bentuk dasar sangat

dipengaruhi oleh besarnya volume yang di ambil. Pada kasus ini pengurangan dilakukan untuk penyesuaian fungsi atau olahan kulit bangunan. Contohnya adalah salah satu karya arsitek Steven Holl seperti terlihat pada Gambar 3.



Gambar 2 Transformasi yang Dilakukan dengan Pengurangan pada Bentuk Dasar  
Sumber: Ching (1979)

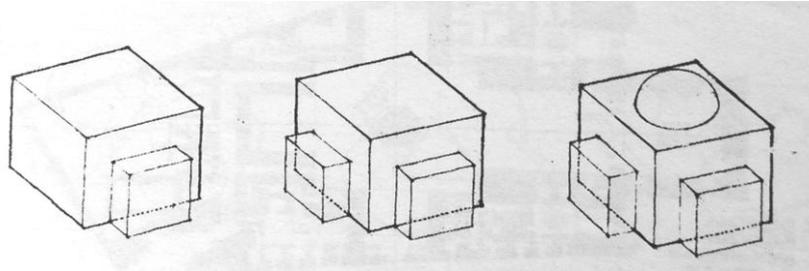


Gambar 3 Ilustrasi Transformasi yang Dilakukan dengan Pengurangan pada Bentuk Dasar Kotak, Fungsi Bangunan, Kantor Polisi. Arsitek: Steven Holl  
Sumber: Dokumentasi penulis (2004)

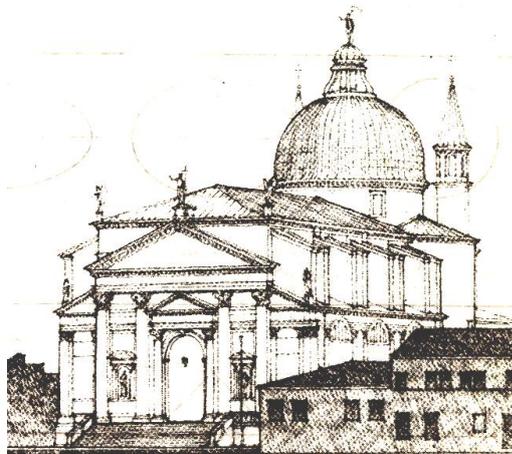
- c. Transformasi dengan melakukan penambahan (*additive transformations*). Yaitu transformasi dengan identitas bentuk dasar yang sangat dipengaruhi sifat bentuk yang ditambahkan (Gambar 4).

Perubahan bentuk ini dapat dilihat sebagai upaya penambahan atau penyesuaian fungsi

ruang. Contoh penerapan penambahan bentuk yang dilakukan sebagai pemenuhan kebutuhan ruang penerima dan bukaan pada bangunan adalah bangunan Il Redentore di Venesia karya arsitek Andrea Paladio (Gambar 5).



Gambar 4 Transformasi yang dilakukan dengan Penambahan pada Bentuk Dasar  
Sumber: Ching (1979)



Gambar 5 Transformasi yang dilakukan dengan Penambahan pada Bentuk Dasar Bangunan Il Redentore di Venesia. Arsitek: Paladio, Andrea.  
Sumber: Ching (1979)

Pada uraiannya Ching berfokus pada transformasi yang sifatnya sederhana. Perlakuan pada objek transformasi tetap diikat oleh citra bentuk dasar sebagai bingkai proses transformasi yang dilakukan. Dengan tetap konsisten mempertahankan identitas objek transformasi maka hasil transformasi ini akan lebih memiliki citra yang sama dengan bentuk asalnya. Dalam kaitan bentuk bangunan, pengurangan dapat dilakukan pada bagian-bagian bangunan yang sudah tidak diperlukan. Atau sebaliknya dapat dilakukan penambahan pada fungsi yang dianggap perlu.

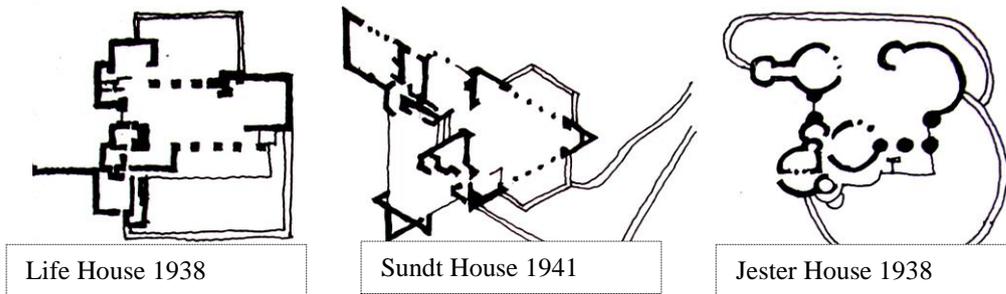
Laseau menyarankan transformasi dilakukan atas dasar pemahaman akan perubahan kebutuhan, tautan, dan bentuk. Setelah persoalan ini dipahami dalam benak perancang maka "ia" harus menghapus gambaran pertama tentang cara memecahkan persoalan tersebut dengan cara merubah wujud yang ada dan membebaskan diri dari keterikatan sebelumnya.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Cara pandang baru untuk memecahkan masalah penyesuaian sangat membantu daya cipta. Seorang perancang akan mempersiapkan dirinya dengan menyelami persoalan sesungguhnya. Memahami perubahan akan kebutuhan, tautan dan bentuk. Laseau, Paul. (1988) . h. 95

Pada teorinya tentang transformasi, Laseau (1980) memberikan empat kategori sifat dalam melakukan transformasi, yaitu:

a. **Transformasi bersifat topologikal** (sifat sosok geometri) yang berubah, dengan komponen pembentuk dan fungsi ruang yang sama (lihat Gambar 6).

Pada contoh ini hubungan ruang adalah sama namun diolah dalam bentuk dasar yang berbeda. Pemahaman hubungan hakiki antara bagian menjadi penting.



Gambar 6 Transformasi yang dilakukan Beberapa Cara yaitu Secara Topologi yang Dilakukan oleh F.LWright

Sumber: Laseau,Paul (1980), h. 9

b. **Transformasi bersifat gramatika hiasan** (*ornamental*), yaitu transformasi yang dapat langsung dilakukan dengan mengeser, memutar, mencerminkan,

menjungkirbalikkan, melipat dan lainnya. Hal ini misalnya bisa diterakan ada ornamen bangunan, seperti terlihat pada Gambar 7.

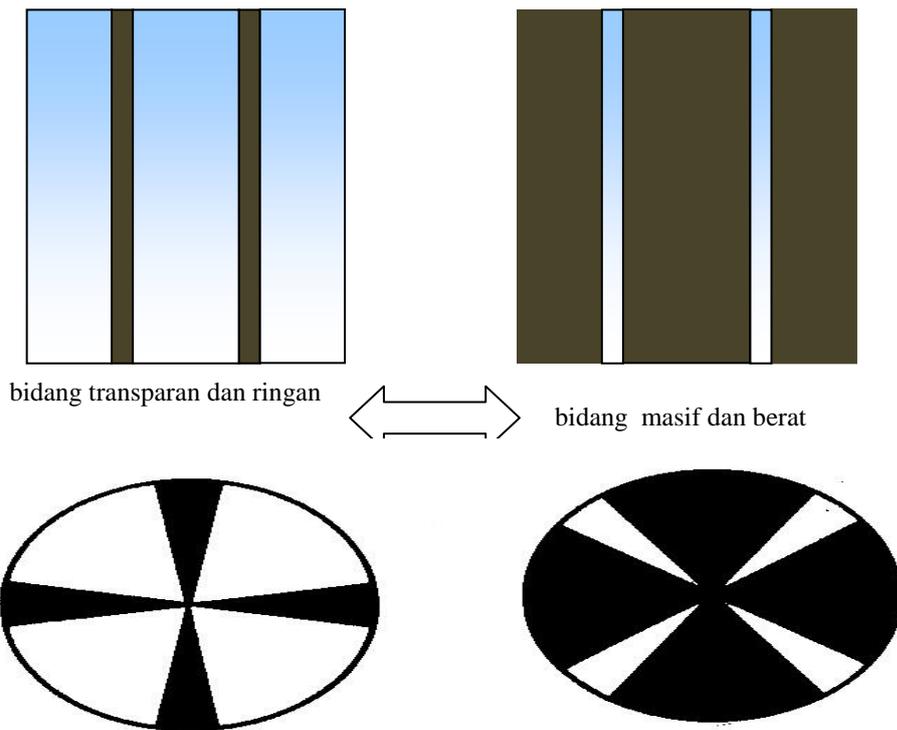


Gambar 7 Ilustrasi Transformasi pada Ornamen

Sumber: <http://dornob.com.2013>

c. **Transformasi bersifat kebalikan** (*reversal*), yaitu proses transformasi *reversal* yang dilakukan dengan pembalikan

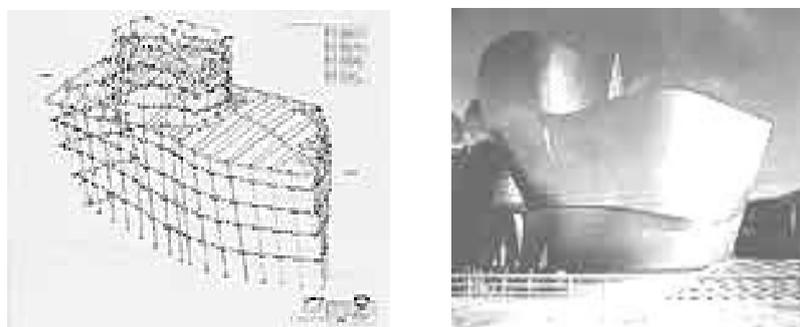
citra pada figur objek yang akan ditransformasikan (lihat Gambar 8).



Gambar 8 Transformasi *reversal*  
 Sumber: Ilustrasi penulis (2006)

d. **Transformasi dengan merancukan** (*distortion*), yaitu sifat transformasi yang dilakukan akan mengarahkan hasil transformasi pada hal yang lebih diinginkan

perancang dalam kebebasan berkeaktivitas. Contohnya seperti karya arsitek Gehry seperti terlihat pada Gambar 9.



Gambar 9 Transformasi pada Objek Bentuk Dasar Kapal dengan Melakukan Pendistorsian pada Perancangan Guggenheim. Arsitek: Gehry, Frank  
 Sumber: <http://hendry art gallery.com>

Dari teori Laseau secara umum dapat dikategorikan pada kelompok *force externalities* menurut teori Antoniades. Dimana ‘ketegangan’ tersebut bisa dari perancang bangunan itu sendiri melalui kepekaan yang dimiliki seorang perancang, sehingga hal ini “mendahului”

proses transformasi yang seharusnya dilakukan secara bertahap. Pada proses ini perancangan lebih pada kreatifitas perancang dalam mencari penyesuaian atau mencari perancuan. Pengaruh lain dalam proses perancangan yang dapat dianggap sebagai pengaruh kekuatan luar antara

lain lokasi, peraturan setempat, syarat teknis, selera/keinginan, dan lain-lain. Pada pelaksanaannya dapat dilakukan sebagai pendekatan terhadap usaha dekomposisi/dekonstruksi. Pada pendekatan dekonstruksi dan dekomposisi ini peran elemen tidak harus diterjemahkan dalam peran yang baru dan keharmonisan hasil transformasi tidak dilihat dari kelengkapan penterjemahan bentuk lama kepada bentuk baru.

Antoniades (1990) menawarkan beberapa cara dalam melakukan proses transformasi:

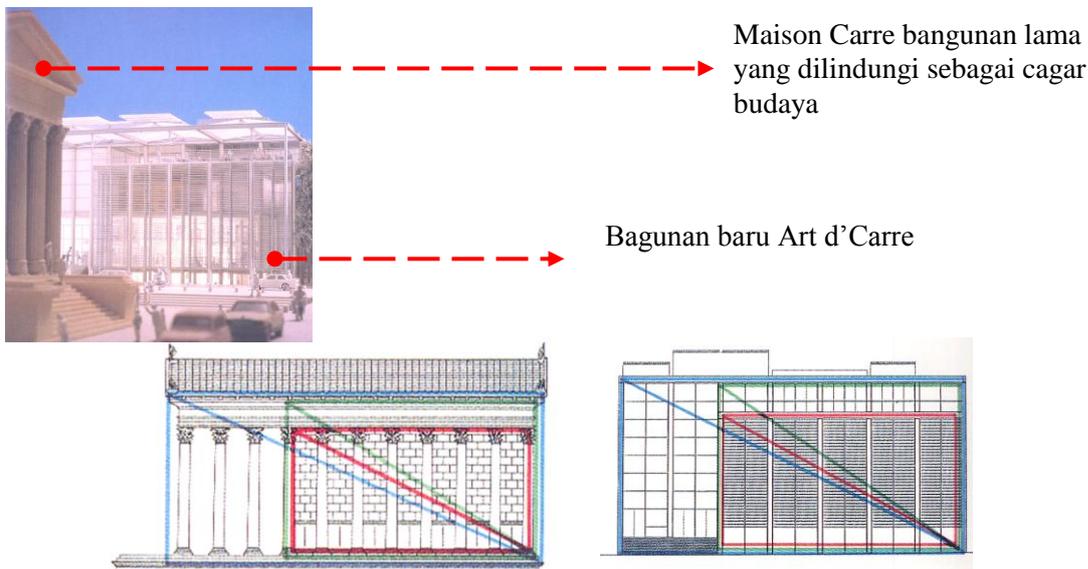
1. Cara "tradisional" (*traditional*).
2. Cara "Meminjam" (*borrowing*).

3. Cara "Dekomposisi atau dekonstruksi" (*decomposition/deconstruction*).

### PENERAPAN TRANSFORMASI DALAM PERANCANGAN

Menurut Antoniades (1992) metoda penentu hasil sebuah proses transformasi diterapkan sebagai berikut:

- a. **Transformasi Pengaruh Skala (*Scale*)**, yang sering sekali tinjauan proporsional bentuk menjadi acuan sehingga kehilangan skala yang semestinya. Berikut ini dipaparkan contoh transformasi yang dilakukan berdasarkan skala seperti terlihat pada Gambar 10.



Gambar 10 Bangunan Art D' Carree di Paris yang Menyesuaikan Perbandingan Vertikal dan Horizontal Bangunan Kuil Maison Carree dengan Pembesaran Skala

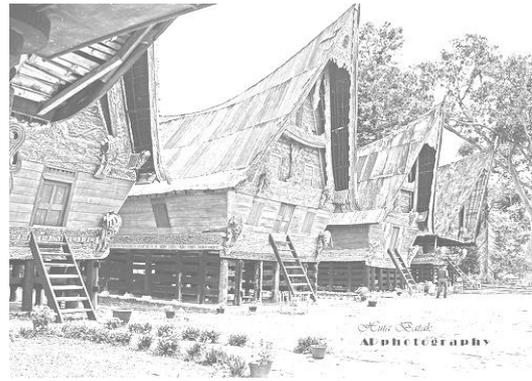
Sumber : Foster (1998).h.43

Pada bangunan Art 'd'Carree di Paris, Norman Foster melakukan perancangan bangunan baru dengan mengambil proporsi kuil Maison Carree (lihat gambar 10). Penerapan proporsi bidang fasade bangunan lama dilakukan secara konsisten dengan skala yang berbeda. Acuan proporsi pada bangunan ini tidak diambil secara menyeluruh hanya pada bagian samping. Pembesaran skala dilakukan untuk mendapat pembesaran secara dimensi luas bidang lantai maupun dinding.

- b. **Keutuhan 'VS' Elemen (*Whole vs Part*)**; dalam jenis transformasi ini setiap komponen

bagian harus memiliki tempat yang layak berdasarkan hubungan hakiki dari tiap-tiap bagian. Komponen yang tidak mendapatkan peran yang pantas secara fungsi dan bentuk pada hasil transformasi menyebabkan **hasil yang didapatkan tidak harus lengkap**. Keutuhan dan penempatan komponen sesuai perannya secara alami akan menghasilkan harmoni<sup>4</sup>. Contohnya adalah Museum Batak Balige seperti terlihat pada Gambar 11.

<sup>4</sup> Antoniades, Antony.C, 1992, h. 75.

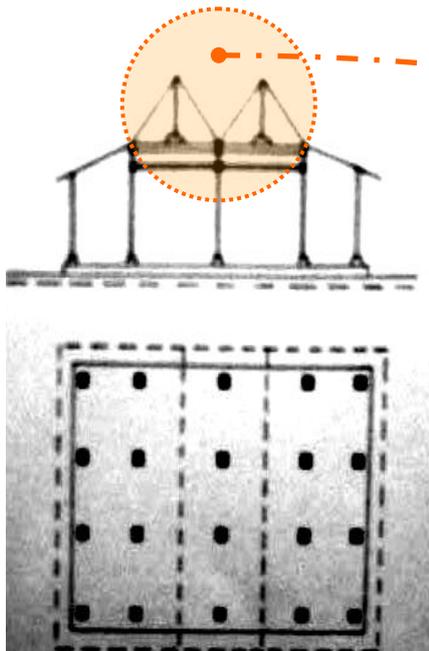


Gambar 11 Bangunan Museum Batak Balige, Mengambil Elemen Atap Rumah Batak sebagai Bentuk yang Sudah Dikenal, dalam *Setting* Huta dan Arsitekturnya. Kemiringan dan Jajaran Bangunan Dianggap adalah Elemen Penting yang dapat Mewakili Citra Ruamah dan Kampong (Huta) Batak

Sumber: id.wikipedia.org (2013)

c. Preseden 2. Dilakukan dengan peminjaman bentuk dengan pengolahan bentuk yang dilakukan secara berangsur-angsur dengan *regrouping*, *reasembling*, dan pengulangan bentuk. Peminjaman pada bangunan terminal ini, di ambil dari bentuk arsitektur Jawa Tengah yang disesuaikan dengan fungsi baru. Untuk mempertahankan citra,

perancang Paul Andreu melakukan pengulangan bentuk memunculkan citra arsitektur Jawa dalam fungsi baru (lihat Gambar 12).



Gambar 13 Arsitektur Tradisional Jawa Tengah. Rumah Kampung Cere Gancet  
Sumber: Hamzuri, (1996), h.43



Gambar 12 Bandar Udara Sukarno-Hatta Transformasi Arsitektur Jawa Melakukan Pengulangan Bentuk Dasar. Arsitek Andreu, Paul  
Sumber: Dokumentasi Penulis 2006

d. **Transformasi Pengaruh Kekuatan Luar** (*Force Externalities*)

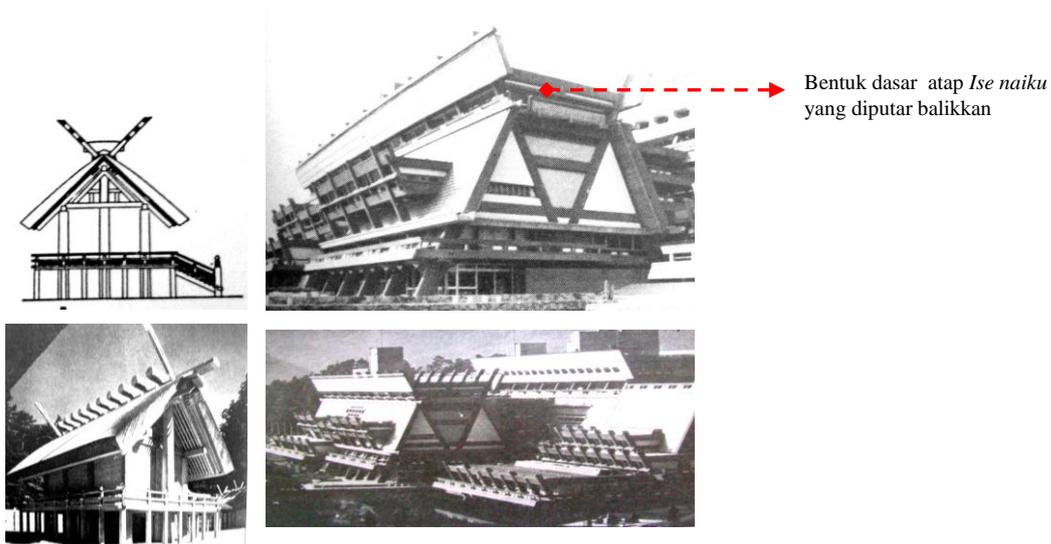
Hal ini “mendahului” proses transformasi yang seharusnya dilakukan secara bertahap-tahap. Pada proses ini perancangan lebih pada kreatifitas perancang dalam mencari penyesuaian atau mencari perancuan.

Berikut ini adalah preseden yang dapat dikaitkan adanya pengaruh luar pada hasil transformasi.

a. Preseden transformasi yang dipengaruhi kekuatan luar.

Transformasi yang dilakukan dengan cara bebas sebagai bentuk kreatifitas perancang

yang lepas dari keterikatan yang ada. Pada bangunan konferensi di Kyoto Jepang misalnya, memutar balikkan bentuk dasar arsitektur Ise naiku dilakukan oleh Sachio Otani (lihat Gambar14). Pada bangunan ini ditemukan pengolahan transformasi dari bentuk atap bangunan tradisional yang diterapkan pada bangunan baru dengan skala monumental. Atap bangunan *ise naiku* dibalikkan dan ditumpukkan beberapa buah sehingga memunculkan bentuk baru segitiga dan trapesium sebagai hasil transformasi membentuk komposisi baru.



Gambar 14 Bentuk bangunan Tradisional *Ise Naiku*, yang Ditransformasi pada Bangunan Konferensi di Kiyoto Jepang

Sumber: Mangunwijaya , Y.B. (1988) h.10

b. **Transformasi Masalah Semantik** (*The problem of semantic*)

Transformasi diartikan sebagai makna visual ditafsirkan dalam dua pengelompokan yaitu pemahaman bentuk, sosok, tipe, *figure, out line*, siluet, ragam, sebagai penjelasan kondisi visual, dan pemahaman susunan, *plastic accommodation*, pengkristalan, *deformation, difiguration, pendistorsian*. Dan tiga hal terakhir ini adalah mendeskripsikan kondisi negatif pada bentuk.

c. Preseden 1. Masalah semantik. Contohnya *campus Center ITB* (lihat Gambar 14).

Pada bangunan *Campus Center ITB* ini terlihat transformasi sebagai bahasa ungkapan dilakukan pada beberapa elemen yang sudah cukup dikenal pada bagunan lama dilingkungan sekitar, seperti kolom bulat yang lepas dari dinding bangunan dan kaki bangunan dengan bahan batu kali. Bentuk yang sudah dikenal ini diterapkan pada bangunan baru dengan konsep penerapan yang berbeda dengan bahasa yang sama sebagai ungkapan identitas bangunan.



Kolom yang dominan pada penyelesaian eksterior sebagai identitas bentuk yang tetap dipertahankan dengan penyelesaian bahan yang berbeda.

Bahasa ungkapan sebagai identitas bentuk dan sosok yang sama tetap dipertahankan dengan penyelesaian bahan yang berbeda. Dapat digolongkan sebagai penerapan metoda meminjam (*borrowing*).

Gambar 14 Transformasi Dilakukan dengan Tetap Memberi Identitas Elemen Bentuk Sekitar sebagai Usaha Kontektual pada Lingkungan Kampus

Foto 1 dan 2 Arsitek Eko Purwono. Foto 3 dan 4 Arsitek Baskoro Tedjo.

Sumber: Dokumentasi Penulis (2006)

## KESIMPULAN DAN PENUTUP

Penggunaan metoda ini dipilih salah satu atau pun mengkombinasikannya dan dilakukan sesuai dengan tujuan transformasi dilakukan. Pendekatan metoda pertama (tradisional) dirasakan dapat membawa identitas dan citra bentuk dasar dan merupakan pendekatan perubahan secara berangsur-angsur. Transformasi yang dilakukan adalah tindakan penyesuaian terhadap perubahan; skala, teknologi, orientasi, lokasi, kebutuhan ruang, fungsional dan lain sebagainya.

Pendekatan dengan metoda kedua (peminjaman) dilakukan dengan meniterpertasikan sebuah bentuk awal baik berupa dua dimensi atau tiga dimensi pada sebuah bentuk atau fungsi baru. *Whole vs Part* Misalnya mengambil sebuah *setting* atau bentuk khas yang diterjemahkan pada komposisi sebagian bentuk bangunan. Metoda meminjam ini sangat cocok dipakai untuk pendekatan kemiripan dari sesuatu objek kepada objek baru.

Metoda yang ketiga (dekonstruksi dan dekomposisi) *Force Externalities* merupakan metoda yang lebih lepas dan membebaskan proses transformasi dari ikatan-ikatan dan aturan

yang dikenal sebelumnya. Dalam prosesnya transformasi yang dilakukan dengan metoda ini lebih bertujuan untuk merubah sama sekali cara pandang lama pada sebuah objek yang akan ditransformasikan. *The problem of semantic* dari usaha ini diharapkan dapat ditemukan kemungkinan-kemungkinan baru yang melahirkan komposisi yang berbeda. Pendekatan dengan metoda ketiga ini dapat dipakai dengan tujuan kebebasan bereksplorasi atau pencarian bentuk yang 'kontras' dari bentuk asal.

Isu perancangan mengangkat potensi arsitektur lokal, arsitektur tradisional dalam semangat modernitas, isu kontekstual arsitektur dan lain sebagainya merupakan pendekatan perancangan yang sangat relevan dituntun dengan metoda transformasi. Metoda transformasi menuntun perancang berkeaktifitas dalam mengolahbentuk lama menjadi bentuk baru dengan cara antara lain merubah skala bangunan, material, teknologi namun tetap konsisten pada proporsi, atau mengambil sebagian bentuk yang mewakili citra menyeluruh. Membuat definisi baru dari makna fungsi lama dalam konteks ruang dan waktunya. Transformasi dalam penerapan kriterianya dapat mengontrol intervensi

---

pengaruh luar terhadap bentuk yang sudah eksis dan masalah semantik lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adimiharja, Kusnaka., Salura Purnama, (2004), *Arsitektur Dalam Bingkai Kebudayaan*. Foris, Bandung.
- Arimbawa I.G.A.B, (2004), Transformasi Arsitektur Bali sebagai Landasan Dalam Perancangan Apartemen di Denpasar. *Tesis Desain*, ITB, Bandung Indonesia.
- Antony, C.Antoniades, (1992), *Poetic of Architecture, Theory of Design*. Van Nostrand Reinhold, New York.
- Brahmawanta, Boy, (2006), Transformasi Arsitektur Karo (Gedung Pertemuan) Masyarakat Karo di Bandung, *Tesis Desain*, ITB, Bandung Indonesia.
- Hamzuri, (1996), *Rumah Tradisional Jawa*, Departemen pendidikan dan Kebudayaan. DKI Jakarta.
- Krier, Rob, (1988). *Architectural Composition*, Institute of Building Form. Technical University Vienna.
- Lang, Jhon., (1987), *Creating Architectural Theory, The Role of The Behavioral Sciences in Environmental Design*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Laseau, Paul, (1980), *Grafik Thinking For Architect and Designers*. Litton Educational Publishing, Inc.
- Mangunwijaya, Y.B, (1988), *Wastu Citra*, Gramedia, Jakarta.
- White, Edward T, (1986), *Buku Pedoman Konsep*, Intermedia, Bandung.

ISSN 2086-910x



9 772086 910092