

PERAN BALKON PADA RUMAH SUSUN DAN APARTEMEN

(Role of Balcony of Flats and Apartments)

Lucky Septyadinda AD, Ilga Kumala Sari, Paulus Hariyono

Prodi Arsitektur Fakultas Arsitektur dan Desain

Universitas Katolik Soegijapranata

Jl. Pawiyatan Luhur IV/1 Semarang

phariyono@yahoo.com

ABSTRACT

Green space management in flats and apartments was a hard and complicated thing to implement. Therefore, there was hardly to find people utilizing the parts of flats and apartments as green spaces. Flats and apartments are considered as vertical buildings having minimal land so that they often unconcern with the needs of green spaces although such spaces were very necessary. This study was intended to learn the use of the balconies of the flats and apartments to be alternative green open spaces. The problem arising was how a balcony was possibly to be used as a medium of open green space.

The study applied three approaches. First was literatures study that was done to obtain secondary data. Second was comparative study by comparing several flats and apartments and the third was a case study by solving the cases of buildings' balconies that could be associated with the issues. An analysis was then conducted to find a solution of the existing problems.

The findings of the study showed: firstly, greening could be done on the balcony to reduce excessive heat. Secondly, a balcony having greenery would certainly add the aesthetic value. The balcony utilization for greening in flats and apartments could be a good alternative.

Keywords : balcony, flats, apartements

ABSTRAK

Pengelolaan ruang hijau pada rumah susun dan apartemen merupakan suatu hal yang rumit untuk diterapkan. Karena itu jarang sekali ada pengelola yang memanfaatkan bagian-bagian dari rumah susun dan apartemen sebagai ruang hijau. Rumah susun dan apartemen dianggap bangunan vertikal yang minim lahan sehingga sering terlupakan ruang hijau yang sangat penting. Penelitian ini ingin mempelajari pemanfaatan balkon rumah susun dan apartemen untuk digunakan sebagai alternatif ruang terbuka hijau. Permasalahan yang muncul adalah seberapa jauh balkon dapat digunakan sebagai media ruang hijau terbuka.

Penelitian menggunakan tiga pendekatan, yaitu pertama, studi literatur yang dilakukan untuk mendapatkan data-data sekunder. Kedua, studi banding dengan membandingkan beberapa rumah susun dan apartemen. Ketiga, studi kasus, dengan memecahkan kasus-kasus balkon pada bangunan yang ada yang berhubungan dengan permasalahan terkait, kemudian mencari jalan keluar dengan analisis.

Temuan penelitian menunjukkan, pertama, penghijauan dapat dilakukan di balkon untuk menanggulangi panas yang berlebihan. Kedua, balkon dengan penghijauan menambah nilai estetika. Pemanfaatan balkon untuk penghijauan pada rumah susun dan apartemen merupakan alternatif yang baik.

Kata Kunci : balkon, rumah susun, apartemen.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan dasar utama yang harus dipenuhi oleh insan manusia. Fungsi rumah selain sebagai tempat berteduh, berkumpul dengan keluarga, juga berfungsi untuk keamanan diri. Rumah tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup bermasyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.

Dewasa ini makin tinggi angka natalitas yang terjadi di Indonesia sehingga secara langsung mempengaruhi bertambahnya jumlah penduduk. Penduduk yang bertambah akan mempengaruhi tingginya kebutuhan akan tempat tinggal.

Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni dan sesuai dengan kesehatan bagi penghuninya sangat mendesak untuk secepatnya diwujudkan. Negara dalam hal ini pemerintah mempunyai kewajiban untuk mewujudkan kebutuhan dasar khususnya perumahan yang layak huni bagi warga masyarakat. Saat ini banyak rumah kumuh yang tidak layak huni dan tidak memenuhi kesehatan bagi penghuninya. Karena itu pemerintah berupaya mengentaskan masyarakat yang kurang mampu dengan membuat sebuah rumah susun sewa. Sedangkan pada masyarakat kelas atas tersedia konsep apartemen yang biasanya pengadaannya oleh pihak swasta.

Pada prinsipnya rumah susun dan apartemen memiliki fungsi dan tipologi bangunan yang sama yang dibangun secara vertikal untuk mengantisipasi keterbatasan lahan dan fungsinya sebagai hunian. Bangunan yang didesain secara vertikal biasanya menggunakan balkon pada tiap hunian yang memiliki fungsi beranekaragam. Penghuni yang berbeda akan memfungsikan balkon secara berbeda pada tiap hunian.

Hasil survai (2012) menunjukkan, beberapa persoalan yang sering dijumpai pada balkon rumah susun maupun apartemen antara lain :

1. Udara panas yang seringkali terjadi, karena:

- orientasi bangunan yang dilalui oleh sinar matahari
 - tidak adanya vegetasi yang melingkupi kawasan rumah susun dan apartemen.
 - Penggunaan perkerasan seperti paving atau aspal sebagai alternatif halaman.
2. Kurangnya nilai estetika akibat kebiasaan penghuni menjemur pakaian di balkon.
 3. Pemanfaatan balkon yang kurang baik dan maksimal.

Akan tetapi ada pula hunian seperti rumah susun dan apartemen yang tidak memiliki balkon, hal ini dapat disebabkan pihak developer tidak menyediakan balkon sebagai salah satu fasilitas pada rumah susun dan apartemen, dengan anggapan bahwa balkon membutuhkan biaya yang lebih dan juga proses pembangunannya pun dinilai sulit.

Dari latar belakang tersebut dapat dirumuskan masalah pada rumah susun dan balkon:

1. Bagaimana mengurangi udara panas pada balkon di rumah susun dan apartemen?
2. Bagaimana mendapatkan nilai estetika yang lebih baik pada balkon di rumah dan Apartemen?
3. Bagaimana balkon rumah susun dan apartemen dapat digunakan penghuni secara maksimal?
4. Bagaimana alternatif rancangan desain balkon ?

Tujuan dan Manfaat

Selama ini balkon tidak begitu jelas penggunaannya. Pada rumah susun yang dihuni masyarakat lapisan bawah, balkon cenderung menjadi tempat multifungsi seperti tempat untuk menjemur pakaian. Padahal balkon dapat dimanfaatkan secara lebih optimal, seperti untuk penghijauan, ruang yang bersifat privat (untuk belajar, membaca, ruang bersantai). Silas dalam suatu wawancara (2010) mengatakan bahwa balkon pada rumah susun dirancang untuk ruang privat Tujuan penelitian ini adalah:

1. Ingin mengetahui manfaat/ fungsi dan pengaruh balkon pada bangunan tinggi.
2. Alternatif pemanfaatan balkon pada rumah susun dan apartemen.
3. Memberikan beberapa alternatif dalam merancang desain balkon.

Manfaat yang ingin diperoleh:

1. Seberapa maksimal balkon itu dimanfaatkan dengan baik.
2. Seberapa penting bangunan balkon untuk penghuni baik Rumah Susun dan Apartemen.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil beberapa kasus. Untuk rumah susun diambil Rumah Susun Dabag dan Gemawang di Yogyakarta, serta rumah susun sewa Mranggen di Semarang. Sedangkan untuk apartemen diambil kasus Apartemen Sejahtera di Yogyakarta dan Apartemen Parama Graha di Semarang, dan Apartemen Paragon di Solo.

Metode Pengumpulan Data

Data primer diambil dengan menggunakan angket dan observasi atau pengamatan langsung pada responden dan objek penelitian. Data sekunder diambil dari literatur yang bersumber dari buku, media, pakar, maupun hasil penelitian orang lain sebagai dasar dari penelitian atau pembahasan yang akan dilakukan. Data sekunder juga diambil melalui internet yang menyangkut tema sejenis dan data-data lainnya yang menunjang.

Data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan metode *deskriptif-kualitatif*. Selain itu analisa dilakukan dengan *panca indera* untuk mengetahui bagaimana potret rumah susun dan apartemen yang kemudian dianalisis sesuai dengan aspek-aspek yang akan dibahas. Analisa kajian fisik berupa kajian bentuk dan fungsi melalui tahap observasi dengan dasar teori yang didapat dari studi literatur, untuk selanjutnya didapat suatu kesimpulan.

Analisis juga dilakukan dengan melakukan perbandingan (studi

komparasi), yaitu dengan membandingkan data yang ada di lapangan antara kasus yang satu dengan kasus yang lain berdasarkan dasar-dasar teori terkait yang didapat dari literatur untuk diambil sebagai suatu kesimpulan. Analisis dilakukan juga dengan suatu asumsi, yaitu interpretasi atau pendapat dari penulis sendiri untuk mengambil kesimpulan atas kajian yang ada.

TINJAUAN PUSTAKA

Rumah Susun

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia balkon adalah *langkan* atau serambi atas atau teras lantai atas pada bangunan bertingkat atau tempat duduk yang ada di tingkat atas, baik di samping kiri dan kanan maupun belakang menghadap ke panggung seperti di gedung kesenian atau gedung bioskop.

Rumah susun atau apartemen adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal, serta 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 (Richard, 2010:19).

Jadi balkon pada rumah susun dan apartemen adalah teras yang terdapat pada bagian luar ruangan dan terdapat di atas yang biasanya dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan baik yang bersifat publik maupun yang bersifat privat.

Rusunawa atau rumah susun sewa merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah. Status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

"Sejalan dengan perubahan dan perkembangan keadaan, maka rumah susun juga mengalami perubahan pengertian seperti dalam praktik adalah "Suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah yang merupakan tempat berdirinya bangunan (gedung) itu yang karena fungsinya digunakan bersama, demikian secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut".

Berdasarkan UU Rusun Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa diatur dalam peraturan pemerintah dan Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada UU No. 33 Tahun 2005 Tentang Pemerintah Daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembangunan Rusunawa merupakan salah satu cara pengentasan rakyat miskin yang terkadang dianggap sebagai tuna wisma oleh karena mahalnnya harga dari sebuah hunian. Rusunawa sendiri dibuat dan disewakan dengan harga yang dapat dijangkau oleh warga dengan pendapatan kecil, maka dari itu sasaran penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai peraturan yang berlaku dan melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan badan pengelola. MBR adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan Rp. 2.000.000 per bulan yaitu masyarakat dengan kategori penghasilan antara Rp. 350.000 sampai Rp. 1.300.000.

Tujuan dibangun konsep rumah susun:

1. Memberikan solusi atas kebutuhan perumahan yang sederhana dan sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
2. Diperuntukan untuk penataan wilayah Daerah bantaran Sungai dan tempat-tempat yang kumuh.

3. Merelokasi hunian tak berijin di bantaran sungai, tanah kas Desa dan tempat-tempat terlarang lainnya (sumber: www.rusunawa.slemankab.go.id.htm, 2012)

Akan tetapi yang menjadi titik permasalahan mengenai rumah susun ini karena tidak terlaksananya tujuan-tujuan di atas dan terkadang terjadi pergeseran. Pergeseran dalam arti rumah susun yang seharusnya diperuntukkan bagi kalangan penduduk menengah ke bawah malah digunakan oleh penduduk golongan atas untuk kepentingan bisnis. Serta harga yang seharusnya murah dan terjangkau seringkali dinaikkan oleh oknum-oknum tertentu demi kepentingan komersial.

Sasaran Penghuni Rumah Susun

Sasaran penghuni rumah susun adalah masyarakat yang terkena langsung proyek peremajaan dan pembangunan. Biasanya mereka adalah masyarakat sekitar yang berada dalam lingkup kumuh yang segera akan dibebaskan. Target jual ditujukan pada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, dengan penghasilan antara Rp. 600.000 sampai Rp. 1.500.000

Manfaat Rumah Susun

Rumah susun memiliki banyak manfaat dan keuntungan untuk dijadikan pilihan sebagai tempat tinggal. Adapun manfaat rumah susun adalah sebagai berikut:

- Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di pusat kota dengan melihat keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi.
- Untuk pemukiman kembali atau peremajaan pemukiman kumuh dan penertiban perumahan kumuh ilegal.
- Meningkatkan taraf hidup masyarakat dalam usaha pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan yang layak dengan harga yang murah serta terjangkau oleh daya beli masyarakat golongan menengah ke bawah.

Tipologi Rumah Susun

Rumah susun dalam pembangunannya disesuaikan menjadi beberapa tipe (Murniati H: 2010), yaitu:

- Tipe kecil : T-28, T-36, T-45
- Tipe sedang : T-36, T54, T-70
- Tipe golongan mewah: T- 100 ke atas

Penggolongan ini dilakukan menurut tingkat kemampuan finansial dari pemilik rumah susun.

Apartemen

Beberapa definisi dari kata apartemen adalah sebagai berikut :

1. Dalam buku *Site Planning* (1984:252), apartemen didefinisikan sebagai "...several dwelling units share a common (usually anindoor) access and areenclose by a common stuctural envelope" yang berarti beberapa bagian unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama.
2. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (1993:51) apartemen didefinisikan sebagai tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsa; bangunan bertingkat terbagi dalam beberapa tempat tinggal.
3. Suatu kompleks hunian dan bukan rumah tunggal yang berdiri sendiri (Joseph deChiara, 1986).

Jadi dapat dikatakan apartemen merupakan suatu bangunan yang difungsikan sebagai hunian dalam bentuk kompleks tetapi dibangun secara vertikal.

Tipologi Bangunan

Berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan (Akmal, 2007) apartemen terdiri atas:

- *High-Rise* Apartemen.

Bangunan apartemen terdiri atas lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit

apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.

- *Mid Rise*-Apartemen.

Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.

- *Low Rise*-Apartemen.

Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah ke bawah.

- *Walked-Up* Apartemen.

Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift kadang juga tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga besar (keluarga inti ditambah dengan orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri dari dua atau tiga unit apartemen.

- *Garden* Apartemen.

Bangunan apartemen dua sampai empat lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan taman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mencapai ke taman. Biasanya untuk golongan menengah ke atas.

Klasifikasi Apartemen

Klasifikasi apartemen berdasarkan kepemilikan (Chiara, 1986), yaitu:

- Apartemen Sewa. Pemilik membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, penghuni membayar uang sewa selama jangka waktu tertentu.
- Apartemen Kondominium. Penghuni membeli dan mengelola unit yang menjadi haknya, tidak ada batasan bagi penghuni untuk menjual atau menyewakan kembali unit miliknya. Penghuni biasanya membayar uang pengelolaan ruang bersama yang dikelola oleh pemilik gedung.
- Apartemen Koperasi. Apartemen dimiliki koperasi, penghuni memiliki saham di dalamnya. Sesuai dengan unit yang ditempatinya. Bila penghuni pindah ia dapat menjual sahamnya

kepada koperasi atau calon baru dengan persetujuan koperasi. Biaya operasional dan pemeliharaan ditanggung oleh koperasi.

Manfaat Apartemen

Adapun beberapa manfaat dari adanya apartemen adalah (Sumber: www.kamissore.blogspot.com):

- Lokasi yang strategis.
- Letak apartemen yang berdekatan dengan kantor otomatis.
- Pemakaian air dan listrik juga dapat dihemat.
- Dengan lahan yang terbatas biasanya luas apartemen tidak seberapa besar. Hal ini tentu akan sangat memudahkan untuk membersihkannya.
- Sistem keamanan apartemen.

Balkon pada Rumah Susun dan Apartemen

Hingga saat ini pemanfaat balkon pada rumah susun sudah sering digunakan penghuni. Balkon telah dianggap sebagai salah satu ruang penolong bagi penghuni rumah susun. Balkon dapat dijadikan alternatif ruang jemur oleh penghuni rumah susun karena tidak adanya fasilitas ruang cuci jemur di dalam kamar yang disewa. Namun hal itu menjadikan rusun terlihat kumuh dan tidak rapi. Padahal pada Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1998 tentang rumah susun dan apartemen (pasal 14 ayat j) menyebutkan bahwa rumah susun harus memiliki area untuk menjemur pakaian.

Sedangkan pemanfaatan balkon pada apartemen di Indonesia hampir tidak pernah ada, karena memang tidak disediakan oleh pengelola dengan berbagai macam alasan. Jikapun terdapat balkon di apartemen itu hanya digunakan sebagai hiasan tanpa memanfaatkannya dengan benar.

Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1998 tentang rumah susun dan apartemen memberi peraturan "balkon atau teras terbuka dengan luas minimal 10 m² dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisi dengan tinggi minimal 1,20 meter".

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Istilah balkon yang dimaksud dalam makalah ini adalah serambi pada bangunan bertingkat. Kebutuhan warga rumah susun terhadap ruang privat dapat dipenuhi secara maksimal bila didukung oleh ruang yang memadai dan perilaku penghuni yang mendukung.

Pada dasarnya apabila apartemen terdapat balkon di tiap huniannya, maka hanyalah sebuah aksesoris sebagai pemanis atau hanya digunakan untuk estetika bangunan saja karena dari pihak pengelola sendiri tidak memperbolehkan adanya kegiatan dalam bentuk apapun pada balkon yang ada di apartemen meskipun yang terdapat pada hunian masing-masing.

Balkon menjadi salah satu pilihan sebagai ruang privat tambahan, namun sayang sekali banyak pengelola rumah susun maupun apartemen kurang memperhatikan peran balkon pada huniannya, bahkan pada apartemen jarang sekali bahkan tidak pernah ada unit apartemen yang memiliki balkon pribadi.

Pengelola rumah susun dan apartemen kebanyakan tidak mengindahkan peran balkon karena aspek biaya dalam pengolahan dan perawatan balkon cukup tinggi. Berikut permasalahan balkon yang penulis peroleh berdasarkan hasil survey di lapangan:

1. Balkon pada rumah susun dijumpai beberapa gejala:
 - Berkurangnya nilai estetika akibat kebiasaan penghuni menjemur pakaian di balkon.
 - Penghuni tidak paham betul fungsi balkon
2. Balkon pada apartemen jarang ditemukan balkon karena:
 - Sifat penghuni apartemen pada umumnya individualistis. Beberapa kali balkon justru digunakan untuk hal-hal yang negatif seperti bunuh diri.
 - Balkon pada apartemen dinilai mengurangi nilai estetika.
 - Apartemen umumnya memiliki ruang tertutup yang *full AC* sebagai

kebutuhan pokok penghuni, sehingga balkon dianggap sebagai ruang terbuka yang sia-sia.

3. Permasalahan umum yang dijumpai pada balkon:

- Hawa panas pada balkon yang disebabkan oleh orientasi bangunan yang dilalui oleh sinar matahari, tidak adanya vegetasi yang melingkupi kawasan rusun dan apartemen dan penggunaan perkerasan seperti paving atau aspal sebagai alternatif halaman.
- Pemanfaatan balkon yang kurang baik dan maksimal.

4. Hasil penelitian menunjukkan:

- Sebanyak 90% responden senang jika huniannya memiliki balkon.
- Sebanyak 11% penghuni menggunakan balkon mereka untuk bersantai, 57% menggunakan balkonnya untuk menjemur pakaian, 24% menggunakannya untuk mencuci pakaian, 24% menggunakannya sebagai taman, dan 22 % menggunakan balkonnya sebagai tempat merokok dan membaca.
- Responden dari rumah susun merasa bahwa balkon yang mereka miliki kurang lebar.
- Tidak ada responden dari apartemen yang memiliki balkon.
- Penghuni rumah susun dan apartemen senang jika balkon mereka digunakan untuk penghijauan.

Penyelesaian Masalah

Manfaat, fungsi, dan pengaruh balkon pada bangunan tinggi:

- Jika balkon difungsikan secara maksimal, maka akan menghadirkan kesan perluasan hunian, khususnya di bagian atas. Balkon memiliki jendela pandang yang luas ke area sekitar luar hunian berfungsi juga sebagai tempat untuk rehat dan bersantai. Balkon juga punya fungsi psikologis, yakni sebagai tempat berinteraksi antar anggota keluarga sambil bercengkerama.

- Sebagai perluasan ruang, karena letaknya yang melekat langsung di samping ruang di lantai atas, balkon dapat menjadi solusi perluasan ruang. Misalnya untuk memperluas kamar tidur di lantai atas ditempatkan balkon di sisi kamar yang berhubungan langsung dengan ruang luar yang bersebelahan langsung dengan ruang tidur.
- Sebagai penegas level lantai, karena posisinya tersebut, balkon menegaskan perbedaan lantai dasar dan atas. Balkon juga menegaskan perbedaan skala bangunan dan arah hadap.
- Sebagai elemen percantikan, karena balkon dapat membuat bidang dinding menjadi 'hidup' dan tampilan fasad lebih dinamis.
- Menambah nilai desain, karena balkon berguna menaikkan nilai desain sebuah elemen bangunan dan organisasi ruang, sehingga membuat desain bangunan lebih bernilai.
- Sebagai ungkapan selera, balkon memberikan pernyataan desain dan ungkapan selera sebagai pemilik hunian.
- Mereduksi dampak iklim, karena balkon yang menjorok keluar tembok menyisakan ruang di bawahnya, sehingga berfungsi menjadi penangruang di bawahnya dari sengatan panas matahari.
- Sebagai penanda, karena bentuk dan warna balkon yang menonjol dapat dijadikan penanda atau bangunan anda dengan bangunan lain di sekitarnya.
- Sebuah riset di Hong Kong menunjukkan bahwa balkon menambah harga jual rumah susun atau apartemen. Umumnya orang-orang lebih memilih menyewa apartemen yang punya balkon.

Manfaat Balkon

Ada beberapa manfaat balkon pada rumah susun dan apartemen:

- Tempat bersantai berkumpul dengan keluarga.

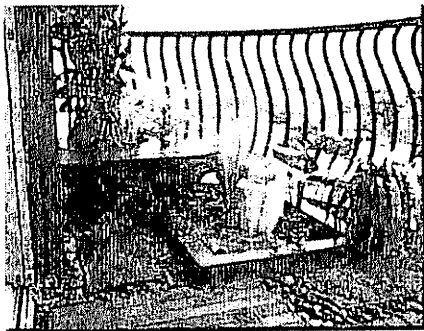
Balkon diisi dengan kursi-kursi yang dapat digunakan untuk mengobrol, santai bersama keluarga. Bisa juga ditambahkan meja jika luas balkon memungkinkan.

- Taman balkon



Gambar 1. Balkon sebagai tempat berkumpul keluarga. (Sumber : www.idea.gramedia.majalah.com)

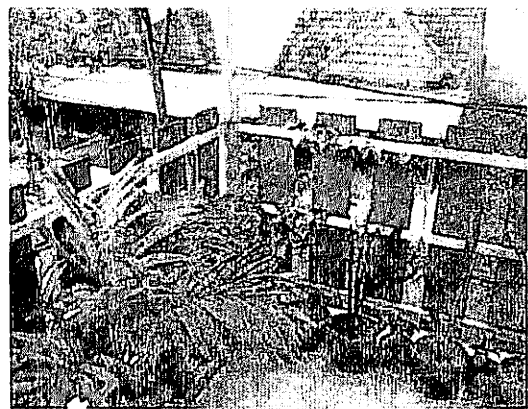
Balkon didesain dengan tanaman dan bebatuan, sedemikian mungkin menyerupai taman. Bisa juga ditambah dengan tempat duduk-duduk kecil.



Gambar 2. Taman di balkon (Sumber : www.shelterness.com)

- Area tanaman apotek hidup

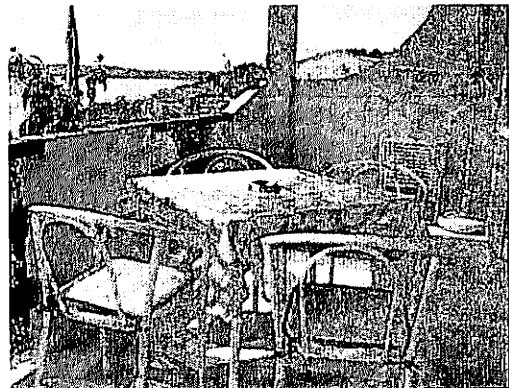
Balkon juga dapat digunakan untuk menanam tanaman-tanaman yang berguna untuk kesehatan, seperti jahe, kunyit, dan lain-lain sehingga penghuni sewaktu-waktu bias memanfaatkan tanaman tersebut tanpa harus membelinya. Tanaman tersebut dapat ditanam dalam pot-pot kecil. Namun balkon harus dilengkapi pengaman yang baik.



Gambar 3. Tanaman apotek hidup di balkon (Sumber : <http://contoh-rumah-sehat.blogspot.com>)

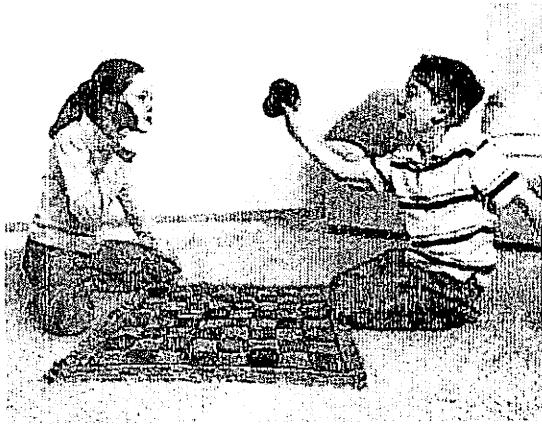
- Ruang makan *indoor*

Ruang makan tidak selalu harus berada di dalam bangunan, bisa juga memanfaatkan balkon untuk ruang makan. Dengan begitu penghuni bias mendapatkan suasana makan yang berbeda, dengan pemandangan keluar.



Gambar 4. Ruang makan di balkon (Sumber : www.4adria.com/croatia)

Memanfaatkan balkon sebagai area bermain anak, hal ini saat bermanfaat jika penghuni menghuni rumah susun atau balkon di tingkat atas yang jauh dari lantai dasar. Anak-anak dapat bermain di luar ruangan tanpa jauh-jauh turun ke lantai bawah.



Gambar 5. Anak bermain
(Sumber : www.okezone.com)

Menambahkan Kray

Cara lain melindungi balkon dari panas dan tempas air hujan adalah dengan menggunakan kray. Kray juga terbilang praktis, karena jika tidak diperlukan kray dapat dilipat, sehingga kita masih bisa memandangi bagian luar rumah tanpa terhalang.

Meletakkan atau Mendesain Balkon di Sebelah Utara/Selatan

Meletakkan atau mendesain balkon di sebelah Utara atau Selatan merupakan saran yang dianjurkan dalam perancangan balkon, dengan demikian sinar matahari dapat menerangi balkon sepanjang hari namun tidak dengan berlebihan sinar matahari.

Menanam tanaman rambat

Keunikan tanaman rambat adalah arah tumbuhnya yang bisa diatur. Dengan kerangka yang diberi lengkung di atas balkon, tanaman tersebut bisa digunakan sebagai kanopi hidup, atau dengan menanam menggantung di tepian balkon, bisa melindungi balkon seperti tirai. Kelebihan lain dari tanaman rambat adalah rasa teduh bahwa tanaman pada siang hari mengeluarkan oksigen dan menghirup carbon dioksida, dirasa nyaman dan sejuk jika orang berdeduh di bawah tumbuhan pada siang hari.

Menambahkan Kanopi

Tempas bisa saja terjadi pada balkon karena penutup teras balkon yang

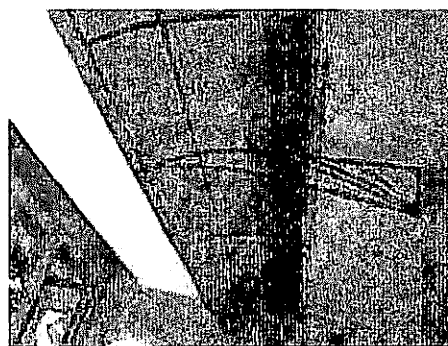
kurang panjang, oleh sebab itu atap balkon bisa disiasati dengan menambah kanopi. Kanopi bisa dirancang dengan tanaman rambat.



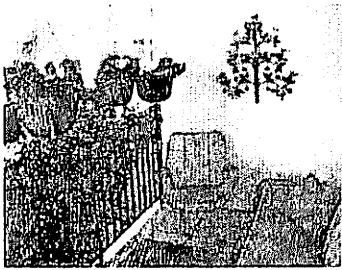
Gambar 6. Contoh kanopi dengan tanaman rambat (Sumber: www.indonetnetwork.co.id)

Cara mengurangi panas dan tempas pada balkon

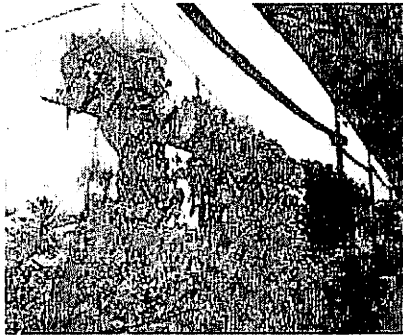
Masalah yang banyak dikeluhkan oleh para penghuni dengan adanya balkon adalah panas matahari dan tempas hujan. Hal tersebut sebenarnya dapat diatasi tanpa menggeser fungsi utama balkon. Untuk mencegah masalah tersebut balkon dapat dilengkapi dengan kanopi agar tidak tempas. Untuk mengurangi panas balkon dapat dilengkapi dengan tanaman gantung dan dibuat tirai.



Gambar 7. Balkon dengan kanopi



Gambar 8. Balkon dengan tanaman gantung



Gambar 9. Tanaman rambat dijadikan tirai
(Sumber: mnova.gramediamajalah.com & daun.tumblr.com)

Memaksimalkan Nilai Estetika Balkon yang Sempit

Banyak orang memiliki impian untuk dapat bersantai di sebuah taman terbuka yang luas dengan hamparan rerumputan hijau. Namun, seringkali impian tersebut tidak dapat diwujudkan karena tidak memiliki ruang yang luas.

Untuk menciptakan taman tempat bersantai tidak harus pada ruang yang luas. Kita dapat memanfaatkan ruang kecil pada rusun dan apartemen untuk membuat taman mini. Karena ruang pada balkon biasanya hanya kecil atau sempit, maka dituntut kreatif dalam penciptaan taman tersebut.

Balkon seringkali digunakan sebagai wadah bagi mereka pecinta tanaman. Warga yang menyukai kegiatan bercocok tanam ini dapat menyalurkan hobi mereka dengan menanam atau meletakkan beberapa tanaman kecil pada area balkon karena pada area ini adalah tempat yang dianggap terkena sinar matahari secara langsung.

Berikut beberapa inspirasi taman yang bisa diterapkan pada balkon:

Inspirasi 1

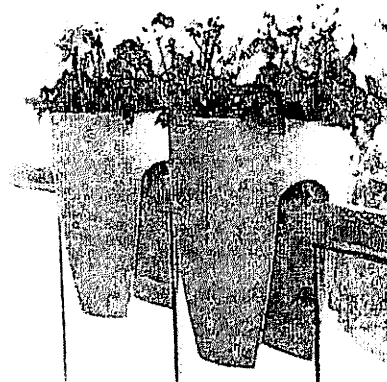
Menggantung pot tanaman seperti pada gambar berikut memang cara yang paling sederhana untuk membuat taman tanpa mengambil space balkon yang ada. Jangan lupa untuk mewarnai pot dengan warna-warna cerah, sehingga suasana balkon terasa segar dan berbeda. Kursi duduk yang bermotif bunga-bunga dan berwarna ceria juga akan menambah suasana taman mini kita lebih ceria.



Gambar 10. Tanaman yang digantung di sekitar balkon
(Sumber: mnova.gramediamajalah.com & daun.tumblr.com)

Inspirasi 2

Jika ruang balkon benar-benar sempit, maka dapat menciptakan taman dengan meletakkan pot pada *railing* pengaman balkon.



Gambar 11. Pot bunga yang diletakan di railing balkon (Sumber: www.animcausa.com).

Inspirasi 3

Bentuk dan warna balkon yang menonjol dapat dijadikan penanda atau pembeda serta membuat nuansa hunian. Dengan menambahkan pot gantung dan pagar dengan tanaman, maka taman mini dapat tercipta pada balkon.

Inspirasi 4

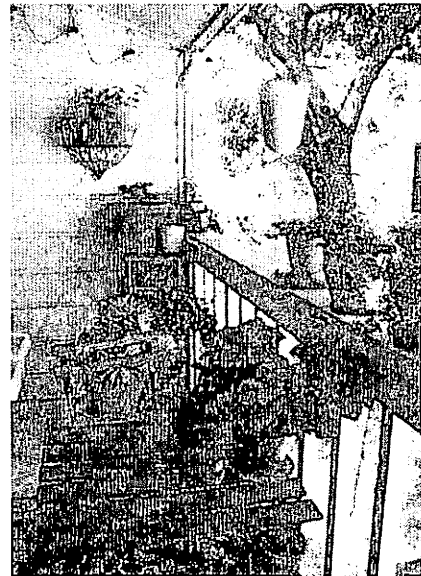
Hiasi balkon dengan tanaman atau bunga favorit yang diletakkan dalam pot-pot kecil kemudian diletakkan pada dinding dan pagar balkon. Selain dapat membuat hunian terlihat cantik secara keseluruhan, suasana pada balkon pun terasa rimbun dan sejuk.



Gambar 12. Suasana balkon dengan pot-pot kecil (Sumber: www.apartmenttherapy.com)

Inspirasi 5

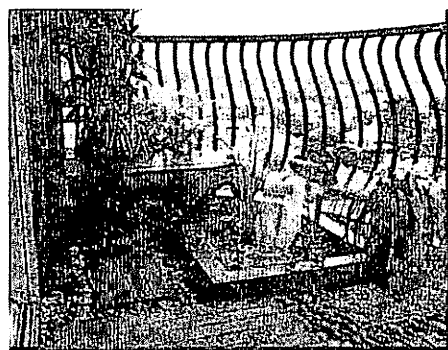
Meskipun sempit atau mungil, balkon pun dapat di tata sedemikian rupa hingga terasa nyaman untuk tempat bersantai. Seperti contoh design balkon mungil yang terlihat pada gambar berikut ini.



Gambar 13. Balkon dengan *space* sempit (Sumber: www.bookrank.com)

Inspirasi 6

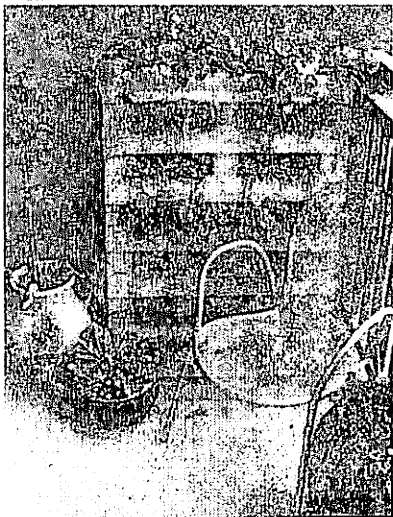
Ide membuat taman mini di balkon merupakan salah satu cara unik untuk membuat suasana hunian kita terlihat lebih asri dan sejuk. Taman mini pada balkon ini bisa dibuat mirip seperti taman-taman di lahan pada umumnya. Dengan menambahkan unsur batu-batu, rerumputan, kayu dan pancuran air serta lilin-lilin membuat suasana taman mini ini terlihat natural.



Gambar 14. Balkon dengan bebatuan dan rerumputan (Sumber: www.apartmenttherapy.com)

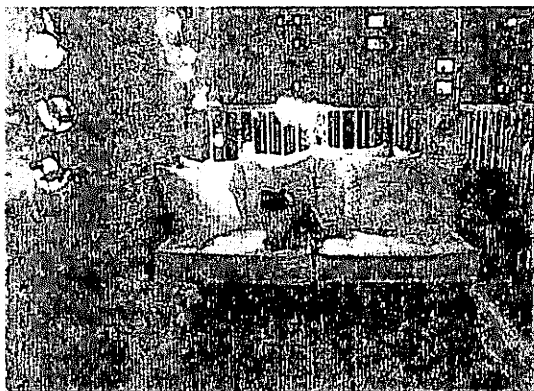
Inspirasi 7

Membuat tanaman vertikal seperti yang terlihat pada gambar di bawah ini merupakan salah satu ide untuk kita yang mempunyai balkon mungil tapi ingin tetap terlihat sejuk dengan adanya tanaman.



Gambar 15. Balkon dengan ruang yang sempit dengan tanaman vertikal
(Sumber: www.dishfunctionaldesigns.blogspot.com)

Taman mini pada balkon yang satu ini cocok sekali sebagai tempat untuk bersantai dan mencari udara segar pada malam hari. Adanya elemen lampu dapat menambah kehangatan suasana pada waktu bersantai bersama keluarga atau orang-orang terkasih dalam hidup ini.



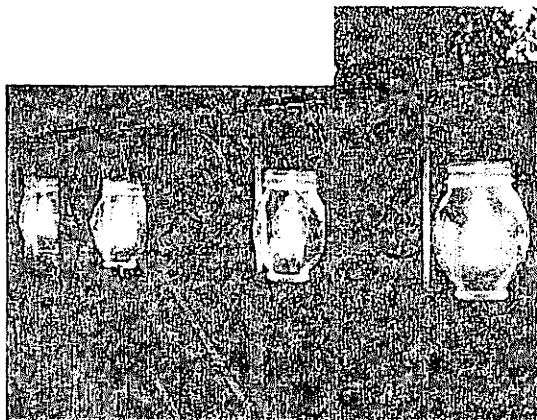
Gambar 16. Balkon pada malam hari
(Sumber : www.mc7-swims-it)

Inspirasi 9

Lilin atau lampu dalam botol yang digantung atau diletakkan sekitar balkon selain dapat menjadi sumber cahaya saat malam hari, juga akan membuat balkon di hunian kita terlihat cantik dan menarik. Kita dapat menambah beberapa tanaman di sekitar penerangan tersebut agar kesan taman mini yang kita inginkan dapat terlihat.

Ispirasi 10

Lampu gantung dapat menjadi penghias di balkon yang bertaman. Lampu gantung dapat berupa lampu gantung tradisional (berbahan bakar minyak) dengan desain masa lalu, lampu gantung modern yang bertenaga listrik, baik dengan desain modern maupun masa lampau.



Gambar 17. Balkon bertaman yang dihiasi dengan lampu gantung
(Sumber: www.mc7-swims-it)

PENUTUP

Kesimpulan

Kehadiran balkon bagi hunian seperti Rumah Susun dan Apartemen sangat penting. Para penghuni membutuhkan space yang khusus untuk aktivitas. Dengan adanya kehadiran balkon pada hunian Rumah Susun dan Apartemen maka dapat difungsikan oleh penghuni sebagai ruang santai maupun ruangan untuk meletakkan tanaman yang dapat memberi kesejukan pada hunian.

Saran

Bagi Pengelola

- Pertimbangkan desain dan kapasitasnya. Yang perlu diperhatikan terutama adalah kekuatan balkon, karena ini menyangkut unsur keselamatan sang penghuni. Selain untuk menopang bobot manusia serta pergerakannya, balkon juga harus didesain mampu menyangga beberapa perabotan sederhana seperti bangku dan meja kecil.
- Pertimbangan lain yang tak kalah penting adalah arah yang nyaman. Mengingat fungsi balkon sebagai tempat untuk menikmati pemandangan di luar. Pemandangannya juga harus cukup baik.
- Perhatikan letak bangunan. Kalau bangunan ada di dalam kompleks yang tenang dan nyaman, tidak apa-apa untuk meletakkan balkon menghadap ke arah jalan. Namun, jika bangunan berada di pinggir jalan raya yang bising dan ramai mungkin ada baiknya balkon diarahkan pada pekarangan.
- Lantai balkon dibuat 2 sampai 5 cm lebih rendah dari bagian dalam rumah. Ini agar air hujan yang jatuh di sana tidak mengalir dan masuk menuju kamar.
- Pastikan atap balkon lebih panjang daripada lantai balkon sehingga saat hujan, air yang mengalir dari atap balkon akan langsung menuju ke bawah dan tidak menciprat ke dalam balkon. Dengan begitu, penghuni tidak perlu terganggu saat hujan turun.
- Membuat saluran pembuangan air menuju bawah. Karena itu, sebaiknya lantai balkon dibuat agak sedikit memiliki derajat kemiringan. Railing atau pagar maupun tembok pengaman biasanya dibangun dengan tinggi kurang lebih 1 meter. Sebaiknya tinggi tidak kurang dari 1 meter untuk mencegah bahaya yang bisa dialami anak-anak. Railing atau tembok yang kurang dari 1 meter bisa dipanjat anak-anak yang sangat kecil dan tidak mengerti akan bahayanya hal tersebut.
- Menyediakan Ruang Jemur bagi penghuni Rumah Susun karena

mayoritas penghuni rusun menggunakan balkon untuk menjemur pakaian dikarenakan tidak tersedianya lahan untuk menjemur. Padahal menurut PP No.4 Th 1998 BAB III Pasal 14 Ayat J "Rumah Susun harus memiliki tempat jemuran". Sedangkan untuk Apartemen kondisi ini masih dirasa lebih baik karena Apartemen merupakan masyarakat kalangan mampu sehingga biasanya menggunakan jasa laundry dan pastinya pengelola Apartemen menyediakan ruang jemur pada hunian mereka.

- Bagi Penghuni
Lebih menjaga kebersihan pada balkon karena letak balkon yang berada di depan hunian sehingga jika balkon kotor.

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, Imelda. 2007. *Teras dan Balkon*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Eddy, Richard. 2010. *Aspek Legal Properti - Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset
- Kuswahyono, Imam. 2003. *Hukum Rumah Susun*. Malang: Bayumedia.
- De Chiara, Joseph. 1986. *Time Saver Standart for Building Materials*. New York: McGraw-Hill.

Bacaan:

- Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1998 tentang Rumah Susun dan Apartemen.
- UU No. 33 Tahun 2005 Tentang Pemerintah Daerah, Tata Cara Penjualan Barang Sitaan. www.rusunawa.slemankab.go.id.htm, 2012