

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

#### 1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Indonesia merupakan salah satu negara yang terus mengalami pertumbuhan jumlah penduduk setiap tahunnya. Menurut data sensus penduduk yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik pada tahun 2020, Indonesia memiliki lajur pertumbuhan penduduk dari tahun 2010-2020 sebesar 1,25% dengan jumlah penduduk per tahun 2020 sebanyak 270,20 juta jiwa. Selain itu, berdasarkan hasil olah data yang dikeluarkan oleh *Pew Research Center* pada tanggal 17 Juni 2019, Indonesia menduduki peringkat keempat sebagai negara dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia.



Gambar 1. 10 Negara dengan Jumlah Penduduk Terbesar di Dunia  
Sumber: Paw Research Center, 2019

Pertumbuhan penduduk di suatu wilayah terjadi disebabkan oleh kelahiran (fertilitas), kematian (mortalitas) dan migrasi penduduk. Pertumbuhan penduduk yang dialami Indonesia ini tentu saja akan mempengaruhi perkembangan area untuk bermukim<sup>1</sup>. Peristiwa inilah yang bisa menimbulkan permasalahan dimana ketersediaan lahan untuk permukiman semakin sedikit sedangkan permintaan yang ada terus meningkat setiap tahunnya. Permintaan ini tentu saja datang dari berbagai kalangan dan kelas masyarakat, yang mana pada akhirnya masyarakat dengan berpenghasilan terbataslah yang paling kesulitan untuk menjangkau harga tanah atau lahan guna membangun hunian dengan kualitas yang baik.

Tanah merupakan salah satu aset milik Pemerintah Daerah yang mana dapat digunakan untuk kepentingan umum dan juga digunakan untuk fungsi pelaksanaan daerah. Di masa sekarang pemaksimalan penggunaan aset berupa tanah,

---

<sup>1</sup> (Aulia, (2005) dalam Danarko dan Prakoso(2018)).

terutama guna pengembangan sektor pariwisata di wilayah yang berada di Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN), menjadi hal yang penting untuk dipertimbangkan. Salah satu lokasi prioritas dalam pengembangan infrastruktur Kawasan Strategis Pariwisata Nasional adalah kawasan Candi Borobudur yang dalam prosesnya menyangkut juga pertumbuhan dan pengembangan wilayah di sekitarnya, seperti Kabupaten Purworejo, Kabupaten Kulonprogo dan Kabupaten-Kota Magelang<sup>2</sup>.

Kota Magelang menjadi wilayah yang cukup strategis dikarenakan selain menjadi daerah pendukung KSPN Borobudur, namun juga sebagai ibukota Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) Kawasan Purwomanggung (Kabupaten Purworejo, Kabupaten Wonosobo, Kabupaten Temanggung, Kota Magelang, dan Kabupaten Magelang) yang juga berada diantara Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yakni Kota Semarang dan Kota Yogyakarta. Hal ini tentu dapat menyebabkan Kota Magelang menjadi kota dengan lalu lintas ekonomi yang cukup tinggi dan dalam prosesnya memerlukan pengembangan infrastruktur, seperti dari segi fasilitas, sarana prasarana dan penataan wajah kota.

Kota Magelang dengan tingginya potensi dalam pengembangan serta perekonomian memungkinkan juga untuk terjadi peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya (Danarko dan Prakoso, 2018). Berdasarkan data jumlah penduduk di Kota Magelang periode 2010-2019, peningkatan jumlah penduduk sebesar 0,38% dengan jumlah penduduk pada tahun 2010 sebanyak 118,713 jiwa dan pada tahun 2019 sebanyak 122,243 jiwa<sup>3</sup>. Kenaikan inilah yang bisa menjadi tantangan dalam penggunaan lahan dalam beberapa tahun kedepan, melihat Kota Magelang juga merupakan kota terkecil di Provinsi Jawa Tengah dengan luas lahan sekitar 1,12 ha. Dalam usaha pemenuhan akan kebutuhan area permukiman ini tentu saja mempengaruhi berkurangnya ruang terbuka hijau di wilayah kota, seperti luas area sawah yang terus berkurang setiap tahunnya. Sedangkan luas tanah untuk fungsi lain seperti untuk bangunan hunian terus meningkat. Menurut RKPD Kota Magelang pada tahun 2020, penggunaan lahan di Kota Magelang didominasi oleh lahan terbangun mencapai 70% yang berupa permukiman, perdagangan dan jasa, pendidikan, perkantoran, kesehatan, pariwisata dan kawasan terbangun lainnya

---

<sup>2</sup> A. Sofianto, 2018.

<sup>3</sup> Badan Pusat Statistik Kota Magelang, "Proyeksi Penduduk Kota Magelang 2010 - 2020," 2016.

Tabel 1. 1 Lahan Sawah Kota Magelang tahun 2017-2019

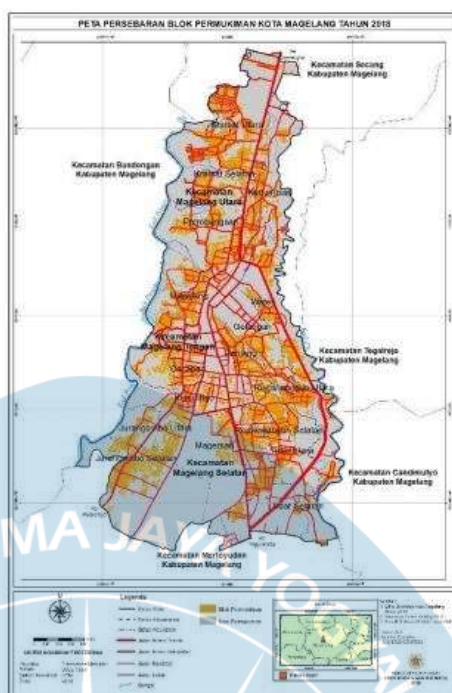
Jenis Tanah	2017	2018	2019
<b>I. Tanah Sawah</b>	<b>206,40</b>	<b>177,46</b>	<b>142,89</b>
1. Pengairan Teknis	206,40	177,46	142,89
2. Pengairan ½ Teknis	-	-	-
3. Tadah Hujan	-	-	-
4. Lainnya	-	-	-
<b>II. Tanah Kering</b>	<b>1 605,60</b>	<b>1 676,54</b>	<b>1 711,11</b>
1. Pekarangan	1 330,28	1 401,22	1 234,85
2. Tegal/Kebun/Ladang/Huma	13,68	13,68	19,52
3. Tambak	-	-	-
4. Kolam/Tebat/Empang	6,80	6,80	5,40
5. Perkebunan/Hutan Rakyat	99,56	99,56	70,00
6. Industri	51,90	51,90	53,44
7. Lainnya	103,38	103,38	327,90
<b>Jumlah</b>	<b>1 812,00</b>	<b>1 854,00</b>	<b>1 854,00</b>

Sumber: Dinas Pertanian, Peternakan dan Perikanan Kota Magelang, 2019

Kondisi akan kebutuhan lahan permukiman di Kota Magelang masih memerlukan proses pengembangan. Hal ini dikarenakan pemerintah kota masih berupaya mencari solusi untuk menghadapi *backlog*. Menurut KemenPUPR, *backlog* merupakan suatu kondisi dimana ada ketimpangan antara jumlah rumah yang sudah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat dan jumlah rumah yang kondisinya tidak layak huni. Menurut Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Disperkim) Kota Magelang, Handini Rahayu, yang dikutip dari media online, antaranews.com pada hari Kamis, 9 Oktober 2020, menjelaskan bahwa angka *backlog* di Kota Magelang mencapai 4.769 rumah tangga dari 31.705 rumah tangga di Kota Magelang<sup>4</sup>.

Berdasarkan intepretasi citra foto udara menghasilkan gambaran pola kawasan permukiman linier di Kota Magelang membentang dari utara ke selatan searah dengan jalur utama di dalam kota dan juga dua sungai yang mengapit di sisi timur dan barat, yakni Sungai Progo dan Sungai Elo. Menurut UU No 1 Tahun 2011 pasal 1, Kawasan permukiman merupakan bagian dari lingkungan di luar area dilindungi, baik dalam bentuk daerah perkotaan dan pedesaan, yang beroperasi sebagai area hunian dan area yang menunjang perikehidupan dan penghidupan. Luas permukiman di Kota Magelang paling besar berada di wilayah Kecamatan Magelang Utara seluas 218,67 ha, kemudian Kecamatan Magelang Tengah seluas 190,01 ha dan yang paling kecil Kecamatan Magelang Selatan seluas 172,89 ha (Danarko dan Prakoso, 2018)

<sup>4</sup> H. Suyitno, 2021.



Gambar 1. 2 Peta Persebaran Blok Permukiman Kota Magelang 2018  
Sumber : Danarko dan Prakoso, 2018

Tabel 1. 2 Proyeksi Kebutuhan Permukiman Kota Magelang Tahun 2018-2030

Kecamatan	Rata-rata Luas Permukiman/Jiwa (ha/jiwa)	Proyeksi Jumlah Penduduk (Jiwa)				Kebutuhan Permukiman (Ha)			
		2018	2020	2025	2030	2018	2020	2025	2030
Magelang Utara	0,0057	39.494	40.127	41.754	43.447	223,88	227,46	236,69	246,28
Magelang Tengah	0,0038	51.376	52.564	55.654	58.825	196,51	201,05	212,87	225,38
Magelang Selatan	0,0040	45.233	46.491	49.794	53.331	179,99	185,00	198,14	212,21
Kota Magelang	0,0044	136.095	139.161	147.133	155.562	600,96	614,50	649,71	686,93

Sumber: Danarko dan Prakoso, 2018

Dari data luas lahan permukiman apabila diproyeksikan hingga tahun 2030 dan dibandingkan dengan kenaikan jumlah penduduk setiap tahunnya maka terlihat wilayah yang terancam tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan permukiman.

Kemudian dari data proyeksi tersebut disesuaikan dengan RTRW Kota Magelang, area di wilayah Kecamatan Magelang Tengah merupakan daerah dengan sisa lahan permukiman yang paling kecil seluas 10, 92 ha, kemudian disusul Kecamatan Magelang Selatan seluas 22,64 ha dan yang terakhir Kecamatan Magelang Utara 52,94 ha. Hal ini kemudian menjadi sebuah isyarat akan perlunya penataan area permukiman mulai dirancang secara vertikal, seperti pembangunan rumah susun sewa (rusunawa), guna merespon ketersediaan lahan yang terbatas dan juga lebih terjangkau bagi masyarakat yang datang dari kelas menengah ke bawah.

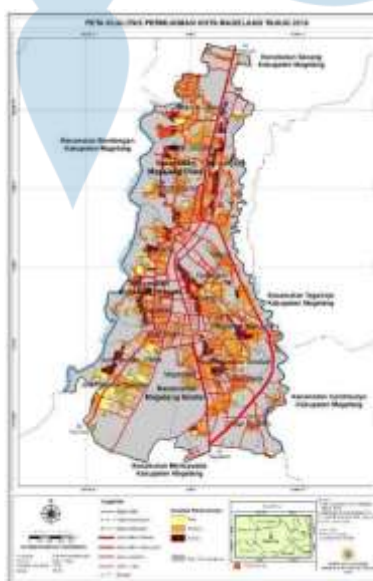
Tabel 1. 3 Proyeksi Kebutuhan Permukiman yang Tidak tercapai Kota Magelang

Kecamatan	Penggunaan Lahan (Ha)					Proyeksi Permukiman 2030 (Ha)	Kebutuhan permukiman yang Tidak Tercapai Tahun 2030 (ha)
	Permukiman (RTRW)	Permukiman (Existing)	Luas Apartemen (rencana)	Luas Rusun (Rencana)	Non Permukiman		
Magelang Utara	300,86	218,67	1,39	0,25	311,94	246,28	-52,94
Magelang Tengah	236,30	190,01	-	-	274,10	225,38	-10,92
Magelang Selatan	235,88	172,89	-	1,03	452,92	212,21	-22,64
Kota Magelang	773,04	581,57	1,39	1,28	1.038,96	686,93	-83,44

Sumber : Danarko dan Prakoso, 2018

Dampak dari terbatasnya lahan permukiman sementara kebutuhan akan tempat tinggal disertai sarana dan prasarana yang memadai, dapat menimbulkan munculnya permukiman kumuh. Menurut Budiharjo (1997) dalam Danarko dan Prakoso, (2018), permukiman kumuh merupakan suatu lingkungan yang secara kualitasnya sangat tidak layak huni dan memiliki ciri-ciri seperti, berada pada lahan yang tidak sesuai fungsi tata ruang, kepadatan tinggi dalam luas yang terbatas, rawan penyakit sosial dan lingkungan, kualitas bangunan rendah, tidak memiliki sarana dan prasarana yang memadai dan membahayakan keberlangsungan hidup penghuninya.

Berbagai upaya dilakukan oleh pemerintah Kota Magelang guna menciptakan suatu area permukiman yang lebih layak huni dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat. Salah satunya, dikutip dari artikel resmi yang dipublikasi melalui website resmi Kota Magelang, pemerintah berhasil mengurangi luasan area permukiman kumuh dari yang sebelumnya pada tahun 2015 mencapai luas 121,71 hektar, pada tahun 2018 berkurang hingga 67,41 hektar.



Gambar 1. 3Peta Kualitas Permukiman Kota Magelang  
Sumber: Danarko dan Prakoso, 2018

Selain itu, dilihat dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Magelang tahun 2016-2021 adanya sebuah program untuk meningkatkan ketersediaan dan meningkatkan kualitas hunian dengan menargetkan menambah jumlah rumah susun dari berjumlah dua pada tahun 2015, menjadi enam pada tahun 2021<sup>5</sup>. Di dalam Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) Kota Magelang tahun 2020 pun juga memiliki program pengembangan rumah susun melalui penyediaan lahan yang memenuhi syarat untuk lokasi pembangunan rumah susun sewa dan rumah susun khusus, yakni untuk daerah Kelurahan Gelangan, Magelang Selatan dan Kelurahan Potrobangsari, Magelang Utara<sup>6</sup>. Kondisi permukiman di Kota Magelang hampir secara keseluruhan sudah tertata dan memiliki kualitas cenderung baik. Akan tetapi masih terdapat beberapa titik yang memerlukan perbaikan dan peningkatan kualitas permukiman seperti pada tabel 1.4 dibawah, Kota Magelang masih ditemukan beberapa titik area yang kondisinya cukup memprihatinkan. Wilayah dengan luasan area terkumuh di Kota Magelang yakni berada di Kelurahan Gelangan, Kecamatan Magelang Tengah seluas 3,36 hektar.

Tabel 1. 4 Luas Kawasan Kumuh di Kota Magelang 2019

Kecamatan/Kelurahan	Luas (Km <sup>2</sup> )
Magelang Selatan	0,0375
Rejowinangun Selatan	0,0110
Magersari	0,0090
Jurangombo Utara	-
Jurangombo Selatan	-
Tidar Utara	0,0133
Tidar Selatan	0,0038
Magelang Utara	0,0037
Wates	0,0037
Potrobangsari	-
Kedungsari	-
Kramat Utara	-
Kramat Selatan	-
Magelang Tengah	0,0665
Kemirirejo	0,0080
Cacaban	-
Rejowinangun Utara	0,0129
Magelang	0,0040
Panjang	0,0080
Gelangan	0,0336
Semester I 2020	0,1077
2019	0,1077

Sumber: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Magelang

<sup>5</sup> Pemerintah Daerah Kota Magelang, “Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Magelang Tahun 2016-2021”

<sup>6</sup> Pemerintah Daerah Kota Magelang, “Rencana Kerja Pemerintah Daerah KOTA MAGELANG 2020”

Berdasarkan tabel 1.4 di atas, Kelurahan Gelangan menjadi area yang cukup berpotensi untuk dilakukan penataan dan perbaikan kualitas hunian. Hal ini disebabkan selain memiliki luasan area kumuh terbesar di Kota Magelang, menurut tabel 1.3, Kelurahan Gelangan juga berada di wilayah Kecamatan Magelang Tengah dimana merupakan daerah yang paling mendekati krisis akan kekurangan lahan untuk permukiman.

Kota Magelang sendiri saat ini sudah memiliki tiga buah rumah susun sewa, yakni Rusunawa Tidar Utara, Rusunawa Potrobangsari dan Rusunawa Wates; dan dua buah lokasi rumah khusus, yakni Rusus Wates dan Rusus Kedungsari. Menurut Budi Prakoso, selaku Kepala UPT Rusunawa Kota Magelang, keberadaan rumah susun di Kota Magelang untuk masa sekarang akan terus diminati oleh banyak masyarakat, yang mana peristiwa ini bisa dilihat dari kondisi penuhnya seluruh kapasitas rumah susun sewa dan rumah khusus dengan sejumlah antrian panjang untuk menghuni. Untuk jumlah antrian rumah susun sewa rata-rata bisa mencapai 30-40 KK, sedangkan untuk rumah khusus bisa mencapai 100 KK yang mengantri.

Rumah susun ini bisa dianggap menjadi salah satu cara efektif, disamping untuk mengatasi kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan untuk area permukiman, namun juga guna menyelesaikan berbagai jenis permasalahan. Seperti yang tertulis dalam UU Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun bertujuan untuk mewujudkan hunian yang layak huni guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya; meningkatkan pemanfaatan ruang terbuka hijau; mengurangi luasan permukiman kumuh; dan memenuhi kebutuhan hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Menurut beberapa narasumber dalam webinar Program Kota Tanpa Kumuh, yakni praktisi dari Studio Arsitek Akanoma, Yusing, Ketua Program Studi Magister Perencanaan Wilayah Kota Universitas Hasanuddin, Ihsan Latief, dan Ketua Ikatan Ahli Perencanaan Sulawesi Selatan, Arief Isnaeni, pada hari Sabtu, 25 Juli 2020, dapat disimpulkan bahwa pengembangan kampung kota dengan pendekatan ruang vertikal menjadi salah satu cara untuk mengurai permasalahan kekumuhan dan mencegah penyebaran penyakit, khususnya penyebaran virus covid-19<sup>7</sup>. Hal ini didukung juga oleh pernyataan dirjen Cipta Karya Kementerian PUPR Danis Hidayat Sumadilaga (dilansir oleh medcom.id) menjelaskan bahwa pandemic yang terjadi di Indonesia memberi pembelajaran penting dimana diperlukan pengendalian kepadatan penduduk di perkotaan

---

<sup>7</sup> I. Hasan, 2021

dikarenakan penyebaran virus corona cenderung tinggi di kota-kota dengan densitas penduduk yang tinggi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa saat ini diperlukan pembangunan permukiman dan perumahan yang layak huni dan berkelanjutan di era tatanan baru (era *new normal*) pasca pandemic *covid-19*.

Semenjak terjadi pandemi *covid-19* di awal tahun 2020, berbagai sector seperti perdagangan, perekonomian dan kesehatan mengalami dampak yang sangat besar. Berdasarkan survey Badan Pusat Statistik (BPS) Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) di Kota Magelang pada tahun 2020 bertambah dari 4,43% menjadi 8,59%. Sedangkan untuk angka kemiskinan naik sebesar 0,12% dibanding tahun 2019 menjadi 7,58% atau sebesar 9.270 jiwa. Berbagai upaya dilakukan oleh pemerintah pusat dan juga pemerintah daerah untuk membantu perekonomian masyarakat yang terdampak seperti pemberian dana bantuan sosial dan juga program padat karya. Seperti yang disampaikan Walikota beserta Wakil Walikota Magelang dalam pertemuan dengan seluruh Ketua RT dan RW Kota Magelang (dilansir oleh [www.magelangkota.go.id](http://www.magelangkota.go.id)), bahwa pemangku wilayah harus terus berpikir kreatif dan meningkatkan inovasi ditengah masa pandemi, disamping sudah ada beberapa kampung tematik seperti kampung organik, kampung warna - warni, taman anggrek dsb. berbagai jenis kampung ini tentu saja dapat menambah daya tarik wisata dan menopang perekonomian Kota Magelang<sup>8</sup>.

Maka dari itu, guna menyelesaikan permasalahan keterbatasan lahan ditengah terus meningkatnya kebutuhan akan hunian, masih terdapat permukiman kumuh di tengah kota, ditambah lagi sudah penuhnya seluruh kapasitas rumah susun sewa ataupun rumah susun khusus, dibutuhkan sebuah hunian vertikal berupa rumah susun sewa yang baru.

### **1.1.2. Latar Belakang Permasalahan**

Menurut UU No 20 Tahun 2011 Pasal 1 angka 1, rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang didirikan dalam suatu pembagian fungsional secara horizontal maupun vertikal, yang mana setiap fungsinya dapat dimiliki serta digunakan, seperti area hunian yang dilengkapi dengan ruang bersama, perabot bersama dan tanah bersama. Sedangkan untuk rumah susun sewa sendiri memiliki sasaran dalam penyelenggaranya pun dikhususkan untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga dalam perancangannya membutuhkan perhatian khusus terkait bagaimana memenuhi kebutuhan dasar namun juga tetap mempertimbangkan terkait latar belakang dan perilaku setiap penghuninya. Tidak

---

<sup>8</sup> "Ketua RT dan RW se-Kota Magelang Dapat Bantuan Operasional," 2020.  
<http://www.magelangkota.go.id/home/detail/240920Prokompim1> (Diakses Mar. 19, 2021).



jarang melihat dari berbagai kasus yang ada, usaha dalam menuntaskan kasus permukiman kumuh tidak dapat terselesaikan dengan adanya rumah susun sewa dikarenakan kurangnya pengelolaan dan sikap dari penghuninya yang masih kurang memiliki kesadaran untuk menjaga lingkungannya. Selain itu, melihat bahwa rumah susun sewa hanya akan dihuni sementara waktu dan akan terus terjadi pergantian penghuni, oleh karena itu bagaimana konsep keberlanjutan bangunan di masa yang akan datang juga perlu diperhatikan. Menurut Prof. Ir. Eko Budiharjo (2006) dalam Irfiyanti dan Widjonarko (2014), terdapat beberapa hal yang bisa dipertimbangkan dalam merencanakan rumah susun sederhana sewa, yaitu: masalah kepribadian atau “*personality*”, masalah “*Sense of Belongingness*”, masalah *Space*, dan masalah merubah kebiasaan sehari - hari penghuni rumah susun<sup>9</sup>.

Seperti yang tertulis dalam Peraturan Menteri PUPR No. 10 Tahun 2019 pasal 1, masyarakat berpenghasilan rendah merupakan bagian dari masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli, sehingga memerlukan dukungan dari pemerintah untuk mendapatkan sebuah hunian yang layak. Salah satu kriteria MBR yakni jika dilihat dari tingkat penghasilan buruh dan pegawai setara dengan Upah Minimum Provinsi (UMP) atau kurang dari itu maka termasuk bagian dari masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan penduduk miskin yang hidup di bawah garis kemiskinan termasuk juga dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah dan menempati urutan terbawah.

Sektor perekonomian merupakan salah satu sektor yang mengalami dampak pandemi dan menyebabkan banyak masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk para penghuni rumah susun, dengan mata pencaharian sebagai pekerja informal dan pekerja harian atau pekerja lepas yang terancam dirumahkan serta diPHK<sup>10</sup>. Sebagai bentuk penanggulangan kasus ini Pemerintah Kota Magelang membuka program padat karya serentak di 17 kelurahan guna menyediakan lapangan kerja sementara dan mendayagunakan tenaga kerja penganggur atau setengah penganggur dari keluarga yang terdampak covid-19. Selain itu bentuk bantuan yang diberikan kepada MBR yang terdampak dan tinggal di rusunawa berupa mendapatkan keringanan dalam pembayaran uang sewa untuk beberapa bulan.

Berdasarkan peristiwa diatas, dapat dilihat bahwa kesulitan yang dialami masyarakat dari kalangan bawah semakin berat di tengah masa pandemi, dari yang sebelumnya kesulitan untuk mendapatkan hunian yang layak di samping kondisi

---

<sup>9</sup>Irfiyanti Z. & Widjonarko, 2014.

<sup>10</sup> Magelang ekspress, 2021.

pemasukan yang terbatas, kini diperparah dengan kehilangan mata pencaharian dan adanya larangan untuk beraktivitas diluar rumah selama pandemi. Hal inilah yang kemudian mendorong untuk membuat inovasi bagi MBR untuk memiliki sumber pendapatan yang lain disamping mata pencaharian yang utama dengan program yang sudah berjalan di beberapa wilayah di Kota Magelang, yakni Kampung Organik.

Kampung organik merupakan program inovasi dari Pemerintah Kota Magelang sejak tahun 2011 untuk menghadapi permasalahan sampah yang dilakukan oleh setiap kelurahan, seperti melakukan pembuatan kompos dari sampah organik dan bank sampah untuk mengelola sampah non-organik<sup>11</sup>. Pengembangan Kampung Organik dilakukan dengan mengedepankan tiga pokok kegiatan seperti pengelolaan sampah mandiri bagian dari program 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*), ketahanan pangan mandiri bagian dari Program Kawasan Rumah Pangan Lestari (KRPL), dan ketahanan ekonomi<sup>12</sup>. Sehingga program kampung organik ini juga bisa digunakan sebagai program untuk meningkatkan produktivitas dan kreativitas dibidang perekonomian bagi MBR, yang mana selama ini sumber penghasilannya sebagian besar bergantung pada pemasukan harian.

Pada praktiknya beberapa kampung organik di Kota Magelang masih terus berjalan hingga hari ini, walaupun tetap saja ada beberapa kampung organik yang sudah tidak aktif dikarenakan mulai berkurangnya antusiasme dan keaktifan masyarakat. Akan tetapi keberadaan kampung organik ini dapat terus dikembangkan melihat kampung yang masih terus melaksanakan program jumlahnya merata di setiap kelurahan dan tidak menutup kemungkinan adanya pengembangan program pada hunian vertikal. Walaupun dalam prosesnya nanti masih memerlukan teknik yang baru melihat pola ruang yang tersedia berbentuk vertikal. Terlebih melihat nilai-nilai yang ingin dicapai dalam program Kampung Organik bukan hanya untuk mengurangi jumlah sampah sebagai bentuk menjaga lingkungan hidup namun juga bertujuan untuk meningkatkan dan memberdayakan masyarakat yang lebih mandiri. Dengan penerapan program ini, penghuni hunian vertical atau rumah susun yang berasal masyarakat berpenghasilan rendah dapat berkembang dengan menciptakan lapangan pekerjaan baru. Berbagai jenis kegiatan dapat dikembangkan seperti mengelola sampah non-organik menjadi barang yang memiliki nilai jual, mengelola sampah organik menjadi bahan kompos, menjalankan bank sampah, dan mengelola kebun hidroponik vertical yang mana hasilnya dapat dikonsumsi secara pribadi

---

<sup>11</sup> localisedgs-indonesia, 2021

<sup>12</sup> Dinas Lingkungan Hidup Kota Magelang, "Pengelolaan Sampah Rumah Tangga di Kota Magelang."

maupun diperdagangkan. Melihat potensi yang ada maka diperlukan optimalisasi penerapan program kampung organik di sebuah rumah susun.



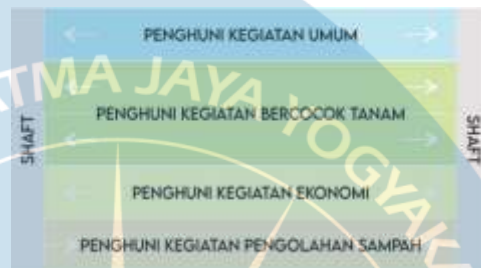
Gambar 1. 4 Para Pengurus Kampung Organik Suka Makmur di Kota Magelang  
Sumber: [www.jogja.tribunnews.com](http://www.jogja.tribunnews.com) (diakses 3 Maret 2020 pukul 20.31)

Dalam pengaplikasian konsep Kampung Organik ke dalam sebuah bangunan rumah susun akan berkaitan dengan penataan ruang yang berhubungan langsung dengan aktivitas dan perilaku penghuni rumah susun. Konsep Kampung Organik sendiri memiliki 3 program utama yakni pengolahan sampah, pengendalian pangan dan peningkatan ekonomi. Oleh karena itu, dalam penataan fungsi ruang-ruangnya baik secara vertical maupun horizontal akan menyesuaikan dengan setiap kegiatan yang ada.

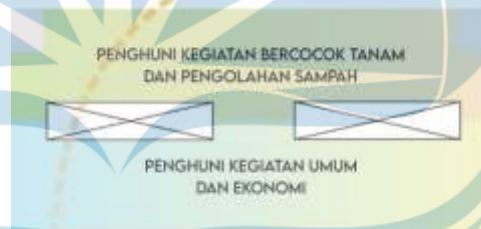
Terkait dengan pengaplikasian konsep tersebut, dapat dimulai dengan penjabaran setiap kegiatan yang bisa dilakukan. Mulai dari sistem pembuangan sampah setiap hunian dapat difasilitasi melalui penyediaan *shaft* sampah di setiap lantai tipikal dengan sistem pemilahan berdasarkan jenis sampah, kemudian disediakan juga area pada lantai dasar untuk pengolahan sampah seperti sampah organik menjadi pupuk kompos dan sampah anorganik menjadi barang yang memiliki nilai ekonomis, dimana dapat dikategorikan sebagai kegiatan peningkatan perekonomian. Lalu kegiatan selanjutnya adalah bercocok tanam melalui tersedianya ruang untuk bercocok tanam dengan sistem hortikultura secara vertikultur baik di sekitar area hunian dan area non hunian, baik di area selasar, ruang bersama dan area di ruang terbuka. Menurut KBBI, hortikultura merupakan seluk-beluk kegiatan atau seni bercocok tanam sayur-sayuran, buah-buahan, atau tanaman hias, sedangkan menurut Badan Penelitian Tanaman Sayuran, vertikultur merupakan sistem budidaya pertanian yang dilakukan secara vertikal atau bertingkat, baik *indoor* maupun *outdoor*.

Berdasarkan penjabaran contoh kegiatan di atas, memungkinkan untuk adanya strategi penataan ruang secara vertikal dapat diberbagai berdasarkan jenis kegiatan penghuninya, mulai dari lantai paling atas difungsikan untuk penghuni yang tidak terlibat dalam pengerjaan konsep kampung organik, kemudian lantai bawah berikutnya difungsikan untuk penghuni yang akan fokus pada kegiatan

bercocok tanam, lalu untuk lantai bawah selanjutnya difungsikan untuk penghuni yang berfokus pada kegiatan pengolahan sampah menjadi barang yang lebih bernilai ekonomis. Sedangkan secara horizontal bergantung dengan kondisi lingkungan, dimana sisi yang mendapat pencahayaan yang baik akan diutamakan untuk area hunian dengan fasilitas bercocok tanam, sedangkan sisi lainnya digunakan untuk hunian dengan fungsi lain. Selain itu penempatan area yang berhubungan dengan pengolahan sampah lebih diposisikan di area belakang yang jauh dengan area public/umum demi faktor kenyamanan dan kebersihan.



Gambar 1. 5 Tata Guna Ruang Vertikal  
Sumber : Analisis Pribadi (2021)



Gambar 1. 6 Tata Guna Ruang Horizontal  
Sumber: Analisis Pribadi (2021)

Pada dasarnya strategi pembagian ruang ini bertujuan untuk memberikan ruang dan fasilitas yang sesuai dengan fokus setiap penghuninya dalam proses peningkatan kualitas penghidupan. Di samping itu, kualitas lain yang ingin dicapai yakni dari segi kualitas ruang hunian dan ruang non hunian. Dengan adanya penggunaan berbagai jenis tanaman baik di dalam maupun di luar bangunan, tentu saja akan memberikan suasana yang lebih asri, akan tetapi dalam perancangannya diperlukan juga bentuk ruang - ruang yang menekankan hubungan dengan lingkungan alam sekitar melalui pengoptimalan dalam penggunaan bukaan untuk pencahayaan alami dan penghawaan alami.

Namun, hal lain yang perlu diperhatikan selain dari aspek ekonomi adalah aspek kesehatan supaya masyarakat atau penghuni rusunawa tetap bisa bekerja demi memenuhi kehidupan sehari-hari. Menurut Dokter Ahli Kardiologi dari Mouth

Elizabet Novena Hospital Singapura, dr. Nikolas Wanahita dalam acara webinar yang diselenggarakan oleh Intiland di Jakarta pada 21 Agustus 2020, diperlukan hunian dan lingkungan yang sehat serta nyaman sebagai tempat berlindung dalam menghadapi masa pandemic. Hunian yang sehat tentu saja menjadi isu penting dalam perancangan, yang mana bukan hanya menanggapi peristiwa pandemi covid-19 namun juga dapat sebagai bentuk langkah antisipasi apabila terjadi pandemi atau bencana lain yang mengharuskan setiap orang untuk menjaga jarak dan sebisa mungkin berdiam diri di dalam rumah.

Tuntutan lain dalam perencanaan dan perancangan bangunan adalah nilai keberlanjutan bangunan itu sendiri. Disamping itu, pemerintah Kota Magelang masih berupaya untuk memperbaiki kualitas lingkungan hidup di area sekitar kota, sehingga harapannya setiap perencanaan pembangunan benar – benar mempertimbangkan dampak yang akan dihasilkan terhadap lingkungan sekitar. Hal ini juga menyangkut dalam perencanaan dan perancangan rumah susun sewa dengan konsep kampung organik, yang dipergunakan untuk melayani masyarakat, harus mempertimbangkan nilai usia ekonomis dan nilai keberlanjutannya di dalamnya. Terlebih dalam RKPD Kota Magelang tahun 2020 menyatakan bahwa konsep kampung organik menjadi salah satu program kerja dari pemerintah daerah guna meningkatkan kualitas lingkungan, yang kemudian bisa dijadikan salah satu faktor untuk menjaga keberlangsungan lingkungan disekitar rumah susun.

Namun selain itu, masih diperlukan proses yang berkaitan dengan arsitektur bangunan guna menyelesaikan tuntutan permasalahan lingkungan, salah satunya melalui pendekatan yang pada praktiknya juga selaras berusaha menjaga keberlanjutan bangunan terhadap lingkungan, pendekatan yang dimaksud adalah pendekatan arsitektur ekologis. Menurut Yuliani (2013), Arsitektur ekologis adalah orientasi utama pada model pembangunan yang memperhatikan keseimbangan lingkungan alam dan lingkungan buatan yang harmonis antara lingkungan, manusia dan bangunan. Sedangkan menurut Ernest Haeckle (1866) ekologi adalah ilmu yang mempelajari seluk beluk ekonomi alam, suatu kajian hubungan anorganik serta lingkungan organik di sekitarnya. Berdasarkan beberapa pengertian tersebut dapat diartikan pendekatan ekologis adalah suatu konsep untuk melestarikan alam dan lingkungan untuk kehidupan yang berkelanjutan dalam efisiensi energi dan efisiensi sumber daya alam dalam kegiatan arsitektural guna mencapai pembangunan yang berkelanjutan yang juga bertujuan untuk menjaga keberlanjutan lingkungan, ekonomi, sosial dan budaya. Sehingga pendekatan ekologis ini dapat diterapkan dalam konsep sebuah rumah susun sewa dengan konsep kampung organik yang dalam pelaksanaannya diharapkan dapat menjaga kehidupan lingkungan dan

kehidupan sosial melalui program yang menumbuhkan daya kreatif produksi secara mandiri dan meningkatkan perekonomian kalangan masyarakat berpenghasilan rendah di tengah masa pasca pandemi.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Bagaimana wujud rancangan rumah susun sewa pasca pandemi di Kelurahan Gelangan, Kota Magelang yang menggunakan konsep Kampung Organik melalui elemen tata letak ruang dan tata lanskap dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis?

## **1.3. Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1. Tujuan**

Menghasilkan wujud rancangan rumah susun sewa pasca pandemi di Kota Magelang yang menggunakan konsep Kampung Organik melalui elemen tata letak ruang dan tata lanskap dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis.

### **1.3.2. Sasaran**

Untuk mencapai tujuan di atas, maka sasaran yang harus dicapai adalah sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya karakteristik dan perilaku masyarakat berpenghasilan rendah sebagai calon penghuni rumah susun sewa melalui pengamatan langsung dan studi literatur.
2. Terwujudnya perancangan hunian, khususnya hunian vertical di masa pasca pandemi dengan mengutamakan aspek hunian yang sehat.
3. Terwujudnya konsep kampung organik yang akan diaplikasikan dalam sebuah hunian vertikal sebagai bentuk menjaga keberlanjutan lingkungan sekaligus meningkatkan perekonomian masyarakat berpenghasilan rendah.
4. Terwujudnya perancangan tata letak ruang dan tata lanskap yang dapat memberikan batasan untuk setiap kegiatan yang berlangsung.
5. Terwujudnya perancangan rumah susun sewa dengan pendekatan Arsitektur Ekologis sebagai perancangan yang berwawasan lingkungan dengan memanfaatkan energi yang terbarukan semaksimal mungkin demi keberlangsungan makhluk hidup atau dalam konteks penghuninya.

## **1.4. Lingkup Studi**

### **1.4.1. Materi Studi**

#### **1. Lingkup Spasial**

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan rumah susun sewa pasca pandemi di Kota Magelang ini adalah penataan tata letak ruang dan tata lanskap bangunan yang bisa menciptakan hunian sehat serta meningkatkan produktivitas dan perekonomian penghuninya yang mana berasal dari kalangan bawah dengan konsep kampung organik.

#### **2. Lingkup Substantial**

Bagian ruang bangunan akan diolah dengan menggunakan pendekatan arsitektur ekologis melalui elemen tata letak ruang dan tata lanskap, pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami, penggunaan material ramah lingkungan dan proses pengolahan limbah dengan mengikuti program dari Kampung Organik.

#### **3. Lingkup Temporal**

Menurut Kementerian Pekerjaan Umum dan Pembangunan Rakyat, usia ekonomis sebuah bangunan rumah susun adalah 30 tahun. Oleh karena itu, obyek studi rumah susun sewa pasca pandemi di Kota Magelang dengan Konsep Kampung Organik ini mampu mencapai usia layanan hingga 30 tahun.

### **1.4.2. Pendekatan Studi**

Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sewa pasca pandemi di Kota Magelang dengan Konsep Kampung Organik ini menggunakan pendekatan Arsitektur Ekologis. Pendekatan ini diimplementasikan dengan mempertimbangkan kondisi lingkungan alam sekitar sehingga menghasilkan bangunan yang berwawasan lingkungan yang mana bukan hanya memberikan manfaat untuk alam namun juga untuk makhluk hidup yang tinggal.

## **1.5. Metode Studi**

### **1.5.1. Pola Prosedural**

Metode studi yang akan digunakan untuk menyusun landasan konseptual dan mewujudkan rancangan rumah susun sewa pasca pandemi di Kota Magelang dengan Konsep Kampung Organik ini menggunakan metode deduktif dimana penalaran ditujukan pada data, fakta dan gagasan umum yang kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.

#### **1. Metode Pendekatan Deskriptif**

Merupakan tahap awal dari proses untuk memahami seberapa penting pengadaan proyek dengan studi isu dan permasalahan melalui studi literatur,

studi data, analisis kebutuhan dan potensi apa yang bisa dikembangkan di lokasi penelitian. Metode ini didukung juga dengan data-data yang dibagi menjadi:

a. Data Primer

Pengambilan data primer dilakukan melalui pengamatan, dokumentasi, dan melakukan observasi langsung terhadap tipologi bangunan yang sejenis untuk memahami dan merasakan ruang-ruang yang ada. Selain itu dilakukan pula wawancara dengan pihak-pihak terkait yang dapat memberikan informasi yang terpercaya mengenai kondisi, aktivitas dan karakteristik pelaku.

b. Data Sekunder

Pengambilan data sekunder dilakukan melalui studi literatur seperti dari buku, jurnal, website resmi dan artikel-artikel terkait dalam bentuk cetak maupun digital. Selain itu dilakukan juga studi preseden atau bangunan dengan tipologi sejenis berkaitan tentang hunian yang menerapkan pendekatan ekologis.

2. Analisis

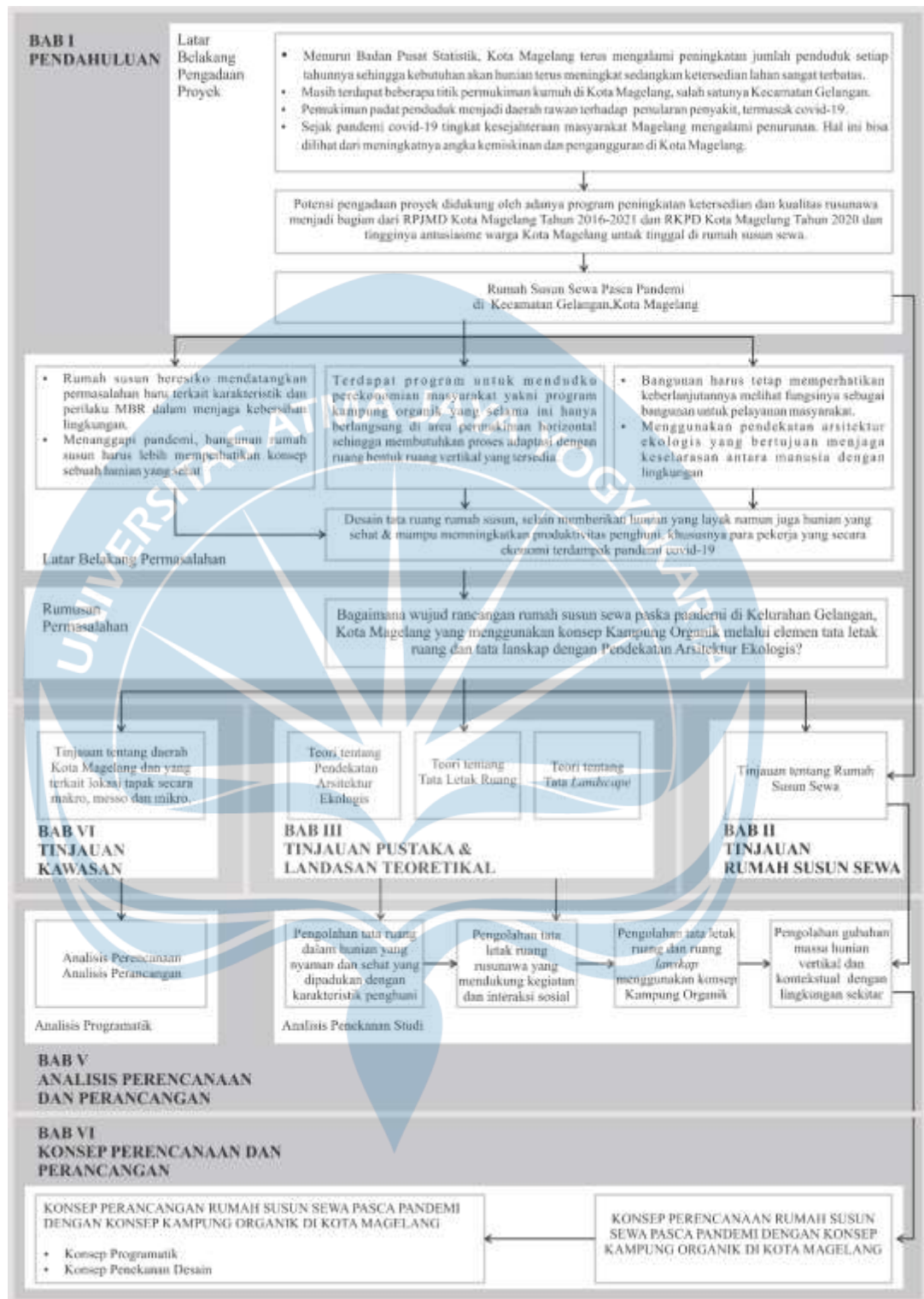
Merupakan tahapan untuk menjabarkan permasalahan kemudian mengidentifikasi permasalahan berdasarkan data yang sudah diperoleh sebelumnya, Proses analisis ini kemudian akan disamakan dengan landasan teori yang berkaitan dengan rumah susun sewa, kondisi hunian pasca pandemi, pelaksanaan program Kampung Organik dan pendekatan arsitektur ekologis. Kemudian dari proses menganalisis dihasilkan sebuah gagasan atau ide perancangan dari rumah susun sewa.

3. Sintesis

Merupakan tahapan menyusun hasil berupa gagasan atau ide yang kemudian disusun dalam sebuah kerangka yang terarah dan terpadu. Kerangka ini berupa konsep perancangan sebagai bentuk pemecah permasalahan yang sudah didapat.



## 1.5.2. Tata Langkah



## 1.6. Keaslian Penulisan

Tabell. 5 Keaslian Penulis

No.	Judul	Penulis	Tahun	Penekanan Studi
1.	Rumah Susun Pendekatan Bioklimatik di Yogyakarta	Fransiskus Wiweko Wibisono / Universitas Atma Jaya Yogyakarta	2010	Menggunakan pendekatan arsitektur <i>Bioclimatic</i> dengan memperhatikan iklim setempat dan memfokuskan pada pemanfaatan energi angin dan matahari dalam merancang rumah susun
2.	Rumah Susun untuk Pedagang di Semarang	Dhiyan Krishna Wardhani / Universitas Katolik Soegijapranata	2011	Menggunakan pendekatan ekologis untuk merancang dan merencanakan fasilitas public yang bisa meningkatkan citra Kota Semarang dan memberikan hunian layak bagi masyarakat menengah ke bawah
3.	Rumah Susun Sewa di Sleman	Theo Rifai / Universitas Atma Jaya Yogyakarta	2014	Menggunakan pendekatan arsitektur berkelanjutan yang diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui pengolahan bentuk bangunan dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan guna memberikan kontribusi positif terhadap lingkungan.
4.	Rumah Vertikal Ekologis di Surakarta dengan Fasilitas Pemberdayaan ekonomi, sosial dan budaya, MBR	Dian Purwanto / Universitas Muhammadiyah Surakarta	2016	Menerapkan desain yang ekologis sebagai sarana pemberdayaan ekonomi, sosial dan budaya masyarakat berpenghasilan rendah melalui penyediaan fasilitas mengolah sampah dan bercocok tanam dan fasilitas koperasi.
5.	Rumah Susun di Kawasan Kaki Suramadu Sisi Surabaya	Wiedyarta Adiatma / Universitas Brawijaya	2017	Menggunakan penekanan pada penggunaan konsep tampilan bangunan dan ruang dalam merancang rumah susun di tengah permasalahan keterbatasan lahan di Kota Surabaya
6.	Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan Fasilitas Komersial di Palembang	Nova Indah Wulansari, Setyo Nugroho, Adriansyah / Universitas Sriwijaya	2018	Menggunakan pendekatan <i>mixed used building</i> untuk merancang sebuah hunian dilengkapi fasilitas komersial yang saling mendukung dari sisi fungsional, tata ruang, serta sirkulasi yang menerapkan kriteria desain sosial.

7.	Rumah Susun Pegawai dengan Pendekatan Arsitektur Hijau di Kabupaten Pangkep	Ahmad Zulfadli / Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar	2018	Menggunakan pendekatan arsitektur hijau berfokus pada mengefisiensikan penggunaan energi bangunan melalui desain fasad dan bukaan ventilasi bangunan bagi pegawai berpenghasila rendah
8.	Rumah Susun Kawasan Industri Jababeka dengan Pendekatan <i>Therapeutic Design</i>	Muhammad Khalid Mutaz / Universitas Islam Indonesia	2018	Menggunakan konsep <i>Therapeutic Design</i> dalam merancang rumah susun melalui proses menciptakan hunian yang memberikan pengalihan positif, hunian yang meminimalisasi gangguan, dan Merancang lansekap hunian dengan elemen hijau yang merata. di kawasan Industri Cikarang
9.	Rusunawa di Medan (Arsitektur Hemat Energi)	Imanta Ginting / Universitas Sumatera Utara	2018	Menggunakan pendekatan arsitektur hemat energi menggunakan pencahayaan alami serta ventilasi alami, untuk menghemat penggunaan energi bagi masyarakat berpeghasilan rendah.
10.	Hunian Vertikal Rusunawa di Sukoharjo dengan Pendekatan Desain Ruang Ramah Anak	Ratna Sekar Devina Istanti / Universitas Muhammadiyah Surakarta	2019	Menggunakan pendekatan ruang ramah anak melalui penyediaan kondisi sekitar yang nyaman serta memberikan ruang belajar dan bermain yang layak.

Sumber: Analisis Penulis, 2021

## **1.7. Sistematikan Penulisan**

Sistematika penulisan ini dibagi menjadi beberapa bab dan sub bab yang berisikan proses perencanaan dan perancangan rumah susun sewa pasca pandemi di Kota Magelang dengan Konsep Kampung Organik, dengan rincian sebagai berikut:

### **BAB 1                    PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan, sasaran, lingkup studi, metode studi, kajian penelitian sejenis, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II                    TINJAUAN HAKIKAT RUMAH SUSUN**

Pada bagian tinjauan umum proyek berisikan uraian pengertian dari objek studi yang dipilih, fungsi dan tipologi objek studi, tinjauan terhadap objek sejenis, standar perencanaan dan perancangan sebuah gelanggang olahraga air, serta mencakup tinjauan studi preseden.

### **BAB III                    TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORETIKAL**

Pada bagian tinjauan pustaka berisikan tinjauan teori mengenai program Kampung Organik dan pendekatan studi yang digunakan yaitu pendekatan Arsitektur Ekologis yang diperoleh dari sumber pustaka tertentu dan mengenai landasan teoretikal yang dipergunakan dalam analisis.

### **BAB IV                    TINJAUAN KAWASAN/WILAYAH**

Pada bagian tinjauan lokasi berisi tentang data – data seperti kondisi geografis, kondisi klimatologis, kondisi administrative, kebijakan otoritas wilayah dan kependudukan, Rencana Tata Ruang Wilayah dan peraturan lainnya yang berlaku di lokasi penelitian. selain itu didukung juga dengan kondisi sarana prasarana, kriteria pemilihan lokasi hingga potensi apa saja yang bisa dikembangkan dalam perencanaan dan perancangan rusunawa.

### **BAB V                    ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Pada bagian analisis perencanaan dan perancangan berisikan analisis perencanaan, programatik, analisis perancangan bangunan, analisis pendekatan studi pada rumah susun sewa pasca pandemi di Kota Magelang dengan Konsep Kampung Organik

melalui penekanan tata ruang dalam dan ruang luar menggunakan pendekatan arsitektur ekologis.

## BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi konsep perencanaan yang mencakup persyaratan-persyaratan perencanaan, lokasi tapak, dan konsep perencanaan tapak, serta konsep perancangan yang meliputi konsep programatik dan konsep penekanan studi.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

