

**ANALISIS PASCA HUNI RUMAH SUSUN SEWA BIDA  
OTORITA BATAM DI KOTA BATAM**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**PONCO INDRO SUBEKTI  
L4D003118**



**PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005**

# ANALISIS PASCA HUNI RUMAH SUSUN SEWA BIDA OTORITA BATAM DI KOTA BATAM

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

**PONCO INDRO SUBEKTI**  
**L4D003118**

Diajukan Pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal Agustus 2005

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Agustus 2005

Pembimbing Pendamping



**Ir. Sunarti, MT**

Pembimbing Utama



**Ir. Nany Yuliasuti, MSP**

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



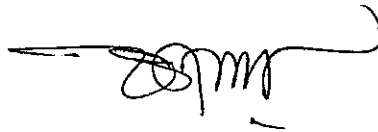
**Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA**

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	4224 / T / MTRWK / C <sub>1</sub>
Tgl.	10 / 5 / 06

## 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 pengarang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, 30 Agustus 2005



**PONCO INDRO SUBEKTI**  
**NIM L4D003118**

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan memanjatkan rasa syukur kehadirat Allah SWT, atas rahmat dan karuniaNya, penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Tesis ini disusun sebagai persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Magister Teknik dalam Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro Semarang.

Tesis yang berjudul *Analisis Kondisi Pasca Huni Rumah Susun Sewa BIDA Otorita Batam di Kota Batam* ini diharapkan menjadikan informasi dan referensi yang berharga bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan kegiatan penelitian.

Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat diselesaikan tidak lepas dari dukungan berbagai pihak baik dukungan secara moril maupun materiil dan untuk itu pada kesempatan ini, penulis menghaturkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA selaku Ketua Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
2. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP; selaku Mentor yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
3. Ibu Ir. Sunarti, MT; selaku Co-Mentor yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
4. Ibu Ir. Enny Soekoer, MA; selaku pembahas dan penguji yang telah memberikan koreksi dan saran-saran untuk penyempurnaan tesis ini
5. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP; selaku penguji yang telah memberikan koreksi dan saran-saran untuk penyempurnaan pratesis ini
6. Ketua Otorita Batam yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menempuh studi program pasca sarjana.
7. Dewan Pengelola, Manajer Unit dan Staf Rumah Susun Sewa Bida Otorita Batam di Kota Batam, atas bantuan yang diberikan.
8. Staf administrasi dan pengelola MTPWK Universitas Diponegoro yang telah membantu mempersiapkan pelaksanaan sidang pembahasan dan sidang ujian tesis.
9. Evi Noviyanti, SE., Hilmi, Irham dan Adli ; Istri dan anak-anak penulis yang dengan penuh pengertian memberikan waktu selama menermpuh pendidikan.
10. Semua pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung, dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan dan semangat dalam selama melaksanakan pendidikan dan penulisan tesis ini.

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan, hal ini tidak lain karena keterbatasan kemampuan maupun wawasan keilmuan yang dimiliki penulis, untuk itu penulis mengharapkan masukan dari semua pihak khususnya Bapak dan Ibu Tim Penguji demi kesempurnaan tesis ini.

Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak. Akhirnya, semoga segala usaha dan amal ibadah kita senantiasa mendapat limpahan rahmat dari Allah SWT.

Semarang, Agustus 2005

Ponco Indro Subekti.  
L4D003118

## DAFTAR ISI

	Hal
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	viii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>ABSTRACT</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	6
1.3.1 Tujuan .....	6
1.3.2 Sasaran .....	6
1.4 Ruang Lingkup .....	7
1.4.1 Ruang Lingkup Materi .....	7
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah .....	8
1.5 Kerangka Pemikiran .....	10
1.6 Pendekatan Dan Metode Pelaksanaan Penelitian .....	13
1.6.1 Pendekatan Penelitian .....	13
1.6.2 Metode Pelaksanaan Penelitian .....	13
1.6.2.1. Kebutuhan Data .....	12
1.6.2.2. Teknik Pengumpulan Data .....	15
1.6.2.3. Teknik Pengambilan Sampel .....	17
1.6.2.4. Teknik Analisis Data .....	18
1.6.2.5. Kerangka Analisis .....	24
1.7 Sistematika Penulisan .....	25
<b>BAB II KAJIAN LITERATUR PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PERMUKIMAN PERKOTAAN</b> .....	<b>26</b>
2.1 Pengertian Rumah Susun .....	26
2.2 Konsep Dasar Perumahan .....	27
2.3 Lokasi Perumahan Kota .....	31
2.4 Permukiman Perkotaan .....	35
2.5 Rangkuman Kajian Teori .....	37

<b>BAB III . KOTA BATAM DAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN</b>	
3.1 Sejarah Batam .....	42
3.2 Struktur Tata Ruang Kota Batam .....	43
3.3 Lahan untuk Industri .....	46
3.4 Migrasi Pekerja dan Rumah Liar .....	49
3.5 Kebijakan Pembangunan Rumah Susun .....	51
3.6 Pembangunan Rusun di Kota Batam .....	53
3.7 Rumah Susun Otorita Batam .....	55
3.7.1 Pengelolaan Rumah Susun Otorita Batam .....	58
3.7.2 Syarat Penghunian Rumah Susun Otorita Batam .....	60
<b>BAB IV ANALISIS PASCA HUNI RUMAH SUSUN OTORITA BATAM</b>	
4.1 Identifikasi Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni .....	62
4.1.1 Tingkat Pendidikan, Pekerjaan dan Penghasilan .....	62
4.1.2 Asal dan Alasan Tinggal serta Jumlah tiap satu unit hunian.....	63
4.2 Identifikasi Karakteristik Pengelolaan Rumah Susun Otorita Batam .....	65
4.3 Persepsi Penghuni terhadap Rumah Susun Otorita Batam .....	68
4.3.1 Persepsi Penghuni terhadap Lokasi Rumah Susun .....	70
4.3.2 Persepsi Penghuni terhadap Harga Sewa Rumah Susun ...	73
4.3.3 Persepsi Penghuni terhadap Kondisi Fisik Unit Hunian Rumah Susun .....	74
4.3.4 Persepsi Penghuni terhadap Kelengkapan Fasilitas Rumah Susun .....	75
4.3.5 Persepsi Penghuni terhadap Pengelolaan Rusun ..	78
4.3.5.1. Persepsi Masyarakat pada Ketentuan Penghunian Rumah Susun .....	78
4.3.5.2. Persepsi Penghuni pada Peraturan – Peraturan Penghunian Rumah Susun .....	79
4.3.5.3. Persepsi Penghuni pada Pelayanan Umum Penghunian Rumah Susun .....	81
4.4 Faktor-faktor yang mempengaruhi Karakteristik Sosial Ekonomi terhadap Persepsi Penghuni Rumah Susun.....	84
4.4.1 Faktor yang mempengaruhi Persepsi Penghuni terhadap Lokasi Rumah Susun .....	86
4.4.2 Faktor yang mempengaruhi Persepsi Penghuni terhadap Harga Sewa Rumah Susun .....	88
4.4.3 Faktor yang mempengaruhi Persepsi Penghuni terhadap Kondisi Fisik Rumah Susun .....	91
4.4.4 Faktor yang mempengaruhi Persepsi Penghuni terhadap Kondisi Fisik Rumah Susun .....	93
4.5 Preferensi Penghuni terhadap Pengelolaan Rumah susun .....	93

4.6	Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni Rumah Susun .....	95
4.7	Kajian Kondisi Pasca Huni Rumah Susun Otorita Batam .....	97

**BAB V**

**PENUTUP**

5.1	Kesimpulan .....	102
5.2	Rekomendasi .....	104

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

TABEL I.1	Kebutuhan Data .....	14
TABEL I.2	Perincian Kuisisioner .....	16
TABEL I.3	Jumlah Penghuni untuk Diambil Sampel .....	18
TABEL II.1	Penjelasan Pendekatan Ekologi untuk Lokasi Tempat Tinggal .....	34
TABEL II.2	Lingkup Perumahan .....	34
TABEL II.3	Lingkup Komunitas .....	35
TABEL II.4	Lingkup Lokasi dan Fisik .....	35
TABEL II.5	Tipologi Perumahan bagi Golongan Berpenghasilan Rendah di Negara Berkembang .....	37
TABEL II.6	Karakteristik Perumahan Sektor Informal dan Formal .....	38
TABEL II.7	Rangkuman Kajian Teori Pembangunan Rumah Susun dan Permukiman Perkotaan .....	39
TABEL II.8	Variabel dan Parameter Dalam Penelitian Kebutuhan .....	41
TABEL III.1	Pembangunan Rumah Susun di Kota Batam s/d 2004 .....	54
TABEL III.2	Harga Sewa Rumah Susun di Kota Batam .....	59
TABEL III.3	Data Penghunian Rusun Oorita Batam sampai dengan Bulan Januari 2005 .....	60
TABEL IV.1	Tingkat Pendidikan, Pekerjaan dan Penghasilan Responden	62
TABEL IV.2	Lama Tinggal dan Jumlah Penghuni Dalam 1 Unit Hunian	63
TABEL IV.3	Asal Tinggal Hunian .....	64
TABEL IV.4	Persepsi Tentang Lokasi dan Jarak ke Tempa Kerja dan Moda Angkutan .....	71
TABEL IV.5	Alasan Tinggal Penghuni .....	72
TABEL IV.6	Harga Sewa dan Kondisi Fisik .....	73
TABEL IV.7	Fasilitas Rumah Susun .....	77
TABEL IV.8	Privasi Penghuni Terhadap Teman Satu Kamar .....	79
TABEL IV.9	Persepsi Penghuni Terhadap Peraturan Penghunian Rumah Susun .....	80
TABEL IV.10	Aturan yang Memberatkan .....	80
TABEL IV.11	Kondisi Pelayanan Umum Rumah Susun .....	83
TABEL IV.12	Koefisien Korelasi Antar Variabel Pengaruh dan Variabel Terpengaruh .....	85

TABEL IV.13	Persepsi Penghuni Terhadap Lokasi Rumah Susun Menurut Jumlah Penghuni Unit Hunian .....	87
TABEL IV.14	Persepsi Penghuni Terhadap Lokasi Rumah Susun Menurut Tingkat Penghasilan .....	88
TABEL IV.15	Persepsi Penghuni Terhadap Harga Sewa Rumah Susun Menurut Jenis Pekerjaan .....	89
TABEL IV.16	Persepsi Penghuni Terhadap Harga Sewa Rumah Susun Menurut Jumlah Penghuni .....	89
TABEL IV.17	Persepsi Penghuni Terhadap Harga Sewa Menurut Lamanya Tinggal .....	90
TABEL IV.18	Persepsi Penghuni Terhadap Kondisi Fisik Hunian Menurut Tingkat Pendidikan .....	91
TABEL IV.19	Persepsi Penghuni Terhadap Kondisi Fisik Hunian Menurut Jumlah Dalam 1 Unit Hunian .....	92
TABEL IV.20	Penentuan Prioritas Pertama Preferensi Penghuni Rumah Susun Otorita Batam .....	94
TABEL IV.21	Kaidah Pengambilan Keputusan Dalam Uji Square .....	95
	Jumlah Dalam 1 Unit Hunian .....	92
TABEL IV.22	Hasil perhiungan Uji Chi-Square Korelasi Karakteristik Sosial Ekonomi dengan Prefensi Penghuni	96
TABEL IV.23	Hubungan Antara Persepsi dan Preferensi Penghuni .....	98

## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	Peta Kawasan Studi .....	10
GAMBAR 1.2	Kerangka Pemikiran .....	12
GAMBAR 1.3	Kerangka Analisis .....	24
GAMBAR 2.2	Pendekatan Ekologi Untuk Lokasi Tempat Tinggal .....	33
GAMBAR 3.1	RTRW Kota Batam .....	48
GAMBAR 3.2	Rumah Liar di .....	49
GAMBAR 3.3	Rumah Susun Pemko .....	51
GAMBAR 3.4	Rumah Susun Otorita Batam di Muka Kuning .....	55
GAMBAR 3.5	Unit Hunian dan Kelengkapan Furniture .....	58
GAMBAR 3.6	Dapur di Unit Hunian.....	59
GAMBAR 3.7	Lokasi Rumah Susun Bida Ampar dan Wilayah Penelitiannya .....	61
GAMBAR 4.1	Lokasi Rumah Susun Sewa Bida Otorita Batam di Muka Kuning.....	69
GAMBAR 4.2	Lokasi Rumah Susun Sewa Bida Otorita Batam di Sekupang.....	70
GAMBAR 4.3	Lokasi Rumah Susun Sewa Bida Oorita Batam di Batu Ampar.....	70
GAMBAR 4.4	Kondisi Unit Hunian Rumah Susun Bida .....	74
GAMBAR 4.5	Lay Out Hunian Rumah Susun Sewa Bida Otorita Batam	74
GAMBAR 4.6	Fasilitas Jemuran .....	76
GAMBAR 4.7	Community Centre Rusun Bida di Batu Ampar .....	77
GAMBAR 4.8	Sarana Ibadah (Masjid) Rusun Bida di Sekupang.....	77
GAMBAR 4.9	Ruang Tunggu/Tamu Lantai I.....	81

## ABSTRAK

Pesatnya proses perkembangan kota-kota besar di Indonesia membawa implikasi timbulnya berbagai masalah perkotaan. Masalah perumahan kota besar merupakan masalah yang kompleks karena dihadapkan pada masalah besarnya kebutuhan perumahan dan di sisi lain kecilnya daya beli masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun yang lebih pelik karena keterbatasan lahan binaan. Akibat laju ekonomi yang tinggi maka pertumbuhan penduduk juga tinggi. Mereka adalah urban yang mencoba mencari kerja di kota. Karena ketidakmampuan mereka dalam mendapatkan lahan dan perumahan yang layak, maka mereka membangun rumah 'liar' dekat dengan industri yang berakibat terjadinya lingkungan perumahan yang tidak sehat dan pemandangan kota yang kumuh. Dalam rangka mengatasi hal tersebut, pemerintah telah menerapkan kebijaksanaan pembangunan rumah susun. Usaha ini dimulai dengan dibangunnya rumah susun sewa oleh Perumnas, menyusul rumah susun sewa Jamsostek dan rumah susun sewa Otorita Batam. Namun pada kenyataannya, bahwa tingkat penghunian pada ketiga rumah rusun tadi hanya berkisar antara 60 – 70 % saja dari kapasitas hunian. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat kelompok sasaran masih ragu menerima kehadiran rumah susun sebagai alternatif kebutuhan akan tempat tinggal.

Agar program pembangunan rumah susun ini dapat diterima kelompok sasarnya, maka yang yang perlu diketahui adalah persepsi dari penghuni terhadap aspek-aspek yang ada pada rumah susun dan preferensinya. Studi ini bertujuan untuk mengkaji kondisi pasca huni rumah susun Otorita Batam di Kota Batam berdasarkan persepsi dan preferensi penghuninya dengan sasaran: menganalisa persepsi dan preferensi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun serta menganalisa faktor yang mempengaruhinya. Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif dan kuantitatif sedangkan untuk mengetahui korelasi dan faktor-faktor yang mempengaruhi digunakan alat analisis korelasi Spearman dan uji Chi-square.

Dari hasil studi ini didapatkan bahwa karakteristik penghuni rumah susun ini adalah masyarakat berpendidikan SLTA sebagai buruh industri, sebelum tinggal di rusun ini berasal dari sewa kamar atau rumah sendiri. Penilaian / persepsi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun pada umumnya diterima dengan baik. Faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni pada aspek kondisi fisik adalah tingkat pendidikan dan jumlah penghuni dalam satu unit hunian dimana semakin rendah pendidikan dan semakin banyak jumlah penghuni dalam satu unit hunian menilai kondisi fisiknya adalah cukup luas. Sedangkan faktor yang mempengaruhi pada aspek harga sewa adalah jenis pekerjaan, lamanya tinggal dan jumlah penghuni dalam satu unit hunian, dimana semakin rendah jenis pekerjaan dan semakin banyak penghuni dalam unit hunian serta semakin lama tinggal di rusun mereka menilai harga sewanya murah. Sedangkan preferensi penghuni yang paling dominan adalah perlunya peningkatan di bidang keamanan.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari studi ini adalah bahwa pemilihan lokasi rusun yang berada dekat dengan tempat kerja dapat dijadikan acuan dalam pembangunan rumah susun lain di masa yang akan datang. Masalah pengelolaan dari aspek pelayanan yang perlu mendapatkan perhatian serius adalah pada bidang keamanan dan penyediaan ruang bersama di tiap lantai yang dapat digunakan sebagai ruang tamu dan interaksi antar penghuni.

Kata kunci : rumah susun, persepsi dan preferensi penghuni.

## ABSTRACT

*The rapid growth of big cities in Indonesia creates various urban problems and city housing problems appear along with the increase of population. Big city housing problem is a complex matter because it is faced to the high demand of housing need versus low affordability of the low-income community. But the most complicated problem is caused by limited lands which are occupied by the local government. The same condition happens in Batam City. The rapid growth of economy influences the population growth which is not caused by forcing people mobilization transmigration program but because of Batam's attraction in promising prosperity. The urban people come to Batam to find better job in the city and expecting more luck. Their lack of ability to own feasible lands and houses made them build illegal houses near the industry area which created dirtiness, unhealthy housing environment, and a view of dirty city. In order to solve the problems, the local government implemented flat development policy. This started with Perumnas (National Housing Agency) rental flat, followed by Jamsostek (Social Security for Labour) rental flat and Batam Authority rental flat. In fact, the occupancy level of the three rental flats is only 60 – 70% from the total capacity. The flat developers were faced to the fact that the target group community still hesitated to accept flat as an alternative of housing needs.*

*It is necessary to find out the perception or point of view or judgement of the occupants, as the target group community on the exist flat aspects and their expectations and preferences in order to make the flat development program accepted by the target group. The research intends to study the condition of Batam Authority post-occupied flat in Batam City with the following targets: to identify the social and economy condition of the occupants, to identify the physical and management condition, to analyze occupants' perceptions and preferences on flat aspects, to analyze the factors that influence the occupants' perception and preferences, to analyze the correlation between the perceptions and preferences with its physical condition characteristic. The method used in this research was qualitative and quantitative analysis. Spearman correlation and descriptive analysis was used to find out the influential factors and the correlation.*

*The research result showed the following characteristics: the occupants were Senior High School educated, they were industry workers, their, they rented rooms before moved into the flat and they had already occupied the flat for more than 1 year. The occupants had good perceptions/judgements on the physical condition of the settlement (acceptable), they had acceptable perceptions on the location that means the location was very strategic. The factors that influenced occupants' perceptions were occupation and number of occupants in one unit. The security aspect was dominant in the occupants' expectations.*

*It can be concluded that the flat location which was near the work place is a good choice and can be a reference for any future flat developments. The security aspect is a serious matter regarding management and service. To avoid any constraints in reaching a satisfied level of occupancy, providing public space for receiving guests and make occupants' interaction .*

*Keyword: Flats, Occupants' Perceptions and Expectation*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pesatnya proses perkembangan kota-kota besar di Indonesia membawa implikasi timbulnya berbagai masalah perkotaan. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk membawa implikasi pada masalah perumahan kota. Gejala yang tampak adalah pada wajah kota dengan semakin meluas dan berkembangnya daerah-daerah permukiman di seluruh wilayah kota, meningkatnya harga lahan dan rumah sehingga muncul lingkungan permukiman yang padat, kumuh dan liar.

Kota Batam dengan pembangunan dan kemajuan ekonominya menyebabkan pergeseran Demografi. Hal ini terjadi bukan karena proyek mobilisasi penduduk secara paksa melalui program transmigrasi, akan tetapi disebabkan oleh daya pikat Batam yang menjanjikan kesejahteraan. Kini, dalam satu decade terakhir pulau ini telah berhasil menyerap total investasi Penanam Modal Asing ( PMA ) hingga Desember 2003 adalah sebesar 3.36 Miliar Dollar Amerika dengan tenaga kerja yang terserap adalah 192.717 orang tenaga kerja ( Batam dalam angka, Desember 2003 ), yang tersebar di berbagai centra industri, dimana tiga centra industri terbesar di Batam yaitu Mukakuning, Batu Ampar, Sekupang dan kawasan / lingkungan industri lainnya

Adanya peningkatan pertumbuhan industri di Pulau Batam berakibat laju pertumbuhan penduduk (tenaga kerja) yang datang dan bermukim (*urbanism*) dengan tujuan untuk mendapatkan pekerjaan. Dan dalam rangka mendapatkan

akses semudah dan sedekat mungkin ketempat pekerjaan, maka mereka bermukim di sekitar lingkungan tempat industri.

Dampak dari kondisi seperti ini adalah pertumbuhan lingkungan perumahan secara sporadis dan mengakibatkan lingkungan pemukiman menjadi semakin kumuh. Daerah-daerah kawasan industri yang menyerap ribuan pekerja, berjejer ruli-ruli ( rumah liar ) yang dihuni para pekerja. Hal ini disebabkan pekerja membutuhkan tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi kerja dan dengan harga yang murah. Kompensasi perumahan yang diberikan tunai oleh perusahaan digunakan pekerja untuk menyewa rumah atau bahkan untuk membangun rumah liar.

Sesuai dengan Master Plan Kota, Pengembangan kegiatan permukiman baru ditekankan pada pembangunan perumahan massal, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah, baik dalam bentuk rumah susun maupun rumah sederhana dengan konsep *neighborhood unit* yang dilakukan sepenuhnya oleh pihak swasta (pengembang), yang pengembangannya diintegrasikan dengan lingkungan permukiman yang ada disekitarnya, sehingga tidak membentuk kantong-kantong (*enclave*) permukiman. Pihak swasta yang akan mengembangkan dan mengelola kawasan industri diberi kewajiban untuk mengembangkan kegiatan permukiman guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi para karyawan yang bekerja di sektor industri tersebut.

Walaupun lahan yang dialokasikan untuk kawasan perumahan di Kota Batam masih cukup tersedia, mengingat sebagian besar wilayah Kota Batam merupakan wilayah kepulauan, sehingga jika lahan yang tersedia habis tidak

dimungkinkan untuk memperluas secara horizontal. Untuk itu pengembangannya di masa yang akan datang perlu dilakukan seefisien mungkin, melalui kebijaksanaan pengembangan perumahan yang diarahkan untuk mengembangkan perumahan secara vertikal ( $KLB > 1$ ), baik rumah bertingkat, rumah susun, maupun apartemen. Pola pengembangan permukiman secara intensif, baik berupa rumah bertingkat, rumah susun atau apartemen, dilakukan dengan pertimbangan :

- (1) Wilayah Kota Batam yang dikelilingi oleh lautan, menyebabkan luas lahan yang tersedia sangat terbatas dan tidak dapat diperluas, sehingga diperlukan kebijaksanaan pengembangan kegiatan terbangun secara intensif.
- (2) Efisiensi penggunaan lahan untuk kegiatan terbangun, sehingga memberi peluang untuk pengembangan kotanya di masa mendatang.
- (3) Menciptakan lingkungan yang aseri melalui pengaturan proporsi antara daerah terbangun dengan yang tidak terbangun cukup proporsional .Dalam rangka mengimplementasikan hal tersebut di atas, Pemerintah Batam dalam hal ini Otorita Batam, Pemerintah Kota dan BUMN telah membangun Rumah Susun Sederhana terutama untuk pekerja industri, dimana kesemuanya bertujuan untuk;

- (1) menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau untuk meningkatkan produktifitas kerja;
- (2) mengurangi timbulnya lingkungan kumuh dan liar di kawasan industri dan perkotaan;
- (3) mengendalikan pertumbuhan lingkungan pemukiman yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota;
- (4) serta memasyarakatkan rumah susun bagi golongan yang berpenghasilan rendah.

Pembangunan Rumah Susun di Kota Batam sampai dengan tahun 2004 adalah 25 Twin Blok type 21 dengan jumlah unit kamar 1600 unit, satu twin block

tipe 36 dengan jumlah 64 kamar ; keseluruhan rusun tersebut dapat menampung sebanyak kurang lebih 7540 hunian untuk lajang dan 120 hunian untuk keluarga.

Jika melihat perkembangan pembangunan rumah susun yang ada, secara umum nampak bahwa pemenuhan kebutuhan perumahan sesungguhnya tidak sesuai dengan kebutuhan. Kondisi tersebut dapat dilihat secara kuantitatif berdasarkan bahwa jumlah pekerja di Kota Batam yang mencapai 192.000 pekerja sedangkan jumlah hunian rumah susun yang tersedia adalah 7540 hunian. Dari data tersebut semestinya tingkat hunian dapat mencapai 100 persen, namun pada kenyataannya rata-rata jumlah penghunian masing-masing rumah susun sampai dengan saat ini adalah kurang 70 persen.

Rumah susun sewa BIDA Otorita Batam yang sasaran penghunian adalah untuk pekerja industri dan dibangun di zona atau kawasan industri ternyata tidak juga menjadi pilihan utama pekerja industri. Hal ini ditandai dengan persentasi jumlah hunian yang sama dengan rumah susun yang lain.

Fakta-fakta tersebut memberikan petunjuk adanya perbedaan pandangan atau persepsi antara pemerintah / penyedia rumah susun dengan masyarakat pekerja yang menjadi sasaran tentang apa yang menjadi kebutuhan utama dalam pemenuhan tempat tinggalnya.

## **1.2. Perumusan Masalah.**

Upaya Pemerintah dan penerapan kebijaksanaan pembangunan rumah susun sebagai alternatif pemecahan masalah perumahan di kota besar sesungguhnya merupakan upaya untuk menciptakan suatu kondisi perumahan /

lingkungan pemukiman baru. Rumah susun sebagai suatu bentuk dan sistem perumahan mempunyai karakteristik yang berbeda dengan bentuk dan sistem perumahan yang selama ini dikenal dalam kehidupan sosial budaya masyarakat di Indonesia. Maka yang perlu dipahami adalah bahwa perlunya penyesuaian kebiasaan yang berbeda dan penyesuaian aspirasi pada masyarakat kelompok sasarannya. Penyesuaian ini diperlukan agar program pembangunan rumah susun ini dapat diterima yang pada akhirnya keberhasilan rumah susun dapat dicapai.

Perbedaan yang mendasar pada rumah susun khususnya terletak pada bentuk dan susunannya yang vertikal, dimana tiap-tiap unit hunian tidak berhubungan secara langsung dengan lahan. Perbedaan mendasar yang lain adalah pada sistem hunian dimana tiap hunian ditetapkan maksimum sebanyak 4 orang tiap hunian untuk tipe 21 dan 6 orang untuk tipe 36, dimana pada umumnya kamar sewa di sekitarnya adalah maksimum untuk 3 orang.

Dari uraian di atas menunjukkan bahwa terdapat faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan penghunian / tempat tinggal, diantaranya adalah lingkup sosial, lokasi / jarak, fisik dan pengelolaan. Faktor-faktor tersebut sangat mempengaruhi pasar hunian rumah susun. Dan dalam rangka pertimbangan kebijaksanaan pembangunan rumah susun sewa ke depan, maka perlu dilakukan evaluasi pasca huni. Kondisi pasca huni ini menyangkut berbagai aspek yang sangat kompleks seperti kondisi sebelum dan sesudah penghunian baik untuk masyarakat penghuninya maupun fisik rumah susun itu sendiri. Oleh karena kompleksnya masalah pasca huni evaluasi pasca huni ini dititik-beratkan pada persepsi / penilaian atau pandangan dan preferensi penghuni rumah susun yaitu

untuk mengetahui seberapa jauh kondisi riil penghunian di rumah susun sewa BIDA Otorita Batam. Maka dapat ditarik suatu pertanyaan penelitian ( Research Question ) sebagai berikut :

**“Bagaimana kondisi pasca huni rumah susun BIDA Otorita Batam di kota Batam ditinjau dari persepsi dan preferensi penghuninya ? ”**

### **1.3. Tujuan & Sasaran**

#### **1.3.1. Tujuan**

Latar belakang permasalahan yang disebutkan di atas secara garis besar adalah bahwa terdapat perbedaan pandangan antara penghuni / kelompok sasaran dengan pemerintah / penyedia rumah susun. Maka untuk mengetahui persepsi atau pandangan dan persepsi penghuni rumah susun, maka tujuan dari studi ini dimaksudkan untuk mengkaji kondisi pasca huni rumah susun sewa Bida Otorita Batam di Kota Batam ditinjau dari persepsi dan preferensi penghuninya.

#### **1.3.2. Sasaran**

- Mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi penghuni rumah susun sewa BIDA Otorita Batam di kota Batam.
- Mengidentifikasi kondisi fisik dan pengelolaan rumah susun sewa BIDA Otorita Batam di kota Batam
- Menganalisis persepsi dan preferensi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun sewa BIDA Otorita Batam di kota Batam.

- Menganalisis faktor yang mempengaruhi persepsi dan preferensi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun sewa BIDA Otorita Batam di kota Batam.
- Menganalisis korelasi persepsi dan preferensi dengan kondisi fisik rumah susun sewa BIDA Otorita Batam di kota Batam .
- Mengkaji kondisi pasca huni rumah susun sewa BIDA Otorita Batam di kota Batam.

#### **1.4. Ruang Lingkup**

##### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

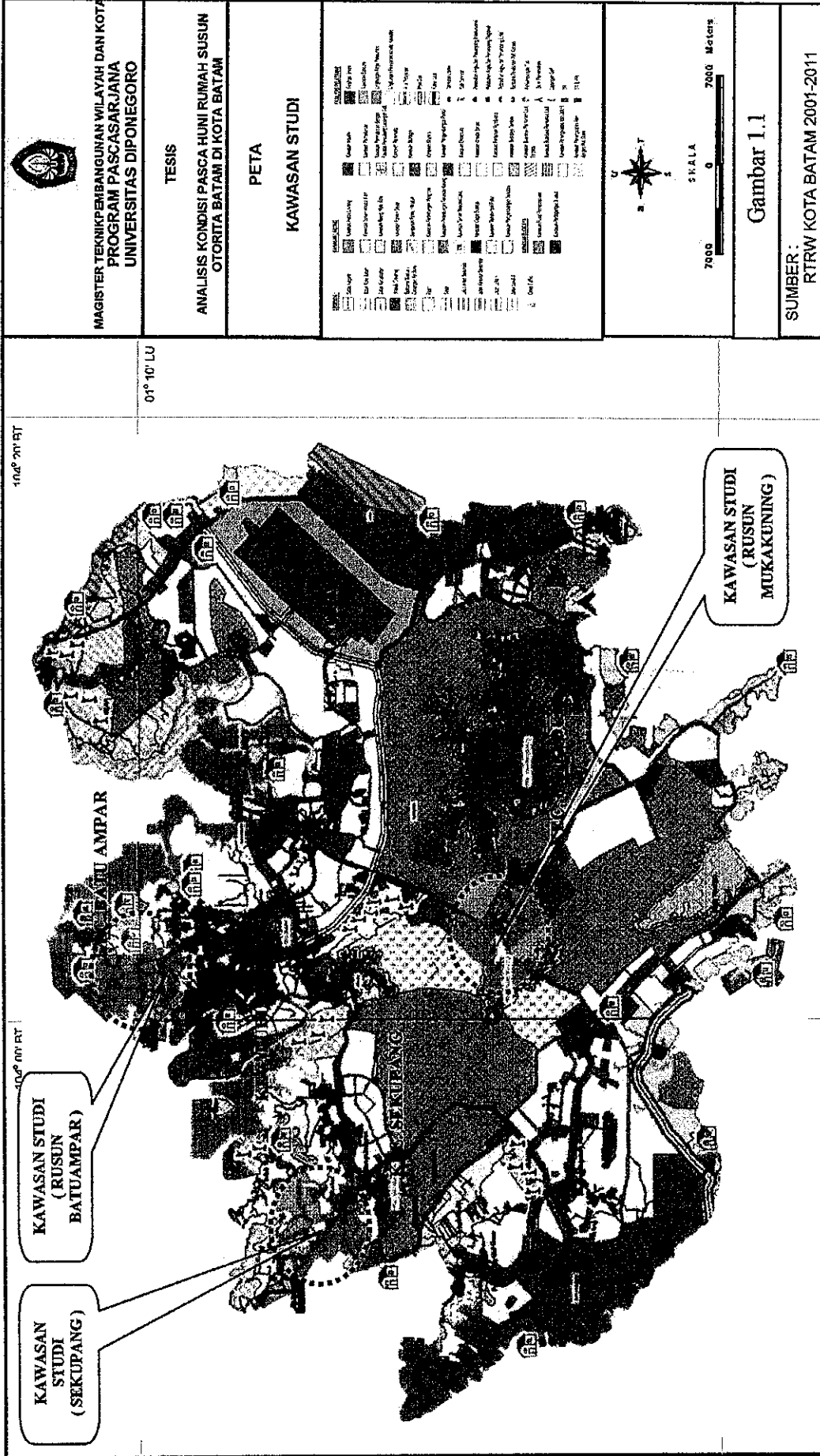
Kebijakan pemerintah dalam pembangunan rumah susun, sering kali hanya bersifat politis, yakni membangun dulu tanpa mempertimbangkan apakah pembangunan rusun tersebut sesuai dengan kebutuhan masyarakat kelompok sasaran ( pekerja industri), disamping bentuk karakteristik rusun itu sendiri dengan perumahan yang mereka kenal sebelumnya.

Kondisi pasca huni dapat menyangkut masalah kondisi sebelum dan sesudah penghunian yang menyangkut kondisi penghuninya maupun fisik rumah susun itu sendiri. Maka ruang lingkup studi ini dibatasi pada persepsi dan preferensi penghuni pada aspek-aspek atau komponen yang terdapat pada rumah susun. Dimana secara garis besar aspek-aspek rumah susun dapat digolongkan menjadi 4 ( empat ) kelompok yaitu; (1) lokasi yang merupakan kondisi spasial / jarak ke tempat kerja dan aktifitas harian lainnya. (2) kondisi fisik hunian

rusunwa, (3) kondisi sosial-ekonomi penghuni, (4) kondisi pengelolaan / peraturan penghunian yang berlaku di rusunwa.

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah**

Sesungguhnya penerapan kebijakan pembangunan rumah susun sewa ditujukan pada masyarakat berpenghasilan rendah, dimana di Kota Batam sampai dengan saat ini terdapat tiga pengelolaan rusun yang berbeda. Maka ruang lingkup wilayah penelitian ini dibatasi pada Rumah Susun Sewa di kota Batam yang sasaran huniannya adalah untuk pekerja industri yaitu pada rumah susun sewa BIDA Otorita Batam ( Lihat Gambar 1.1 ).

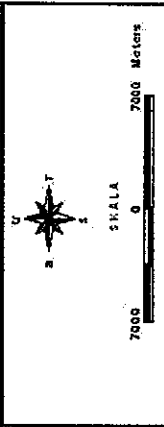


  
 MAGISTER TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
 PROGRAM PASCASARJANA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS  
  
 ANALISIS KONDISI PASCA HUNI RUMAH SUSUN  
 OTORITA BATAM DI KOTA BATAM

PETA  
  
 KAWASAN STUDI

LEGENDA	LEGENDA
<p><b>REZEK:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Jalan</li> <li>2. Jalan</li> <li>3. Jalan</li> <li>4. Jalan</li> <li>5. Jalan</li> <li>6. Jalan</li> <li>7. Jalan</li> <li>8. Jalan</li> <li>9. Jalan</li> <li>10. Jalan</li> <li>11. Jalan</li> <li>12. Jalan</li> <li>13. Jalan</li> <li>14. Jalan</li> <li>15. Jalan</li> <li>16. Jalan</li> <li>17. Jalan</li> <li>18. Jalan</li> <li>19. Jalan</li> <li>20. Jalan</li> <li>21. Jalan</li> <li>22. Jalan</li> <li>23. Jalan</li> <li>24. Jalan</li> <li>25. Jalan</li> <li>26. Jalan</li> <li>27. Jalan</li> <li>28. Jalan</li> <li>29. Jalan</li> <li>30. Jalan</li> <li>31. Jalan</li> <li>32. Jalan</li> <li>33. Jalan</li> <li>34. Jalan</li> <li>35. Jalan</li> <li>36. Jalan</li> <li>37. Jalan</li> <li>38. Jalan</li> <li>39. Jalan</li> <li>40. Jalan</li> <li>41. Jalan</li> <li>42. Jalan</li> <li>43. Jalan</li> <li>44. Jalan</li> <li>45. Jalan</li> <li>46. Jalan</li> <li>47. Jalan</li> <li>48. Jalan</li> <li>49. Jalan</li> <li>50. Jalan</li> <li>51. Jalan</li> <li>52. Jalan</li> <li>53. Jalan</li> <li>54. Jalan</li> <li>55. Jalan</li> <li>56. Jalan</li> <li>57. Jalan</li> <li>58. Jalan</li> <li>59. Jalan</li> <li>60. Jalan</li> <li>61. Jalan</li> <li>62. Jalan</li> <li>63. Jalan</li> <li>64. Jalan</li> <li>65. Jalan</li> <li>66. Jalan</li> <li>67. Jalan</li> <li>68. Jalan</li> <li>69. Jalan</li> <li>70. Jalan</li> <li>71. Jalan</li> <li>72. Jalan</li> <li>73. Jalan</li> <li>74. Jalan</li> <li>75. Jalan</li> <li>76. Jalan</li> <li>77. Jalan</li> <li>78. Jalan</li> <li>79. Jalan</li> <li>80. Jalan</li> <li>81. Jalan</li> <li>82. Jalan</li> <li>83. Jalan</li> <li>84. Jalan</li> <li>85. Jalan</li> <li>86. Jalan</li> <li>87. Jalan</li> <li>88. Jalan</li> <li>89. Jalan</li> <li>90. Jalan</li> <li>91. Jalan</li> <li>92. Jalan</li> <li>93. Jalan</li> <li>94. Jalan</li> <li>95. Jalan</li> <li>96. Jalan</li> <li>97. Jalan</li> <li>98. Jalan</li> <li>99. Jalan</li> <li>100. Jalan</li> </ul>	<p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Jalan</li> <li>2. Jalan</li> <li>3. Jalan</li> <li>4. Jalan</li> <li>5. Jalan</li> <li>6. Jalan</li> <li>7. Jalan</li> <li>8. Jalan</li> <li>9. Jalan</li> <li>10. Jalan</li> <li>11. Jalan</li> <li>12. Jalan</li> <li>13. Jalan</li> <li>14. Jalan</li> <li>15. Jalan</li> <li>16. Jalan</li> <li>17. Jalan</li> <li>18. Jalan</li> <li>19. Jalan</li> <li>20. Jalan</li> <li>21. Jalan</li> <li>22. Jalan</li> <li>23. Jalan</li> <li>24. Jalan</li> <li>25. Jalan</li> <li>26. Jalan</li> <li>27. Jalan</li> <li>28. Jalan</li> <li>29. Jalan</li> <li>30. Jalan</li> <li>31. Jalan</li> <li>32. Jalan</li> <li>33. Jalan</li> <li>34. Jalan</li> <li>35. Jalan</li> <li>36. Jalan</li> <li>37. Jalan</li> <li>38. Jalan</li> <li>39. Jalan</li> <li>40. Jalan</li> <li>41. Jalan</li> <li>42. Jalan</li> <li>43. Jalan</li> <li>44. Jalan</li> <li>45. Jalan</li> <li>46. Jalan</li> <li>47. Jalan</li> <li>48. Jalan</li> <li>49. Jalan</li> <li>50. Jalan</li> <li>51. Jalan</li> <li>52. Jalan</li> <li>53. Jalan</li> <li>54. Jalan</li> <li>55. Jalan</li> <li>56. Jalan</li> <li>57. Jalan</li> <li>58. Jalan</li> <li>59. Jalan</li> <li>60. Jalan</li> <li>61. Jalan</li> <li>62. Jalan</li> <li>63. Jalan</li> <li>64. Jalan</li> <li>65. Jalan</li> <li>66. Jalan</li> <li>67. Jalan</li> <li>68. Jalan</li> <li>69. Jalan</li> <li>70. Jalan</li> <li>71. Jalan</li> <li>72. Jalan</li> <li>73. Jalan</li> <li>74. Jalan</li> <li>75. Jalan</li> <li>76. Jalan</li> <li>77. Jalan</li> <li>78. Jalan</li> <li>79. Jalan</li> <li>80. Jalan</li> <li>81. Jalan</li> <li>82. Jalan</li> <li>83. Jalan</li> <li>84. Jalan</li> <li>85. Jalan</li> <li>86. Jalan</li> <li>87. Jalan</li> <li>88. Jalan</li> <li>89. Jalan</li> <li>90. Jalan</li> <li>91. Jalan</li> <li>92. Jalan</li> <li>93. Jalan</li> <li>94. Jalan</li> <li>95. Jalan</li> <li>96. Jalan</li> <li>97. Jalan</li> <li>98. Jalan</li> <li>99. Jalan</li> <li>100. Jalan</li> </ul>



Gambar 1.1  
 SUMBER :  
 RTRW KOTA BATAM 2001-2011

### 1.5. Kerangka Pemikiran.

Pertimbangan utama pemerintah dalam kebijaksanaan pembangunan perumahan adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi setiap keluarga atau rumah tangga, dan hal ini lebih ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan kecil atau rendah, karena golongan ini mengalami kesulitan relatif lebih besar dari golongan masyarakat berpenghasilan lebih tinggi.

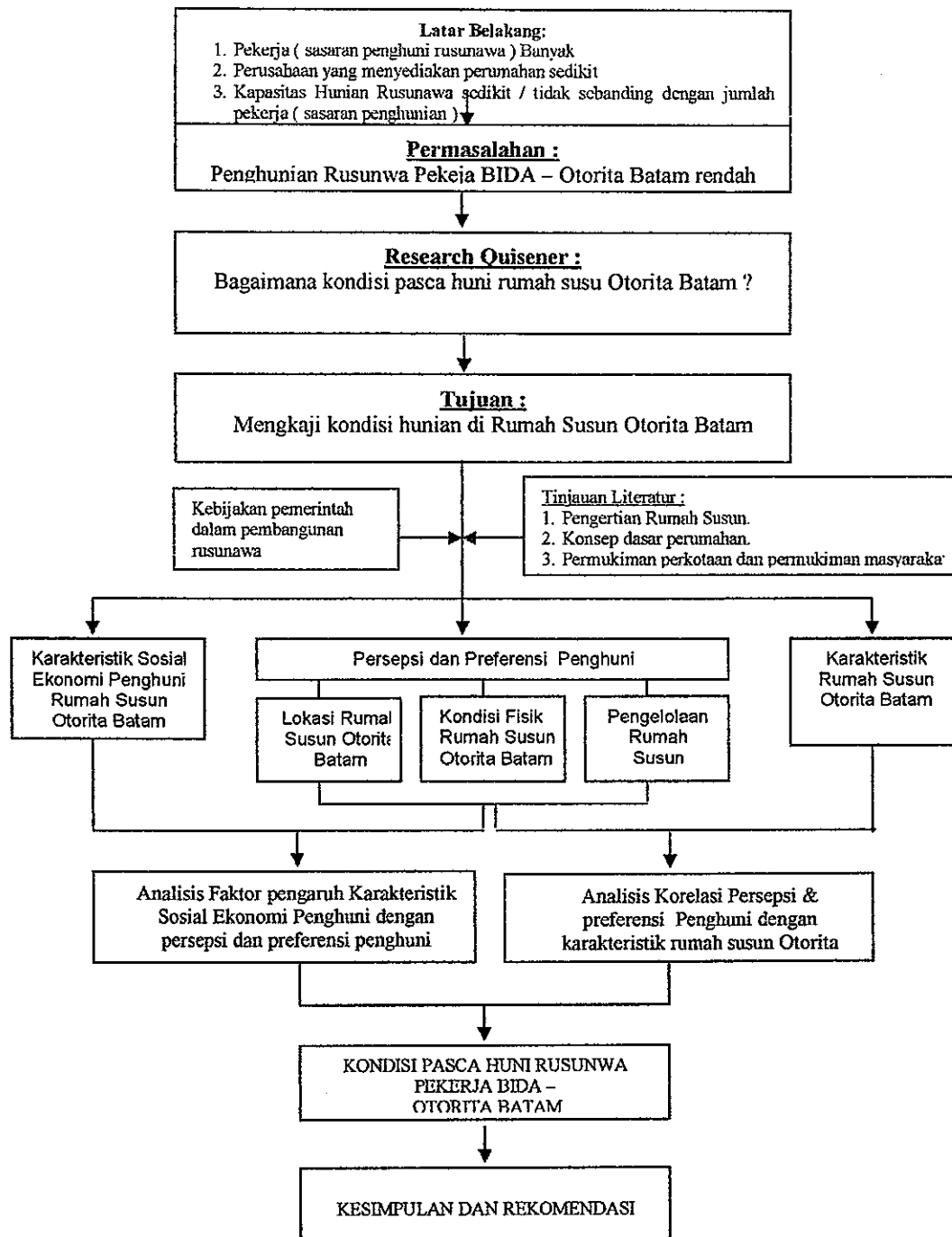
Beberapa pokok kebijaksanaan pembangunan rumah susun antara lain adalah :

1. Pembangunan pemukiman secara vertikal dilaksanakan untuk mengatasi kelangkaan masalah tanah di perkotaan dan mengendalikan dampak negatif dari perkembangan kota yang ekspansif, terutama di kota besar dan metropolitan.
2. Pembangunan rumah susun sederhana dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, dengan harga yang terjangkau dan pada lokasi yang aksesibilitasnya tinggi ke tempat kerja.
3. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang kemampuan ekonominya sangat terbatas dan belum memiliki rumah sendiri atau karena alasan tidak ingin memiliki hunian di kota, perlu dikembangkan tempat hunian sementara ( *temporary shelter* ) untuk itu perlu dibangun rumah susun sederhana sewa ( rusunawa ).

4. Mengingat masih banyaknya golongan masyarakat yang hanya mampu membayar sewa secara terbatas, maka perlu dibangun rumah susun sewa bersubsidi oleh pemerintah.

Kebijaksanaan pembangunan rumah susun sederhana sewa yang telah dilaksanakan oleh pemerintah, pada intinya adalah untuk mensejahterakan rakyat. Namun sering-kali kebijaksanaan tersebut lebih bersifat politis. Pemerintah dalam pembangunnya tidak melihat aspirasi dan kebutuhan kelompok sasarannya, bagaimana sesungguhnya kondisi yang diinginkan oleh masyarakat sasarannya, sehingga keberhasilan purna pembangunan tidak tercapai dan untuk itu diperlukan analisis dan kajian kondisi pasca huni hunian rusunawa. Hasil dari kajian ini menjadi dasar untuk pengembangan konsep strategi penerapan kebijaksanaan pembangunan rumah susun yang akan datang.

Secara sistematis, kerangka pemikiran studi ini adalah seperti pada gambar 1.5 sebagai berikut :



**GAMBAR 1.2**  
**KERANGKA PEMIKIRAN**

## **1.6. Pendekatan Dan Metode Pelaksanaan Penelitian**

### **1.6.1. Pendekatan Penelitian**

Tujuan penulisan ini adalah mengkaji kondisi pasca huni rumah susun sewa pekerja BIDA – Otorita Batam. Untuk mengetahui hal tersebut maka terlebih dahulu perlu diidentifikasi kebutuhan data menyangkut variabel yang dibutuhkan. Dan untuk mencapai tujuan itu maka disebarkan daftar pertanyaan/kuesioner yang substansinya berkenaan dengan kondisi hunian rumah susun sewa pekerja BIDA – Otorita Batam baik kepada penghuni dan pengelola Rusunawa Bida – Otorita Batam yang menjadi obyek penelitian.

Metode pendekatan penelitian yang dipakai untuk mencapai tujuan penelitian dalam studi ini secara garis besar menggunakan metode kuantitatif dan deskriptif kualitatif.

### **1.6.2. Metode Pelaksanaan Penelitian**

#### **1.6.2.1. Kebutuhan Data**

Berdasarkan sumbernya, data dapat dibedakan menjadi data primer dan data sekunder ( Marzuki, 2002 ), yaitu :

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kalinya. Data primer yang dibutuhkan berupa pandangan / persepsi penghuni terhadap kondisi spasial jarak ke tempat kerja dan aktifitas harian, kondisi fisik hunian dan kondisi pengelolaan serta preferensi penghuni.
2. Data sekunder adalah data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti, melainkan berasal dari tangan kedua, ketiga dan seterusnya. Data

sekunder yang dibutuhkan berupa: kebijaksanaan tentang pengembangan dan pembangunan Rumah Susun Sewa Sederhanan di Indonesia umumnya dan di Kota Batam pada khususnya, Peraturan Pengelolaan Rusunawa, Data penghunian rusunawa Bida – Otorita Batam. Disamping itu juga teori tentang perumahan masyarakat berpenghasilan rendah, fungsi perumahan, lokasi perumahan dan perumahan perkotaan.

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dapat dilihat dalam tabel berikut,

**TABEL I.1**  
**KEBUTUHAN DATA**

No.	VARLABEL	Sub Variabel	Jenis Data	Sumber Data
1	Kondisi Sosial - Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status</li> <li>• Pendidikan</li> <li>• Pekerjaan</li> <li>• Penghasilan</li> <li>• Pengeluaran</li> <li>• Harga Sewa</li> <li>• Jumlah penghuni dalam 1 kamar</li> <li>• Lamanya Tinggal</li> <li>• Sosialisasi dengan rekan sekamar</li> <li>• Privasi penghuni</li> </ul>	Primer	Penghuni Rusunawa
2	Kondisi Spasial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jarak ke Tempat Kerja</li> <li>• Jarak ke fasilitas kota lainnya.</li> <li>• Waktu yang ditempuh</li> <li>• Alat transportasi ke tempat kerja</li> <li>• Jumlah pergatian angkutan</li> <li>• Biaya Transportasi</li> </ul>	Sekunder Primer	Penghuni Rusunawa
3	Kondisi Fisik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Type Kamar</li> <li>• Letak / Tingkat Lantai hunian.</li> <li>• Fasilitas di dalam unit Kamar</li> <li>• Keamanan Kamar / Lingkungan</li> <li>• Fasilitas pendukung Rusunawa</li> <li>• Ukuran ruang / kamar.</li> </ul>	Sekunder Primer	Penghuni Rusunawa
4	Kondisi Pengelolaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikap Pengelola</li> <li>• Pelayanan Pengelola</li> <li>• Tanggapan aduan penghuni ke pengelola</li> <li>• Asal informasi mengenai rusun</li> <li>• Aturan hunian</li> </ul>	Primer sekunder	& Penghuni Rusunawa & Pengelola
5	Preferensi penghuni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alasan tinggal</li> <li>• Niatan untuk pindah.</li> <li>• Harapan</li> <li>• Dorongan untuk tinggal di rusun</li> <li>• Keadaan umum kamar</li> <li>• Pelayanan air dsb.</li> <li>• Pelayanan kebersihan</li> <li>• Keamanan Kamar / Lingkungan</li> </ul>	Primer	Penghuni Rusunawa

*Sumber : Analisis Penulis*

### 1.6.2.2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sesuai dengan prinsip penelitian lapangan menggunakan teknik penelitian survey dengan kuisisioner sebagai alat pengumpul data yang utama. Kuisisioner adalah suatu daftar yang berisikan rangkaian pertanyaan mengenai sesuatu atau dalam suatu bidang ilmu pengetahuan. Dipilihnya teknik kuisisioner karena teknik ini dianggap yang paling tepat sebagai alat untuk memperoleh data yang cukup luas dari kelompok orang atau anggota-anggota masyarakat yang beraneka ragam. Tujuannya untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan survey penelitian dan memperoleh informasi dengan reliabilitas dan validitas setinggi mungkin.

Penggunaan teknik kuisisioner lebih mudah dibandingkan teknik pengumpulan data primer lainnya, seperti wawancara. Karena dalam metode ini, masyarakat diberi alternatif jawaban yang telah disediakan sebelumnya serta berkesempatan memilih dan memikirkan jawaban yang akan dipilih sesuai kondisinya. Pertimbangan lainnya, bahwa masyarakat kita bersifat heterogen, baik tingkat pendidikan, kehidupan sosial dan kemampuan ekonominya sehingga sangat mempengaruhi kesiapan dan waktu yang tersedia dalam memberikan jawaban.

Kelebihan dari metode kuisisioner adalah daftar pertanyaan dapat disusun dengan teliti dan sistematis menyesuaikan dengan masalah yang akan diteliti dan cabang ilmu yang digunakan. Data yang sudah terkumpul seluruhnya dapat dicek kembali saat analisa data. Sedangkan kekurangannya adalah semua pertanyaan

sudah ditetapkan lebih dahulu dan sifatnya cenderung kaku, sehingga kurang memberi keleluasaan untuk mengubah susunan pertanyaan agar lebih cocok dengan tingkat pengetahuan responden. Karena itu, dalam penyusunan kuisisioner diusahakan menggunakan istilah-istilah yang mudah dimengerti oleh semua lapisan.

**TABEL I.2**  
**PERINCIAN KUESIONER**

No	Variabel	Sumber Data	Item pertanyaan	Skala
1	Identitas Responden	Penghuni Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status</li> <li>• Pendidikan</li> <li>• Pekerjaan</li> <li>• Penghasilan</li> <li>• Pengeluaran</li> <li>• Harga Sewa</li> <li>• Jumlah hunian 1 kamar</li> <li>• Lamanya Tinggal</li> <li>• Sosialisasi dengan rekan sekamar</li> <li>• Privasi penghuni</li> </ul>	Ordinal Rasio
2	Kondisi Spasial	Penghuni Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jarak ke Tempat Kerja</li> <li>• Jarak ke fasilitas kota lainnya.</li> <li>• Waktu yang ditempuh</li> <li>• Alat transportasi ke tempat kerja</li> <li>• Jumlah pergatian angkutan</li> <li>• Biaya Transportasi</li> </ul>	Nominal dan Ordinal
3	Kondisi Fisik	Penghuni Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Type Kamar</li> <li>• Letak / Tingkat Lantai hunian.</li> <li>• Fasilitas di dalam unit Kamar</li> <li>• Keamanan Kamar / Lingkungan</li> <li>• Fasilitas pendukung Rusunawa</li> <li>• Ukuran ruang / kamar.</li> </ul>	Nominal dan Ordinal
4	Kondisi Pengelolaan	Penghuni Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikap Pengelola</li> <li>• Pelayanan Pengelola</li> <li>• Tanggapan aduan penghuni ke pengelola</li> <li>• Asal informasi mengenai rusun</li> <li>• Aturan hunian</li> </ul>	Nominal dan Ordinal
5	Preferensi penghuni	Penghuni Rusunawa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harapan penghuni</li> </ul>	Nominal dan Ordinal

*Sumber : Analisis Penulis*

### 1.6.2.3. Teknik Pengambilan Sampel

Penetapan jumlah sampel penelitian dilakukan dengan mempertimbangkan jumlah penghuni Rusunawa BIDA – Otorita Batam pada kawasan penelitian. Berdasarkan observasi jumlah Rusunawa BIDA – Otorita Batam adalah 16 Twin Blok di 3 lokasi dengan jumlah blok masing-masing adalah 3 Twin Blok di Sekupang, 4 Twin Blok di lokasi Batuampar dan 9 Twin Blok di Mukakuning. Penelitian dilakukan terhadap dua kelompok yaitu penghuni dan pengelola rusunawa.

Untuk penelitian terhadap penghuni rusunawa, dilakukan dengan mengambil sampel penghuni rusunawa yang penyebarannya ditentukan secara acak sederhana. Metode ini memungkinkan setiap penghuni rumah susun mempunyai kesempatan yang sama untuk dijadikan responden. Namun agar memperoleh hasil yang lebih maksimal maka batasan responden terhadap penghuni perumahan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah: ( a ) Penghuni rusunawa yang tinggal minimal 3 ( tiga ) bulan dan ( b ) Sampel hanya diberikan satu penghuni untuk satu unit hunian / kamar.

Untuk menentukan jumlah ukuran sampel bagi masyarakat penghuni rusunawa dipakai formulasi dari Slovin (dalam Sevilla, 1993:161) sebagai berikut:

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

dimana ,

n : ukuran sampel

N : ukuran populasi

e<sup>2</sup> : nilai kritis (batas ketelitian) yang diijinkan

Dalam hal ini batas ketelitian yang dipakai dalam menentukan jumlah sampel adalah 0,10. Berdasarkan formula diatas dalam penelitian ini jumlah sampel (n) adalah :

$$n = 2820 / (1 + 2820 \times 0.01)$$

$$= 96.57 \text{ sampel (dibulatkan 100 sampel)}$$

Dari batasan-batasan tersebut, jumlah penghuni rusunawa yang akan diambil sampel dengan persentase dan jumlah seperti pada tabel berikut :

**TABEL I.3**  
**JUMLAH PENGHUNI RUMAH SUSUN YANG AKAN DIAMBIL SAMPEL**

<b>LOKASI</b>	<b>Jumlah KK (N)</b>	<b>Prosentase (%)</b>	<b>Jumlah Sampel (KK)</b>
Sekupang	649	23.01	23
Batuampar	647	22.94	23
Mukakuning	1524	54.04	54
<b>Total</b>	<b>2820</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>

Sumber : Pengolahan Data 2005

#### 1.6.2.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 yaitu analisa *kualitatif* dan *kuantitatif*. Analisis kualitatif merupakan jenis analisis yang menjelaskan suatu masalah/keadaan bukan dalam besaran angka/nilai, namun berbentuk uraian, tanggapan kritis, perbandingan/komparasi. Analisis kualitatif yang dipakai adalah *normatif* yaitu analisis terhadap keadaan yang seharusnya mengikuti suatu aturan atau pedoman

ideal tertentu maupun landasan hukum atau lainnya.

Analisis kuantitatif merupakan analisis yang berhubungan dengan angka, bobot, nilai, jumlah dari suatu topik/bahasan.

Untuk lebih lanjut analisis dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

### **1. Identifikasi Kondisi Karakteristik Sosial Ekonomi**

Identifikasi karakteristik sosial ekonomi masyarakat penghuni Rusunawa Pekerja BIDA – Otorita Batam menyangkut masalah tingkat penghasilan, latar belakang pendidikan dan pekerjaan serta latar belakang penghunian. Tingkat penghasilan, pekerjaan dan status *marital* ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana tujuan pembangunan rusun ini mencapai pada kelompok masyarakat sasaran yaitu untuk masyarakat pekerja yang berpenghasilan rendah, pekerja tetap dan bujangan / tanpa keluarga.

Data di atas diperoleh melalui survey primer yaitu dengan menyebarkan kuesioner ke setiap rumah tangga. Kuesioner tersebut bersifat tertutup yaitu telah tersedia alternatif jawaban. Data yang didapat dianalisis dengan distribusi frekuensi yang kemudian dilakukan pengkajian untuk mengetahui karakteristik sosial ekonomi penghuni rusunawa pekerja BIDA – Otorita Batam.

### **2. Analisis persepsi masyarakat / penghuni rumah susun pada atribut pada rumah susun yaitu :**

**a. Lokasi :**

Bagi masyarakat berpenghasilan rendah ( baca : pekerja industri ), lokasi merupakan faktor yang penting dalam menentukan pilihan perumahannya ( Turner, 1972 ). Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui persepsi penghuni tentang lokasi rusun Otorita Batam mempunyai aksesibilitas yang tinggi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal ini pekerja industri. Alat analisis yang digunakan adalah kualitatif / kuantitatif deskriptif.

**b. Kondisi Fisik Hunian**

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kondisi fisik unit hunian / kamar. Berdasarkan standar nasional menetapkan batas minimum ruang agar penghuni tetap hidup layak sebesar  $6 \text{ m}^2$  tiap jiwa ditambah untuk kebutuhan lalu lintas pergerakan 20 % sehingga kebutuhan menjadi  $7,2 \text{ m}^2$ . Perkiraan perhitungan batas minimum rusun sewa Otorita Batam adalah  $5,7 \text{ m}^2$  (  $23 \text{ m}^2 / 4$  orang ). Data yang diperoleh dari responden adalah pendapat / persepsi perasaan responden terhadap kondisi luas ruang / unit hunian yaitu sempit, cukup atau sempit sekali. Alat analisis yang digunakan adalah kualitatif / kuantitatif deskriptif.

**c. Kondisi Kelengkapan fasilitas rumah susun Otorita Batam**

Fasilitas hunian seperti listrik, air minum dan kelengkapan fasilitas unit hunian maupun fasilitas untuk lingkungan rusun seperti perbelanjaan, kesehatan, olah-raga dan fasilitas sosial lainnya merupakan kebutuhan yang penting bagi lingkungan perumahan dan permukiman.

Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui kondisi dan persepsi penghuni mengenai kelengkapan fasilitas. Alat analisis yang digunakan adalah kualitatif deskriptif.

#### **d. Kondisi Pengelolaan Rumah Susun Otorita Batam**

Merupakan persepsi kondisi pengelolaan rusun yang diterapkan oleh pengelola rusun itu sendiri.

### **3. Identifikasi Kondisi Pengelolaan Rumah Susun Otorita Batam.**

Keberhasilan paska pembangunan rusun, sangat bergantung dari sistem pengelolannya. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui sejauh mana persepsi penghuni terhadap kondisi pengelolaan rusun yang diterapkan oleh pengelola. Bagian dari pengelolaan ini meliputi sistem penghunian, sistem pembayaran dan pelayanan lainnya. Data ini diperoleh dari pengelola rusun sewa pekerja BIDA – Otorita Batam.

### **4. Analisis Preferensi Penghuni Rumah Susun Otorita Batam.**

Salah satu fungsi yang penting dari rumah atau hunian adalah untuk memenuhi kebutuhan psikologis, artinya rumah merupakan tempat untuk berlindung secara fisik bagi penghuninya dari cuaca atau iklim, dari ancaman yang datang maupun sebagai tempat untuk beristirahat ( Turner, 1972 ).

Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui sejauh mana preferensi penghuni rusun sewa pekerja BIDA - Otorita Batam yang berkaitan dengan fungsi rumah maupun kelengkapan fasilitas dan pengelolannya.

## **5. Analisis Hubungan Pengaruh Karakteristik Sosial Ekonomi dengan Persepsi Penghuni Rumah Susun.**

Pembahasan hubungan pengaruh antara karakteristik sosial ekonomi dengan persepsi penghuni rumah susun ini bertujuan untuk mengetahui atau mengevaluasi sejauhmana tujuan pembangunan rumah susun dapat dicapai. Variabel-variabel karakteristik sosial ekonomi penghuni yang dianggap mempunyai pengaruh terhadap persepsi masyarakat penghuni adalah tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, penghasilan, jumlah orang dalam satu unit hunian, dan lama tinggal dan rumah asal. Sebagai variabel terpengaruh pada persepsi penghuni adalah persepsi / penilaian lokasi, harga sewa, kondisi fisik, kelengkapan fasilitas unit hunian dan fasilitas pendukung serta pengelolaan rumah susun. Masing-masing variabel tersebut diberikan klasifikasi sesuai dengan tujuannya. Sedangkan untuk klasifikasi variabel dapat dilihat pada tabel I.4 dan tabel I.5.

Jika melihat variabel-variabel pengaruh maupun jumlah variabel terpengaruh, maka seharusnya terjadi 36 ( 6 x 6 ) pembahasan hubungan pengaruh antar variabel. Namun untuk membatasi pada hubungan yang kurang berpengaruh, maka dilakukan uji statistik terlebih dahulu. Dengan memberikan klasifikasi nilai pada masing-masing variable maka variabel persepsi penghuni dapat diukur sesuai dengan tujuan studi ini.

Dengan program SPSS, dapat diperoleh nilai koefisien korelasi yang menggambarkan ada atau tidak adanya hubungan pengaruh antar variabel serta bentuk hubungan tersebut. Hubungan tersebut dapat berbentuk berbending lurus

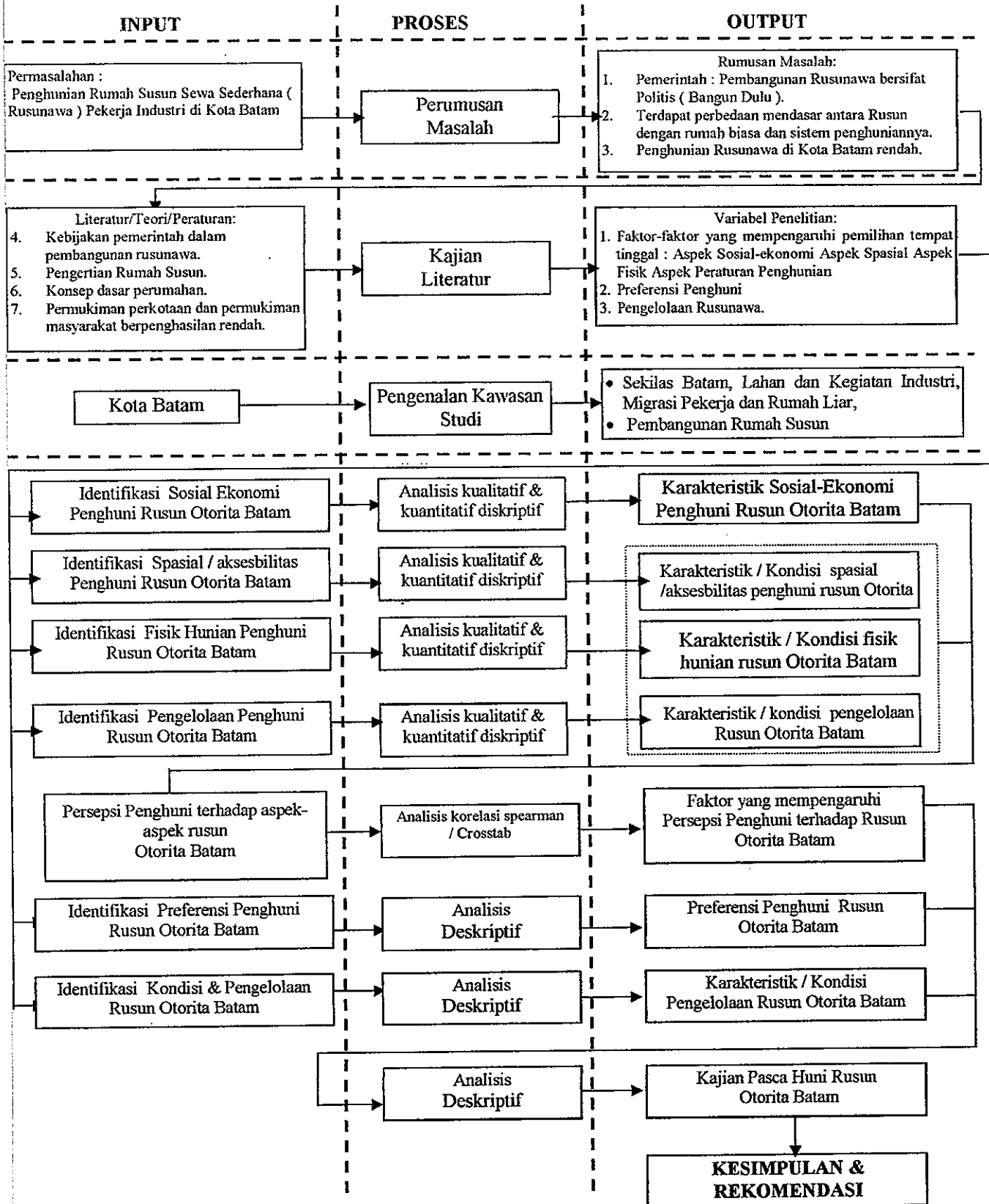
atau terbalik. Uji statistik nonparametrik yang digunakan untuk melihat hubungan antar 2 variabel atau lebih yang digunakan pada studi ini adalah korelasi Spearman's. Untuk menentukan ada atau tidak adanya hubungan harus memenuhi angka kritik tertentu pada tingkat yang diinginkan dengan pertimbangan praktis dan empiris, maka tingkat signifikansi yang dipergunakan dalam studi ini adalah 5 %, artinya tingkat kepercayaannya mencapai 95 % sehingga taraf nyata yang dipergunakan adalah  $\alpha = 0,05$  ( Sulaiman, 2003 ). Nilai lain yang dapat digunakan untuk mengukur ada tidaknya hubungan antar variabel adalah dengan angka kritik yang ditentukan dengan responden sebanyak 100 dan tingkat signifikansi 5% yaitu 0.195 ( Singarimbun, 1989 ).

## **6. Kajian Pasca Huni Rusun Sewa BIDA – Otorita Batam**

Tujuan analisis ini adalah untuk mengetahui kondisi umum paska huni rumah susun Otorita Batam dilihat persepsi dan preferensi penghuni tentang aspek-aspek yang terdapat dalam rumah susun dan pengelolaannya. Alat analisis yang digunakan dengan cara alat analisis deskriptif.

### **1.6.2.5. Kerangka Analisis**

Diagram analisis merupakan kerangka analisis yang dijadikan sebagai dasar dalam kajian ini. Diagram analisis dalam kajian ini dapat dilihat dalam gambar 1.3.



**GAMBAR 1.3**  
**KERANGKA ANALISIS**

### **1.7. Sistematika Penulisan.**

Sesuai dengan maksud dan tujuan yang hendak dicapai dalam studi ini, maka sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan uraian tentang latar belakang perlunya penelitian, perumusan masalah, tujuan dan sasarannya, ruang lingkup materi dan wilayah, kerangka pemikiran, pendekatan studi dan sistematika penulisan pembahasan.

#### **BAB II KAJIAN LITERATUR PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PERMUKIMAN PERKOTAAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan teori yang terkait dengan permasalahan seperti pengertian konsep dasar perumahan, kebijaksanaan pembangunan rumah susun dan permukiman perkotaan.

#### **BAB III KOTA BATAM DAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

Berisi tentang gambaran umum kawasan penelitian, karakteristik fisik dan masyarakatnya dan pengelolaan rumah susun Otorita Batam di Kota Batam.

#### **BAB IV ANALISIS PASCA HUNI RUMAH SUSUN OTORITA BATAM.**

Bab ini menguraikan, mengkaji dan menganalisa kondisi karakteristik sosial ekonomi penghuni, persepsi penghuni rusun terhadap atribut beserta faktor-faktor yang mempengaruhinya pada rumah susun dan preferensi penghuni serta karakteristik pengelolaan rusun.

#### **BAB V PENUTUP**

Berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi.

## **BAB II**

### **KAJIAN LITERATUR PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PERMUKIMAN PERKOTAAN**

#### **2.1. Pengertian Rumah Susun**

Pengertian rumah susun menurut Undang-undang RI No. 16/1985 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. ,

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, pengertian dan pembangunan rumah susun adalah :

- Lingkungan rumah susun, adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas, di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya secara keseluruhan merupakan tempat permukiman.
- Satuan Lingkungan rumah susun, adalah kelompok rumah susun yang terletak pada tanah bersama sebagai salah satu lingkungan yang merupakan satu kesatuan sistem pelayanan dan pengelolaan.
- Rumah Susun, adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi-bagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan

satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

- Prasarana Lingkungan rumah susun, adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Rumah susun juga harus memenuhi syarat-syarat minimum syarat-syarat rumah biasa, yaitu :

- Harus dapat menjadi tempat berlindung yaitu tempat tinggal dan tempat menetap (bermukim).
- Harus dapat memberikan rasa aman baik secara fisik maupun psikologis, aman dari gangguan, aman jatuh dari atas, serta aman dalam fungsi kegiatan menghuni.
- Harus dapat menjadi wadah sosialisasi antara penghuni dengan penghuni lain dalam satu bangunan yang menjadi tetangganya.
- Harus dapat memberikan suasana harmonis di antara penghuni sehingga mendukung tercapainya kehidupan yang sejahtera di lingkungan rumah susun.

## **2.2. Konsep Dasar Perumahan**

Secara umum terdapat 3 pandangan mengenai pengertian dasar tentang rumah yaitu :

### 1. Pengertian Fisik

Dalam pengertian ini rumah semata-mata dipandang sebagai tempat berlindung dari pengaruh luar manusia seperti iklim, musuh, penyakit dan sebagainya. Untuk dapat berfungsi secara fisiologis, rumah haruslah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dibutuhkan seperti listrik, air bersih, jendela, ventilasi, tempat pembuangan kotoran dan lain-lain. Dalam kaitan ini, maka standard menjadi suatu syarat yang penting (Kusnoputranto, 1988).

### 2. Pengertian Sosial .

Dalam pengertian ini rumah dipandang sebagai tempat untuk proses sosialisasi masyarakat (Sarlito.et.al, 1988), menjadi simbol status masyarakat (Turner, 1976: 123). Tetapi pengertian yang terpenting adalah bahwa rumah telah menjadi suatu kebutuhan dasar manusia (Churchill, 1980).

### 3. Pengertian Ekonomi .

Rumah menurut pengertian ini dipandang sebagai modal atau merupakan investasi jangka panjang bagi penghuni atau pemiliknya (Albert Widjaja, 1978: 19). Di samping itu rumah juga dapat berfungsi sebagai tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi ( Parsudi Suparlan, 1984: 32; Turner, 1976: 119 ). Namun demikian pengertian yang terpenting adalah bahwa pembangunan perumahan dapat menumbuhkan dorongan kegiatan perekonomian, seperti: meningkatnya bidang industri bahan bangunan, dapat menggalakkan

tabungan masyarakat, dapat menciptakan lapangan kerja (Lego Nirwono, 1986:15; ).

Budihardjo (1994:57) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hierarki kebutuhan dari Maslow, sebagai berikut :

- 1) Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani.
- 2) Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
- 3) Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, keluarga.
- 4) Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut Pedro Arrupe sebagai "*Status Conferring Function*", kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.
- 5) Rumah sebagai aktualisasi diri yang 'diejawantahkan' dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang mempribadi.

White dalam Catanese & Snyder (1996:391) menyatakan bahwa dalam kehidupan dunia modern, perumahan perlu menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur. Perumahan

menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif ke sekolah, tempat kerja, tempat parkir, tempat pedagang eceran, rumah sahabat, dan fasilitas lainnya. ( Gambar 2.1 ).

Turner, (1976:64) menyatakan bahwa dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan.

Prioritas untuk pemenuhan kebutuhan perumahan didasarkan tingkat penghasilan masyarakat, yaitu dimulai dari level yang sangat rendah, rendah, menengah kebawah menengah dan atas. Masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi dekat lapangan kerja sebagai preferensi utama kemudian menyusul kejelasan status pemilikan dan barulah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan. Sedangkan kelompok atas bertolak belakang urutan prioritasnya, yaitu aspek kenyamanan dan ketersediaan fasilitas sosial menduduki prioritas utama, kemudian menyusul status pemilikan, dan terakhir lokasi dekat lapangan kerja.

Menurut pendapat Yeates & Garner (1980:273), masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung untuk tinggal di rumah untuk satu keluarga (*single-family homes*) di tanah yang luas dan terletak di pinggir kota. Sedangkan masyarakat yang berpenghasilan lebih rendah cenderung untuk tinggal di rumah yang lebih

kecil, biasanya berupa bangunan bertingkat rendah terdiri dari beberapa keluarga dan berlokasi lebih dekat ke pusat kota.

### 2.3. Lokasi Perumahan Kota

Tentang aspek lokasi, terdapat faktor jarak untuk mencapai suatu kebutuhan, yang terdiri dari jarak linier dan jarak ekologis. Jarak linier adalah jarak lurus, sedangkan jarak ekologis adalah jarak yang dinilai dengan perhitungan waktu dan biaya untuk menempuhnya (Daldjoeni, 1997:97).

Budihardjo ( 1992:36 ), menyatakan bahwa manusia dalam kehidupannya membutuhkan berbagai fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan. Pusat kota merupakan pusat pelayanan dengan fasilitas lebih lengkap, sehingga dalam memilih lokasi permukiman timbul persaingan mendapatkan lokasi di bagian kota, yaitu :

- a sekitar pusat kegiatan atau pusat kota ;
- b dekat pusat kegiatan industri, perkantoran, perdagangan atau kegiatan komersial ;
- c dekat fasilitas kota seperti transportasi dan fasilitas publik lainnya ;
- d harga lahan lebih murah .

Dalam penyediaan perumahan (White dalam Catanese & Snyder, 1996:392), faktor yang utama ialah

- (1) kualitas perumahan,
- (2) harga rumah relatif terhadap pendapatan masyarakat,
- (3) kualitas lingkungan dan

## (4) diskriminasi rasial

Khusus tentang kualitas lingkungan tempat tinggal mengacu pada berbagai hal, meliputi

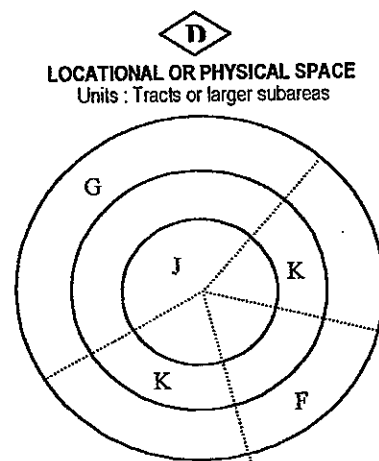
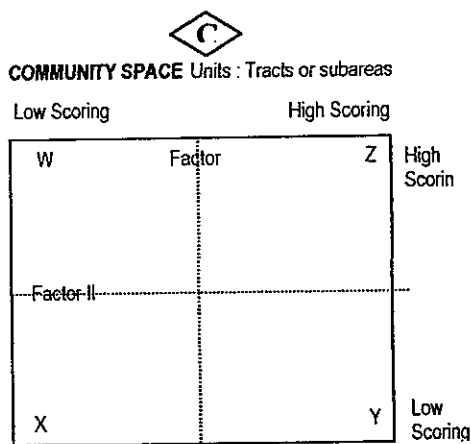
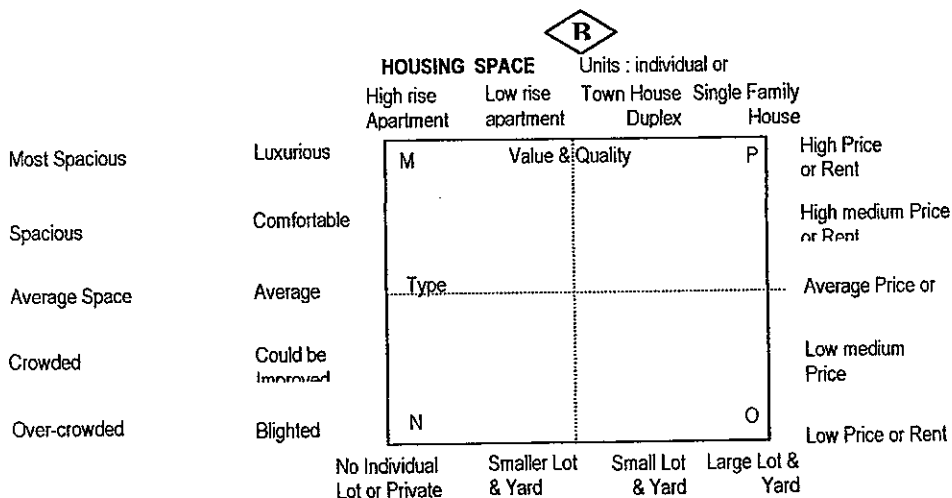
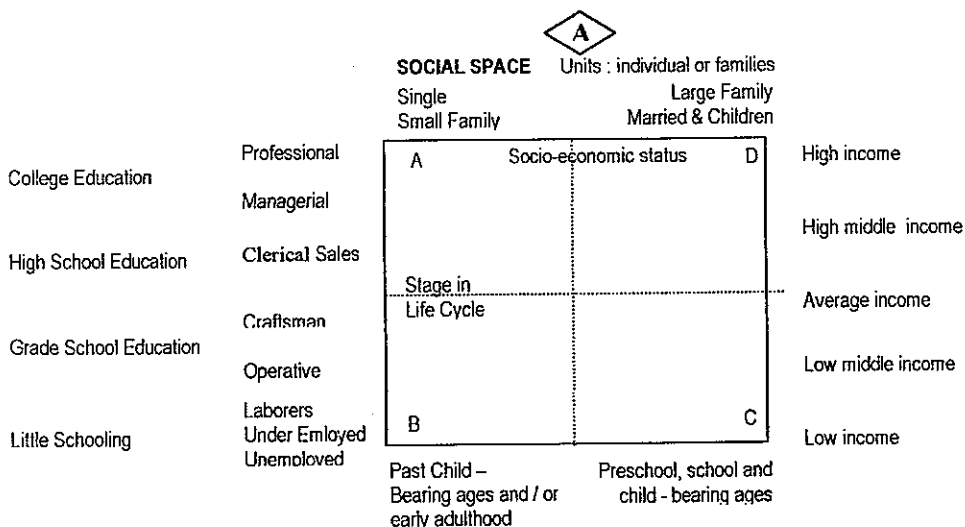
- (1) kualitas lingkungan fisik,
- (2) kualitas dan tingkat kelengkapan sistem pelayanan kota, seperti sekolah, kantor polisi, pemadam kebakaran, dan fasilitas rekreasi, dan
- (3) adanya perilaku anti-sosial, seperti kejahatan, perusakan ataupun gangguan sejenis yang tidak terlalu serius.

Pepatah kuno mengatakan bahwa nilai suatu perumahan ditentukan oleh tiga faktor : lokasi, lokasi dan lokasi. Jika kualitas lokasi memburuk, maka nilai perumahan tersebut akan menurun meskipun unit fisiknya sendiri telah diperbaiki. Penurunan nilai tersebut menggambarkan persepsi masyarakat terhadap lingkungan tempat tinggal tersebut.

Rees dalam Yeates & Garner (1980:291) berpendapat bahwa terdapat tiga elemen yang mempengaruhi keputusan seseorang atau sebuah keluarga dalam menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, berupa :

- (1) posisi keluarga dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan) dan tingkat usia
- (2) lingkup perumahan, mencakup nilai dan kualitas rumah, serta tipe rumah
- (3) lingkup komunitas
- (4) adalah lingkup fisik atau lokasi dari rumah.

Pendekatan ekologi dalam menentukan lokasi gambar 2.2 berikut ini.



**GAMBAR 2.2**  
**PENDEKATAN EKOLOGI UNTUK LOKASI TEMPAT TINGGAL**  
( Sumber : Rees dalam Yeates & Garner, 1970:293, fig.11.5 )

**TABEL II.1**  
**PENJELASAN PENDEKATAN EKOLOGI UNTUK LOKASI TEMPAT TINGGAL**  
**LINGKUP SOSIAL ( Gambar 2.2 – A )**

	A	B	C	D
KESEJAHTERAAN	Kaya	Miskin	Miskin	Kaya
PENDIDIKAN	Tinggi	Rendah	Rendah	Tinggi
PEKERJAAN	Profesional / Manager	Buruh atau tidak punya pekerjaan	Buruh atau tidak punya pekerjaan	Profesional / Manager
USIA KEPALA KELUARGA	Pertengahan 50- an atau 20-an tahun	Pertengahan 50- an atau 20-an tahun	Antara 30 – 50 tahun	Antara 30 – 50 tahun
ANGGOTA KELUARGA	Sedikit atau belum berkeluarga	Sedikit atau belum berkeluarga	Banyak ( 4 atau lebih )	Banyak ( 4 atau lebih )
TANGGUNGAN ANAK	Balita dan atau awal remaja	Balita dan atau awal remaja	Belum sekolah, usia sekolah dan masih bayi	Belum sekolah, usia sekolah dan masih bayi

**TABEL II.2**  
**LINGKUP PERUMAHAN (Gambar 2.2 – B):**

	M	N	O	P
KUALITAS RUMAH	Mewah	Buruk	Buruk	Mewah
HARGA RUMAH	Mahal	Murah	Murah	Mahal
KONDISI RUMAH	Luas	Sempit	Sempit	Luas
TIPE RUMAH	Apartemen bertingkat tinggi	Apartemen Kumuh	Rumah Tunggal atau ganda	Rumah Tunggal atau ganda

**TABEL II.3**  
**LINGKUP KOMUNITAS ( Gambar 2.2 – C ):**

	W	X	Y	Z
STATUS SOSIAL EKONOMI	Tinggi	Rendah	Rendah	Tinggi
STATUS KAWASAN SENSUS	Keluarga Kecil	Keluarga Kecil	Keluarga Besar	Keluarga Besar

**TABEL II.4**  
**LINGKUP LOKASI & FISIK ( Gambar 2.2 – D ):**

	K	J	G	F
STATUS SOSIAL EKONOMI	Keluarga Menengah	Bujangan / orang tua yang miskin	Keluarga Kaya	Keluarga Kaya
UKURAN RUMAH	Rumah Sedang	Berupa KAMAR	Rumah Kecil dengan 3 kamar tidur	Besar / Luas
LOKASI	Agak di pinggir kota	Di pusat kota	Pinggir kota	Pinggir kota
LUAS TANAH	-	-	1000 M2	8000 M2

Sebagai contoh bahwa sebuah keluarga yang lingkup sosialnya termasuk dalam D, biasanya menginginkan kawasan perumahan di P dan termasuk dalam lingkungan komunitas Z dan berlokasi di F.

#### **2.4. Permukiman Perkotaan.**

Abrams dalam Potter & Evans (1998:138) menyatakan terdapat tiga bentuk perumahan kaum miskin di kota-kota negara berkembang, yaitu :

- (1) orang yang tidak mempunyai rumah dan gelandangan (*street sleepers*),
- (2) menyewa akomodasi di permukiman kumuh dan rumah- rumah sewa,
- (3) permukiman liar dan penghuni rumah gubuk. Bahkan di Cairo dijumpai adanya bangunan pemakaman dan atap-atap apartemen juga ditempati oleh kaum miskin sebagai rumah permanen.

Masih menurut Potter & Evans (1998:139) mendefinisikan permukiman liar (*squatter or 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 negara atau milik gereja. Selain itu terdapat perumahan yang dibuat dari barang-barang bekas atau rumah gubuk (*makeshift settlements or shanties*). Ada juga perumahan yang menjadi kumuh karena tidak adanya fasilitas pelayanan air bersih, listrik atau pembuangan limbah.

Tipologi perumahan bagi golongan berpenghasilan rendah di negara berkembang menurut Turner dalam Potter & Evans (1998:148) adalah sebagaimana tercantum dalam tabel berikut ini ( tabel II.5 )

**TABEL II.5**  
**TIPOLOGI PERUMAHAN BAGI GOLONGAN BERPENGHASILAN**  
**RENDAH DI NEGARA BERKEMBANG**

KELOMPOK PERUMAHAN	PRIORITAS RUMAH		
	Dekat Ke Pusat Kota	Kepemilikan Permanen	Fasilitas Dengan Standart Modern
Berpenghasilan sangat rendah. ( <i>Bridgeheader</i> )	o	*	*
Berpenghasilan rendah ( <i>Consolidator</i> )	-	o	-
Berpenghasilan menengah ( <i>Status seeke</i> )	*	*	o

Sumber : Turner dalam Potter & Evans (1988:148)

o =Prioritas utama rumah  
 \* =Prioritas sangat rendah  
 - =Prioritas menengah

Golongan berpenghasilan sangat rendah "*bridgeheader* biasanya adalah migran yang masih baru dan masih mencari peluang untuk menetap di dalam kota. Prioritas utamanya adalah mendapatkan pekerjaan, sehingga memilih tinggal dekat dengan pusat kota. Sedangkan golongan berpenghasilan rendah '*consolidator* biasanya sudah mendapatkan tumpuan yang tetap di dalam 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.

### 2.5. Rangkuman Kajian Teori

Berdasarkan studi literatur di atas, maka berbagai faktor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan pilihan tempat tinggal dapat dirangkum sebagai berikut dapat dilihat pada tabel II.6.

**TABEL II.6**  
**KARAKTERISTIK PERUMAHAN SEKTOR INFORMAL DAN FORMAL**

Karakteristik Perumahan	Informal		Formal ( terkonsolidasi )
	Tahap Awal	Konsolidasi	
Tanggung-jawab pembangunan	Penghuni / Pengguna	Penghuni / Pengguna	Pemerintah atau Pengembang Swasta
Status Hukum	Illegal	Illegal / Legal	Legal
Kesesuain dengan standart	Tidak ada	Sedikit	Sesuai Standart
Tingkat Infrastruktur	Tidak ada / Tidak direncanakan	Tidak direncanakan dan tidak lengkap	Lengkap
Tingkat Penghasilan Penghuni	Rendah	Rata-rata	Rata-rata dan biasanya tinggi
Pengguna	Pemilik de facto	Bervariasi, Sewa bertambah	Bervariasi
Kondisi Fisik	Seadanya	Sementara / Permanen	Permanen
Aktifitas di dalam rumah	Tempat Berteduh	Tempat berteduh & penambah penghasilan	Campuran dan dibatasi dengan peraturan
Nilai Pemakaian / Penggantian	Nilai Pemakaian	Nilai pemakaian ditambah biaya perbaikan	Nilai Penggantian
Cara Produksi	Oleh Tukang	Campuran	Manufaktur / Industri
Tenaga Kerja dalam Pembangunan	Keluarga	Keluarga / Membayar Tukang	Kontraktor

*Sumber : Kellett dalam Potter & Evans ( 1998:149 )*

**TABEL II.7**  
**RANGKUMAN KAJIAN TEORI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN & PERMUKIMAN PERKOTAAN**

NO	SUMBER REFERENSI	PERNYATAAN	VARIABEL TERPILIH
1.	Kepmen Perumahan & Permukiman ( No. 10/KPTS/M/ 1999 )	<p>Lokasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aksesibilitas dekat lokasi kerja.</li> <li>o Prioritas kota dengan intensitas pengembangan industri.</li> </ul> <p>Kebutuhan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Rusun dilengkapi : Sarana perbelanjaan, pendidikan, sarana lainnya.</li> <li>o Subsidi Pemerintah untuk golongan miskin / sewa murah.</li> <li>o Kebutuhan pergerakan transportasi minimum</li> <li>o Rasa aman fisik maupun psikologis.</li> <li>o Suasana harmonis antar penghuni.</li> </ul> <p>Fungsi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tempat berlindung</li> <li>o Wadah sosialisasi</li> </ul>	<p><u>Lokasi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dekat lokasi kerja</li> <li>o Dekat dengan fasilitas kota lainnya.</li> </ul> <p><u>Fungsi / Fisik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tempat berlindung,</li> <li>o wadah sosialisasi.</li> <li>o Ukuran rumah</li> <li>o Kualitas Rumah</li> </ul> <p><u>Pemenuhan Kebutuhan penghuni :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sarana rusun lengkap</li> <li>o Sewa murah</li> <li>o Transportasi mudah</li> <li>o Keamanan terjamin</li> <li>o Suasana harmonis</li> </ul>
2.	Eko Budihardjo	<p>Fungsi Rumah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tempat berlindung,</li> <li>o rasa aman, sosialisasi,</li> <li>o harga diri dan aktualisasi diri.</li> </ul> <p>Lokasi Rumah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dekat dengan pusat kegiatan / pusat kota</li> <li>o Dekat dengan fasilitas kota.</li> </ul>	
3.	Anthony J. Catanese & James C. Snyder	<p>Fungsi Rumah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ruang untuk tidur,</li> <li>o masak, makan,</li> <li>o bekerja dan</li> <li>o rekreasi</li> </ul>	

Ke halaman berikut.

		Lokasi Rumah	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Jarak ke tempat kerja,</li> <li>o sekolah,</li> <li>o toko,</li> <li>o fasilitas parkir dan lainnya</li> <li>o rumah sahabat</li> <li>o lokasi dari rumah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Privasi.</li> </ul> <p><u>Sosial Ekonomi</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sewa murah,</li> <li>o wadah sosialisasi.</li> <li>o Aktualisasi diri</li> <li>o Kualitas Rumah</li> </ul>
4.	Maurice Yeates & Barry Garner	Lokasi Rumah	<ul style="list-style-type: none"> <li>o lokasi dari rumah</li> </ul>	
		Minat / pemilihan tempat tinggal Fisik Rumah	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Posisi Keluarga dalam lingkup sosial: Pendidikan, pekerjaan, penghasilan, usia</li> <li>o Lingkup perumahan: Nilai, Type dan kualitas rumah</li> <li>o Lingkup Komunitas</li> <li>o Kebutuhan dan keinginan rumah tangga</li> <li>o Ukuran dan kualitas</li> <li>o Kondisi Lingkungan</li> </ul>	
5.	John F. Turner	Lokasi Rumah	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Lokasi :</li> <li>o Lokasi dekat dengan lapangan pekerjaan.</li> <li>o aksesibilitas</li> </ul>	
		Kebutuhan	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Penyediaan fasilitas sosial</li> <li>o Kenyamanan</li> <li>o Privasi</li> <li>o Biaya Sewa</li> </ul>	
6.	N. Daldjoeni	Lokasi Rumah	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Jarak Linier ( jarak lurus )</li> <li>o Jarak ekologis ( waktu dan biaya untuk menempuhnya )</li> </ul>	

**TABEL II.8**  
**VARIABEL DAN PARAMETER DALAM PENELITIAN KEBUTUHAN & FAKTOR YANG BERPENGARUH**  
**TERHADAP MINAT TINGGAL DI RUSUNAWA PEKERJA DI BATAM**

NO	ASPEK	INDIKATOR	VARIABEL	PARAMETER
1.	Karakteristik Spasial	Tempat Kerja	Jarak ke tempat bekerja	Jarak lurus
				Waktu tempuh
		Tempat Aktifitas Harian	Jarak ke tempat keperluan aktifitas harian	Jumlah perpindahan angkutan
				Biaya transportasi
2.	Karakteristik Fisik	Aksesibilitas	Jarak dari unit rumah ke jalan raya	Jarak ke tempat belanja
				Letak lantai unit rumah
		Ukuran Rumah	Ukuran kamar	Jarak ke rumah sakit
				Jarak aktifitas lainnya
				Jarak dari blok ke jalan raya
3.	Karakteristik Sosial Ekonomi	Kondisi Lingkungan	Kondisi sosial ekonomi pribadi penghuni	Ukuran unit kamar
				Jumlah penghuni dalam 1 kamar
		Kondisi Lingkungan dan pelayanan	Kondisi lingkungan dan pelayanan	Biaya Sewa
				Umur Rumah
Kondisi sosial ekonomi pribadi penghuni	Pribadi	Umur	Pendidikan	
			Pekerjaan	
			Penghasilan	
			Lama menghuni	

## **BAB III**

### **KOTA BATAM DAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

#### **3.1 Sejarah Batam.**

Kota Batam nyaris tidak menghiasi catatan penting sejarah perekonomian Indonesia hingga tahun 1970. Penduduk di Pulau Batam tahun 1971 dihuni sekitar 6.000 jiwa yang sebagian besar berprofesi sebagai nelayan sederhana, hampir tidak ada yang mempunyai usaha pertanian. Penduduk Batam dan sekitarnya menggantungkan hidup sehari-hari dari kekayaan hasil laut yang dijual ke Singapura yang jaraknya hanya 20 km laut dari Batam. Batam baru dikenal luas pada dekade 1980-an. Sejak tumbuhnya perkembangan luar biasa pada awal tahun 1980, Batam mulai menjadikan dirinya sebagai pusat pertumbuhan regional yang sangat menarik minat investor dan pencari kerja. Pemerintah pusat memberikan perhatian penuh pada perkembangan Batam untuk menjadikannya sebagai daerah yang mempunyai banyak keunggulan dibandingkan daerah lain di Indonesia.

Selanjutnya Batam mulai diincar orang, arus pencari kerja dari berbagai daerah di Indonesia sulit dibendung, dari yang berpendidikan hingga yang memiliki kemampuan pas-pasan berebut mengadu nasib di Batam. Tahun 1990 jumlah penduduk mencapai 95.800 jiwa, dengan rata-rata pertumbuhan diatas 5 %. Krisis ekonomi yang berkepanjangan sejak 1997 hingga tahun 2001, menyebabkan Batam kian diincar orang. Para korban pemutusan hubungan kerja (PHK) dari berbagai daerah berlomba-lomba datang ke Kota Batam untuk

mencari peluang kerja. Hingga akhir Desember 2002, jumlah penduduk Batam sudah mencapai 533.521 jiwa.

Sejak tahun 2000, Kota Batam dibagi menjadi 8 (delapan) kecamatan, 35 (tiga puluh lima) kelurahan dan 16 (enam belas) desa, yang terdiri dari 329 pulau besar dan kecil. Luas wilayah Pulau Batam, Rempang, Galang, Galang Baru dan pulau-pulau kecil sekitar (Barelang) adalah 715,5 km<sup>2</sup> (115 % luas Singapura). Dihubungkan dengan 6 (enam) jembatan dengan panjang total mencapai 2.194 meter.

### **3.2. Struktur Tata Ruang Kota Batam**

Pengembangan struktur tata ruang Kota Batam didasari oleh beberapa pertimbangan (RTRW Kota Batam, 2001), diantaranya :

1. Kesesuaian dengan rencana struktur tata ruang kota yang lebih luas (struktur tata ruang makro).
2. Memacu pertumbuhan dan mewujudkan pemerataan pembangunan kota ke seluruh wilayah Kota Batam melalui penyebaran pusat dan sub pusat pelayanan kota secara berjenjang dengan pola *multiple nucley*, sehingga seluruh bagian wilayah dapat terlayani.
3. Mendayagunakan sarana pelayanan kota yang penyebarannya dilakukan secara berjenjang sesuai kebutuhan dan tingkat pelayanan.
4. Menciptakan interaksi yang kuat antara pusat dan sub pusat pelayanan kota melalui pengaturan sistem jaringan transportasi.

Pusat utama pelayanan kegiatan industri (*bonded zone area*), yang berfungsi sebagai pusat pengembangan kegiatan industri dengan jenis komoditi yang berorientasi ekspor. Pusat pelayanan ini merupakan pusat orientasi yang melayani kegiatan perdagangan dan pengembangan produk-produk industri yang dihasilkan serta melayani kebutuhan penduduk yang berada di kawasan industri tersebut dengan dilengkapi penyediaan perumahan karyawan, sarana sosial dan sarana umum.

Pusat utama pelayanan kegiatan perdagangan dan jasa (*bonded ware house*), merupakan kegiatan perekonomian penduduk Kota Batam dan difungsikan sebagai pusat orientasi pelayanan kegiatan perdagangan dan jasa guna melayani kebutuhan penduduk Kota Batam dan sekitarnya dengan dilengkapi sarana penunjangnya. Pusat pelayanan ini pengembangannya akan dialokasikan terpusat di Nagoya – Jodoh dan sekitar pusat pemerintahan di Batam Centre dengan skala pelayanan kota, regional dan nasional.

Pusat Utama pelayanan kegiatan pariwisata bertaraf internasional, terutama yang berkaitan dengan wisata budaya dan wisata bahari dengan skala pelayanan kota / regional / nasional dan internasional.

Sub Pusat pelayanan utama (pusat sekunder), merupakan pusat pelayanan sekunder yang dialokasikan tersebar merata ke setiap ibukota kecamatan dengan skala pelayanan kecamatan, yang pengembangannya disesuaikan dengan ketersediaan lahan dan daya dukung lahan terhadap kegiatan yang akan dikembangkan, meliputi :

Pengembangan sarana pelayanan ekonomi, merupakan pusat orinetasi yang memberikan pelayanan bagi penduduk yang ada di kecamatan tersebut. Berfungsi sebagai pengikat lingkungan untuk berinteraksi dan bersosialisasi antar masyarakat yang berada di kecamatan serta melayani kebutuhan penduduk sehari-hari.

Pengembangan sarana pelayanan sosial dan pelayanan umum guna melayani kebutuhan penduduk dengan skala pelayanan kecamatan. Berfungsi sebagai pengikat lingkungan untuk berinteraksi dan bersosialisasi antar masyarakat yang berada di lingkungan kecamatan tersebut.

Pusat pelayanan lingkungan pemukiman, yaitu pusat orientasi pelayanan kebutuhan penduduk yang berada di lingkungan permukiman dan di setiap pulau-pulau yang mempunyai jumlah penduduk yang memadai, dilengkapi sarana sosial dan sarana umum. Berfungsi sebagai pengikat lingkungan untuk berinteraksi dan bersosialisasi antar masyarakat yang berada di lingkungan permukiman tersebut dan melayani kebutuhan penduduk sehari-hari.

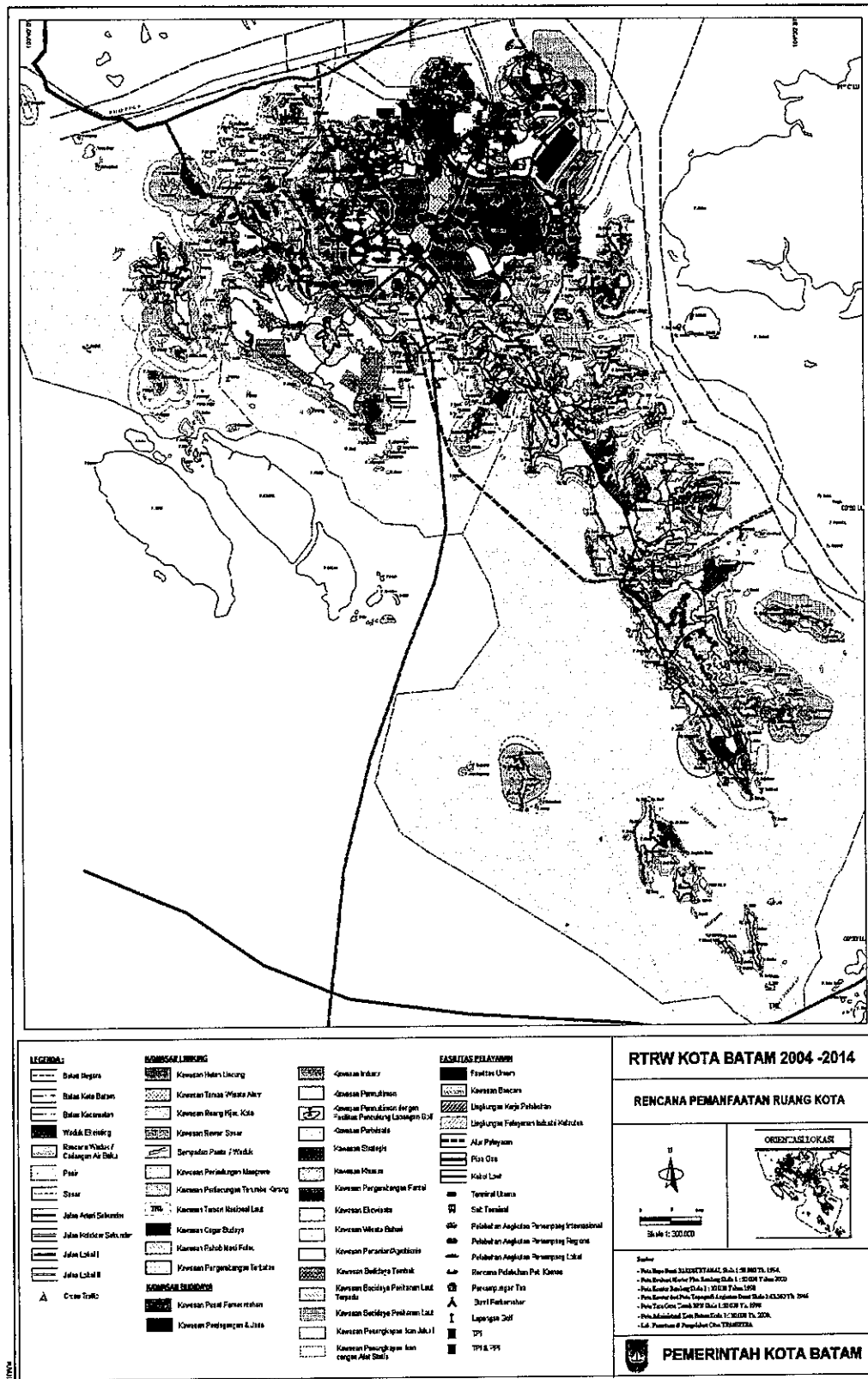
Rencana pengembangan struktur tata ruang Kota Batam dapat dilihat pada Gambar 3.1.

### **3.3. Lahan dan kegiatan industri.**

Rencana pemanfaatan lahan di Kota Batam ditujukan agar setiap bagian wilayah kota dapat dikembangkan secara efektif dan efisien sehingga memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi. Penggunaan lahan menerapkan pada proporsi yang dinilai edeal untuk lingkungan kota, yaitu perbandingan antara lahan terbangun

(kegiatan fungsional, sarana dan prasarana kota) dengan lahan tak terbangun (kawasan konservasi, taman dan lapangan olah raga).

Titik tolak penggunaan lahan di Kota Batam didasarkan pada pengembangan kegiatan-kegiatan yang dapat memicu pertumbuhan kotanya dan diharapkan dapat memberi pengaruh dan merangsang pertumbuhan kegiatan ikutan lainnya di wilayah sekitarnya. Akibatnya akan terjadi perubahan penggunaan lahan dari kegiatan non terbangun menjadi kegiatan perkotaan, terutama kegiatan industri, kegiatan permukiman skala besar dan kegiatan perdagangan jasa pelayanan. Kecenderungan perubahan penggunaan lahan ini akan memberi peluang seluas-luasnya kepada pihak swasta atau masyarakat untuk mengembangkan kegiatan perkotaan di Kota Batam.

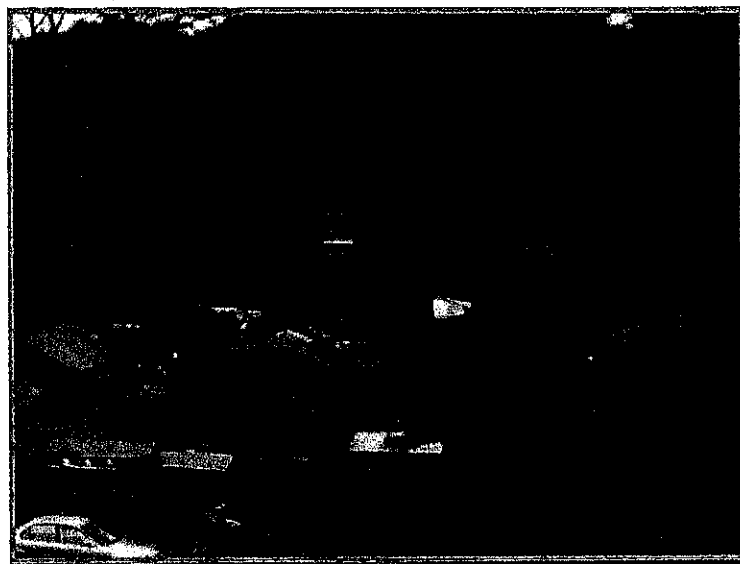


**GAMBAR 3.1**  
**RTRW KOTA BATAM**

Sektor industri merupakan sektor yang paling dominan dalam perekonomian Kota Batam, jenis industri yang direkomendasikan untuk dikembangkan mempunyai syarat sebagai berikut : (1) Industri ringan, sedang dan berat yang berorientasi ekspor; (2) Menggunakan teknologi menengah sampai tinggi; (3) Insefsif (padat) modal; (4) Menggunakan tenaga ahli; (5) Tingkat konsumsi air sedikit; (6) Tidak menyebabkan polusi.

### 3.4. Migrasi Pekerja dan Rumah Liar.

Jumlah penduduk Kota Batam tahun 1999 berjumlah 341.096 jiwa dan meningkat menjadi 434.281 jiwa pada tahun 2000, yang sebagian terkonsentrasi di daerah perkotaan khususnya di kecamatan Batu Ampar, Sei Beduk dan Sekupang di Pulau Batam dengan jumlah penduduk sebanyak 395.803 jiwa pada tahun 2000.



Perkembangan

**GAMBAR 3.2 RUMAH LIAR DI SEKITAR**

penduduk Kota Batam dapat dilihat secara periode sebagai berikut : (1) Periode awal dikembangkannya Pulau Batam rata-rata pertumbuhan-nya 10,66 terjadi antara tahun 1988 – 1991, (2) Periode setelah mengalami perluasan menjadi

Barelang rata-rata pertumbuhannya 15,61 % terjadi antara tahun 1992 – 1998, (3) Periode sekarang mengalami peningkatan cukup besar dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 27,32 % terhitung mulai tahun 1999 – 2000.

Laju pertumbuhan penduduk Kota Batam ini sangat dipengaruhi oleh tingkat migrasi penduduk yang mencari kerja ke Pulau Batam, sehingga mengakibatkan tingkat pertumbuhan menjadi tinggi. Hal ini terjadi perbedaan jika dilihat pada kecamatan di luar pulau Batam, yaitu Kecamatan Belakang Padang, Kecamatan Bulang dan Kecamatan Galang, tingkat pertumbuhan penduduknya hanya berkisar 3%.

Dengan adanya peningkatan pertumbuhan industri di Pulau Batam berakibat laju pertumbuhan penduduk (tenaga kerja) yang datang dan bermukim (*urbanism*), dengan maksud untuk mendapatkan pekerjaan. Dan dalam rangka mendapatkan akses semudah dan sedekat mungkin ketempat pekerjaan, maka mereka bermukim di sekitar lingkungan tempat industri.

Dampak dari kondisi seperti ini adalah pertumbuhan lingkungan perumahan secara sporadis dan mengakibatkan lingkungan pemukiman menjadi semakin kumuh. Daerah-daerah kawasan industri yang menyerap ribuan pekerja, berjejer ruli-ruli (rumah liar) yang dihuni para pekerja. Hal ini disebabkan pekerja membutuhkan tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi kerja dan dengan harga yang murah. Kompensasi perumahan yang diberikan tunai oleh perusahaan digunakan pekerja untuk menyewa rumah atau bahkan untuk membangun rumah liar.

### 3.5. Kebijakan Pembangunan Rumah Susun.

Pertimbangan utama pemerintah dalam kebijakan pembangunan perumahan adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi setiap keluarga atau rumah tangga, dan hal ini lebih ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan kecil atau rendah, karena golongan ini mengalami kesulitan relatif lebih besar dari golongan masyarakat berpenghasilan lebih tinggi.



**GAMBAR 3.3. RUMAH SUSUN PEMKO**

Beberapa pokok kebijakan pembangunan rumah susun sederhana antara lain adalah :

1. Pembangunan pemukiman secara vertikal dilaksanakan untuk mengatasi kelangkaan masalah tanah di perkotaan dan mengendalikan dampak negatif dari perkembangan kota yang ekspansif, terutama di kota besar dan metropolitan.
2. Pembangunan rumah susun sederhana dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan menengah

ke bawah, dengan harga yang terjangkau dan pada lokasi yang aksesibilitasnya tinggi ke tempat kerja.

3. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang kemampuan ekonominya sangat terbatas dan belum memiliki rumah sendiri atau karena alasan tidak ingin memiliki hunian di kota, perlu dikembangkan tempat hunian sementara / *temporary shelter* untuk itu perlu dibangun rumah susun sederhana ( rusunawa ).
4. Mengingat masih banyaknya golongan masyarakat yang hanya mampu membayar sewa secara terbatas, maka perlu dibangun rumah susun sewa bersubsidi oleh pemerintah.

Sesuai dengan fungsi kedua tersebut, pemerintah telah melaksanakan pembangunan rumah susun. Dalam penerapan kebijaksanaan pembangunan rumah susun tersebut, strategi yang ditempuh atau digunakan masih didasarkan atas pertimbangan politis semata-mata. Artinya lebih menekankan pada pertimbangan pendekatan sosial ( karena masih dalam tahap pengenalan atau perintisan, maka pemerintah memberikan subsidi ) dari pada pertimbangan aspek-aspek lainnya. Hal ini terpaksa dilakukan mengingat bahwa bentuk dan sistem perumahan vertikal ( rumah susun ) yang masih asing bagi masyarakat di Indonesia. Namun kenyataan yang terjadi adalah apa yang telah ditetapkan dan dibangun oleh Pemerintah tersebut, seringkali dianggap tidak sesuai dengan aspirasi masyarakat kelompok sasaran.

### 3.6. Pembangunan Rumah Susun di Kota Batam

Dalam rangka mengatasi problem perumahan di Batam, Pemerintah Batam ( Otorita Batam, Pemerintah Kota dan BUMN ) telah membangun Rumah Susun Sederhana terutama untuk pekerja industri. Tujuan dari pembangunan rumah susun sederhana ini adalah untuk :

- menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau untuk meningkatkan produktifitas kerja;
- mengurangi timbulnya lingkungan kumuh dan liar khususnya di kawasan industri dan perkotaan pada umumnya;
- mengendalikan pertumbuhan lingkungan pemukiman yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota;
- serta memasyarakatkan rumah susun bagi golongan yang berpenghasilan rendah.

Perkembangan pembangunan rumah susun di Kota Batam sampai dengan saat ini seperti terlihat pada tabel III.1 berikut ini.

**TABEL III. 1**  
**PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI KOTA BATAM S/D 2004.**

NO	LOKASI / NAMA RUSUN	JUMLAH BLOK ( Twin Blok )	JUMLAH (Unit / Kmar )	TYPE ( m2 )	KAPASITAS HUNIAN	PENGELOLA
1.	Tanjung Piayu Mukakuning	4	480	21	1920 orang	PERUMNAS
2.	BIDA Sekupang Sekupang	2	128	21	512 orang	OTORITA BATAM
		1	128	36	330 orang	
3.	Lancang Kuning Batu Ampar	6	564	21	2256 orang	PT. JAMSOSTEK
4.	BIDA Ampar Batu Ampar	4	256	21	1020 orang	OTORITA BATAM
5.	BIDA Kuning Mukakuning	6	384	21	1576 orang	OTORITA BATAM
		3 **	192	21	768 orang	
6.	Rusunawa Keluarga Mukakuning	2 *	120	27	120 keluarga	PEMKO BATAM
Keterangan : *) 1 twin blok belum beroperasi ; **) belum beroperasi						

Sumber : Otorita Batam, 2005

### 3.7. Rumah Susun Otorita Batam.

Pembangunan rumah susun sewa oleh Otorita Batam merupakan salah satu program kerja Otorita Batam dalam bidang *Social Development*. Tujuan utama dari

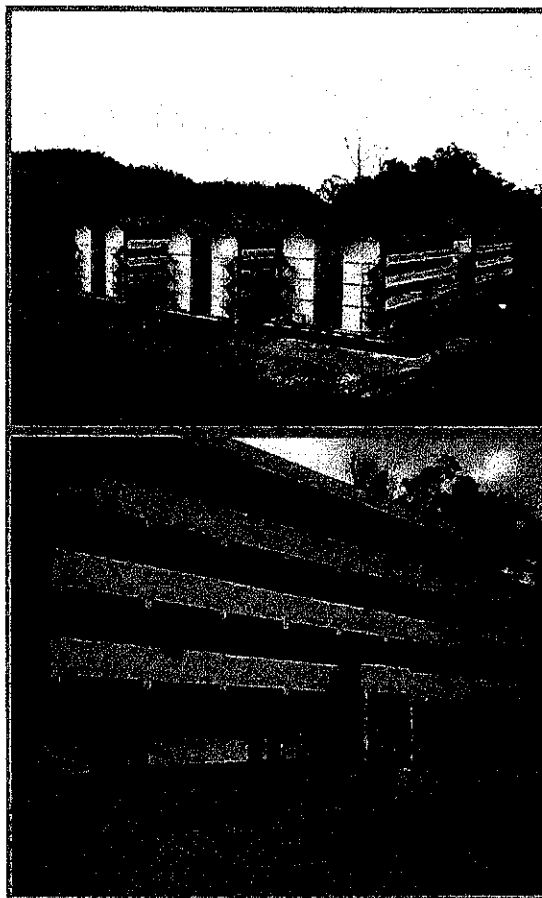
pembangunan rusunawa ini diperuntukkan untuk pekerja baik formal maupun informal yang dititik beratkan pada pekerja industri setingkat operator ( buruh industri ).

Rusunawa tersebut dibangun di tiga lokasi centra industri ( zona industri ) terbesar di Batam yaitu : Rusunawa BIDA Sekupang di Sekupang, BIDA Ampar di Batu Ampar dan BIDA Kuning di Mukakuning.

Sumber biaya pembangunan fisik / bangunan rusunawa OB

berasal dari dana

APBN / pemerintah pusat yang dimulai pembangunannya pada tahun 2000 dengan total biaya kurang lebih sebesar Rp. 45 Milyard lebih, sedangkan biaya pembangunan lingkungan rusunawa seperti jalan lingkungan, penerangan



**GAMBAR 3.4**  
**RUMAH SUSUN OTORITA BATAM**  
**DI MUKAKUNING**

lingkungan, fasilitas umum / fasilitas sosial dan pengadaan fasilitas dalam kamar dibiayai dengan dana DURK Otorita Batam.

**A . Tujuan pembangunan rumah susun :**

- 1) menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau untuk meningkatkan produktifitas kerja;
- 2) mengurangi timbulnya lingkungan kumuh dan liar di kawasan industri dan perkotaan;
- 3) mengendalikan pertumbuhan lingkungan pemukiman yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota;
- 4) serta memasyarakatkan rumah susun bagi golongan yang berpenghasilan rendah.

**B . Pertimbangan penetapan Lokasi :**

Sesuai dengan tujuan pembangunan rumah susun ini untuk menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau untuk meningkatkan produktifitas kerja, pertimbangan utama penetapan lokasi rumah susun adalah sebagai berikut :

- 1) Dekat dengan kawasan / lingkungan industri.
- 2) Ketersediaan lahan.
- 3) Secara politis, pokoknya bangun dulu.

**C . Penetapan sasaran penghuni rumah susun :**

- 1) Pekerja industri berpenghasilan rendah
- 2) Pekerja formal berpenghasilan rendah
- 3) Pekerja informal berpenghasilan rendah

**D . Penetapan sistem penghunian rumah susun :**

Penetapan jumlah hunian dalam kamar adalah berdasarkan pertimbangan standart nasional tentang tata cara perencanaan kepadatan bangunan lingkungan rumah susun, dimana kebutuhan minimum keperluan ruang untuk tinggal dan keperluan lalu lintas sebesar 7.2 m<sup>2</sup> / satu orang.

**E . Penetapan harga sewa dan aturan lainnya :**

Penetapan harga sewa didasarkan kepada harga pasar / umum. Karena Otorita Batam / pemerintah berkedudukan sebagai katalisator maka ditetapkan harga diantara harga sewa unit hunian rumah susun yang beroperasi di Kota Batam yaitu Rusun Perumnas dan Rusun Jamsostek.

Aturan – aturan lain yang diberlakukan adalah aturan normatif yang berlaku umum dengan tujuan untuk kenyamanan, keamanan dalam hubungan sosial antar penghuni dan pengelola.

**F . Fasilitas yang disediakan :**

- 1) Fasilitas unit hunian / kamar : kamar mandi / wc di dalam, air bersih, listrik 4 Ampere, tempat tidur lengkap dengan kasur dan bantal, almari, kipas angin, kompor gas dan jemuran.
- 2) Fasilitas pendukung : tempat ibadah ( masjid ), community center, warung makan dan kebutuhan sehari-hari, warung telekomunikasi / wartel, klinik pengobatan dan klinik konsultasi psikologis.

### G . Pembinaan penghuni :

Pembinaan penghuni yang telah dilaksanakan adalah berupa kegiatan bersama seperti pengajian, olah raga, senam pagi bersama.

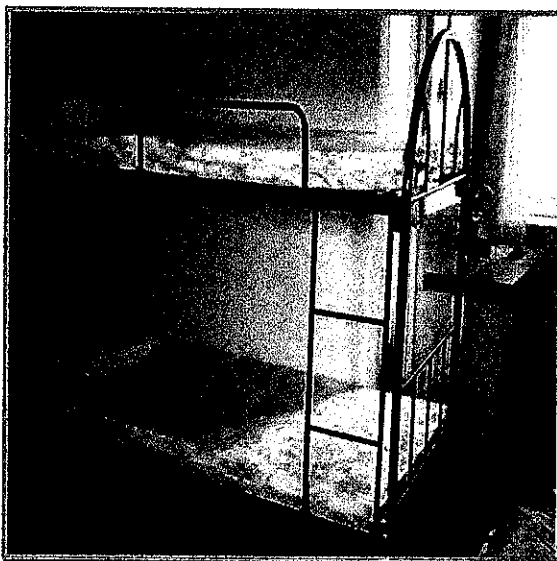
#### 3.7.1 Pengelolaan Rumah Susun Otorita Batam.

Pengelola rusunwa pekerja BIDA Otorita Batam dilakukan sendiri oleh Otorita Batam dengan manajemen pengelola yang diputuskan oleh Ketua Otorita Batam, terakhir dengan keputusan Nomor: 57 / KA /KPTS / III / 2005 tanggal 12 Februari 2005. Nama pengelola menjadi Badan Pengelola Rumah Susun Sewa Pekerja BIDA Otorita Batam. Berbeda dengan rumah susun sederhana sewa lain, pengelolaan rusunawa Otorita Batam menerapkan aturan dengan sistem hunian untuk 4 orang tiap kamar type 21 dan 6 orang untuk kamar type 36. Artinya penghuni tidak diperkenankan

untuk menyewa kamar hanya untuk satu atau dua orang. Maka apabila ada calon penghuni masuk, maka pengelola menempatkannya pada kamar yang penghunianya belum maksimum.

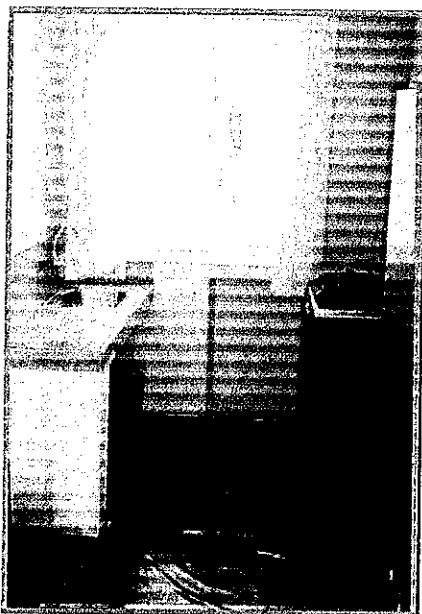
Besarnya sewa diperlakukan berbeda tiap lantai yaitu 70.000,- rupiah perorang perbulan untuk kamar yang berada di lantai empat, 75.000,-

kamar lantai dua dan 110.000,



**GAMBAR 3.5  
UNIT HUNIAN  
DAN KELENGKAPAN FURNITURE**

Harga sewa tersebut belum termasuk pembayaran rekening listrik dan air bersih (lihat Tabel III.2 )



**GAMBAR 3.6**  
**DAPUR DI UNIT HUNIAN**

Rumah susun Otorita Batam, dalam unit hunian dilengkapi dengan semua kebutuhan penghunian seperti, tempat tidur, lemari, kipas angin, kompor. Dengan kondisi seperti tersebut diharapkan calon penghuni yang baru tiba di kota Batam pun dapat langsung tinggal, layaknya hotel. Hal ini berbeda dengan kondisi rumah sewa kebanyakan di kota Batam. Pelaku / pengusaha rumah / kamar sewa hampir semuanya hanya menyediakan kamar saja tanpa fasilitas hunian.

**TABEL III. 2**  
**HARGA SEWA RUMAH SUSUN DI KOTA BATAM**

NO	LOKASI / NAMA RUSUN	HARGA SEWA per BULAN (Rp)				PENGELOLA
		Lantai 1	Lantai 2	Lantai 3	Lantai 4	
1.	Tanjung Piayu Mukakuning	300.000,- / kamar / bulan				PERUMNAS
2.	BIDA Sekupang, Ampar, Mukakuning *)	110.000,-	85.000,-	75.000,-	70.000,-	OTORITA BATAM
3.	Lancang Kuning Batu Ampar *)	120.000,-	110.000,-	100.000,-	90.000,-	PT. JAMSOSTEK
6.	Rusunawa Keluarga Mukakuning	280.000,- / kamar / bulan				PEMKO BATAM
Keterangan : *) Harga sewa adalah per orang ( 1 kamar untuk 4 orang type 21 dan 6 orang type 36 ).						

Sumber : Otorita Batam, 2005

### 3.7.2 Syarat Penghunian Rumah Susun Otorita Batam.

Seperti telah disebutkan di atas, bahwa tujuan pembangunan rumah susun Otorita Batam diperuntukkan untuk masyarakat pekerja formal yang berpenghasilan rendah. Maka sebagai syarat penghunian, pengelola memberlakukan syarat utama yaitu calon penghuni menunjukkan surat keterangan bekerja disamping syarat-syarat yang lain. Hal ini dimaksudkan agar tujuan pembangunan rumah susun ini dapat sesuai dengan sasarannya..

Tabel III. 3  
DATA PENGHUNIAN RUSUN OTORITA BATAM  
SAMPAI DENGAN BULAN JANUARI 2005

LOKASI						RATA RATA	KAPASITAS HUNIAN	PRESENTASI (%)
	SEPT '04	OKT '04	NOV '04	DES '04	JAN '05			
MUKAKUNING	864	903	936	1048	1146	959.50	1536	62.47
SEKUPANG	648	646	627	602	591	625.83	842	74.33
BATJAMPAR	770	711	690	636	608	698.67	1020	68.50
	2282	2260	2253	2286	2345	2284.00	3398	67.21

Sumber : Pengelola Rusunawa OB

Penghuni rumah susun Otorita Batam, sebagian besar adalah pekerja industri / buruh industri yang bekerja di industri di sekitar rumah susun. Mereka umumnya berasal dari luar Batam yang dikontrak oleh perusahaan baik langsung kepada industri itu sendiri maupun melalui perusahaan penyalur tenaga kerja. Kontrak kerja yang dilakukan antara pekerja dengan perusahaannya umumnya selama 1 – 2 tahun. Dalam penghuniannya terbagi dua, yaitu penghuni menyewa atas nama pribadi dan ada yang secara kolektif melalui perusahaan penyalur tenaga kerja.



## BAB IV ANALISIS PASCA HUNI RUSUN OTORITA BATAM

### 4.1 Identifikasi Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni.

Karakteristik sosial ekonomi merupakan karakteristik yang bisa menggambarkan keadaan sosial dan keadaan ekonomi penghuni rumah susun Otorita Batam. Karakteristik sosial terdiri dari beberapa indikator sosial masyarakat yaitu tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, status marital dan tingkat penghasilan.

#### 4.1.1. Tingkat Pendidikan, Pekerjaan dan Penghasilan.

Dari data Tabel IV.1 yang didapat dari survey ini dapat dinyatakan bahwa kondisi sosial ekonomi penghuni rumah susun Otorita Batam adalah bahwa: tingkat pendidikan penghuni adalah SLTA ( 86 % ), bekerja sebagai operator / buruh industri ( 72 % ) dan berpenghasilan antara Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000,- ( 72 % )

**TABEL IV. 1  
TINGKAT PENDIDIKAN, PEKERJAAN & PENGHASILAN RESPONDEN**

		PENDIDIKAN				PENGHASILAN			
		SLTP	SLTA	PTi	Total	< dr Rp. 750.000	750.000. 1.500.00	> dr Rp. 1.500.00 0	Total
		%	%	%	%	%	%	%	%
PEKERJAAN	Buruh Industri	1	71	0	72	16	55	1	72
	Supervisor industri	0	0	0	0	0	0	0	0
	Karyawan Swasta	0	14	9	23	5	13	5	23
	PNS, Usaha sendiri]	0	1	4	5	0	4	1	5
	<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>86</b>	<b>13</b>	<b>100</b>	<b>21</b>	<b>72</b>	<b>7</b>	<b>100</b>

Sumber, Hasil Pengolahann Data, 2005

Dilihat dari tujuan pembangunan rumah susun ini, maka gambaran tersebut menunjukkan bahwa penghunian rumah susun ini adalah telah sesuai dengan sasaran pembangunannya, yaitu pekerja formal yang diutamakan pada sektor industri dan yang mempunyai tingkat berpenghasilan rendah.

#### 4.1.2. Asal dan Alasan Tinggal dan Jumlah tiap Unit Hunian

Latar belakang penghunian ini menyangkut aspek lamanya penghuni menempati rumah susun ini, jumlah penghuni dalam satu unit hunian dan asal tinggal penghuni sebelum tinggal di rusun ini serta alasan memilih rumah susun ini sebagai tempat tinggalnya.

Untuk jumlah hunian, sebagian besar mereka menempati unit hunian bersama 4 orang sebanyak 65 %; kemudian 3 orang sebesar 19 %,; 2 orang sebesar 12% ; dan sebanyak 1 orang 3 %. ( Tabel IV.2 ).

**TABEL IV. 2**  
**LAMA TINGGAL & JUMLAH PENGHUNI DALAM 1 UNIT HUNIAN**

LAMANYA TINGGAL	JUMLAH PENGHUNI ( jiwa )				
	1	2	3	4	Total
	%	%	%	%	%
< dr 3 bulan	0	0	0	5	5
3 bulan - 6 bulan	2	1	2	12	19
6 bulan - 1 tahun	0	2	4	21	27
> dr 1 tahun	1	9	14	22	49
Total	3	12	20	60	100

Sumber, Hasil Pengolahann Data, 2005.

Untuk lama tinggal berdasarkan data diperoleh gambaran bahwa rata-rata tinggal di rumah susun ini adalah 3 – 6 bulan sebesar 19 %, 6 bulan – 1 tahun sebesar 27 %, lebih dari setahun 49 % dan kurang dari 3 bulan sebesar 5 % (lihat Tabel IV.2).

Dari data ini menggambarkan bahwa lama tinggal penghuni adalah lebih dari satu tahun dengan jumlah penghuni dalam satu unit huniannya adalah 4 orang, ini menggambarkan bahwa penempatan sesuai dengan sistem pengolaannya, yaitu memaksimalkan kamar hunian dengan menempatkan 4 orang untuk setiap unit hunian.

Berkenaan dengan asal tinggal responden sebelum memutuskan untuk memilih tinggal di rumah susun ini dapat dilihat pada tabel IV.3. Dari data tersebut dapat diketahui bahwa asal penghuni sebelum tinggal di rumah susun ini adalah berasal dari menyewa kamar pada rumah resmi ( indekost ) sebanyak 58 %, rumah susun lain sebanyak 11 % dan numpang atau rumah sendiri sebanyak 29 %. asal tinggal dari rumah liar yang hanya 2 %

**TABEL IV. 3**  
**ASAL TINGGAL PENGHUNI**

ASAL TINGGAL	FREKUENSI	PERSETASE ( % )
Rumah Liar	2	2.0
Rumah Kontrakan	58	58.0
rusun lain	11	11.0
numpang atau rumah sendiri	29	29.0
Total	100	100.0

*Sumber, Hasil Pengolahann Data, 2005.*

Dari data tersebut di atas maka dapat dinyatakan bahwa berkaitan dengan dengan tujuan pembangunan rumah susun ini adalah untuk mengurangi timbulnya lingkungan kumuh dan liar di kawasan industri dan perkotaan belum dapat dicapai, terbukti bahwa dari 100 responden yang di survey, hanya 2 % yang berasal dari rumah liar.

Dari data-data tersebut di atas dapat dinyatakan bahwa karakteristik penghuni rumah susun Otorita Batam adalah berpendidikan setingkat SLTA mempunyai pekerjaan sebagai buruh industri, tinggal di rumah susun ini sudah lebih dari 1 tahun, mereka tinggal berempat dalam satu unit hunian. Sebelum tinggal di rumah susun ini berasal dari rumah sewa ( indekost ).

#### **4.2 Identifikasi Karakteristik Pengelolaan Rumah Susun Otorita Batam.**

Identifikasi karakteristik kondisi fisik dan pengelolaan rumah susun ini menyangkut hal hal pada lokasi, luas ( type ) dan jumlah unit hunian, fasilitas umum dan fasilitas sosial serta pengelolaannya. Dari data survey primer dan skunder yang dilakukan bahwa karakteristik pengelolaan rumah susun Otorita batam tersebut adalah :

##### **◇ Lokasi dan Lingkungan Rumah Susun :**

Rumah susun BIDA Otorita Batam berdiri di 3 ( tiga ) lokasi yang masing-masing terletak di Sekupang, Batuampar dan Mukakuning. Ketiganya terletak di zona

/ kawasan / lingkungan industri. Model rumah susun Otorita Batam berbentuk *Twin Blok* dengan 4 lantai.

Rumah susun Otorita Batam di Sekupang berdiri di atas lahan seluas  $\pm 14$  Ha dan berada pada jarak kurang lebih 3 km dari lingkungan industri Sekupang. Terdiri dari 3 *Twin Blok* type 21 dan 1 *Twin Blok* type 36. Kapasitas hunian rumah susun Otorita Batam di Sekupang adalah 842 hunian.

Rumah susun Otorita Batam di Batuampar berdiri di atas lahan seluas  $\pm 4$  Ha dan berada pada jarak kurang lebih 0,5 km dari kawasan industri Batuampar. Terdiri dari 4 *Twin Blok* type 21. Kapasitas hunian rumah susun Otorita Batam di Sekupang adalah 1020 hunian.

Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di rumah susun Otorita Batam di Sekupang dan di Batuampar adalah berupa bangunan community center, toko, warung telekomunikasi, klinik, masjid dan lapangan olahraga.

Rumah susun Otorita Batam di Mukakuning berdiri di atas lahan seluas  $\pm 25$  Ha dan berada pada jarak kurang lebih 3 km dari kawasan industri Batamindo dan Panbill Industrial Estate.. Terdiri dari 9 *Twin Blok* type 21. Kapasitas hunian rumah susun Otorita Batam di Sekupang adalah 1538 hunian. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di rumah susun ini adalah berupa toko/ warung, warung telekomunikasi, klinik, masjid dan lapangan olahraga namun belum ada bangunan *community center*.

◊ **Pengelolaan unit hunian :**

Tiap unit hunian mempunyai luas kurang lebih 23 m<sup>2</sup> ( 3,8 x 6 m ) termasuk kamar mandi / WC dan dapur. Fasilitas unit hunian / kamar terdiri dari tempat tidur, kipas angin, almari, dan kompor gas.

Tiap hunian dalam 1 unit hunian / kamar adalah 4 orang, ini berarti luasan ruang untuk tinggal adalah 5.7 m<sup>2</sup>. Harga sewa tiap unit hunian di rusun ini berbeda-beda tergantung dari letak lantai hunian, yaitu lantai 1 sebesar Rp. 110.000, lantai 2 sebesar Rp. 85.000,- lantai 3 sebesar Rp. 75.000 dan lantai 4 sebesar Rp. 70.000,- per orang per bulan.

Aturan - aturan lain yang diberlakukan adalah aturan normatif yang berlaku umum dengan tujuan untuk kenyamanan, keamanan dalam hubungan sosial antar penghuni dan pengelola. Aturan-aturan tersebut berisi tentang hak, kewajiban, larangan yaitu : Kewajiban penghuni antara lain : (1) Membayar sewa unit hunian setiap bulan dan jaminan uang sewa sebesar satu setengah kali sewa bulanan, (2) Menunjukkan surat keterangan bekerja di tempat mereka bekerja (3) Membayar untuk pemakaian air bersih dan rekening listrik (3) Mematuhi aturan-aturan yang berlaku di rumah susun ini.

Hak-hak penghuni antara lain : Mendapatkann fasilitas tinggal di unit hunian dengan kelengkapan fasilitas hunianya, jaminan keamanan. Sedangkan larangan-larangannya antara lain : membunyikan suara radio atau yang sejenisnya yang dapat mengganggu tetangga, menerima tamu berlainan jenis di ruang unit hunian dan lain-lain.

#### **4.3. Persepsi Penghuni terhadap Rumah Susun Otorita Batam**

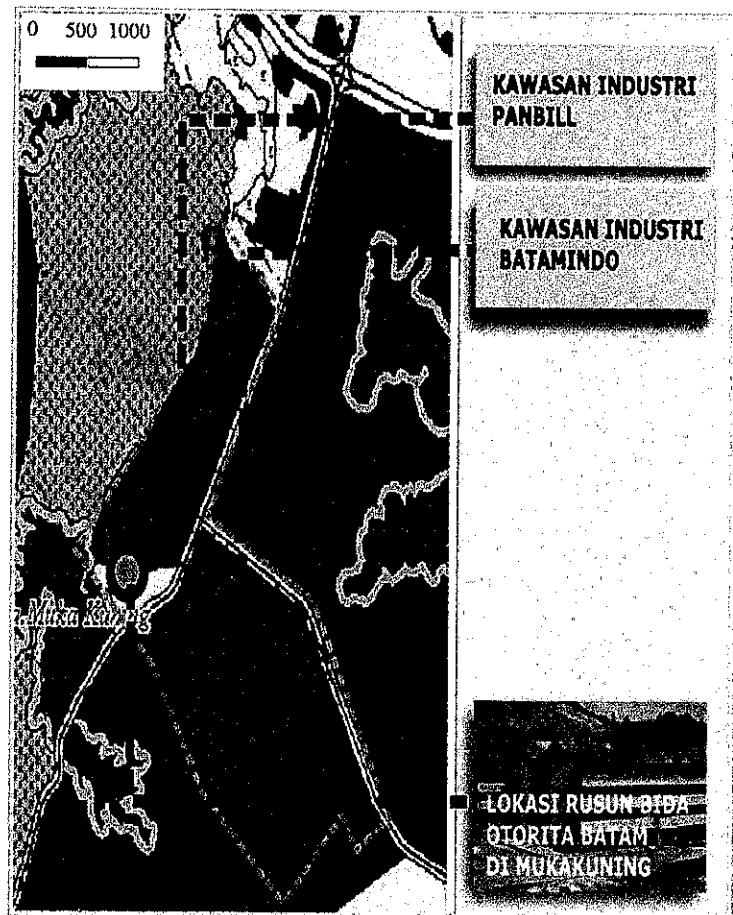
Persepsi masyarakat terhadap rumah susun merupakan faktor yang berpengaruh terhadap keberhasilan pembangunan rumah susun, yaitu pengaruh pada pilihan masyarakat untuk menghuni rumah susun. Persepsi masyarakat terhadap rumah susun ini diarahkan pada aspek-aspek rumah susun yaitu masalah lokasi, masalah harga sewa, masalah kelengkapan fasilitas, masalah keamanan, masalah fisik hunian dan masalah peraturan pengelolaannya.

Persepsi masyarakat terhadap rumah susun Otorita Batam hanya dapat dilakukan oleh masyarakat penghuni yang telah nyata memilih rumah susun ini sebagai pilihan tempat tinggalnya. Oleh karena itu, penilaian persepsi ini lebih merupakan evaluasi dari masyarakat penghuni rumah susun ini. Dan dengan demikian dapat diketahui sejauhmana pembangunan rumah susun dapat mencapai sasarannya dan menjadi pilihan perumahan / tempat tinggal khususnya bagi pekerja / masyarakat kota berpenghasilan rendah.

### 4.3.1 Persepsi Masyarakat terhadap Lokasi Rumah Susun.

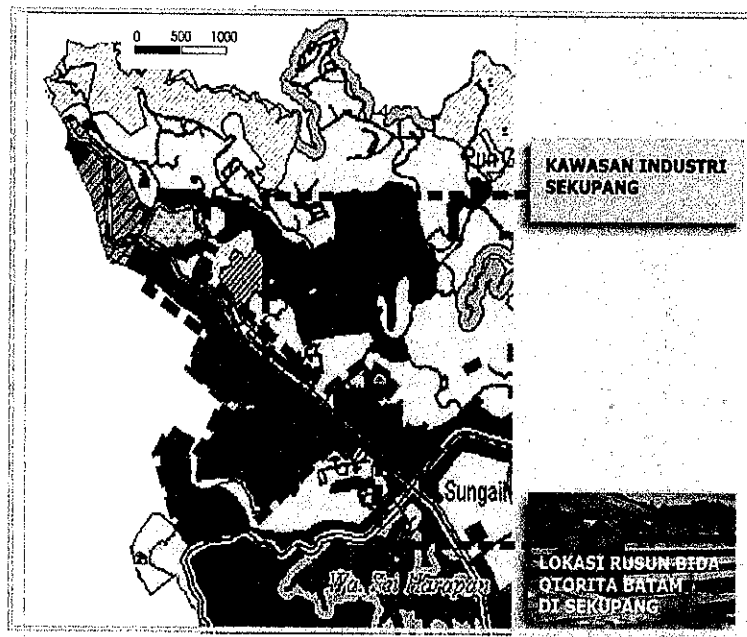
Persepsi masyarakat terhadap lokasi rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa lokasi rumah susun ini sangat strategis 88 % dan hanya 5 % menyatakan strategis dan 7 % menyatakan kurang strategis seperti yang ditunjukkan pada Tabel

IV.4.



**GAMBAR 4.1**  
**LOKASI RUMAH SUSUN**  
**SEWA BIDA OTORITA BATAM**  
**DI MUKAKUNING**

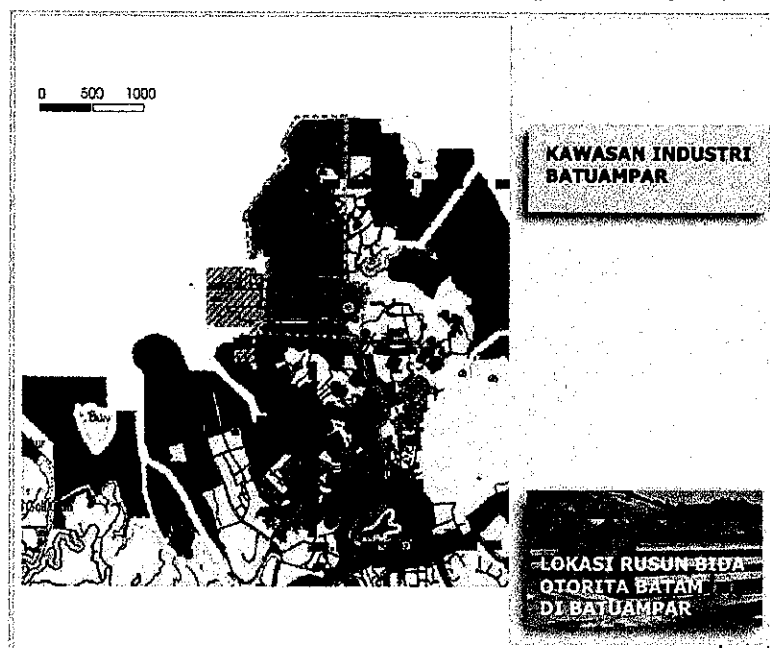
Hal ini juga memperjelas teori tentang alasan pemilihan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu aspek pemilihan lokasi dan aksesibilitas merupakan pertimbangan utama pada masyarakat berpenghasilan rendah (*Drakakis Smith*



**GAMBAR 4.2**  
**LOKASI RUMAH SUSUN**  
**SEWA BIDA OTORITA BATAM**  
**DI SEKUPANG**

dalam Budihardjo, 1987 ). Prioritas manusia untuk pemenuhan kebutuhan perumahan didasarkan pada tingkat penghasilan masyarakat, yaitu mulai dari yang level yang sangat rendah, rendah, menengah kebawah, menengah dan atas.

Masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi dekat dengan lokasi tempat kerja sebagai preferensi utama baru pertimbangan yang lain ( Turner, 1976 ).



**GAMBAR 4.3**  
**LOKASI RUMAH SUSUN**

**TABEL IV. 4**  
**PERSEPSI TENTANG LOKASI**  
**DAN JARAK KE TEMPAT KERJA & MODA ANGKUTAN**

PERSEPSI PENGHUNI TTG LOKASI	PERGANTIAN MODA ANGKUTAN	JARAK KE TEMPAT KERJA				
		< dr 1 Km	1-3 km	3-5 km	> dr 5 km	Total
		%	%	%	%	%
Tidak Strategis	0 kali	0	0	1	2	3
	1 kali	0	0	0	1	1
	2 kali	0	0	0	1	1
	> dr 2 kali	0	0	0	0	0
	Total	0	0	1	4	5
Cukup Strategis	0 kali	1	0	0	2	3
	1 kali	0	0	0	0	0
	2 kali	0	0	0	0	0
	> dr 2 kali	0	0	0	0	0
	Total	1	0	0	2	3
Sangat Strategis	0 kali	25	31	12	14	82
	1 kali	1	3	0	4	8
	2 kali	0	0	0	1	1
	> dr 2 kali	0	0	0	0	0
	Total	26	31	12	14	91
Total	0 kali	25	30	14	18	87
	1 kali	0	9	0	3	12
	2 kali	0	0	0	4	2
	> dr 2 kali	0	0	0	0	0
Total		22	33	14	25	100

Sumber, Hasil Pengolahan Data, 2005

Dari tabel IV.4, juga dapat menggambarkan dukungan pernyataan / persepsi responden mengenai lokasi rumah susun yang menyatakan sangat strategis, dimana jarak ke tempat kerja dan dengan tanpa pergantian moda angkutan sebesar 25% adalah < 1 km, 31 % adalah 1 – 3 km dan 12% adalah 3 – 5 km.

**TABEL IV. 5**  
**ALASAN TINGGAL PENGHUNI**

	FREKUENSI	PERSENTASE
I. Harga lebih Murah dari sebelumnya.	20	20.0
II Dekat dengan tempat kerja	52	52.0
III Fasilitas Lengkap	7	7.0
IV Keamanan terjamin	6	6.0
V Dekat dengan fasilitas Kota	5	5.0
VI. Ditempatlkan Perusahaan	10	10.0
Total	100	100.0

*Sumber, Hasil Pengolahan Data, 2005*

Ditinjau dari alasan tinggal ternyata ada hubungan yang erat antara persepsi penghuni terhadap lokasi rumah susun yang menyatakan bahwa rumah susun ini strategis, hal ini juga ditunjukkan dengan besarnya minat penghuni rusun didasarkan pada pilihan lokasi sebesar 52 % ( table IV.5 ).

Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa pemilihan lokasi pembangunan rumah susun Otorita Batam adalah sudah sesuai dengan aspirasi masyarakat kelompok sasarannya.

#### 4.3.2 Persepsi Masyarakat terhadap Harga Sewa Rumah Susun.

Persepsi masyarakat terhadap harga sewa unit hunian rumah susun BIDA Otorita Batam memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa harga sewa unit hunian rumah susun ini adalah murah dengan persentasi sebesar 45 %, sebesar 48 % menyatakan bahwa harga sewa cukup murah dan sebesar 7 % menyatakan bahwa harga sewa mahal ( Lihat Tabel IV.6 ).

**TABEL IV. 6  
HARGA SEWA & KONDISI FISIK**

HARGA SEWA	KONDISI FISIK			
	Luas	Cukup Luas	Sempit	Total
	%	%	%	%
murah	36	5	4	45
Cukup murah	31	12	5	48
mahal	3	3	1	7
Total	70	20	10	100

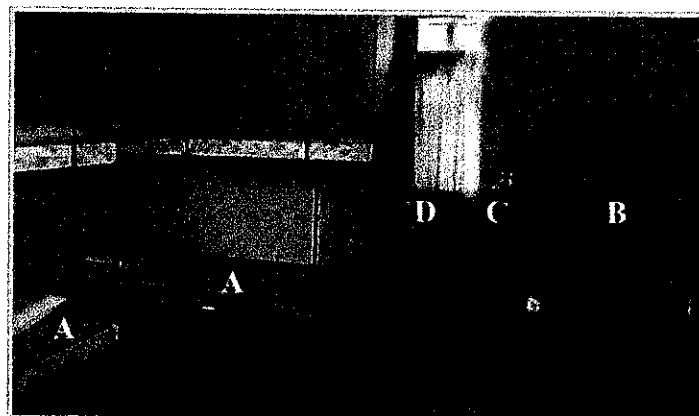
Sumber, Hasil Pengolahan Data, 2005.

Apabila ditinjau dari penilaian kondisi fisik, ada korelasi antara harga sewa dengan kondisi fisiknya yaitu bahwa semakin responden menilai kondisi fisiknya luas, maka pada penilaian harga sewa adalah murah atau cukup murah.

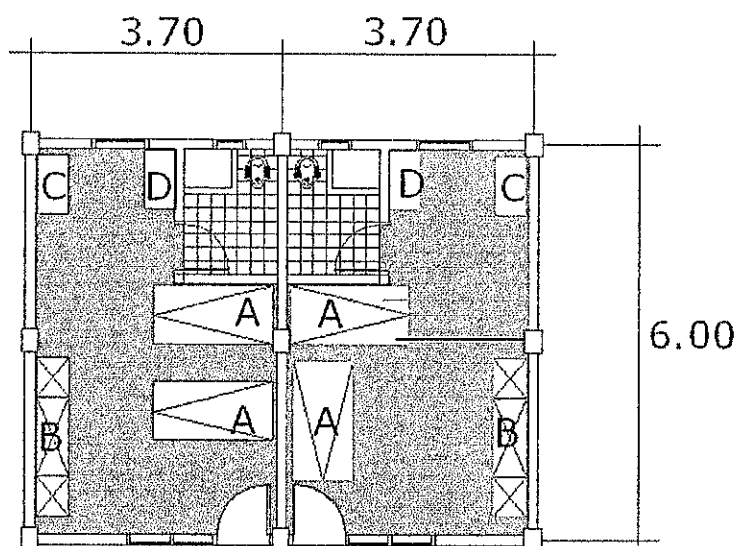
Dari temuan tersebut diperoleh gambaran yang menunjukkan bahwa harga sewa unit hunian rumah susun ini adalah cukup murah.

#### 4.3.3. Persepsi Penghuni terhadap kondisi Fisik Unit Hunian Rumah Susun.

Persepsi masyarakat terhadap kondisi fisik unit hunian rumah susun ini menyangkut pada luasan unit hunian yang digunakan bersama untuk 4 orang untuk unit hunian type 21 dimana dari data yang ada memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa kondisi fisik unit hunian rumah susun ini adalah cukup dengan persentasi sebesar 69 %, kemudian yang menyatakan sempit sebesar 20 % dan yang menyatakan sempit sekali adalah sebesar 10 % ( lihat Tabel IV.6 )



GAMBAR 4.4  
KONDISI UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN BIDA OTORITA BATAM



GAMBAR 4.5  
LAY OUT UNIT HUNIAN RUMAH  
SUSUN BIDA OTORITA BATAM

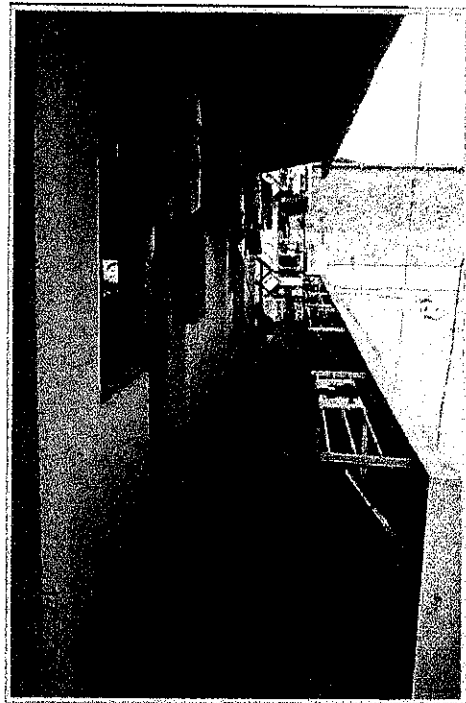
Ket : A : Tempat Tidur  
B : Lemari Pakaian / Rak TV  
C : Meja Dapur  
D : Kichten Zink

Gambaran ini menunjukkan bahwa kondisi fisik unit hunian rumah susun sewa BIDA Otorita Batam ini adalah cukup atau tidak sempit ( 69 % ). Ditinjau dari luasan unit hunian dengan luas sebesar 5,7 m<sup>2</sup> dimana standart nasional adalah sebesar 7,2 m<sup>2</sup> mestinya penilaian penghuni adalah sempit, namun berbeda dengan temuan dalam studi ini. Ini bukan berarti terjadinya penolakan teori, namun sesungguhnya penentuan atau penilaian kondisi ini sangat ditentukan oleh karakteristik masyarakat penilainya yaitu penghasilan dan asal tinggal sebelum tinggal di rumah susun ini. Seperti dinyatakan dalam teori, bahwa pilihan utama masyarakat berpenghasilan rendah adalah lokasi yang dekat dengan tempat pekerjaannya menjadi prioritas utamanya, sehingga ketika tidak ada pilihan lain maka masyarakat tersebut terpaksa menerima kondisi / keadaan tersebut. *Drakatis Smith* dalam *Budihardjo* ( 1987 ) bahwa semakin meningkat penghasilan seseorang, maka dia akan semakin memprioritaskan kebutuhan fasilitas sosial dan kenyamanan dalam pemilihan perumahan, baru kemudian masalah status kepemilikan dan masalah lokasi. Demikian juga sebaliknya, bahwa semakin rendah tingkat penghasilan seseorang, maka pilihan atau prioritas utama adalah pada pemilihan lokasi. *Turner* ( 1976 ), yang merujuk pada teori Maslow, menyatakan bahwa adanya kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan., dimana persepsi masyarakat berbeda-beda berdasarkan besarnya pendapatannya. Masyarakat yang berpenghasilan rendah, dalam menentukan prioritas tentang rumah mempunyai kecenderungan meletakkan prioritas pertama pada lokasi yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja, status kepemilikan menjadi prioritas kedua, sedangkan bentuk dan kualitas ( termasuk ukuran ) menempati

urutan terakhir. Yang terpenting bagi mereka, bahwa tersedianya rumah adalah untuk berlindung dan beristirahat dalam upaya mempertahankan kehidupannya.

#### 4.3.4. Persepsi Penghuni terhadap Kelengkapan Fasilitas.

Kelengkapan fasilitas unit rumah susun ini merupakan furnishing dari unit hunian ( lihat gambar 4.1 dan gambar 4.2 ) yaitu : tempat tidur, kasur, bantal, almari, kompor, kipas angin dan jemuran. Persepsi masyarakat terhadap kelengkapan fasilitas unit hunian rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa kelengkapan fasilitas unit hunian rumah susun ini adalah lengkap adalah sebesar 88 % , dan



**GAMBAR 4.6**  
**FASILITAS JEMURAN**

12 % menyatakan cukup dan tidak ada yang menyatakan kurang (Tabel IV.7).

Gambaran ini menunjukkan bahwa kelengkapan fasilitas unit hunian rumah susun Otorita Batam ini adalah lengkap. Kelengkapan fasilitas termasuk faktor utama dalam pemilihan tempat tinggal ( Budihardjo, 1998 ).

Tabel IV.7  
**FASILITAS RUMAH SUSUN**

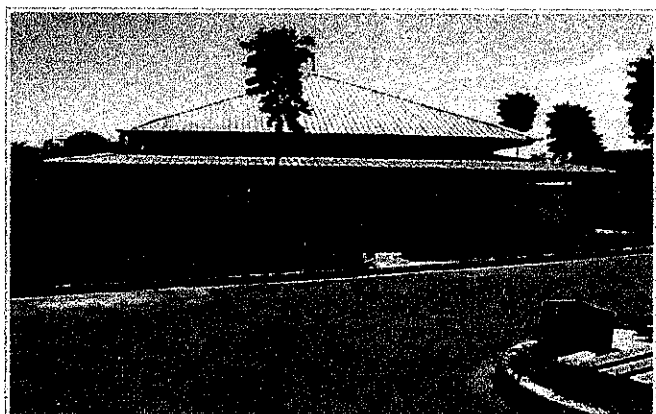
JENIS PELAYANAN	PERSEPSI PENGHUNI						JUMLAH	
	LENGKAP		CUKUP		KURANG			
	N	%	N	%	N	%	N	%
FASILITAS HUNIAN	88.0	88.0	12.0	12.0	-	-	100.0	100.0
FASILITAS PENDUKUNG	64.0	64.0	36.0	36.0	-	-	100.0	100.0

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Kelengkapan fasilitas pendukung adalah berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial diantaranya community center, masjid, tempat belanja, wartel, lapangan / fasilitas olahraga, klinik dan sebagainya. Persepsi masyarakat terhadap fasilitas pendukung rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa fasilitas pendukung rumah susun ini adalah lengkap sebesar 64 % dan 36 % menyatakan cukup lengkap dan tidak ada yang menyatakan kurang ( lihat tabel IV.7 ).



**GAMBAR 4.7**  
**COMMUNITY CENTER**  
**RUSUN BIDA DI BATUAMPAR**  
**( AULA & WARUNG / WARTEL )**



**GAMBAR 4.8**  
**SARANA IBADAH ( MASJID ) RUSUN BIDA**  
**DI SEKUPANG**

Penilaian ini memperkuat pernyataan Catanese & Snyder ( 1996 ), Budihardjo ( 2000 ), Turner ( 1976 ) yang menyatakan bahwa kelengkapan fasilitas perumahan menjadikan pilihan utama bagi masyarakat dalam pemilihan kebutuhan akan tempat tinggalnya setelah lokasi.

#### **4.3.5. Persepsi Penghuni terhadap Pengelolaan Rumah Susun.**

Persepsi masyarakat terhadap pengelolaan rumah susun Otorita Batam meliputi ketentuan penghunian, peraturan-peraturan yang diterapkan dan pelayanan pada penghuni.

##### **4.3.5.1. Persepsi Masyarakat pada Ketentuan Penghunian Rumah Susun.**

Persepsi masyarakat terhadap ketentuan penghunian ini sangat penting. Sistem penghunian yang diterapkan pada rumah susun ini adalah menempatkan 4 orang yang kemungkinan besar belum saling mengenal dalam satu unit hunian rumah susun / kamar, dimungkinkan akan mempengaruhi privasi penghuni yang akhirnya akan mempengaruhi dirinya untuk tidak tinggal di rumah susun ini.

Persepsi masyarakat terhadap ketentuan penghunian rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa ketentuan penghunian rumah susun ini adalah tidak masalah atau tidak terganggu manakala sudah mengenal maupun mengenal teman satu unit huniannya adalah 44 % , 12 % menyatakan terganggu dan tidak ada responden yang menyatakan sangat terganggu (Tabel IV.8 )

Tabel IV. 8  
**PRIVASI PENGHUNI TERHADAP TEMAN SATU KAMAR**

STATUS	PRIVASI						JUMLAH	
	TIDAK TERGANGGU		TERGANGGU		SANGAT TERGANGGU			
	N	%	N	%	N	%	N	%
BELUM MENGENAL	42	42	5	5	0	0	47	47
SUDAH MENGENAL	43	43	10	10	0	0	53	53
JUMLAH	85	85	15	15	0	0	100	100

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Gambaran ini menunjukkan bahwa ketentuan penghunian rumah susun dengan menempatkan 4 orang dalam satu unit hunian / kamar baik yang sudah mengenal maupun belum mengenal sebelum tinggal di rumah susun ini dapat diterima dengan baik oleh penghuni.

#### 4.3.5.2. Persepsi Penghuni pada Peraturan-peraturan Penghunian Rumah Susun.

Persepsi masyarakat terhadap peraturan-peraturan umum penghunian rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa peraturan-peraturan umum penghunian rumah susun ini adalah tidak memberatkan sebesar 69 % , dan 31 % menyatakan cukup memberatkan serta tidak ada responden yang menyatakan sangat memberatkan ( Tabel 4.9 ).

**TABEL IV. 9**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP PERATURAN**  
**PENGHUNIAN RUMAH SUSUN**

PERSEPSI	JUMLAH	PERSENTASE
Tidak Memberatkan	69.0	69.0
Cukup Memberatkan	31.0	31.0
Sangat Memberatkan	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

*Sumber : Pengolahan Data, 2005*

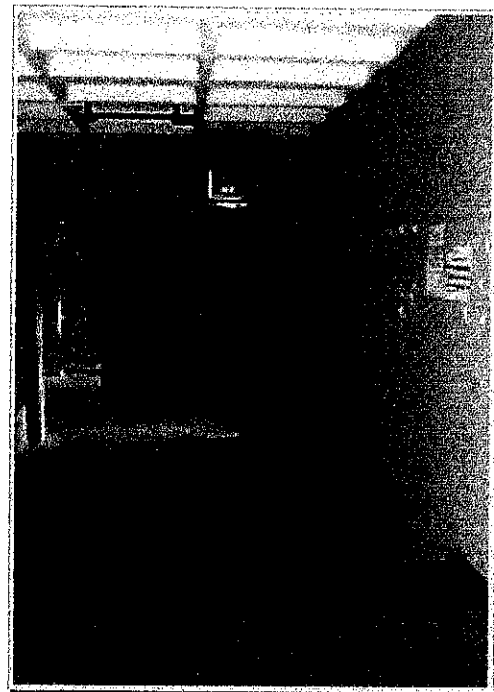
**TABEL IV. 10**  
**ATURAN YANG MEMBERATKAN**

	JUMLAH	PERSENTASE
aturan bertamu	29	29
aturan pembayaran sewa	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

*Sumber : Pengolahan Data, 2005*

Dari data seperti pada tabel IV.10, nampak bahwa aturan bertamu menjadi atribut yang memberatkan pada variabel aturan ( 29 % ). Ini menunjukkan adanya perbedaan antara penghuni dengan pengelola.

Menurut survey lapangan yang dilakukan, ditemukan fakta bahwa keberatan aturan bertamu ini disebabkan tidak tersedianya ruang bersama yang berada di setiap lantai yang bisa digunakan untuk menerima tamu. Sementara aturan pengelola yang diterapkan, bahwa penerimaan tamu untuk yang berbeda jenis kelamin diharuskan menerima tamu hanya di lantai 1. Tentunya hal ini akan merepotkan penghuni yang harus



**GAMBAR 4.9  
RUANG TUNGGU /  
TAMU LANTAI 1.**

mengeluarkan energi dengan berjalan naik-turun tangga untuk menerima tamunya.

#### **4.3.5.3. Persepsi Penghuni pada Pelayanan Umum Rumah Susun.**

Pembahasan pelayanan umum ini menyangkut keamanan, kebersihan dan tanggapan dan penyelesaian pengaduan dari penghuni kepada pengelola.

Persepsi masyarakat terhadap pelayanan umum bidang kebersihan penghuni rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa pelayanan umum bidang kebersihan rumah susun ini adalah baik 9 % , 77 % menyatakan cukup dan 14 % menyatakan kurang (Tabel IV.11 ).

Gambaran ini menunjukkan bahwa pelayanan umum bidang kebersihan rumah susun Otorita Batam ini adalah cukup. Diskripsi cukup, seperti yang disampaikan kepada responden, bahwa cukup, berarti setiap hari ada petugas yang membersihkan di lingkungan rumah susun.

Persepsi masyarakat terhadap pelayanan umum bidang keamanan penghunian rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa pelayanan umum bidang keamanan rumah susun ini adalah baik 59 % , 27 % menyatakan cukup dan 14 % menyatakan kurang ( Tabel IV.11 ).

Gambaran ini menunjukkan bahwa pelayanan umum bidang keamanan rumah susun Otorita Batam ini adalah cukup. Seperti yang telah didiskripsikan pada awal survey, parameter pernyataan cukup ini berarti bahwa belum pernah ada kejadian buruk mengenai keamanan dan penghuni masih merasa was-was ketika sedang berada di luar rusun.

Tabel IV.11  
KONDISI PELAYANAN UMUM RUMAH SUSUN

JENIS PELAYANAN	PERSEPSI PENGHUNI						JUMLAH	
	BAIK		CUKUP		KURANG		N	%
	N	%	N	%	N	%		
AIR BERSIH	99.0	99.0	1.0	1.0	-	-	100.0	100.0
LISTRIK	85.0	85.0	14.0	14.0	1.0	1.0	100.0	100.0
KEBERSIHAN	9.0	9.0	77.0	77.0	14.0	14.0	100.0	100.0
KEAMANAN	59.0	59.0	27.0	27.0	14.0	14.0	100.0	100.0
SERVICE PENGADUAN	34.0	34.0	50.0	50.0	16.0	16.0	100.0	100.0

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Persepsi masyarakat terhadap pelayanan umum pada penyelesaian pengaduan penghunian rumah susun memperlihatkan, bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa pelayanan umum pada penyelesaian pengaduan rumah susun ini adalah baik 34 % , 50 % menyatakan cukup dan 16 % menyatakan kurang ( tabel IV.11 ).

Gambaran ini menunjukkan bahwa pelayanan umum bidang penyelesaian pengaduan di rumah susun Otorita Batam ini adalah cukup, dimana cukup disini adalah bahwa pengelola dalam merespon aduan dari pengelola adalah cukup tanggap namun lama dalam penyelesaiannya.

#### **4.4. Faktor-faktor yang mempengaruhi Karakteristik Sosial Ekonomi terhadap Persepsi Penghuni Rumah Susun.**

Pembahasan hubungan pengaruh antara karakteristik sosial ekonomi dengan persepsi penghuni rumah susun ini bertujuan untuk mengetahui atau mengevaluasi sejauhmana tujuan pembangunan rumah susun dapat dicapai. Variabel-variabel karakteristik sosial ekonomi penghuni yang dianggap mempunyai pengaruh terhadap persepsi masyarakat penghuni adalah tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, penghasilan, jumlah orang dalam satu unit hunian, dan lama tinggal dan rumah asal. Sebagai variabel terpengaruh pada persepsi penghuni adalah persepsi / penilaian lokasi, harga sewa, kondisi fisik, kelengkapan fasilitas unit hunian dan fasilitas pendukung serta pengelolaan rumah susun.

Alat analisis yang digunakan adalah korelasi spearman. Hasil perhitungan uji statistik korelasi terhadap 36 pasangan yang diamati, menunjukkan bahwa tidak semua variabel pengaruh memberikan atau mempunyai pengaruh terhadap variabel terpengaruh. Dari hasil perhitungan tersebut dapat dilihat bahwa hubungan pengaruh antar variabel yang mempunyai syarat diatas angka kritik 0,195 atau tingkat signifikan  $\alpha = 0,05$  hanya terjadi 5 hubungan pengaruh seperti terlihat pada tabel IV.12 berikut ini.

**TABEL IV. 12**  
**KOEFISIEN KORELASI ANTAR VARIABEL PENGARUH & VERIABEL**  
**TERPENGARUH**

VARIABEL TERPENGARUH (Y)	VARIABEL PENGARUH (X)					
	A	B	C	D	E	F
LOKASI	.017	.062	.172	.002	-.011	.177
	.864	.540	.088	.982	.913	.078
HARGA SEWA	.105	.221(*)	.011	.255(*)	.004	-.320(**)
	.297	.027	.915	.011	.971	.001
KONDISI FISIK	-.311(**)	-.173	-.191	.016	-.127	.202(*)
	.002	.085	.058	.875	.210	.043
FASILITAS UNIT HUNIAN	-.060	-.157	-.053	.176	.110	-.125
	.555	.119	.597	.079	.276	.215
FASILITAS PENDUKUNG	-.078	-.151	-.107	-.074	.110	-.073
	.443	.133	.290	.462	.278	.470
PENGELOLAAN	.108	.174	-.061	-.135	-.172	-.173
	.283	.083	.550	.181	.087	.085

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

KETERANGAN :

*A. Tingkat Pendidikan*

*B. Jenis Pekerjaan.*

*C. Tingkat Penghasilan*

*D. Lama Tinggal*

*E. Asal Tinggal*

*F. Jumlah dalam 1 unit hunian*

Dalam Hubungan pengaruh antara variabel karakteristik sosial ekonomi penghuni ( variabel pengaruh ) terhadap variabel persepsi penghuni ( sebagai variabel terpengaruh ) adalah sebagai berikut :

**4.4.1. Faktor yang mempengaruhi Persepsi penghuni terhadap lokasi.**

Persepsi penghuni rumah susun terhadap lokasi, sama sekali tidak dipengaruhi oleh variabel pengaruh apapun, gambaran ini menunjukkan bahwa persepsi atau penilaian penghuni terhadap aspek lokasi tidak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, tingkat penghasilan, lamanya tinggal, asal tinggal dan jumlah penghuni dalam 1 unit hunian. Artinya bahwa antara tingkat pendidikan yang tinggi atau yang rendah, tingkat penghasilan yang tinggi atau yang rendah, asal tinggal baik dari rumah sendiri ataupun rumah susun lain tidak mempengaruhi dalam penilaiannya pada aspek lokasi.

**TABEL IV. 13**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP LOKASI RUMAH SUSUN**  
**MENURUT JUMLAH PENGHUNI UNIT HUNIAN**

PENILAIAN LOKASI	Jumlah Penghuni ( orang )				Total
	1	2	3	4	
Sangat Strategis	2	10	16	62	90
Strategis	0	0	1	3	4
Tidak strategis	0	2	3	1	6
Total	2	12	20	66	100

*Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005*

Seperti yang terlihat paada tabel IV.13, persepsi penghuni terhadap rumah susun menurut jumlah penghuni dalam 1 unit hunian bahwa tidak ada perbedaan yang signifikan antara penghni yang tinggal di unit hunian sedikit dengan jumlah yang banyak di unit hunian. Hampir semuanya menilai sama tentang lokasi rumah susun ini.

Demikian juga halnya apabila kita lihat persepsi penghuni terhadap lokasi menurut tingkat penghasilannya, dimana tidak ada perbedaan yang signifikan antara penghuni yang berpenghasilan rendah dan lebih rendah atau lebih tinggi dalam menilai tentang lokasi rumah susun ini ( Tabel IV.14 ).

**TABEL IV. 14**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP LOKASI RUMAH SUSUN**  
**MENURUT TINGKAT PENGHASILAN**

TINGKAT PENGHASILAN	PENILAIAN TERHADAP LOKASI			Total
	Sangat Strategis	strategis	Tidak strategis	
< dr Rp. 750.000	16	1	3	20
Rp. 750.000 - Rp. 1.500.000	65	4	2	71
> dr Rp. 1.500.000	7	0	2	9
Total	88	5	7	100

*Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005*

Hal ini juga terjadi pada persepsi penghuni pada aspek lokasi menurut jenis pekerjaan dan karakteristik yang lainnya yaitu menurut asal tinggal, lamanya tinggal dan tingkat pendidikannya.

#### 4.4.2. Faktor yang mempengaruhi Persepsi penghuni terhadap harga sewa

Persepsi penghuni tentang harga sewa dipengaruhi oleh variabel jenis pekerjaan penghuni (+ 0.221 ) dan variabel jumlah penghuni dalam 1 unit hunian ( - 0.320 ) dan lamanya tinggal ( +0.255 ).

**TABEL IV. 15**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP HARGA SEWA RUMAH SUSUN**  
**MENURUT JENIS PEKERJAAN**

PENILAIAN TENTANG HARGA SEWA	Jenis Pekerjaan			TOTAL
	Operator/Buruh Industri	Karyawan Swasta	LAIN2 (PNS, Usaha sendiri)	
murah	27	14	3	44
Cukup murah	37	9	2	48
mahal	8	0	0	8
Total	72	23	5	100

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Bentuk pengaruh antara jenis pekerjaan dengan persepsi penghuni terhadap harga sewa ini juga bersifat positif, artinya bahwa semakin tinggi jenis atau tingkat pekerjaan penghuni maka bobot penilaian terhadap harga sewa adalah semakin murah ( tabel IV.15 ).

**TABEL 4. 16**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP HARGA SEWA**  
**MENURUT JUMLAH PENGHUNI**

PENILAIAN TENTANG BIAYA SEWA	Jumlah Penghuni				Total
	1 orang	2 orang	3 orang	4 orang	
murah	1	7	14	22	44
cukup	2	5	5	36	48
mahal	0	0	0	7	7
Total	3	12	19	65	99

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Bentuk pengaruh variabel jumlah penghuni dalam satu unit hunian pada harga sewa menunjukkan bentuk hubungan yang negatif ( - ), artinya bahwa, ketika diperkirakan awal semakin tinggi bobot pengaruh maka bobot variabel terpengaruhnya akan tinggi pula, namun apa yang didapat dari survey ini menunjukkan sebaliknya. Seperti yang terlihat pada tabel IV.16 bahwa ternyata semakin banyak penghuni, mereka menilai lebih murah / cukup murah.

**Tabel 4. 17**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP HARGA SEWA**  
**MENURUT LAMANYA TINGGAL**

	LamaTinggal				Total
	< dr 3 bulan	3 bulan - 6 bulan	6 bulan - 1 tahun	> dr 1 tahun	
mahal	1	1	4	1	7
cukup murah	3	13	11	21	48
murah	1	5	12	27	45
Total	5	19	27	49	100

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Bentuk pengaruh variabel lama tinggal terhadap persepsi penghuni tentang harga sewa menunjukkan, bahwa semakin lama tinggal penghuni menilai bahwa rumah susun ini adalah murah ( Tabel 4.17 ). Hal ini juga menggambarkan bahwa semakin lama tinggal di rumah susun menandakan, bahwa penghuni merasa betah tinggal di rumah susun, salah satu faktor yang menyebabkan penghuni tinggal lebih

lama adalah karena merasa harga sewa tidak memberatkan / murah / cukup murah bagi mereka .

#### 4.4.3. Faktor yang mempengaruhi Persepsi penghuni pada kondisi fisik

Persepsi penghuni tentang **kondisi fisik** dipengaruhi oleh variabel tingkat pendidikan ( - 0.331 ) dan variabel jumlah penghuni dalam satu unit hunian ( - 0.202 )

Bentuk pengaruh tingkat pendidikan adalah linier, dimana semakin tinggi tingkat pendidikan semakin tinggi pula penilaian kondisi hunian, 62 responden berpendidikan SLTA menyatakan bahwa kondisi hunian adalah cukup / tidak sempit dan 3 responden berpendidikan SLTP menyatakan kondisinya sempit ( Tabel IV.18 ).

**TABEL IV . 18**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP KONDISI FISIK HUNIAN**  
**MENURUT TINGKAT PENDIDIKAN**

KONDISI FISIK HUNIAN	Pendidikan			Total
	SLTP	SLTA	Perguruan Tinggi	
Luas	3	62	5	70
Cukup Luas	2	15	3	20
Sempit	0	5	5	10
Total	5	82	13	100

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Gambaran ini menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat pendidikan penghuni maka mereka menilai bahwa kondisi unit hunian adalah semakin sempit.

Bentuk pengaruh pada pengaruh pada variable jumlah dalam 1 unit hunian terhadap kondisi fisik adalah positif (+) ini menunjukkan bahwa semakin banyak penghuni dalam 1 unit hunian maka penilaian pada kondisi hunian adalah semakin baik atau luas / cukup luas ( Tabel IV.19 ).

**TABEL IV. 19**  
**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP KONDISI FISIK HUNIAN**  
**MENURUT JUMLAH DALAM 1 UNIT HUNIAN**

KONDISI FISIK HUNIAN	Jumlah Penghuni ( Orang )				Total
	1	2	3	4	
Luas	0	6	15	49	70
Cukup Luas	2	4	1	13	20
Sempit	1	2	4	3	10
Total	3	12	20	65	100

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2005

Gambaran tersebut dapat menunjukkan bahwa penghuni yang tinggal bersama temannya lebih banyak, mereka telah mampu beradaptasi dengan lingkungannya dan menilai bahwa ruang yang dia tempati adalah luas.

#### **4.4.4. Faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni pada fasilitas unit hunian dan fasilitas pendukung**

Persepsi penghuni terhadap fasilitas pendukung dan fasilitas unit hunian tidak dipengaruhi oleh variabel karakteristik penghuninya, baik pendidikan, pekerjaan, penghasilan, asal tinggal, lamanya tinggal dan jumlah dalam tiap 1 unit hunian.

Artinya bahwa semua tingkatan atau tinggi rendahnya tingkat pendidikan penghuni atau tinggi rendahnya jenis / tingkat pekerjaan penghuni atau banyak sedikitnya penghasilan dan jumlah penghuni dalam satu unit hunian, tidak secara signifikan mempengaruhi penilaian mereka pada aspek fasilitas pendukung dan fasilitas unit hunian, baik lengkap maupun tidak lengkap atau cukup.

#### **4.5. Preferensi Penghuni terhadap Pengelolaan Rumah Susun**

Disamping persepsi, preferensi penghuni terhadap rumah susun juga merupakan faktor yang berpengaruh terhadap keberhasilan pembangunan rumah susun di masa yang akan datang. Persepsi atau merupakan penilaian atau evaluasi dari apa yang sudah terjadi dan dialami oleh pelaku itu sendiri ( penghuni ), namun dapat dimungkinkan bahwa apa yang telah dialaminya tersebut masih ada yang menjadi harapan penghuni yang belum dipenuhi. Seperti juga pada persepsi, preferensi penghuni terhadap rumah susun ini juga diarahkan pada atribut-atribut atau faktor yang mempengaruhi seseorang dalam menentukan tempat tinggalnya yaitu masalah lokasi, masalah harga, masalah kelengkapan fasilitas, masalah keamanan masalah fisik hunian dan masalah peraturan pengelolaannya.

Dari data yang didapat preferensi penghuni rumah susun menempatkan pilihan utama pada masalah perlunya keamanan ditingkatkan sebanyak 39 responden, kemudian disusul dengan atribut bahwa sebagian besar penghuni menyatakan bahwa penghuni mempunyai harapan agar pembangunan / pengelolaan / pengembangan rumah susun ke depan dapat dilihat pada tabel IV.20.

**TABEL IV.20**  
**PENENTUAN PRIORITAS PERTAMA PREFERENSI PENGHUNI**  
**RUMAH SUSUN OTORITA BATAM**

PREFERENSI / HARAPAN	Responden yang Menempatkan pada prioritas pertama	%
Jumlah Penghuni dikurangi dengan resiko membayar sewa lebih	25	25.0
keamanan ditingkatkan	39	39.0
pelayanan kebersihan,air, listrik ditingkatkan	25	25.0
perlu angkutan umum	3	3.0
diadakan paguyuban/karang taruna rusun	9	9.0
Total	100	100

Sumber : Pengolahan Data, 2005

Gambaran ini menunjukkan bahwa prioritas utama yang perlu ditingkatkan adalah bidang keamanan kemudian menyusul agar ditingkatkannya pelayanan kebersihan, air dan listrik dan harapan selanjutnya adalah pengurangan ketentuan jumlah penghunian pada unit hunian, harapan yang disebut terakhir tadi menunjukkan

bahwa sesungguhnya penghuni mempunyai kemampuan untuk membayar sewa lebih dari apa yang sudah dikakukanya. Atau penghuni dimaksud merasakan privasinya terganggu dengan diberlakukannya penghunian 4 orang dalam 1 unit hunian. Atau penghuni merasa bahwa luasann ruang unit hunian rumah susun ini terasa sempit apabila ditempati sebanyak 4 orang.

#### 4.6. Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni.

Preferensi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun sangat dipengaruhi oleh karakteristik sosial ekonominya. Untuk mengetahui faktor - faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni dilakukan dengan alat analisis uji *chi-square*.

Kaidah pengambilan keputusan dalam uji *chi-square* adalah berdasarkan nilai probabilitas ( *asymptotic significance* ) uji *chi-square* sebagai berikut ( Sulaiman, 2003 ) :

**TABEL IV.21**  
**KAJDAH PENGAMBILAN KEPUTUSAN DALAM UJI - SQHUARE**

Asymp. Sig > 0.05	disimpulkan tidak ada hubungan / tidak ada perbedaan yang <i>significant</i>	<i>Contingency coefficient</i> mendekati 0	Hubungan antara preferensi dan karakteristik <b>tidak erat</b>
Asymp. Sig < 0.05	disimpulkan ada hubungan / ada perbedaan yang <i>significant</i>	<i>Contingency coefficient</i> mendekati 1	Hubungan antara preferensi dan karakteristik <b>erat</b>

**TABEL IV.22**  
**HASIL PERHITUNGAN UJI CHI-SQUARE**  
**KORELASI KARAKTERISTIK SOSIAL EKONOMI**  
**DENGAN PREFENSI PENGHUNI**

NO	VARIABEL	Koefisien $\chi^2$	Asymp.Sig	Coefficient Contingency	PENILAIAN
1	Tingkat Pendidikan	11.723	0.304	0.324	TIDAK SIGNIFIKAN
2	Jenis Pekerjaan	15.216	0.124	0.363	TIDAK SIGNIFIKAN
3	Tingkat Penghasilan	10.128	0.429	0.303	TIDAK SIGNIFIKAN
4	Lama Tinggal	23.256	0.079	0.434	TIDAK SIGNIFIKAN
5	Jumlah Penghuni dalam 1 unit hunian ( Jiwa )	15.552	0.412	0.367	TIDAK SIGNIFIKAN

Sumber : Pengolahan Data, 2005

Dari tabel di atas, kelima variabel karakteristik sosial ekonomi penghuni yaitu tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, tingkat penghasilan, lama tinggal dan jumlah penghuni dalam satu unit hunian tidak ada yang menunjukkan adanya perbedaan yang signifikan atas pilihan responden terhadap pilihan utama preferensinya. Artinya bahwa berdasarkan tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, tingkat penghasilan, lama tinggal dan jumlah dalam satu unit hunian, tidak ada kecenderungan responden untuk

memilih pilihan utama preferensinya sesuai dengan latar belakangnya. Pilihan pilihan yang menjadi prioritas utama preferensinya pada peningkatan keamanan, peningkatan pelayanan umum dan pengurangan jumlah hunian dalam tiap satu unit hunian walaupun dengan resiko membayar sewa lebih secara nyata menjadi harapan / preferensi bagi penghuni tanpa memandang tingkat pendidikan yang rendah atau tinggi; penghasilan yang rendah atau tinggi; jenis pekerjaan sebagai buruh ataupun sebagai pegawai kantor; lama atau sebetarnya mereka menghuni rumah susun.

Apabila kita amati lebih seksama pada variabel / aspek lamanya tinggal adalah satu-satunya variabel yang nilai signifikannya 0,079 yang hampir mendekati taraf nyata ( $\alpha = 0,05$ ), hal ini menunjukkan bahwa sesungguhnya ada korelasi antara lama tinggal dengan harapannya, artinya semakin penghuni lama tinggal di tempat yang ia tempati dapat menilai apa-apa yang kurang yang pada akhirnya dapat menentukan apa yang menjadi harapannya.

#### **4.7. Kajian Kondisi Pasca Huni berdasarkan Persepsi Penghuni Rumah Susun Otorita Batam.**

Dari uraian tersebut di atas dapat digambarkan kondisi pasca huni rumah susun Otorita Batam yang menitik-beratkan pada persepsi penghuni dan preferensinya adalah sebagai berikut :

**TABEL IV. 22**  
**HUBUNGAN ANTARA PERSEPSI & PREFERENSI PENGHUNI**

PERSEPSI		PREFERENSI	
<b><u>ASPEK LOKASI</u></b>			
Sangat Strategis	91 %	Perlu Angkutan Umum	3 %
Jarak ke tempat kerja 1 - 5 km	77 %		
Jarak ke fasilitas kota 1 - 5 km	92 %		
<b><u>ASPEK FISIK HUNIAN</u></b>			
Ruang dinilai Luas	69 %		
Harga dinilai murah	45 %		
<b><u>ASPEK PENGELOLAAN</u></b>			
Penempatan 4 orang dalam 1 unit hunian dinilai tidak masalah	85 %	Penempatan 4 menjadi 2 jiwa dengan resiko bayar lebih	25 %
Aturan dinilai tidak memberatkan	69 %		
<b><u>PELAYANAN UMUM</u></b>			
Air bersih baik	99 %		
Listrik baik	85 %		
Kebersihan cukup baik	77 %	Pelayanan perlu ditingkatkan	25 %
Keamanan dinilai baik	59 %	Keamanan Ditingkatkan	39 %
		Perlu diadakan paguyuban	9 %

Sumber : Pengolahan Data, 2005

Dari tabel IV.13 di atas nampak bahwa sesungguhnya ada korelasi antara persepsi dan preferensi penghuni yaitu :

Lokasi yang dinyatakan strategis oleh penghuni sebesar 91 % korelasinya dengan perlunya angkutan umum yang hanya dimintai oleh penghuni sebesar 3 %. Ini

menunjukkan bahwa pernyataan strategis oleh penghuni dapat dipercaya, dimana harapan penghuni yang menyatakan perlunya angkutan umum hanya 3 responden.

Penilaian pada penempatan 4 orang dalam 1 unit hunian dinilai tidak masalah sebesar 85 % dan harga sewa yang dinilai murah sebesar 45 % ternyata pada preferensi yang menyatakan keinginannya untuk pengurangan kapasitas kamar unit hunian dari 4 orang menjadi 2 orang walaupun dengan resiko membayar lebih adalah sebesar 25 % ini menunjukkan korelasi yang positif, artinya disatu sisi menilai penempatan 4 orang dalam satu unit hunian tidak masalah, disisi lain mereka mempunyai keinginan untuk menjadi dua orang saja dalam satu unit hunian. Pernyataan ini menunjukkan dukungan pernyataan pada penilaian harga sewa yang murah. Dimana sebagian penghuni menginginkan pengurangan penempatan pada unit hunian dengan resiko membayar lebih. Hal ini juga menunjukkan kemampuan penghuni dalam membayar sewa.

Keamanan yang dinilai cukup oleh penghuni sebesar 59 % penghuni mempunyai korelasi dengan preferensi penghuni dengan keinginannya agar meningkatkan keamanan sebesar 39 %. Pernyataan ini menunjukkan bahwa sesungguhnya penghni masih menginginkan lebih pada peningkatan di bidang keamanan, karena memang yang menyatakan pelayanan di bidang keamanan hanya separoh dari responden. Ditinjau dari variabel-variabel persepsi penghuni pelayanan di bidang keamanan menunjukkan penilaian yang rendah dibandingkan dengan penilaian variabel lainnya yang rata-rata menunjukkan persentasi di atas 69 %.

Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun adalah tingkat pendidikan dan jumlah penghuni dalam satu unit hunian pada aspek kondisi fisik; jenis pekerjaan, lama tinggal dan jumlah dalam tiap unit hunian pada aspek harga sewa

Lokasi rumah susun cukup strategis karena dekat dengan zona / lingkungan / kawasan industri. Biaya sewa unit hunian adalah cukup murah dengan fasilitas hunian dan pendukung yang lengkap.

Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun adalah tingkat pendidikan dan jumlah penghuni dalam satu unit hunian pada aspek kondisi fisik; jenis pekerjaan, lama tinggal dan jumlah dalam tiap unit hunian pada aspek harga sewa.

Ditinjau dari luasan unit hunian tidak sesuai dengan standar yang ada yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum tentang perencanaan pembangunan rumah susun. Walaupun penilaian penghuni menyatakan cukup, namun hal itu sangat dipengaruhi dengan keadaan / kondisi tempat tinggal penghuni sebelum tinggal di rumah susun ini. Pertimbangan pemilihan tempat tinggal untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi prioritas utama adalah lokasi yang dekat dengan tempat kerjanya. Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa penilaian pada kondisi fisik ( luasannya ) bukan menjadi pertimbangan utamanya.

Pada umumnya pelayanan umum pengelola kepada penghuni rumah susun ini adalah cukup. Jenis-jenis pelayanan umum yang dinyatakan baik adalah pada bidang pelayanan : Pelayanan air, Pelayanan bidang penerangan / listrik dan Bidang

keamanan. Sedangkan yang hanya memperoleh penilaian cukup baik oleh penghuni adalah pada pelayanan bidang kebersihan dan service pengaduan.

Ditinjau dari aturan-aturan yang diberlakukan di rumah susun ini, yang menjadi perhatian utama adalah masalah aturan bertamu. Dimana bahwa penghuni merasa enggan / keberatan apabila menerima tamunya ( apabila berlainan jenis ) harus mengeluarkan energi turun dan naik tangga. Hal ini terjadi disebabkan tidak tersedianya ruangan bersama yang dapat dipergunakan segala macam kegiatan di masing-masing lantai.

Faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun adalah tingkat pendidikan dan jumlah dalam satu unit hunian pada aspek kondisi fisik; jenis pekerjaan, lama tinggal dan jumlah dalam tiap unit hunian pada aspek harga sewa. Sedangkan pada preferensi penghuni, tidak ada satu faktor pun yang mempengaruhinya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan.**

##### **a) Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rumah Susun Otorita Batam.**

Karakteristik penghuni rumah susun Otorita Batam adalah masyarakat yang berpendidikan SLTA dengan jenis pekerjaan sebagai buruh industri, berpenghasilan antara Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000,- . Sebelum tinggal di rusun ini berasal dari sewa kamar / indekost dan atau numpang / rumah sendiri.

Melihat karakteristik sosial ekonomi penghuni rumah susun, maka dapat disimpulkan bahwa pencapaian kelompok sasaran penghunian sudah sesuai dengan tujuan pembangunan rumah susun itu sendiri.

##### **b) Karakteristik Pengelolaan Rumah Susun.**

*Lokasi* : lokasi rumah susun strategis, dimana terletak di berdekatan dengan zona / kawasan / lingkungan industri.

*Unit Hunian* : luasan unit hunian belum memenuhi standart nasional ( PU ) yang menyatakan bahwa luas hunian minimum yang layak untuk tinggal dan lalu lintas adalah 7,2 m<sup>2</sup>, sementara unit hunian di Rumah susun Otorita Batam adalah 5,7 m<sup>2</sup>. Walaupun penghuni menilai bahwa luasan ruang ini adalah cukup, namun dari temuan ini diharapkan menjadi perhatian pada pembangunan rumah susun ke depan, bahwa standar–standar yang telah ditetapkan hendaknya dipergunakan / diimplementasikan dalam pelaksanaan pembangunan.

**c) Persepsi dan preferensi penghuni terhadap aspek-aspek rumah susun.**

Persepsi penghuni pada aspek-aspek rumah susun Bida Otorita Batam pada umumnya dapat menerima pada apa yang didapatkan kini. Yang perlu mendapatkan perhatian adalah pada bidang keamanan dan pelayanan pengaduan.

**d) Kondisi Pasca Huni berdasarkan persepsi dan preferensi penghuni pada Rumah Susun Bida Otorita Batam.**

Kondisi rumah susun Otorita Batam dalam pencapaian kelompok sasarannya sudah sesuai dengan tujuannya yaitu untuk masyarakat pekerja industri yang berpenghasilan rendah. Lokasi pembangunannya cukup strategis karena dekat dengan zona / lingkungan / kawasan industri. Pada umumnya pelayanan umum pengelola kepada penghuni rumah susun ini adalah cukup baik. Jenis-jenis pelayanan umum yang dinyatakan baik adalah pada bidang pelayanan : Pelayanan air, Pelayanan bidang penerangan / listrik dan Bidang keamanan. Sedangkan yang memperoleh penilaian cukup oleh penghuni adalah pada pelayanan bidang kebersihan dan service pengaduan

**5.2. Rekomendasi.**

- a) Pemilihan lokasi yang mempunyai aksesibilitas pada kelompok sasarannya untuk pembangunan rumah susun ke depan hendaknya tetap menjadi pertimbangan / prioritas pertama.

- b) Untuk program jangka pendek adalah Perlu dilakukan peningkatan keamanan rumah susun dan pemenuhan fasilitas pendukung yang belum tersedia seperti community center di rusun Bida Otorita Batam di Mukakuning
- c) Untuk pembangunan rumah susun ke depan, hendaknya standar–standar yang telah ditetapkan hendaknya dipergunakan / diimplementasikan dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga kelompok masyarakat sasaran benar-benar mendapatkan hunian yang lebih layak
- d) Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut, bukan saja pada para penghuni namun juga pada masyarakat kelompok sasaran, sehingga dapat ditemukan temuan yang lebih komprehensif, sehingga tingkat pencapaian sasaran dapat ditingkatkan sesuai dengan tujuan pembangunan rumah susun.

## DAFTAR PUSTAKA

- . 1999, Batam, *Komitmen Setengah Hati, Jakarta*, Aksara Karunia
- Budihardjo, Eko. 1997, *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*, Yogyakarta Penerbit ANDI
- Budihardjo, Eko. 1997, *Tata Ruang Perkotaan, Bandung*, Penerbit Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1998, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung, Penerbit Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1999, *Kota Berkelanjutan*, Bandung, Penerbit Alumni.
- Budihardjo, Eko. 2004, *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, Bandung, Penerbit Alumni.
- Catanese, Anthony J. et all. 1996, *Perencanaan Kota Edisi Kedua*, Surabaya, Penerbit Erlangga.
- David Ley, *A Social Geography of the City*, Harper & Row Publishers Inc New York, 1983.
- Effendy, OU., 1992, *Dinamika Komunikasi*, Remaja Rosda Karya, Bandung
- Erna Widodo, Mukhtar, 2000 *Konstruksi Kearah Penelitian Diskriptif*, Penerbit Avyrouz
- Hassan, Riaz, 1977, *Families in Flats*, Singapore University Press, Singapore
- Herlianto, 1997, *Urbanisasi, Pembangunan dan Kerusakan Kota*, Penerbit Alumni Bandung
- Jayadinata, Johara T. 1986, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, Penerbit ITB
- Kodoatie, Robert J. 2002, *Analisis Ekonomi Teknik*, Edisi IV. Yogyakarta: Penerbit ANDI
- 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
- , 1996, *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*, Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Deputi Bidang Pengkajian Kebijakan Teknologi BPPT, Jakarta
- Koentjaraningrat, 1974, *Kebudayaan, Mentalis dan Pembangunan*, Cetakan ke-8, PT. Gramedia, Jakarta
- , 1981, *Kebudayaan dan Masyarakat Indonesia*, PT. Gramedia, Jakarta
- Nasution, Surya Makmur, 2001, Batam, *Jangan Sampai Arang Habis Besi Binasa*. Jakarta, Sinar Harapan.
- Nazir, Mohammad, 1998, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Octarevia, David. 2003, *Free Trade Zone Khas Batam, Berpenduduk dan Berperintah Kota*, Penerbit Universitas Indonesia.
- Santoso, Singgih, 2002, SPSS Versi 10, *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*, Jakarta, PT. Elex Media Komputindo.
- Simmie, JM., 1974, *Citizen in Conflict-The Sociology of Town Planning*, Huthcinson Educational Ltd, London
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, 1989, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta
- Suparlan, Parsudi, 1984, *Kemiskinan di Perkotaan*, Penerbit Sinar Harapan Jakarta.
- Turner, John FC, & Fichter, Robert, 1972. *Freedom to Build – Dweller Control of the Housing Process*, The Macmillan Company New York.
- Turner, John FC, 1976, *Housing by People – towards autonomy in building environments*, Marion Boyars Plublishers Ltd. London.
- Warpani Warpani, 1984, *Analisis Kota dan Daerah*, Penerbit ITB Bandung,
- Wasito, Hermawan, 199, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Buku Panduan Mahasiswa, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Zahnd, Markus, 1999, *Perancangan Kota Secara Terpadu*, Yogyakarta: Kanisius