

643.2

MAS

F 9

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENGHUNI BARU UNTUK MEMILIH TINGGAL
DI RUMAH SUSUN KLENDER JAKARTA TIMUR**

TESIS

**Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota**

**OLEH :
RIZA ANANTA NASUTION
L4D001059**



**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENGHUNI BARU UNTUK MEMILIH TINGGAL
DI RUMAH SUSUN KLENDER JAKARTA TIMUR**

**Tesis ini diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro**

**Oleh :
RIZA ANANTA NASUTION
L4D001059**

**Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 11 September 2004**

**Dinyatakan lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik**

Semarang, 11 September 2004

Pembimbing Pendamping

Pembimbing Utama

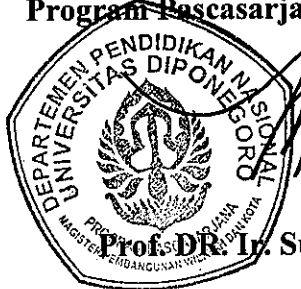


Ir. Sunarti, MT



Ir. Nany Yuliasuti, MSP

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro**



Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	3373/T/MTPK/ey
Tgl.	28/2 05

*Kepada Tuhanku,
Segala tumpuan dan harapanku
Segala puji dan syukur hanya bagi-Mu, yaa Allah*

*Kusadari sepenuhnya kelelahan, cobaan, kepedihan
selama ini adalah Rahmat-Mu
Bahwa aku tak kan pernah hilang asa
Tak putus putusnya Engkau menguatkan dan
memberiku berkah dan kasih sayang-Mu
Kini aku mengerti dan merasakan
Kesukacitaan, kebahagiaan, kenikmatan pemberian-Mu
Ajari aku untuk selalu ikhlas, bersyukur di setiap
keadaan dan apapun pemberian-Mu
Ajari aku untuk mencintai-Mu
Karna
Kupercaya engkau mencintaiiku apapun keadaanku,
ibadah, hidup dan matiku*

*Karya ini kusembahkan untuk,
yang tercinta istriku, Dra. Nenden Badriyah
yang telah dengan sabar memberikan dorongan
serta yang tersayang anakku,
Rinanda Aulia Nasution dan Faza Haykal Nasution
kalian embun penyejuk penerang bathin
dan orang tua ku;
papa mama- mih pae*

*secara khusus saya ucapkan terima kasih
yang setulus-tulusnya atas do'a,
dorongan dan bantuan moril maupun
materil hingga selesainya
penulisan tesis ini, kepada :*

*keluarga ; kak tati, kak kiki, lisa, yanti,
hendra, eceu, a' tatang, a' nan, teh lilis,
teh ine, teh atin, teh nonon dan mamay*

*keponakan-keponakan yang ada di medan,
jakarta dan bandung: putra, putri, nita,
dita, giezky, bilqis, kaila, a' sandy,
krisna'minta seribu', mbak wini 'kembu',
iqbal, emir, feisha, malika 'burket', daffa,
ufan 'my son', caca 'brokoli',
ifa, nouval& hasna*

*semoga amal kebbaikannya mendapat
balasan
yang berlimpah dari Allah SWT
Amien*

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, 11 September 2004

**RIZA ANANTA NASUTION
L4D001059**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas perkenan dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Penyusunan tesis ini merupakan salah satu persyaratan dalam menempuh pendidikan di Program Magister Teknik Pembangunan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam penyusunan tesis ini penulis mendapatkan bantuan yang sangat berharga dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- Bapak Prof. DR. Ir. Sugiono Utomo, DEA selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang
- Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku Sekretaris Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang dan selaku Dosen Pembahas.
- Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP selaku Mentor (Pembimbing Utama) yang dengan tulus dan penuh kesabaran telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
- Ibu Ir. Sunarti, MT selaku Co-Mentor (Pembimbing Pendamping) yang dengan tulus dan penuh kesabaran telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
- Bapak Ir. Hadi Wahyono, MA, sebagai Penguji 1 pada sidang ujian tesis.
- Bapak Okto R. Manullang, ST, MT sebagai Penguji 2 pada sidang ujian tesis.
- Pihak Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh studi ini.
- Pihak Perum Perumnas Pusat yang telah memberikan banyak kesempatan dan berbagai literatur yang sangat diperlukan dalam penelitian ini.
- Seluruh dosen dan staf Magister Teknik Pembangunan Kota, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Warga rumah susun Klender, Duren Sawit, Jakarta Timur yang telah bersedia menjadi responden dan memberikan keterangan yang sangat berharga dalam penelitian ini.

- ❑ Tante Bulan & keluarga; Tante Tasnim & keluarga.
- ❑ Pak Saimin dan Mbak Aan terima kasih telah saya repotkan selama ini semoga gak kapok ya; Pak Tonda; Sumiar; Subarkah dan Yudi; teman-teman MTPK Reguler VI, teman-teman alumni SMA 1 PSP, Mas Putut & gank; anak-anak Jambu II/10.
- ❑ Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu penyelesaian penulisan tesis ini.

Semoga Bapak/Ibu sekalian selalu mendapatkan lindungan dan balasan yang berlimpah dari Allah SWT atas segala amal kebajikannya. Amien.

Akhir kata, penulis menyadari penelitian ini jauh dari sempurna, oleh karena itu mohon saran dan kritiknya demi perbaikan dan penyempurnaan tesis ini.

Semarang, Oktober 2004

Penulis

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
PERNYATAAN	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Sasaran Penelitian	8
1.5 Ruang Lingkup Studi	9
1.5.1 Ruang Lingkup Materi	9
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah	9
1.6 Kerangka Pemikiran	10
1.7 Metode Penelitian	11
1.7.1 Pendekatan Penelitian	11
1.7.2 Tahapan Penelitian	11
1.7.3 Teknik Sampling	16
1.8 Sistematika Penulisan	18
BAB II PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI PERKOTAAN SEBAGAI PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN	19
2.1 Pengertian dan Fungsi Rumah	19
2.2 Pengertian Rumah Susun	20

2.3	Kebijakan Pembangunan Rumah Susun di Indonesia	22
2.4	Program Pengadaan Rumah Susun	24
2.5	Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah	26
2.6	Adaptasi Masyarakat	28
2.6.1	Pengertian Adaptasi Sosial	28
2.6.2	Bentuk Adaptasi Masyarakat	33
2.6.3	Transformasi Sosial	36
2.6.4	Partisipasi Masyarakat	36
2.6.5	Komunikasi Sosial	38
2.7	Faktor Berpengaruh dalam Memilih Rumah Tinggal	39
2.7.1	<i>Predisposing Factors</i>	40
2.7.2	<i>Preconditioning Factors</i>	43
	Rangkuman Kajian Teori	44
BAB III	PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN KLENDER	49
3.1	Gambaran Umum Rumah Susun Lokasi Studi	49
3.1.1	Kelurahan Malaka Jaya	49
3.1.2	Kelurahan Malaka Sari	50
3.2	Latar Belakang dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun	55
3.3	Pola Penyediaan Rumah Susun Klender	57
3.3.1	Pola Pengadaan Lahan	57
3.3.1	Pola Pembangunan	57
3.3.3	Pola Pendanaan	58
3.3.4	Pengelolaan dan Pemeliharaan	59
3.4	Realisasi Pembangunan Rumah Susun	60
3.4.1	Pengadaan Lahan	60
3.4.2	Jumlah Rumah Susun	60
3.4.3	Pembagian Persil	61
3.4.4	Tanah Bersama	61
3.4.5	Sarana dan Prasarana Rumah Susun Klender (Benda Bersama)	62

3.4.6	Bagian Bersama	63
3.5	Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni	63
3.5.1	Karakteristik Usia	63
3.5.2	Karakteristik Pendidikan	64
3.5.3	Karakteristik Pengeluaran/Penghasilan	64
3.5.4	Karakteristik Pekerjaan	66
3.5.5	Karakteristik Lama Tinggal	66
3.5.6	Karakteristik Jumlah Penghuni	67

BAB IV	ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI	
	PENGHUNI BARU UNTUK MEMILIH TINGGAL DI RUMAH	
	SUSUN KLENDER JAKARTA TIMUR	69
4.1	Analisis Sosial Ekonomi	69
4.1.1	Analisis Pengaruh terhadap Keinginan Menetap	69
4.1.2	Analisis Pengeluaran/Penghasilan terhadap Keinginan Menetap	71
4.1.3	Analisis Jumlah Penghuni terhadap Keinginan Menetap	73
4.1.4	Analisis Umur terhadap Keinginan Menetap	74
4.1.5	Faktor-faktor yang Mempengaruhi dari Aspek Sosial Ekonomi	75
4.2	Analisis Fisik	77
4.2.1	Analisis Jumlah Penghuni terhadap Kecukupan Ruang ..	77
4.2.2	Analisis Lama Tinggal terhadap Kecukupan Ruang	81
4.2.3	Analisis Pengeluaran/Penghasilan terhadap Kecukupan Ruang	82
4.2.4	Analisis Sarana dan Prasarana	83
4.2.5	Analisis Kondisi Fisik, Sarana dan Prasarana	87
4.2.6	Analisis Tanggung Jawab Pengelolaan Lingkungan	90
4.2.7	Faktor yang Mempengaruhi dari Aspek Fisik	91
4.3	Analisis Budaya dan Adaptasi	92

4.3.1	Analisis Letak Lantai terhadap Pertemuan dan Komunikasi	92
4.3.2	Analisis Letak Lantai terhadap Konflik	95
4.3.3	Analisis Komunitas Seimbang	98
4.3.4	Analisis Kenyamanan	99
4.3.5	Analisis Faktor yang Berpengaruh dari Aspek Budaya dan Adaptasi	101
4.4	Analisis Aksesibilitas	102
4.4.1	Analisis Lokasi Kerja	102
4.4.2	Analisis Lokasi Kerja terhadap Cara Mencapai	105
4.4.3	Analisis Lokasi Kegiatan Utama Lain	108
4.5	Analisis Implikasi Hukum	110
4.5.1	Analisis Tipe Rusun terhadap Proses Mendapatkan	111
4.5.2	Analisis Letak Lantai terhadap Status Hukum	111
4.5.3	Analisis Letak Lantai terhadap Hak Komunal	113
4.5.4	Analisis Letak Lantai terhadap Badan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS)	114
4.6	Faktor-faktor yang Berpengaruh Bagi Penghuni Baru untuk Memilih Tinggal	116
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	120
5.1	Kesimpulan	120
5.2	Rekomendasi	121
	DAFTAR PUSTAKA	127
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
	LAMPIRAN :	
	<input type="checkbox"/> Lampiran A : Daftar Pertanyaan	
	<input type="checkbox"/> Lampiran B : Rekapitulasi Data Asli Survei	
	<input type="checkbox"/> Lampiran C : Hasil Perhitungan Statistik	
	<input type="checkbox"/> Lampiran D : Site Plan	

DAFTAR TABEL

NO	JUDUL	HAL
I.1	Tabel Kebutuhan Data	13
II.1	Tipologi Perumahan bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Negara Berkembang	28
II.2	Variabel Terpilih	47
III.1	Jumlah Penghuni Rusun di Kelurahan Malaka Jaya	50
III.2	Jumlah Penghuni Rusun di Kelurahan Malaka Sari	51
III.3	Perincian Peruntukan Lahan	60
III.4	Jumlah Rusun berdasarkan Tipe, Jumlah Blok dan Luas Unit Rusun	60
III.5	Pembagian Persil Rumah Susun	61
III.6	Sarana dan Prasarana Rumah Susun Klender (Benda Bersama)	62
III.7	Pengeluaran/Penghasilan Penghuni	66
III.8	Pekerjaan Kepala Keluarga	66
III.9	Lama Tinggal berdasarkan Letak Lantai	67
III.10	Jumlah Penghuni setiap Unit Rumah Susun	68
IV.1	Pengaruh untuk Tinggal di Rumah Susun	70
IV.2	Faktor Pengaruh terhadap Keinginan untuk Menetap	70
IV.3	Pengeluaran terhadap Keinginan untuk Menetap	72
IV.4	Jumlah Penghuni terhadap Keinginan Menetap	73
IV.5	Umur terhadap Keinginan Menetap	75
IV.6	Hasil Uji Chi-Kuadrat Faktor Pemilihan Tinggal berdasarkan Aspek Sosial Ekonomi	76
IV.7	Jumlah Penghuni terhadap Kecukupan Ruang	77
IV.8	Kecukupan Ruang terhadap Keinginan untuk Menetap	79
IV.9	Lama Tinggal terhadap Kecukupan Ruang	82
IV.10	Pengeluaran/Penghasilan terhadap Kecukupan Ruang	83
IV.11	Jumlah Penghuni terhadap Kecukupan Sarana dan Prasarana	84
IV.12	Letak Lantai terhadap Kondisi Fisik, Sarana dan Prasarana	87

IV.13	Keinginan Menetap terhadap Tanggung Jawab Pengelolaan Lingkungan ...	91
IV.14	Hasil Uji Chi-Kuadrat terhadap Faktor Pemilihan Tinggal berdasarkan Aspek Fisik	92
IV.15	Letak Lantai terhadap Pertemuan dan Komunikasi	95
IV.16	Lama Tinggal terhadap Kenyamanan	99
IV.17	Keinginan Menetap terhadap Kenyamanan	101
IV.18	Hasil Uji Chi-Kuadrat Faktor Pemilihan Tinggal berdasarkan Aspek Budaya dan Adaptasi	100
IV.19	Pengelompokan Lokasi Kerja	103
IV.20	Lokasi Kerja terhadap Lama Perjalanan	103
IV.21	Keinginan Menetap terhadap Lokasi Kerja	105
IV.22	Lokasi Kerja terhadap Cara Mencapai	106
IV.23	Keinginan Menetap terhadap Kemudahan Akses	108
IV.24	Waktu Tempuh terhadap Lokasi Kegiatan Utama Lain	109
IV.25	Moda terhadap Lokasi Kegiatan Utama Lain	109
IV.26	Tipe Rusun terhadap Proses Mendapatkan	111
IV.27	Letak Lantai terhadap Status Hukum	112
IV.28	Letak Lantai terhadap Hak Komunal	113
IV.29	Letak Lantai terhadap Badan PPRS	114

DAFTAR GAMBAR

NO	JUDUL	HAL
I.1	Kerangka pemikiran	10
III.1	Kedudukan Lokasi Studi dalam Wilayah Propinsi DKI Jakarta	52
III.2	Peta Lokasi Studi	53
III.3	Peta jaringan Jalan Lokasi Studi	54
III.4	Kelompok Usia	63
III.5	Tingkat Pendidikan	64
III.6	Pengeluaran/Penghasilan	65
IV.1	Penambahan Bangunan pada Unit Rusun Lantai 1	79
IV.2	Penambahan Bangunan pada Unit Rusun Lantai 2	80
IV.3	Tempat Jemuran Pakaian	85
IV.4	Tangga Tersedia Dianggap Terlalu Curam	85
IV.5	Tempat Penyimpanan Motor yang berubah Fungsi Menjadi Gudang	86
IV.6	Tempat Pembuangan Sampah yang Tidak Strategis	86
IV.7	Jalan Lingkungan Antar Blok Rusun	89
IV.8	Salah Satu Akses Lingkungan Rumah Susun	89
IV.9	Sarana Olah Bola	90
IV.10	Selasar antara Unit Rumah Susun	93
IV.11	Perlunya Komunitas Seimbang	99

ABSTRAK

Tingginya tingkat urbanisasi di berbagai perkotaan adalah salah satu permasalahan yang dialami oleh kota-kota besar di Indonesia, termasuk Jakarta yang mengakibatkan meningkatnya kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan. Salah satu masalah penting yang dihadapi oleh pemerintah Propinsi DKI Jakarta adalah penyediaan perumahan. Pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah dengan kondisi terbatasnya lahan dilakukan dengan pembangunan rumah susun sederhana, salah satunya adalah rumah susun Klender, yang juga ditujukan untuk meminimalisasi tumbuhnya perumahan kumuh dan liar. Salah satu permasalahan yang timbul dengan dibangunnya perumahan sederhana adalah terjadinya pengalihan kepemilikan dari penghuni awal kepada penghuni baru yang besarnya mencapai 50 % bahkan lebih. Pengalihan ini berdampak pada sasaran pembangunan rumah susun, dengan pengalihan kepemilikan terjadi perubahan hunian dari masyarakat golongan ekonomi lemah ke golongan yang lebih mampu. Kondisi ini tentunya menimbulkan berbagai dampak seperti keseimbangan yang terganggu, kebutuhan ruang, sarana dan prasarana yang meningkat.

Studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun Klender, Jakarta Timur. Pencapaian tujuan studi dilakukan dengan menganalisis berbagai faktor antara lain, faktor sosial ekonomi, fisik, budaya dan adaptasi, aksesibilitas dan implikasi hukum.

Studi ini mempergunakan analisis deskripsi kualitatif terhadap faktor-faktor berpengaruh yaitu sosial ekonomi, fisik, budaya dan adaptasi, aksesibilitas dan implikasi hukum kepemilikan dan kemudian diuji dengan metode statistik Chi-square.

Temuan yang didapatkan dari studi ini adalah, adanya perubahan penghuni menjadi golongan ekonomi yang lebih kuat yaitu sebesar 55,1 %, perubahan ini mengakibatkan berbagai perubahan di lingkungan rumah susun diantaranya kebutuhan ruang yang meningkat terbukti terjadinya penambahan bangunan baru baik rumah susun yang terletak di lantai 1 (satu) maupun di lantai 2 (dua). Semakin tinggi penghasilan/pengeluaran maka keinginan memilih tinggal semakin tinggi. Berdasarkan karakteristik sosial ekonomi penghuni baru adalah berpenghasilan Rp.1.001.000-Rp.1.500.000 sebesar 39,8 %, umur kepala keluarga 41-50 tahun sebesar 49,5 %, dan pekerjaan di sektor swasta sebesar 48,31 %. Faktor yang berpengaruh memilih tinggal di rumah susun Klender adalah, kedekatan lokasi/waktu tempuh ke tempat kegiatan utama lain sebesar 56,98 %, jumlah penghuni antara 3-4 orang sebesar 20,4 %, kemudahan akses sebesar 16,1 %, status hukum kepemilikan sebesar 15,1 %, kenyamanan 14,00 %.

Berdasarkan analisa dan kondisi yang diketemukan dilapangan berbagai permasalahan yang timbul diantaranya, pengalihan kepemilikan kepada penghuni baru, keterbatasan sarana dan prasarana di lingkungan rumah susun, badan pengelola yang belum maksimal memenuhi kebutuhan warga, penyediaan sarana pendukung moda angkutan darat berupa terminal. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pihak Perum Perumnas hendaknya membuat aturan yang membatasi terjadinya pengalihan kepemilikan kepada penghuni yang relatif mampu secara ekonomi, pihak pengelola hendaknya dapat melaksanakan tugasnya sesuai fungsinya untuk mengakomodasi kepentingan semua penghuni dan pemerintah daerah dapat menyediakan sarana dan prasarana pendukung keberadaan rumah susun dan penghuninya. Badan Pengelola Penghunan Rumah Susun (BPPRS) hendaknya dipilih langsung oleh penghuni sehingga dapat mewakili kepentingan mereka.

ABSTRACT

The raisin of migration to the city is the complicated problems faced by big cities in Indonesia, including Jakarta which causes the increasing of urban areas structures and infrastructures needs. One of the most important issues that is faced by special capital District. Of Jakarta's government is housed providing with the fact its limited exist field. The fulfillment of housing needs for middle to law class societies and it's limited fields, thus government build the modest now houses, for example Klender row houses in East Jakarta, purpose that for minimal zing the illegal and dirty housing. One of the most complicated issues raises when these modest houses are built there are most 50 percent and more transferring f the owner from the original occupant to the newest occupant. These transferring are related to the object achievement for building the row houses, by transferring owner there is a change of occupancy from the middle class society. Absolutely, these condition caused many impacts, such as distributing the stability, space need, increasing the structure and infrastructure.

These study purpose to know the influence factor of the new occupant to choose living in the Klender row houses, East Jakarta. The study purpose is achieved by analyzing some factors that are social-economic factors, physical factors, culture and adaptation factors, accessibility, law and implication.

These study uses qualitative description analyses to the influence factors like social-economics, physical, culture and adaptation, accessibility, law and implication of the ownership then are tested by using the Chi-Square statistic method.

The result of these study is change of occupant become a stronger economical class, these change caused some change in the row of houses environment such as the increasing of space needs that improved with the addition of new building both in the first floor or n the second floor of the row houses. Based on the social-economic characteristic of the new occupant have their income about Rp. 1.001.000-Rp.1.500.000 as much 39,8 %, the total occupant for each unit as much 58,1 %, the age of the head family around 41-50 years as much 49,5 % and work in the private sector as much 48,31 %. The influence factors to choose living in these houses are, incoming/out incoming is growing higher the incoming thus the desire factor for living in these environment is higher, the head family age factor is > 50 years of age as much 16,1 %, the comfortable factors as is much 33,3 % the accessibility to the work place factor 56,98 % and the ownership rights.

Based on the analyzed and condition that is found in the field raised some problem such as, the transferring of the ownership to the new occupant, the limited of structures and infrastructures in the row houses environment, not maximal management board to fulfill the occupant needs, the providing of support structure for the transportation as a terminal. Based on the matters above, the Perum Perumnas party must have regulations to restrict the transferring of ownership to the weal their occupant, the management board must have to do their duties based on their function properly to accommodate the occupants needs and the government have to provide the support structure and infrastructure of row houses and its occupant existences.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota merupakan tumpuan harapan banyak orang dan menjadi simbol keberhasilan pembangunan dalam berbagai bidang. Hal ini terlihat nyata dengan berduyun-duyunnya masyarakat dari kota-kota kecil dan desa menuju kota dengan harapan dapat membuka kemungkinan akan tingkat kehidupan yang lebih baik. Kecenderungan ini dari tahun ke tahun semakin meningkat yang pada akhirnya menimbulkan berbagai persoalan di perkotaan. Salah satu permasalahan yang timbul dengan perpindahan penduduk ke perkotaan (urbanisasi) adalah penyediaan perumahan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia, sesudah pangan dan sandang. Dalam hierarki kebutuhan primer (pangan, sandang dan papan), rumah merupakan kebutuhan yang relatif lebih sulit untuk dapat dipenuhi, kesulitan pemenuhan ini semakin diperberat oleh adanya percepatan pertumbuhan penduduk di perkotaan.

Peningkatan jumlah penduduk perkotaan yang cepat mengakibatkan tingkat konsentrasi aktivitas di kawasan perkotaan semakin tinggi. Jumlah penduduk perkotaan di Indonesia terus meningkat dari 24 juta (20 %) pada tahun 1970 menjadi 52 juta (30 %) tahun 1990 dan diperkirakan mencapai 52 % pada tahun 2020. (Komarudin, 1999:16)

Meningkatnya jumlah penduduk yang disebabkan tingginya angka urbanisasi di daerah perkotaan, khususnya di kota Jakarta menyebabkan peningkatan kebutuhan prasarana pelayanan perkotaan termasuk perumahan.

Kenaikan rata-rata penduduk DKI Jakarta sebesar 4 % (Statistik DKI 1990:18), dengan luas lahan 64.500 ha dan jumlah penduduk lebih dari 8 juta jiwa pada tahun 1990 dan diproyeksikan akan mencapai jumlah 12 juta jiwa pada tahun 2005 (RUTR DKI Jakarta 1985-2005) diprediksi permasalahan prasarana dan sarana perkotaan akan semakin kompleks.

Sebanyak 40 % dari penduduk DKI Jakarta termasuk dalam kategori berpenghasilan rendah dan hidup di kampung-kampung yang sangat padat. Kondisi ini menyebabkan timbulnya kantong-kantong permukiman kumuh/*slums* (kawasan kumuh tetapi diakui sah sebagai permukiman) dan permukiman liar/*squatter settlement* (menempati lahan yang tidak ditetapkan sebagai hunian) (Komarudin, 1999:100).

Salah satu upaya Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dengan kenyataan keterbatasan dan harga lahan yang tinggi adalah dengan sistem perumahan vertikal dalam bentuk rumah susun. Tujuan pembangunan rumah susun menurut Pola Induk Pembangunan Rumah Susun sesuai Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 adalah :

- Adanya pola penyebaran pembangunan rumah susun dengan sistem pengendalian yang jelas serta menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah.
- Meningkatkan daya guna lahan dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan dinamis.

- Pola pemukiman kembali bagi peremajaan permukiman kumuh dan penertiban permukiman kumuh ilegal.

Pembangunan rumah susun didasari kepada pemenuhan kebutuhan perumahan bagi warga kota, dengan kenyataan keterbatasan lahan kota. Kelompok yang menjadi perhatian pemerintah dalam pembangunan rumah susun adalah kelompok ekonomi menengah ke bawah. Kelompok ini dianggap sebagai kelompok yang relatif lebih sulit untuk mendapatkan rumah yang layak.

Berbagai perubahan yang terjadi dengan pembangunan rumah susun membuat berbagai dampak langsung pada masyarakat penghuninya, antara lain berupa berbagai pembatasan. Bagi yang tidak dapat mengikuti dan menyesuaikan dengan perubahan yang ada akan meninggalkan lingkungan tersebut dan mencari tempat hidup dan bekerja yang lebih 'nyaman'.

Peran pemerintah dalam pembangunan rumah susun cukup besar, hal ini ditandai dengan pemberian berbagai subsidi sehingga harga rumah susun terjangkau oleh masyarakat. Subsidi yang diberikan antara lain subsidi bunga, subsidi harga dan subsidi penyediaan sarana dan prasarana lingkungan (Depkimpraswil, 2001:23).

Upaya membantu masyarakat melalui pemberian subsidi harga selalu menimbulkan dampak yang kurang diharapkan seperti timbulnya transaksi pengalihan hak rumah susun dari pemilik awal kepada pihak lain atau penghuni baru.

Pembangunan rumah susun di Jakarta dalam kenyataannya selama ini masih menghadapi berbagai permasalahan. Salah satunya adalah terjadinya pengalihan kepemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) dari masyarakat penghuni asli

rusun berpenghasilan rendah kepada golongan masyarakat yang secara finansial lebih kuat. Apabila hal ini dibiarkan terus terjadi maka tujuan awal pembangunan rumah susun sebagai pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan penertiban permukiman kumuh tidak akan tercapai.

Wilayah Jakarta Timur merupakan bagian wilayah Propinsi DKI Jakarta yang terluas, 18.773 Ha yang merupakan 28,37 % wilayah Propinsi DKI Jakarta, terbagi atas 10 (sepuluh) kecamatan dan 65 kelurahan. Salah satu kecamatan yang terdapat di kota Jakarta Timur adalah Kecamatan Duren Sawit.

Peruntukkan perumahan pada wilayah Kecamatan Duren Sawit sesuai RTRWC tahun 2005 paling dominan yaitu sebesar 56,72 %. Sampai dengan tahun 2002 lahan perumahan terbangun 39,17 %, sisanya masih berupa lahan tidur yang belum terbangun. Pengembangan perumahan terbesar terdapat di Kelurahan Malaka Sari dengan luas 120 Ha dan Kelurahan Malaka Jaya dengan luas 150 Ha.

Kecamatan Duren Sawit merupakan salah satu kecamatan di wilayah kota Jakarta Timur, terdapat permukiman penduduk berupa rumah susun yang biasa dikenal dengan Rumah Susun Klender. Rumah Susun Klender ini terletak di dua wilayah Kelurahan yaitu Malaka Sari dan Malaka Jaya.

Lokasi keberadaan rumah susun Klender terletak pada lokasi yang strategis karena terletak berbatasan dengan kawasan Sentra Primer Baru Timur (SPBT) yang ditetapkan oleh Pemda DKI Jakarta (RTRW DKI Jakarta 2000) sebagai kawasan ekonomi, perdagangan/jasa dan campuran berintensitas tinggi untuk skala pelayanan nasional dan internasional serta terdapat pusat pemerintahan Jakarta Timur. Selain itu, lokasinya juga berbatasan langsung dengan Kabupaten Bekasi dan Kota Bekasi (Jawa Barat).

Kebijakan pengadaan perumahan di wilayah Kota Jakarta Timur dengan pembangunan rumah susun Klender diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat terutama golongan masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah.

Tinggal dan menetap di rumah susun menimbulkan berbagai masalah dan penyesuaian terhadap lingkungan baru. Permasalahan ini timbul karena di dalam satuan rumah susun terdapat istilah kepemilikan bersama, benda bersama, tanah bersama serta bagian-bagian yang menjadi benda perorangan. Di samping itu adanya perubahan tempat hunian dari yang tidak bersusun menjadi bersusun tentunya menimbulkan berbagai perubahan bagi penghuninya.

1.2 Rumusan Masalah

Pembangunan rumah susun pada mulanya selalu dikaitkan dengan program perumahan kota/lingkungan perumahan perkotaan. Program ini dianggap sebagai salah satu cara untuk membenahi lingkungan kampung kumuh yang terdapat di bagian kota khususnya kota-kota besar.

Secara ideal, masalah yang diharapkan dapat diselesaikan dengan pembangunan rumah susun adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, efisiensi penyediaan prasarana kota, efisiensi biaya pengadaan lahan, efisiensi pengelolaan lingkungan dan efisiensi biaya operasional penghuni.

Sebagai suatu pola penghunian yang relatif masih baru, meskipun telah dimulai lebih dari puluhan tahun penghunian rumah susun masih dihadapkan pada berbagai permasalahan seperti masalah akseptansi (*acceptance*) masyarakat terhadap pola penghunian rumah susun dengan segala karakteristiknya. (Kustiwan, 1991: 2).

Menurut masyarakat semi rural yang terbiasa tinggal di rumah tidak susun, bangunan rumah susun itu seperti “sangkar burung”. Sedangkan bagi warga yang memilih menghuni rumah susun dituntut melakukan berbagai perubahan pola hunian terhadap lingkungan rumahnya yang baru jika mereka ingin tetap bertahan tinggal di rumah susun (Silas, 1995:14).

Rumah susun Klender dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat perkotaan yang terus meningkat, dibangun di atas lahan seluas 11,3 Ha dengan jumlah unit rumah susun sebanyak 1.280 unit. Jumlah penghuni lama yang masih menetap di rumah susun berdasarkan data dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Klender kurang lebih tersisa 50 % dari jumlah penghuni yang ada (Komarudin, 1997:178).

Kepemilikan rumah susun di Perumnas Klender diindikasikan telah banyak mengalami pengalihan kepemilikan ke pemilik baru. Terjadinya pengalihan kepemilikan rumah susun menimbulkan permasalahan berupa tidak tepatnya sasaran penerima subsidi. Menarik untuk dicermati faktor-faktor apa yang menyebabkan penghuni baru untuk memilih tinggal di rusun tersebut.

Pengalihan kepemilikan terhadap unit-unit rumah susun dengan jumlah yang signifikan, tentunya tidak diharapkan oleh Pemerintah sebagai penyedia rumah susun. Terjadinya pengalihan kepemilikan mengindikasikan sasaran dan tujuan awal pembangunan rumah susun tidak tercapai. Terjadinya pengalihan kepemilikan rumah susun mengakibatkan terdapat dua kelompok penghuni yang terdapat dalam penghuni rusun, yaitu penghuni awal (penghuni rusun sejak pertama kali ditempati atau langsung mendapatkan hak kepemilikan dari Perum Perumnas)

dan penghuni baru (penghuni yang mendapatkan pengalihan dari penghuni sebelumnya).

Kebutuhan perumahan merupakan sebagian hak yang paling mendasar bagi segenap warga negara selain kebutuhan pangan dan sandang. Masalah perumahan merupakan bagian dari keseluruhan program pembangunan yang merupakan dampak dari dinamika pembangunan pada umumnya.

Terdapat berbagai macam faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan lokasi rumah/tempat tinggal diantaranya adalah :

1. Lingkup sosial (mencakup pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, tanggungan anak, pendidikan anak dan lain-lain),
2. Lingkup perumahan (mencakup kondisi, fisik, tipe dan harga rumah),
3. Lingkup komunitas, serta
4. Lingkup lokasi.

Bagi penduduk yang memilih menjadi penghuni rusun, ternyata mempunyai keterkaitan dengan salah satu faktor pertimbangan di atas. Mereka yang dapat mencari mata pencaharian ataupun dapat mengikuti perkembangan kawasan tersebut, tentunya akan memilih untuk tetap tinggal di rusun tersebut. Sedangkan bagi penghuni yang tidak mempunyai keterampilan atau tidak dapat memanfaatkan peluang, ataupun tidak mempunyai keterkaitan dengan salah satu faktor pertimbangan dalam menentukan tempat tinggal, tentunya akan merasa terasing di lingkungannya. Penghuni tersebut sering mengalihkan kepemilikannya kepada penghuni baru yang biasanya berasal dari kelas menengah di luar kawasan sehingga menimbulkan heterogenitas dalam komunitas yang ada. Pilihan penghuni baru untuk tinggal di rumah susun Klender dapat ditinjau dari beberapa faktor yang

mempengaruhi antara lain, sosial ekonomi, fisik, aksesibilitas, budaya dan adaptasi serta implikasi hukum kepemilikan rumah susun. Penelitian ini akan menemukan sampai sejauh mana faktor-faktor tersebut di atas mempengaruhi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun Klender.

Rumusan permasalahan: **Faktor-faktor apa yang mempengaruhi pilihan penghuni baru untuk tinggal di rumah susun Klender Jakarta Timur sehingga mampu menarik minat mereka untuk memiliki dan menetap di rusun tersebut ?**

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah tersebut di atas, tujuan penelitian adalah untuk mengkaji faktor-faktor yang berpengaruh bagi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun Klender Jakarta Timur dan pengaruh keberadaan lokasi rumah susun terhadap perkembangan fisik kawasan sekitarnya.

1.4 Sasaran Penelitian

1. Analisis karakteristik sosial ekonomi (tingkat pendidikan, mata pencaharian, tingkat pendapatan, pengeluaran/biaya hidup per bulan)
2. Analisis fisik
3. Analisis budaya dan adaptasi
4. Analisis aksesibilitas
5. Analisis implikasi hukum kepemilikan rumah susun.
6. Analisis faktor-faktor yang berpengaruh bagi penghuni baru untuk memilih tinggal dan pengaruhnya terhadap perkembangan fisik kawasan sekitarnya.

1.5 Ruang Lingkup Studi

1.5.1 Ruang Lingkup Materi

Untuk membatasi pembahasan dalam penelitian ini berkaitan dengan faktor yang berpengaruh bagi penghuni baru untuk memilih tinggal, ruang lingkup materi mencakup hal-hal sebagai berikut:

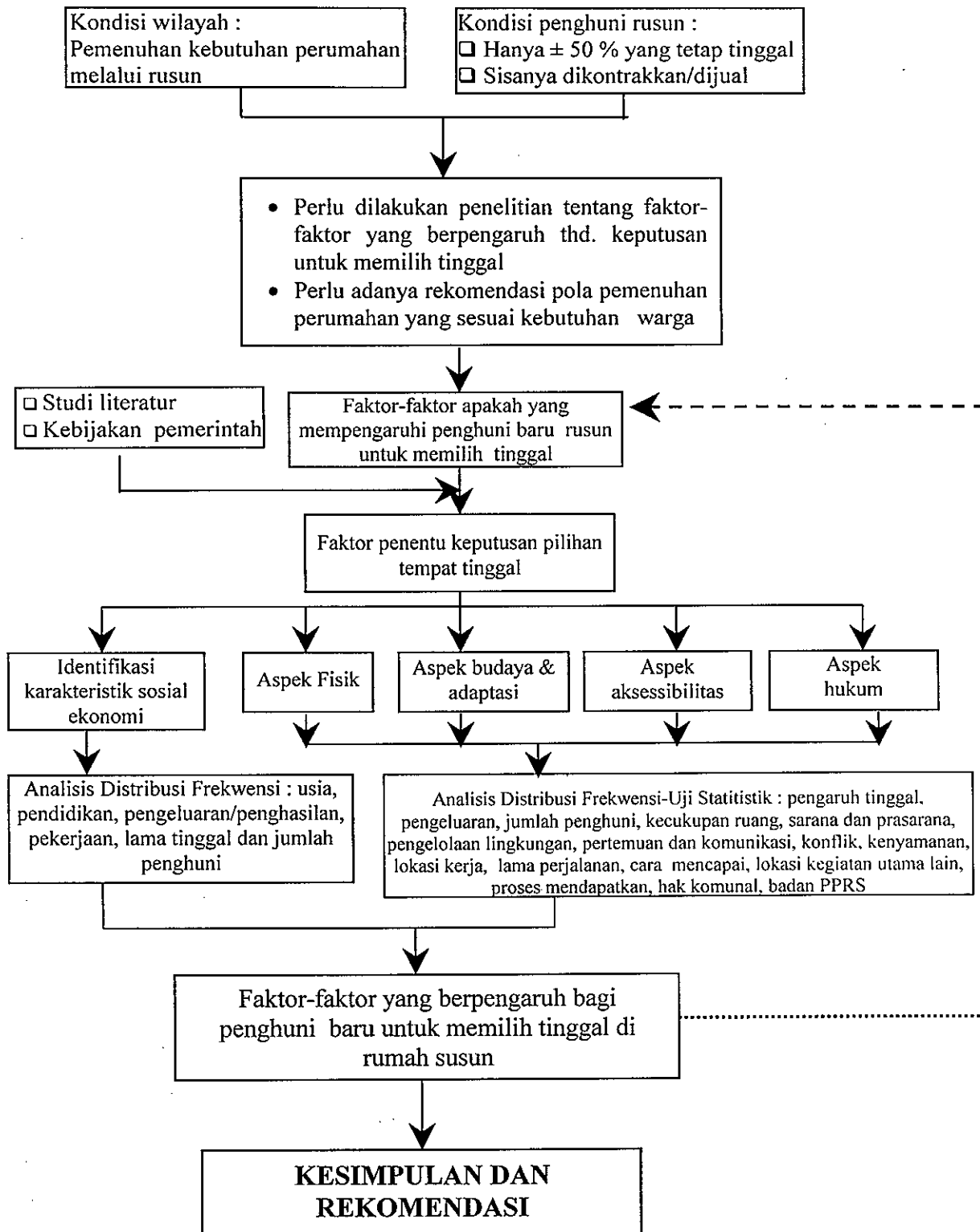
- Penghuni baru adalah penghuni yang tidak memperoleh hak kepemilikan langsung dari pengelola (Perumnas) melainkan memperolehnya dari penghuni sebelumnya (Komarudin, 1997:134).
- Faktor-faktor yang berpengaruh adalah hal-hal yang dipertimbangkan seseorang untuk memilih tinggal pada suatu lingkungan perumahan yaitu aspek sosial, ekonomi, aksesibilitas, partisipasi, pola interaksi dan adaptasi (Faktor internal) (Yeates dan Garner, 1980:270).
- Faktor eksternal (Chapin dan Kaiser, 1979:201):
 - A. Faktor fisik
 - B. Faktor aksesibilitas
- Implikasi hukum kepemilikan rumah susun (Komarudin, 1997:75)

1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian meliputi rumah susun Klender yang merupakan bagian dari wilayah penyediaan perumahan yang terletak di wilayah Kelurahan Malaka Sari dan Malaka Jaya, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta.

1.6. Kerangka Pemikiran

Gambar I.1
Kerangka pemikiran



1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian survei yang bersifat penjelasan (*explanatory research*) yaitu penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan hubungan kausal antara variabel-variabel melalui pengujian hipotesa yang dilaksanakan dengan cara mengambil sampel dari suatu populasi dan menggunakan kuisioner sebagai alat pengumpulan data yang pokok (*Singarimbun dan Effendi, 1989*). Penelitian ini diarahkan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru memilih tinggal di rumah susun.

Dalam penelitian ini ada 2 (dua) jenis metode yang dipergunakan yaitu metode kualitatif dan metode kuantitatif (*Moleong, 1999*). Penelitian kualitatif didasarkan pada data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari pelaku yang diamati. Sedang metode kuantitatif dilakukan berdasarkan atas perhitungan statistik sebagai dasar analisa. Penelitian ini menggunakan pendekatan *positivistic* dengan metode *kuantitatif* sebagai pegangan utama dan metode kualitatif untuk menjelaskan lebih lanjut hasil analisis kuantitatif, dalam penelitian ini lebih ditekankan pada pemakaian data empiris yang relevan.

1.7.2 Tahapan Penelitian

Tahap-tahap yang dilakukan dalam penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut :

1. Tahap persiapan, meliputi :

- Merumuskan latar belakang dan masalah yang berkaitan dengan fokus penelitian.
- Menghimpun literatur dan data-data pendukung lainnya yang mendasari atau mendukung perumusan masalah.
- Merumuskan tujuan, sasaran dan manfaat penelitian.
- Kajian teori untuk mendukung hipotesis penelitian.
- Menentukan variabel-variabel yang akan diuji, yaitu : karakteristik spasial, karakteristik fisik, karakteristik sosial ekonomi, implikasi hukum kepemilikan rusun serta karakteristik budaya dan adaptasi

2. Tahap pelaksanaan, meliputi :

- Pengumpulan data sekunder yang diperlukan dalam penelitian dari berbagai instansi berupa kondisi fisik wilayah, kependudukan, ekonomi, sarana dan prasarana sosial ekonomi. Hasil dari pengumpulan data sekunder ini berguna untuk mendeskripsikan wilayah studi secara umum dan menentukan karakteristik obyek studi.
- Pengumpulan data primer dengan menyebar angket, melakukan observasi lapangan dan wawancara untuk mencari kebenaran data yang diperoleh. Pengumpulan data primer ini berguna untuk mencari dan menentukan faktor-faktor apa saja yang berpengaruh bagi penghuni baru memilih tinggal di rumah susun.

(Lihat Tabel I.1)

Tabel I.1
Tabel Kebutuhan Data

Sasaran	Variabel	Kebutuhan Data	Primer			Sekunder
			Q	W	O	
1. Identifikasi lokasi studi	Aspek fisik	<ul style="list-style-type: none"> - Luas wilayah - Jumlah penduduk - Jumlah unit rusun - Peta lokasi - Ukuran/luas rumah - Jumlah ruang - Luas ruang 				Kelurahan Kelurahan PPRS*
2. Identifikasi sosial ekonomi penghuni	Karakteristik penghuni	<ul style="list-style-type: none"> - Pekerjaan - Pendidikan KK - Penghasilan/Pengeluaran keluarga - Jumlah anggota keluarga - Tempat tinggal asal - Jumlah KK dalam satu unit - Lama tinggal 	X			
3. Identifikasi sarana dan prasarana	Jumlah dan kondisi sarana dan prasarana	<ul style="list-style-type: none"> - Prasarana tangga - Tempat jemuran - Lorong/gang - Saluran air - Saluran gas - Tempat sampah 	X	X	X	X
4. Identifikasi aksesibilitas	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak ke lokasi pusat kegiatan - Waktu tempuh ke lokasi kegiatan - Biaya untuk transportasi - Jenis transportasi yang digunakan - Kemudahan angkutan umum 	X	X	X	X

Sasaran	Variabel	Kebutuhan Data	Primer			Sekunder
			Q	W	O	
5. Mengetahui pola adaptasi dan budaya	Pola interaksi dan adaptasi	<ul style="list-style-type: none"> - Kegiatan di waktu senggang - Hubungan dengan tetangga - Konflik antar penghuni - Jenis kegiatan bersama - Bentuk organisasi bersama 	X	X	X	
6. Identifikasi aspek hukum	Implikasi hukum kepemilikan	<ul style="list-style-type: none"> - Hak yang melekat pada penghuni - Hak dan kewajiban terhadap sesama penghuni rumah susun - Pembebanan jaminan hipotik - Sifat dan tanggung jawab berdasarkan tingkatan rumah 	X	X	X	

* Pelimpunan Penghuni Rumah Susun

Keterangan :

W = Wawancara

Q = Quisioner

O = Observasi

3. Tahap analisa, dilakukan terhadap data yang menjadi variabel penelitian meliputi :

- Data kuantitatif yang telah diperoleh berupa kode sebagai data primer kemudian dianalisa dan diajukan dalam tabulasi, untuk mendapatkan tinggi rendahnya faktor-faktor yang berpengaruh bagi penghuni baru memilih tinggal di rumah susun.
- Adapun untuk mencari hubungan dari faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan untuk tinggal, dilakukan dengan tabulasi silang (*cross tabulation*) dan data dari hasil wawancara dari responden sebagai data kualitatif dipergunakan untuk mendapatkan faktor-faktor yang lebih berpengaruh sebagai pendukung analisa kuantitatif. Sementara data sekunder dan data dokumentasi disajikan untuk melengkapi dan memberi gambaran terhadap kondisi objek penelitian. Dalam analisa kuantitatif, ditentukan jumlah responden untuk setiap kelompok variabel pengaruh dicatat karena angkanya diperlukan dalam interpretasi. Untuk memudahkan pembacaan, semua data yang dimasukkan diformulasikan dalam bentuk kode angka-angka sebagai penyederhanaan, sehingga semua angka dalam data *entry* memiliki makna sesuai klasifikasi atau pengkategorian dalam daftar pertanyaan. Analisa kuantitatif meliputi analisa korelasi variabel untuk menguji ada atau tidaknya korelasi antara parameter satu dengan parameter yang lain. Dalam penelitian ini akan dilakukan dengan kajian *bivariat* (menggunakan dua variabel) dengan teknik tabulasi silang (*cross tabulation*).

- Untuk mengamati ada tidaknya hubungan antara dua variabel (baris dan kolom) dianalisis dengan berdasarkan perbandingan *chi square* (x^2) hasil uji dengan *chi square* (x^2) tabel. Dikatakan ada hubungan bilamana nilai hitung (x^2) lebih besar dibanding nilai tabel (x^2), begitu pula sebaliknya. Hipotesa yang dipergunakan, bila *chi square* hitung $>$ *chi square* tabel, maka H_0 ditolak dan apabila *chi square* hitung $<$ *chi square* tabel, maka H_0 diterima. Di samping itu digunakan uji probabilitas, dengan hipotesa bila probabilitas $<$ derajat kebebasan (df)=0,05, maka H_0 ditolak dan bila probabilitas $>$ derajat kebebasan (df)=0,05, maka H_0 diterima.

4 Tahap perumusan, meliputi :

- Penulisan laporan hasil penelitian merupakan hasil akhir dari proses analisa yang disusun dalam kesimpulan.
- Rekomendasi atau saran yang didasarkan pada rumusan kesimpulan.

1.7.3 Teknik Sampling

Pengambilan sampel dalam studi ini dilakukan secara tidak acak, metode pengambilan sampel ini dipilih berdasarkan pertimbangan yang menjadi responden adalah penghuni baru. Hal ini didasarkan kepada tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk memilih tinggal. Pilihan terhadap responden penghuni baru diperoleh dengan prinsip *snowball sampling* dengan mencari *key informan* dan dari informan tersebut dapat dijadikan *key informan* baru dan

seterusnya. Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data secara mendalam dari responden.

Penentuan sampel dilakukan dengan menggunakan rumus:

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Dimana: n = besarnya sampel yang akan dicari

N = besarnya populasi

d = besarnya tingkat kesalahan sampel

Jumlah unit rumah susun yang terdapat di Perumnas Klender, Jakarta Timur sebanyak 1.280 unit, sehingga :

$$n = \frac{1280}{1280 (0,1)^2 + 1} = \pm 93 \text{ sampel}$$

Pengambilan sampel tersebut di atas mempergunakan tingkat kepercayaan 90 %. Pemilihan tingkat kepercayaan 90 % disebabkan keterbatasan kemampuan, waktu dan tenaga dari penulis. Total responden yang akan diteliti adalah sebanyak 93 responden sesuai dengan jumlah minimal hasil perhitungan sampel.

1.8 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan uraian dari latar belakang, rumusan masalah, maksud, sasaran dan tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika pembahasan.

BAB II : PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI PERKOTAAN SEBAGAI PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN, berisi tinjauan teoritis meliputi teori-teori yang terkait dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian.

BAB III : PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN KLENDER

Bab ini menguraikan tentang kondisi kawasan penelitian, mencakup gambaran umum rumah susun Klender dan kondisi masyarakat yang menghuni

BAB IV : FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGHUNI BARU UNTUK MEMILIH TINGGAL DI RUMAH SUSUN KLENDER

Bab ini menguraikan tentang identifikasi karakteristik sosial ekonomi penghuni baru, pola budaya dan adaptasi, fisik hunian, aksesibilitas dan implikasi hukum kepemilikan rumah susun dan analisis faktor-faktor yang berpengaruh bagi penghuni baru untuk memilih tinggal dan pengaruhnya terhadap kawasan sekitar.

BAB V : KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

BAB II

PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI PERKOTAAN SEBAGAI PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN

2.1 Pengertian dan Fungsi Rumah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia, sesudah pangan dan sandang. Rumah adalah satu produk terpenting yang dihasilkan manusia dalam usaha mereka untuk memajukan peradaban. Sesuai dengan perkembangan peradaban rumah selalu berubah.

Untuk memenuhi kebutuhan bagi kelangsungan hidup manusia rumah merupakan wujud fisik dari lingkungan buatan manusia yang dapat memberikan naungan bagi kebutuhan dasar manusia, tempat berlindung dari pengaruh kondisi alam.

Dengan semakin berkembangnya peradaban manusia maka fungsi dan kegunaan rumahpun mengalami perkembangan, tidak saja untuk pemenuhan kebutuhan fisiologis semata melainkan juga memiliki kegunaan sebagai pemenuhan kebutuhan psikologis, estetika, status sosial ekonomi dan sebagainya. Kegunaan rumah tersebut tergambar dari pendapat Lita Bone (dalam Justin et.al.,1953:172) yang memberikan batasan bahwa rumah adalah tempat kediaman seseorang dengan ikatan rasa kasih sayang, tempat dimana terdapat rasa sayang orang tua terhadap anak-anaknya dan antara anggota keluarga, dimana lahir keramahan pribadi, dimana yang belum dewasa terlindungi. Rumah menjadi tempat seseorang dapat beristirahat, mendapatkan privasi dan rasa aman, menikmati rekreasi-rekreasi pribadinya, tempat melindungi harta pribadi serta tempat perlindungan dan sumber inspirasi bagi penghuninya.

Lebih lanjut Budihardjo (1997) merumuskan bahwa hakekat atau makna rumah adalah sebagai berikut :

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, yaitu simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
2. Rumah sebagai wadah keakraban, yaitu dalam rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman.
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi, yaitu tempat kita melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, kegiatan rutin.
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan, yaitu dalam konsep kampung sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.
7. Rumah sebagai struktur fisik bangunan.

Begitu pula Soedarsono (1986:27) mengatakan bahwa rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari. Oleh karena itu rumah harus mampu pula memenuhi hasrat-hasrat psikologis insani dalam membina keluarga.

2.2 Pengertian Rumah Susun

Menurut Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan "Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distruktur secara fungsional

dengan arah horisontal maupun vertikal dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama". Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Dalam lingkungan atau keberadaan rumah susun dikenal beberapa istilah yang tidak terdapat pada bentuk rumah tunggal, yaitu:

a. Bagian bersama:

Bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama secara tidak bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Contoh: pondasi, dinding, lantai, atap, talang air, saluran air, jaringan listrik dan lain-lain.

b. Benda bersama:

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama.

Contoh: tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah dan lain-lain.

c. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Menurut Komaruddin (1997), saat ini di Indonesia dikenal beberapa tipe rumah susun, antara lain :

1. Rumah susun mewah yang penghuninya sebagian besar tenaga kerja asing

2. Rumah susun golongan menengah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah keatas
3. Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat golongan berpenghasilan menengah dan rendah, dan
4. Rumah susun murah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah kebawah.

2.3 Kebijakan Pembangunan Rumah Susun di Indonesia

Guna menunjang dan memperkuat kebijakan pembangunan rumah susun, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Undang-undang Rumah Susun tersebut mengatur dan menegaskan mengenai tujuan, status hukum dan kepemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun. Sesuai dengan Undang-Undang No. 16/1985 tujuan pembangunan rumah susun adalah:

- (1). a. Meningkatkan kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
- (2) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat dengan tetap memperhatikan ketentuan (1) a.

Pengaturan dan pembinaan rumah susun dilakukan oleh pemerintah atau dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian urusan

pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksudkan pada pembangunan rumah susun. Pelaksanaan pengaturan dan pembinaan rumah susun diatur dengan Peraturan Pemerintah. Undang-Undang No. 16/1985 juga menyebutkan pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun yang pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 11 ayat 1 dan 2).

Pemerintah lebih memberlakukan rumah sebagai barang atau kebutuhan sosial. Hal ini dapat dilihat dari besarnya peran pemerintah dalam pembangunan perumahan, khususnya yang ditujukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi ini dapat dimengerti karena sebagian besar penduduk Indonesia merupakan golongan yang kurang mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak. Pemerintah sampai saat ini memegang peran utama dalam membantu pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, pemerintah memutuskan untuk melaksanakan pembangunan rumah susun di kota besar sebagai upaya memenuhi kebutuhan perumahan kota melalui alternatif sistem dan pola perumahan yang vertikal.

Proses lahirnya keputusan untuk melaksanakan pembangunan rumah susun di kota-kota besar di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh negara lain (seperti Singapura, Hongkong dan lain-lain) dalam mengatasi kemelut masalah perkotaan yang diakibatkan oleh proses urbanisasi, khususnya kemelut dalam bidang perumahan kota. Konsep pembangunan rumah susun (*multy storey* atau *flats*) pada hakekatnya dimaksudkan untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan di dalam kota (Yeh,1979:186)

2.4 Program Pengadaan Rumah Susun

Menurut Koentjaraningrat (1981), ada tiga macam bentuk pokok rumah bagi manusia yaitu :

- 1) Rumah setengah di bawah tanah (*semi subterranean dwelling*)
- 2) Rumah di atas tanah (*surface dwelling*)
- 3) Rumah di atas tiang (*pile dwelling*)

Apabila pembagian jenis rumah seperti tersebut di atas diterapkan untuk memberikan batasan pada rumah bertingkat, maka dapat dikatakan bahwa perumahan bertingkat atau flat dan sering pula disebut sebagai rumah susun adalah perumahan yang terdiri atas beberapa rumah di atas tanah yang dibangun dengan cara menumpuk ke atas, yang digunakan sebagai tempat tinggal secara menetap bagi keluarga.

Secara umum, rumah bertingkat atau *multistorey housing* dapat diklasifikasikan ke dalam dua kelompok yaitu :

- a. Rumah bertingkat bertangga (*walk up flats*) dengan lantai maksimum 4 (empat).
- b. Rumah bertingkat dengan lift lebih dari 4 lantai.

Pembangunan rumah susun ditujukan untuk menampung kebutuhan perumahan dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan tanpa pekerjaan menetap. Sejalan dengan pembangunan rumah susun dengan sistem kepemilikan, maka sejak tahun 1984 telah pula dibangun rumah susun sewa yang dapat dihuni secara sewa, baik harian maupun bulanan.

Dipilihnya pusat kota sebagai lokasi pembangunan rumah susun berdasarkan pertimbangan tingkat kemudahan yang tinggi terhadap berbagai fasilitas lapangan kerja, fasilitas perbelanjaan dan perdagangan, fasilitas pendidikan, kesehatan dan fasilitas lainnya. Pertimbangan lain yang juga mempengaruhi dipilihnya pusat kota sebagai lokasi rumah susun adalah perlunya peningkatan daya guna dan hasil guna lahan di pusat kota yang dibutuhkan untuk menampung dinamika perkembangan kegiatan kota yang semakin meningkat dan pertimbangan efisiensi penyediaan prasarana kota.

Disamping membantu pengadaan dan peremajaan perumahan, Pemerintah membantu perolehan rumah susun melalui subsidi maupun melalui kredit kepemilikan rumah (KPR). Langkah ini dilakukan mengingat sebagian besar masyarakat Indonesia termasuk golongan yang kurang mampu mengusahakan sendiri perumahan yang layak.

Rumah susun merupakan alternatif pilihan perumahan di kota akibat keterbatasan dan harga lahan yang mahal, pendekatan yang dilakukan dalam pembangunannya adalah dengan memenuhi aspek-aspek yang menjadi dasar pilihan masyarakat kelompok sasaran (Komarudin, 1997;130) yaitu :

- aksesibilitas lokasi rumah susun terhadap fasilitas-fasilitas perkotaan, seperti fasilitas lapangan pekerjaan, transportasi, pendidikan, perdagangan, perbelanjaan, kesehatan dan sebagainya
- status kepemilikan yang terjamin secara hukum
- harga yang terjangkau oleh masyarakat kelompok sasaran (masyarakat berpenghasilan rendah)
- kelengkapan fasilitas baik di dalam unit hunian maupun untuk lingkungannya

- lingkungan yang teratur, bersih dan memenuhi syarat sebagai rumah yang layak.

2.5 Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Permasalahan perumahan sudah muncul di negara-negara berkembang sejak tahun 1940-an, Potter dan Evans (1998:138) menyatakan terdapat tiga bentuk perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota negara berkembang, yaitu (1) orang yang tidak mempunyai rumah dan gelandangan (*street sleeper*) (2) menyewa akomodasi di permukiman kumuh dan rumah-rumah sewa dan (3) permukiman liar dan penghuni rumah gubuk.

Potter dan Evans (1998:139) mendefinisikan permukiman liar (*squatter illegal settlement*) sebagai suatu kawasan dimana orang-orang bertempat tinggal tanpa adanya ijin penggunaan lahan ataupun ijin perencanaan. Di Portugal permukiman liar biasanya menempati tanah-tanah milik negara atau gereja. Selain itu terdapat perumahan yang dibuat dari barang-barang bekas atau rumah gubuk (*makeshift settlement or shanties*). Ada juga perumahan yang menjadi kumuh karena tidak adanya fasilitas pelayanan air bersih, listrik atau pembuangan limbah.

Perbedaan nyata antara permukiman liar dengan permukiman kumuh adalah ketidaklegalan permukiman liar dengan kualitas permukiman kumuh dan sangat buruk. Di Indonesia, permukiman liar biasanya menempati lahan ilegal yang bukan diperuntukkan untuk permukiman, seperti bantaran sungai, sepanjang sisi rel kereta api, di bawah jembatan dan tanah-tanah negara yang belum digunakan dan tanah-tanah kosong yang tidak diurus oleh pemiliknya.

Santoso, et.al (2000:41) menyatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah melihat perumahan selain sebagai kebutuhan dasar sekaligus juga sebagai

sumber daya modal yang berguna untuk meningkatkan kehidupan dan penghidupan mereka. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah rumah dipandang sebagai berikut:

1. Dekat dengan tempat kerja atau berlokasi di tempat yang berpeluang dalam mendapatkan pekerjaan, minimal pekerjaan di sektor informal.
2. Kualitas fisik hunian dan lingkungan tidak penting sejauh mereka masih mungkin menyelenggarakan kehidupan mereka.
3. Hak-hak penguasaan atas tanah dan bangunan khususnya hak milik tidak penting, yang penting mereka tidak diusir atau digusur. Ini sesuai dengan cara berpikir mereka bahwa rumah adalah sebuah fasilitas.

Permukiman masyarakat berpenghasilan rendah lebih sering dibangun secara mandiri tanpa adanya perencanaan dan fasilitas yang memadai, sehingga Gilbert dan Gungler (1996:118) lebih suka menyebut dengan istilah permukiman spontan dan biasanya mencakup kategori-kategori sebagai berikut :

- (1). Sebagian permukimannya dibangun oleh keluarga yang dulu menempati atau sedang menempatnya.
- (2). Permukiman spontan biasanya mengalami tingkat ketidaklegalan atau kekurangan kelengkapan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3). Di saat permukiman pertama kali dibangun, penyediaan infrastruktur dan pelayanan sangat minim.
- (4) Permukiman tersebut ditempati oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Tabel II.1
Tipologi Perumahan bagi Golongan Masyarakat
Berpenghasilan Rendah di Negara Berkembang

Kelompok Perumahan	Prioritas Rumah		
	Dekat ke pusat Kota	Kepemilikan permanen	Fasilitas (<i>amenities</i>) dengan standar modern
• Berpenghasilan sangat rendah (<i>Bridgeheader</i>)	V	X	X
• Berpenghasilan rendah (<i>Consolidator</i>)	—	V	—
• Berpenghasilan menengah (<i>Status seeker</i>)	X	X	V

Sumber : Turner dalam Potter dan Evans (1998:148)

Keterangan :

V = prioritas rendah

X = prioritas sangat rendah

— = proritas menengah

Golongan berpenghasilan sangat rendah '*bridgeheader*' biasanya adalah migran yang masih baru dan masih mencari peluang untuk menetap di dalam kota. Prioritas utama adalah mendapatkan pekerjaan, sehingga memilih tinggal dekat dengan pusat kota. Sedangkan golongan berpenghasilan rendah '*consolidator*' biasanya sudah mendapatkan tumpuan yang tetap di dalam kegiatan ekonomi kota. Sejalan dengan meningkatnya penghasilan, mereka akan berusaha mendapatkan fasilitas dan kepemilikan yang lebih baik. Yang terakhir adalah golongan berpenghasilan menengah '*status seeker*' yang ingin mendapatkan fasilitas dengan standar modern sebagai tujuan utama.

2.6 Adaptasi Masyarakat

2.6.1 Pengertian Adaptasi Sosial

Bennet (1976:3-5) mengemukakan bahwa upaya adaptasi adalah keterlibatan manusia secara aktif dalam menghadapi perubahan alam

sekitarnya. Adaptasi sifatnya dinamik dan selalu berkembang, yang diwujudkan dari tindakan yang nyata. Tindakan-tindakan itu bertujuan untuk menjelaskan :

- a. Bagaimana manusia itu memenuhi kehidupannya;
- b. Bagaimana manusia itu menyesuaikan kehidupannya pada lingkungan yang dihadapinya;
- c. Bagaimana manusia membentuk suatu lingkungan sehubungan dengan kehidupan beserta tujuan-tujuan yang hendak dicapainya.

Mengingat bahwa manusia mempunyai hubungan timbal balik dan saling ketergantungan dengan lingkungan hidupnya maka perubahan yang terjadi pada lingkungan juga mempengaruhi pola adaptasi mereka. Dalam pola interaksi ini manusia harus menyesuaikan diri dengan lingkungannya secara aktif dan dinamis. Lebih jauh Bennet (1976:270) menyatakan bahwa adaptasi dinamis mengacu pada tingkah laku yang direncanakan untuk mencapai tujuan dan memenuhi kebutuhan serta konsekuensinya terhadap orang lain, masyarakat dan lingkungan.

Sedangkan menurut Cohen (1974:47) adaptasi pada manusia tidak terjadi melalui perubahan genetik, akan tetapi lebih bersifat peningkatan kemampuan dalam memanfaatkan secara efektif potensi energi yang ada dalam habitat fisiknya.

Adaptasi juga dapat dipandang sebagai *strategic behavior* yang memuat manipulasi rasional manusia dalam rangka menghadapi lingkungan alam dan masyarakat sekitarnya. Dalam manipulasi rasional manusia termuat hal-hal yang berkaitan dengan: aneka kebutuhan yang harus

dipenuhi; bagaimana manusia melakukan cara pemenuhan kebutuhannya; bagaimana pengaruh kebutuhan dan cara pemenuhannya terhadap manusia dan lingkungannya.

Keseluruhan unsur kebudayaan dan efeknya pada lingkungannya merupakan hasil perilaku manusia yang dikendalikan oleh keputusan dan pilihan tertentu. Keputusan dan pilihan itu merupakan ekspresi adaptif terhadap lingkungan hidup dan perubahannya (Bennet,1976;166). Penekanan pada keputusan dan pilihan dalam konsep dinamika adaptasi mempunyai landasan yang kuat, karena manusia selalu mempunyai tujuan dan memberi arti kepada lingkungan sekitar menurut prinsip-prinsip yang dianutnya.

Bennet (1976:170) selanjutnya menyatakan bahwa untuk beradaptasi pada lingkungan yang terus berubah manusia dituntut untuk bersifat dinamis. Ada 3 (tiga) konsep kunci untuk membahas dan memahami dinamika kehidupan dalam beradaptasi dengan perubahan lingkungan. Ketiga konsep itu adalah :

- 1) Perilaku adaptif atau *adaptive behavior* yaitu bentuk-bentuk perilaku yang menunjukkan penyesuaian cara-cara mencapai tujuan, melakukan pilihan-pilihan dan penolakan-penolakan untuk melaksanakan tindakan atau keterlibatan dengan maksud beradaptasi.
- 2) Tindakan strategi atau *strategic action* adalah tindakan yang khusus direncanakan untuk menyelesaikan upaya penyesuaian demi tercapainya kemajuan-kemajuan yang merupakan tujuan dalam proses pemanfaatan sumber daya. Di dalamnya terkandung konsep rasionalitas, maksimalitas

dan berorientasi pada lingkungan. Dalam tindakan strategi ini tercakup pula upaya-upaya rasionalisasi, mekanisasi, orientasi pada kemajuan, mengutamakan hasil dari perilaku manusia.

- 3) Strategi adaptif atau *adaptive strategy* mengacu lebih khusus pada tindakan yang dipilih manusia dalam proses pengambilan keputusan, karena keberhasilannya dapat diperkirakan sebelumnya.

2.6.2 Bentuk Adaptasi Masyarakat

Setiap lingkungan permukiman dalam menghadapi perubahan atau pengaruh dari luar biasanya memiliki reaksi dalam bentuk adaptasi yang beraneka ragam. Hal ini karena situasi dan kondisi masing-masing kelompok masyarakat di lingkungan rumah susun berbeda-beda. Diantara kemungkinan reaksi yang ada tersebut adalah berupa penentangan dengan memperkokoh sistem sosial yang telah terbentuk sebelumnya dan bisa menerima sebagian atau secara total pengaruh dari luar lingkungan permukiman.

Menurut Robert (1981:193) terdapat beberapa bentuk adaptasi untuk menghadapi ancaman yang dapat merusak sistem sosial yang ada yaitu:

- 1) Konformitas (*Conformity*) yakni menunjukkan pada penerimaan budaya baru yang berpengaruh baik dari segi tujuannya maupun cara-cara yang digunakan;
- 2) Inovasi (*innovation*) yakni menunjukkan penerimaan budaya baru dari sisi tujuannya, tetapi tidak menerima cara-cara yang telah lazim dikembangkan;

- 3) Ritualisme (*ritualism*) yang menunjukkan penolakan terhadap tujuan budaya baru, tetapi menerima cara-cara yang lazim digunakan oleh budaya tersebut;
- 4) Retreatisme (*retriatism*) yakni menunjukkan pada sikap penolakan sama sekali pada pengaruh budaya baru baik dari segi tujuan maupun cara-cara yang digunakan, karena anggota-anggota dalam masyarakat cukup puas dengan budaya yang telah lama dimiliki meskipun telah jauh tertinggal dengan masyarakat sekitarnya;
- 5) Pemberontakan (*rebellion*) yakni menunjukkan pada sikap penolakan budaya yang telah berkembang dan menggantinya dengan budaya baru.

Dalam kaitan adaptasi di rumah susun Silas (1995:16) membedakan adanya adaptasi dan transformasi menyangkut suatu perubahan. Pada adaptasi yang dihadapi adalah keadaan lain dan sudah pasti dan tetap. Pelaku tidak berpeluang untuk mengendalikan perubahan tersebut. Sementara pada transformasi perubahan yang terjadi berupa suatu proses terus menerus yang dapat dikendalikan oleh yang mengalaminya.

2.6.3 Transformasi Sosial

Dalam konteks pembahasan mengenai adaptasi dan transformasi masyarakat yang menghuni rumah susun, Silas (1995:4) menyatakan terdapat aspek transformasi yang perlu diperhatikan antara lain meliputi:

- 1) Aspek pemahaman

Pemahaman warga terhadap pengertian rumah susun perlu dipersiapkan dan berubah secara berlanjut; dari pemahaman rumah yang setiap warga dapat berbuat seenaknya, menjadi paham rumah yang

menuntut perilaku yang pas dengan pola rumah susun yang lebih kompleks. Rumah susun menuntut sikap kebersamaan yang tinggi dalam arti luas. Sikap demikian perlu sedini mungkin ditumbuhkan. Ketergantungan yang terkendali antara penghuni yang satu dengan lainnya mau tidak mau harus ada, namun terjadi dalam satu kesatuan sistem sosial perumahan yang lebih besar.

Selanjutnya ditambahkan bahwa perubahan pemahaman seharusnya tidak hanya berlaku pada warganya, akan tetapi perlu juga terjadi pada pihak luar yang terkait dengan kehadiran bentuk rumah susun ini secara berimbang. Bila pada para pamong yang terkait dengan rumah susun tidak terjadi perubahan pemahaman, maka penghuni akan mengalami kesimpangsiuran dan kesulitan besar dalam pemanfaatan, perawatan dan pengembangannya lebih lanjut.

2) Aspek gaya hidup

Sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan perlu terlebih dahulu dipelajari dengan baik aspek gaya hidup penghuni yang hendak dilayani terutama dapat dilihat dari tatanan ruang yang ada di tempat lama. Ini perlu dilakukan sebab setiap kelompok masyarakat mempunyai gaya hidup yang khas. Sebuah pola atau gaya hidup masyarakat tertentu tidak mudah dinilai baik atau buruk, hanya akan lebih sulit bila bahan pembanding yang dipakai adalah pola hidup yang dianut masyarakat golongan menengah, yang mana pada umumnya mengacu pada pola yang ditularkan oleh masyarakat modern. Pada dasarnya masyarakat lapisan bawah menganut pola hidup komunal yang

amat kental agar dapat memanfaatkan ruang yang minim dan sangat terbatas yang mampu disediakan. Keterbatasan dan gaya hidup komunal ini merupakan satu kesatuan yang sangat kuat yang harus tercermin dalam bentuk bangunan rumah susun yang mereka huni.

3) Aspek sumber daya manusia

Transformasi sumber daya manusia merupakan pencapaian yang paling signifikan atas perubahan yang terjadi dari rumah tunggal menjadi rumah susun. Di kalangan warga perempuan di permukiman biasa (non rumah susun) pada umumnya banyak yang mempunyai keahlian seperti membuat masakan atau hidangan tradisional. Ketika masih bermukim di perumahan biasa, langganannya terbatas mengingat tempat memproduksi makanan tidak terjamin. Namun setelah pindah ke rumah susun yang memberi jaminan tersedianya tempat kerja yang higienis serta air bersih yang selalu ada dalam jumlah dan kualitas yang baik, maka bukan saja mutu makanan yang dihasilkan meningkat, tetapi kepercayaan masyarakat untuk membeli barang dagangannya juga membaik, yaitu tercermin dari bertambahnya pelanggan golongan menengah.

4) Aspek keguyuban

Para ilmuwan sosial mendukung pendapat bahwa kekuatan eksis dari penduduk lapisan bawah tergantung tingkat kohesif masyarakatnya. Sedangkan pola rancangan rumah susun yang dilakukan adalah meniru bentuk pola yang dikembangkan di barat untuk masyarakat golongan menengah, yaitu penekanan pada unsur individual kuat sekali.

Akibatnya tidak terpikir untuk menyediakan secara sengaja ruang yang mendorong masyarakat untuk berinteraksi, berkumpul atau guyub. Di lain pihak keguyuban warga rumah susun dituntut lebih nyata sebab eksistensi bangunan banyak tergantung pada cara pemakaian yang benar, demikian pula perawatan perlengkapan dan sarana hunian lainnya yang bila perlu harus melakukan perbaikan dalam skala besar.

Keguyuban mempunyai peran besar dalam membuat kehidupan di lingkungan rumah susun lebih menyenangkan dan saling meringankan. Misalnya karena ada kepentingan dan harus pergi sebentar, anak dapat dititipkan pada tetangga dengan aman dan tenang. Demikian pula bila ada warga yang mempunyai hajat, misalnya sunatan atau perkawinan karena tempat yang relatif dekat dan berada dalam satu kompleks hunian maka akan banyak tetangga yang siap membantu.

5) Aspek Urbanisasi

Secara keseluruhan transformasi makro yang terjadi pada penduduk yang berdiam di rumah susun berupa proses urbanisasi yang berkelanjutan. Artinya warga disiapkan dan dimatangkan untuk mampu hidup sesuai dengan tata cara dan tuntutan sebuah kota yang terus maju. Tuntutan itu meliputi gaya hidup, berbagai kewajiban dan kemampuan guna meraih peluang yang makin dapat diciptakan serta dimanfaatkan.

Kehidupan di kota semakin menuntut pelaksanaan hak dan kewajiban yang semakin ketat. Kewajiban mempunyai Kartu Tanda Penduduk, membayar iuran RT/RW, iuran sampah dan kewajiban lainnya yang perlu dipenuhi.

Kesempatan meraih dan memperbaiki lapangan kerja dan pendapatan juga nyata berkaitan setelah mereka tinggal di rumah susun resmi dan tertata maka pihak pemberi pekerjaan lebih mempercayai.

2.6.4 Partisipasi Masyarakat

Permukiman tidak hanya mempunyai arti sebagai tempat tinggal saja, melainkan merupakan suatu satuan yang kompleks, yaitu melibatkan berbagai unsur kebudayaan, antara lain melibatkan kegiatan-kegiatan biologis dan kegiatan sosial, ekonomi, politik agama dan sebagainya (Suparlan, 1978:32). Demikian pula dalam mewujudkan lingkungan permukiman yang bersih, tertib, indah dan sehat, tidak hanya ditentukan oleh tersedianya dana, sarana dan fasilitas atau peralatan yang modern, akan tetapi perlu adanya partisipasi masyarakat secara keseluruhan, sebab partisipasi itu sendiri merupakan kegiatan bersama dalam masyarakat untuk menanggulangi masalah lingkungan.

Partisipasi dapat dilakukan atas nama pribadi untuk mempengaruhi pribadi yang lain. Partisipasi dapat bersifat individu maupun kolektif, terorganisasi maupun tidak terorganisasi, yaitu secara spontan dan sukarela. Partisipasi semacam ini dapat dikategorikan sebagai partisipasi langsung. Sebaliknya partisipasi tidak langsung yaitu apabila warga dikerahkan karena adanya gagasan dari atas, dimana warga dimobilisasi, dikerahkan secara paksa untuk aktif dalam kegiatan lingkungan.

Koentjaraningrat (1981:34) menyatakan bahwa partisipasi berarti memberikan sumbangan dalam turut menentukan arah atau tujuan

pembangunan, dimana ditekankan bahwa partisipasi adalah hak dan kewajiban setiap anggota masyarakat.

Santosa (1986:13) mengacu pada pendapat Wengert menjelaskan adanya 5 (lima) macam sifat partisipasi yang sekaligus merupakan kegunaannya yaitu :

- 1) Partisipasi sebagai suatu bentuk kebijaksanaan yang mana ide-ide masyarakat yang telah atau sedang terkena proyek pembangunan ikut terlibat didalamnya;
- 2) Partisipasi sebagai suatu strategi, dengan demikian akan diperoleh dukungan dari masyarakat sehingga proses pembangunan akan berjalan lebih lancar;
- 3) Partisipasi sebagai alat komunikasi, dimana dengan memperhatikan pandangan-pandangan yang dikendaki akan dapat diperoleh informasi yang akurat untuk memberikan tanggapan pada masyarakat;
- 4) Partisipasi sebagai alat pereda konflik, dimana dalam konteks ini partisipasi dapat digunakan untuk mengurangi tensi dan memecahkan konflik di antara masyarakat maupun antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak-pihak lain;
- 5) Partisipasi sebagai alat terapi sosial, karena adanya partisipasi ini akan dapat disembuhkan 'penyakit sosial' seperti perasaan tidak memiliki kekuatan apa-apa sehingga tidak mau andil dalam pembangunan, merasa terasing atau merasa dirinya tidak penting dalam pembangunan.

Pekerjaan dan penghasilan merupakan faktor yang cukup dominan dalam menentukan partisipasi seseorang, mengingat pekerjaan dan

penghasilan dapat menempatkan individu pada posisi atau kelas ekonomi tertentu ke dalam masyarakat dimana hal tersebut akan berperan dalam menentukan aktifitas yang diikuti individu tersebut.

Pendidikan yang pernah diperoleh individu juga merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi partisipasi. Biasanya semakin tinggi jenjang pendidikan individu, semakin luas pengetahuan dan semakin tinggi penghargaan terhadap lingkungannya pada akhirnya akan diikuti oleh keterlibatannya pada masalah-masalah kemasyarakatan.

Menurut Inkeles (1969:74) faktor lama tinggal seseorang merupakan salah satu faktor yang tidak kecil peranannya dalam mempengaruhi partisipasi individu pada kegiatan yang ada di lingkungannya. Semakin lama individu tinggal di suatu tempat maka semakin besar rasa memiliki (*sense of belonging*) dan perasaan diri sebagai bagian dari lingkungannya, sehingga dengan demikian akan diikuti oleh keinginan untuk selalu menjaga dan memelihara lingkungannya.

Sementara itu menurut Koentjaraningrat (1974:65) partisipasi masyarakat dalam kegiatan yang ada di lingkungannya juga dipengaruhi oleh pandangannya tentang manfaat dari program/kegiatan yang akan diikutinya. Agar mau berpartisipasi maka masyarakat harus mengetahui tujuan dan kegunaan program/kegiatan tersebut.

2.6.5 Komunikasi Sosial

Pengertian komunikasi secara terminologis berarti suatu proses penyampaian suatu pernyataan oleh seseorang kepada orang lain. Dari pengertian itu dapat ditarik kesimpulan bahwa komunikasi melibatkan

sejumlah orang. Karena itu komunikasi yang dimaksud disini adalah komunikasi manusia yang seringkali disebut komunikasi sosial. Karena itu komunikasi sosial hanya terjadi pada manusia yang bermasyarakat.

Komunikasi sosial mengandung maksud terjadinya suatu proses penyampaian suatu pesan oleh seseorang kepada orang lain untuk memberitahu atau mengubah persepsi, sikap, pendapat, perilaku baik secara langsung dengan lisan maupun tidak langsung melalui media (Effendy, 1992:5).

Berlangsungnya partisipasi dalam masyarakat juga dipengaruhi dan didorong oleh adanya interaksi dan komunikasi sosial antara sesama warga masyarakat. Intensitas interaksi dan komunikasi sosial juga mempengaruhi seberapa besar arus informasi yang ditimbulkannya sehingga mampu ditangkap dan diolah oleh masyarakat.

Dalam kehidupan di lingkungan rumah susun, komunikasi sosial ini dapat juga menjadi suatu alat yang membantu untuk mencegah terjadinya konflik dalam kehidupan bertetangga. Semakin intens komunikasi sosial kemungkinan timbulnya konflik yang cukup besar dapat ditekan.

2.7 Faktor Berpengaruh dalam Memilih Rumah Tinggal

Dari sisi kepentingannya, pada manusia selalu ada perasaan atau keinginan untuk menempati suatu lingkungan perumahan yang baik. Naluri manusia menuntut adanya keserasian dengan alam sekitar dan menginginkan keharmonisan di antara mereka. Manusia akan selalu berusaha mencari tempat tinggal dimana kebutuhan fisiologis dan kebutuhan sosial dapat terpenuhi.

Yeates dan Garner (1980:270) menyatakan pemilihan rumah didasarkan pada dua sudut pandang, yaitu pertama perspektif sosio-ekonomis dan kedua, perspektif kelas sosial dan etnis. Perspektif sosio-ekonomi memandang pemilihan rumah dikaitkan dengan siklus hidup, status ekonomi dan gaya hidup (*life style*). Sementara perspektif kelas sosial dan etnis lebih menekankan kepada penggolongan atau pengelompokan berdasarkan kelas atau jenis pekerjaan atau kesukuan.

Sementara itu Chapin (1978:201) mengatakan selain faktor harga dan sewa, maka pemilihan rumah didasarkan pada dua kemungkinan, yaitu: kesempatan-kesempatan yang ditawarkan oleh lokasi tersebut dalam hal pemenuhan aktifitas fungsional pemakainya dan kualitas akomodasi yang ada pada lokasi tersebut.

Menurut Chapin dan Kaiser (1979:201) terdapat dua faktor yang mempengaruhi pemilihan rumah, yaitu:

1. *Preconditioning factors*, karakteristik atau latar belakang keluarga yang mempengaruhi (kadang-kadang menjadi kendala), misalnya tingkat pendapatan, etnis, siklus hidup dan lain-lain. Faktor ini sering dikatakan sebagai karakteristik yang melekat pada individu atau keluarga tersebut (*ascribed characteristic*).
2. *Predisposing factors*, adalah kebutuhan, kecenderungan dan sikap yang mempengaruhi pemakai dalam menentukan pilihan rumah. Faktor ini sering juga disebut sebagai karakteristik yang dicapai atau *achieved characteristics*.

2.7.1 Predisposing Factors

Permukiman dapat memberi nilai manfaat yang tinggi apabila manusia-manusia yang bertempat tinggal disitu baik secara individu maupun secara

berkelompok dapat terpenuhi kebutuhan-kebutuhannya. Pemenuhan kebutuhan tersebut menjadikan satu keterikatan antara penghuni dengan tempat tinggalnya, keterikatan ini memperkecil kemungkinan timbulnya masalah perkotaan yang bersifat fisik maupun non-fisik.

Sebagai langkah awal yang penting dalam hal memenuhi kebutuhan manusia dalam perencanaan lingkungan permukiman adalah upaya mengidentifikasi dan menspesifikasikan berbagai jenis dan tingkat kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal dan lingkungannya.

Banyak teori yang mengungkapkan masalah kebutuhan manusia sebagai aspek dinamik dalam tingkah laku. Salah satu yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Motivasi dan Jenjang Kebutuhan yang dicetuskan pertama kali oleh Abraham Maslow.

Konsep fundamental dari teori ini adalah manusia dan kehidupannya dimotivasikan oleh sejumlah kebutuhan dasar yang berurutan dan bersifat sama untuk seluruh spesies, tidak berubah dan berasal dari sumber genetik atau naluri (Goble, 1987:70).

Maslow membagi jenjang kebutuhan manusia dalam lima jenjang yaitu (Goble, 1987:74):

1. Kebutuhan fisiologis, yaitu kebutuhan yang bersifat paling mendasar, paling kuat dan paling jelas dari kebutuhan lainnya, kebutuhan untuk mempertahankan hidupnya secara fisik, seperti kebutuhannya akan minuman, makanan dan lain-lain.

Kebutuhan ini dalam sektor perumahan dapat ditunjukkan pada parameter berupa kemudahan mendapatkan fasilitas air bersih, kemudahan dalam hal pembiayaan, lokasi yang dekat dengan tempat kegiatan.

2. Kebutuhan akan rasa aman (*security needs*), kebutuhan ini muncul apabila kebutuhan fisiologis telah terpenuhi. Pemenuhan kebutuhan ini mempunyai esensi jaminan bahwa seseorang dan kelompoknya hidup dalam suatu lingkungan yang bebas dari ancaman, dari bahaya maupun gangguan lainnya.
3. Kebutuhan kebersamaan serta cinta kasih (*the belongingness and love needs*), pada tingkatan ini dibutuhkan adanya rasa memiliki dan mencintai. Dengan demikian dibutuhkan adanya kebersamaan dalam kelompok. Seseorang dengan dominasi kebutuhan ini akan mempunyai kecenderungan mendekati suatu tempat di keluarga ataupun lingkungan sosialnya. Bila kebutuhan ini tidak terpuaskan maka individu akan merasa kesepian, hampa dan tidak mengakar pada lingkungannya.
4. Kebutuhan akan penghargaan diri (*self prestige needs*), setiap orang memiliki dua kategori kebutuhan akan penghargaan, yakni harga diri dan penghargaan dari orang lain. Pada kategori pertama inti kebutuhannya adalah untuk mengisi diri agar layak tampil di lingkungannya. Pada kategori yang kedua adalah, kebutuhan untuk mendapatkan penghargaan, pengakuan, perhatian, kewibawaan dari orang lain di sekitarnya.
5. Kebutuhan aktualisasi diri (*self actualization needs*), merupakan kebutuhan yang tertinggi dari manusia. Kebutuhan ini sebagai hasrat untuk menjadi diri sendiri berdasarkan kemampuan individu.

2.7.2 *Preconditioning Factors*

Keluarga merupakan hal penting dalam perumahan sebab keluarga memegang peranan penting dalam pengambilan keputusan pemilihan rumah. Pada tingkat keluarga, *preconditioning factors* yang berpengaruh dalam pemilihan rumah tinggal adalah tingkat penghasilan, siklus hidup dan etnis. Sementara pada tingkat individu faktor-faktor yang berpengaruh adalah pekerjaan dan jenis kelamin.

Secara umum siklus hidup mempengaruhi pemilihan rumah pada saat individu atau keluarga melalui siklus tertentu, yang mengakibatkan tipe tempat tinggal dan lokasi yang diperlukan beragam secara optimal (Yeates dan Garner, 1980:271). Pada tahap awal kehidupan seseorang, seluruh keputusan tentang pemilihan rumah diputuskan oleh orang tuanya yang bertindak sebagai kepala keluarga.

Pemilihan berikutnya dihubungkan terhadap perubahan ukuran dan usia kepala keluarga dan bertambahnya pendapatan sehingga mampu untuk mendapatkan tempat tinggal berkualitas lebih baik pada kelas lingkungan yang lebih tinggi.

Hal terakhir dalam siklus hidup terjadi apabila anak telah meninggalkan rumah mencari tempat tinggal yang lain dan pasangan hidup telah meninggal sehingga tidak diperlukan lagi rumah dengan kondisi dan karakter yang dihuni selama ini.

Berbeda dengan siklus hidup yang lebih mengarah pada struktur keluarga dan tidak terpengaruh pada masyarakat secara keseluruhan, maka konsep kesukuan dan tingkat pendapatan terlihat jelas sebagai faktor yang berkaitan dengan pembentukan struktur dalam masyarakat.

Faktor kesukuan dan tingkat pendapatan menyebabkan terjadinya pengelompokan-pengelompokan dalam masyarakat. Kelompok-kelompok itu merupakan unsur pembentuk struktur masyarakat, hubungan antar kelompok dalam distribusi sumber daya didistribusikan secara sosial mempunyai keterkaitan secara spasial. (Pahl dalam Simmie J.M., 1974:86)

2.8 Rangkuman Kajian Teori

Dari beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh para ahli dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

❑ Fungsi rumah

- Rumah berfungsi sebagai tempat berlindung, menciptakan rasa aman (fisik maupun psikologis), bersosialisasi, harga diri dan aktualisasi diri.
- Rumah dapat digunakan sebagai wahana untuk menambah penghasilan dan tempat usaha.
- Tersedianya ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur.
- Rumah dapat dipergunakan sebagai investasi rumah tangga yang ditekankan pada lokasi, status dan aktiva investasi.
- Adaptasi sosial dalam lingkungan rumah susun berkaitan dengan bagaimana manusia menghadapi lingkungan alam sekitarnya berkaitan dengan aneka kebutuhan yang harus dipenuhi; bagaimana manusia melakukan cara pemenuhan kebutuhannya; bagaimana pengaruh kebutuhan dan cara pemenuhannya terhadap manusia dan lingkungannya.

- ❑ Transformasi sosial pada masyarakat yang menghuni rumah susun mencakup hal-hal sebagai berikut: aspek pemahaman; aspek gaya hidup; aspek sumber daya manusia; aspek keguyuban dan aspek urbanisasi.
- ❑ Partisipasi masyarakat merupakan kegiatan bersama dalam masyarakat untuk menanggulangi masalah lingkungan yang merupakan satu kesatuan yang kompleks.
- ❑ Komunikasi sosial dalam kehidupan lingkungan rumah susun menjadi suatu cara untuk mencegah terjadinya konflik dalam kehidupan bertetangga.
- ❑ Pertimbangan dalam memilih lokasi rumah/tempat tinggal adalah :
 - Pemilihan lokasi rumah dengan jarak relatif dekat ke sekolah, tempat kerja, pasar, rumah keluarga lain/sahabat dan fasilitas lainnya (aksesibilitas).
 - Harga lahan. harga rumah, biaya sewa, kemudahan untuk dipindahtangankan.
 - Faktor jarak (spasial) terdiri dari jarak linier (jarak km) dan jarak ekologis (waktu dan biaya untuk menempuhnya).
 - Posisi keluarga dalam lingkup sosial, lingkup perumahan dan lingkup komunitas.
 - Privasi dan kenyamanan
- ❑ Penentuan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah
 - Urutan prioritas pertama dalam pemilihan rumah adalah lokasinya dekat tempat kerja, kejelasan status kepemilikan kemudian penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan.
 - Keinginan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan.

- ❑ Karakteristik perumahan dipengaruhi oleh tingkat penghasilan penghuni, penggunaan/pemakaian rumah serta aktivitas di dalam rumah.
- ❑ Faktor-faktor yang berpengaruh dalam pemilihan rumah adalah :
 - Karakteristik perumahan, mencakup tipe rumah, luas lantai, umur bangunan, kondisi rumah dan lokasi rumah.
 - Karakteristik sosio ekonomi mencakup harga rumah, kepuasan rumah dan tingkat pendapatan.
 - Karakteristik keluarga mencakup jumlah keluarga dan lamanya tinggal.

Tabel II.2
Variabel Terpilih

Pakar	Variabel	Variabel Terpilih
Lita Bone dalam Justin, 1953;172	Fungsi rumah : <ul style="list-style-type: none"> • pemenuhan kebutuhan fisiologis • pemenuhan kebutuhan psikologis • estetika • status sosial 	Sosial Ekonomi : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> pemenuhan kebutuhan fisiologis <input type="checkbox"/> pemenuhan kebutuhan psikologis <input type="checkbox"/> tempat berlindung <input type="checkbox"/> faktor harga <input type="checkbox"/> predisposing factor Fisik : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> kelengkapan fasilitas <input type="checkbox"/> lingkungan teratur <input type="checkbox"/> kualitas fisik hunian tidak penting <input type="checkbox"/> kualitas akomodasi <input type="checkbox"/> preconditioning factor Budaya & adaptasi : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> penyesuaian pada lingkungan <input type="checkbox"/> pembentukan suatu lingkungan <input type="checkbox"/> perilaku <input type="checkbox"/> transformasi sosial <input type="checkbox"/> komunikasi Aksesibilitas : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dekat dengan tempat kerja <input type="checkbox"/> dekat ke pusat kota <input type="checkbox"/> kemudahan angkutan Implikasi hukum : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> status kepemilikan terjamin <input type="checkbox"/> kemudahan mendapatkan
Eko Budihardjo, 1997	Hakekat rumah : <ul style="list-style-type: none"> • simbol tata nilai • wadah keakraban • tempat menyendiri • akar kesinambungan • wadah kegiatan utama • pusat jaringan sosial • struktur fisik bangunan 	
Soedarsono, 1986;27	Fungsi rumah : <ul style="list-style-type: none"> • tempat berlindung • tempat tinggal • tempat istirahat 	
Komarudin, 1997; 30	Dasar pemilihan rumah : <ul style="list-style-type: none"> • aksesibilitas • status kepemilikan yang terjamin secara hukum • harga terjangkau • kelengkapan fasilitas • lingkungan teratur 	
Santoso, 2000;41	Syarat rumah penghasilan rendah: <ul style="list-style-type: none"> • dekat dengan tempat kerja • kualitas fisik hunian tidak penting • hak penguasaan tidak penting 	
Turner dalam Potter dan Evans, 1998;148	Tipologi perumahan masyarakat penghasilan rendah: <ul style="list-style-type: none"> • dekat ke pusat kota • status kepemilikan tidak penting • fasilitas tidak penting 	
Bennet, 1976;270	Tujuan adaptasi : <ul style="list-style-type: none"> • memenuhi kehidupannya • menyesuaikan pada lingkungannya • membentuk suatu lingkungan Bentuk adaptasi <ul style="list-style-type: none"> • perilaku adaptif • tindakan strategi • strategi adaptif 	

BAB III

PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN KLENDER

3.1 Gambaran Umum Rumah Susun Lokasi Studi

Rumah susun yang menjadi objek penelitian ini adalah rumah susun yang terletak di dua kelurahan yaitu Kelurahan Malaka Jaya dan Kelurahan Malaka Sari dengan total luas lahan 11,3 ha yang termasuk dalam wilayah Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur. Rumah susun ini biasa disebut atau dikenal dengan sebutan rumah susun Klender.

Keberadaan rumah susun Klender ini berada pada lokasi yang strategis, dapat dilalui melalui poros tengah Jalan Casablanca atau dari Utara Jalan I Gusti Ngurah Rai/Jalur Kereta Api dari arah Timur Jakarta, kemudian di bagian Selatan melalui jalan tol Jakarta-Cikampek. Sehingga terdapat kemudahan akses yang menghubungkan Kecamatan Duren Sawit dengan wilayah lain dan merupakan lintasan daerah pinggiran kota/Bekasi ke arah pusat kota.

(Lihat Gambar III.1; III.2 dan III.3)

3.1.1 Kelurahan Malaka Jaya

Kelurahan Malaka Jaya merupakan salah satu dari tujuh kelurahan yang terletak di bagian Timur Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rel kereta api, Kelurahan Penggilingan
- Sebelah Selatan : Jl. Taman Malaka Selatan, Kelurahan Pondok Kelapa
- Sebelah Timur : Jl. Mawar Merah Raya, Jl. Raya Pondok

Kelapa, Kelurahan Pondok Kelapa

☐ Sebelah Barat : Jl. Teratai Putih Raya, Jl. Wijaya Kusuma
Raya, Kelurahan Malaka Sari

Kelurahan Malaka Jaya dengan luas wilayah 98,82 ha sebagian besar merupakan permukiman penduduk dengan status tanah yang dimiliki Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

Keberadaan rumah susun terletak di wilayah RW 01 dan RW 02 di bagian Utara Kelurahan Malaka Jaya sebanyak 833 unit rusun dengan jumlah penghuni 3.002 orang.

Tabel III. 1
Jumlah Penghuni Rusun di Kelurahan Malaka Jaya

RW	Jumlah		Jumlah Penduduk (jiwa)		
	RT	KK	PR	LK	TOTAL
01	8	463	584	944	1428
02	8	370	652	822	1474
TOTAL	16	833	1236	1766	3002

Sumber : Perum Perumnas, 1990

3.1.2 Kelurahan Malaka Sari

Kelurahan Malaka Sari merupakan salah satu dari tujuh kelurahan yang terletak di bagian Timur Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rel kereta api, Kelurahan Penggilingan
- Sebelah Selatan : Kelurahan Pondok Kelapa
- Sebelah Timur : Kelurahan Malaka Jaya
- Sebelah Barat : Kelurahan Duren Sawit

Kelurahan Malaka Sari mempunyai luas wilayah 138, 23 ha yang sebagian besar merupakan permukiman penduduk dan umumnya status tanah yang dimiliki Hak Guna Bangunan (HGB) dan sebagian lainnya Hak Milik.

Keberadaan rumah susun terletak di wilayah RW 01 di bagian Timur Kelurahan Malaka Sari sebanyak 447 unit rumah susun dan jumlah penghuni 3.286 orang.

Tabel III. 2
Jumlah Penghuni Rusun di Kelurahan Malaka Sari

RW	Jumlah		Jumlah Penduduk	
	RT	KK	LK	PR
01	14	447	1396	1890

Sumber : Perum Perumnas, 1990



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENGHUNI UNTUK TETAP TINGGAL DI RUMAH
SUSUN KLENDER JAKARTA TIMUR

GAMBAR

KEDUDUKAN LOKASI STUDI DALAM
WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA

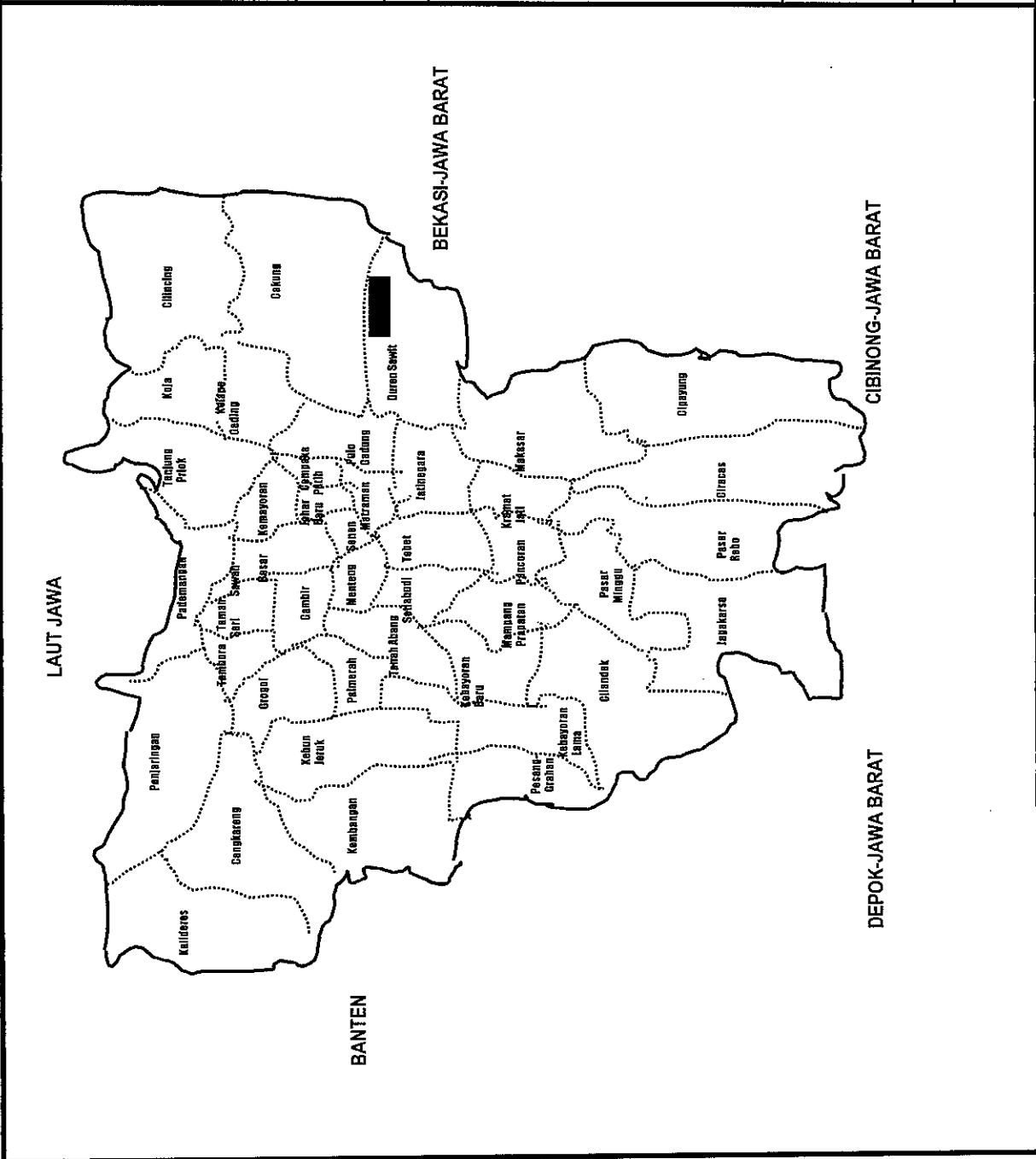
KETERANGAN



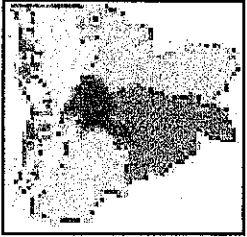
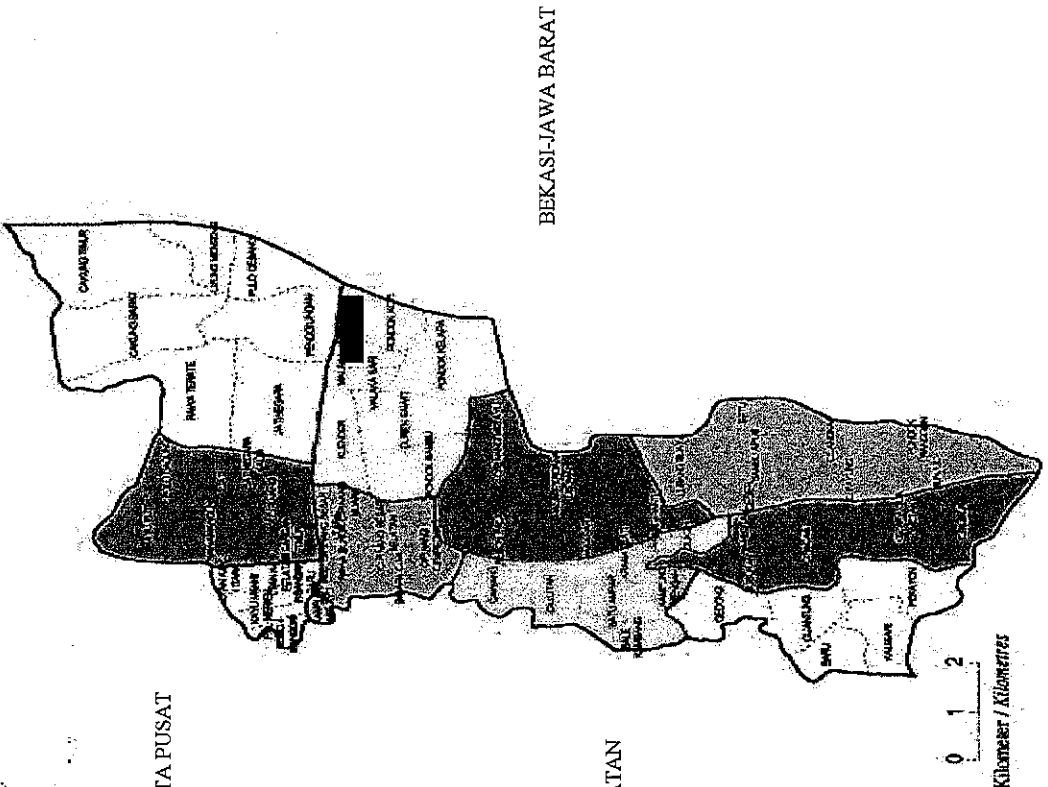
- = Batas provinsi
- = Batas kotamadya
- = Batas Kecamatan
- = Lokasi studi

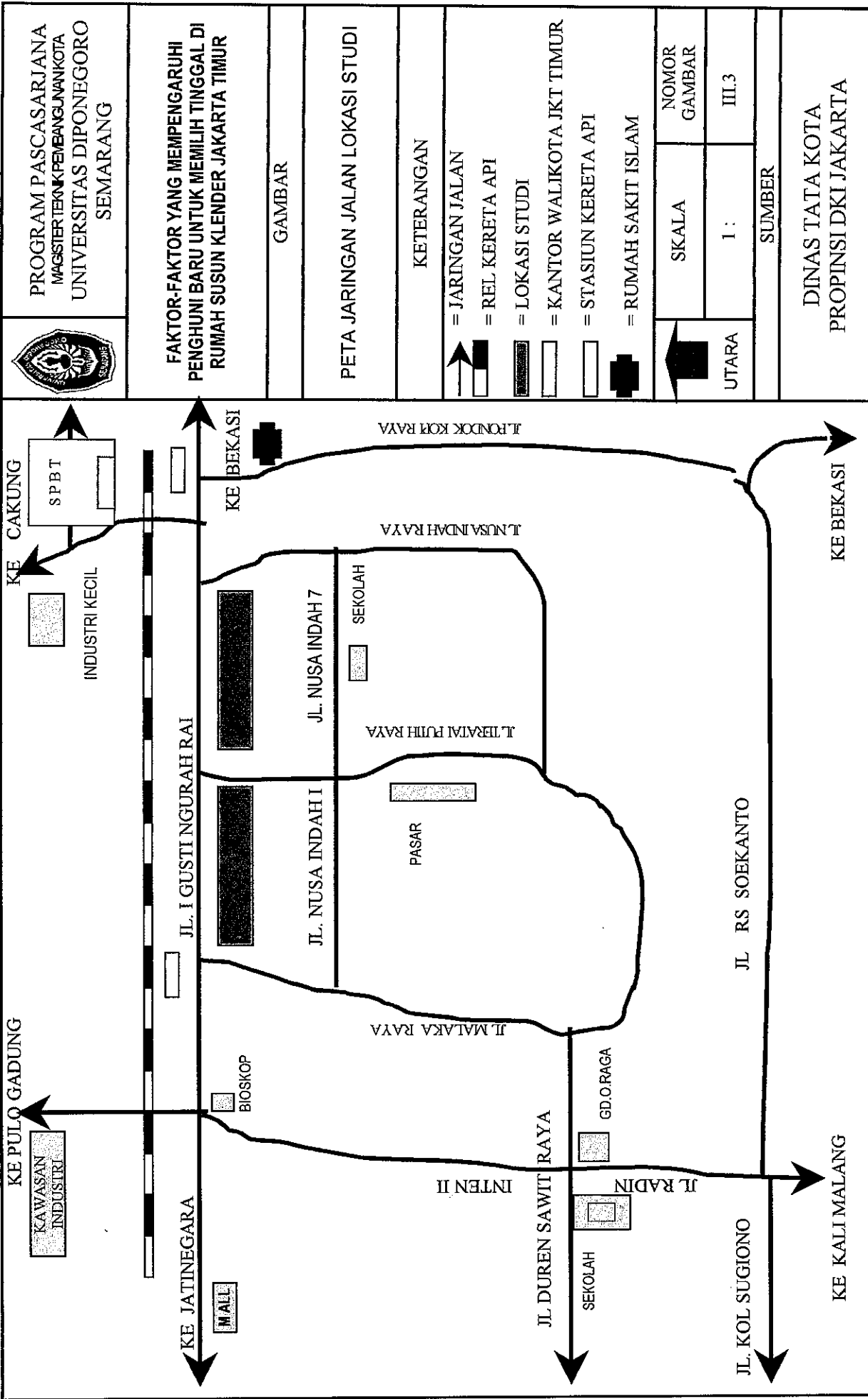
▲ UTARA	SKALA	NOMOR GAMBAR
	1 : 200.000	III.1

SUMBER

DINAS PERUMAHAN
PROPINSI DKI JAKARTA



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG</p>	<p>TESIS</p> <p>FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGHUNI BARU UNTUK MEMILIH TINGGAL DI RUMAH SUSUN KLENDER JAKARTA TIMUR</p> <p>GAMBAR</p> <p>PETA LOKASI STUDI</p> <p>KETERANGAN</p> <ul style="list-style-type: none"> █ = Lokasi Studi — = Batas wilayah kota - - - = Batas kecamatan = Batas Kelurahan <p>  UTARA </p> <p>NOMOR GAMBAR III.2</p> <p>SUMBER</p> <p>DINAS PERTANAHAN DAN PEMETAAN PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA</p>
	 <p>JAKARTA UTARA</p> <p>JAKARTA PUSAT</p> <p>JAKARTA SELATAN</p> <p>BEKASI-JAWA BARAT</p> <p>CIBINONG-JAWA BARAT</p> <p>0 1 2 Kilometer / Kilometres</p>



PROGRAM PASCASARJANA
 MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
 UNIVERSITAS DIPONEGORO
 SEMARANG

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
 PENGHUNI BARU UNTUK MEMILIH TINGGAL DI
 RUMAH SUSUN KLENDER JAKARTA TIMUR

GAMBAR

PETA JARINGAN JALAN LOKASI STUDI

KETERANGAN

- = JARINGAN JALAN
- = REL KERETA API
- = LOKASI STUDI
- = KANTOR WALIKOTA JKT TIMUR
- = STASIUN KERETA API
- = RUMAH SAKIT ISLAM

UTARA	SKALA	NOMOR GAMBAR
	1 :	III.3
SUMBER		

DINAS TATA KOTA
 PROPINSI DKI JAKARTA

3.2 Latar Belakang dan Tujuan Pembangunan Rusun

Tingginya angka arus urbanisasi yang cenderung meningkat terutama dari golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, serta sulitnya mendapatkan lahan murah untuk perumahan di perkotaan, pembangunan rumah susun sederhana hadir sebagai model penyediaan perumahan murah di kota-kota besar.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan di Jakarta sebagai kota metropolitan maka pada tahun 1982 Perum Perumnas mulai membangun rumah susun sederhana yang berlokasi di wilayah Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, yang biasa dikenal dengan nama Rumah Susun Klender. Kehadiran rumah susun Klender diharapkan dapat mengurangi/meniadakan dan mengendalikan tumbuh dan berkembangnya lingkungan kumuh perkotaan, sehingga lingkungan perkotaan terasa lebih indah dan serasi dan penduduknya dapat hidup dan bertempat tinggal di lingkungan yang sehat.

Pembangunan rumah susun sederhana Klender merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pembangunan perumahan dan permukiman sebagai komponen pembangunan prasarana perkotaan yang berkembang pesat sesuai dengan tuntutan perkembangan penduduk dan sosial ekonomi masyarakatnya.

Perkembangan pembangunan perumahan yang belum bisa mengimbangi pesatnya pertumbuhan penduduk perkotaan menimbulkan kesenjangan yang sangat dalam antara jumlah rumah yang tersedia dengan jumlah kepala keluarga. Hal ini berakibat sangat buruk bagi perkembangan pertumbuhan perkotaan yang tidak diharapkan, seperti antara lain :

- ▣ Tumbuhnya lingkungan kumuh dan rumah liar yang tidak sesuai Rencana Umum Tata Ruang Kota, sehingga dapat memberikan kesan suatu kota yang kurang tertata/terencana dengan baik.
- ▣ Semakin menipisnya persediaan lahan perkotaan untuk menunjang prasarana kota.
- ▣ Sulitnya masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah untuk mendapatkan perumahan yang layak di dalam kota.

Pemerintah berkewajiban mewujudkan kesejahteraan dan meningkatkan taraf hidup dan kehidupan masyarakat secara utuh melalui pemerataan penyediaan perumahan yang layak dengan harga yang sesuai dengan keterjangkauan masyarakat.

Kebijakan Pemerintah dalam hal pembangunan/pengadaan rumah susun (Kimpraswil, 2001:13), mempunyai maksud dan tujuan sebagai berikut :

- Mengakomodasi kebutuhan perumahan di kota besar dan metropolitan, mengingat pertumbuhan perumahan tidak sebanding dengan permintaan, salah satunya disebabkan mahalnya harga lahan di perkotaan, oleh karenanya untuk daerah perkotaan lebih efisien dibangun rumah susun, sedangkan untuk rumah satu lantai (*landed house*) yang tumbuh di pinggir kota, tentunya memerlukan biaya transportasi dan tenaga ke tempat kerja.
- Kehadiran rumah susun sederhana diharapkan dapat mengurangi/meniadakan dan mengendalikan tumbuh dan berkembangnya lingkungan kumuh di perkotaan.
- Menyeimbangkan dan mengendalikan harga rumah agar dapat terjangkau oleh masyarakat.
- Menyediakan rumah susun sederhana di tengah kota yang dimaksudkan untuk meningkatkan produktifitas warga masyarakat, karena tempat tinggalnya layak dan dekat dengan tempat kerja/usaha. Sehingga untuk berangkat dan pulang ke

tempat kerja tidak menguras tenaga dan biaya transportasi yang relatif memberatkan.

3.3 Pola Penyediaan Rumah Susun Klender

Penyelenggaraan pembangunan rumah susun Klender beserta fasilitas lingkungannya didasarkan pada azas pembinaan manusia seutuhnya melalui pendekatan sosial, fisik, ekonomi dan secara komprehensif berkaitan dengan berbagai bidang penanganan

3.3.1 Pola Pengadaan Lahan :

- Ketersediaan lahan yang potensial, dekat/tidak terlalu jauh dengan tempat kerja calon penghuni rusun serta sesuai dengan rencana tata ruang kota.
- Memanfaatkan tanah negara sebagai asset pemerintah sehingga tidak membebani biaya pembangunan.
- Peranan Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta dalam perencanaan perkotaan secara menyeluruh dan mensekasionalkan serta memadukan pembangunan rumah susun dengan pembangunan sektor lain yang mendukung lingkungan perumahan.
- Adanya dukungan Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta dalam memberikan kemudahan serta memberikan keringanan beban biaya dalam perolehan perijinan pembangunan.

3.3.2 Pola Pembangunan

Biaya konstruksi pembangunan rumah susun sama dengan biaya pembangunan hotel, diperlukan biaya yang tinggi, oleh karenanya dilakukan berbagai langkah antara lain :

- Pemberian subsidi dari pemerintah dalam pembiayaan pembangunan dan penyediaan prasarana dasar mengingat keterjangkauan masyarakat yang masih sangat terbatas.
- Pemilihan desain yang sederhana, sistem pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan kondisi kemampuan kota dan dapat dipertanggung jawabkan dari aspek sosial (disain), aspek teknis (pelaksanaan dan kemampuan jasa konstruksi), aspek ekonomis (biaya konstruksi dan pemeliharaan) serta aspek lingkungan (keserasian dan kelestarian).
- Penentuan perkiraan harga jual melalui perhitungan-perhitungan kelayakan suatu proyek dengan bersandarkan kepada azas manfaat, keterjangkauan masyarakat serta kelayakan secara ekonomi.
- Perijinan dalam kaitannya dengan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan bersama-sama dengan Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta
- Pembangunan jalan, saluran dan utilitas lingkungan oleh pemerintah daerah.

3.3.3 Pola Pendanaan

Pembangunan rumah susun memerlukan biaya yang cukup tinggi, sedangkan keterjangkauan masyarakat masih belum dapat mengimbangi besarnya biaya pembangunan rumah susun, oleh karena itu dilakukan pola pengelolaan dana :

- Pihak Perum Perumnas sebagai pelaksana pembangunan menerima dan menyalurkan anggaran Penyertaan Modal Negara (PMN).

- ❑ Menerima subsidi silang yang disediakan oleh pengembang kondominium/apartemen swasta sesuai dengan ketentuan dari pihak Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta.
- ❑ Kerjasama dengan pemerintah daerah dan Perum Perumnas melalui kompensasi asset (tanah milik pemerintah daerah)

3.3.4 Pengelolaan dan Pemeliharaan

Kegiatan pasca pembangunan rumah susun Klender yang tidak kalah pentingnya dengan kegiatan pembangunan adalah kegiatan pengelolaan dan pemeliharaan, meliputi antara lain:

- ❑ Menjaring karyawan, pekerja informal/formal yang tinggal jauh dari tempat kerja/tinggal di lingkungan kumuh sebagai calon penghuni rumah susun.
- ❑ Penyuluhan kepada masyarakat calon penghuni rusun mengenai :
 - Bagaimana manfaat dan budaya tinggal di rumah susun
 - Bagaimana bermasyarakat di lingkungan rumah susun
- ❑ Penyuluhan kepada masyarakat penghuni rumah susun mengenai antara lain:
 - Bidang sosial kemasyarakatan dengan memberikan informasi, menerima dan menyelesaikan pengaduan-pengaduan penghuni serta mengadakan pembinaan terhadap organisasi kemasyarakatan melalui pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS), sehingga masyarakat mengetahui hak dan kewajiban tinggal di rumah susun dan membantu meningkatkan kesejahteraan penghuni melalui koperasi dan mempersiapkan tempat usaha.

- Bidang tata tertib, yaitu tertib dalam memanfaatkan tanah/benda bagian dari rumah susun, termasuk merubah, menambah, mengembangkan bangunan rumah susun, serta tertib dalam memelihara hewan peliharaan

3.4 Realisasi Pembangunan Rumah Susun

3.4.1 Pengadaan Lahan

Lahan untuk pembangunan rumah susun Klender adalah lahan matang Perum Perumnas dengan status hak pengelolaan Perum Perumnas seluas 11,3 Ha. Perincian penggunaan lahan dapat dilihat pada tabel III.3 di bawah ini

Tabel III. 3
Perincian Peruntukan Lahan

Peruntukan	Luas Lahan	Prosentase
Pertapakan bangunan	1,49 Ha	13,18 %
Jalan dan saluran	2,29 Ha	20,26 %
Sarana Lingkungan	1,35 Ha	11,94 %
Taman/lapangan terbuka	6,17 Ha	54,60 %
TOTAL	11,3	100 %

Sumber : Perum Perumnas, 1990

3.4.2 Jumlah Rumah Susun

Rumah susun Klender dibangun berdasarkan tipe-tipe unit hunian, seperti tersebut pada tabel di bawah ini :

Tabel III. 4
Jumlah Rumah Susun berdasarkan Tipe, Jumlah Blok dan Luas Unit

Tipe	Jumlah Blok	Unit	Luas Unit Rusun
F.36 A	26	448	± 36 M2
F.36 B	24	384	± 36 M2
F.36 C	24	384	± 36 M2
F. 54	4	64	± 54 M2
TOTAL	78	1280	

Sumber : Perum Perumnas, 1990

Antara rumah susun tipe F 36 A, F 36 B dan F 36 B tidak terdapat perbedaan yang signifikan, perbedaan antara ketiga tipe rusun tersebut hanya terletak pada sistem pondasi yang dipergunakan.

Pada rumah susun dengan tipe F 36 A pondasi yang dipergunakan adalah dengan sistem tiang pancang, tipe F 36 B mempergunakan pondasi tiang pancang dan plat beton sedangkan pada rusun tipe F 36 C mempergunakan pondasi plat beton menerus.

3.4.3 Pembagian Persil

Pemakaian lahan rumah susun Klender dibagi atas beberapa persil yang terdiri dari :

Tabel III.5
Pembagian Persil Rumah Susun

Nama Persil	Nama Blok	Jumlah Blok	Tipe Rusun	Jumlah Unit
Persil A	Blok 71-78	8	F 36 A	152
Persil B	Blok 53-70	18	F 36 A	296
Persil C	Gedung Serba Guna			
Persil D	Blok 49-52	4	F 54	64
Persil E	Blok 37-48	12	F 36 B	192
Persil F	Blok 25-36	12	F 36 B	192
Persil G	Blok 1-24	24	F 36 C	384

Sumber : Perum Perumnas, 1990

3.4.4 Tanah Bersama

Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Tanah bersama di rumah susun Klender adalah sebagai berikut :

- Status hak : Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 493
- Luas tanah : 61.110 M2
- Keterangan Rencana Kota : a. 2482/II/GSB/JT/81
b. 443/GSB/JT/87

3.4.5 Benda Bersama

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama, yang terdiri dari :

Tabel III. 6
Sarana dan Prasarana Rumah Susun Klender
(Benda Bersama)

Jenis benda bersama	Kualitas/kuantitas
Jalan lingkungan	Aspal hotmix
Jalan setapak	Pavingblock
Garasi sepeda motor	12 buah
Air bersih	PAM Jaya
Drainase	5.248 M2
Listrik	PLN 450 VA
Septictank	162 buah
Saluran air kotor	---
Gas	Perum Gas Negara
Plaza	45.150 M2
Tempat ibadah	1 buah mesjid dan 2 musholla
Pendidikan	6 STK, 2 SD, 1 SMP
Gedung Serba Guna	902,8 M2
Lampu taman	96 titik
Bak sampah	35 buah
Lapangan olah raga	1.965,6 M2
Tempat bermain	5.000 M2
Pos jaga	9 buah
Kegiatan sosial	Balai pertemuan 2 unit Kantor RW 3 unit

Dalam konsep perencanaannya, tanah bersama dan benda bersama di lingkungan rumah susun Klender merupakan satu kesatuan, sehingga seluruh tanah bersama dan benda bersama ini dimiliki oleh penghuni secara bersama-sama walaupun terletak pada beberapa persil tanah yang berbeda.

3.4.6 Bagian Bersama

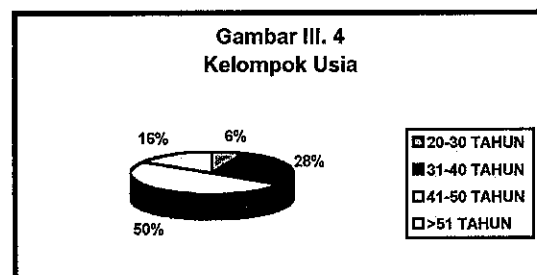
Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun yang terdiri dari :

- Dinding
- Lantai
- Atap dan ruang atas
- Utilitas

3.5 Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni

3.5.1 Karakteristik Usia

Berdasarkan usia penghuni rumah susun dapat dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kelompok besar yaitu, Kelompok I (20-30 tahun), Kelompok II (31-40 tahun), Kelompok III (41-50 tahun) dan Kelompok IV (> 51 tahun). Kelompok usia terbesar adalah Kelompok III (41-50 tahun) dengan jumlah 49,5 %, sedangkan kelompok usia terkecil adalah Kelompok I (20-30 tahun) sebanyak 6,5 % responden. (Secara rinci dapat dilihat pada Gambar III. 4)



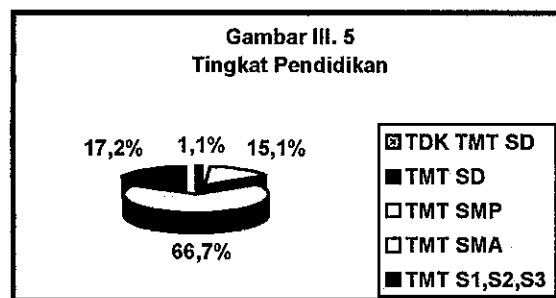
Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan gambar di atas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan kelompok umur terjadi suatu pola yang sistematis dengan kecenderungan meningkat yang dimulai dari kelompok usia antara 20-30 tahun sampai

kelompok usia 41-50 tahun, namun terjadi penurunan angka yang signifikan pada kelompok umur > 51 tahun

3.5.2 Karakteristik Pendidikan

Tingkat pendidikan penghuni baru bervariasi mulai dari yang tidak tamat Sekolah Dasar hingga mereka yang tamat S1, S2 dan S3. Jumlah yang tertinggi adalah mereka yang tamat SMA dengan jumlah 66,7 %. (Secara rinci dapat dilihat pada Gambar III. 5)



Sumber : Hasil Analisis, 2004

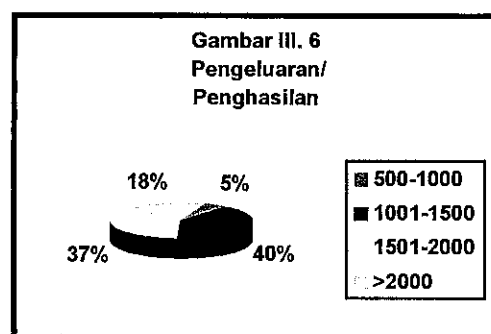
Berdasarkan gambar di atas dapat dijelaskan bahwa hanya terdapat 1,1 % yang tidak tamat SD dan tidak terdapat responden yang hanya tamat SD. Hal yang menarik ternyata terdapat angka yang cukup signifikan penghuni baru dengan tingkat pendidikan tamat S1, S2, S3 yang mencapai 17,2 %.

3.5.3 Karakteristik Pengeluaran dan Penghasilan

Berdasarkan pengeluaran/penghasilan, penghuni baru dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kelompok yaitu Kelompok I (Rp. 501.000-Rp 1.000.000), Kelompok II (Rp 1.001.000-Rp 1.500.000), Kelompok III (Rp 1.501.000- Rp 2.000.000) dan Kelompok IV (> Rp 2.000.000).

Kelompok penghasilan penghuni baru dengan jumlah tertinggi adalah mereka yang termasuk dalam Kelompok II, yaitu mereka yang mempunyai

pengeluaran/penghasilan antara Rp. 1.001.000–Rp. 1.500.000 sebesar 37 % sedangkan kelompok yang terendah adalah mereka yang termasuk dalam Kelompok I atau mereka yang berpenghasilan antara Rp 500.000 – Rp. 1.000.000 sebesar 5 %. (Gambar III.6)



* dalam ribuan rupiah

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan Gambar III.6 di atas dapat dijelaskan bahwa kelompok penghasilan I atau mereka yang mempunyai pengeluaran/penghasilan antara Rp 500.000–Rp 1.000.000 hanya berjumlah 5 % responden. Hal menarik ditemui pada kelompok pengeluaran/penghasilan di atas Rp 2.000.000 terdapat jumlah yang signifikan yaitu sejumlah 18 % responden.

Pengeluaran/penghasilan keluarga ini juga dapat ditinjau dari tipe rumah susun yang ditempati. Pada rumah susun tipe 36 jumlah tertinggi adalah mereka yang berpenghasilan/pengeluaran Rp 1.001.000- Rp 1.500.000 dan yang terendah adalah kelompok penghasilan/pengeluaran Rp.500.000-Rp 1.000.000. Sedangkan pada rumah susun tipe 54 yang tertinggi adalah mereka yang berpenghasilan/pengeluaran Rp 1.501.000–Rp 2.000.000 dan yang terendah Rp 1.001.000–Rp 1.500.000 hal yang menarik adalah tidak ditemukan penghuni baru yang berpenghasilan/pengeluaran yang termasuk dalam kelompok penghasilan Rp 500.000–Rp 1.000.000.

Tabel III. 7
Pengeluaran/Penghasilan Penghuni

Tipe Rusun	Pengeluaran/Penghasilan*									
	500-1000	%	1001-1500	%	1501-2000	%	>2000	%	TOTAL %	
Tipe 36	5	5,4	33	35,5	24	25,8	9	9,7	71	76,3%
Tipe 54	0	0	4	4,3	10	10,8	8	8,6	22	23,7%
TOTAL	5	5,4	37	39,8	34	36,6	17	18,3	93	100%

* dalam ribuan rupiah
Sumber : Hasil Analisis, 2004

3.5.4 Karakteristik Pekerjaan

Pekerjaan penghuni baru dikelompokkan ke dalam 5 (lima) jenis pekerjaan yaitu, PNS/TNI, karyawan swasta, pedagang, pensiunan dan lain-lain. Berdasarkan jenis pekerjaannya yang terkecil adalah pensiunan dengan jumlah 5,37 % sedangkan yang tertinggi adalah bekerja sebagai karyawan swasta sebesar 48,31 %.

Tabel III. 8
Pekerjaan Kepala Keluarga

Letak Lantai	Pekerjaan Kepala Keluarga									
	PNS/TNI	%	Swasta	%	Pedagang	%	Pensun	%	Lainlain	%
Lantai 1	6	6,45	11	11,80	4	4,30	2	2,15	1	1,07
Lantai 2	5	5,37	13	13,97	1	1,07	1	1,07	4	4,30
Lantai 3	5	5,37	11	11,80	4	4,30	-	-	3	3,23
Lantai 4	3	3,23	10	10,74	8	8,60	2	2,15	-	-
TOTAL %	19	20,42	44	48,31	17	18,27	5	5,37	8	8,60

Sumber : Hasil Analisis, 2004

3.5.5 Karakteristik Lama Tinggal

Masa tinggal/lama tinggal penghuni baru di rumah susun bervariasi mulai dari 1 tahun hingga 17 tahun, lama tinggal ini dapat dibedakan

berdasarkan letak lantai. Penulis mengelompokkan masa tinggal ini antara : 0-3 tahun; > 3-6 tahun; > 6-9 tahun dan > 9 tahun.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui semakin tinggi letak lantai maka angka masa tinggal > 9 tahun semakin kecil sebaliknya makin rendah letak lantai masa tinggal > 9 tahun semakin tinggi. Pada kelompok yang mendiami masa tinggal 0-3 tahun semakin rendah letak lantai maka jumlah penghuni baru semakin kecil sementara semakin tinggi letak ada kecenderungan jumlahnya juga bertambah.

Penghuni baru yang mempunyai masa tinggal > 9 tahun terbesar terletak di lantai 1 (satu) sebanyak 21,50 % dan terendah yang tinggal pada lantai 4 (empat) dengan jumlah 2,15 %. Pada masa tinggal 0-3 tahun angka tertinggi adalah yang tinggal di lantai 4 (empat) sebanyak 6,45 % dan terendah adalah penghuni yang tinggal di lantai 1 dengan 0 responden. (Tabel III.9)

Tabel III. 9
Lama Tinggal Berdasarkan Letak Lantai

Letak Lantai	Lama Tinggal							
	0-3 THN	%	>3-6 THN	%	>6-9 THN	%	>9THN	%
Lantai 1	0	0	0	0	4	4,30	20	21,50
Lantai 2	1	1,07	5	5,37	5	5,37	12	12,90
Lantai 3	2	2,15	9	9,67	7	7,52	5	5,37
Lantai 4	6	6,45	8	8,60	7	7,52	2	2,15
TOTAL	9	9,67	22	23,64	23	24,71	39	41,92

Sumber : Hasil Analisis, 2004

3.5.6 Karakteristik Jumlah Penghuni

Berdasarkan hasil penelitian frekwensi jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun tertinggi adalah mereka yang menempati unit rusun dengan jumlah 3-4 orang dengan jumlah 58,1 %, sedangkan frekwensi terendah adalah

unit rusun yang didiami dengan jumlah penghuni > 6 orang yaitu sebanyak 5,4 %. (Tabel III.10)

Tabel III. 10
Jumlah Penghuni Setiap Unit Rusun

Jumlah Penghuni	Frekwensi	Prosentase
1 s/d 2 orang	11	11,8 %
3 s/d 4 orang	54	58,1 %
5 s/d 6 orang	23	24,7 %
≥ 6 orang	5	5,4 %
TOTAL	93	100 %

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat, tingginya frekwensi penghuni 3 s/4 orang dalam satu unit hunian dan rendahnya penghuni dengan jumlah ≥ 6 orang berkaitan dengan adanya keterbatasan ruang yang tersedia. Sehingga semakin besar jumlah penghuni tentunya pilihan untuk tinggal di rumah susun akan semakin rendah.

BAB IV

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGHUNI BARU UNTUK MEMILIH TINGGAL DI RUMAH SUSUN KLENDER JAKARTA TIMUR

4.1 Analisis Sosial Ekonomi

Analisis ini akan membahas faktor-faktor yang berpengaruh bagi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun Klender, Jakarta Timur ditinjau dari faktor sosial ekonomi.

4.1.1 Analisis Pengaruh terhadap Keinginan Menetap

Pilihan untuk tinggal di rumah susun dapat terjadi karena adanya pengaruh pihak lain seperti dari orang tua/saudara, teman, kantor maupun yang memilih tanpa ada pengaruh pihak lain atau memilih berdasarkan kemauan sendiri.

Mereka yang memilih tinggal tanpa pengaruh pihak lain menempati proporsi tertinggi yaitu 70,94 % sedangkan yang terendah adalah mereka yang dipengaruhi kantor yaitu 6,44 % (Tabel IV.1). Mereka yang tinggal karena adanya pengaruh kantor adalah karyawan Perum Perumnas yang lokasi kantornya berdampingan dengan lokasi rusun Klender dan pada umumnya menempati rumah susun Tipe F 54 karena mereka mendapat prioritas untuk memilikinya.

Tingginya angka yang memilih tinggal tanpa ada pengaruh pihak lain sesuai dengan teori Jenjang Kebutuhan (Teori Motivasi) dari Abraham Maslow pada jenjang kebutuhan kelima yaitu aktualisasi diri. Kebutuhan ini sebagai hasrat dan merupakan pembuktian kemampuan untuk menjadi diri sendiri berdasarkan kemampuan individu.

Tabel IV. 1
Pengaruh untuk Tinggal di Rumah Susun

Letak Lantai	Pengaruh Untuk Tinggal di Rusun							
	Orang tua/saudara	%	Teman	%	Kantor	%	Tidak ada	%
Lantai 1	2	2,15	2	2,15	3	3,22	17	18,27
Lantai 2	1	1,07	1	1,07	0	0	21	22,58
Lantai 3	4	4,30	3	3,22	0	0	16	17,20
Lantai 4	5	5,37	3	3,22	3	3,22	12	12,89
TOTAL	12	12,89	9	9,66	6	6,44	66	70,94

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Ada tidaknya pengaruh pihak lain untuk tinggal dapat dilihat apakah berpengaruh terhadap keinginan menetap. Adanya pengaruh orang tua/saudara angka tertinggi memilih betah menetap dengan jumlah 6,5 % yang terendah adalah memilih ingin pindah 1,1 %; pengaruh teman jumlah tertinggi adalah ragu-ragu sebesar 5,4 % dan terendah memilih terpaksa tinggal dan ingin pindah masing-masing 2,2 %; pengaruh kantor tertinggi memilih terpaksa menetap sebanyak 3,2 % dan terendah memilih ingin pindah 1,1 %; sementara tanpa ada pengaruh dari pihak lain angka tertinggi betah menetap sebesar 24,7 % dan terendah adalah memilih terpaksa pindah sebesar 2,2 %. (Tabel IV.2)

Tabel IV. 2
Faktor Pengaruh terhadap Keinginan Menetap

Pengaruh	Keinginan untuk Menetap											
	Betah menetap	%	Terpaksa menetap	%	Ingin pindah	%	Ragu-ragu	%	Terpaksa pindah walau betah	%	TOTAL	
Ortu/sdr	6	6,5	3	3,2	1	1,1	2	2,2	0	0	12	12,9
Teman	0	0	2	2,2	2	2,2	5	5,4	0	0	9	9,7
Kantor	2	2,2	3	3,2	1	1,1	0	0	0	0	6	6,5
Tidak ada	23	24,7	21	22,6	8	8,6	12	12,9	2	2,2	66	71,0
TOTAL	31	33,3	29	31,2	12	12,9	19	20,4	2	2,2	93	100

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa mereka yang memilih menetap tanpa adanya pengaruh pihak lain mempunyai pilihan betah menetap yang tertinggi yaitu 24,7 %, sementara yang tinggal karena adanya pengaruh pihak lain proporsi betah menetapnya lebih kecil.

Pilihan betah menetap penghuni yang memilih tanpa pengaruh berkaitan dengan kesiapan untuk tinggal di rumah susun. Pertimbangan tentang apa dan bagaimana tinggal di rumah susun tentunya telah diperhitungkan sehingga lebih mampu untuk menyesuaikan diri dengan segala perubahan dan segala konsekuensi tinggal di rumah susun.

Tidak adanya pengaruh atau memilih tinggal berdasarkan kemauan dan kemampuan diri sendiri mempunyai hubungan dengan masa tinggal. Tingginya yang memilih tinggal berdasarkan kemauan sendiri dengan masa tinggal yang cukup lama sesuai dengan pendapat Chapin dan Kaiser (1979:201), yang menyatakan pemilihan rumah dilandasi *predisposing factors*, pemilihan berdasarkan kebutuhan, kecenderungan dan sikap yang mempengaruhi pemakai.

4.1.2 Analisis Pengeluaran/Penghasilan terhadap Keinginan Menetap

Pembangunan rumah susun ditujukan kepada mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah. Kebijakan Pemerintah ini dimaksudkan untuk membantu golongan menengah ke bawah untuk dapat memiliki rumah yang layak di perkotaan.

Guna mengetahui pengaruh pengeluaran/penghasilan terhadap keinginan untuk menetap, penulis membagi penghuni baru ke dalam empat kelompok ; Kelompok I (Rp 500.000–Rp 1.000.000), Kelompok II

(Rp 1.001.000-Rp 1.500.000), Kelompok III (Rp 1.501.000-Rp 2.000.000) dan Kelompok IV (> Rp 2.000.000).

Keinginan untuk menetap yang tertinggi terjadi pada kelompok penghasilan Rp 1.501.000–Rp 2.000.000,- sebesar 11,8 % dan angka terpaksa menetap tertinggi juga terjadi pada kelompok ini yaitu sebesar 12,9 %. Sementara pada kelompok penghasilan yang lebih rendah ataupun tinggi terjadi angka yang bervariasi sementara yang mempunyai penghasilan > Rp 2.000.000 angka betah menetapnya ternyata cukup signifikan yaitu 4,3 % dibandingkan dengan penghasilan (Rp.501.000-Rp.1.000.000) yang hanya 1,1 %. (Tabel IV.3)

Hal ini menunjukkan bahwa keinginan untuk menetap tidak hanya dipengaruhi oleh pengeluaran/penghasilan. Kenyataan ini tidak sesuai dengan pendapat Turner (1998:148) yang menyatakan golongan masyarakat berpenghasilan menengah dan tinggi akan pindah dan mencari perumahan dengan fasilitas standar modern sebagai tujuan utama.

Tabel IV. 3
Pengeluaran terhadap Keinginan Menetap

Pengeluaran	Keinginan untuk Menetap											
	Betah menetap	%	Terpaksa menetap	%	Ingin pindah	%	Ragu-ragu	%	Terpaksa menetap walaupun betah	%	TOTAL	
501-1000	1	1,1	3	3,2	1	1,1	0	0	0	0	5	5,4
1001-1500	10	10,8	10	10,8	6	6,5	11	11,8	0	0	37	39,8
1501-2000	11	11,8	12	12,9	4	4,3	6	6,5	1	1,1	34	36,6
>2000	9	4,3	4	4,3	1	1,1	2	2,2	1	1,1	17	18,3
TOTAL	31	31,2	29	31,2	12	12,9	19	20,4	2	2,2	93	100

* dalam ribuan rupiah
Sumber: Hasil Analisis, 2004

4.1.3 Analisis Jumlah Penghuni terhadap Keinginan Menetap

Luas ruang di rumah susun berbeda dengan rumah tunggal, karena pada rumah susun luas ruang yang ada sangat terbatas sehingga pemakaian ruang dilakukan semaksimal mungkin. Permasalahan ruang biasanya berkaitan dengan jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun. Permasalahan yang timbul akibat ketidaksesuaian ruang dengan jumlah penghuni ini dapat berakibat terhadap keputusan untuk menetap.

Tabel IV. 4
Jumlah Penghuni terhadap Keinginan Menetap

Jumlah Penghuni	Keinginan Menetap										TOTAL	
	Betah menetap	%	Terpaksa menetap	%	Ingin pindah	%	Ragu-ragu	%	Terpaksa pindah walau betah	%		
1 s/d 2 org	2	22	2	22	3	32	4	43	0	0	11	118
3 s/d 4 org	19	20,4	18	19,4	4	4,3	12	12,9	1	1,1	54	58,1
5 s/d 6 org	8	8,6	8	8,6	4	4,3	3	3,2	0	0	23	24,7
> 6 org	2	2,2	1	1,1	1	1,1	0	0	1	1,1	5	5,4
TOTAL	31	33,3	29	31,2	12	12,9	19	20,4	2	2,2	93	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel diatas jumlah yang memilih betah menetap tertinggi terjadi pada penghuni 3 s/d 4 orang sebanyak 20,4 % sementara yang terendah pada penghuni dengan jumlah 1 s/d 2 orang dan > 6 orang masing-masing 2,2 % orang. Sementara penghuni yang terpaksa menetap tertinggi juga terdapat pada penghuni dengan jumlah 3 s/d 4 orang sebanyak 19,4 % dan terendah pada penghuni > 6 orang sebanyak 1,1 %.

Tingginya angka betah menetap dan terpaksa menetap pada penghuni dengan jumlah 3 s/d 4 orang menunjukkan adanya dua kondisi yang berbeda yang mempengaruhi. Penghuni baru yang memilih betah menetap

adalah mereka yang mempunyai anak-anak yang masih kecil sehingga belum merasa perlu mencari kediaman lain, sedangkan yang memilih terpaksa pindah berkaitan dengan anak-anak yang semakin besar sehingga berakibat perlunya mencari kediaman lain yang lebih sesuai.

Secara umum diketahui bahwa jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun tidak mempengaruhi pilihan untuk menetap. Hal ini sesuai dengan pendapat Santoso (2000:41) yang menyatakan bahwa pada masyarakat berpenghasilan rendah kualitas fisik hunian dikaitkan dengan jumlah penghuni tidak penting sejauh mereka masih mungkin menyelenggarakan kehidupannya.

4.1.4 Analisis Umur terhadap Keinginan Menetap

Pilihan untuk menetap berdasarkan umur kelompok diketahui bahwa, pilihan betah menetap proporsi tertinggi terjadi pada responden dengan umur 41-50 tahun sebanyak 16,1 % sebaliknya angka terpaksa menetap juga terjadi pada kelompok umur ini dengan jumlah 16,1 % (Tabel IV.5). Kondisi ini dapat terjadi karena pada kelompok umur 41-50 tahun biasanya terjadi perubahan fundamental terhadap kemampuan ekonomi dan atau jumlah anak, yang betah menetap merasa rumah susun masih memenuhi kebutuhannya, sedangkan yang terpaksa menetap disebabkan adanya tuntutan kebutuhan yang semakin besar sementara belum dimungkinkan untuk pindah karena alasan keterbatasan kemampuan ekonomi.

Kondisi tersebut di atas sesuai dengan pendapat Chapin dan Kaiser (1979:201) yang menyatakan bahwa pemilihan rumah dipengaruhi oleh *preconditioning factors* yaitu karakteristik atau latar belakang keluarga misalnya

tingkat pendapatan, etnis, siklus hidup dan lain-lain. *Preconditioning factor* ini kadang-kadang menjadi faktor kendala dalam pemilihan rumah.

Tabel IV. 5
Umur terhadap Keinginan Menetap

Umur-Tahun	Keinginan untuk Menetap										TOTAL	
	Betah menetap	%	Tepaksa menetap	%	Ingin pindah	%	Ragu-ragu	%	Tepaksa pindah walau betah	%		
20 - 30	2	2,2	0	0	1	1,2	3	3,3	0	0	6	6,5
31- 40	6	6,5	10	10,8	3	3,2	6	6,5	1	1,1	26	28
41 - 50	15	16,1	15	16,1	6	6,5	9	9,7	1	1,1	46	49,5
> 51	8	8,6	4	4,3	2	2,2	1	1,1	0	0	15	16,1
TOTAL	31	33,3	29	31,2	12	12,9	19	20,4	2	2,1	93	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

4.1.5 Faktor-faktor yang Mempengaruhi dari Aspek Sosial Ekonomi

Berdasarkan faktor sosial ekonomi yang mempengaruhi pilihan tinggal (betah menetap) di rumah susun adalah, yang memilih tinggal tanpa adanya pengaruh pihak lain (memilih tinggal berdasarkan kemauan sendiri) menempati proporsi tertinggi yaitu 70,94 % dan dari jumlah ini memilih betah menetap 24,7 %. Berdasarkan pengeluaran yang berpengaruh terhadap pemilihan tinggal adalah penghuni baru dengan pengeluaran Rp. 1.501.000--Rp. 2.000.000 sebesar 11,8 %. Berdasarkan jumlah penghuni yang mempengaruhi untuk menetap di rumah susun adalah mereka yang berpenghuni 3 s/d 4 orang dengan 20,4 % sementara berdasarkan umur yang memilih tinggal adalah penghuni baru dengan umur 41-50 tahun dengan jumlah 16,1 %.

Tabel. IV. 6
Hasil Uji Chi Kuadrat Faktor Pemilihan Tinggal
berdasarkan Aspek Sosial Ekonomi

No	Variabel	χ^2	C
1.	Pengaruh tinggal	>	0,359
2.	Pengeluaran	<	0,330
3.	Jumlah penghuni	>	0,390
4.	Umur	>	0,312

Keterangan :

χ^2 = chi kuadrat

C = koefisien kontingensi

< = tidak berhubungan

> = berhubungan

Hasil uji chi-kuadrat di atas menunjukkan, bahwa faktor ada tidaknya pengaruh dari pihak lain untuk memilih tinggal di rumah susun mempunyai hubungan dengan keinginan tinggal. Hal ini ditunjukkan dari hasil penelitian yang menyatakan bahwa sebesar 70,74 % memilih tinggal di rumah susun dan dari angka ini sebesar 24,7 % menyatakan betah tinggal di rumah susun.

Berdasarkan pengeluaran dapat dinyatakan bahwa tidak ada faktor berpengaruh antara besar kecilnya pengeluaran terhadap keinginan untuk menetap.

Jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun mempunyai pengaruh terhadap pilihan tinggal, penghuni dengan 3-4 orang/unit mempunyai keinginan tinggal lebih tinggi dibandingkan dengan penghuni yang jumlahnya lebih besar.

Berdasarkan umur, tidak terdapat hubungan terhadap faktor keinginan untuk menetap. Pada kelompok umur 41-50 tahun angka keinginan menetapnya menempati angka tertinggi yaitu 16,1 % namun pada kelompok umur ini juga keinginan untuk pindah sebesar 16,1 %.

4.2 Analisis Fisik

4.2.1 Analisis Jumlah Penghuni terhadap Kecukupan Ruang

Luas ruang yang tersedia dalam sebuah rumah, termasuk rumah susun selalu dikaitkan dengan jumlah penghuni. Rumah susun dengan keterbatasan ruang tentunya akan mengakibatkan/menimbulkan kondisi kekurangan ruang bagi penghuni dalam jumlah yang besar. Semakin besar jumlah penghuni tentunya luas ruang yang diperlukan juga akan semakin besar. Keterbatasan ruang yang tersedia akan mempengaruhi aktifitas-aktifitas penghuninya Hal yang perlu diamati adalah bagaimana keadaan terbatasnya ruang disikapi dan disiasati oleh penghuni. Perlu ada suatu usaha yang berbeda dari rumah tunggal dalam mengatasi masalah ini, karena pada rumah susun banyak keterbatasan yang harus dipertimbangkan oleh penghuni dalam melakukan aktifitasnya.

Tabel IV. 7
Jumlah Penghuni terhadap Kecukupan Ruang

Jumlah Penghuni	Kecukupan Ruang			TOTAL
	Sangat tidak mencukupi	Tidak mencukupi	Mencukupi	
1 s/d 2 orang	0	1	10	11
%	0	1,1	10,8	11,8
3 s/d 4 orang	12	30	12	54
%	12,9	32,3	12,9	58,1
5 s/d 6 orang	19	4	0	23
%	20,4	4,3	0	24,7
> 6 orang	5	0	0	5
%	5,4	0	0	5,4
TOTAL	36	35	22	93
	38,7	37,6	23,7	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas dapat dikatakan bahwa kondisi sangat tidak mencukupi tertinggi terjadi pada penghuni dengan jumlah 5 s/d 6 orang sebesar 20,4 %, tidak mencukupi tertinggi pada jumlah penghuni 3 s/d 4 orang sebesar

32,3 % sementara kondisi ruang yang mencukupi terdapat pada rumah susun dengan penghuni 3 s/d 4 orang sebesar 12,9 %. Hal ini menunjukkan penghuni dengan jumlah > 3 orang menganggap ruang yang tersedia sangat tidak mencukupi dan tidak mencukupi.

Keterbatasan ruang yang terjadi atau dialami oleh penghuni rumah susun dapat dilihat sebagai konsekwensi tinggal di rumah susun. Pemanfaatan ruang pada rumah susun dilakukan dengan semaksimal mungkin, mengingat pada dasarnya pembangunannya didasarkan pada kondisi terbatasnya lahan.

Berdasarkan hasil penelitian menyatakan betah menetap meskipun ruang yang ada sangat tidak mencukupi sebesar 14,0 %, betah menetap dengan ruang tidak mencukupi sebesar 10,8 % dan betah menetap dengan ruang mencukupi sebesar 8,6 %. (Tabel IV. 8) Hal ini menunjukkan bahwa pilihan untuk menetap/tinggal tidak dipengaruhi oleh kecukupan ruang yang ada.

Kondisi betah menetap yang tidak terpengaruh oleh kondisi tidak tercukupinya ruang yang ada sesuai dengan teori Teori Motivasi oleh Abraham Maslow (Goble, 1987:74) dalam hal ini terlihat bahwa penghuni rumah susun baru mencapai tahapan kebutuhan fisiologis. Kebutuhan ini paling mendasar, dalam arti bahwa kebutuhan akan perumahan yang dianggap kebutuhan dasar lebih penting daripada kondisi ketercukupan ruang.

Beberapa faktor lain yang menyebabkan keterbatasan ruang tidak menjadi kendala adalah, kemampuan warga untuk menyiasati pemanfaatan ruang, aktifitas yang lebih banyak dilakukan di luar rumah seperti bekerja, sekolah sehingga kondisi keterbatasan ruang hanya dirasakan di luar waktu tersebut.

Tabel IV. 8
Kecukupan Ruang terhadap Keinginan Menetap

Keinginan Menetap	Kecukupan Ruang			TOTAL
	Sangat tidak mencukupi	Tidak mencukupi	Mencukupi	
Betah menetap	13	10	8	31
%	14,0	10,8	8,6	33,3
Terpaksa menetap	11	12	6	29
%	11,8	12,9	6,5	31,2
Ingin pindah	6	3	3	12
%	6,5	3,2	3,2	12,9
Ragu-ragu	5	9	5	19
%	5,4	9,7	5,4	20,4
Terpaksa pindah walau betah	1	1	0	2
%	1,1	1,1	0	2,2
TOTAL	36	35	22	93
%	38,7	37,6	23,7	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Penghuni lantai 1 (satu) meniyasati kondisi keterbatasan ruang kerap melakukan langkah penambahan ruang dengan membuat bangunan baru. Bangunan baru ini bisa ditempatkan di depan, di samping atau di belakang rumah, tergantung posisi unit rumah yang bersangkutan. (Gambar IV.1)

Gambar IV.1
Penambahan Bangunan pada Unit Rusun Lantai 1



Ket : Penambahan bangunan baru unit rusun lantai 1 yang terletak di Blok 34 dengan mempergunakan lahan di depan rusun

Temuan menarik adalah penambahan bangunan baru tidak hanya terdapat pada lantai satu saja. Beberapa unit rumah susun yang terletak di lantai dua juga melakukan hal yang sama. Pada rumah susun di lantai 2 (dua) penambahan dilakukan dengan terlebih membuat pondasi dari lantai 1 (satu) hingga dasar lantai 2 (dua). (Gambar IV.2)

Gambar IV.2
Penambahan Bangunan pada Unit Rusun Lantai 2



Ket :Penambahan bangunan baru unit rusun lantai 2 di Blok 27 dengan mempergunakan lahan yang terletak di samping unit rusun

Penambahan bangunan baru yang terjadi di lantai satu atau dua terdapat di hampir semua blok rumah susun lokasi studi. Jumlah penambahan bangunan baru ini bervariasi setiap blok hunian. Penambahan tentunya dilakukan dengan mengambil lahan yang seharusnya menjadi bagian dari sarana dan prasarana. Lahan yang seharusnya menjadi milik publik dikuasai oleh pribadi untuk kepentingan dirinya.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, dikenal adanya bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dalam pemanfaatannya harus selalu mempertimbangkan dan memperhatikan kepentingan penghuni lainnya. Berkaitan dengan penambahan bangunan, berarti

telah terjadi tindakan yang tidak memperhatikan kepentingan atau hak penghuni lainnya.

Penambahan bangunan baru berkaitan dengan bagaimana manusia melakukan pemenuhan kebutuhannya. Hal ini sesuai dengan pendapat Cohen (1974:47) yang menyatakan manusia kerap melakukan manipulasi rasional dalam menghadapi lingkungannya dan bagaimana melakukan pemenuhan kebutuhannya.

Banyaknya terjadi penambahan bangunan baru ini berkaitan dengan pengawasan yang seharusnya dilakukan oleh pihak pengelola rumah susun. Apabila pengawasan tidak dijalankan tentunya penambahan akan terus berlangsung. Pada masa depan mungkin saja penambahan bangunan juga dilakukan oleh penghuni lantai tiga dan empat. Apabila hal ini dibiarkan dikhawatirkan akan menimbulkan berbagai dampak/pengaruh negatif terhadap penghuni lain dan keberadaan rumah susun.

Fenomena penambahan ruang ini juga berkaitan dengan perlunya aspek pemahaman untuk tinggal di rumah susun. Silas (1995:4) menyatakan perlu dipersiapkan pemahaman terhadap warga bahwa tinggal di rumah susun tidak dapat berbuat seenaknya karena tinggal di rumah susun menuntut perilaku yang tepat sesuai dengan karakteristik huniannya.

4.2.2 Analisis Lama Tinggal terhadap Kecukupan Ruang

Berdasarkan lama tinggal terhadap kecukupan ruang, penghuni dengan masa tinggal > 9 tahun menempati angka tertinggi yaitu 26,9 % menyatakan sangat tidak mencukupi; menyatakan tidak mencukupi adalah

dengan masa tinggal > 3 – 6 tahun dan > 6 – 9 tahun masing-masing 11,8 %.
(Tabel IV. 9)

Angka-angka di atas menunjukkan lama tinggal mempunyai pengaruh terhadap kondisi kecukupan ruang, semakin lama tinggal maka ruang yang ada semakin tidak mencukupi. Kondisi kebutuhan ruang yang bertambah seiring dengan lamanya tinggal dipengaruhi oleh beberapa hal diantaranya bertambahnya anggota keluarga (kelahiran anak, saudara) dan jumlah perabotan rumah tangga.

Adanya pengaruh lama tinggal terhadap kecukupan ruang sesuai dengan pendapat Yeates dan Garner (1980:271) yang menyatakan siklus hidup mempengaruhi pemilihan rumah.

Tabel IV. 9
Lama Tinggal terhadap Kecukupan Ruang

Lama Tinggal/ Tahun	Kecukupan Ruang			TOTAL %
	Sangat tidak mencukupi	Tidak Mencukupi	Mencukupi	
< 3 %	0 0	4 4,3	5 5,4	9 9,7
> 3 – 6 %	4 4,3	9 9,7	8 8,6	21 22,6
> 6 – 9 %	7 7,5	11 11,8	6 6,5	24 25,8
> 9 %	25 26,9	11 11,8	3 3,2	39 41,9
TOTAL %	36 38,7	35 37,6	22 23,7	93 100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

4.2.3 Analisis Pengeluaran/Penghasilan terhadap Kecukupan Ruang

Berdasarkan pengeluaran terhadap kecukupan ruang terlihat bahwa penghuni baru dengan penghasilan Rp. 1.501.000 – Rp. 2.000.000 sebagai kelompok tertinggi yaitu sebesar 18,3 % menyatakan sangat tidak mencukupi; tidak mencukupi tertinggi pada kelompok penghasilan Rp. 1.001.000 –

Rp. 1.500.000 sebesar 18,3 % dan mencukupi tertinggi pada kelompok penghasilan Rp. 1.001.000–Rp. 1.500.000 sebesar 11,8 %.

Besar kecilnya penghasilan ternyata tidak berpengaruh terhadap kecukupan ruang hal ini tidak sesuai dengan pendapat Turner (1998:148) yang menyatakan besarnya atau bertambahnya penghasilan akan mempengaruhi pemilihan rumah dengan mencari kepemilikan yang lebih baik.

Tabel IV. 10
Pengeluaran/Penghasilan terhadap Kecukupan Ruang

Pengeluaran*	Kecukupan Ruang			TOTAL
	Sangat tidak mencukupi	Tidak mencukupi	Mencukupi	
501 - 1.000	1	1	3	5
%	1,1	1,1	3,2	5,4
1.001 - 1.500	9	17	11	37
%	9,7	18,3	11,8	39,8
1.501 - 2.000	17	10	7	34
%	18,3	10,8	7,5	36,6
> 2.000	9	7	1	17
%	9,7	7,5	1,1	18,3
TOTAL	36	35	22	93
%	38,7	37,6	23,7	100

* dalam ribuan rupiah

Sumber : Hasil Analisis, 2004

4.2.4 Analisis Sarana dan Prasarana

Ketersediaan sarana dan prasarana merupakan salah faktor penting dalam pembangunan suatu permukiman. Kebutuhan terhadap sarana dan prasarana berkaitan dengan berbagai faktor baik dari pihak penyedia perumahan maupun dari penghuni. Faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam penyediaan sarana dan prasarana perumahan adalah tingkat pendapatan, pendidikan, jumlah penghuni dan berbagai faktor lainnya.

Pada rumah susun, salah satu faktor yang cukup berpengaruh dari sisi penghuni adalah jumlah penghuni dalam suatu unit rumah. Semakin besar

jumlah penghuni unit rumah susun tentunya kebutuhan akan sarana dan prasarana akan meningkat.

Pihak penyedia rumah susun (Perumnas) sebenarnya telah menyediakan berbagai sarana dan prasarana. Masalahnya adalah apakah yang telah dipersiapkan tersebut telah memenuhi atau mencukupi kebutuhan penghuni, baik itu dari segi jumlah, jenis maupun kualitasnya.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap ketersediaan sarana dan prasarana didapatkan angka sebagai berikut : menyatakan tidak mencukupi sebesar 71 %; kurang mencukupi 9,7 %; mencukupi 12,9 % dan sangat mencukupi 6,5% (Tabel IV. 11).

Tabel IV. 11
Jumlah Penghuni terhadap Kecukupan Sarana dan Prasarana

Jumlah Penghuni	Kecukupan Sarana & Prasarana				TOTAL %
	Tidak cukup	Kurang cukup	Cukup	Sangat cukup	
1 s/d 2org %	4 4,3	4 4,3	2 2,1	1 1,1	11 11,8
3 s/d 4org %	42 45,2	2 2,2	7 7,5	3 3,2	54 58,1
5 s/d 6org %	17 18,3	3 3,2	1 1,1	2 2,2	23 24,7
> 6 org %	3 3,2	0 0	2 2,2	0 0	5 5,4
TOTAL	66	9	12	6	93
%	71,0	9,7	12,9	6,5	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Hasil penelitian memperlihatkan masalah kekurangan sarana dan prasarana ini dimaknai berbeda-beda oleh penghuni, antara lain :

- Jenis sarana dan prasana yang dibutuhkan oleh warga tidak tersedia misalnya, tempat jemuran. Kondisi ini mengakibatkan warga menjemur

pakaian di sembarang tempat sehingga menimbulkan kesan kumuh.
(Gambar IV. 3)

Gambar IV.3
Tempat Jemuran Pakaian



Ket : Tempat jemuran di Blok 41 dengan memanfaatkan sekitar pagar pembatas antar blok sehingga menimbulkan kesan kumuh

- Sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan harapan penghuni, misalnya, tangga. Tangga yang tersedia dianggap terlalu curam sehingga kurang aman dan nyaman untuk dinaiki. Kondisi ini sering mengakibatkan kecelakaan kecil terutama anak-anak. (Gambar IV.4)

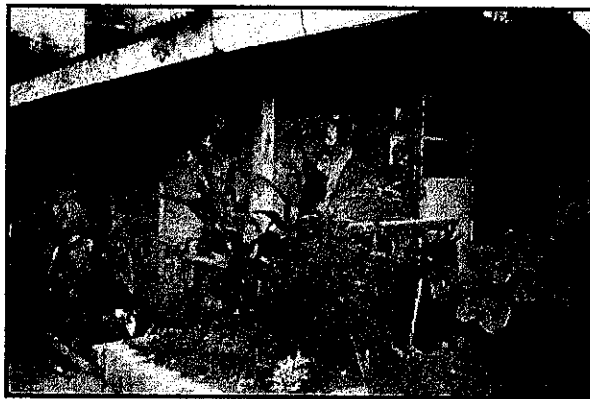
Gambar IV.4
Tangga yang Tersedia Dianggap Terlalu Curam



Ket : Tangga di Blok 36, pada umumnya penghuni menganggap terlalu curam sehingga membahayakan

- ❑ Perubahan fungsi sarana dan prasana, misalnya tempat penyimpanan motor. Setiap blok rumah susun disediakan tempat penyimpanan motor namun oleh sebagian warga difungsikan menjadi tempat penyimpanan barang (gudang). (Gambar IV.5)

Gambar IV.5
Penyimpanan Sepeda Motor yang Berubah
Fungsi menjadi Gudang



Ket : Bangunan yang terletak di Blok 15 ini diperuntukkan sebagai garasi sepeda motor namun digunakakan menjadi gudang

- ❑ Penempatan sarana dan prasarana yang tidak tepat misalnya tempat penampungan sampah yang tidak strategis sehingga penghuni harus berjalan cukup jauh untuk mencapainya. (Gambar IV.6)

Gambar IV.6
Tempat Pembuangan Sampah yang Tidak Strategis



Ket : Tempat pembuangan sampah sekitar Blok 42, keberadaannya terlalu jauh dari unit hunian

4.2.5 Analisis Kondisi Fisik, Sarana dan Prasarana

Pembangunan rumah susun sederhana baik itu yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta berdasarkan konsep pembangunannya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi warga masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Guna mencapai tujuan perumahan yang layak perlu dilengkapi dengan kondisi fisik yang baik, sarana dan prasarana yang memadai.

Pemilihan tinggal yang didasarkan pada kondisi fisik, sarana dan prasarana akan mengalami penilaian yang berbeda dari setiap penghuni rusun, perbedaan ini dapat terjadi karena adanya perbedaan tingkat/letak lantai.

Tabel IV. 12
Letak Lantai terhadap Kondisi Fisik,
Sarana dan Prasarana

Letak Lantai	Kondisi Fisik, Sarana & Prasarana			
	Sangat menentukan	Menentukan	Tidak menentukan	TOTAL %
Lantai 1	11	9	4	24
%	11,8	9,7	4,3	25,8
Lantai 2	10	7	6	23
%	10,8	7,5	6,5	24,7
Lantai 3	6	12	5	23
%	6,5	12,9	5,4	24,7
Lantai 4	9	4	10	23
%	9,7	4,3	10,8	24,7
TOTAL	36	32	25	93
%	38,7	34,4	26,9	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas pilihan terhadap kondisi fisik, sarana dan prasarana angka tertinggi untuk sangat menentukan dipilih oleh penghuni baru yang tinggal di lantai satu sebesar 11,8 % sedangkan terendah adalah yang tinggal di lantai tiga dengan jumlah 6,5 %. Pilihan menentukan angka tertinggi adalah penghuni yang tinggal di lantai tiga 12,9 % dan yang terendah adalah

penghuni lantai empat 4,3 %. Sedangkan pilihan tidak menentukan tertinggi adalah penghuni lantai empat dengan jumlah 10,8 % dan terendah adalah penghuni lantai satu dengan jumlah 4,3 %.

Angka-angka di atas menunjukkan bahwa ada kecenderungan semakin tinggi letak lantai unit rumah susun maka pilihan kondisi fisik, sarana dan prasarana cenderung semakin tidak menentukan. Pada hunian rusun yang terletak lebih tinggi ternyata ada perubahan terhadap aktifitas sehari-hari, salah satunya dengan mengusahakan untuk tidak melakukan kegiatan lain selain di lantai huniannya. Hal inilah yang menyebabkan pada penghuni yang terletak di atas cenderung tidak merasa membutuhkan kondisi fisik, sarana dan prasarana. Sementara pada penghuni pada lantai bawah merasa berkepentingan terhadap kondisi fisik, sarana dan prasarana karena secara nyata bangunan fisik, sarana dan prasarana yang ada banyak berdekatan dengan mereka.

Bagi penghuni yang terletak di lantai atas salah satu yang mendapat perhatian besar mereka adalah tangga yang tersedia, karena sarana inilah satu-satunya akses internal bagi mereka untuk naik atau turun dari unit rumah susun mereka untuk melakukan berbagai aktifitas.

Sementara akses eksternal berupa jalan-jalan lingkungan yang menghubungkan antara satu blok dengan blok lainnya dan akses keluar dari lingkungan rumah susun pada umumnya telah memenuhi kebutuhan warga. (Gambar IV. 7 dan Gambar IV.8)

Selain sarana dan prasarana yang sudah ada, penghuni membutuhkan sarana lain seperti sarana olah raga, tempat bermain anak, sarana ibadah dan lain-lain. Pihak Perum Perumnas memang telah menyediakan sarana olah raga

Keguyuban mempunyai peran besar dalam membuat kehidupan di lingkungan rumah susun lebih menyenangkan dan saling meringankan. Tidak adanya keguyuban pada pemanfaatan sarana olah raga sebenarnya merupakan wujud dari adanya penekanan unsur individual yang kuat sekali dari warga penghuni rumah susun. Keguyuban dituntut nyata dilakukan karena kondisi dan eksistensi bangunan rumah susun banyak tergantung pada perilaku warga penghuninya yang saling menjaga kepentingan lain untuk menjamin terlaksananya kepentingan yang lebih luas.

Gambar IV.9
Sarana Olah Raga



Ket : Sarana lapangan olah raga satu-satunya yang terdapat di lingkungan rusun namun tidak dilengkapi sarana penunjang lainnya.

4.2.6 Analisis Tanggung Jawab Pengelolaan Lingkungan

Pada perumahan yang berbentuk rumah susun dikenal bagian bersama, benda bersama, lingkungan, tanah bersama yang merupakan satu kesatuan dari rumah susun. Tujuan dan peruntukkan kesemuanya itu untuk keperluan dan dimanfaatkan sepenuhnya oleh semua penghuni.

Perlu ada suatu pengelolaan lingkungan rumah susun yang jelas serta bekerja dengan optimal yang dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan

pemenuhan hak-hak penghuni atas segala kelengkapan rumah susun. Tidak adanya pengelolaan lingkungan dikhawatirkan akan mengakibatkan konflik antar warga yang berasal dari latar belakang yang berbeda (heterogenitas).

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan hasil bahwa pengelolaan lingkungan dipercaya penghuni untuk tetap dikelola oleh pengelola rumah susun 72 % sedangkan yang terendah memilih diserahkan kepada sebagian penghuni 1,1 %. (Tabel IV.13). Kenyataan ini menunjukkan meskipun terjadi kekurangan terhadap kinerja badan pengelola yang ada sekarang penghuni masih menganggap keberadaannya masih dibutuhkan dengan catatan lebih mengkomodir kepentingan penghuni.

Tabel IV.13
Keinginan Menetap terhadap Tanggung Jawab
Pengelolaan Lingkungan

Keinginan Menetap	Tanggung Jawab Pengelolaan Lingkungan				
	Pengelola Rusun	Pemerintah	Sebagian penghuni	Semua penghuni	TOTAL %
Betah Menetap	25	3	0	3	31
%	26,9	3,2	0	3,2	33,3
Terpaksa Menetap	19	4	0	6	29
%	20,4	4,3	0	6,5	31,2
Ingin Pindah	11	0	0	1	12
%	11,8	0	0	1,1	12,9
Ragu-ragu	11	4	1	3	19
%	11,8	4,3	1,1	3,2	20,4
Terpaksa pindah/betah	1	0	0	1	2
%	11,8	0	0	1,1	2,2
TOTAL	67	11	1	14	93
%	72,0	11,8	1,1	15,1	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

4.2.7 Faktor yang Mempengaruhi dari Aspek Fisik

Faktor yang mempengaruhi betah menetap dari aspek fisik adalah kecukupan ruang meskipun pada umumnya dianggap kurang dipilih oleh 33,3 % responden; pengelolaan lingkungan sebesar 26,4 % dan kondisi fisik, sarana dan prasarana sebesar 32,4 %.

Tabel. IV. 14
Hasil Uji Chi Kuadrat terhadap Faktor Pemilihan Tinggal
berdasarkan Aspek Fisik

No	Variabel	χ^2	C
1.	Kecukupan ruang	>	0,188
2.	Sarana dan prasarana lain	<	0,306
3.	Kecukupan sarana & prasarana	>	0,301
4.	Kondisi fisik, sarana & prasarana	>	0,304
5.	Pengelolaan lingkungan	>	0,340

Keterangan :

χ^2 = chi kuadrat

C = koefisien kontingensi

< = tidak berhubungan

> = berhubungan

4.3 Analisis Budaya dan Adaptasi

Penghuni rumah susun selain harus beradaptasi dengan perubahan lingkungan fisik juga dituntut untuk beradaptasi secara sosial. Perubahan lingkungan fisik dengan sendirinya mempengaruhi pula hubungan sosial antar warga penghuni.

Kondisi perubahan sosial yang ada di rumah susun dapat menyebabkan hubungan antar warga menjadi lebih individual dalam arti antara satu dengan lainnya tidak ingin saling mencampuri dan acuh dengan lingkungan sekitarnya. Namun sebaliknya dapat terjadi jalinan hubungan sosial yang lebih erat karena adanya kemauan di antara warga untuk mengatasi masalah secara bersama-sama.

Kemampuan beradaptasi terhadap lingkungan fisik dan sosial memberikan dampak kepada tingkat kebetahan atau kenyamanan menghuni. Penghuni yang dapat melakukan adaptasi secara baik akan merasakan kenyamanan tinggal di rumah susun.

4.3.1 Analisis Letak Lantai terhadap Pertemuan dan Komunikasi

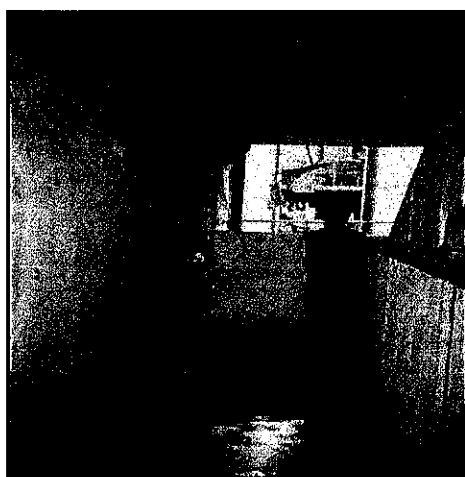
Sebagai makhluk sosial salah satu kebutuhan manusia adalah melakukan fungsi menjalin relasi dengan sesamanya. Bagaimanapun bentuk

rumah, kebutuhan menjalin relasi dengan berbagai cara akan selalu mewarnai kehidupan suatu masyarakat.

Perbedaan letak lantai hunian di rumah susun dan keterbatasan ruang menyebabkan pola hubungan pertemuan dan komunikasi dengan tetangga berbeda dengan mereka yang tinggal di rumah tunggal. Pada rumah tunggal pertemuan dan komunikasi dapat terjadi dimana saja dan kapan saja. Berbeda dengan rumah susun hal tersebut biasanya hanya dilakukan pada kegiatan tertentu atau waktu tertentu saja.

Faktor yang menyebabkan terbatasnya pertemuan antar tetangga antara lain, ruang publik yang terbatas antara satu unit dengan unit lainnya dimana hanya tersedia selasar sempit sehingga warga merasakan tidak kondusif untuk tempat bersosialisasi dengan tetangga. (Gambar IV.10). Pertemuan dan komunikasi lebih intens dilakukan oleh para ibu rumah tangga karena memiliki waktu luang lebih banyak dan dapat melakukan pertemuan tidak hanya di rumah tapi juga di tempat lain seperti di taman lingkungan.

Gambar IV.10
Selasar Antara Unit Rusun



Ket : Selasar antara unit rusun yang sempit sehingga tidak memadai sebagai ruang sosialisasi

Faktor lain yang menyebabkan terbatasnya pertemuan dengan tetangga adalah adanya perbedaan letak lantai hunian. Pertemuan/komunikasi dengan tetangga yang berada pada lantai yang sama tentunya lebih mudah dilakukan dibandingkan dengan tetangga yang berbeda lantai yang harus naik atau turun tangga terlebih dahulu.

Berdasarkan jenis kegiatannya pertemuan dan komunikasi yang dilakukan kepala keluarga penghuni rumah susun adalah kegiatan pertemuan RT/RW dengan angka 43,0 %, arisan 37,6 %, kunjungan ke tetangga 10,8 % dan kegiatan keagamaan 8,6 %. (Tabel IV.15). Hal ini menunjukkan bahwa pertemuan dan komunikasi dilakukan lebih banyak dalam forum yang lebih formal, sementara pertemuan informal (kunjungan ke tetangga) lebih jarang dilakukan. Pertemuan atau kunjungan ke tetangga lebih banyak dilakukan oleh mereka yang tinggal di lantai empat sementara hunian yang terletak di bawahnya melakukan pertemuan dengan berbagai cara.

Tabel IV. 15
Letak Lantai terhadap Pertemuan dan Komunikasi

Letak Lantai	Pertemuan dan Komunikasi				
	Saat arisan	Kunjungan ke tetangga	Pertemuan RT/RW	Kegiatan keagamaan	TOTAL %
Lantai 1	6	2	15	1	24
%	6,5	2,2	16,1	1,1	25,8
Lantai 2	9	1	12	1	23
%	9,7	1,1	12,9	1,1	24,7
Lantai 3	12	2	9	0	23
%	12,9	2,2	9,7	0	24,7
Lantai 4	8	5	4	6	23
%	8,6	5,4	4,3	6,5	24,7
TOTAL	35	10	40	8	93
%	37,6	10,8	43,0	8,6	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Terjadinya pola pertemuan yang berbeda dengan pertemuan yang biasanya dilakukan di rumah tunggal merupakan upaya penghuni dalam

mengadaptasi lingkungan hunian yang berubah. Adaptasi berupa perubahan pola pertemuan dan interaksi ini sesuai dengan pendapat Bennet (1976:270) yang menyatakan bahwa perubahan yang terjadi pada lingkungan akan membawa perubahan pada pola interaksi.

4.3.2 Analisis Letak Lantai terhadap Konflik

Keberagaman latar belakang, pendidikan, etnis, penghasilan dan lain-lain adalah potret penghuni pada hunian yang bersifat komunal seperti di rumah susun. Heterogenitas ini dapat menyebabkan berbagai konflik baik itu besar maupun kecil. Konflik biasanya terjadi karena adanya berbagai perbedaan antara penghuni, sehingga memerlukan waktu yang cukup untuk menciptakan suasana hubungan sosial yang sesuai dengan tatanan pembagian ruang sebagaimana bentuk fisik bangunan rumah susun.

Masalah yang kerap menyebabkan konflik antar tetangga adalah;

▣ Kebisingan

Kebisingan disebabkan oleh kondisi fisik bangunan yang sedemikian rupa sehingga suara keras di satu unit hunian akan terdengar di unit hunian lain baik itu yang ada di lantai yang sama maupun ke lantai yang berbeda. Kebisingan akan semakin terasa apabila ada salah satu penghuni yang menggunakan perangkat elektronik dengan suara yang keras. Kebisingan juga dapat disebabkan oleh suara-suara langkah yang naik atau turun tangga.

▣ Masalah anak-anak

Permasalahan anak-anak biasanya disebabkan sebagian anak-anak yang belum berani bermain di lantai bawah sehingga akan menggunakan selasar sebagai tempat bermain mereka, tentunya teman yang diajak bermain adalah

tetangganya sendiri. Pertengkaran yang terjadi antar anak-anak ini kerap menimbulkan adanya konflik antar orang tua. Dijadikannya selasar tempat bermain anak banyak dikeluhkan karena menyebabkan selasar menjadi kotor.

▣ Pemakaian fasilitas bersama

Pemakaian fasilitas bersama yang menyebabkan konflik adalah masalah kebersihan lingkungan. Warga yang telah membersihkan lingkungan sekitar unit rumahnya kerap terganggu oleh ulah tetangganya yang tidak turut menjaga lingkungan bersama. Masalah lain adalah saluran air yang mampet karena tersumbat sehingga menimbulkan rembesan di lantai di bawahnya. Masalah penggunaan air dapat pula menjadi penyebab konflik, terutama saat pasokan air dari PDAM terbatas. Sering terjadi rebutan dengan saling mendahului menyalakan air, sehingga air yang mengalir akan menutup saluran/kran air ke tempat lainnya.

Masalah pemakaian fasilitas bersama lainnya yang kerap menimbulkan konflik seperti selasar yang kotor atau menjadi tempat menumpuk barang-barang yang telah rusak; sampah dari dalam rumah dibiarkan di sudut tangga; orang meludah seenaknya dari kebiasaan membuang sampah atau air dari atas tanpa memikirkan orang lain yang berada di bawahnya.

Tingginya angka konflik yang timbul akibat berbagai dapat dikatakan berkaitan dengan aspek pemahaman yang tidak sesuai dengan kondisi hunian rumah susun. Silas (1995:4) menyatakan salah satu aspek yang harus diperhatikan dalam menghuni rumah susun adalah aspek pemahaman.

Pemahaman dalam menghuni rumah susun harus ditanamkan berupa ketentuan warga tidak dapat berbuat seenaknya sehingga dituntut perilaku yang pas.

Bermukim di suatu lingkungan rumah sederhana dengan sistem bertingkat seperti rumah susun menuntut sikap toleransi dan konformitas yang tinggi, yakni kesediaan untuk menerima budaya dan kebiasaan baru dengan mengubah sudut pandang yang sesuai demi terciptanya situasi dan kondisi yang menyenangkan di antara penghuninya.

Adanya konflik dalam batas-batas tertentu di masyarakat dapat dianggap sebagai hal yang wajar karena merupakan konsekuensi dari proses penyesuaian sosial antar anggotanya. Demikian pula konflik yang muncul dalam suatu sistem sosial rumah susun dapat menjadi awal yang mendorong upaya ke arah penyesuaian antar anggota penghuni.

Meskipun demikian tidak setiap orang mampu menyesuaikan sikap dan pandangannya dengan lingkungan pergaulan sosial yang baru dan bersikap toleran terhadap orang lain. Kemampuan mengelola konflik dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti, tingkat pendidikan, pekerjaan, umur, etnis serta berbagai faktor lainnya.

Konflik akan mengganggu apabila menyangkut adanya kepentingan seseorang yang terancam dan terganggu, hal ini memungkinkan timbulnya konflik terbuka antar penghuni. Konflik seperti ini akan mengakibatkan gangguan-gangguan hubungan dan keharmonisan bagi penghuni.

Apabila ditinjau berdasarkan akibat yang ditimbulkan pada umumnya menganggap konflik tidak mengganggu. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terjadi konflik antar penghuni pada umumnya dapat menyikapinya dengan

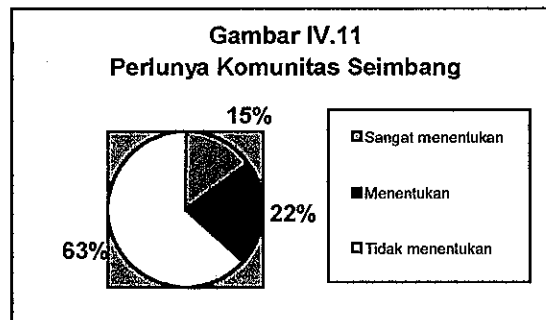
bijaksana, sehingga konflik yang ada tidak sampai menimbulkan gangguan yang menyebabkan pertengkaran hebat.

Kemampuan mengelola konflik sehingga tidak menjadi lebih besar berkaitan dengan adanya kebutuhan rasa aman (*security needs*), sebab apabila konflik yang ada tidak dapat dikelola dengan baik tentunya akan menimbulkan rasa tidak aman. Hal ini sesuai dengan pendapat Abraham Maslow (Goble, 1987: 74).

4.3.3 Analisis Komunitas Seimbang

Pada dasarnya manusia dalam melakukan interaksi selalu mencari adanya persamaan dengan pihak lain, begitu juga dalam pemilihan tempat tinggal. Adanya persamaan dianggap dapat memberikan kualitas hubungan yang lebih baik daripada melakukan hubungan dengan orang yang berbeda. Persamaan ini dapat berdasarkan pendidikan, penghasilan, etnis, status sosial dan lain sebagainya.

Berdasarkan pilihan penghuni baru terhadap perlunya komunitas didapatkan hasil sebagai berikut, 63,4 % menyatakan komunitas seimbang tidak menentukan, menyatakan komunitas seimbang menentukan 21,5 % dan sangat menentukan 15,1 %. (Gambar IV.11). Tidak menentukannya komunitas yang seimbang bertentangan dengan pendapat Pahl dalam Simmie JM (1974:86) yang menyatakan faktor kesukuan dan tingkat pendapatan merupakan unsur pembentukan masyarakat.



Sumber : Hasil Analisis, 2004

4.3.4 Analisis Kenyamanan

Bagi sebagian besar penghuni tinggal di rumah susun adalah hal yang sama sekali baru. Penyesuaian terhadap lingkungan fisik dan lingkungan sosial harus dilakukan untuk menciptakan suasana nyaman menghuni. Semakin mampu menyesuaikan dengan lingkungan rumah susun maka suasana nyaman mendiami akan semakin terasa.

Salah satu faktor yang mempengaruhi penghuni dalam melakukan penyesuaian dengan lingkungan barunya adalah lama tinggal/mendiami. Semakin lama menghuni biasanya kemampuan untuk penyesuaian dengan lingkungan akan semakin baik.

Tabel IV. 16
Lama Tinggal terhadap Kenyamanan

Lama Tinggal	Kenyamanan					
	Sangat nyaman	Cukup nyaman	Nyaman	Curang nyaman	Tidak nyaman	TOTAL
<3 tahun	0	4	3	1	1	9
%	0	4,3	3,2	1,1	1,1	9,7
>3-6 tahun	0	0	13	7	1	21
%	0	0	14,0	7,5	1,1	22,6
>6-9 tahun	5	6	8	3	2	24
%	5,4	6,5	8,6	3,2	2,2	25,8
>9 tahun	5	14	13	4	3	39
%	5,4	15,1	14,0	4,3	3,3	41,9
TOTAL	10	24	37	15	7	93
%	10,8	25,8	39,8	16,1	7,5	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas dapat dinyatakan bahwa yang merasa sangat nyaman menghuni rumah susun adalah mereka yang telah menghuni rumah susun di atas 6 tahun, sedangkan yang merasa tidak nyaman dialami oleh semua penghuni baik yang masa tinggalnya < 3 tahun hingga mereka yang telah mempunyai masa tinggal > 9 tahun.

Adanya pengaruh lama tinggal terhadap kenyamanan berkaitan dengan timbulnya *sense of belonging* terhadap lingkungannya yang pada akhirnya menciptakan rasa kenyamanan. Hal ini sesuai dengan pendapat Inkeles (1969:74).

Berdasarkan faktor kenyamanan terhadap keinginan menetap didapatkan hasil, kondisi sangat nyaman tertinggi terjadi pada penghuni betah menetap sebesar 5,4 %, cukup nyaman tertinggi pada penghuni dengan pilihan betah menetap dan terpaksa menetap masing-masing 10,8 %, kondisi nyaman tertinggi pada penghuni dengan pilihan betah menetap sebesar 14,0 %, kurang nyaman pada penghuni terpaksa menetap sebesar 5,4 % dan tidak nyaman terdapat pada penghuni dengan pilihan ingin pindah dan ragu-ragu masing-masing 3,2 %. (Tabel IV.17)

Kondisi tingginya pilihan nyaman, cukup nyaman, nyaman dan kurang nyaman terlihat tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap keinginan menetap namun pada kondisi sangat nyaman akan mempunyai pengaruh terhadap pilihan betah menetap. Sementara kondisi tidak nyaman yang tinggi berpengaruh terhadap keinginan menetap yaitu ingin pindah dan ragu-ragu.

Tabel IV. 17
Keinginan Menetap terhadap Kenyamanan

Keinginan Menetap	Kenyamanan					TOTAL
	Sangat nyaman	Cukup nyaman	Nyaman	Kurang nyaman	Tidak nyaman	
Betah menetap	5	10	13	2	1	31
%	5,4	10,8	14,0	2,2	1,1	33,3
Terpaksa menetap	2	10	12	5	0	29
%	2,2	10,8	12,9	5,4	0	31,2
Ingin pindah	1	2	2	4	3	12
%	1,1	2,2	2,2	4,3	3,2	12,9
Ragu-ragu	2	2	8	4	3	19
%	2,2	2,2	8,6	4,3	3,2	20,4
Terpaksa pindah walau betah	0	0	2	0	0	2
%	0	0	2,2	0	0	2,2
TOTAL	10	24	37	15	7	93
%	10,8	25,8	39,8	16,1	7,5	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Adanya pengaruh kondisi kenyamanan terhadap pilihan menetap sesuai dengan pendapat Soedarsono (1986:27) yang menyatakan rumah harus mampu memenuhi hasrat-hasrat psikologis insani manusia, salah satunya adalah adanya kenyamanan dalam membina keluarga.

4.3.5 Analisis Faktor yang berpengaruh dari Aspek Budaya dan Adaptasi

Faktor yang berpengaruh untuk memilih tinggal dari aspek budaya adalah; pola interaksi yang dilakukan tanpa memandang status dan tidak perlunya komunitas seimbang; akibat konflik tidak mempunyai pengaruh terhadap pilihan tinggal; semakin tinggi tingkat kenyamanan berkaitan dengan keinginan menetap dan pertemuan yang dilakukan berpengaruh langsung dengan keinginan menetap tetapi berkaitan dengan penyelesaian konflik.

Tabel. IV. 18
Hasil Uji Chi Kuadrat Faktor Pemilihan Tinggal
berdasarkan Aspek Budaya dan Adaptasi

No	Variabel	χ^2	C
1.	Pertemuan dan komunikasi	>	0,547
2.	Kenyamanan	>	0,448
3.	Akibat konflik	<	0,171
4.	Komunitas seimbang	<	0,267
5.	Interaksi	<	0,369

Keterangan :

χ^2 = chi kuadrat

C = koefisien kontingensi

< = tidak berhubungan

> = berhubungan

4.4 Analisis Aksesibilitas

Lokasi pembangunan rumah susun di perkotaan biasanya ditempatkan di posisi yang memiliki nilai strategis tinggi atau tersedianya akses yang memadai. Aksesibilitas mengandung arti kemudahan mendapatkan berbagai moda transportasi, dekat dengan tempat kegiatan utama penghuni dengan lama perjalanan (waktu tempuh) relatif singkat.

4.4.1 Analisis Lokasi Kerja

Pengelompokan lokasi bekerja didapatkan hasil sebagai berikut, sebesar 2,16 % tidak bekerja/pensiun; bekerja di sekitar rumah susun 9,67 %, bekerja di wilayah Jakarta Timur 19,35 %, di DKI Jakarta luar Jakarta Timur 52,59 % dan di luar DKI Jakarta sebesar 16,12 %. (Tabel IV.19)

Tabel IV. 19
Pengelompokan Lokasi Kerja

Lokasi Kerja	Frekwensi	Prosentase
1. Tidak bekerja/pensiun	2	2,16 %
2. Sekitar rumah	9	9,67 %
3. Wilayah Jakarta Timur	18	19,35 %
4. Wilayah DKI luar Jakarta Timur	49	52,69 %
5. Luar wilayah DKI Jakarta	15	16,12 %
TOTAL	93	100 %

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan lokasi kerja tersebut di atas kita dapat mengetahui lama perjalanan/waktu tempuh ke lokasi kerja. Bagi yang lokasi kerjanya di sekitar rumah susun jarak tempuhnya 1–30 menit; lokasi kerja di wilayah Jakarta Timur waktu tempuhnya 10 menit–2 jam; lokasi kerja di DKI Jakarta luar Jakarta Timur waktu tempuhnya 10 menit sampai dengan > 2 jam sedangkan yang bekerja di luar DKI Jakarta waktu tempuhnya 30 menit sampai dengan > 2 jam. (Tabel IV.20)

Tabel IV. 20
Lokasi Kerja terhadap Lama Perjalanan

Lokasi Kerja	Lama Perjalanan					TOTAL
	< 10 menit	10 – 30 menit	30 menit – 1 jam	1 - 2 jam	> 2 jam	
Sekitar rumah	8	1	0	0	0	9
%	8,8	1,1	0	0	0	9,9
Wil. Jkt. Timur	0	14	2	2	0	18
%	0	15,4	2,2	2,2	0	19,8
DKI JKT luar JKT.TMR	0	1	18	27	3	49
%	0	1,1	19,8	29,7	3,3	53,8
Luar DKI JKT	0	0	8	6	1	15
%	0	0	8,8	6,6	1,1	16,5
TOTAL	8	16	28	35	4	91
%	8,8	17,6	30,8	38,5	4,4	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas lama perjalanan terbesar adalah 1–2 jam sebesar 38,5 % sedangkan yang terendah adalah lama perjalanan > 2 jam dengan 4,4 %. Apabila dilihat terhadap lokasi kerjanya waktu tempuh 1-2 jam

adalah mereka yang bekerja di wilayah DKI Jakarta luar Jakarta Timur sebesar 29,7 % dan luar DKI Jakarta sebesar 6,6 %.

Apabila dilihat dari tabel di atas lama perjalanan ke lokasi kerja di luar DKI Jakarta relatif sama dengan mereka yang bekerja di wilayah Jakarta Timur dan wilayah DKI Jakarta lainnya. Bahkan pada beberapa kasus waktu tempuh mereka yang bekerja di wilayah DKI Jakarta lebih lama dari pada mereka yang bekerja di luar wilayah DKI Jakarta. Kondisi ini terjadi karena yang bekerja di luar wilayah DKI Jakarta pada umumnya lokasi kerjanya berada di kabupaten/kota Bekasi yang berbatasan langsung dengan wilayah rumah susun sehingga waktu tempuh dan jarak tempuhnya relatif lebih singkat. Sementara lokasi kerja sebagian responden yang bekerja di wilayah DKI Jakarta berdasarkan jarak tempuh relatif lebih jauh. Apabila lokasi kerja dapat ditempuh dengan mempergunakan moda angkutan kereta api waktu tempuh akan relatif lebih singkat dibandingkan dengan mempergunakan moda angkutan darat lainnya.

Besarnya jumlah penghuni baru yang lokasi kerjanya jauh dari rumah susun dan jarak tempuh yang relatif lama menunjukkan hal ini tidak sesuai dengan pendapat Turner dalam Potter dan Evans (1998:148) yang menyatakan bahwa kelompok perumahan masyarakat berpenghasilan rendah memilih tinggal di pusat kota.

Kondisi di atas menunjukkan faktor jauh dekatnya lokasi kerja terhadap rumah tidak menentukan bagi pilihan ingin menetap. Pada penghuni yang lokasi kerjanya berdekatan atau berada di sekitar rumah susun ternyata terjadi pilihan menetap yang bervariasi begitu juga halnya dengan yang lokasi

kerjanya relatif lebih jauh, seperti di wilayah DKI Jakarta luar Jakarta Timur juga terjadi pola pilihan menetap yang bervariasi. Hal ini tidak sesuai dengan pendapat Turner dalam Potter dan Evans (1998:148)

Tabel IV. 21
Keinginan Menetap terhadap Lokasi Kerja

Keinginan Menetap	Lokasi Kerja					TOTAL %
	Sekitar rusun	Jakarta Timur	DI DKI Jakarta	Luar DKI JKT	Pensiun	
Betah Menetap	1	8	17	3	2	31
%	1,1	8,6	18,3	3,2	2,2	33,3
Terpaksa Menetap	5	4	15	5	0	29
%	5,4	4,3	16,1	5,4	0	31,2
Ingin Pindah	2	4	5	1	0	12
%	2,2	4,3	5,4	1,1	0	12,9
Ragu-ragu	1	1	12	5	0	19
%	1,1	1,1	12,9	5,4	0	20,4
Terpaksa pindah walau betah	0	1	0	1	0	2
%	0	1,1	0	1,1	0	2,2
TOTAL	9	18	49	15	2	93
%	9,7	19,4	52,7	16,1	2,2	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

4.4.2 Analisis Lokasi Kerja terhadap Cara Mencapai

Berdasarkan lokasi kerja terhadap cara mencapai dapat dikelompokkan sebagai berikut, mempergunakan angkutan umum 35,5 %, sepeda motor 26,9 %, lain-lain (kereta api, antar jemput, ojek dan bajaj) 17,2 %, mobil pribadi 11,8 % dan jalan kaki 8,8 %. (Tabel IV.22)

Tabel IV. 22
Lokasi Kerja terhadap Cara Mencapai

Lokasi Kerja	Cara Mencapai					TOTAL %
	Jalan kaki	Sepeda motor	Angkot/ bus	Mobil pribadi	Lain-lain	
Sekitar rumah	7	0	0	1	1	9
%	7,5	0	0	1,1	1,1	9,7
Wil. Jkt. Timur	1	7	6	4	0	18
%	1,1	7,5	6,5	4,3	0	19,4
DKI JKT luar JKT.TMR	0	15	19	5	10	49
%	0	16,1	20,4	5,4	10,8	52,7
Luar DKI JKT	0	3	8	1	3	15
%	0	3,2	8,6	1,1	3,2	16,1
TOTAL	8	25	33	11	14	91
%	8,8	26,9	35,5	11,8	17,2	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan jenis moda angkutan yang dipergunakan penghuni baru terlihat bahwa hampir semua moda angkutan yang ada dipergunakan, mulai dari berjalan kaki, kendaraan bermotor hingga yang mempergunakan angkutan kereta api.

Lokasi keberadaan rumah susun Klender berada dan dilintasi oleh berbagai moda angkutan darat, kereta api misalnya persis di depan lokasi rumah susun terdapat stasiun kereta api dengan tujuan berbagai wilayah di DKI Jakarta maupun yang menuju kabupaten/kota Bekasi. Angkutan umum lainnya seperti angkutan kota juga melintasi daerah rumah susun dengan tujuan berbagai wilayah di Jakarta Timur dan ke kabupaten/kota Bekasi, bus kota yang melintasi rumah susun melayani rute hingga Jakarta Barat. Selain itu masih terdapat angkutan lain yang tidak dibatasi oleh trayek/tujuan tertentu seperti taxi, bajaj dan ojek sepeda motor. Penghuni yang mempergunakan kendaraan pribadi baik motor maupun mobil juga tidak mengalami hambatan menuju berbagai wilayah kota lainnya karena tersedia berbagai akses jalan yang memadai.

Tingginya angka pemakaian angkutan umum untuk mencapai lokasi kerja menimbulkan permasalahan/dampak tersendiri di sekitar kawasan rumah susun. Lokasi rumah susun merupakan tujuan akhir dari berbagai angkutan umum baik itu bis kota maupun angkutan yang melayani berbagai jurusan di wilayah Jakarta dan yang menuju berbagai tujuan di kabupaten/kota Bekasi. Sebagai tujuan akhir ataupun tempat pemberangkatan ternyata hal ini tidak diimbangi oleh pemerintah daerah dengan menyediakan terminal dan berbagai sarana dan prasarana pendukungnya. Konsekuensinya adalah timbulnya terminal liar yang memakai badan jalan sebagai tempat pemberhentian/mangkal. Kondisi ini mengakibatkan kemacetan dan berbagai permasalahan lalu lintas lainnya.

Dampak dari terminal liar tersebut kerap terjadi berbagai peristiwa yang berbahaya seperti tabrakan berbagai kendaraan dengan kereta api, hal ini disebabkan karena salah satu lokasi yang kerap dijadikan "mangkal" angkutan umum adalah sekitar perlintasan rel kereta api. Pemakaian lokasi sekitar pintu kereta api untuk tempat pemberhentian menyebabkan tersendatnya kendaraan lain yang akan lewat, hal inilah yang sering menyebabkan tabrakan/kecelakaan dengan kereta api.

Kemudahan akses mempunyai pengaruh terhadap pilihan-pilihan ingin menetap hal ini dapat dilihat dari pilihan ingin menetap menyatakan kemudahan akses sangat menentukan dan menentukan masing-masing 16,1 % dan hanya 1,1 % saja yang menyatakan kemudahan akses tidak menentukan. (Tabel IV.23)

Kemudahan akses dalam pemilihan rumah tinggal sesuai dengan pendapat Komarudin (1997:130) yang menyatakan kemudahan aksesibilitas merupakan dasar pilihan.

Tabel IV. 23
Kenginan Menetap terhadap Kemudahan Akses

Keinginan Menetap	Kemudahan Akses			
	Sangat menentukan	Menentukan	Tidak menentukan	TOTAL %
Betah Menetap %	15 16,1	15 16,1	1 1,1	31 33,3
Terpaksa Menetap %	17 18,3	12 12,9	0 0	29 31,2
Ingin Pindah %	4 4,3	8 8,6	0 0	12 12,9
Ragu-ragu %	6 6,5	12 12,9	1 1,1	19 20,4
Terpaksa pindah walau betah %	2 2,2	0 0	0 0	2 2,2
TOTAL %	44 47,3	47 50,5	2 2,2	93 100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

4.4.3 Analisis Lokasi Kegiatan Utama Lain

Selain lokasi kerja salah satu yang dipertimbangkan dalam pemilihan rumah tinggal adalah kedekatan dengan lokasi kegiatan utama lainnya, seperti aktifitas belanja, sekolah, hiburan, fasilitas rumah sakit dan berbagai lokasi lainnya yang dianggap penting.

Berdasarkan waktu tempuh ke lokasi utama lain didapatkan hasil sebagai berikut, sebesar 56,98 % menyatakan waktu tempuh 10-30 menit, sebesar 32,25 % menyatakan waktu tempuhnya 30-1 jam, sebesar 0,86 % menyatakan waktu tempuh < 10 menit dan 0,21 % menyatakan waktu tempuhnya 1-2 jam.

Tabel IV. 24
Waktu Tempuh terhadap Lokasi Kegiatan
Utama Lain

Waktu Tempuh	Lokasi Kegiatan Utama Lain	
	Frekwensi	Prosentase
< 10 menit	8	8,60 %
10-30 menit	53	56,98 %
30-1 jam	30	32,25 %
1-2 jam	2	2,15 %
> 2 jam	0	0
TOTAL	93	100 %

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Sementara apabila dilihat berdasarkan moda transportasi yang digunakan menuju lokasi kegiatan utama lain, didapatkan hasil sebagai berikut, sebesar 49,46 % mempergunakan moda angkutan umum, 33,33 % mempergunakan sepeda motor, mempergunakan mobil pribadi 11,82 %, jalan kaki sebesar 4,30 % dan moda angkutan lain sebesar 1,07 %.

Tabel IV. 25
Moda terhadap Lokasi Kegiatan Utama Lain

Moda Transportasi	Lokasi Kegiatan Utama Lain	
	Frekwensi	Prosentase
Jalan Kaki	4	4,30 %
Sepeda Motor	31	33,33 %
Angkutan Umum	46	49,46 %
Mobil Pribadi	11	11,82 %
Lain-lain	1	1,07 %
TOTAL	93	100 %

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Tingginya angka waktu tempuh 10-30 menit menandakan bahwa lokasi rumah susun relatif dekat dengan berbagai lokasi kegiatan utama lain yang dibutuhkan oleh warga. Sementara tingginya angka penggunaan moda angkutan umum ke lokasi utama lainnya menandakan bahwa tersedia moda transportasi yang mudah dan murah.

Kondisi tersebut di atas sesuai dengan konsep awal pembangunan rumah susun sebagai pemenuhan perumahan di pusat kota. Pertimbangan

dipilihnya lokasi pusat kota berdasarkan pertimbangan tingkat kemudahan yang tinggi terhadap berbagai fasilitas perkotaan yang dibutuhkan warga. perkotaan yang dibutuhkan warga. Pertimbangan lain adalah perlunya peningkatan daya guna dan hasil guna lahan di pusat kota dan pertimbangan efisiensi penyediaan sarana perkotaan.

Pemerintah tidak perlu menyediakan secara khusus sarana dan prasarana perkotaan kepada warga penghuni rumah susun, tetapi sarana dan prasarana perkotaan yang telah ada dapat dimanfaatkan oleh penghuni rumah susun. Dari sisi pemerintah hal ini tentu sangat menguntungkan karena tidak perlu mengeluarkan sumber dana untuk pemenuhan sarana dan prasarana perkotaan yang dibutuhkan warga.

Berbagai sarana dan prasarana perkotaan yang relatif dekat dengan keberadaan lokasi rumah susun Klender adalah, pasar tradisional dan modern, sekolah, terminal, stasiun kereta api, mall, pusat hiburan, rumah sakit, pusat pemerintahan, jaringan jalan yang memadai dan lain-lain

4.5 Analisis Implikasi Hukum

Kepemilikan rumah susun berbeda dengan kepemilikan rumah tunggal, pada rumah susun selain dikenal dan diakuinya hak milik perseorangan/pribadi juga dikenal adanya hak milik komunal. Hak milik komunal ini mempunyai arti bahwa bagian-bagian tertentu dari rumah susun yang dimanfaatkan secara pribadi dengan tetap memperhatikan kepentingan penghuni lain, karena penghuni lain juga mempunyai hak dan kepentingan yang sama.

4.5.1 Analisis Tipe terhadap Proses Mendapatkan

Proses memperoleh rumah susun berdasarkan tipe didapatkan hasil sebagai berikut : melalui jual beli lewat notaris 59,1 %, jual beli di bawah tangan 26,9 %, hibah 6,5 % dan melalui waris 7,5 % . (Tabel IV. 26)

Tabel IV. 26
Tipe Rusun terhadap Proses Mendapatkan

Tipe Rusun	Proses Mendapatkan				TOTAL %
	Jual beli di notaris	Jual beli bawah tangan	Hibah	Waris	
Tipe 36	40	19	5	7	71
%	43,0	20,4	5,4	7,5	76,3
Tipe 54	15	6	1	0	22
%	16,1	6,5	1,1	0	23,7
TOTAL	55	25	6	7	93
%	59,1	26,9	6,5	7,5	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas ditemukan terjadi proses jual beli unit rumah susun di bawah tangan dengan jumlah yang signifikan. Pengalihan rumah susun dengan jual beli dibawah tangan merupakan salah satu praktek pengalihan rumah susun dari mereka yang berhak kepada pihak yang seharusnya tidak berhak.

Pembangunan rumah susun pada dasarnya diprioritaskan kepada masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah, pengalihan rusun terutama dengan jalan jual beli di bawah tangan akan mempersulit pihak pengelola dalam melakukan pengawasan terhadap hunian rusun.

4.5.2 Analisis Letak Lantai terhadap Status Hukum

Berdasarkan letak lantai rumah susun terhadap status hukum, 40,9 % menyatakan status hukum kepemilikan lebih terjamin; 45,2 % menyatakan terjamin dan 14,0 % menyatakan tidak terjamin. (Tabel IV.27)

Tabel IV. 27
Letak Lantai terhadap Status Hukum

Letak Lantai	Status Hukum			TOTAL %
	Lebih terjamin	Terjamin	Tidak terjamin	
Lantai 1	7	12	5	24
%	7,5	12,9	5,4	25,8
Lantai 2	8	12	3	23
%	8,6	12,9	3,2	24,7
Lantai 3	11	9	3	23
%	11,8	9,7	3,2	24,7
Lantai 4	12	9	2	23
%	12,9	9,7	2,2	24,7
TOTAL	38	42	13	93
%	40,9	45,2	14,0	100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Penghuni baru yang menyatakan status hukum lebih terjamin angka terbesarnya adalah penghuni yang tinggal di lantai 4 (empat) kemudian berturut-turut pada lantai di bawahnya. Kondisi ini menarik, karena masyarakat pada umumnya menganggap bahwa kepemilikan yang lebih terjamin adalah kepemilikan rumah tunggal yang mempunyai batas-batas kepemilikan yang jelas berupa tanah sebagai tempat berdirinya bangunan. Apabila hal ini yang menjadi dasar semestinya pilihan lebih terjamin tertinggi terjadi pada penghuni lantai 1 (satu).

Pada hunian rumah susun selain yang terletak pada lantai bawah tidak terdapat batas-batas kepemilikan berupa tanah. Tingginya pilihan status hukum yang lebih terjamin pada penghuni yang tinggal di lantai 2,3 dan 4 menandakan mereka telah mengalami proses transformasi berupa timbulnya aspek pemahaman untuk tinggal di rumah susun seperti yang disebutkan Silas (1995:4).

4.5.3 Analisis Letak Lantai terhadap Hak Komunal

Berdasarkan letak lantai terhadap hak komunal, 49,5 % menyatakan kurang mengganggu, 23,7 % menyatakan mengganggu, 15,1 % menyatakan tidak mengganggu, 8,6% menyatakan cukup mengganggu dan 3,2 % menyatakan sangat mengganggu. (Tabel IV. 28)

Tabel IV. 28
Letak Lantai terhadap Hak Komunal

Letak Lantai	Hak Komunal					TOTAL %
	Sangat mengganggu	Cukup mengganggu	Mengganggu	Kurang mengganggu	Tidak mengganggu	
Lantai 1	1	2,2	8	2	11	24
%	1,1	2,2	8,6	2,2	11,8	25,8
Lantai 2	0	1	1	20	1	23
%	0	1,1	1,1	21,5	1,1	24,7
Lantai 3	1	1	8	13	0	23
%	1,1	1,1	8,6	14,0	0	24,7
Lantai 4	1	4	5	11	2	23
%	1,1	4,3	5,4	11,8	2,2	24,7
TOTAL	3	8	22	46	14	93
%	3,2	8,6	23,7	49,5	15,1	100

Sumber: Hasil Analisis, 2004

Penghuni lantai 1 (satu) karena posisinya paling bawah sehingga masih menyatu dengan tanah seolah-olah tidak merasakan adanya hak komunal, hal ini ditambah dengan posisi beberapa bagian yang merupakan hak komunal berdasarkan jarak lebih dekat dengan penghuni rusun yang berada di lantai 1 (satu). Sebaliknya pada penghuni lantai 4 (empat) karena pada unit yang tertinggi kerap merasakan beberapa hambatan dalam menikmati atau memanfaatkan hak komunal karena adanya hambatan jarak dan kendala naik turun tangga. Namun secara umum adanya hak komunal dirasakan oleh responden tidak mengganggu.

4.5.4 Analisis Letak Lantai terhadap Badan PPRS

Menurut Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, berbagai hal mengenai pengaturan dan pengawasan penghunian rumah susun perlu dibentuk suatu badan pengelola yang disebut Badan Perhimpunan Pengelola Rumah Susun (PPRS). Badan ini menjadi suatu badan otonom yang bertugas dan berhak memberikan pengaturan agar kepentingan penghuni terpenuhi.

Berkaitan dengan keberadaan badan ini dan kepentingan penghuni rumah susun, 43,0 % menyatakan PPRS tidak mengakomodasi, 37,6 % menyatakan kurang mengakomodasi, 9,7 % menyatakan mengakomodasi dan 9,7 % menyatakan cukup mengakomodasi. (Tabel IV. 29).

Tabel IV. 29
Letak Lantai terhadap Badan PPRS

Letak Lantai	Badan PPRS				TOTAL %
	Cukup mengakomodasi	Mengakomodasi	Kurang mengakomodasi	Tidak mengakomodasi	
Lantai 1 %	6 6,5	4 4,3	12 12,9	2 2,2	24 25,8
Lantai 2 %	0 0	0 0	11 11,8	12 12,9	23 24,7
Lantai 3 %	1 1,1	3 3,2	6 6,5	13 14,0	23 24,7
Lantai 4 %	2 2,2	2 2,2	6 6,5	13 14,0	23 24,7
TOTAL %	9 9,7	9 9,9	35 37,6	40 43,0	93 100

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas dapat kita lihat bahwa angka yang menyatakan badan PPRS kurang dan tidak mengakomodasi jumlahnya cukup signifikan yaitu 86,6 %. Hal ini menunjukkan bahwa badan PPRS tidak dapat menjalankan fungsinya sebagai pengelola rumah susun yang menjamin terlaksananya berbagai hak dan kewajiban penghuni.

Kurang dan tidak akomodatifnya PPRS dalam menjaga dan mengelola serta mengemban amanat kepentingan warga muncul dari fakta-fakta yang ada di lapangan. Perubahan fungsi sarana dan prasarana adalah salah satu hal yang kerap dikeluhkan warga, misalnya perubahan lahan hijau menjadi tempat berdirinya bangunan-bangunan lain yang tidak mempunyai kepentingan langsung dengan warga.

Bahkan pada salah satu sisi rumah susun persisnya sebelah Selatan lokasi rumah susun yang semula diperuntukkan untuk lahan hijau dibangun posko permanen salah satu partai politik. Pihak PPRS tidak pernah memberikan teguran dan penertiban terhadap hal ini.

Pada salah satu jalan lingkungan sebelah Utara rumah susun dipergunakan oleh seorang warga untuk membuka usaha bengkel mobil. Kondisi ini menyebabkan dimanfaatkannya fasilitas umum untuk kepentingan pribadi. Keluhan yang kerap dikeluhkan warga atas usaha ini adalah suara bising yang ditimbulkannya.

Perubahan fungsi juga terjadi pada bangunan yang semula menjadi tempat penyimpanan sepeda motor yang berubah fungsi menjadi gudang penyimpanan barang milik segelintir warga, bahkan ada yang memanfaatkannya menjadi warung.

Pembangunan atau penambahan bangunan baru baik untuk rumah susun yang berada di lantai 1 (satu) atau lantai 2 (dua) juga tidak mendapat perhatian dari PPRS. Pembangunan ini juga jelas-jelas telah mengambil hak milik penghuni lainnya untuk dimanfaatkan menjadi hak pribadi.

Permasalahan yang masih lekat dengan ingatan warga adalah diputusnya pasokan air dari Perusahaan Air Minum DKI Jakarta (PAM Jaya), karena pihak PPRS tidak menyetorkan tagihan rekening air warga selama berbulan-bulan yang telah dibayarkan warga. Hal ini sempat menjadi masalah besar di lingkungan rumah susun Klender.

Berbagai hal tersebut di atas membuat sebagian besar penghuni rumah susun Klender merasa keberadaan Badan Perhimpunan Pengelola Rumah Susun tidak dapat mengakomodasi kepentingan mereka.

4.6 Faktor-Faktor yang Berpengaruh Bagi Penghuni Baru untuk Memilih Tinggal

Berdasarkan analisis terhadap aspek sosial ekonomi, fisik, adaptasi dan budaya, aksesibilitas dan implikasi hukum berkaitan dengan pilihan tinggal di rumah susun Klender yang kemudian dilakukan perhitungan dengan distribusi frekwensi didapatkan faktor-faktor yang mempunyai pengaruh signifikan dengan hasil seperti terdapat pada tabel di bawah ini.

Tabel IV. 30
Faktor-faktor Berpengaruh untuk Memilih Tinggal

Faktor Berpengaruh	Memilih Tinggal	
	Frekwensi	Prosentase
Waktu tempuh lokasi kegiatan utama lain	53	56,98 %
Memilih tinggal berdasarkan kemauan sendiri	23	24,7 %
Lama tinggal : > 9 tahun	21	22,6 %
Jumlah penghuni : 3 – 4 orang	19	20,4 %
Kemudahan akses	15	16,1 %
Status hukum kepemilikan	14	15,1 %
Kenyamanan	13	14,0 %
Pengeluaran : Rp. 1.501.000 – Rp.2.000.000	11	11,8 %

Sumber : Hasil Analisis, 2004

Berdasarkan tabel di atas dapat dikatakan bahwa faktor berpengaruh untuk memilih tinggal lebih banyak karena faktor di luar rumah susun atau dengan kata lain faktor berpengaruh memilih tinggal berasal dari faktor yang

melekat dari diri penghuni (*preconditioning factors*). Faktor ini juga kerap menjadi hambatan bagi seseorang untuk memilih rumah tinggal. Faktor yang melekat pada penghuni ini sifatnya dinamis atau kerap berubah, yang kerap dipengaruhi oleh ukuran keluarga, kemampuan ekonomi dan usia.

Faktor yang paling dominan bagi penghuni baru untuk memilih tinggal di rumah susun adalah, kedekatan lokasi rusun dengan tempat kegiatan utama lain seperti pasar, sekolah, pusat hiburan, pelayanan kesehatan dan lain-lain. Lokasi kegiatan utama lain tersebut berdasarkan jarak tempuh hanya memakan waktu 5 menit hingga 30 menit yang dapat ditempuh dengan berbagai moda angkutan umum seperti, angkutan kota, bajaj, ojek dan lain-lain.

Faktor kedekatan terhadap lokasi kerja bukan merupakan faktor yang menentukan, karena lokasi kerja penghuni berada pada berbagai wilayah di Propinsi DKI Jakarta hingga di luar wilayah DKI Jakarta yang memerlukan waktu tempuh hingga 2 (dua) jam.

Berdasarkan faktor lokasi dapat kita lihat bahwa kepala keluarga “mengalah” kepada kepentingan anggota keluarga lainnya. Kepala keluarga menganggap faktor kedekatan lokasi kerja bukan merupakan suatu prioritas, namun yang paling penting adalah faktor kedekatan terhadap lokasi kegiatan utama lain yang kerap dilakukan anggota keluarga.

Faktor pilihan tinggal berdasarkan kemauan sendiri merupakan salah satu hal yang signifikan. Penghuni yang memilih tinggal berdasarkan kemauan sendiri mempunyai pengaruh terhadap lama tinggal, sementara mereka yang memilih karena adanya pengaruh pihak lain lama tinggalnya relatif lebih singkat.

Adanya pengaruh pemilihan berdasarkan kemauan sendiri ini dapat dikaitkan dengan kebutuhan dan kesiapan penghuni. Sebelum memilih tinggal penghuni yang termasuk dalam kelompok ini tentunya telah mempertimbangkan segala kebutuhannya dan kondisi yang ada di rumah susun. Sehingga kemampuan untuk beradaptasi dengan lingkungan baru dapat dilakukan dengan baik.

Berkaitan dengan jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun terlihat bahwa pilihan untuk tinggal adalah mereka yang berpenghuni 3-4 orang, hal ini dapat dikaitkan dengan keterbatasan ruang yang ada dalam unit rumah susun. Penghuni dengan jumlah di atas 4 orang dalam satu unit rusun menganggap bahwa jumlah ruang yang tersedia relatif tidak mencukupi.

Status hukum kepemilikan unit rumah susun yang relatif lebih terjamin dibandingkan dengan hunian sebelumnya merupakan salah satu faktor yang dipertimbangan dalam pemilihan rumah susun. Kepastian hukum kepemilikan rusun dianggap memberikan jaminan perlindungan hak dari berbagai tindakan seperti penggusuran, yang pernah dialami sebelumnya ataupun disaksikan di lokasi permukiman lainnya.

Faktor pengeluaran/penghasilan juga berkaitan dengan pilihan untuk tinggal di rumah susun Klender. Semakin tinggi pengeluaran/penghasilan maka pilihan untuk tinggal akan semakin tinggi, sebaliknya semakin rendah pengeluaran/penghasilan pilihan tinggal juga akan semakin rendah. Hal ini berkaitan dengan kondisi di rumah susun yang bersifat adanya pengelolaan lingkungan bersama sehingga penghuni dibebani dengan berbagai kewajiban iuran yang lebih banyak dibandingkan dengan hunian lain. Sehingga mereka

yang secara ekonomi kemampuannya terbatas akan merasa hal ini menjadi beban yang memberatkan, sementara mereka yang secara ekonomi relatif lebih mampu menganggap hal itu sebagai konsekwensi tinggal di suatu lingkungan permukiman yang berbentuk rumah susun.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Keberadaan penghuni baru di rumah susun Klender menimbulkan berbagai dampak negatif terhadap lingkungan fisik rumah susun maupun kepada penghuni awal yang mengalihkan hak kepemilikannya. Pada umumnya penghuni baru secara ekonomis lebih mapan dari penghuni awal sehingga dengan kemampuan ekonomi yang mereka miliki mampu melakukan perubahan peruntukkan atau penambahan bangunan baru tanpa mengindahkan kepentingan pihak lain. Sementara bagi penghuni awal yang mengalihkan kepemilikannya dikhawatirkan tidak dapat lagi memiliki hunian di perkotaan dengan harga yang terjangkau hingga mereka akan mencari hunian di pinggiran kota atau malah tinggal di permukiman kumuh kota.

Berdasarkan pembahasan dan analisis pada bab terdahulu tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk tinggal di rumah susun Klender, Jakarta Timur dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. a. Pengeluaran/penghasilan antara Rp.1.001.000- Rp.1.5000.000 sebesar 40 % dan antara Rp.1.501.000-Rp.2.000.000 sebesar 37 %, kelompok usia kelompok terbesar adalah antara 41-50 tahun sebesar 50 %, tingkat pendidikan menengah ke atas hal ini terbukti dari, mayoritas berpendidikan tamat SMA namun demikian terdapat jumlah yang signifikan mereka yang berpendidikan tamat S1, S2, dan S3. Berdasarkan jenis pekerjaan pada umumnya bekerja sebagai karyawan swasta sebesar 48,31 % dan PNS/TNI sebesar 20,42 %.
- b. Berdasarkan lama tinggal pada umumnya telah tinggal dengan waktu yang cukup lama hal ini terbukti tingginya angka hunian > 9 tahun sebesar 41,92 %

- c. Berdasarkan jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun mayoritas berpenghuni 3 s/d 4 orang sebesar 58,1 %.
2. a. Penghuni baru pada umumnya adalah mereka yang memilih tinggal tanpa ada pengaruh pihak lain atau memilih tinggal berdasarkan kemauan sendiri sebesar 70,94 %. Memilih tinggal tanpa pengaruh dan memilih tinggal berdasarkan pengaruh berakibat dengan masa tinggal. Penghuni yang tinggal tanpa pengaruh lama tinggalnya lebih tinggi dibandingkan dengan yang menghuni karena adanya pengaruh pihak lain.
 - b. Pengeluaran/penghasilan penghuni mempunyai hubungan dengan keinginan untuk menetap, semakin tinggi pengeluaran/penghasilan akan semakin tinggi pula keinginan untuk menetap. Penghuni dengan penghasilan Rp.501.000-Rp 1.000.000 memilih tinggal hanya 1,1 % sedangkan yang berpenghasilan > Rp.2.000.000 memilih tinggal sebesar 4,3 %.
 - c. Jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun tidak mempunyai pengaruh terhadap keinginan menetap.
 - d. Usia mempengaruhi keinginan untuk tinggal/betah menetap, semakin tinggi usia maka keinginan untuk menetap semakin tinggi. Batas usia minimal yang berpengaruh untuk memilih tetap tinggal adalah > 50 tahun.
 3. a. Kondisi kecukupan ruang dipengaruhi oleh jumlah penghuni dalam satu unit rumah susun, semakin besar jumlah penghuni maka ruang yang ada semakin tidak mencukupi. Kondisi ruang tidak mencukupi dialami oleh penghuni yang berjumlah > 3 orang, sementara kondisi sangat tidak mencukupi dialami penghuni > 6 orang dalam satu unit rusun.

- b. Lama tinggal mempunyai pengaruh terhadap kondisi kecukupan ruang, semakin lama tinggal kondisi sangat tidak mencukupi akan semakin tinggi, kondisi ini dimulai dari masa tinggal > 3 tahun.
 - c. Besar kecilnya penghasilan tidak mempunyai pengaruh terhadap kecukupan ruang, karena semua kelompok pengeluaran/penghasilan mengalami kondisi kecukupan ruang sangat tidak mencukupi.
 - d. Pilihan betah menetap/tinggal tidak dipengaruhi oleh kondisi kecukupan ruang, hal ini terbukti dari yang memilih betah menetap menyatakan ruang yang ada sangat tidak mencukupi.
 - e. Kondisi keterbatasan ruang disiasati dengan cara berbeda oleh penghuni. Salah satu langkah yang dilakukan adalah dengan melakukan penambahan ruangan/bangunan baik itu unit rumah susun yang terletak di lantai 1 (satu) maupun di lantai 2 (dua). Pada unit rumah susun yang terletak di lantai 3 (tiga) dan 4 (empat) belum ditemukan adanya penambahan bangunan.
 - f. Kebutuhan sarana dan prasarana tidak dipengaruhi oleh jumlah penghuni karena semua kelompok berdasarkan jumlah penghuni mengalami kondisi tidak cukup dan kurang cukup.
4. a. Pertemuan dan komunikasi yang dilakukan di lingkungan rumah susun berbeda dengan yang biasa dilakukan di rumah tunggal. Pada rumah susun pertemuan dan komunikasi antara penghuni lebih banyak dilakukan dalam kegiatan formal atau yang dimobilisasi. Karakteristik rumah susun mengakibatkan pola pertemuan yang berbeda, misalnya jarak antara satu unit rusun dengan lainnya yang relatif sempit mengakibatkan tidak terdapatnya ruang untuk berkomunikasi dengan tetangga. Pertemuan yang kerap dilakukan selain

pertemuan formal adalah pertemuan yang dilakukan di ruang-ruang terbuka sekitar rumah susun.

- b. Masalah kebisingan adalah satu masalah yang kerap dikeluhkan oleh penghuni yang tinggal di rumah susun, kondisi ini terjadi karena kondisi fisik dan kerapatan ruang yang ada. Masalah anak-anak dan pemakaian fasilitas bersama juga kerap menimbulkan konflik. Namun pada penghuni lantai 4 (empat) terdapat angka yang signifikan yang menyatakan tidak terdapatnya hal-hal yang menyebabkan konflik. Namun demikian konflik yang timbul dengan berbagai macam penyebab tidak mengakibatkan konflik yang berkepanjangan, hal ini disebabkan kemampuan warga untuk mengelola konflik.
 - c. Komunitas seimbang merupakan hal yang tidak menentukan bagi penghuni sehingga terjadinya heterogenitas tidak akan menimbulkan permasalahan.
 - d. Kenyamanan dipengaruhi oleh lama tinggal, kondisi sangat nyaman hanya dirasakan oleh mereka yang telah menghuni > 6 tahun, sementara kondisi tidak nyaman dialami oleh yang mempunyai masa tinggal < 3 tahun hingga > 9 tahun. Kenyamanan berpengaruh terhadap keinginan untuk menetap, bagi penghuni yang mengalami kondisi sangat nyaman keinginan menetapnya lebih tinggi.
5. a. Lokasi kerja penghuni tersebar mulai dari sekitar rumah susun hingga wilayah Propinsi DKI lainnya dan luar DKI Jakarta dengan jumlah terbanyak bekerja di wilayah DKI luar Jakarta Timur dengan waktu tempuh terbesar adalah 1-2 jam. Moda angkutan ke tempat kerja yang banyak digunakan warga adalah angkutan umum dan sepeda motor sebesar 35,5 %. Lokasi kerja yang dekat dengan kediaman/rumah susun tidak mempunyai pengaruh terhadap keinginan

- menetap. Kemudahan mendapat akses merupakan faktor yang mempengaruhi untuk memilih tinggal, hal ini terbukti dari yang memilih menetap menyatakan kemudahan akses sangat menentukan.
- b. Kedekatan lokasi rumah susun terhadap lokasi kegiatan utama lain (belanja, sekolah, hiburan dan lain-lain) merupakan faktor berpengaruh untuk memilih tinggal. Waktu tempuh ke lokasi kegiatan utama lain 10-30 menit seperti dinyatakan oleh 56,98 % penghuni baru dan moda transportasi yang digunakan adalah angkutan umum sebesar 49,46 %.
6. a. Status hukum rumah susun yang ada sekarang dianggap telah memenuhi kebutuhan warga, hal ini dibuktikan dengan pilihan penghuni sebesar 45,2 % yang menyatakan status hukum rumah susun lebih terjamin. Adanya hak komunal dalam kepemilikan rumah susun dianggap sebagai hal yang tidak mengganggu bagi warga.
- b. Proses pengalihan kepemilikan rumah susun selain dilakukan dengan cara jual beli melalui notaris, hibah dan waris juga terjadi pengalihan kepemilikan melalui jual beli di bawah tangan. Pengalihan kepemilikan dengan berbagai cara pada dasarnya merugikan pihak penjual karena mereka akan kesulitan memiliki rumah layak yang terletak di perkotaan.
 - c. Keberadaan badan pengelola (PPRS) dianggap tidak dapat mengakomodasikan kepentingan warga, hal ini terlihat dari tingginya jumlah yang menyatakan badan pengelola tidak mengakomodasi kepentingan penghuni.
7. Faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni baru untuk tinggal di rumah susun adalah; penghasilan/pengeluaran, semakin tinggi penghasilan/pengeluaran maka keinginan untuk menetap akan semakin tinggi; usia, bagi yang berusia di atas

> 50 tahun keinginan untuk menetap tinggi; faktor pengaruh, penghuni yang memilih tanpa pengaruh pihak lain mempunyai angka betah menetap tertinggi; kedekatan dengan lokasi kegiatan utama lain, kemudahan akses; status hukum kepemilikan yang lebih terjamin.

8. Apabila dikaitkan dengan tujuan pembangunan rumah susun sebagai pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat golongan ekonomi ke bawah, dapat dikatakan tujuan tersebut tidak tercapai. Hal ini didasarkan kepada karakteristik sosial ekonomi penghuni baru adalah mereka yang termasuk ke dalam kelompok golongan menengah ke atas.

Pada umumnya penghuni baru ini mempunyai kemampuan memiliki hunian lain di luar lingkungan rumah susun namun demikian adanya faktor kedekatan lokasi menyebabkan mereka tetap mempertahankan kepemilikan rusun, kondisi ini dikhawatirkan akan menyebabkan unit rumah susun menjadi objek spekulasi.

Penghuni awal rumah susun pada umumnya adalah mereka yang memang termasuk dalam kelompok menengah ke bawah dan dalam mendapatkan hak kepemilikan rumah susun terlebih dahulu melalui proses seleksi yang didasarkan kepada keterbatasan kemampuan ekonomi untuk memiliki rumah yang layak di perkotaan.

Pengalihan kepemilikan oleh penghuni awal ini mengakibatkan mereka akan mencari kepemilikan rumah di pinggiran kota dengan fasilitas permukiman yang terbatas dan terletak jauh dari pusat aktifitas perkotaan. Penghuni yang mengalihkan dapat juga memiliki hunian di perkotaan namun terletak di permukiman kumuh dan illegal.

5.2 Rekomendasi

1. Pihak pengelola rumah susun Klender/PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun) hendaknya dapat menertibkan penambahan bangunan, perubahan fungsi berbagai sarana dan prasarana dengan menerapkan aturan-aturan yang berlaku secara konsekuen.
2. Pembangunan rumah susun ke depan hendaknya dapat menyediakan ruang publik yang memadai bagi penghuni sebagai tempat terjadinya sosialisasi antar penghuni pada setiap lantai hunian rumah susun.
3. Pemerintah perlu memperbaharui ketentuan-ketentuan tentang pengalihan rumah susun, sehingga penghuni awal tidak dapat begitu saja menjual hak kepemilikannya. Pengalihan unit rumah susun misalnya hanya dapat dilakukan setelah mendapat pengesahan suatu badan independen yang bertugas memverifikasi kelayakan penghuni baru.
4. Penghuni baru hendaknya dapat mentaati segala ketentuan tinggal di rumah susun dengan memperhatikan kepentingan penghuni lainnya, sehingga tercapai harmonisasi antara penghuni dan lingkungannya dan menyadari bahwa pada dasarnya hunian tersebut diperuntukkan oleh pemerintah melalui berbagai subsidi untuk masyarakat bawah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Bennet, JW., 1976, *The Ecological Transition Culture and Anthropology and Human Adaptation*, Pergamen Press Inc., New York
- Blang, C. Djemabut, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Budihardjo, Eko, 1997, *Tata Ruang Perkotaan*, Alumni, Bandung
- , 1998, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung
- Chapin, FS & Kaiser, EJ, 1979, *Urban Land Use Planning*, 3rd ed., University of Illionis Press, London
- Cohen, AY, 1974, *Man in Adaptation the Cultural Present*, Second Edition, Aldine Publishing Company, Chicago
- Effendy, OU., 1992, *Dinamika Komunikasi*, Remaja Rosda Karya, Bandung
- Gilbert, Alan dan Gugler, 1996, *Urbanisasi dan Kemiskinan di Dunia Ketiga*, Tiara Wacana, Yogyakarta
- Goble, FG, 1987, *Mazhab Ketiga-Psikologi Humanistik Abraham Maslow* (terj. Supratiknya), Penerbit Kanisius, Yogyakarta
- Inkeles, A., 1969, *Making Modern : On the Causes and Consequenses of Individual Change in Six Developing Countries*, American Journal of Sociology, New York
- Justin, MM, et.al., 1953, *To Day's Home Living*, JB. Lippincott, Co. USA
- Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI-PT.Rakasindo, Jakarta
- , 1997, *Menjakartakan Warga Jakarta*, Pemda DKI Jakarta dan Yayasan Adhika Karya Generasi, Jakarta
- , 1996, *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*, Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Deputi Bidang Pengkajian Kebijakan Teknologi BPPT, Jakarta
- Koentjaraningrat, 1974, *Kebudayaan, Mentalitas dan Pembangunan*, Cetakan ke-8, PT. Gramedia, Jakarta

- , 1981, *Kebudayaan dan Masyarakat Indonesia*, PT. Gramedia, Jakarta
- Kustiwan, Iwan, 1991, *Masalah dan Prospek Rumah Susun di Kota Besar*, Jurnal PWK, ITB, Bandung
- Nazir, Mohammad, 1998, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Potter, Robert. B. & Evans, Sally Lloyd, 1998, *The City in the Developing World*, Addison Wesley Longman Limited, London
- Robert, KM., 1981, *Social Theory and Social Structure*, American Publishing, New Delhi.
- Santosa, S., 1986, *Partisipasi, Komunikasi, Persuasi dan Disiplin dalam Pembangunan, Alumni*, Bandung
- Santoso, Jo., et.al., (ed), 2002, *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*, Center for Urban Studies Universitas Indonusa Esa Unggul dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta
- Silas, J., 1995, *Transformasi Warga Rumah Susun*, dalam Seminar Sehari "Membangun Tanpa Menggusur", YII-DP3KK, Jakarta
- Simmie, JM., 1974, *Citizen in Conflict-The Sociology of Town Planning*, Huthcinson Educational Ltd, London
- Singarimbun, Masri dan Effensi, Sofian, 1989, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta
- Soedarsono, 1986, *Landasan Peraturan Perundang-undangan Bidang Perumahan dan Permukiman*, dalam C. Djemabut Blang (ed), Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Suparlan, S., 1978, *Flat dari Aspek Antropholgy*, Nidyapura, Jakarta
- Wasito, Hermawan, 1992, *Pengantar Metodologi Penelitian : Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Yeates, Maurice & Garner, Barry, 1980, *The North American City*, Harpen & Row Publisher, New York
- Yeh, SHK., & Laquian, AA., (ed), 1979, *Housing Asia's Millions : Problem and Prospect for Low Cost Housing in Southeast Asia*, International Depeloment Research Center, Canada

TERBITAN BERKALA DAN TERBATAS

Badan Pusat Statistik Kotamadya Jakarta Timur, 2000, *Duren Sawit dalam Angka 1999*, BPS, Kodya Jakarta Timur

Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, *Sekilas Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Depkimpraswil, Jakarta

Kantor Statistik Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 1990, *Statistik DKI*, Pemda DKI Jakarta, Jakarta

Perum Perumnas, *Buku Panduan Tata Tertib Hunian Rumah Susun*, Prameswari, Jakarta.

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 1986, *Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta 2005*, Jakarta

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dinas Perumahan DKI Jakarta, 1996, *Pola Induk Pembangunan Rumah Susun di DKI Jakarta*

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 1998, *Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta 2010*, Jakarta

Perum Perumnas, 1991, *Manajemen Estate Rumah Susun Sewa Perum Perumnas*, Jakarta

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1985 tentang *Rumah Susun*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1985 tentang *Rumah Susun*

Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 tahun 1991 tentang *Rumah Susun di DKI Jakarta*

Kepuutusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 924 tahun 1991 tentang *Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta*