

**TIPOLOGI KESEDIAAN MASYARAKAT  
KELURAHAN CIGUGUR TENGAH KOTA CIMAH  
UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

**TESIS**

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

Oleh :

**WELLY WIHARDI  
L4D008049**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**TIPOLOGI KESEDIAAN MASYARAKAT  
KELURAHAN CIGUGUR TENGAH KOTA CIMAH  
UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

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

**Oleh :**

**WELLY WIHARDI  
L4D 008 049**

Diajukan pada sidang Ujian Tesis  
Tanggal 29 Januari 2010

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 29 Januari 2010

Tim Penguji :

Ir. Sunarti, MT – Pembimbing Utama  
Landung Esariti, ST, MPS – Penguji 1  
DR. Ing. Asnawi Manaf – Penguji 2

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

**Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc**

“Raihlah **ilmu**, dan untuk meraih ilmu belajarliah  
untuk tenang dan **sabar**.” (Khalifah Umar Ra)

“**Kesabaran** merupakan kunci dalam menghadapi  
semua permasalahan, karena **ALLAH SWT** bersama  
orang-orang yang sabar”

.....**U**ngkapan persembahan atas doa restu ,  
ibunda **Siti, Wasita(alm)** dan ayahnda, **Tachyan (alm)**  
Serta, atas pengorbanan, kesabaran,  
dorongan semangat kepada yang terkasih:  
Istriku tercinta, **Teresna Wulandari, Spd;**  
Dan kakak-kakaku tersayang

## ABSTRAK

Rencana kebijakan penataan sebagian kawasan padat huni dan kumuh, merupakan upaya Pemerintah Kota Cimahi dalam rangka perbaikan kota. Salah satu kawasan yang menjadi sasaran dari rencana kebijakan tersebut adalah RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang merupakan kawasan terpadat di Kelurahan Cigugur Tengah. Model yang akan diterapkan dalam rencana penataan kawasan yaitu dengan penyatuan tanah masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang dilanjutkan dengan pembangunan rumah susun. Guna mendukung rencana kebijakan tersebut, Pemerintah Kota Cimahi bekerjasama dengan Puslitbang Bandung membangun *prototif* rumah susun yang lokasinya di RW 08 Kelurahan Cigugur Tengah dengan tujuan selain sebagai model rumah susun, juga sebagai rumah singgah apabila rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun di RW 05 dapat dilaksanakan. Kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Cimahi dalam implementasi rencana kebijakan penataan kawasan tersebut adalah belum jelasnya kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun. Terjadinya polemik yang pro dan kontra di kalangan masyarakat terhadap rencana kebijakan penataan kawasan dengan pembangunan rumah susun, maka penelitian ini dilakukan untuk mengkaji dan menganalisis tipologi kesediaan masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah untuk tinggal di rumah susun.

Sasaran dari penelitian ini berupa langkah-langkah untuk mencapai tujuan penelitian meliputi identifikasi karakteristik masyarakat, identifikasi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, dan identifikasi rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun, analisis karakteristik masyarakat, analisis hubungan karakteristik masyarakat dengan kesediaan tinggal di rumah susun, analisis rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dan analisis tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun.

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan positivistik yang merupakan pembuktian teori terhadap realita di lapangan. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dan kualitatif. Metode kuantitatif digunakan untuk mengetahui tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun dengan menggunakan alat analisis crosstab, sedangkan metode kualitatif merupakan hasil wawancara dan observasi digunakan untuk mendukung metode kuantitatif.

Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa terdapat dua tipologi masyarakat yaitu yang pertama tipologi masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun. Mereka merupakan masyarakat yang statusnya pengontrak di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, untuk mengatasi kepadatan penduduk di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, maka *prototif* rumah susun bisa dijadikan rumah susun sewa, sedangkan yang kedua yaitu tipologi masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun. Mereka adalah masyarakat penghuni RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang memiliki rumah dan tanah dengan status hukum *legal*. Mereka tidak setuju terhadap rencana kebijakan pemerintah tentang penataan kawasan dengan pembangunan rumah susun. Penataan kawasan yang diharapkan adalah penataan kawasan dengan tidak merubah banyak struktur kawasan permukiman. Terdapat beberapa alternatif untuk mengatasi kawasan kumuh di RW 05 tersebut, sehingga penataan kawasan kumuh dapat bermanfaat dan dapat diterima oleh masyarakat.

Rekomendasi dari penelitian ini adalah terkait dengan rencana penataan kawasan kumuh sebaiknya melibatkan masyarakat sehingga penataan kawasan sesuai dengan keinginan dan harapan masyarakat, sedangkan untuk mengurangi kepadatan di kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah sebaiknya rumah susun *prototif* dijadikan rumah susun sewa dengan sistem pengelolaan mengadopsi *best practice* Rumah Susun Dien Daeng di Thailand.

**Kata Kunci : Tipologi, Kesediaan Masyarakat, Rumah Susun**

## ABSTRACT

*A plan of structuring policy of partial slum and crowded housing is the effort of Local Government of Cimahi regarding to the city restructuring. One of the target areas is RW 05 Cigugur Tengah Village as the most crowded area in Cigugur Tengah. The implemented model of area structuring plan is the unity of local people land of RW 05 Cigugur Tengah Village which is continued by flat development. The Local Government of Cimahi in collaboration with Development and Research Centre (Puslitbang) Bandung build flat prototype in order to support the plan of policy which locates in RW 08 Cigugur Tengah Village with the goal is flat model as well as staying house if the plan of structuring policy of slum housing and housing development is realized. The obstacle faced by the Local Government of Cimahi in implementing the plan of structuring policy is the unclear among people to live in that flat. There is polemic occurs in society which consists of pro and contra regarding to the plan of structuring policy in that area and flat development. Therefore the research was conducted to study and analyze the typology of people willingness in Cigugur Tengah Village to live in the flat.*

*Objectives of the research are the steps to achieve purposes of the research which consists of the identification of people characteristics, the identification of people willingness to live in the flat, and the identification of the plan of structuring policy of slum with flat development, analysis of people characteristics, analysis of people characteristics relationship to the people willingness to live in the flat, analysis of the plan of structuring policy of slum and analysis of people willingness typology to live in the flat.*

*The research uses positivistic approach which is the theory evidence to the reality in the field. The research method is quantitative and qualitative. Quantitative method is used to know the people willingness to live in the flat by using crosstab analysis equipment, whereas qualitative method is the result of interview and observation which is used to support the quantitative method.*

*The conclusion of the research, there are two kinds of people typology which the first typology is the people who are willing to live in the flat. They rent the house in RW 05 Cigugur Tengah Village, to overcome the population density at RW 05 CigugurTengah Village ,the prototype flat can be rental home for new comer. The second is the people typology which have no willingness to live in the flat. They have legal land and houses there, they didn't agree with the plan of structuring policy by flat development. Structuring area expected that is structuring without changing the area structure. There are several alternatives to cope slum in Cigugur Tenga Village, so slum structuring area can be useful and can be accepted by the community.*

*Recommendation of the research regarding to the project may state that it is better to conduct environment structuring according to the expectation and willingness among people that is a housing structuring without changing the area structure, whereas the flat prototype is better to be a rental home for the new comers with the management system is adopted from the Dien Daeng flat best practice in Thailand.*

**Keywords: Typology, People Willingness, Flat**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah, SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga tesis berjudul **Tipologi Kesiediaan Masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi Untuk Tinggal di Rumah Susun** akhirnya dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Kelancaran dalam penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak DR. Ir. Joesron Alie Syabana, M.Sc. selaku ketua Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro;
2. Ir. Jawoto Sih Setyono, MDP selaku Sekretaris Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Ir. Hasto Agoeng Sapoetro, MT selaku Kepala Balai Peningkatan Keahlian Pengembangan Wilayah dan Teknik Konstruksi Semarang;
4. Ibu Ir. Sunarti, MT selaku Dosen Pembimbing yang banyak memberikan masukan dan kekayaan materi;
5. Ibu Landung Esariti, ST, MPS selaku penguji 1;
6. Bapak DR. Ing. Asnawi Manaf selaku Dosen Penguji 2;
7. Seluruh dosen pengampu Mata kuliah pada Program Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Konsentrasi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Universitas Diponegoro Semarang;
8. Seluruh staf MTPWK, Mba Luluk, Mas Imam dan Bapak Karjoko;
9. Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Asian Development Bank selaku pemberi beasiswa;
10. Bapak Direktur Bina Program, Direktorat Jenderal Cipta Karya sebagai pemberi tugas belajar;
11. Kasubdit Kerjasama Luar Negeri dan Pola Investasi, BPCCK sebagai pemberi tugas belajar;
12. Almarhum Bapak Tachyan, Almarhumah Ibu Siti Wasita, dan kakaku tercinta yang setiap saat mengiringi langkahku dengan doa;
13. Istriku tercinta Tresna Wulandari, Spd yang memberikan segenap energi, dukungan dan cinta;
14. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Magister MTPWK jurusan Perkim angkatan tahun 2008, atas sumbangannya yang berharga di dalam memberi masukan serta spirit sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu.

Tentunya tulisan ini masih jauh dari sempurna, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan adanya masukan yang sifatnya membangun sehingga dapat menyempurnakan tulisan ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat menjadi bekal untuk melangkah pada kegiatan penelitian selanjutnya dan bermanfaat sebagai sumbangan ilmu pengetahuan.

Penulis

Welly Wihardi  
L4D008049

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	4
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	4
1.3.2 Sasaran Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	5
1.5.1 Ruang Lingkup Substansial .....	5
1.5.2 Ruang Lingkup Spasial .....	6
1.6 Kerangka Pemikiran.....	9
1.7 Metode Penelitian .....	11
1.7.1 Pendekatan Penelitian .....	11
1.7.2 Teknik Pengumpulan Data.....	11
1.7.3 Teknik Sampling .....	13
1.7.3.1 Populasi .....	13
1.7.3.2 Penetapan Sampel .....	13
1.7.4 Teknik Analisa Data.....	14
1.7.5 Kerangka Analisis .....	15
1.8 Sistematika Penulisan Penelitian .....	17
<b>BAB II. LITERATUR TIPOLOGI KESEDIAAN MASYARAKAT UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN</b>	
2.1. Perumahan .....	18
2.1.1 Kebijakan Perumahan .....	18
2.1.2 Kebijakan Penataan Kawasan Kumuh .....	22
2.2 Konsep Pemberdayaan Masyarakat .....	24
2.3 Konsep Rumah Susun .....	25
2.3.1 Pengertian Rumah Susun .....	25
2.3.2 Kelembagaan Pengelolaan Rumah Susun.....	28

2.4	Penyiapan Lahan Untuk Pembangunan Rumah Susun .....	29
2.5	Faktor Yang Berpengaruh Dalam Memilih Tempat Tinggal .....	31
2.6	Best Practice Rumah Susun Dien Daeng .....	36
2.7	Definisi Tipologi Kesiediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun .....	37
2.8	Variabel Penelitian .....	38

### **BAB III. KAJIAN WILAYAH KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

3.1	Gambaran Kota Cimahi .....	41
3.2	Gambaran Kelurahan Cigugur Tengah .....	43
3.3	Tata Guna Lahan Kawasan Cigugur Tengah .....	45
3.4	Kependudukan RW Kelurahan Cigugur Tengah .....	47
3.5	Kondisi Perumahan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengan .....	49
	3.5.1 Pemanfaatan Kavling Rumah.....	49
	3.5.2 Pemanfaatan Ruang Dalam Rumah .....	49
3.6	Kondisi Prasarana RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah .....	50
	3.6.1 Kondisi Sistem Pembuangan Limbah Rumah Tangga (padat dan Cair) .....	50
	3.6.2 Kondisi Persampahan.....	51
	3.6.3 Kondisi Pembuangan Air Hujan/Drainase .....	51
	3.6.4 Kondisi Penyediaan Air Bersih .....	52
	3.6.5 Kondisi Jalan Lingkungan .....	52
3.7	Kebijakan Rencana Sebagian Kawasan Kumuh dan Padat Dengan Pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Cigugur Tengah.....	53

### **BAB IV. ANALISIS TINGKAT KESEDIAAN MASYARAKAT KELURAHAN CIGUGUR TENGAH UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

4.1	Analisis Karakteristik Masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.....	55
	4.1.1 Tingkat Pendidikan .....	56
	4.1.2 Status Tinggal .....	57
	4.1.3 Lama Tinggal .....	58
	4.1.4 Jenis Pekerjaan .....	60
	4.1.5 Pendapatan .....	61
	4.1.6 Jumlah Anggota Keluarga .....	63
	4.1.7 Pengeluaran .....	65
	4.1.8 Kesimpulan Analisis Karakteristik Masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah.....	66
4.2	Analisis Kesiediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun .....	67

4.2.1	Tipologi Masyarakat Yang Bersedia Tinggal di Rumah Susun.....	68
4.2.2	Tipologi Masyarakat Yang Tidak Bersedia Tinggal di Rumah Susun.....	71
4.3.	Analisis Hubungan Karakteristik Masyarakat Terhadap Kesiediaan Tinggal di rumah susun .....	72
4.3.1.	Analisis Hubungan Status Tinggal Masyarakat Cigugur Tengah dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun .....	72
4.3.2.	Analisis Hubungan Lama Tinggal Masyarakat Cigugur Tengah dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun .....	74
4.3.3.	Analisis Hubungan Pekerjaan Masyarakat Cigugur Tengah dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun .....	76
4.3.4.	Analisis Hubungan Pendapatan Masyarakat Cigugur Tengah dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun .....	78
4.3.5.	Analisis Hubungan Jumlah Anggota Keluarga Masyarakat Cigugur Tengah dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun.....	79
4.4.	Kesimpulan Analisis Hubungan Karakteristik Masyarakat Terhadap Kesiediaan Tinggal di rumah susun .....	80
4.5.	Analisis Rencana Kebijakan Penataan Kawasan Kumuh Terhadap Kesiediaan Masyarakat untuk Tinggal di Ruamah Susun.....	82
4.6.	Analisis Tipologi Kesiediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun.....	83
 <b>BAB V. PENUTUP</b>		
5.1.	Kesimpulan .....	91
5.2.	Rekomendasi .....	92
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....		
<b>LAMPIRAN</b> .....		96

## DAFTAR TABEL

<b>TABEL</b>	<b>II.1 :</b>	Variabel Penelitian.....	39
<b>TABEL</b>	<b>III.1 :</b>	Jumlah Penduduk RW. 05 Kelurahan Cigugur Tengah.....	47
<b>TABEL</b>	<b>III.2 :</b>	Kepadatan RW 05 KelurahanCigugu Tengah.....	48
<b>TABEL</b>	<b>IV.1 :</b>	Pendidikan terakhir masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.....	56
<b>TABEL</b>	<b>IV.2 :</b>	Status Tinggal masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.....	57
<b>TABEL</b>	<b>IV.3 :</b>	Lama Tinggal masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.....	59
<b>TABEL</b>	<b>IV.4 :</b>	Jenis Pekerjaan masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.....	60
<b>TABEL</b>	<b>IV.5 :</b>	Pendapatan masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.....	62
<b>TABEL</b>	<b>IV.6 :</b>	Jumlah Anggota Keluarga masyarakat KelurahanCigugurTengah.....	63
<b>TABEL</b>	<b>IV.7 :</b>	Pengeluaran masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.....	65
<b>TABEL</b>	<b>IV.8 :</b>	Alasan Keputusan Untuk Tinggal di Rumah Susun.....	68
<b>TABEL</b>	<b>IV.9 :</b>	Kesediaan Tinggal di Rumah Susun.....	69
<b>TABEL</b>	<b>IV.10 :</b>	Keinginan Masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah Susun.....	71
<b>TABEL</b>	<b>IV.11 :</b>	Hubungan Kesiediaan Tinggal di Rumah susun dengan Satatus Tinggal Masyarakat RW 05 Cigugur Tengah.....	73
<b>TABEL</b>	<b>IV.12 :</b>	Hubungan Kesiediaan Tinggal di Rumah susun dengan lama Tinggal Masyarakat RW 05 Cigugur Tengah.....	75
<b>TABEL</b>	<b>IV.13 :</b>	Hubungan Kesiediaan Tinggal di Rumah susun dengan Pekerjaan Masyarakat RW 05 Cigugur Tengah.....	76
<b>TABEL</b>	<b>IV.14 :</b>	Hubungan Kesiediaan Tinggal di Rumah susun dengan Pendapatan Masyarakat RW 05 Cigugur Tengah.....	78
<b>TABEL</b>	<b>IV.15 :</b>	Hubungan Kesiediaan Tinggal di Rumah susun dengan Jumlah Anggota Keluarga Masyarakat RW 05 Cigugur Tengah.....	80
<b>TABEL</b>	<b>IV.16 :</b>	Hubungan Kesiediaan Tinggal di Rumah susun dengan	

Karakteristik Masyarakat.....	81
-------------------------------	----

## DAFTAR GAMBAR

<b>GAMBAR 1.1 :</b>	Letak Kelurahan Tengah dalam Peta Kota Cimahi.....	7
<b>GAMBAR 1.2 :</b>	Letak lokasi penelitian.....	8
<b>GAMBAR 1.3 :</b>	Kerangka Pemikiran.....	16
<b>GAMBAR 1.4 :</b>	Kerangka Analisis.....	19
<b>GAMBAR 2.1 :</b>	Rumah Susun Dien Daeng I dan II.....	37
<b>GAMBAR 3.1 :</b>	Peta Admistrasi Kota Cimahi.....	42
<b>GAMBAR 3.2 :</b>	Foto Udara Kelurahan Cigugur Tengah.....	44
<b>GAMBAR 3.3 :</b>	Peta Tata Guna Lahan Kelurahan Cigugur Tengah.....	46
<b>GAMBAR 3.4 :</b>	Kondisi Perumahan RW 05 Kelurahan CigugurTengah.....	50
<b>GAMBAR 3.5 :</b>	Jalan Lingkungan RW 05 Kelurahan CigugurTengah.....	53
<b>GAMBAR 4.1 :</b>	Tingkat Pendidikan.....	57
<b>GAMBAR 4.2 :</b>	Status Tinggal.....	58
<b>GAMBAR 4.3 :</b>	Lama Tinggal.....	59
<b>GAMBAR 4.4 :</b>	Jenis Pekerjaan.....	61
<b>GAMBAR 4.5 :</b>	Jenis Pendapatan.....	62
<b>GAMBAR 4.6 :</b>	Jumlah AnggotaKeluarga.....	64
<b>GAMBAR 4.8 :</b>	Jumlah Pengeluaran.....	65
<b>GAMBAR 4.9 :</b>	Diagram Tipologi Masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah Yang Bersedia Untuk Tinggal di Rumah Susun.....	86
<b>GAMBAR 4.10 :</b>	Diagram Tipologi Masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah Yang Tidak Bersedia Untuk Tinggal di Rumah Susun.....	89
<b>GAMBAR 4.11 :</b>	Peta Tipologi Kesiediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun.....	90

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

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

Keterbatasan sumber daya lahan dan dinamika perkotaan akibat pertumbuhan dan perkembangan ekonomi berimplikasi pada upaya pengembangan kegiatan yang selalu diharapkan seimbang antara kepentingan ekonomi dan lingkungan. Rumah susun adalah salah satu upaya pendekatan penyediaan dalam hubungan dengan keterbatasan lahan, perkembangan penduduk, peningkatan aktivitas dan mobilitas. Tujuan pengembangan rumah susun didasari oleh pertimbangan kebutuhan penyediaan hunian yang berkualitas melalui revitalisasi lingkungan, dekat dengan tempat kerja, kemudahan akses, *multiplier effect* dan sebagainya.

Sejak memekarkan diri dari Kabupaten Bandung pada 2001, Kota Cimahi telah menjadi daya tarik investasi untuk industri dan jasa. Namun, setelah sembilan tahun berdiri, kota seluas 4.036 hektar itu menghadapi masalah kepadatan penduduk yang semakin merisaukan. Kota Cimahi hanya memiliki tiga kecamatan dan 15 kelurahan dengan penduduk 572.638 jiwa pada akhir 2009. Saat ini tingkat kepadatan di Kota Cimahi mencapai 141 jiwa per hektar. Jumlah tersebut jauh dari ideal yang ditetapkan Organisasi Pendidikan, Ilmu Pengetahuan, dan Kebudayaan Perserikatan Bangsa-Bangsa UNESCO, yakni batas ideal kepadatan permukiman di kota 60 jiwa per hektar.

Kelurahan Cigugur Tengah merupakan salah satu kawasan permukiman yang padat huni dan padat bangunan di Kota Cimahi. Secara administratif Kelurahan Cigugur Tengah berada di Kecamatan Cimahi Tengah dan terletak di tengah-tengah Kota Cimahi dan dekat dengan perbatasan Kota Bandung. Lokasi

Kelurahan Cigugur Tengah sangat berdampingan dengan kawasan Industri, sehingga menarik penduduk dari luar Kota Cimahi untuk bekerja sebagai buruh pabrik dan tinggal di Kelurahan Cigugur Tengah.

Sebagian besar lahan permukiman Wilayah Kelurahan Cigugur Tengah dimiliki oleh masyarakat. Secara fisik kondisi wilayah ini terbangun secara sporadis dan tidak terencana serta tidak terjangkau infrastruktur dasar perkotaan seperti kelangkaan air bersih, aksesibilitas rendah, sanitasi yang buruk serta kualitas rumah yang padat tidak teratur ditambah dengan besarnya proporsi pendatang dan rendahnya tingkat sosial ekonomi masyarakat mengakibatkan wilayah tersebut bertambah padat dan kumuh

Berdasarkan kondisi eksisting dan permasalahan yang terdapat di Kelurahan Cigugur Tengah, maka Pemerintah Kota Cimahi berencana menata sebagian kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun. RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah merupakan salah satu kawasan terpadat penduduknya dan menjadi salah satu lokasi sasaran rencana kebijakan penataan kumuh dengan pembangunan rumah susun. Berdasarkan data kelurahan, mayoritas lahan RW 05 rata-rata dimiliki oleh masyarakat, sehingga pendekatan yang akan digunakan oleh Pemerintah Kota Cimahi dalam rencana penataan kawasan kumuh tersebut adalah dengan cara penyatuan pemilik lahan di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang dilanjutkan dengan pembangunan rumah susun. Konsep dasar dari penataan kumuh tersebut adalah mendongkrak ekonomi rakyat dengan penataan kawasan kumuh menjadi kawasan mix use dengan fungsi hunian (runawa, rusunami, rumah maisonet), fungsi komersial, fungsi fublik, dan ruang terbuka.

Keuntungan dari konsep penataan ini adalah masyarakat sebagai pemilik lahan masih dapat tinggal dan memiliki usaha di dalam kawasan tersebut, serta memiliki penghasilan dari pengelolaan kawasan seperti pengelolaan unit rusunawa dan unit ruko. Keuntungan lainnya adalah bagi para penghuni illegal jadi memiliki legitimasi tenure dan mendapatkan kembali tempat tinggalnya yang lebih tertata.

Upaya merealisasikan rencana penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, pada tahun 2007 Pemerintah Kota Cimahi bekerjasama dengan Puslitbang Departemen PU

membangun *proptotif* rumah susun di lahan milik Pemkot Cimahi yang lokasinya tidak jauh dari RW 05 Kampung Ciputeri. Tujuan dari pembangunan *prototif* rumah susun adalah selain sebagai model yang nantinya akan diterapkan pada rencana pembangunan rumah susun juga untuk menampung atau sebagai rumah singgah sementara bagi penduduk RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang lahannya terkena pembangunan rumah susun.

Kendala yang dihadapi dalam implementasi Kebijakan tentang rencana penataan kembali kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun sederhana adalah belum jelasnya kesediaan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah untuk merelakan lahannya di satukan dan dibangun rumah susun, serta belum jelasnya kesediaan masyarakat untuk menempati kembali rumah susun sederhana apabila rencana penataan kembali kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun sederhana terlaksana, untuk mengetahui kejelasan kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun atau harapan maupun keinginan-keinginan masyarakat terhadap rencana pemerintah, maka dalam penelitian akan mengkaji dan menganalisis tipologi kesediaan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah untuk tinggal di rumah susun.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Pemasalahan keterbatasan lahan perkotaan, meningkatnya harga lahan, dan mahalnya biaya pembangunan rumah mengakibatkan kebijakan dan upaya pemerintah untuk mengatasi masalah kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan fenomena permukiman kumuh diperkotaan pada saat ini harus mulai berorientasi kepada pemanfaatan lahan perumahan yang berupa pembangunan secara vertikal dengan pembangunan rumah susun.

Rencana kebijakan penataan sebagian kawasan kumuh dan padat penduduk di Kelurahan Cigugur Tengah dengan pembangunan rumah susun oleh Pemerintah Kota Cimahi merupakan salah satu upaya Pemerintah Kota Cimahi dalam pemecahan permasalahan permukiman di perkotaan juga mendukung konsep tata ruang pengembangan kearah vertikal dan mendukung usaha peremajaan kota yang dikaitkan dengan usaha peningkatan dan pemanfaatan sumber daya yang ada. Konsep dasar rencana kebijakan penataan kembali kawasan permukiman kumuh di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah adalah

peningkatan ekonomi rakyat, dengan perencanaan *Mix Use* melalui penggabungan dan kombinasi diantara perumahan, ruang usaha perdagangan maupun perkantoran, serta fungsi sosial lainnya. Perbaikan perumahan kumuh tanpa harus mengusur penduduk lama, tetapi menyatukan masyarakat penghuni lama dalam suatu wadah/lembaga yang memiliki aset kawasan, serta mengelola bersama yang dilakukan secara profesional oleh Badan pengelola yang ditunjuk oleh Badan Pemilik kawasan. Untuk merealisasikan implementasi rencana kebijakan penataan kawasan kumuh tersebut, dibutuhkan kesepakatan tertulis antara pemerintah dan masyarakat yang pemilik lahan. Kendala yang dihadapi dalam rencana penataan kawasan kumuh tersebut adalah belum jelasnya kesediaan masyarakat merelakan lahannya untuk disatukan dan dibangun rumah susun, sehingga *research question* dari penelitian ini adalah ***bagaimanakah tipologi kesediaan masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah untuk tinggal di rumah susun?***

### **1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis tipologi kesediaan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur di Kota Cimahi untuk tinggal di rumah susun.

#### **1.3.2. Sasaran Penelitian**

Sasaran penelitian merupakan langkah-langkah yang akan ditempuh untuk mencapai penelitian adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi karakteristik masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah.
2. Identifikasi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun
3. Identifikasi kebijakan rencana pembangunan rumah susun
4. Analisis karakteristik masyarakat terhadap kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun
5. Analisis kebijakan rencana pembangunan rumah susun dengan kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun
6. Analisis tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan berkaitan dengan rencana kebijakan penataan kawasan kumuh di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dengan pembangunan rumah susun, sehingga perlu di kaji tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun. Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Bagi Pemerintah Kota Cimahi, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi terhadap rencana kebijakan penataan kumuh di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah
2. Bagi Masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan dan menambah pengetahuan tentang rumah susun.
3. Bagi ilmu pengetahuan, hasil penelitian diharapkan sebagai literatur dan apabila terdapat kekurangan dalam penelitian dapat ditindaklanjuti ke penelitian berikutnya yang berhubungan dengan pembangunan rumah susun.

#### **1.5. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini mencakup lingkup substansial dan lingkup spasial. Lingkup substansial merupakan penjelasan mengenai batasan substansi penelitian yang berkaitan dengan substansi-substansi inti dari topik penelitian. Sedangkan lingkup spasial merupakan penjelasan mengenai batasan wilayah penelitian yang berkaitan dengan wilayah penelitian yang dikaji.

##### **1.5.1. Ruang Lingkup Substansial**

Penelitian ini berkaitan dengan tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, dengan ruang lingkup substansi adalah:

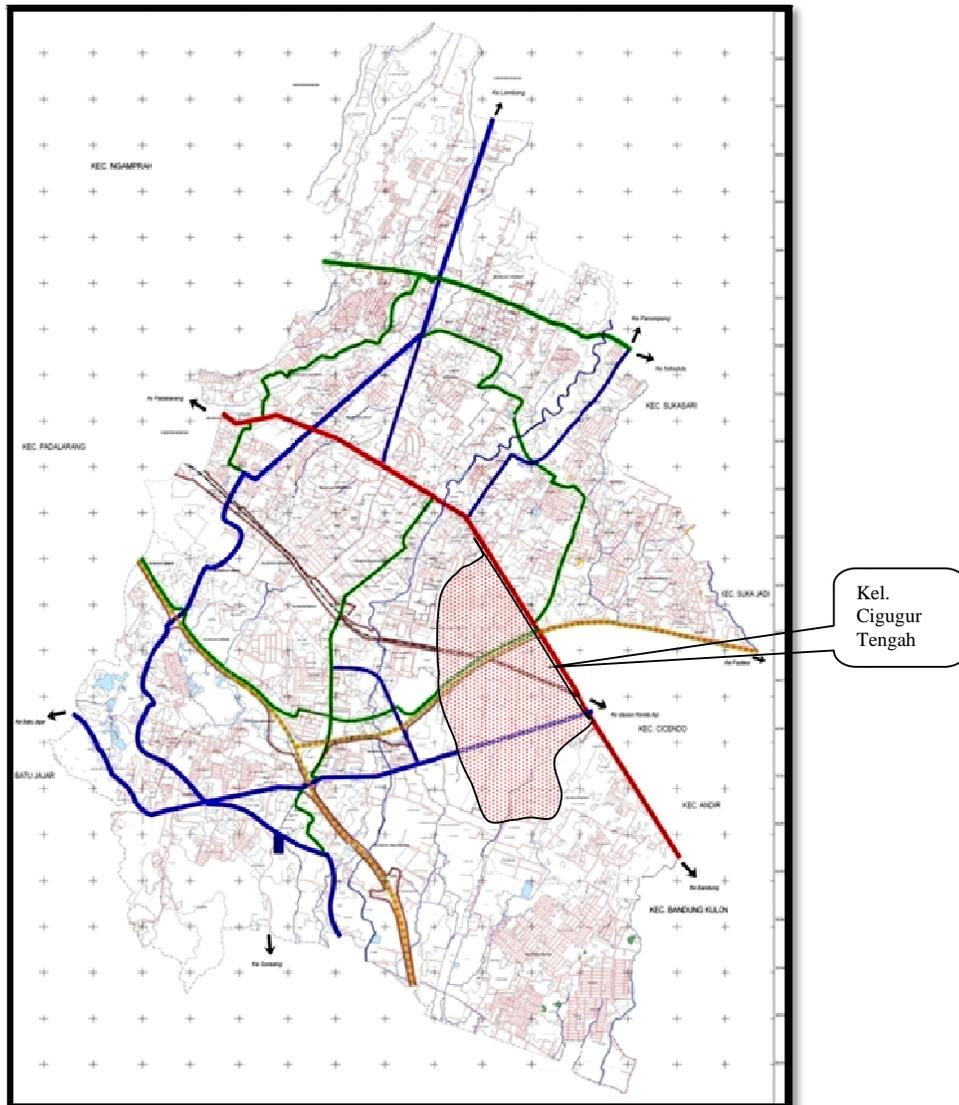
- Identifikasi karakteristik dan kondisi fisik Kelurahan Cigugur Tengah, terkait dengan kondisi nyata sosial, ekonomi, fisik bangunan rumah dan lingkungan, hal ini dilakukan untuk mengetahui gejala-gejala kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun.
- Kebijakan Pemerintah Kota Cimahi terkait dengan rencana penataan kawasan kumuh.
  - Peremajaan pada lingkungan perumahan yang sangat menurun kondisi lingkungannya dilakukan dengan penataan bangunan dan prasarana lingkungan, yang dilakukan dengan pengembangan bangunan bertingkat

(rumah susun) dan dimungkinkan penggunaan campuran hunian dan fasilitas pelayanannya vertikal

- Mencoba menerapkan model penataan permukiman kumuh dengan cara penyatuan lahan milik masyarakat untuk pembangunan rumah susun
- Kesiapan masyarakat untuk tinggal di rumah susun mengandung tiga tipologi yaitu sebagai berikut :
  - Masyarakat setuju terhadap rencana kebijakan pemerintah tentang penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun dan bersedia tinggal di rumah susun apabila rumah susun tersebut telah dibangun di permukiman mereka
  - Masyarakat setuju terhadap rencana kebijakan pemerintah tentang penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun tetapi belum tentu bersedia tinggal di rumah susun karena lebih memilih minta ganti rugi terhadap lahan tersebut dan pindah ke tempat lain.
  - Masyarakat tidak bersedia lahannya di tata dengan rumah susun dan cenderung mempertahankan struktur wilayah permukimannya supaya tidak dirubah.

### **1.5.2. Ruang Lingkup Spasial**

Ruang lingkup wilayah meliputi adalah RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi. Secara spasial masyarakat tersebut tinggal di kawasan perkampungan kumuh dekat dengan bantaran sungai, rel kereta api dan dekat dengan kawasan industri, untuk lebih jelas dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:



**GAMBAR. 1.1**  
**LETAK KELURAHAN TENGAH DALAM**  
**PETA KOTA CIMAHI**



## 1.6. Kerangka Pikir Penelitian

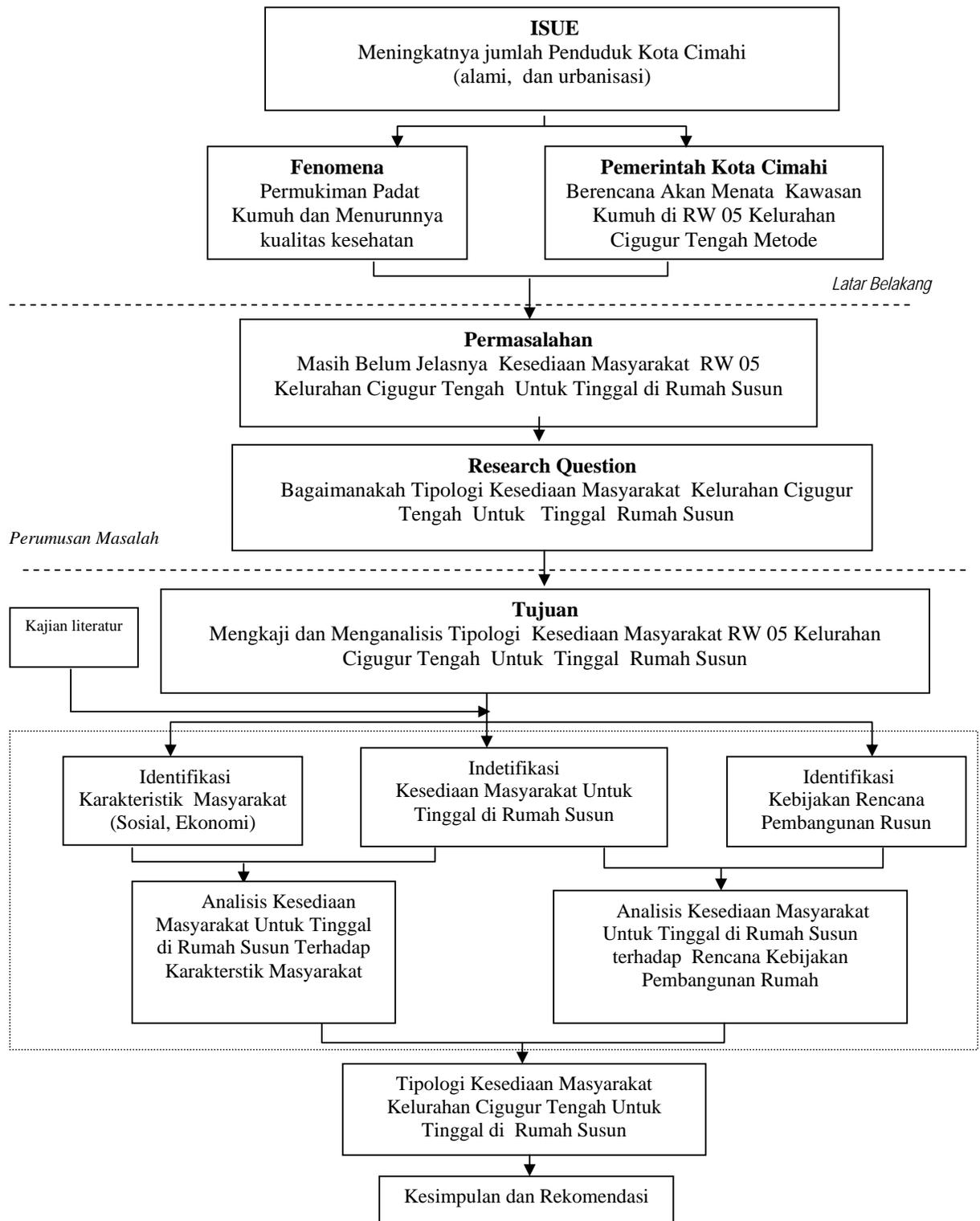
Kota Cimahi mempunyai daya tarik yang sangat kuat bagi penduduk yang bermukim di luar wilayah Kota Cimahi seperti Kabupaten Bandung, Garut, Sumedang, Majalengka dan lain-lain hal tersebut disebabkan karena Kota Cimahi merupakan kota perdagangan dan perindustrian.

Penduduk yang datang dari luar Kota Cimahi yang sudah mempunyai pekerjaan, mereka bermukim di permukiman yang lokasinya dekat dengan tempat kerja. Penduduk asli yang tinggal dengan lokasi pabrik memperluas rumahnya dengan cara menghabiskan lahannya baik secara horizontal maupun secara vertikal dengan tujuan dapat disewakan ke para pendatang baru yang bekerja sebagai buruh pabrik, sehingga hal tersebut menjadikan permukiman padat huni dan padat bangunan dan menjurus pada kekekumuhan.

Rencana kebijakan penataan kawasan kumuh merupakan salah satu upaya Pemerintah Kota Cimahi dalam penataan kota dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Kelurahan Cigugur Tengah merupakan kawasan permukiman yang padat huni dan padat bangunan yang menjadi salah satu sasaran rencana kebijakan penataan kawasan kumuh.

Model yang akan diterapkan dalam rencana kebijakan penataan kumuh tersebut adalah dengan menyatukan lahan permukiman milik masyarakat untuk dibangun rumah susun, hal tersebut dilaksanakan karena merupakan salah satu strategi mengatasi keterbatasan lahan di Kota Cimahi.

Persyaratan untuk terlaksananya rencana kebijakan tersebut yaitu harus terdapat kesepakatan dari pemilik lahan untuk merelakan lahannya di satukan dan kesediaan manempati rumah susun apabila sudah dibangun di permukiman mereka, apabila masyarakat bersedia terhadap penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun, maka pemerintah telah menyediakan *prototif* rumah susun yang tujuan selain sebagai rumah singgah sementara untuk masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah juga sebagai model bangunan rumah susun yang akan diterapkan dalam penataan tersebut. Berdasarkan uraian di atas, untuk lebih rincinya dapat dilihat pada gambar kerangka pikiran sebagai berikut:



**GAMBAR. 1.3**  
**KERANGKA PEMIKIRAN**

Sumber : hasil analisis 2010

## **1.7. Metodologi Penelitian**

### **1.7.1 Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan bersifat positivistik yaitu pendekatan merupakan pembuktian teori dengan realita dilapangan Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode kuantitatif dan kualitatif. Metode kuantitatif ini dinamakan metode tradisional, karena sudah cukup lama digunakan sehingga sudah mentradisi sebagai metode untuk penelitian. Sebagai metode ilmiah/*scientific* maka harus memenuhi kaidah-kaidah ilmiah yaitu konkrit, obyektif, terukur, rasional dan sistematis. Sedangkan metode kualitatif sering disebut metode penelitian *naturalistik* karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah. Pada awalnya metode ini lebih banyak digunakan untuk penelitian dibidang antropologi budaya, karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif.

Pemilihan metode campuran pada penelitian ini didasarkan kepada alasan karena sebagian pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kuantitatif/statistik, sedangkan sebagian pengumpulan dan analisis data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data yang bersifat kualitatif.

Karakteristik penelitian yang digunakan adalah karakteristik deskriptif, dimana karakteristik ini merupakan karakteristik penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan memaparkan kondisi tertentu dari suatu obyek penelitian.

Karakteristik penelitian tersebut diatas sangat relevan dengan tujuan penelitian ini yakni untuk mengetahui tipologi kesediaan masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah untuk tinggal di rumah susun, dimana dalam proses pengajiannya diperlukan pemaparan secara deskriptif dan terperinci terhadap obyek penelitian

### **1.7.2 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data ditujukan mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai bahan masukan untuk setiap tahap analisis berikutnya. Teknik pengumpulan data terdapat 2 (dua) cara pengumpulan data yaitu:

1. Pengumpulan Data Primer

Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini berkaitan perumusan terhadap tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Observasi, Teknik pengumpulan data dengan observasi digunakan bila penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar. (Sugiyono, 2009:145). Hadi dalam Sugiyono (2009,145) menyatakan bahwa observasi merupakan sebuah proses yang kompleks, dimana dua proses terpenting dari observasi ini adalah pengamatan dan ingatan.

Observasi dalam penelitian ini dilakukan secara terstruktur untuk memperoleh gambaran detail tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun.

- b. Wawancara, merupakan cara memperoleh data atau informasi secara langsung dengan tatap muka melalui komunikasi verbal. Teknik ini dipakai secara simultan dan sebagai cara utama memperoleh data secara mendalam yang tidak diperoleh dengan data dokumentasi, menanyakan hal-hal yang belum ada atau belum jelas yang mungkin terdapat dalam data dokumentasi.
- c. Kuesioner yaitu teknik pengumpulan data yang menggunakan daftar pertanyaan yang sifatnya tertutup dan terbuka. Dalam penelitian ini dipakai kuesioner bersifat tertutup dengan pengertian bahwa jawaban kuesioner telah tersedia dan responden tinggal memilih beberapa alternatif yang telah disediakan.

## 2. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain misalnya dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram. Data ini diperoleh dari hasil penelitian, artikel-artikel baik dari media cetak maupun elektronik, penelusuran pustaka dan dokumen resmi dari instansi terkait seperti, Bappeda, Kelurahan dan lain lain.

### **1.7.3 Teknik *Sampling***

#### **1.7.3.1 Populasi**

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga (Singarimbun,1995:152). Populasi merupakan keseluruhan penduduk atau individu yang dimaksudkan untuk diselidiki. Pendapat lain mengatakan bahwa populasi adalah kumpulan dari ukuran-ukuran tentang sesuatu yang ingin kita buat inferensi. Dalam hal ini populasi berkenaan dengan data bukan pada orangnya atau bendanya (Nasir,1999:327).

Berdasarkan pendapat tersebut maka yang dimaksud dengan populasi adalah keseluruhan individu atau seluruh gejala atau seluruh peristiwa yang akan diselidiki yang mempunyai karakteristik spesifik sebagai sumber data dan sebagai batasan generalisasi dari hasil penelitian. Populasi penelitian ini adalah ditekankan pada masyarakat RW 05 Cigugur Tengah yang menjadi sasaran rencana pembangunan rumah susun sederhana terdiri dari masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh, sejumlah berjumlah 557 Kepala Keluarga. Seluruh masyarakat tersebut tidak mungkin diamati dalam penelitian ini mengingat waktu dan biaya penelitian yang terbatas. Oleh karena itu pengumpulan data dilaksanakan melalui teknik sampling, dari seluruh populasi yang ada diambil beberapa sampel yang diharapkan dapat merepresentatifkan populasi sesungguhnya.

#### **1.7.3.2 Penetapan Sampel**

Sampel adalah sejumlah penduduk yang jumlahnya kurang dari populasi. Sampel merupakan sebagian individu yang diselidiki (Hadi,2000:70). Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa lokasi penelitian yang akan dilaksanakan di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang penduduk terdiri dari penduduk setempat dan para pendatang dari luar Kota Cimahi yang bekerja sebagai buruh pabrik. Bila dilihat dari latarbelakang, pendapatan, suku etnis dan agama, maka penduduk yang tinggal di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah homogen. Pengambilan sampel dalam penelitian ini akan dilakukan secara acak yang dalam bahasa inggris biasa disebut probability sampling, untuk menentukan jumlah sampel dalam penelitian ini, maka digunakan rumus sebagai berikut (sevila):

$$n = \frac{N}{1+N.d^2} = \frac{557}{1+557.(0,10)^2} = 85$$

Keterangan :

n : ukuran sample

N : ukuran populasi

D : nilai kritis (batas ketelitian) yang diinginkan, yakni sebesar 10%.

Berdasarkan rumus tersebut diatas, maka jumlah sample yang digunakan penelitian ini adalah 85 KK.

#### 1.7.4 Teknik Analisis Data

Proses penelitian kuantitatif berawal dari masalah dan ingin menjawab permasalahan tersebut. Rumusan masalah yang akan dijawab melalui pertanyaan penelitian (research question). Adapun teknik analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Deskriptif Kuantitatif  
Analisis deskriptif kuantitatif merupakan analisis yang bersifat kuantitatif karena menggunakan angka-angka sebagai dasar melakukan analisis/penilaian. Menurut Danim (2002), studi deskriptif (*descriptive research*) dimaksudkan untuk menjelaskan suatu situasi atau area populasi tertentu yang bersifat faktual secara sistematis dan akurat serta dimaksudkan untuk memotret fenomena individual, situasi, atau kelompok tertentu yang terjadi secara kekinian dan akurat.
2. Analisis Distribusi Frekuensi  
Analisis distribusi frekuensi digunakan untuk mengetahui karakteristik sosial ekonomi masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, dengan cara menghitung jumlah pemilih atau responden dengan kategori tertentu.
3. Analisis Cross Tabulation dengan menggunakan uji Chi Square merupakan statistik deskriptif yang digunakan untuk mengkaji antar data yang satu dengan yang lainnya dalam penelitian yang dikaji adalah berupa keterkaitan

antara tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun dengan karakteristik masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah

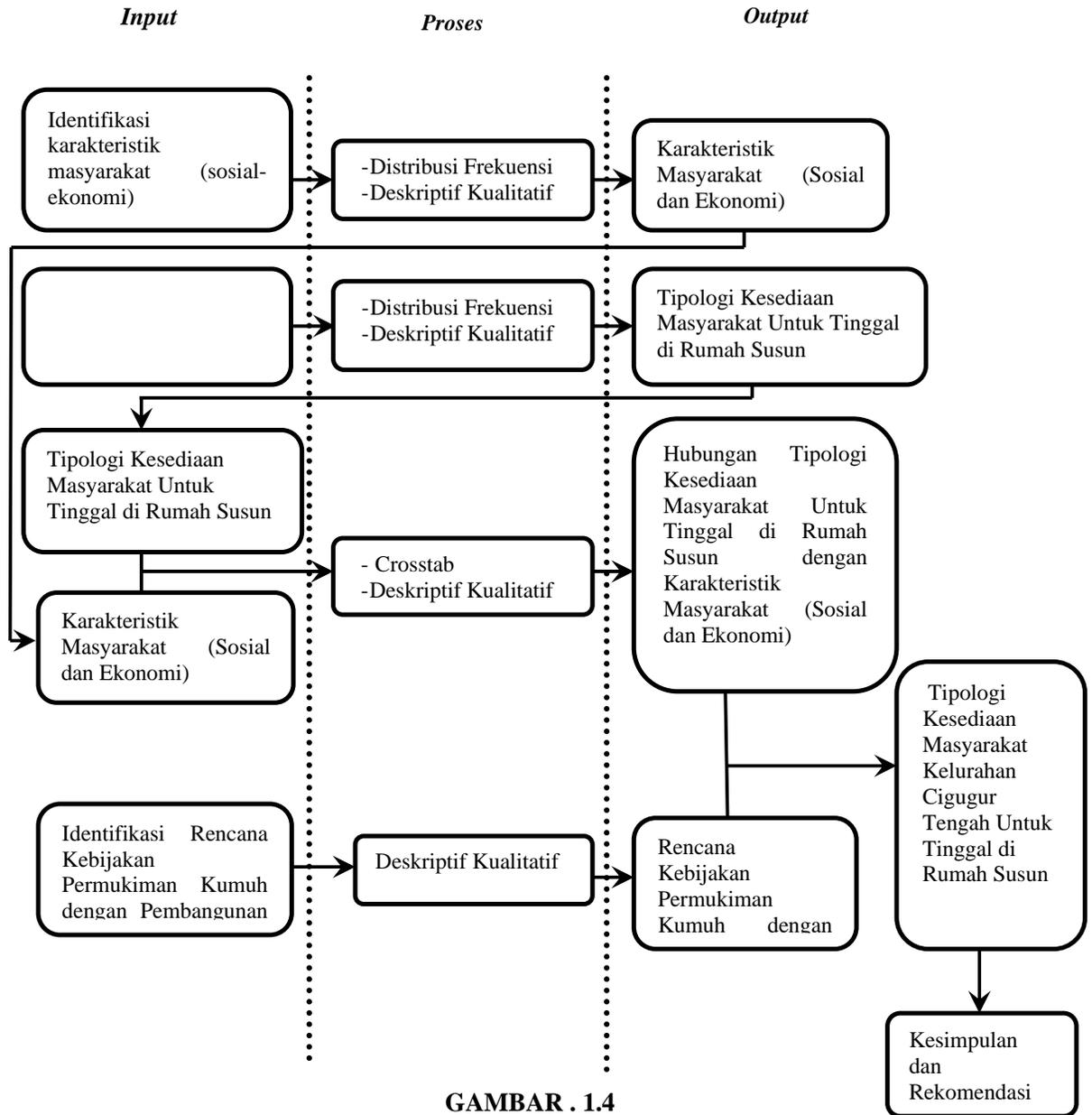
4. Analisis Deskriptif Kualitatif Metode deskriptif atau metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Moleong, 1998:3). Analisis deskriptif kualitatif dilakukan terhadap data yang diperoleh dari hasil survei lapangan dan survei instansional, dengan tujuan untuk menganalisis kebijakan rencana pembangunan rumah susun di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi terkait dengan kesediaan masyarakat untuk tinggal dirumah susun

#### **1.7.5 Kerangka Analisis**

Proses analisis dilakukan pada masing-masing sasaran kegiatan yang telah ditetapkan. Analisis dimulai dengan identifikasi karakteristik sosial dan ekonomi masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi dengan output yang diharapkan adalah gambaran karakteristik sosial dan ekonomi seperti tingkat pendidikan, status tinggal, lama tinggal, jenis pekerjaan, tingkat pendapatan tiap bulan, tingkat pengeluaran tiap bulan dan jumlah anggota keluarga yang ditanggung. Kemudian dilanjutkan dengan identifikasi kesediaan masyarakat untuk tinggal dirumah susun dengan menggunakan distribusi frekuensi outputnya berupa tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, dilanjutkan dengan identifikasi rencana kebijakan penataan kumuh output yang berupa gambaran model dari rencana kebijakan penataan kumuh yang akan diterapkan. Selanjutnya dilakukan analisis hubungan antara kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun terhadap karakteristik masyarakat dengan menggunakan alat analisis Crosstab di dukunga dengan metode deskriptif kualitatif outputnya berupa tipologi masyarakat yang bersedia dan tidak bersedia tinggal di rumah susun beserta alasan-alasannya. Kemudian dilakukan juga analisis hubungan rencana kebijakan penataan kumuh dengan pembangunan rumah susun terhadap tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun.

Kesimpulan dari analisis ini berupa rangkaian analisis tipologi kesediaan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi untuk tinggal di rumah susun yang ditujukan untuk menjawab dari tujuan penelitian ini, sedangkan

rekomendasi berupa saran dari penulis sebagai masukan baik untuk pemerintah, maupun masyarakat serta rekomendasi untuk studi lanjutan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:



**GAMBAR . 1.4**  
**KERANGKA ANALISIS**

Sumber : hasil analisis 2010

## **1.8 Sistematika Penulisan Penelitian**

Penelitian ini disusun dalam bentuk laporan dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

- BAB I Merupakan pendahuluan yang memberikan gambaran apa, mengapa dan bagaimana penelitian akan dilakukan sekaligus merupakan acuan pelaksanaan studi yang terdiri dari Latar Belakang, Masalah, Tujuan, Ruang Lingkup, Kerangka Pemikiran dan Metodologi Penelitian.
- BAB II Kajian literatur yang berkaitan dengan Tipologi Kesediaan Masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi untuk tinggal di rumah susun. Berisi tentang kumpulan teori yang berkaitan dengan studi penelitian .
- BAB III Gambaran Wilayah Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi meliputi : gambaran Kota Cimahi, gambaran wilayah Kelurahan Cigugur.
- BAB IV Merupakan uraian PEMBAHASAN ANALISIS PENELITIAN pada masing-masing sasaran, berisikan analisis karakteristik masyarakat terhadap kesediaan tinggal di rumah susun, analisis rencana kebijakan penataan Kumuh terhadap kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, Analisis tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun
- BAB V Bagian terakhir PENUTUP berisikan KESIMPULAN DAN REKOMENDASI penelitian, mencakup berupa jawaban terhadap tujuan penelitian serta rekomendasi dan penelitian lanjutan.

**BAB II**  
**KAJIAN LITERATUR**  
**TIPOLOGI KESEDIAAN MASYARAKAT**  
**UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

**2.1 Perumahan**

**2.1.1 Kebijakan Perumahan**

Menurut Turner (1971:166-168) dalam Panudju (1999:9) yang merujuk pada teori Maslow, terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. Dalam menentukan prioritas tentang rumah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Status kepemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk maupun kualitas rumah merupakan prioritas yang terakhir. Dapat diartikan dalam keadaan tersebut bahwa tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Menurut Panudju (1999:12-15) pengadaan perumahan kota dalam jumlah besar bagi masyarakat berpenghasilan rendah cukup banyak menghadapi kendala, yaitu : a) pembiayaan, b) ketersediaan dan harga lahan, c) ketersediaan prasarana untuk perumahan, dan d) bahan bangunan dan peraturan bangunan. Kemudian Panudju (1999:17-22) menegaskan bahwa, secara garis besar pengadaan perumahan kota bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat dipengaruhi oleh aspek kebijakan (menyangkut pembuatan kebijakan pemerintah, undang-undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang perumahan) dan aspek pelaksanaan atau kegiatan yang bersifat mikro (menyangkut organisasi pelaksana, dana, pengadaan lahan matang atau kavling siap bangun dan pelaksanaan pembangunan perumahan). Aspek kebijakan dan arahan pemerintah mencakup tingkat nasional maupun daerah.

Pada dasarnya peran pemerintah dalam pengadaan perumahan kota bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dibedakan sebagai pembuat kebijakan strategi dan program pengadaan perumahan secara nasional serta sebagai pelaksana dalam pengadaan perumahan. Peran yang dapat dilakukan tersebut adalah sebagai *provider* dan *enabler*. Sebagai *provider* pemerintah merupakan

penanggung jawab dan pengambil keputusan. Sebagai *enabler* atau fasilitator pemerintah membantu atau memberdayakan masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahan. Pemerintah bersifat menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan *stimulan* kepada masyarakat (Panudju, 1999:23-25).

Menurut Turner (1978:114-119) dalam Panudju (1999:99) membedakan peran pemerintah menjadi peran pemerintah pusat dan peran pemerintah daerah. Peran pemerintah pusat dibatasi pada kegiatan-kegiatan pokok yang berdampak nasional, terutama penyusunan berbagai kebijakan nasional, pembuatan kerangka kelembagaan atau *institutional framework*, perencanaan sistem pengadaan dan pengelolaan sumber daya teknologi, lahan dan sumber dana. Disamping itu juga menjabarkan kebijakan agar dapat dilaksanakan peran serta masyarakat dalam pengadaan perumahan. Peran pemerintah daerah dibatasi pada pengelolaan sumber-sumber dana, pengelolaan penggunaan lahan, pengadaan prasarana terutama air bersih dan kegiatan-kegiatan lain pada skala kota agar masyarakat dapat benar-benar berperan serta dalam pengadaan perumahan.

Guna mencapai tujuan kebijakan, pemerintah harus melakukan aksi atau tindakan yang berupa penghimpunan sumber daya dan pengelolaan sumber daya tersebut. Hasil yang diperoleh dari aksi pertama dapat disebut input kebijakan, sementara aksi kedua secara terbatas dapat disebut sebagai proses implementasi kebijakan (Dunn, 1984:282). Proses implementasi kebijakan tersebut birokrasi pemerintah menginterpretasikan kebijakan menjadi program. Selanjutnya agar lebih operasional lagi program dirumuskan sebagai proyek yang dapat dilaksanakan pada tingkat lapangan. Kebijakan menimbulkan suatu konsekuensi baik berupa hasil, efek atau akibat. Dunn (1984:280) membagi konsekuensi kebijakan menjadi output dan outcome/dampak. Output adalah barang, jasa atau fasilitas lain yang diterima oleh kelompok sasaran maupun kelompok lain, sedangkan dampak adalah perubahan kondisi fisik maupun sosial sebagai akibat dari output kebijakan.

Pembangunan perumahan senantiasa memerlukan tanah sebagai basis kegiatannya. Sementara itu luas tanah yang tersedia untuk pembangunan semakin terbatas, baik dalam arti kuantitas maupun kualitas. Model-model pembangunan

berdasarkan pada masalah penyediaan tanah, mendorong lahirnya konsep pembangunan rumah susun sebagai alternatif penyelesaian yang tidak dapat dihindari.

Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, memberi gambaran tujuan pembangunan rumah susun, yaitu:

- Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
- Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap dan serasi dan seimbang;
- Pemerintah melakukan pengaturan dan pembinaan rumah susun;
- Pemerintah dapat menyerahkan kepada pemerintah daerah untuk melaksanakan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun.
- Kemudian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, mengatur beberapa ketentuan dalam pengadaan perumahan kota bagi masyarakat berpenghasilan rendah, antara lain :
- Setiap warga negara mempunyai hak untuk mencapai/ menikmati/memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
- Setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman;
- Pemerintah dan badan-badan sosial atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus (misal transmigrasi, korban bencana alam, perumahan dinas dan lain-lain);
- Pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana, menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan secara bertahap;
- Setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman baik secara perseorangan maupun kelompok;
- Pemerintah melakukan pembinaan di bidang perumahan dan permukiman dalam bentuk pengaturan dan pembinaan, pemberian bantuan dan kemudian,

penelitian dan pengembangan, perencanaan dan pelaksanaan, serta pengawasan dan pengendalian;

Kebijakan pembangunan rumah susun sederhana merupakan sebagai bagian dari pengembangan wilayah perkotaan dalam implementasinya perlu memperhatikan aspek-aspek yang menjadi pertimbangan pengembangan wilayah perkotaan. Budihardjo (1998:24-26) mengemukakan bahwa serangkaian kebijakan dalam pengembangan daerah perkotaan sebagai wilayah permukiman dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Perbaikan lingkungan fisik wilayah permukiman;
- b. Perluasan lingkungan wilayah permukiman;
- c. Perluasan jaringan wilayah pemukiman dengan jalan mendorong pertumbuhan permukiman di sekitar kota;
- d. Pemencaran kawasan industri ke pinggir kota;
- e. Menciptakan kantong-kantong rekreasi di pinggiran ataupun ditengah kota;
- f. Penyediaan sarana insidental berskala massif untuk menampung migrasi sementara;
- g. Perbaikan pelayanan umum secara bertahap tetapi menetap.

Serangkaian kebijakan tersebut minimal meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Penetapan areal (zone) perumahan murah di kawasan-kawasan rakyat yang sudah ada;
- b. Penetapan pola pembagian kapling yang memungkinkan dibangunnya rumah inti pada tahap pertama;
- c. Penyediaan lembaga kemasyarakatan yang mendukung pola pengembangan;
- d. Penyediaan sarana pelayanan umum yang memadai;
- e. Menerapkan standarisasi pola pembuatan dan pemeliharaan rumah yang ada untuk tiap areal;
- f. Pembentukan lembaga swadaya masyarakat untuk mengawasi ketentuan dan keputusan agar tidak menyimpang. (Budihardjo, 1998:33).

Penerapan kebijakan tersebut di atas akan membuat krasan segenap penghuni perumahan atau rumah susun dan bahkan menjadi berkah bagi para tetangga (Jatman, 1983 dalam Budirahardjo, 1998:167).

Berdasarkan kutipan diatas, dirujuk bahwa rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun di Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi merupakan tindakan pemerintah Kota Cimahi dalam meningkatkan kota. Sebagai outputnya adalah terbangunnya rumah susun, sedangkan dampak dari terbangunnya rumah susun sederhana adalah tertatanya permukiman warga masyarakat sekitar kawasan rumah susun sederhana, untuk dapat mengimplementasikan rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun itu tidak mudah.

Menurut Jones (1984:23) beberapa tantangan yang akan dihadapi oleh implementor dalam mengimplementasikan suatu kebijakan adalah:

1. Permasalahan-permasalahan dan kebutuhan secara terus menerus didefinisikan kembali dalam proses kebijakan;
2. Pembuat kebijakan kadang-kadang mendefinisikan suatu permasalahan yang dihadapi masyarakat yang sesungguhnya oleh masyarakat itu sendiri bukan merupakan masalah;
3. Program-program yang mensyaratkan partisipasi antar lembaga dan masyarakat sering menimbulkan interpretasi yang berbeda-beda dalam melihat tujuan dan inkonsistensi terhadap tujuan program sering tidak diselesaikan kembali;
4. Program diimplementasikan tanpa mempersiapkan diri untuk mempelajari kegagalan;
5. Program sering merefleksikan suatu consensus daripada kenyataan yang ada;
6. Beberapa program disusun dan diimplementasikan tanpa mendefinisikan permasalahan-permasalahan yang akan dihadapi secara jelas

Menilik dari semua yang diungkapkan di atas, kebijakan perumahan di Kota Cimahi tentunya masih segaris dengan apa yang dicanangkan oleh pemerintah pusat. Namun demikian, kebijakan rencana pembangunan rusun di Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi menghusus pada program-program perumahan kembali lingkungan perumahan dan permukiman (*housing renewal*). Diharapkan dari kebijakan perumahan ini memberikan salah satu solusi untuk penataan kota.

### 2.1.2 Kebijakan Penataan Kawasan Kumuh

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

Potter dan 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.

Lebih lanjut Ridho (2001:21) menggambarkan sebagai tempat tinggal tidak manusiawi berupa gubug-gubug tidak teratur, berdesakan, terbuat dari barang-barang bekas seperti bekas-bekas, plastik, karton, sisa-sisa bangunan, menempati tanah-tanah liar, becek dan tidak memenuhi standar kesehatan seperti di bawah jembatan, pinggir kali/sungai, pinggir rel kereta api, sekitar pasar, terminal dan lain-lain. Ia adalah tempat penduduk yang status sosial dan ekonominya rendah dan kondisi perumahan di bawah standar (Ridho, 2001:21).

Menurut Komarudin (1997:110) bahwa peremajaan kota adalah meliputi usaha-usaha rehabilitasi untuk memperbaiki struktur di bawah standar sehingga memenuhi standar yang seharusnya; konservasi adalah menyangkut rehabilitasi dan pemeliharaan dengan maksud meningkatkan mutu suatu daerah; *redevelopment* yaitu pembongkaran, pembersihan dan pembangunan kembali suatu daerah.

Berdasarkan kutipan di atas, dapat disimpulkan peremajaan kota merupakan salah satu upaya meningkatkan kualitas lingkungan pada ruang-ruang marjinal dan kawasan bersejarah yang telah menurun kualitasnya. Berkaitan dengan rencana kebijakan penataan sebagian kawasan kumuh Kelurahan Cigugur Tengah dengan pembangunan rumah susun merupakan upaya Pemerintah Kota Cimahi dalam memperbaiki dan menata lingkungan permukiman perkotaan,

model yang akan digunakan penataan kumuh tersebut yaitu dengan menyatukan lahan milik masyarakat yang selanjutnya di bangun rumah susun. Proses pelaksanaan rencana kebijakan tersebut, tidak mudah diimplementasikan karena banyak tantangan baik dari pihak masyarakat maupun dari pihak politis yang tidak menginginkan rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun berjalan dengan lancar.

Menurut Dun (2000:22) kebijakan adalah serangkaian aktivitas intelektual yang dilakukan didalam proses kegiatan yang pada dasarnya bersifat politis. Lebih lanjut Leung (1971:70) menyatakan Kebijakan memiliki 3 unsur yaitu kebijakan harus merupakan suatu keinginan dari urusan-urusan negara, kebijakan harus dilaksanakan secara sadar dengan maksud tertentu berupa keputusan dan tindakan, dan kebijakan harus dapat dikenal dan mempunyai hubungan yang erat antara keinginan dan urusan-urusan Negara serta hubungan antara keputusan dan tindakan.

## **2.2 Konsep Pemberdayaan Masyarakat**

Salah satu tujuan pembangunan adalah berupaya untuk meningkatkan kapasitas masyarakat untuk dapat terlibat dan berpartisipasi dalam proses transformasi sosial (social transformation) melalui keterlibatannya dalam kegiatan ekonomi, sosial dan politik. Untuk itu pemerintah berperan dalam mengarahkan dan mengkoordinasikan berbagai kebijakan dan program yang terarah untuk meningkatkan kapasitas masyarakat atau pemberdayaan masyarakat dengan mengembangkan peran dan keterlibatan pelaku - pelaku di lingkungan pemerintah dan di masyarakat.

Konsep pemberdayaan masyarakat muncul dari antitesis terhadap model pembangunan ekonomi dan industrialisasi yang kurang memihak pada rakyat mayoritas. Kritik proses tersebut dibangun dari asumsi dan kerangka logik sebagai berikut :

1. Proses pemusatan kekuasaan terbangun dari pemusatan penguasaan faktor produksi
2. Pemusatan kekuasaan faktor produksi akan melahirkan masyarakat pekerja yang lemah dan masyarakat pemilik produksi yang kuat

3. Kekuasaan akan membangun struktur atau sistem pengetahuan, sistem politik, sistem hukum dan ideologi yang manipulatif untuk memperkuat legitimasi
4. Kooptasi sistem pengetahuan, sistem hukum, sistem politik dan ideologi, secara sistematis akan menciptakan dua kelompok masyarakat yaitu, masyarakat berdaya dan masyarakat tidak berdaya.

Menurut Friedman (dalam Sabaruddin 2003:4), pemberdayaan harus dimulai dari rumah tangga atau keluarga. Pemberdayaan keluarga adalah pemberdayaan yang mencakup aspek sosial, politik dan psikologis. Pemberdayaan sosial adalah usaha bagaimana keluarga yang lemah untuk memperoleh akses informasi, akses pengetahuan dan keterampilan, akses untuk berpartisipasi dalam organisasi sosial, dan akses sumber- sumber keuangan. Pemberdayaan politik adalah usaha bagaimana keluarga yang lemah untuk memiliki akses dalam proses pengambilan keputusan publik yang mempengaruhi masa depan mereka. Serta pemberdayaan psikologis adalah usaha bagaimana membangun kepercayaan dari setiap keluarga yang lemah agar mereka dapat berinteraksi dengan masyarakat dalam mengembangkan kegiatan sosial ekonominya.

Berdasarkan kutipan di atas, salah satu pendekatan pemberdayaan masyarakat, yaitu perlu melibatkan masyarakat dalam proses penataan ruang maupun dalam proses membangun atau menjadikan masyarakat subjek pembangunan sesuai dengan potensi yang dimilikinya.

## **2.3 Konsep Rumah Susun**

### **2.3.1 Pengertian Rumah Susun**

Pengertian rumah susun menurut Undang-Undang RI No. 16 tahun 1985 adalah bangunan gedung yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing 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 pengelolaan.
- Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi-bagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal 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 harus memenuhi syarat-syarat minimum seperti rumah biasa yakni dapat menjadi tempat berlindung, memberi rasa aman, menjadi wadah sosialisasi, dan memberikan suasana harmonis.

Pembangunan rumah susun diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas kampung asalnya. Pembangunannya diprioritaskan pada lokasi di atas bekas kampung kumuh dan sasaran utamanya adalah penghuni kampung kumuh itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Mereka diprioritaskan untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit atau angsuran ringan (peraturan Pemerintah RI No. 4/1988).

Hamzah (2000:28-35) menyatakan bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun adalah:

- a. Persyaratan teknis untuk ruangan  
Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup.
- b. Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan

Harus memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku yaitu harus tahan dengan beban mati, bergerak, gempa, hujan, angin, hujan dan lain-lain.

c. Kelengkapan rumah susun

Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air, saluran pembuangan sampah, jaringan telepon/alat komunikasi, alat transportasi berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alarm, pintu kedap asap, generator listrik dan lain-lain.

d. Satuan rumah susun

- Mempunyai ukuran standart yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya.
- Memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain.

e. Bagian bersama dan benda bersama

- Bagian bersama berupa ruang umum, ruang tunggu, lift, atau selasar harus memenuhi syarat sehingga dapat memberi kemudahan bagi penghuni.
- Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi dan kualitas dan kapasitas yang memenuhi syarat sehingga dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi penghuni.

f. Lokasi rumah susun

- Harus sesuai peruntukan dan keserasian dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah.
- Harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuang air hujan dan limbah.
- Harus mudah mencapai angkutan.
- Harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

g. Kepadatan dan tata letak bangunan

Harus mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

h. Prasarana lingkungan

Harus dilengkapi dengan prasarana jalan, tempat parkir, jaringan telepon, tempat pembuangan sampah.

i. Fasilitas lingkungan

Harus dilengkapi dengan ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-anak, dan kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan dan peribadatan dan lain-lain.

### **2.3.2 Kelembagaan Pengelola Rumah Susun Sederhana**

#### **1). Pengelola Rumah Susun Sederhana**

Salah satu kewajiban yang harus dilakukan oleh penghuni rumah susun adalah pembentukan perhimpunan penghuni, yang diberi kedudukan sebagai Badan Hukum. Perhimpunan penghuni berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, serta dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (UU No. 16/1985). Pembentukan perhimpunan penghuni disahkan oleh Bupati atau Walikota. Sedangkan yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subjek hukum yang memiliki atau menyewa beli atau yang memanfaatkan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni.

#### **2.) Hak dan Kewajiban Penghuni**

Penghuni/Penyewa mempunyai hak-hak sebagai berikut:

- Menempati rusunawa untuk keperluan tempat tinggal
- Menggunakan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan rumah susun sederhana sewa
- Mengajukan keberatan atas pelayanan yang kurang baik oleh pengelola
- Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan terhadap pencegahan, pengamanan dan penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Sedangkan penghuni/penyewa mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- Membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Membayar rekening listrik dan air bersih sesuai ketentuan.

- Membuang sampah setiap hari di tempat yg ditentukan
- Memelihara sarana rumah susun yang disewa dengan sebaik-baiknya.
- Mematuhi ketentuan tata tertib tinggal di rumah susun sederhana sewa.

### **3). Hak Atas Barang Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama**

Hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun berlaku atas sarana rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Penghuni memiliki hak memanfaatkan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang didasarkan atas luas sarana rumah susun yang disewa. Pemanfaatannya harus memperhatikan hak dan kewajiban serta larangan yang telah disepakati bersama antara pengelola dan penyewa.

#### **2.4. Penyiapan Lahan Untuk Pembangunan Rumah Susun**

Penyediaan lahan atau yang lebih dikenal dengan pengadaan lahan merupakan setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (PP No.65/2006 pasal 1). Beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pengadaan lahan antara lain :

- Alasan substantif yang dapat diterima masyarakat atas dasar kepentingan umum
- Memperhatikan prinsip -prinsip keadilan dengan memberikan kompensasi yang jujur dan adil
- Mengikuti prosedur yang mendapat perlakuan hukum yang sama dan adil

Dalam hal penyediaan lahan untuk rusunawa, idealnya lahan yang ada merupakan lahan yang potensial di perkotaan, dekat atau tidak terlalu jauh dengan tempat kerja calon penghuni rusun, serta sesuai dengan rencana tata ruang kota, baik berupa lahan kosong maupun lahan yang sedang dihuni dalam kawasan kumuh yang akan diremajakan. Beberapa model penyediaan lahan yang lazim digunakan maupun yang telah dilaksanakan untuk penyediaan rumah susun

sederhana menurut Kitay, Michael G;1985 (dalam Sabbarudin 2003:21) antara lain :

- Pemanfaatan tanah negara yang merupakan asset pemerintah sehingga tidak membebani terhadap biaya penyelenggaraan rumah susun.
- Penguasaan lahan negara oleh Pemda pada lahan yang tidak dihuni penduduk
- Penguasaan lahan negara dihuni penduduk dengan diberikan ganti rugi oleh Pemda atau diberikan kompensasi berupa rumah tinggal yang telah disediakan oleh pengembang.

Konsolidasi lahan merupakan metode yang dapat digunakan dalam pengadaan lahan serta peremajaan permukiman kumuh di perkotaan, dimana pemilik lahan dapat mendapatkan manfaat (ekonomi dan/atau sosial) sebesar-besarnya dari lahan yang dimiliki/dikuasainya secara berkelanjutan. Pemilik lahan bisa publik/pemerintah, badan usaha atau privat, dimana publik/pemerintah mengadakan pengusahaan untuk manfaat ekonomi dan sosial, sedangkan badan usaha atau privat untuk manfaat ekonomi.

Keuntungan dari konsolidasi lahan adalah tetap mengijinkan pemilik lahan untuk mengontrol lahannya dan mendapatkan keuntungan ekonomi komersial dari lahannya tanpa harus menggusur para penghuni atau penguasa lahan ilegal. Keuntungan lainnya adalah bagi para penguasa ilegal menjadi memiliki legitimasi tenure dan mendapatkan kembali tempat tinggalnya dalam lingkungan yang lebih tertata.

Prinsip Konsolidasi Lahan Angel and Boonyabancha (dalam Sabbarudin 2003:22) adalah:

- Organisasi komunitas  
Para penghuni permukiman kumuh harus memobilisasi dan membentuk sebuah organisasi dengan seorang pemimpin yang mampu membantu menghindarkan mereka dari berbagai ancaman penggusuran, bernegosiasi dengan pemilik lahan, menggabungkan dukungan dari organisasi lain diluar dan mengeratkan partisipasi dalam perencanaan lahan, alokasi plot lahan, penghancuran bangunan eksisting dan pembangunan kembali rumah-rumah.
- Kesepakatan pembagian lahan

Sebuah kesepakatan yang mengikat dalam pemisahan dan pembagian lahan yang harus menjamin keamanan penggunaan lahan yang dialokasikan untuk para penduduk miskin dan merinci pembayaran serta jadwal. Biasanya lahan yang memiliki potensi pembangunan terbesar akan dialokasikan untuk pemilik lahan, dan bagian yang lain dari lahan dialokasikan untuk pembangunan kembali rumah-rumah bagi penduduk eksisting.

- **Densifikasi atau pemadatan**

Distribusi ulang lahan untuk dibangun oleh pemilik lahan akan mengakibatkan penambahan densitas, kecuali sejumlah besar penduduk tidak diikutsertakan dalam skema kerjasama.

- **Rekonstruksi**

Distribusi ulang dan densifikasi lahan biasanya membutuhkan penghancuran dan pembangunan ulang rumah-rumah, kecuali densitas eksisting untuk menerima pembangunan baru dalam kawasan

Berdasarkan kutipan diatas pembangunan rumah susun perkotaan idealnya dibangun dekat atau tidak terlalu jauh dengan tempat kerja calon penghuni rusun. Adapun beberapa penyediaan lahan untuk pembangunan rumah susun yaitu bisa di tanah negara, atau milik pemerintah daerah yang tidak dihuni oleh penduduk dan bisa di tanah milik milik masyarakat dengan cara mengganti rugi atau diberikan kompensasi berupa rumah tinggal yang telah disediakan oleh pihak pengembang.

## **2.5 Faktor Berpengaruh Dalam Pemilihan Tempat Tinggal**

Perumahan merupakan tempat berlindung yang dibuat dari beberapa dasar kebutuhan untuk kelangsungan hidup manusia. Perumahan tidak dapat hanya dipandang secara fisik sebagai benda mati semata, namun lebih dari itu perumahan merupakan proses bermukim, yakni kehadiran manusia dalam ruang hidup lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan manusia dalam melaksanakan kegiatan sosialisasi.

Perumahan menyangkut secara langsung aspek kehidupan dan harkat hidup manusia. Faktor-Faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan cukup banyak. Faktor-faktor inilah yang menjadi alasan pemilihan perumahan.

Individu memperoleh pengetahuan dari persepsi dan reaksinya dengan individu lain. Informasi tersebut kemudian berproses dalam diri kognitif individu yang berkonsekuensi timbulnya agregat tingkah laku dalam menentukan pilihan-pilihannya. Kerangka dari referensi merupakan hasil dari beberapa faktor termasuk usia, latar belakang sosial, kepercayaan dan latar belakang etnis (Golledge & Stimson, 1987).

Yeates dan Gurner (1980:273) menyatakan bahwa dalam menentukan keputusan mengenai rumah atau tempat tinggal, seseorang akan mempertimbangkan banyak faktor, antara lain faktor-faktor yang masuk dalam lingkup sosial-ekonomi (pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, lama tinggal dan lain-lain), lingkup fisik (lingkungan, sarana dan prasarana, serta lokasi. Keputusan untuk memilih perumahan merupakan proses yang dialami individu yang melibatkan beberapa faktor fisik lingkungan tempat tinggal maupun faktor sosial ekonominya sehingga preferensi tempat tinggal dipengaruhi dua prespektif yakni :

- Perspektif sosial ekonomi, yakni memandang preferensi tempat tinggal terkait dengan siklus hidup, status ekonomi dan gaya hidup.
- Prespektif kelas sosial etnis, yakni lebih menekankan pada pengelompokan berdasar kelas, jenis pekerjaan, dan kesukaan.
- Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, model tingkah laku dalam pemilihan rumah lebih ditekankan pada pilihan atas faktor pertimbangan ekonomi. Secara terperinci faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Tingkat Kehidupan Masyarakat

Alasan pemilihan rumah salah satunya adalah pertimbangan tingkat kehidupan karena dipengaruhi oleh perubahan komposisi keluarga dan kebutuhan ruang akibat penambahan jumlah anak.

b. Status Sosial Ekonomi

Berdasarkan Daldjoeni (1997:80), menyebutkan bahwa faktor-faktor lokasi penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi hunian masyarakat umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya dan lebih dititikberatkan pada segi ekonomi.

c. Karakteristik Lingkungan

Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada di dalamnya (rapoport, 1977;129). Komponen kualitas lingkungan dibagi menjadi:

- Variabel Lokasi, yaitu jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
- Variabel fisik, yaitu organisasi ruang yang jelas, kondisi udara yang bersih, dan suasana yang tenang.
- Variabel Psikologis, yaitu kepadatan penduduk dan kemewahan.
- Variabel Sosial Ekonomi, yaitu suku, status sosial, tingkat kriminalitas, dan sistem pendidikan.

d. Sarana Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan meliputi jalan dan jembatan, air bersih, listrik, telepon, jaringan pembuangan limbah dan persampahan. Budihardjo (1998) menyatakan bahwa yang sering terabaikan pada hal yang sangat penting artinya bagi kelayakan hidup manusia penghuni lingkungan perumahan adalah sarana dan prasarana lingkungan yang meliputi pelayanan dan fasilitas sosial. Pelayanan sosial mencakup: sekolah, klinik/puskesmas/rumah sakit yang pada umumnya disediakan oleh Pemerintah. Sedangkan fasilitas sosial mencakup tempat peribadatan, persemayaman, gedung pertemuan, lapangan olah raga, tempat bermain/ruang terbuka, pertokoan, pasar, warung kaki lima. Lebih lanjut Budihardjo mengemukakan bahwa pada dasarnya masyarakat yang paling sederhana sekalipun ingin menciptakan suatu citra rumah beserta lingkungannya yang unik dan khas sehingga secara intuitif mereka akan selalu berupaya menciptakan *sense of place* atau ruang rasa.

e. Kinerja Tata Ruang

Secara terminologi kata 'Kinerja' sebagai terjemahan dari '*performance*' mempunyai dua unsur kata yakni 'kinetika' yang berarti kemampuan/prestasi dan 'kerja', sehingga 'kinerja' berarti kemampuan kerja. Sedangkan 'tata ruang' menurut Undang-Undang No. 24 tahun 1992 adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan maupun tidak. Ruang sendiri adalah wadah yang meliputi

daratan, lautan, udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya. E. Cahyana (2002:61-62) menyatakan bahwa kebutuhan akan papan (rumah) berbeda antara satu sama lain, tetapi ada fitur-fitur yang umumnya diinginkan tetapi mungkin prioritasnya berbeda-beda. Fitur-fitur tersebut antara lain:

1. Lokasi yang aksesibel, yaitu yang memungkinkan untuk menjangkau tempat lain yang terus menerus dituju seperti tempat kerja.
2. Ruang standart, yaitu ruang yang disesuaikan dengan jumlah anggota keluarga. Standart WHO menetapkan setiap satu orang membutuhkan 10 m<sup>2</sup>.
3. Ruang tambahan, yaitu ruang untuk keperluan lain seperti untuk pembantu dan lain-lain.
4. Fasilitas mencakup kebutuhan sosial dan rekreasi.
5. Prestise, yaitu alasan psikologis.
6. Kemudahan, terutama dalam pemeliharaan.
7. Posisi, yaitu keinginan khusus dalam menentukan pilihan penghuninya seperti kena sinar matahari, menghadap pemandangan dan memiliki *feng shui*.

Kinerja tata ruang digunakan untuk mengetahui kemampuan daya layan komponen unsur ruang di suatu kawasan perumahan atau permukiman. Kepuasan masyarakat untuk menghuni kawasan perumahan atau permukiman sangat ditentukan oleh kinerja unsur tata ruang yang menunjang kehidupan mereka, antara lain:

- Kemudahan jangkauan yang dapat memberikan kemudahan untuk menjangkau kegiatan fungsional untuk berinteraksi satu sama lainnya.
- Ketersediaan yaitu komponen fungsional yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.
- Lingkungan fisik yaitu ruang tempat berlangsungnya kehidupan dan kegiatan fungsional.

Wolpert dalam Ley (1983:239) menyatakan bahwa pertimbangan untuk pindah disebabkan karena adanya tekanan pada keluarga sehubungan dengan

adanya perubahan kebutuhan keluarga terhadap kondisi lingkungan perumahan yaitu karena adanya perubahan ukuran keluarga atau aspirasinya, atau karena kerusakan kondisi rumah atau lingkungannya. Perpindahan dalam kota biasanya dilakukan karena terpaksa antara lain disebabkan oleh pengusiran/penggusuran, adanya kebutuhan biaya yang sangat tinggi, pembongkaran bangunan, dan kehilangan pekerjaan atau perubahan penghasilan rumah tangga.

Turner (dalam Yunus, 2008; 191-193) dalam “teori mobilitas tempat tinggal” mengemukakan ada tiga stratum yang berkaitan dengan lama bertempat tinggal di perkotaan yang menentukan pilihan bertempat tinggal, yaitu :

1. Golongan yang baru datang di kota (*bridgehead*)
2. Golongan yang sudah agak lama tinggal di daerah perkotaan (*consolidator*)
3. Golongan yang sudah lama tinggal di daerah perkotaan (*status seekers*)

Menurut Turner (dalam Panudju, 1999;166-168) merujuk pada teori Maslow, terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan.

Menentukan prioritas tentang rumah seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja yang dapat memberikan kesempatan kerja, sebab dengan kesempatan kerja yang cukup dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari untuk mempertahankan hidupnya. Prioritas kedua adalah status kepemilikan rumah dan lahan, sedangkan bentuk dan kualitas rumah merupakan prioritas terakhir yang penting pada tahap ini adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya. Seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahan akan berubah, status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena dengan kejelasan status tanah dan rumah mereka dapat bekerja dengan tenang untuk meningkatkan pendapatannya.

Berdasarkan kutipan diatas pokok-pokok pikirannya tentang prioritas/preferensi terhadap perumahan atau permukiman dipengaruhi oleh kondisi ekonomi seseorang (tingkat penghasilan), maka dalam penentuan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga masyarakat berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah dengan tempat kerja yang

memberikan kesempatan kerja. Sedikitnya kesempatan kerja akan menyebabkan mereka kesulitan untuk dapat mempertahankan hidupnya. Status kepemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas terakhir.

## **2.6 Best Practice Rumah Susun Dien Daeng**

Ding Daeng yang berarti tanah merah, merupakan kawasan Rumah Susun yang terletak di pusat kota. Pada tahun 1950-an lahan ini digunakan sebagai lokasi tempat pembuangan akhir sampah Kota Bangkok.

Rumah Susun Din Daeng dibangun pada tahun 1963 oleh The Bangkok Metropolitan Administration (BMA). Pada awalnya kawasan Din Deng merupakan kawasan kumuh dan penduduknya merupakan warga miskin, mereka bekerja di sektor informal seperti buruh, tukang sapu jalanan dan sopir taksi. Karena kawasan tersebut sangat kumuh dengan rumah tidak permanen, Pemerintah Thailand membuatkan rumah susun sewa yang sementara dari kayu. Sebagai pemecahan permasalahan kawasan kumuh yang terjadi pada lokasi tersebut maka di bangun rumah susun Dien Daeng sebanyak 3 blok. Seiring dengan waktu, perkembangan Rumah susun Dien Daeng mengalami penambahan unit blok, sehingga jumlah blok menjadi 32 blok. Kriteria Penghuni Flat Ding Daeng :

1. Orang miskin yang berada disekitar lahan dibangunnya flat.
2. Orang yang tidak memiliki rumah (korban gusuran)
3. Orang yang mengalami korban bencana alam, misal; kebakaran

Rencana dari NHA untuk merekonstruksi bangunan flat Dingdaeng I dengan alasan struktur bangunan yang sudah tidak layak. Untuk rencana ini NHA memberikan pilihan kepada komunitas :

1. Pindah ke Flat Ding Daeng II yang masih kosong. Kemudian sesudah flat terbangun, penghuni kembali ketempatnya semula.
2. NHA memberikan uang kepada tiap anggota keluarga sebesar 3.000 Baht/bulan untuk sewa sementara dilokasi lain selama masa konstruksi.
3. Pindah ke tempat lain dengan dibayar perkepala keluarga sebesar 260.000 Baht.

Flat Ding Daeng adalah proyek Rumah Susun pertama yang dibangun oleh NHA (National Housing Authority) kurang lebih 40 tahun yang lalu. Flat ini dibangun dengan tujuan menyewakan unit-unit flat dengan harga murah dan bersubsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah



**GAMBAR 2.1**  
**DIEN DAENG I DAN II**

## **2.7 Tipologi Ketersediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun**

Menurut Franciscato;1994 (dalam Mochsen 2005;69-83) dijelaskan tipologi merupakan sebuah studi tentang tipe, namun dalam beberapa literatur ditemukan bahwa tipologi tersebut sama dengan tipe. Pengertian tipologi yang dikemukakan oleh Sukada;1989 (dalam Mochsen 2005;69-83) merupakan sebuah pengklasifikasian sebuah tipe berdasarkan atas penelusuran terhadap asal-usul terbentuknya objek-objek arsitektural yang terdiri dari tiga tahap proses penelusuran terhadap asal-usul objek arsitektur diantaranya: pertama, menentukan bentuk dasarnya (*formal structure*); kedua, menentukan sifat dasarnya (*properties*); dan yang ketiga, adalah mempelajari proses pembentukan perkembangan bentuk.

Menurut Potter (1982:23) dalam Kuntjoro kesediaan adalah kekuatan yang bersifat relatif dari individu dalam mengidentifikasi keterlibatan dirinya kedalam bagian organisasi. Hal ini dapat ditandai dengan tiga hal yaitu :

1. Penerimaan terhadap nilai-nilai dan tujuan organisasi
2. Kesiapan dan kesediaan untuk berusaha dengan sungguh-sungguh atas nama organisasi
3. Keinginan untuk mempertahankan keanggotaan di dalam organisasi (Mowday 1982:27) dalam Kuntjoro.

Teers (1985:50) dalam Kuntjoro mendefinikan kesediaan sebagai (1) rasa sebagai rasa identifikasi merupakan kepercayaan terhadap nilai organisasi, (2) keterlibatan yaitu kesediaan untuk berusaha sebaik mungkin demi kepentingan organisasi yang bersangkutan, (3) loyalitas yaitu keinginan untuk tetap menjadi anggota organisasi. Dunhan (1994:370) dalam Kuntjoro terdapat tiga komponen berkaitan dengan kesediaan yaitu:

- a. Komponen afektif berkaitan dengan emosional, identifikasi dan keterlibatan masyarakat dalam suatu organisasi.
- b. Komponen normatif merupakan perasaan individu tentang kewajiban yang harus diberikan kepada organisasi. Komponen normatif berkembang sebagai hasil dari pengalaman sosialisasi, tergantung dari sejauh apa perasaan kewajiban yang dimiliki oleh individu
- c. Komponen *continuance* berarti komponen yang berdasarkan persepsi tentang kerugian dan keuntungan jika tinggal atau meninggalkan suatu organisasi.

Berdasarkan kutipan diatas dapat disimpulkan bahwa tipologi dapat digunakan untuk menerangkan perubahan-perubahan suatu tipe, karena suatu tipe akan memiliki ciri-ciri tertentu yang membedakannya dengan tipe yang lain, sedangkan kesediaan berhubungan dengan sikap dan kehendak individu dalam menentukan sesuatu. Jadi jika dikaitkan dengan tipologi kesediaan tinggal di rumah susun merupakan tipe preferensi masyarakat untuk menentukan pilihan bersedia atau tidak untuk tinggal di rumah susun.

## **2.8 Variabel Penelitian**

Bertitik tolak dari beberapa teori dan pandangan yang telah disebutkan diatas, maka dapat variabel yang akan digunakan dalam penelitian analisis tingkat kesediaan masyarakat Cigugur Tengah untuk tinggal rumah susun sebagai berikut:

**TABEL II.1**  
**VARIABEL PENELITIAN**

Sasaran	Sumber	Penjelasan Teori	Variabel Terpilih
Identifikasi Karakteristik masyarakat	Yeates dan Gurner (1980:273)	Faktor-Faktor yang masuk dalam lingkup sosial-ekonomi (pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, lama tinggal dan lain-lain), lingkup fisik (lingkungan, sarana dan prasarana,	<ul style="list-style-type: none"> <li>● sosial-ekonomi               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pendidikan</li> <li>- Pekerjaan</li> <li>- Jumlah keluarga</li> <li>- Pendapatan</li> <li>- Pengeluaran</li> <li>- Lama tinggal</li> <li>- Status tempat tinggal</li> </ul> </li> </ul>
Identifikasi Rencana Kebijakan Pembangunan Rumah susun	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Conyers (1984:4)</li> <li>● Potter dan Evans (1998:139)</li> <li>● (Kitay, Michael G ;1985)</li> <li>● Best Practice Rumah Susun Dien Daeng</li> <li>● Leung (1971)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Perencanaan merupakan alternatif untuk mencapai sasaran tertentu di masa mendatang.</li> <li>● permukiman liar (<i>squatter or illegal settlement</i>) sebagai suatu kawasan dimana orang-orang bertempat tinggal tanpa adanya ijin penggunaan lahan ataupun ijin perencanaan.</li> <li>● model penyediaan lahan yang lazim digunakan maupun yang telah dilaksanakan untuk penyediaan rumah susun sederhana</li> <li>● Rumah Susun Din Daeng dibangun pada tahun 1963 oleh <i>The Bangkok Metropolitan Administration</i> (BMA). Pada awalnya kawasan Din Deng merupakan kawasan kumuh dan penduduknya merupakan warga miskin, mereka bekerja di sektor informal seperti buruh, tukang sapu jalanan dan sopir taksi. Karena kawasan tersebut sangat kumuh dengan rumah tidak permanen, Pemerintah Thailand membuat rumah susun sewa yang sementara dari kayu</li> <li>● Kebijakan memiliki 3 unsur yaitu kebijakan harus merupakan suatu keinginan dari urusan-urusan negara, kebijakan harus dilaksanakan secara sadar dengan maksud tertentu berupa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rencana kebijakan pembangunan rumah susun               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sasaran atau tujuan rencana kebijakan pembangunan rumah susun</li> </ul> </li> <li>- Model penyediaan lahan untuk pembangunan rumah susun.</li> <li>- Latar belakang kebijakan pembabgunan rumah susun</li> <li>- Kesesuaian rencana kebijakan</li> </ul>

Lanjutan

		keputusan dan tindakan, dan kebijakan harus dapat dikenal dan mempunyai hubungan yang erat antara keinginan dan urusan-urusan Negara serta hubungan antara keputusan dan tindakan	dengan keinginan masyarakat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikasi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mowday.(1982:27)</li> <li>• Teers (1985:50)</li> <li>• Dunham (1994: 370)</li> <li>• Potter (1982:23)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komponen afektif berkaitan dengan emosional, identifikasi dan keterlibatan masyarakat dalam suatu organisasi.</li> <li>• Kesiapan dan kesediaan untuk berusaha dengan sungguh-sungguh atas nama organisasi</li> <li>• Komponen normatif merupakan perasaan individu tentang kewajiban yang harus diberikan kepada organisasi</li> <li>• Keinginan untuk mempertahankan keanggotaan di dalam organisasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keterlibatan <ul style="list-style-type: none"> <li>- keterlibatan masyarakat pada tahap perencanaan</li> </ul> </li> <li>• Kesiapan <ul style="list-style-type: none"> <li>- kesiapan masyarakat untuk dapat merelakan lahannya</li> <li>- kesiapan masyarakat dipindahkan sementara ke rumah susun singgah</li> <li>- kesiapan masyarakat untuk menempati lingkungan permukimannya yang sudah ditata dengan rumah susun baru</li> </ul> </li> <li>• Kewajiban <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wajib bayar sewa/cicilan , bayar listrik, air, sampah</li> <li>- Mentaati peraturan rumah susun</li> </ul> </li> <li>• Keinginan <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saran, pendapat atau keinginan-keinginan masyarakat terkait dengan rencana penataan permukiman kumuh oleh pemerintah</li> </ul> </li> </ul>

### **BAB III**

#### **GAMBARAN WILAYAH**

#### **KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

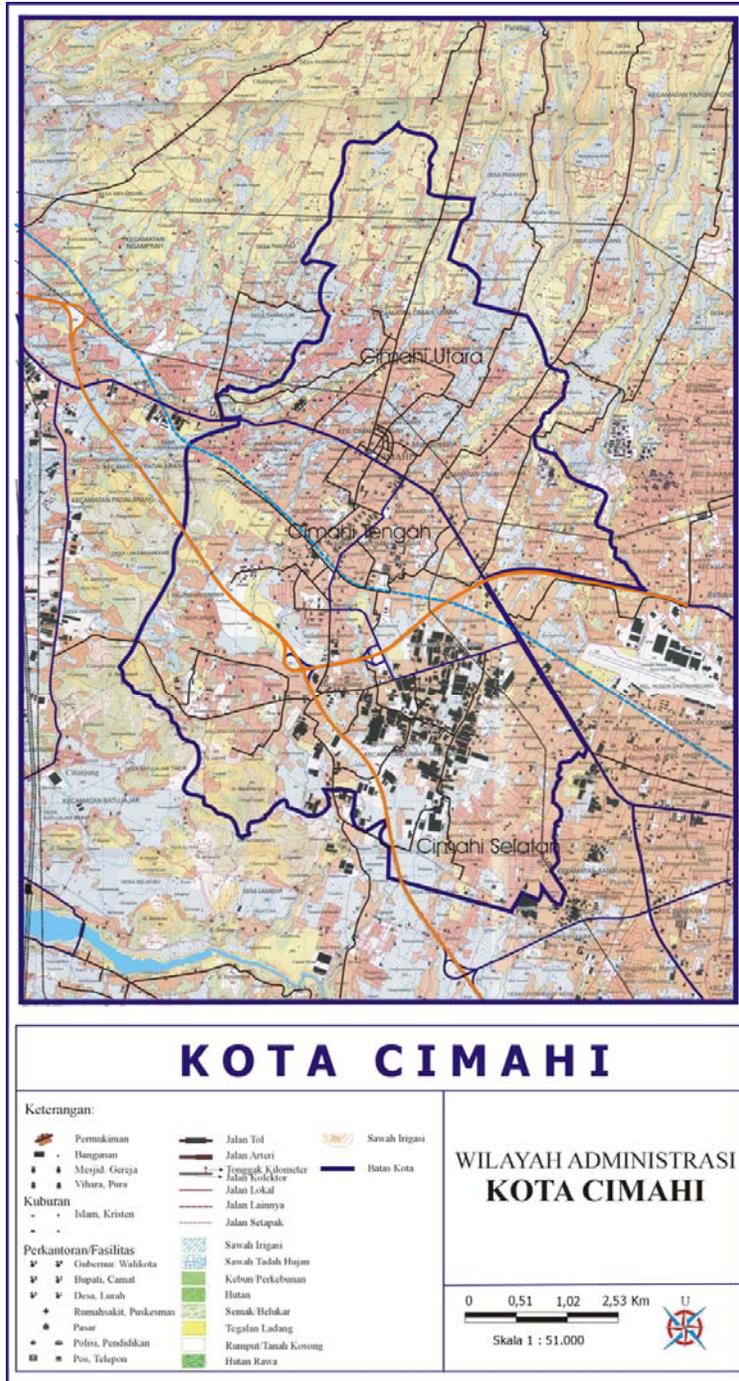
#### **3.1 Gambaran Kota Cimahi**

Kota Cimahi terletak antara garis Lintang Selatan dan garis  $107^{\circ}31'15''$  -  $107^{\circ}34'30''$  Bujur Timur dan  $6^{\circ}50'00''$  -  $6^{\circ}56'00''$  Lintang Selatan, dengan luas wilayah meliputi 4.025,73 Ha dan terdiri dari 3 kecamatan dan 15 kelurahan yaitu:

- Kecamatan Cimahi Utara yang terdiri dari 4 kelurahan yaitu Kelurahan Pasir Kaliki, Kelurahan Citeureup, Kelurahan Cibabat dan Kelurahan Cipageran.
- Kecamatan Cimahi Tengah yang terdiri dari 6 kelurahan yaitu Kelurahan Baros, Kelurahan Cigugur Tengah, Kelurahan Karang Mekar, Kelurahan Setia Manah, Kelurahan Pada Suka, Kelurahan Cimahi.
- Kecamatan Cimahi Selatan yang terdiri dari 5 kelurahan yaitu Kelurahan Melong, Kelurahan Cibeureum, Kelurahan Utama, Kelurahan Leuwigajah, Kelurahan Cibeber.

Batas wilayah Kota Cimahi adalah :

- Sebelah utara meliputi:  
Kecamatan Parongpong, Kecamatan Cisarua, dan Kecamatan Ngamparah Kabupaten Bandung.
- Sebelah timur meliputi:  
Kecamatan Sukasari, Kecamatan Sukajadi, Kecamatan Cicendo, dan Kecamatan Andir Kota Bandung;
- Sebelah selatan meliputi:  
Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung, dan Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung.
- Sebelah barat meliputi:  
Kecamatan Padalarang dan Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung



**GAMBAR 3.1**  
**PETA CIGUGUR TENGAH**

### **3.2 Gambaran Wilayah Kelurahan Cigugur Tengah**

Kelurahan Cigugur Tengah terletak di Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, mempunyai luas wilayah 235,13 Ha, dengan jumlah penduduk sebanyak 33.379. Kelurahan Cigugur Tengah sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Karang Mekar, dan kelurahan Cibabat, sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Baros. Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Utama, Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Cibeureum dan Kota Bandung.

Letak lokasi Kelurahan Cigugur Tengah berdampingan dengan kawasan industri yang menyerap banyak tenaga manusia, sehingga jumlah buruh yang ada cukup tinggi. Kawasan yang diteliti dan yang menjadi sasaran rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun oleh Pemerintah Kota Cimahi adalah di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dengan luas lahan 2,3 Ha dan tingkat kepadatan lebih 500 jiwa/Ha. Rumah-rumah masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah sering disewakan kepada para pekerja bahkan salah satu RT jumlah buruh pabrik lebih banyak dari pada penduduk tetap.

Kaum buruh yang bekerja di pabrik-pabrik menempati rumah kontrakan yang berukuran kecil. Kamar mandi dan kakus dipakai secara bersama didalam rumah sewa yang belantai dua atau tiga, karena tidak ada dapur maka memasak dilakukan dikoridor sehingga dikhawatirkan terjadi kebakaran, akses untuk kendaraan pemadam kebakaran tidak ada, sehingga kendaraan memang sulit mencapai lokasi tersebut. Kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dibatasi oleh Sungai Ciputeri disebelah barat, yang mengalirkan air dari hulu sungai Sungai Citarum hingga ke hilir. Lebar Sungai Ciputeri telah mengalami pendangkalan maupun penyusutan lebar sungai dari 5 m menjadi 2,5 m. Kondisi Sungai Ciputeri saat ini sudah memprihatinkan, karena dijadikan pembuangan limbah rumah tangga oleh masyarakat yang tinggal di kawasan yang akan di remajakan. Garis sempadan sepanjang sungai sudah digunakan untuk bangunan, untuk sumber air bersih masyarakat menggunakan sumur artesis, hidran umum, dan sebagian kecil masyarakat menggunakan sumur gali, karena kondisi sumur gali saat ini sudah tercemar oleh air limbah rumah tangga, untuk lebih jelasnya letak kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang menjadi lokasi penelitian dapat dilihat pada gambar foto udara Kelurahan Cigugur Tengah sebagai berikut:



### 3.3 Tata Guna Lahan Kawasan Cigugur Tengah

Rencana peruntukan lahan di kawasan Cigugur Tengah sesuai dengan RTRK Permukiman Baros – Cigugur Tengah untuk tahun 2007 – 2017 terdiri dari peruntukan – peruntukan sebagai berikut:

1. Untuk Kawasan perumahan, merupakan peruntukan yang paling luas terutama di blok Cigugur Tengah. Sebagian besar lahan perumahan yang baru mulai menerapkan pola vertikal berupa Rusunawa atau Rusunami.
2. Peruntukan fasilitas umum, meliputi fasilitas pendidikan, kesehatan dan peribadatan penempatan fasilitas tersebut merata diseluruh kawasan dengan jarak pencapaian yang tidak terlalu jauh dari seluruh bagian kawasan.
3. Peruntukan fasilitas ruang terbuka untuk kawasan perencanaan tertentu pada unit rencana dengan jarak pencapaian yang relatif sama dari semua bagian kawasan.
4. Kawasan industri dimana secara keseluruhan intensitas dari Industri rumahan ini yang relatif kecil jika di bandingkan dengan industri tekstil dan produk tekstil (TPT).
5. Jaringan transportasi yang terdiri dari jalan–jalan baru *frontage* tol Pasteur kiri dan kanan yang melintas disekeliling kawasan, serta jalan-jalan *frontage* rel Kereta Api yang juga direncanakan membelah kawasan perencanaan.

Kelurahan Cigugur Tengah dilihat dari rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi mempunyai fungsi sebagai kawasan permukiman, perindustrian dan perdagangan/jasa. Wilayah permukiman sebagian besar terletak di wilayah utara, sedangkan kawasan industri terletak di wilayah selatan dengan luas kurang lebih 40% dari total wilayah Kelurahan Cigugur Tengah. Sementara area perdangan/terpusat di daerah Cimindi. Berdasarkan letak Kelurahan Cigugur Tengah yang strategis yaitu dekat dengan perbatasan Kota Bandung dan Kota Cimahi, sehingga mengundang banyak penduduk dari luar Kota Cimahi yang datang baik untuk bekerja sebagai buruh pabrik maupun karyawan swasta, untuk lebih jelasnya tata guna lahan Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilihat pada gambar sebagai berikut dibawah ini.



### 3.4 Kependudukan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah

Rukun Warga (RW) 05 mempunyai 9 Rukun Tetangga (RT), jumlah penduduk, hingga tahun 2008 telah berkembang pesat mencapai 5.501 jiwa (557 KK) yang terkelompok menjadi 2 yaitu penduduk asli sebesar 2.962 jiwa dan penduduk pendatang/pengontrak 2.539 jiwa, dengan rincian sebagai berikut:

**TABEL 3.1**  
**JUMLAH PENDUDUK RW 05 KELURAHAN**  
**CIGUGUR TENGAH**

RT	Penduduk Asli	Penduduk Pendatang	Jumlah
01	253	195	430
02	238	120	358
03	259	128	387
04	201	87	288
05	333	99	432
06	275	350	625
07	390	130	520
08	571	800	1.371
09	460	630	1.090
<b>Total</b>	<b>2.962</b>	<b>2.539</b>	<b>3.990</b>

*Sumber: Monografi kelurahan Cigugur Tengah, 2010*

Dengan jumlah total 5.501 jiwa maka jumlah penduduk di RW 05 melebihi standar, jumlah penduduk 1 RW sesuai SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, dimana 1 RW adalah 10 RT x 50 KK x 5 jiwa = 2.500 jiwa. Jadi RW 05 seharusnya dilakukan pemekaran menjadi 2 RW. Kalaupun tanpa penduduk pendatang tetap harus sudah dimekarkan karena penduduk aslinya sudah berkembang lebih dari 2.500 jiwa.

Jumlah penduduk sebesar ini berada pada lahan seluas 7,35 ha, maka kepadatan penduduk di RW 05 ini sudah mencapai 748 jiwa/ha. Perbandingan jumlah penduduk asli dengan penduduk pendatang sudah hampir sama dengan

yaitu 53,8%:46,2%. Pemicu pengembangan penduduk pendatang adalah sebagai berikut :

- Kawasan berada pada lokasi yang dikembangkan untuk industri
- Kawasan dilalui jalur jalan utama yang berpotensi ekonomi seperti Jalan Leuwigajah
- Kawasan dilalui moda transportasi yang menghubungkan kawasan ke pusat-pusat ekonomi dan sarana-sarana potensial lainnya seperti stasiun, pasar tradisional, maupun pasar induk, sekolah dan pusat perdagangan lainnya.

Dilihat dari distribusi kepadatan penduduk per RT di RW 05, maka kepadatan penduduk tertinggi terdapat di RT 08 yaitu 1.959 jiwa/ha. Lokasi RT 08 ini berada di seberang jalan Leuwigajah jadi terpisah dari RT-RT lainnya, , namun sangat dekat dengan pusat kegiatan industri.

Kepadatan penduduk terendah ada di RT 04 sebesar 212 jiwa/ha, karena lokasi RT ini berada pada hamparan pemilik lahan pribadi yang memiliki lahan luas sebagai investasi. Hanya sebagian kecil digunakan untuk perumahan. Lokasi RT 04 ini juga terbelah dua yang dipisahkan oleh jalan Leuwigajah

**TABEL 3.2**  
**KEPADATAN PENDUDUK RW 05 KELURAHAN**  
**CIGUGUR TENGAH**

RT	Luas Lahan (ha)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan (Jiwa/ha)
01	0,500	430	860
02	0,880	358	407
03	0,890	387	435
04	1,360	288	212
05	0,573	432	754
06	0,394	625	1.586
07	0,851	520	611
08	0,700	1.371	1.959
09	1,200	1.090	908
<b>Total</b>	<b>7,358</b>	<b>5.501</b>	<b>748</b>

Sumber : Monografi kelurahan Cigugur Tengah, 2010

### **3.5 Kondisi Perumahan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah**

#### **3.5.1 Pemanfaatan Kavling Rumah**

Semakin pesatnya pertumbuhan penduduk di kawasan ini, menumbuhkan kebutuhan akan tempat tinggal di lingkungan RW 05. Dari luas lahan RW 05 sebesar 7,35 ha, 80% digunakan untuk perumahan penduduk, atau seluas 5,88 ha. Sisanya digunakan untuk jalan lingkungan yang lebarnya rata-rata 60–100 cm, musholla, masjid, Taman kanak-kanak, GOR, SD. Penyebaran pemanfaatan lahan terbangun lebih mengikuti pola jalan untuk pejalan kaki, yang berkembang secara sporadis. Perkembangan pemanfaatan lahan lebih mengikuti cara pemilik lahan memetak-metak lahan untuk ahli warisnya, atau untuk dijadikan kamar-kamar sewa. Konsekuensinya bila akan dilakukan pengaturan tata letak sulit sekali untuk melakukan penggeseran tanah, karena dari hasil pembagian waris tersebut luas lahan yang terbentuk sangat kecil dan tidak teratur.

#### **3.5.2 Pemanfaatan Ruang dalam Rumah Masyarakat**

Masyarakat cenderung memanfaatkan lahannya hampir mencapai KDB 100% untuk dibangun rumah. Kualitas rumah walaupun sudah menggunakan bahan yang sudah permanen, tapi penataan ruang dalamnya belum mengikuti persyaratan rumah sehat, karena kemungkinan membuat bukaan hanya dari arah depan saja, tidak memungkinkan lagi membuat bukaan dari samping maupun belakang.

Jarak antar bangunan sangat dekat, hanya mempunyai lebar 60– 80 cm yang berfungsi pula sebagai jalan lingkungan, dan kondisi ini berbahaya bagi keselamatan anak-anak maupun pejalan kaki lainnya karena jalan ini dilalui oleh kendaraan roda 2. Jarak teritisan atap bangunan menjadi sangat dekat, dan rumah tidak mempunyai jalan keluar lain selain pintu depan, kondisi ini sangat berbahaya bila terjadi kebakaran, sehingga kualitas rumah terhadap keselamatan sangat rendah. Berdasarkan sisi kualitas rumah terhadap kesehatan, juga rendah, penyakit yang banyak diderita saat ini adalah paru-paru basah, ispa dan diare. Bahkan untuk paru-paru basah saat ini sudah pula diderita oleh anak-anak usia balita. Pada umumnya kamar-kamar di dalam rumah hanya dilengkapi oleh

bukaan pintu yang dilengkapi lubang jendela atas saja. Jadi pemasukan udara hanya dari satu sisi, sehingga tidak memungkinkan terjadi udara silang di dalam kamar. Rumah mempunyai kamar mandi dan jamban, tapi tidak mempunyai tangki septik. Limbah rumah tangga dialirkan ke saluran terbuka dan tertutup di sekitar lingkungan perumahan untuk selanjutnya dialirkan ke sungai Ciputri. Anak-anak dibiarkan membuang tinja di saluran terbuka tersebut. Kondisi ini juga menjadi penyebab berkembangnya diare pada masyarakat. Dari sisi Kualitas rumah terhadap kenyamanan, juga rendah, karena minimnya udara dan pencahayaan alami yang masuk ke dalam rumah, menyebabkan tingginya kelembaban di dalam ruang. Rumah tidak memiliki halaman, sehingga tidak memungkinkan untuk bertanam pohon sebagai penyedia O<sub>2</sub> bagi kebutuhan kenyamanan penghuni rumah, serta lahan untuk membuat tempat sampah



*Sumber : hasil survei, 2010*

**GAMBAR 3.4**  
**KONDISI PERUMAHAN RW 05**  
**KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

**3.6 Kondisi Prasarana RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah**

**3.6.1 Kondisi Sistem Pembuangan Limbah Rumah Tangga (Padat dan Cair)**

Tidak memungkinkannya masyarakat membuat tangki septik di kavlingnya, maka masyarakat di kawasan RW 05 ini memanfaatkan Sungai Ciputri sebagai tempat pembuangan akhir limbah rumah tangganya. Sistem jaringan saluran pembuangan dibuat dalam bentuk saluran tertutup maupun saluran terbuka, yang melintasi jalan – jalan di lingkungan perumahan. Jaringan

saluran air limbah ini pada musim hujan berfungsi pula menjadi saluran drainase. Namun ketidak teraturan pembangunan rumah yang ada, beberapa warga telah membangun rumah diatas saluran air limbah ini, sehingga ketika terjadi penyumbatan, sulit sekali untuk dilakukan pengerukan.

### **3.6.2 Kondisi Persampahan**

Sistem persampahan di RW.05 masih menggunakan sistem komunal dimana sampah-sampah tersebut di kumpulkan pada TPS-TPS yang terdapat di RW.05. TPS yang ada di kawasan ini terdapat di lingkungan RT.04 terletak didekat perumahan Rumah Susun. Di kawasan ini dalam sistem pengangkutan sampah dilakukan dari lingkungan perumahan warga diangkut oleh gerobak menuju TPS, dalam sistem pengangkutan ini terdapat masalah dimana pengambilan sampah dari lingkungan rumah warga menuju gerobak tidak bisa masuk ke rumah warga dikarenakan sempitnya jalan menuju rumah warga, akibatnya banyak sampah yang tidak terangkut langsung menuju TPS. Mereka mengumpulkan sampah di depan rumah dan di jalan –jalan gang yang sempit. Hal ini mengganggu pejalan kaki dan kenyamanan warga penghuninya.

Sedangkan TPS lain yang terdapat di Lingkungan RT.04 terletak diatas sungai Ciputri, penanganan sampah dilokasi ini dengan dua cara yaitu dengan pengumpulan untuk dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) dan dengan cara dibakar. Tidak adanya fasilitas khusus pembuangan sampah membuat lingkungan di sebagian lingkungan di kawasan terkesan kumuh.

### **3.6.3 Kondisi Pembuangan Air Hujan/Drainase**

Sebagaimana jaringan saluran air limbah, jaringan saluran drainase juga dibuat tertutup dan terbuka. Pengaliran air drainase disalurkan dari atap rumah masyarakat menuju saluran drainase dan bermuara di sungai Ciputri Pada kondisi kemarau, saluran terbuka yang melalui kawasan perumahan saluran mampu mengalirkan air dengan baik. Namun pada musim hujan, air di saluran tersebut

dapat meluap dan mengakibatkan genangan/banjir di beberapa lingkungan RT, diantaranya di RT 04, RT 05, RT 06, RT 07 dan RT 09. Hal ini terjadi karena :

- Luapan air sungai Ciputri akibat pendangkalan, yang melirirkan air di belakang kawasan tersebut
- Terjadinya penyumbatan saluran di beberapa ruas saluran karena kurangnya pemeliharaan oleh masyarakat dan terjadinya penumpukkan sampah yang menyumbat aliran air tersebut.

#### **3.6.4 Kondisi Penyediaan Air Bersih/Penambahan Sumber Air**

Penyediaan air bersih di kawasan ini menggunakan sistem perpipaan yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat. Namun dengan penataan seadanya, mengakibatkan penataan jaringan tidak diletakkan secara teratur dan rapih, sehingga menambah visualisasi kumuh di kawasan RW 05 ini. Sumber air diperoleh dari 2(dua) sumur artesis, yaitu yang ada di lingkungan pesantren At Takwa dan yang berada di lingkungan Rusunawa. Namun debitnya hanya 2,1 ltr/detik masih belum mencukupi kebutuhan warga RW 05 yang berjumlah 557 KK. Debit ini telah mengalami penurunan dari debit asalnya yaitu 12.000 ltr/jam atau 3,33 ltr/det. Kualitas air cukup baik untuk dikonsumsi sebagai air minum, dan kuantitasnya cukup memenuhi kebutuhan air bersih dan MCK baik di musim hujan maupun kemarau. Selain dari sumur artesis, warga juga mendapatkan fasilitas jaringan air bersih yang lain yaitu Hidran Umum (kran umum).

#### **3.6.5 Kondisi Jalan Lingkungan**

Jalan lingkungan perumahan yang ada di diRW 05, sangat sempit, dengan lebar jalan < 1m yang berada diantara ketinggian rumah penduduk, terasa seperti berada pada lingkungan labirin. Jalan sudah tidak memenuhi standar jalan lingkungan yang tertuang dalam SNI nomor 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Untuk melakukan perbaikan harus mengambil lahan perumahan masyarakat yang sudah sangat sempit, dan

kualitas jalan juga sudah kurang baik. Masyarakat sangat mengharapkan perbaikan jalan menggunakan paving blok. Untuk penanganannya tidak bisa sekedar mengganti lantai jalan dengan paving blok, tapi perlu penanganan redevelopment secara terpadu.



*Sumber : hasil survei, 2010*

### **GAMBAR 3.5 JALAN LINGKUNGAN RW 05 KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

#### **3.7 Kebijakan Rencana Penataan sebagian Kawasan Kumuh dengan Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kelurahan Cigugur Tengah**

Pesatnya pertumbuhan penduduk akibat urbanisasi ke daerah perkotaan, mengakibatkan tumbuh dan berkembangnya permukiman padat dan kumuh. Beban dari pemerintah kota, antara lain kualitas permukiman diwilayahnya menjadi turun tajam, dan infrastruktur kota yang tersedia menjadi tidak memadai. Berdasarkan data penghuni di kawasan permukiman kumuh dapat dikenali bahwa umumnya dihuni oleh masyarakat yang kurang mampu, tingkat pengangguran tinggi dan umumnya status huni adalah menumpang atau menyewa, sehingga nilai lahan menjadi rendah. Secara fisik kondisi wilayah Cigugur Tengah saat ini ditandai oleh permukiman padat huni yang belum sepenuhnya menyediakan kebutuhan dasar permukiman layak. Kelangkaan air bersih, aksesibilitas rendah, sanitasi buruk, serta kualitas rumah yang padat, tidak teratur dengan ketersediaan sarana umum yang terbatas.

Besarnya proporsi pendatang dan rendahnya tingkat sosial ekonomi masyarakat mengakibatkan belum maksimalnya pengelolaan lingkungan dalam skala mikro serta besarnya beban aparat ditingkat kelurahan untuk meningkatkan kualitas lingkungan. Rencana kebijakan penataan sebagian kawasan kumuh Kelurahan Cigugur Tengah dengan pembagunan rumah susun merupakan upaya Pemerintah Kota Cimahi dalam memperbaiki dan menata lingkungan permukiman perkotaan. Masyarakat yang menjadi kelompok sasaran kebijakan penataan kawasan permukiman ini adalah masyarakat yang tinggal di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, hal tersebut dikarenakan kawasan RW 05 merupakan kawasan terpadat di Kelurahan Cigugur Tengah. Masyarakat RW 05 merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan rata-rata dibawah Rp. 1.000.000 per bulan, secara keseluruhan sejumlah 557 KK. Konsep dasar dari rencana kebijakan penataan kawasan kumuh tersebut adalah mendongkrak ekonomi rakyat dengan pemanfaatan dan pemberdayaan potensi masyarakat setempat untuk serta dalam penataan dan perbaikan lingkungan permukimannya. Model yang akan diterapkan rencana kebijakan penataan sebagian kawasan kumuh di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah oleh Pemerintah Kota Cimahi adalah perbaikan perumahan kumuh tanpa harus mengsusur penduduk lama, akan tetapi menyatukan masyarakat penghuni lama dalam suatu wadah/lembaga yang memiliki aset kawasan. Target fisik penataan kawasan kumuh rumah susun sederhana merupakan suatu tujuan antara, yang justru target utamanya adalah meningkatnya ekonomi masyarakat secara nyata. Apabila masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah setuju terhadap rencana kebijakan penataan kawasan dengan pembangunan rumah susun, maka Pemerintah Kota Cimahi telah menyiapkan *prototif* rumah susun dengan tujuan selain sebagai model yang akan diterapkan dalam penataan kawasan kumuh juga sebagai rumah singgah bagi masyarakat yang tinggal di kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah apabila rencana penataan kumuh sudah berjalan. Sarana yang disediakan di *prototif* rumah susun tersebut berupa ruang terbuka hijau, mushola, tempat niaga, sedangkan prasarana yang sediakan berupa jaringan air bersih, pengeloaan air limbah, tempat pembuangan sampah, hidran umum. Tipe unit rumah susun yang disediakan oleh *prototif* rumah susun terdiri dari tipe 21, tipe 27 dan tipe 36.

**BAB IV**  
**ANALISIS TIPOLOGI KESEDIAAN MASYARAKAT**  
**KELURAHAN CIGUGUR TENGAH KOTA CIMAH**  
**UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

Sebagaimana tujuan penulisan ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis tipologi kesediaan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah di Kota Cimahi untuk tinggal di rumah susun sederhana. RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah merupakan salah satu wilayah permukiman kumuh, padat bangunan dan padat huni yang menjadi sasaran rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun sederhana. Untuk mencapai tujuan tersebut maka disebar kuesioner yang substansinya berkenaan dengan karakteristik ,masyarakat (sosial, ekonomi) dan kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun terkait dengan rencana kebijakan Pemerintah Kota Cimahi untuk menata sebagian kawasan kumuh. RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah banyak dihuni oleh para pendatang yang bekerja dan menyewa rumah, maka kuesioner yang berjumlah 85 kuesioner disebar pada penduduk baik penduduk penghuni asli yang memiliki rumah dan tanah sendiri maupun para pendatang yang menyewa rumah, di bawah ini dipaparkan analisis hasil kuesioner sesuai dengan lingkup penelitian.

**4.1 Analisis Karakteristik Masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah**

Karakteristik merupakan hal yang dapat memberikan gambaran tentang keadaan masyarakat. Karakteristik dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi dua yakni karakteristik sosial, karakteristik ekonomi.

Karakteristik sosial terdiri dari indikator:

- Tingkat pendidikan,
- Status tempat tinggal,
- Lama tinggal.

Karakteristik ekonomi terdiri dari indikator:

- jenis pekerjaan,
- jumlah pendapatan,
- jumlah keluarga yang ditanggung, dan
- jumlah pengeluaran

#### 4.1.1 Tingkat Pendidikan

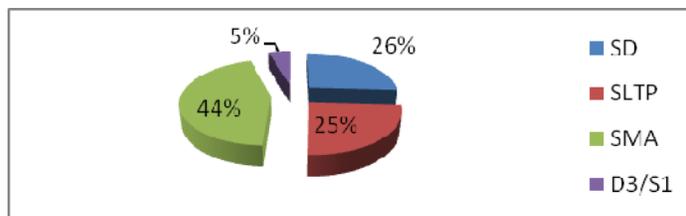
Kualitas sumber daya manusia ditentukan selain oleh kesehatan juga oleh pendidikan. Pendidikan dipandang tidak hanya menambah pengetahuan juga dapat meningkatkan keterampilan (keahlian) yang pada akhirnya dapat meningkatkan keahlian. Tingkat pendidikan dan kelompok umur penghuni berpengaruh terhadap sosialisasi di perkotaan. Hal ini karena tingkat pendidikan berpengaruh terhadap kemampuan berpikir, beradaptasi dan beraksi sedangkan umur akan memberi pengaruh pada kemampuan fisik dan adaptasi pada pola-pola sosial baru. Semakin tua seseorang ada kemungkinan semakin lebih mempertahankan pola budaya lama. Berdasarkan penelitian ini bahwa tingkat pendidikan yang diselesaikan oleh kepala keluarga yang dijadikan sampel cukup bervariasi, dari tingkat sekolah dasar sampai perguruan tinggi. Sebagian besar kepala keluarga adalah tamatan SLTA sebanyak 45 %. Sisanya adalah tamatan SD sebanyak 22 %, tamatan SLTP sebanyak 21 % dan tamatan D3/Sarjana 8 %, untuk lebih rincinya hasil survei dapat dilihat tabel dibawah ini.

**TABEL IV.1**  
**PENDIDIKAN TERAKHIR MASYARAKAT RW 05 KELURAHAN**  
**CIGUGUR TENGAH**

<b>Pendidikan Terakhir</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persen (%)</b>
Sekolah Dasar	22	25
SLTP	21	25
SLTA	38	45
D3/Sarjana	4	5
Jumlah	85	100

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Secara lebih jelasnya tingkat pendidikan kepala keluarga dapat dilihat pada gambar dibawah ini



Sumber: hasil analisis, 2010

**GAMBAR 4.1**  
**TINGKAT PENDIDIKAN**

Kondisi ini memperlihatkan bahwa latar belakang pendidikan penghuni RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah didominasi oleh tingkat pendidikan SLTA dan SD, dengan demikian tingkat pendidikan di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah tergolong rendah.

#### 4.1.2 Status Tinggal

Dari seluruh responden, sebagian besar menempati rumah dan tanah sendiri dengan status hak milik sejumlah 40 orang (52%). Adapun sisanya yang menempati rumah kontrakan atau sewa yakni sejumlah 36 orang (43%), sedangkan yang numpang di rumah family atau tinggal di rumah dan tanah orang lain sebanyak 9 orang (5%). Berdasarkan responden yang diteliti ternyata yang tinggal di rumah yang statusnya *illegal* atau di bangun di atas tanah negara tidak ada. Berdasarkan hasil survei, status tinggal masyarakat RW 05 dapat dilihat tabel sebagai berikut :

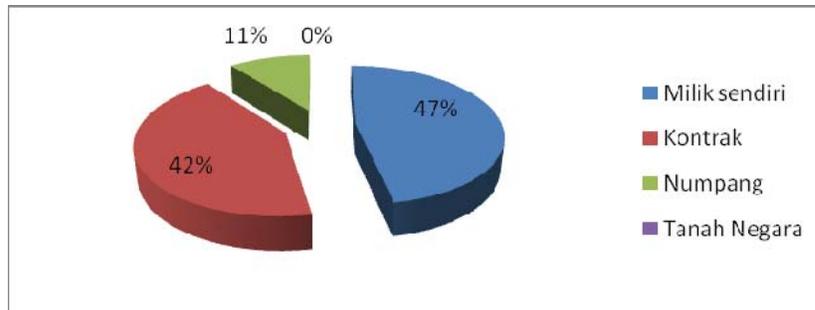
**TABEL IV.2**  
**STATUS TINGGAL MASYARAKAT RW 05 KELURAHAN**  
**CIGUGUR TENGAH**

Status Tinggal	Frekuensi	Persen (%)
Rumah dan tanah milik sendiri	40	47
Sewa/Kost	36	42
Rumah dan tanah milik orang lain/numpang	9	11

Rumah berdiri di atas tanah negara	0	0
Jumlah	85	100

Sumber: hasil analisis, 2010

Secara lebih jelasnya status tinggal masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



Sumber: hasil analisis, 2010

**GAMBAR 4.2**  
**STATUS TINGGAL**

Berdasarkan tabel dan diagram diatas status tinggal responden sangat beragam dari responden yang merupakan penduduk asli yang memiliki rumah sendiri, pendatang yang mengontrak rumah dan responden yang tinggal di rumah orang lain atau numpang. Berdasarkan wawancara dengan beberapa responden, rata-rata responden yang memiliki rumah sendiri status lahannya (*legal*). Dalam bidang sosial kebutuhan akan rumah dipengaruhi oleh beberapa hal antara lain, identitas diri, status sosial, pelayanan fasilitas lingkungan, pemenuhan kebutuhan, penghargaan, serta ikatan sosial dan keluarga. Tahap awal individu menetap di permukiman ini bisa dikatakan elemen terpenting yang diupayakan adalah pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal.

Penjelasan di atas tersebut dapat disimpulkan bahwa rata-rata penduduk RW 05 Kelurahan Cigugur tengah mempunyai kepemilikan jelas dan rata-rata mereka menyewakan sebagian rumahnya untuk disewakan kepada para pendatang dan hal tersebut menjadikan penghasilan tambahan mereka.

#### **4.1.3 Lama Tinggal**

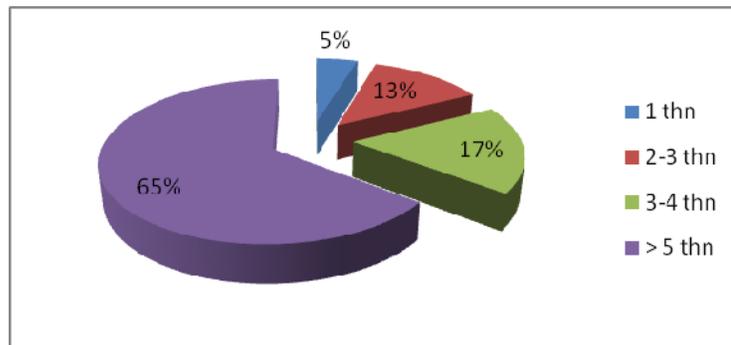
Berdasarkan lamanya tinggal di wilayah RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, sebagian besar responden 65 % sudah tinggal lebih dari 4 tahun. Jumlah terbesar kedua yakni 15 % responden tinggal 3-4 tahun. Sedangkan sisanya tinggal kurang dari 3 tahun., untuk lebih detailnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

**TABEL IV.3  
LAMA TINGGAL MASYARAKAT RW 05  
KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

Lama Tinggal	Frekuensi	Persen (%)
1 thn	4	5
2-3 thn	11	13
3- 4 thn	15	18
Lebih 4 thn	55	65
Jumlah	85	100

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Secara lebih jelasnya lama tinggal masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilihat pada gambar dibawah ini.



*Sumber: hasil analisis, 2010*

**GAMBAR 4.3  
LAMA TINGGAL**

Berdasarkan tabel diatas, responden yang lama tinggal lebih dari 4 tahun rata-rata merupakan penduduk asli mempunyai rumah dan tanah sendiri, pekerjaan mereka kebanyakan di sektor informal, sedangkan responden yang lama

tinggal 4 tahun kebawah, rata-rata mereka merupakan penduduk pendatang yang bekerja di sekitar Kelurahan Cigugur Tengah. Pekerjaan mereka rata-rata disektor formal yaitu sebagai buruh pabrik dan pegawai swasta. Menurut Turner dalam Yunus, (2008; 191-193) lama tinggal akan mempengaruhi kualitas hidup individu, semakin lama seseorang atau keluarga bermukim pada suatu tempat, maka motivasi mereka untuk meningkatkan kualitas hidupnya semakin besar, hal ini didorong oleh sifat manusia yang tidak pernah puas dengan apa yang telah dimilikinya sehingga akan berusaha terus memperoleh sesuatu yang lebih dari apa yang dinikmati dimasa lalu dan saat sekarang ini. Apabila merujuk pada Tabel IV.2 status tinggal, rata-rata keluarga lama tinggal di permukiman RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah mempunyai status rumah dan lahan hak milik memperlihatkan mereka setidaknya telah memiliki modal dasar yang kuat dalam proses peningkatan kualitas hidup ke taraf yang lebih baik.

#### 4.1.4 Jenis Pekerjaan

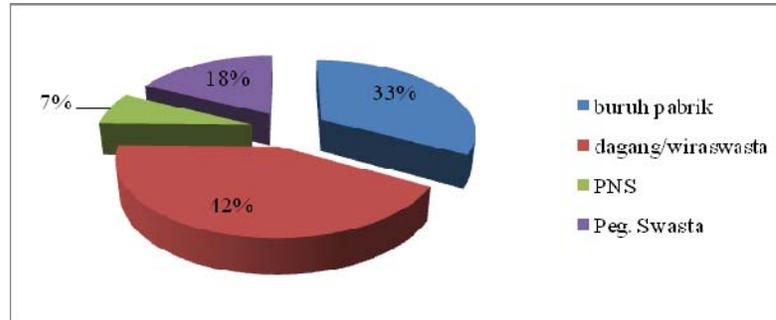
Pekerjaan merupakan karakteristik ekonomi yang paling bervariasi apabila dibandingkan dengan seluruh sub variabel yang ditetapkan. Dari Hasil survei menunjukkan bahwa 28 orang (33%) bekerja sebagai buruh pabrik, 36 orang (43%) bekerja sebagai pedagang dan wiraswasta seperti usaha tambal ban, bengkel elektronik, pengerajin tas dan sepatu, 6 orang (7%) sebagai PNS, dan 15 orang (17%) sebagai Pegawai Swasta, untuk lebih detailnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.4**  
**JENIS PEKERJAAN MASYARAKAT RW 05 KELURAHAN**  
**CIGUGUR TENGAH**

Jenis Pekerjaan	Frekuensi	Persen (%)
Buruh pabrik	28	33
Pedagang/wiraswasta	36	43
PNS	6	7
Pegawai Swasta	15	17
Jumlah	85	100

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Secara lebih jelasnya jenis pekerjaan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilihat pada gambar dibawah ini



Sumber: hasil analisis, 2010

**GAMBAR 4.4**  
**JENIS PEKERJAAN**

Lokasi Permukiman RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah merupakan permukiman dekat dengan lingkungan pabrik industri, kawasan tersebut terletak  $\pm$  3 km dari pusat pemerintahan kota dan  $\pm$  3 km menuju arah pusat kota Bandung dari jalur Jalan Raya Cilemer, secara letak kawasan tersebut berbatasan langsung dengan Kota Bandung, namun akses terdekat adalah menuju kawasan Cimindi Pasteur. Hal tersebut sangat menarik pihak penduduk luar Kota Cimahi untuk bekerja sebagai buruh pabrik bahkan ada sebagian pendatang status kependudukannya berubah menjadi penduduk tetap Kota Cimahi.

Dilihat dari jenis pekerjaan, terlihat dari tabel bahwa paling banyak mata pencaharian kepala keluarga adalah pedagang/wiraswasta yaitu pedagang kebutuhan sehari-hari, minyak tanah, beras, warung makan, tukang pijit, penjahit, salon dan pembuat industri rumah tangga yang kreatif. Sedangkan mata pencahariannya sebagai buruh adalah rata-rata para pendatang yang mempunyai keterampilan yang dapat dipakai oleh industri pabrik. Bagi pekerjaan sebagai karyawan swasta dan pegawai negeri sipil, pekerjaan mereka sesuai dengan bidang ilmu dan pendidikan formal yang mereka tempuh. Pendidikan ini mempengaruhi jenis pekerjaan dan jenjang karier.

#### **4.1.5 Pendapatan**

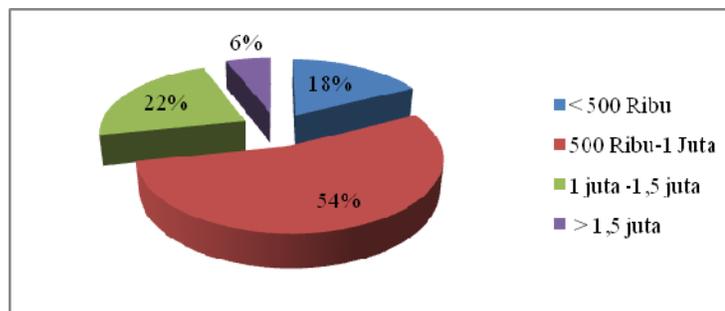
Pekerjaan penghuni dikawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah beragam ada pegawai negeri, karyawan, buruh dan pedagang/wiraswasta. Sehingga tingkat upah pendapatan mereka hasilkan tidak sama berdasarkan tingkat pendapatannya sebagian reponden di kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur tengah mempunyai pendapatan rata-rata berkisar antara Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,- per bulan yakni mencapai 47 orang (55%), 20 orang responden lain (24%) memiliki penghasilan antara Rp. 1.000.000 – Rp. 1.500.000,- per bulan, 14 orang (16%) berpenghasilan kurang dari Rp. 500.000 per bulan, dan 4 orang (5%) berpenghasilan lebih dari Rp. 1.500.000,- per bulan., untuk lebih detailnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.5**  
**PENDAPATAN MASYARAKAT RW 05 KELURAHAN CIGUGUR**  
**TENGAH**

Pendapatan	Frekuensi	Persen (%)
Kurang dari Rp. 500 ribu	15	18
Antara 500 ribu-1 juta	46	54
Antara 1 juta – 1,5 juta	19	22
Lebih dari 1,5 juta	5	6
Jumlah	85	100

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Secara lebih jelasnya tingkat pendapatan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilihat pada gambar dibawah ini



*Sumber: hasil analisis, 2010*

**GAMBAR 4.5**  
**JENIS PEKERJAAN**

Data tersebut menggambarkan mayoritas responden mayoritas pendapatannya berkisar UMR, bahkan masih banyak penghuni yang memiliki tingkat pendapatan di bawah UMR. Jika dikaitkan dengan pekerjaan responden (Tabel. IV.4) terlihat bahwa responden yang profesi pekerjaannya sebagai pedagang/wiraswasta dengan pesentase 43% dan buruh dengan presentase 33% mendominasi, rata – rata penghasilan mereka berkisar UMR dan dibawah UMR. Sedangkan yang pendapatannya diatas UMR dan mampu mencukupi kebutuhannya mereka adalah responden yang mempunyai profesi pekerjaannya sebagai pegawai swasta dengan persentase 17% dan PNS dengan persentase 7%. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan dari segi pendapatan penghuni yang memiliki pekerjaan tidak tetap sulit untuk dapat menyediakan kondisi/fasilitas rumah yang memadai tanpa adanya bantuan atau campur tangan dari pihak pemerintah, hal tersebut disebabkan karena pendapatatan yang dihasilkan kepala keluarga berbanding lurus dengan pengeluaran. Sedangkan bagi penghuni rumah yang kepala keluarganya mempunyai pekerjaan tetap dan penghasilan diatas UMR kecenderungan dapat menyediakan fasilitas rumah yang cukup memadai, hal tersebut disebabkan mereka mempunyai kecenderungan penghasilannya meningkat terus sesuai dengan pangkat dan pengabdian.

#### **4.1.6 Jumlah Anggota Keluarga**

Karakteristik ekonomi dapat diukur dari jumlah anggota keluarga yang menjadi tanggungan kepala keluarga. Dari data yang ada jumlah terbesar responden memiliki tanggungan lebih dari 4 orang anggota keluarga yakni sejumlah 32 orang (38%), 22 orang (25%) memiliki tanggungan lebih dari 2 atau 3 orang, 21 orang (25%) memiliki tanggungan 10 orang lain (12%) memiliki tanggungan keluarga sejumlah 1 orang, untuk lebih detailnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

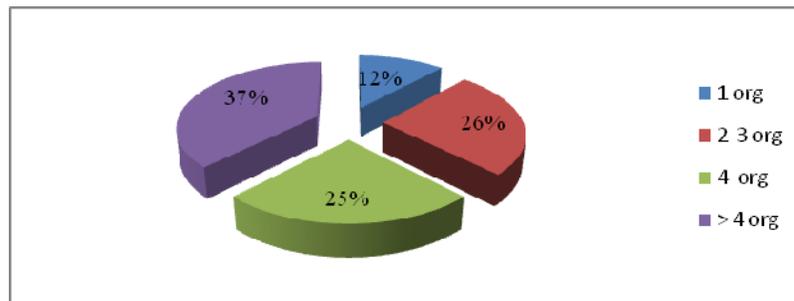
**TABEL IV.6  
JUMLAH ANGGOTA KELUARGA YANG DITANGGUNG  
MASYARAKAT RW 05 KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

<b>Jumlah Anggota Keluarga</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persen (%)</b>
1 orang	10	12

2-3 orang	22	25
4 orang	21	25
Lebih dari 4 orang	32	38
Jumlah	85	100

Sumber: hasil analisis, 2010

Secara lebih jelasnya jumlah anggota keluarga masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilihat pada gambar dibawah ini



Sumber: hasil analisis, 2010

#### **GAMBAR 4.6 JUMLAH ANGGOTA KELUARGA**

Jumlah anggota keluarga di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dalam satu hunian rata-rata berjumlah lebih dari 4 orang. Jumlah anggota keluarga lebih dari 4 orang tersebut, dirasakan terlalu banyak mengingat luas hunian tidak memenuhi syarat karena terlalu kecil dan sempit. Luas hunian tersebut di bagi menjadi warung untuk berdagang dengan tempat tinggal, disamping itu banyak hunian yang diperluas lantainya ditambah secara vertikal dengan tujuan dapat disewakan ke pendatang baru yang bekerja di sekitar wilayah tersebut, sehingga hal tersebut menambah kekumuhan dan kepadatan bangunan. Berdasarkan tabel tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa penambahan jumlah anggota keluarga yang menempati sebuah rumah akan memicu meningkatnya kebutuhan individu atau keluarga terhadap ruang yang lebih luas, indikasi ini kemungkinan terkait dengan jumlah penghuni rumah yang pada umumnya lebih dari 4 orang. Kebutuhan ruang individu atau keluarga yang dirasakan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah belum terpenuhi, hal ini membuat keinginan masyarakat untuk merenovasi rumahnya supaya dapat menampung jumlah

anggota keluarganya atau apabila dimungkinkan dapat disewakan ke pendatang baru. Namun hanya sedikit sekali keluarga yang dapat merenovasi rumahnya selain lingkungan permukiman sudah padat bangunan sehingga sulit membawa bahan baku rumah seperti pasir, kayu, dan lain-lain juga kendala utama adalah penghasilan penghuni berbanding lurus dengan pengeluaran bahkan kadang-kadang pengeluaran lebih tinggi.

#### 4.1.7 Pengeluaran

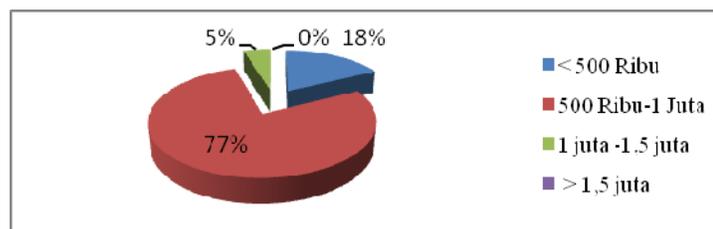
Ditinjau dari jumlah pengeluaran untuk konsumsi, rata-rata responden mempunyai pengeluaran sama dengan penghasilan sebanyak 66 orang (78%), sedangkan sisanya yang kurang dari Rp. 500.000 sebanyak 15 orang (18%), responden yang pengeluarannya antara Rp. 1000.000 sampai dengan Rp. 1.500.000 sebanyak 4 orang (5%), sedangkan responden yang pengeluarannya di atas Rp.1.500.000 tidak ada, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table sebagai berikut:

**TABEL IV.7**  
**PENGELUARAN MASYARAKAT RW 05 KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

Pengeluaran	Frekuensi	Persen (%)
Kurang dari Rp. 500 ribu	15	18
Antara 500 ribu-1 juta	66	78
Antara 1 juta – 1,5 juta	4	5
Lebih dari 1,5 juta	0	0
Jumlah	85	100

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Secara lebih jelasnya jumlah anggota keluarga masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilihat pada gambar dibawah ini



*Sumber: hasil analisis, 2010*

#### **GAMBAR 4.7** **TINGKAT PENGELUARAN**

Kondisi ini memperlihatkan bahwa memperlihatkan bahwa pengeluaran kepala keluarga rata-rata berkisar Rp.500.000 sampai dengan Rp.1,500.0000. Sehingga pendapatan yang kecil bagi penghuni permukiman habis untuk pengeluaran kebutuhan sehari-hari. Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa penghuni permukiman RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang dijadikan sampel pengeluarannya sangat bervariasi. Kebutuhan fasilitas rumah yang lebih baik tentu tidak dapat terpenuhi oleh penghuni rumah karena tingkat pengeluaran hampir sama dengan tingkat pendapatan atau bahkan lebih.

#### **4.1.8 Kesimpulan Analisis Karakteristik Masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah**

Berdasarkan analisis karakteristik masyarakat maka dapat disimpulkan untuk karakteristik sosial masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah untuk tingkat pendidikan masih dikategorikan rendah karena rata-rata responden mempunyai tingkat pendidikan SLTA, SLTP dan SD sedang mempunyai level pendidikan D3 atau S1 hanya sedikit. Selanjutnya status tinggal masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah rata-rata antara penduduk penghuni asli dan penduduk pendatang jumlahnya hampir sama sedangkan kepemilikan rumah dan tanah penduduk asli mempunyai status hukun yang legal. Penduduk asli memfungsikan rumahnya sebagai tempat tinggal, tempat usaha dan sebagian rumahnya disewakan kepada pendatang. Berdasarkan variabel lama tinggal penduduk asli rata-rata sudah tinggal di RW 05 Kelurahan Cigugur tengah lebih dari empat tahun sedangkan penduduk pendatang rata-rata tinggalnya kurang dari empat tahun, berdasarkan lama tinggal ada kecenderungan penduduk pendatang akan mencari tempat tinggal yang lebih baik dibanding tinggal dipermukiman kumuh.

Karakteristik ekonomi masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah untuk variabel pekerjaan di dominasi penduduk yang profesi pekerjaannya sebagai pedagang/wiraswasta, pada umumnya mereka adalah penduduk asli pendapatan mereka tidak tetap sedangkan pengeluaran berbanding lurus dengan pendapatan,

sehingga mereka sangat sulit untuk meningkatkan kualitas rumah yang memadai. Profesi pekerjaan buruh dan pegawai Swasta menempati peringkat dua, pada umumnya rata-rata mereka adalah para pendatang, mereka memiliki pendapatan lebih baik dibanding penduduk asli yang profesi pekerjaannya sebagai pedagang, sedangkan yang memiliki profesi PNS hanya dapat dihitung dengan beberapa jari saja. Selanjutnya apabila ditinjau dari variabel jumlah keluarga rata-rata masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah mempunyai jumlah anggota keluarga yang ditanggung lebih dari empat orang. Berdasarkan hal diatas maka karakteristi ekonomi rata-rata masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah masih di bawah garis kemiskinan karena masih banyak penduduk yang pendapatannya di bawah UMR terutama mereka memiliki pekerjaan dan penghasilan tidak tetap.

#### **4.2 Analisis Kesiediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun**

Analisis kesiediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun sederhana merupakan analisis terhadap sikap atau kesiediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun yang digambarkan dari nilai prosentase masyarakat yang setuju dan prosentase masyarakat tidak setuju dan dikaitkan juga dengan rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun.

Fenomena yang ada menunjukkan bahwa tidak semua masyarakat yang setuju terhadap rencana penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun sederhana, hal tersebut disebabkan karena hampir 85% aspek lahan di miliki oleh masyarakat. Berdasarkan hasil penelitian menyatakan 50 orang responden (58,8%) menyatakan tidak setuju terhadap rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan rumah susun, sedangkan responden yang menyatakan setuju sejumlah 35 orang responden (41,2%), pada umumnya responden tersebut adalah setuju terhadap rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan rumah susun

Apabila dikaji lebih lanjut, terdapat beberapa alasan untuk memutuskan tinggal di rumah susun. Hasil analisis data yang diperoleh, alasan-alasan tersebut dapat diketahui melalui matrik sebagai berikut:

**TABEL IV. 8**  
**ALASAN KEPUTUSAN UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN**  
**SEDERHANA**

KEPUTUSAN	ALASAN	JML	%
YA	Ingin lebih murah	7	8,2
	Ingin lebih aman dan nyaman	28	32,9
	Ingin dekat keluarga	0	0
	<b>Jumlah</b>	<b>35</b>	<b>41,2</b>
TIDAK	Ingin lebih murah	5	5,8
	Ingin lebih luas	7	8,2
	Ingin rumah berstatus HM	38	44,8
	<b>Jumlah</b>	<b>50</b>	<b>58,8</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>100.0</b>

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Berdasarkan tabel diatas, terdapat dua tipologi responden yaitu tipologi yang pertama masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun dengan jumlah responden 35 orang dan tipologi yang kedua masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun dengan jumlah responden 50 orang.

#### **4.2.1 Tipologi Masyarakat yang Bersedia Tinggal di Rumah Susun**

Berdasarkan analisis kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, maka alasan utama yang dijadikan pertimbangan bagi tipologi masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun adalah keamanan dan kenyamanan terdapat 28 responden. Hal ini cukup realistis disebabkan karena padatnya kawasan sasaran penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah sering sekali menimbulkan dampak sosial yang sangat parah, diantaranya tingkat kejahatan yang cukup tinggi. Aspek lain yang juga cukup tinggi intensitasnya adalah aspek kesehatan, dimana penyakit ISPA, diare serta kulit paling tinggi dikarenakan sangat minimnya ketersediaan air bersih, juga

sarana pembuangan limbah yang masih jauh dari standar. Kondisi sungai selain tercemar oleh industry, juga sebagian masyarakat menjadikan sungai sebagai pembuangan tempat sampah, sehingga selainnya menjadi kotor sekali juga bau yang sangat menyengat. Selanjutnya 35 responden yang bersedia tinggal di rumah susun, setelah dianalisis lebih lanjut, berdasarkan kuesioner mereka bersedia memenuhi persyaratan-persyaratan untuk tinggal di rumah susun seperti bersedia dipindahkan sementara ke rumah susun singgah, menempati kembali rumah susun baru apabila sudah selesai dibangun beserta bersedia memenuhi kewajiban, keterlibatan dalam organisasi rumah susun.

Variabel kesediaan untuk pindah ke rumah susun singgah berdasarkan hasil kuesioner untuk lebih rincinya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.9**  
**KESEDIAAN TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

<b>Kesediaan Tinggal Rumah</b>	<b>Kategori Jawaban</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persen (%)</b>
Pindah ke Rumah Susun Singgah	Dekat dengan lokasi kerja	17	20,0
	Dapat menampung keluarga	12	14,1
	Dekat dengan famili	6	7,1
	<b>Jumlah</b>	<b>35</b>	<b>41,2</b>
Kewajiban dan Preferensi Rumah Susun	Rumah susun milik	10	11,7
	Rumah susun sewa	25	29,5
	<b>Jumlah</b>	<b>35</b>	<b>41,2</b>
Keterlibatan	Terlibat secara aktif	15	17,6
	Terlibat tidak secara penuh	12	14,2
	Tidak mau terlibat sama sekali	8	9,4
	<b>Jumlah</b>	<b>35</b>	<b>41,2</b>

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Berdasarkan tabel diatas, alasan yang paling banyak 17 orang responden bersedia dipindakan sementara ke rumah susun singgah selama apabila proses penataan kawasan kumuh berjalan adalah jika rumah susun singgah tersebut dekat dengan lokasi kerja, hal ini sangat realistis karena rata-rata baik penduduk asli maupun pendatang yang profesi pekerjaannya bervariasi seperti buruh pabrik, pedagang, pegawai swasta maupun PNS lokasi kerjanya tidak jauh dari

permukiman tersebut. Hal tersebut diatas selaras seperti yang dikatakan Daldjoeni (1997:80), menyebutkan bahwa faktor-faktor lokasi penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi masyarakat umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya dan lebih dititik beratkan pada segi ekonomi. Lebih lanjut jawaban terbesar kedua 12 orang responden bersedia pindah sementara ke rumah susun singgah adalah bila luas unit rumah susun dapat menampung jumlah anggota keluarga hal tersebut di sebabkan karena rata-rata jumlah keluarga reponden lebih dari 4 orang, sedangkan jawaban ke tiga 6 orang responden bersedia pindah ke rumah susun singgah dengan alasan ingin dekat dengan keluarga, karena lokasi rumah susun singgah tidak jauh dari lokasi permukiman yang akan di tata ulang.

Selanjutnya variabel kesediaan terkait dengan persyaratan atau kewajiban untuk tinggal di rumah susun apabila rencana pembangunan rumah susun di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah sudah selesai. Rata-rata 25 orang responden menjawab bersedia tinggal di rumah susun, apabila status rumah susun tersebut sewa bukan milik, karena mereka beranggapan rumah susun tidak memiliki tanah, kepemilikan tanahnya merupakan milik bersama dan disamping penduduk RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang status tinggalnya hanya sementara, sehingga mereka berpikir dari mencicil rumah susun milik lebih membeli tanah dan membangun rumah di kampung asalnya.

Lebih lanjut jawaban kedua 10 responden yang bersedia tinggal di rumah susun apabila rumah susun merupakan rumah susun milik. Alasan mereka memilih rumah susun milik karena menganggap rumah susun milik merupakan investasi dimasa depan, selain gengsi tersendiri apabila tinggal di rumah tingkat model apartemen, rumah susun juga bisa disewakan kependatang baru atau bisa dijual kembali dengan harga yang sesuai.

Selanjutnya variabel kesediaan terlibat dalam organisasi rumah susun, 15 orang responden menjawab bersedia terlibat dalam organisasi rumah susun terlibat secara aktif dan 12 orang responden menjawab bersedia terlibat dalam beberapa hal saja. Alasan mereka ingin terlibat adalah dengan keterlibatan akan lebih mempererat kekerabatan sehingga mereka akan loyalitas terhadap lingkungan rumah susun tersebut. Hal tersebut selaras dengan teori Teer (1985:50) keterlibatan atau partisipasi seseorang sangat penting diperhatikan

karena dengan keterlibatan akan menentukan sikap atau kesediaan seseorang untuk bekerja dan tinggal dalam organisasi.

#### 4.2.2 Tipologi Masyarakat yang Tidak Bersedia Tinggal di Rumah Susun

Berdasarkan analisis kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, maka terdapat 50 orang responden yang menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun terdiri dari jawaban 38 orang responden menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun sederhana dengan alasan responden menginginkan rumah dan tanah milik sendiri. Rumah hak milik tersebut selain sebagai tempat tinggal, juga bisa di jadikan tempat usaha misalnya tempat berdagang dan bisa di kontrakan bagi pendatang baru yang mendapatkan pekerjaan di sekitar wilayah Kelurahan Cigugur Tengah. Jawaban 7 orang responden yang menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun karena tinggal di rumah horizontal lebih luas dibanding tinggal di rumah susun. Selanjutnya 5 orang responden yang menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun dengan alasan ingin murah karena selama ini mereka menempati rumah atau tanah milik orang lain tanpa dipungut biaya, sehingga apabila harus tinggal di rumah susun sederhana justru akan memerlukan pengeluaran yang justru memberikan beban baru bagi mereka.

Bila di tinjau dari harapan masyarakat terhadap rencana kebijakan penataan kawasan di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang diinginkan adalah penataan kawasan permukiman dengan tidak merubah struktur kawasan permukiman, penataan kawasan yang diinginkan adalah penataan jalan lingkungan, pembuatan septic tank komunal, penataan dan penambahan jaringan air bersih, untuk lebih jelasnya keinginan masyarakat terhadap rencana kebijakan tersebut dapat dilihat sebagai berikut :

**TABEL IV.10**  
**KEINGINAN MASYARAKAT RW 05**  
**TERHADAP RENCANA PENATAAN PERMUKIMAN**

Keinginan Masyarakat	Frekuensi	Persen (%)
Penataan jalan lingkungan	10	11,7
Pengadaan Septik Tank Komunal	13	15,2
Penanganan Jaringan Drainase	15	17,6

Perluasan Jaringan air bersih	12	14,1
Total	50	58,8

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Berdasarkan tabel diatas, 15 orang responden menginginkan penanganan jaringan drainase, hal ini disebabkan karena bila musim kemarau air saluran dapat mengalir dengan baik tetapi bila musim penghujan datang saluran drainase tersebut dapat meluap dan mengakibatkan genangan/banjir di beberapa lingkungan terutama di RT 04, RT 05, RT 06, RT 07, dan RT 09, hal ini dukung pula dengan luapan Sungai Ciputri akibat pendangkalan yang mengalirkan air di belakang kawasan tersebut. Selanjutnya 13 orang respoden menginginkan pengadaan septick tank komunal, hal tersebut di karenakan masyarakat di kawasan RW 05 ini sering memanfaatkan Sungai Ciputeri sebagai tempat akhir limbah tangga sehingga kondisi Sungai Ciputeri menjadi kotor dan berbau tidak sedap. Lebih lanjut 12 orang responden menginginkan penataan dan perluasan jaringan air bersih, hal ini disebabkan penyediaan air bersih di kawasan ini menggunakan perpipaan yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat, namun dengan penataan seadanya mengakibatkan penataan jaringan tidak diletakan secara teratur dan rapih, sehingga menambah visualisasi kumuh di kawasan RW 05 tersebut.

#### **4.3 Analisis Hubungan Karakteristik Masyarakat Terhadap Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun**

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui hubungan antara variabel bebas dengan variabel terpengaruh. Adapun variabel terpengaruhnya adalah kesiediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun. Sedangkan variabel yang mempengaruhinya adalah, status tinggal, lama tinggal, jenis pekerjaan, jumlah anggota keluarga, pendapatan dan pengeluaran. Untuk mengetahui pengaruh antar variabel digunakan uji statistik Chi Square.

##### **4.3.1 Analisis Hubungan Status Tinggal Masyarakat Cigugur Tengah dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun**

Berdasarkan hubungan antara status tinggal dengan kesediaan tinggal di rumah susun sederhana dari table tabulasi silang maka, variabel karakteristik sosial yang menentukan keputusan kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun sederhana yang direncanakan adalah variabel status tanah dan rumah. Sebagian besar masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang bersedia tinggal di rumah susun adalah masyarakat yang identitas sebagai penyewa rumah dan bekerja di sekitar wilayah Kelurahan Cigugur Tengah dan Lingkungan Industri Kelurahan Cigugur Tengah (37,6%), mereka bersedia tinggal di rumah susun karena alasan selain keamanan dan kenyamanan juga kesempatan untuk meningkatkan kualitas hidupnya jika dibandingkan dengan tinggal di permukiman yang padat huni yang sering sekali terjadi tindak kejahatan, banyak terjangkit penyakit dan lain-lain. Sedangkan masyarakat yang identitasnya sebagai penduduk asli yang mempunyai status tanah dan rumah hak milik (47,1 %) menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun, hal tersebut dikarenakan mereka menganggap mempunyai rumah sendiri dengan tanah sendiri lebih menguntungkan di banding tinggal di rumah susun.

Hal tersebut selaras dengan teori Turner (1971; 166-168) dalam Panudju menyatakan bahwa golongan berpenghasilan rendah-menengah dalam memilih tempat tinggal prioritas utamanya adalah identitas, kemudian baru keamanan dan kesempatan, diikuti hak memiliki dan dekat dengan lokasi, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.11**  
**HUBUNGAN KESEDIAAN TINGGAL DI RUMAH SUSUN DENGAN**  
**STATUS TINGGAL MASYARAKAT**  
**RW 05 KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

Status Tinggal	Kesediaan				Total
	Ya		Tidak		
	Jumlah	(%)	Jumlah	(%)	
Rumah Milik Sendiri	0	0	40	0	45
Kontrak	32	37,6	4	47,1	36
Numpang	3	3,5	6	7,1	4
Tanah Negara	0	0	0	0	0

Jumlah	37	42,1	50	58,8	85
--------	----	------	----	------	----

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Bila dikaitkan dengan kebijakan pemerintah tentang rencana penataan kumuh dengan pembangunan rumah susun, responden yang memiliki rumah dan tanah sendiri menyatakan kurang setuju karena responden masih menilai bahwa tanah merupakan asset yang paling berharga, walaupun luas tanah yang dimiliki kecil. Masyarakat menilai rumah dan tanahnya tidak dapat dipisahkan dari tempat hidup dan kehidupannya. Sedangkan responden menganggap rumah susun tidak memiliki tanah dan bangunan rumah susun tidak dapat diperluas sehingga kemungkinan tidak dapat menampung jumlah anggota keluarga.

#### **4.3.2 Analisis Hubungan Lama Tinggal dengan Ketersediaan Tinggal di Rumah Susun**

Berdasarkan Tabel IV. 3 variabel lama tinggal terlihat bahwa responden yang lama tinggalnya lebih dari 4 tahun mendominasi, bila dikaitkan dengan variabel status tinggal, responden yang lama tinggal lebih dari 4 tahun adalah responden yang memiliki rumah dan lahan sendiri.

Selanjutnya responden yang lama tinggalnya kurang dari 4 tahun pada umumnya mereka adalah para pendatang yang mengontrak rumah di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah. Bila ditinjau dari hasil tabulasi silang responden yang bersedia tinggal di rumah susun adalah responden lama tinggalnya kurang 4 tahun yang status tinggal sebagai pengontrak. Alasan mereka bersedia tinggal di rumah susun adalah keamanan dan kenyamanan serta menginginkan kondisi kemungkinan dilandasi oleh adanya keinginan dari individu atau keluarga untuk mendapat pelayanan lingkungan yang lebih baik dalam rangka peningkatan kualitas hidup mereka setelah kebutuhan dasar dan primernya terpenuhi. Pelayanan lingkungan ini bisa berupa sarana listrik, air, telepon, sarana transportasi pelayanan jasa, fasilitas pembelanjaan, fasilitas ibadah, perkantoran dan lain-lain.

Bila dikaitkan dengan rencana kebijakan penataan kumuh dengan pembangunan rumah susun di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah oleh Pemerintah Kota Cimahi yang bekerjasama dengan Puslitbang Kota Bandung konsep dasar dari kebijakan penataan kumuh tersebut adalah peningkatan ekonomi rakyat

dengan perencanaan *mix use* melalui penggabungan dan kombinasi antara perumahan, ruang usaha perdagangan maupun perkantoran serta fungsi sosial lainnya. Target fisik penataan permukiman kumuh adalah rumah susun merupakan suatu tujuan antara, justru yang target utamanya adalah meningkatnya ekonomi rakyat secara nyata. Sebaliknya responden yang tidak bersedia tinggal di rumah susun adalah responden yang lama tinggalnya rata-rata sudah lebih dari 4 tahun dan status tinggalnya rata-rata mempunyai rumah milik.

Alasan mereka tidak bersedia adalah selain lama tinggal juga status kepemilikan menjamin status sosial mereka yang telah terbentuk di mata masyarakat. Status hak milik mungkin saja dianggap memberikan gengsi yang lebih tinggi dalam strata sosial dari pada status sewa atau tinggal di rumah susun yang dianggap status kepemilikannya tidak jelas karena tanahnya milik bersama dan banyak biaya yang harus dikeluarkan bila menempati rumah susun, bila dikaji ulang ke Tabel IV.5 Pendapatan masyarakat rata-rata antara Rp.500.000-Rp.1000.000, bahkan ada beberapa responden yang pendapatannya di bawah Rp.500.000 untuk lebih jelasnya kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun dapat dilihat pada tabel hasil tabulasi silang sebagai berikut:

**TABEL IV.12**  
**HUBUNGAN KESEDIAAN TINGGAL DI RUMAH SUSUN**  
**DENGAN LAMA TINGGAL MASYARAKAT**  
**RW 05 KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

Lama Tinggal	Kesediaan				Total
	Ya		Tidak		
	Jumlah	(%)	Jumlah	(%)	
1 tahun	4	4,7	0	0	4
Antara 2-3 tahun	7	8,2	4	4,7	11
4 tahun	11	12,9	4	4,7	15
Lebih dari 4 tahun	13	15,3	42	49,4	55
Jumlah	35	41,2	48	58,8	85

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Dari tabel dan analisis diatas dapat disimpulkan untuk para pendatang yang bekerja dan tinggal sekitar perkampungan kumuh, setelah pendapatannya

meningkat akan mencari tempat tinggal yang layak, sedangkan penduduk asli yang mempunyai rumah dan tanah sendiri serta telah tinggal lama diperkampungan kumuh cenderung akan mempertahankan tempat tinggalnya. Hal tersebut selaras seperti yang dikatakan Turner (dalam Yunus, 2008; 191-193) dalam teori mobilitas tempat tinggal ada stratum sosial berkaitan dengan lama bertempat tinggal diperkotaan yang menentukan tempat tinggal yaitu golongan yang termasuk baru datang atau baru menetap di kota dengan penghasilan rendah dan sangat rendah (*bringedheads*) akan memilih untuk menyewa rumah pada lokasi yang berada di pusat kota dan dekat dengan tempat kerja, setelah kemampuan ekonominya mengalami peningkatan (*consolidation*) status menyewa menjadi memiliki dan akan terus meningkat ketahap selanjutnya, status *seekers*/golongan yang sudah lama tinggal.

#### 4.3.3 Analisis Hubungan Pekerjaan dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun

Pekerjaan merupakan karakteristik ekonomi yang dapat dijadikan simbol posisi keluarga dalam status sosialnya. Berdasarkan hasil analisis tabulasi silang, ternyata jenis pekerjaan yang mempengaruhi keputusan untuk mau pindah ke rumah susun adalah karyawan dan pedagang. Apabila dikaji lebih lanjut, profesi pekerjaan di Kelurahan Cigugur Tengah sangat bervariasi yaitu buruh pabrik, pedagang/wiraswasta, PNS dan Pegawai Swasta. Secara lengkap tabulasi silang antara jenis pekerjaan dengan kesiediaan tinggal di rumah susun sederhana dapat dilihat melalui tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.13**  
**HUBUNGAN KESEDIAAN TINGGAL DI RUMAH SUSUN**  
**DENGAN PEKERJAAN MASYARAKAT**  
**RW 05 KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

Jenis Pekerjaan	Kesiediaan				Total
	Ya		Tidak		
	Jumlah	(%)	Jumlah	(%)	
Buruh pabrik	17	20,0	11	12,9	28
Pedagang/wiraswasta	8	9,4	28	32,9	36

PNS	0	0	6	7,1	6
Pegawai Swasta	10	11,8	5	5,9	15
Jumlah	35	41,2	50	58,8	85

Sumber: hasil analisis, 2010

Merujuk pada tabel diatas, masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang bersedia tinggal di rumah susun adalah masyarakat yang mempunyai profesi sebagai buruh pabrik dan karyawan swasta. Apabila merujuk ke Tabel IV Jenis Pekerjaan, rata-rata responden yang mempunyai sebagai buruh pabrik dan pegawai swasta adalah rata-rata pendatang dari luar Kota Cimahi yang mempunyai status tinggal sebagai pengontrak, mereka mempunyai penghasilan tetap dan cenderung meningkat sesuai dengan karier dan jabatannya.

Responden yang profesinya mempunyai penghasilan tetap menurut pekerjaannya menganggap tinggal di rumah susun lebih baik di banding tinggal di permukiman kumuh yang banyak mengandung resiko seperti keamanan, kenyamanan dan kesehatan seiring dengan penghasilan mereka meningkat mereka berkeinginan untuk tinggal di rumah susun. Sedangkan responden yang mempunyai pekerjaan sebagai pedagang/wiraswasta dan PNS pada umumnya rata-rata penduduk setempat yang mempunyai rumah dan lahan sendiri. Untuk responden yang penghasilannya sebagai pedagang/swasta penghasilan mereka perbulan rata-rata berkisar UMR bahkan ada sebagian dibawah UMR, sehingga mereka sangat kesulitan untuk memperbaiki kualitas rumah yang ditematinya karena penghasilan mereka berbanding lurus dengan pengeluaran jadi sangat sedikit kemungkinan mereka dapat penghasilannya di bank. Sebaliknya responden yang pekerjaannya sebagai PNS hanya sedikit sekali jumlahnya, mereka mempunyai pendapatan rata-rata di atas UMR, sehingga dapat memperbaiki rumahnya dan menambah luas lantai ke arah vertikal dengan tujuan bangunan yang diperluas dapat dikontrakan kependatang baru yang mendapat pekerjaan di wilayah tersebut.

Terkait dengan rencana pemerintah tentang rencana kebijakan penataan kumuh dengan pembangunan rumah susun sederhana, responden yang profesi pekerjaannya sebagai pedagang dan PNS kurang setuju karena selain mereka tidak mau kehilangan lahan dan rumahnya.

Khusus bagi yang mempunyai rumah kontrakan, penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun sangat merugikan mereka akan menghilangkan sebagian pendapatan mereka, sedangkan responden yang tidak mempunyai kontrakan dan profesinya sebagai pedangang yang pendapatan berkisar UMR dan di bawah UMR menganggap tinggal di rumah susun sangat berat karena menurut mereka tinggal di rumah susun akan banyak mengeluarkan biaya wajib dan biaya tak terduga.

Hal tersebut diatas selaras dengan pendapat Rees dalam Yeates & Garner (1980:214) bahwa pekerjaan kepala keluarga mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam keputusan untuk kesediaan tinggal di rumah susun sederhana, salah satu faktor yang mempengaruhi seseorang dalam menentukan tempat tinggal adalah posisi keluarga dalam lingkup sosialnya.

#### 4.3.4 Analisis Hubungan Pendapatan dengan Kesediaan Tinggal di Rumah Susun

Hubungan antara pendapatan dengan kesediaan tinggal di rumah susun dengan dapat dikaji melalui tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.14**  
**HUBUNGAN KESEDIAAN TINGGAL DI RUMAH SUSUN DENGAN**  
**PENDAPATAN MASYARAKAT RW 05 KELURAHAN CIGUGUR**  
**TENGAH**

Pendapatan	Kesediaan				Total
	Ya		Tidak		
	Jumlah	(%)	Jumlah	(%)	
Kurang dari Rp. 500 ribu	2	2,4	13	15,3	15
Antara 500 ribu-1 juta	23	27,1	23	27,1	46
Antara 1 juta – 1,5 juta	10	11,8	9	10,6	19
Lebih dari 1,5 juta	0	0	5	5,9	5
Jumlah	35	43,5	50	58,8	85

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Berdasarkan tabel diatas responden yang tidak bersedia tinggal di rumah susun adalah responden yang mempunyai pendapatan rata-rata UMR dan di

bawah UMR mereka adalah mereka yang mempunyai penduduk asli yang mempunyai profesi kerja tidak tetap, sehingga penghasilan mereka hampir sama dengan jumlah pengeluaran, sedangkan yang bersedia tinggal di rumah susun merupakan responden yang mempunyai pendapatan rata-rata berkisar UMR pada umumnya mereka pendatang yang tinggal di rumah kontrakan dan mempunyai pekerjaan tetap. Hal tersebut selaras dengan pendapat Yeates & Garner (1980:273) salah satu faktor yang mempengaruhi seseorang dalam menentukan tempat tinggal di rumah susun adalah pendapatan merupakan karakteristik ekonomi yang dapat dijadikan simbol posisi keluarga dalam status sosialnya.

#### **4.3.5 Analisis Hubungan Jumlah Anggota Keluarga dengan Kesiediaan Tinggal di Rumah Susun**

Menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja, sebab dengan kesempatan kerja yang cukup dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari untuk mempertahankan hidupnya yang kedua adalah status kepemilikan rumah dan lahan, sedangkan kualitas rumah yang terakhir, yang penting adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya. Seiringnya meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan akan berubah, status kepemilikan lahan menjadi prioritas utama, karena untuk mendapat kejelasan tentang status tanah dan rumahnya sehingga mereka dapat bekerja dengan tenang untuk meningkatkan pendapatannya.

Apabila merujuk pada tabel IV.6 pendapatan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah bervariasi, hal ini sangat dipengaruhi oleh pekerjaan mereka. Bagi yang mempunyai pekerjaan tetap dan pendapatan di atas UMR otomatis dapat meningkatkan kualitas fisik dan memperluas rumah sehingga dapat menampung jumlah keluarga, sedangkan bagi masyarakat yang penghasilan rendah sangat sulit untuk meningkatkan kualitas dan memperluas rumahnya, dan hal ini menjadi suatu permasalahan untuk kepala keluarga.

Hubungan antara jumlah tanggungan keluarga dengan kesiediaan tinggal di rumah susun dengan dapat dikaji melalui tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.15**  
**HUBUNGAN KESEDIAAN TINGGAL DI RUMAH SUSUN DENGAN**  
**JUMLAH ANGGOTA KELUARGA MASYARAKAT RW 05**  
**KELURAHAN CIGUGUR TENGAH**

Jumlah Anggota Keluarga	Kesediaan				Total
	Ya		Tidak		
	Jumlah	(%)	Jumlah	(%)	
1 orang	9	10,6	1	1,2	10
2-3 orang	8	9,4	14	16,5	22
4 orang	10	11,8	11	12,9	21
Lebih dari 4 orang	8	9,4	24	25,9	32
Jumlah	35	41,2	50	58,8	85

*Sumber: hasil analisis, 2010*

Berdasarkan tabel tersebut diatas dan merujuk pada tabel IV.6 pendapatan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, maka membuktikan bahwa semakin tinggi jumlah anggota keluarga yang ditanggung dan semakin besar jumlah pengeluaran yang ditanggung jumlah anggota keluarga, maka semakin besar pula ketidaksediaan kepala untuk tinggal di rumah susun. Hal ini apabila menilik teori bahwa salah satu pertimbangan keputusan pemilihan tempat tinggal adalah *Family Size* dan ukuran rumah. Ley (1983) mengemukakan bahwa salah satu penyebab keputusan pindah adalah ukuran rumah. Apabila dalam keluarga memiliki anggota yang banyak, maka cenderung tidak mau bersedia tinggal di rumah susun sederhana karena tidak akan memberikan kenyamanan.

#### **4.4 Kesimpulan Analisis Hubungan Karakteristik Masyarakat dengan Kesiediaan Untuk Tinggal di Rumah Susun**

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan Tabulasi Silang (*Cross Tabulation*) dapat dilihat pola hubungan antara Karakteristik Masyarakat dengan

Kesediaan Untuk Tinggal di Rumah Susun untuk lebih jelasnya dapat di pada tabel sebagai berikut:

**TABEL IV.16**  
**HUBUNGAN KESEDIAAN TINGGAL DI RUMAH SUSUN DENGAN**  
**KARAKTERISTIK MASYARAKAT**

No	Variabel	Chi Square	Analisis
		X <sup>2</sup> hitung/X <sup>2</sup> tabel	
1	Status tinggal	62,063	Status tinggal mempunyai pengaruh yang sangat kuat terhadap kesediaan masyarakat tinggal di rumah susun, hal ini terlihat bahwa masyarakat pendatang yang status tinggalnya mengontrak mereka bersedia tinggal di rumah susun, sedangkan masyarakat yang status tinggalnya mempunyai rumah dan tanah hak milik, tidak bersedia tinggal di rumah susun karena lahan dan rumah yang mereka miliki merupakan aset yang sangat berharga walaupun luasannya sangat kecil, sedangkan rumah susun dianggap tidak mempunyai tanah.
2	Lama tinggal	21,395	Variabel lama tinggal juga mempunyai pengaruh yang sangat besar terhadap kesediaan tinggal di rumah susun, bagi masyarakat yang sudah lama menetap lebih dari 5 tahun, rata-rata mereka mempunyai rumah dengan tanah hak milik, sehingga mereka kebaratan untuk tinggal di rumah susun karena selain tidak biasa tinggal di rumah tingkat mereka juga kebaratan melepaskan lahannya untuk di tata kembali dengan pembangunan rumah susun. Sedangkan masyarakat yang lama tinggalnya kurang dari 4 tahun dan tinggal di permukiman kumuh, mereka berusaha mencari tempat tinggal yang lebih yaman dan aman, berdasarkan kuioner responden yang lama tinggal dari 4 tahun dan bersedia untuk tinggal di rumah susun.
3	Pekerjaan	17,419	Variabel pekerjaan juga berpengaruh pada kesediaan masyarakat tinggal di rumah susun, rata-rata profesi pekerjaan yang bersedia tinggal di rumah susun adalah masyarakat yang mempunyai pekerjaan sektor buruh pabrik dan pegawai swasta dan mereka pada umumnya para pendatang. Sedangkan bagi masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun adalah masyarakat yang rata-rata profesinya sebagai pedagang/wiraswasta, mereka menganggap tinggal di rumah susun lebih mahal karena banyak pengeluaran tak terduga dan tidak

Lanjutan

			sebanding dengan pendapatan mereka.
4	Pendapatan	10,809	Variabel pendapatan cukup berpengaruh terhadap kesediaan tinggal di rumah susun, hal ini menunjukkan untuk masyarakat yang berpenghasilan rata-rata berkisar UMR merasa mampu untuk tinggal di rumah susun karena dianggap tidak terlalu mahal, sedangkan bagi masyarakat yang penghasilannya di bawah UMR mereka keberatan tinggal di rumah susun.
5	Jumlah Anggota Keluarga	13,869	Variabel Jumlah anggota keluarga berpengaruh terhadap kesediaan tinggal di rumah susun karena bagi masyarakat jumlah anggotanya kurang dari 4 menunjukkan tidak masalah tinggal di rumah susun, sedang bagi masyarakat yang jumlah keluarganya lebih dari 4 tidak setuju tinggal di rumah susun karena luasan unit rumah susun dikhawatirkan tidak dapat menampung jumlah anggota keluarga.

Sumber: hasil analisis, 2010

#### **4.5 Analisis Kesiediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun Terhadap Rencana Kebijakan Pemerintah**

Kota Cimahi merupakan sebuah kota yang memiliki peran yang cukup tinggi terhadap Kota Bandung, dimana sebagian penduduk Kota Bandung dan beberapa kota atau kabupaten lain seperti Bandung, Garut dan Sumedang dan Majalengka yang bekerja di Kota Cimahi. Banyak para pendatang yang mengadu nasib di Kota Cimahi, menyebabkan Kota Cimahi mempunyai permasalahan dalam hal permukiman yaitu timbulnya kantong-kantong kekumuhan. Rencana kebijakan penataan sebagian kawasan kumuh RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dengan pembangunan rumah susun merupakan upaya Pemerintah Kota Cimahi dalam memperbaiki dan menata lingkungan permukiman perkotaan. Pola penyediaan lahan untuk pembangunan rumah susun tersebut yaitu dengan cara penyatuan lahan yang dimiliki masyarakat, konsep dasar dari penataan kumuh tersebut adalah peningkatan ekonomi rakyat *Mix Use* melalui penggabungan dan kombinasi diantara perumahan, ruang usaha perdagangan maupun perkantoran, serta fungsi sosial lainnya. Perbaikan perumahan kumuh tanpa harus menggeser penduduk lama, akan tetapi menyatukan masyarakat penghuni lama dalam suatu wadah/lembaga yang memiliki aset kawasan, serta mengelola bersama yang dilakukan secara profesional oleh Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Badan

Pemilik kawasan. Persyaratan agar bisa berjalan rencana kebijakan tersebut adalah harus terdapat kesepakatan antara pemilik tanah dan pemerintah yang dalam hal ini pemerintah selaku pelaksana pembangunan rumah susun. Apabila ditinjau dari hasil analisis kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun, belum terdapat kesepakatan tertulis yang ditandatangani antara masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dan pemerintah. Hal ini disebabkan karena hampir seluruh reponden RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang mempunyai lahan tidak bersedia merelakan lahannya untuk disatukan dan dibangun rumah susun. Alasan mereka tidak bersedia permukimannya ditata dengan pembangunan rumah susun karena mereka tidak mau kehilangan rumah dan lahannya, mereka menganggap tinggal di rumah horizontal lebih murah dan lebih luas, bangunan rumah dapat diperluas baik kearah horizontal maupun vertikal sehingga dapat menampung banyak anggota keluarga, bila dibandingkan di rumah susun mereka hanya mendapat 1 unit rusun yang diawatirkan tidak dapat menampung jumlah anggota keluarga yang rata dari 4 anggota keluarga. Untuk masalah kondisi lingkungan kumuh masyarakat tidak suka disebut kumuh, mereka lebih suka padat huni dan padat bangunan. Hal tersebut selaras dengan teori Jones (1984:23) yang menyatakan bahwa salah satu tantangan yang dihadapi oleh implementor dalam mengimplementasikan suatu kebijakan adalah pembuat kebijakan kadang-kadang mendefinisikan suatu permasalahan yang dihadapi masyarakat, padahal yang sesungguhnya oleh masyarakat itu sendiri bukan merupakan masalah.

#### **4.6 Analisis Tipologi Kesediaan Masyarakat Untuk Tinggal di Rumah Susun**

Analisis tipologi kesediaan masyarakat tinggal di rumah susun merupakan lanjutan dari analisis karakteristik masyarakat dan analisis rencana kebijakan penataan kumuh dengan pembangunan rumah susun oleh Pemerintah Cimahi. Berdasarkan analisis kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun (lihat sub bab 4.2) terdapat dua tipologi masyarakat yaitu masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun dan masyarakat tinggal di rumah susun. Apabila di tinjau lebih lanjut berdasarkan hubungan karakteristik masyarakat dengan kesediaan tinggal di rumah susun dengan menggunakan alat analisa crosstab (lihat sub 4.3),

maka kelompok yang pertama masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun merupakan responden yang statusnya pendatang, lama tinggalnya kurang dari dan memiliki pekerjaan tetap dengan penghasilan berkisar UMR. Alasan mereka bersedia tinggal di rumah susun adalah tinggal di rumah susun lebih aman dan nyaman di bandingkan dengan tinggal di permukiman kumuh yang banyak mengandung resiko seperti kebakaran, rentan terkena penyakit, dan tingginya tingkat kriminalitas. Kelompok yang kedua adalah masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun merupakan responden yang lama tinggalnya lebih dari 4 tahun dan status tinggalnya sebagai penduduk asli yang mempunyai rumah dan tanahnya hak milik. Pekerjaan mereka rata-rata sebagai pedagang/wiraswasta dengan penghasilan tidak tetap ada berkisar UMR tetapi banyak juga yang penghasilannya dibawam UMR. Alasan mereka tidak bersedia tinggal di rumah susun adalah selain tidak biasa tinggal di rumah bertingkat banyak, walaupun kondisi fisik rumah dan luas bangunan tidak memenuhi syarat layak huni tetapi tinggal rumah dan tanah milik sendiri lebih aman dan nyaman, selain itu luas lantai bangunan dapat diperluas sesuai dengan kebutuhan sehingga dapat menampung banyak jumlah anggota keluarga. Hal ini selaras dengan pendapat Turner (1971; 166-168 dalam Panudju) dalam menentukan Preferensi tempat tinggal yaitu lokasi yang dekat dengan tempat kerja merupakan prioritas utama, status kepemilikan rumah dan lahan menjadi prioritas kedua sedangkan bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas terakhir. Seiring dengan pendapatan prioritas kebutuhan rumah juga meningkat, status kepemilikan rumah dan lahan akan menjadi prioritas utama, karena seseorang atau keluarga ingin mendapat kejelasan tentang status kepemilikan. Mereka yakin dengan kepemilikan yang jelas tidak akan ada pengrusakan, sehingga dapat mereka dapat bekerja dengan tenang untuk dapat meningkatkan pendapatannya, sedangkan bagi kelompok berpenghasilan tinggi bertolak belakang urutan prioritasnya yaitu aspek kenyamanan dan ketersediaan sosial menduduki prioritas utama, kemudian menyusul status kepemilikan dan lokasi kerja. Tanggapan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah terhadap rencana kebijakan penataan kumuh yaitu masyarakat belum bisa menerima model penataan kumuh dengan cara penyatuan lahan untuk pembangunan rumah susun, model penataan perbaikan permukiman yang

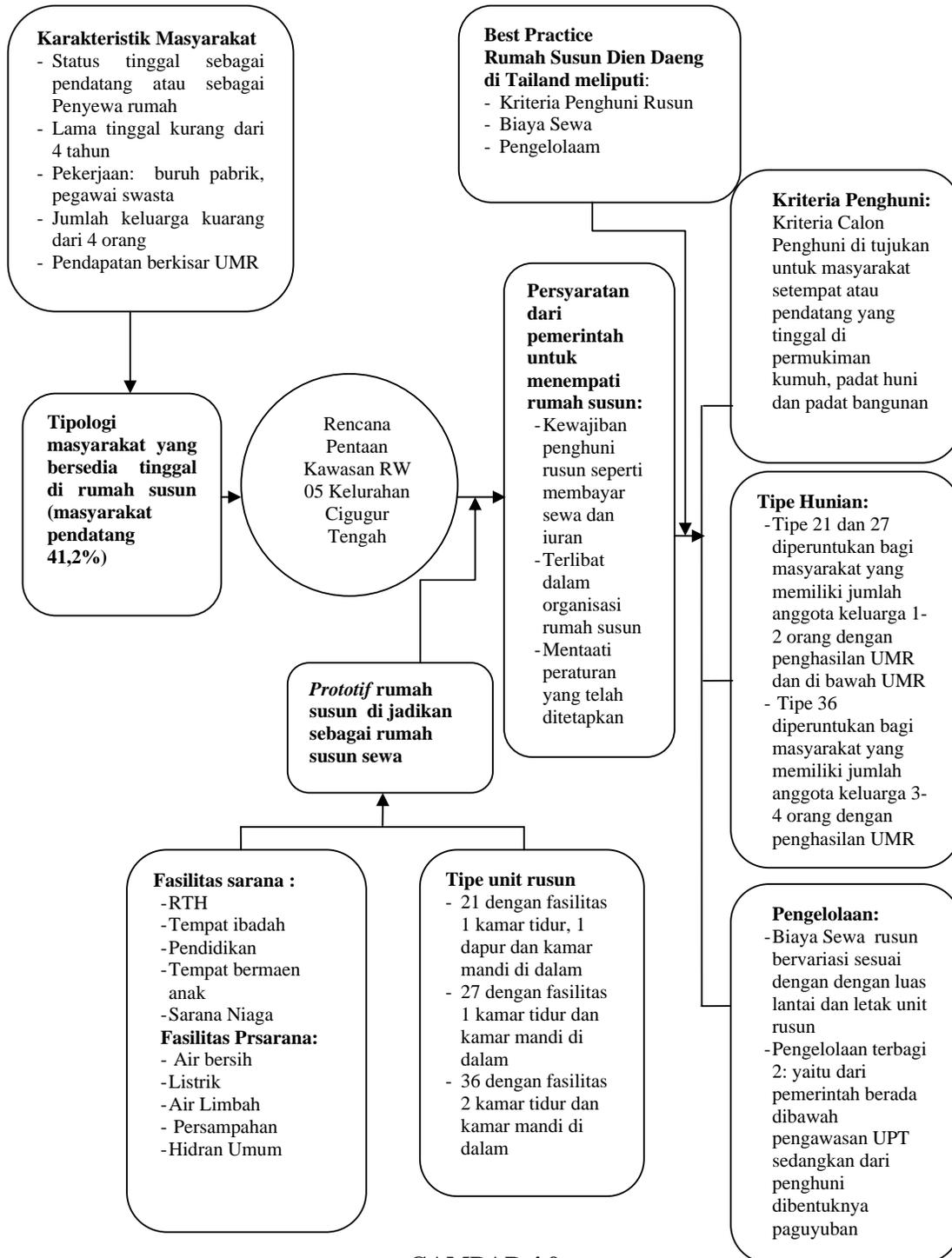
dinginkan oleh masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah adalah model penataan perbaikan permukiman dengan tidak merubah struktur kawasan secara total yaitu seperti penanganan limbah cair dan padat, penganganan persampahan, penataan jaringan air bersih, penataan jalan lingkungan dengan paving, perbaikan jaringan dan drainase.

Berdasarkan uraian diatas, untuk mengatasi permasalahan kepadatan penduduk di permukiman kumuh serta untuk memenuhi harapan-harapan masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah baik untuk masyarakat yang tipologinya bersedia tinggal di rumah susun maupun masyarakat yang tipologinya tidak bersedia tinggal di rumah susun, maka pemerintah dapat mengambil rencana tindak sebagai berikut:

#### **A. Tipologi masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun**

Berdasarkan karakteristik masyarakat tipologi masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun pada umumnya masyarakat pendatang yang statusnya mengontrak di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, untuk mengurangi kekumuhan dan kepadatan huni RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, maka *prototif* rumah susun yang semula ditujukan sebagai rumah susun singgah untuk milik masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah difungsikan sebagai rumah susun sewa. Fasilitas yang di sediakan oleh pemerintah yang ada di rumah susun *prototif* adalah untuk sarana meliputi Ruang Terbuka Hijau, tempat bermain anak, mushola, sarana niaga, lokasi dekat dengan tempat kerja, sedangkan prsarana yang disediakan meliputi septik tank komunal, parsarana air bersih, jaringan listrik, tempat pembuangan sampah. Bila dilihat dari tipe unit rusun, prototif rumah susun menyediakan unit rusun tiga tipe unit rumah susun yaitu tipe 21 dan 27 terdiri dari satu ruang kamar tidur, dapur dan satu kamar mandi sedangkan tipe 36 terdiri dari dua ruang kamar tidur, dapur dan satu kamar mandi. Untuk penetapan kriteria calon penghuni rumah susun dan sistem pengelolaan rumah susun bisa mengadopsi dari dari Rumah Susun Dien Daeng yang bangun oleh NHA (National Housing Authority). Hal tersebut di maksudkan agar rumah susun dihuni oleh calon penghuni yang benar-benar yang membutuhkan hunian yang layak huni, selain itu menghindari pemindahtanganan unit rumah susun ke pihak

kedua secara ilegal sehingga rumah susun menjadi tidak tepat sasaran, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram perlakuan terhadap tipologi masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun seperti dibawah ini.



GAMBAR 4.9

**TIPOLOGI MASYARAKAT RW 05  
KELURAHAN CIGUGUR TENGAH YANG BERSEDIA UNTUK TINGGAL  
DI RUMAH SUSUN**

**B. Tipologi masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun.**

Tipologi masyarakat yang tidak bersedia tinggal di rumah susun, pada umumnya adalah masyarakat penghuni RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yang menolak rencana kebijakan penataan kumuh dengan penyatuan aset mereka yang berupa lahan yang selanjutnya dibangun dengan rumah susun. Harapan masyarakat terhadap rencana kebijakan penataan kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah yaitu penataan kawasan dengan tidak merubah struktur kawasan, penataan permukiman yang diinginkan meliputi perbaikan drainase, pembangunan septik tank komunal, perbaikan jaringan air bersih dan penataan jalan lingkungan. Menurut Komarudin (1997;110) bahwa peremajaan kota adalah meliputi usaha-usaha rehabilitasi untuk memperbaiki struktur di bawah standar sehingga memenuhi standar yang seharusnya; konservasi adalah menyangkut rehabilitasi dan pemeliharaan dengan maksud meningkatkan mutu suatu daerah; *redevelopment* yaitu pembongkaran, pembersihan dan pembangunan kembali suatu daerah. Berdasarkan uraian di atas, maka untuk mengatasi permukiman kumuh di kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dapat dilakukan tiga alternatif yaitu:

1. Penataan wilayah yang dengan tidak merubah struktur wilayah permukiman, tidak dilakukan intervensi terhadap tanah/lahan masyarakat. Pemerintah bersama-sama masyarakat setempat melakukan pemetaan kawasan sekaligus melakukan upaya pemberdayaan masyarakat, hal tersebut dikarenakan selain rendahnya kepemilikan aset masyarakat juga rendahnya pendapatan masyarakat, sehingga penyelesaian penataan kumuh tidak sekedar menata bangunan fisik namun harus disertai pembangunan sosial dan ekonominya. Keterlibatan masyarakat dalam penataan kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah ditujukan untuk mendekatkan pilihan penataan atau realisasi program sesuai dengan aspirasi dan harapan masyarakat sehingga pemanfaatannya dapat optimal, disamping itu

keterlibatan masyarakat hendaknya dikonsepsikan sebagai proses pembangunan masyarakat dan proses belajar bagi pengelolaan pembangunan, semuanya ditujukan untuk menjadikan masyarakat sebagai suatu aset pelaku dan sumber daya pembangunan. Kelemahan dari Penataan wilayah yang dengan tidak merubah struktur wilayah permukiman adalah walaupun biaya kegiatan penataan fisik relative kecil namun tidak dapat menyelesaikan permasalahan lingkungan dalam jangka panjang, dan daya dukung kawasan tetap terbatas. Permasalahan yang tidak terpecahkan adalah akses jalan terhadap evakuasi darurat tetap terbatas, penanganan rumah tangga tidak optimal, kesehatan dan kenyamanan hunian, drainase yang tidak terorganisir tetap menyebabkan banjir.

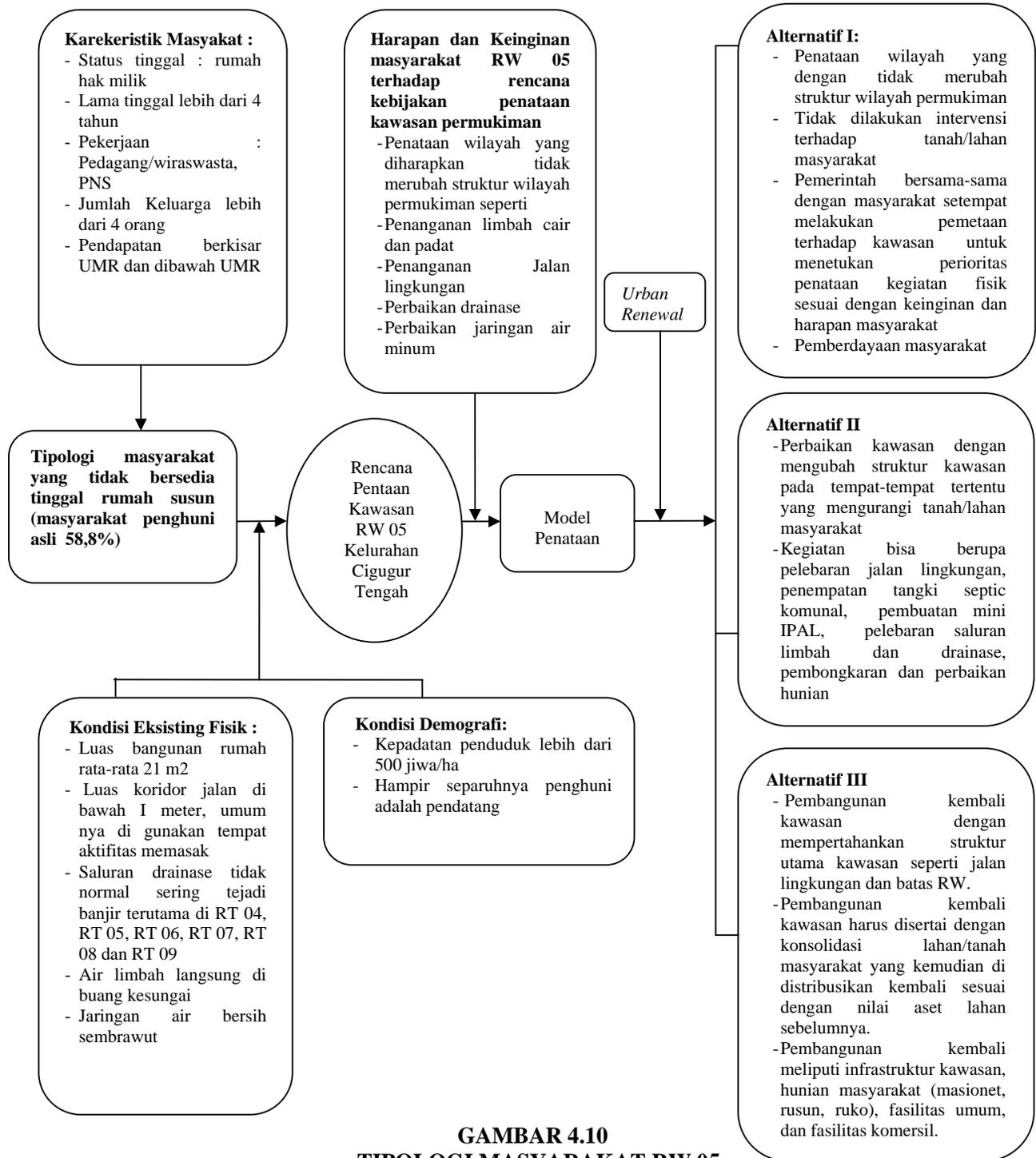
2. Penataan kawasan dengan mengubah sedikit struktur kawasan pada tempat-tempat tertentu yang mengurangi tanah/lahan masyarakat.

Kegiatan fisik dalam penataan ini adalah pelebaran jalan lingkungan, penempatan tangki septik tank komunal, pembuatan mini IPAL, pelebaran saluran limbah dan drainase, pembongkaran dan perbaikan hunian. Kegiatan ini dapat terlaksana apabila masyarakat setuju dan bersedia merelakan sedikit lahannya dikorbankan untuk pembangunan penataan kawasan tersebut.

3. Pembangunan kembali kawasan dengan mempertahankan struktur utama kawasan seperti jalan lingkungan dan batas RW.

Penataan kawasan model ini, harus disertai dengan konsolidasi lahan/tanah masyarakat yang kemudian didistribusikan kembali sesuai dengan nilai aset lahan sebelumnya. Pembangunan kembali meliputi infrastruktur kawasan, hunian masyarakat (maisonet, rusun, ruko), fasilitas umum, dan fasilitas sosial. Pembangunan kawasan disertai dengan program pemberdayaan ekonomi masyarakat sehingga tetap dapat bertahan dikawasan tersebut. Keuntungan dari penataan ini adalah meningkatnya daya dukung kawasan sehingga lebih optimal. Secara fisik struktur kawasan lebih teratur, lebih aksesibel, jaringan infrastruktur seperti air bersih, air limbah dan air hujan lebih tertata. Berdasarkan kondisi fisik

yang lebih baik maka tingkat kenyamanan, keamanan dan kesehatan di kawasan akan lebih baik yang berdampak pada kualitas hidup masyarakat baik ekonomi maupun sosial, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar diagram sebagai berikut.



**GAMBAR 4.10**  
**TIPOLOGI MASYARAKAT RW 05**

**KELURAHAN CIGUGUR TENGAH YANG TIDAK BERSEDIA UNTUK  
TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

*Sumber: hasil analisis, 2010*

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan seluruh proses analisis yang dilakukan, maka dalam akhir penulisan kiranya dapat ditarik kesimpulan terdapat dua tipologi kesediaan masyarakat untuk tinggal di rumah susun.

Tipologi yang pertama adalah masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun dengan karakteristik masyarakat pendatang yang status tinggalnya sebagai pengontrak di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, lama tinggal kurang empat tahun, dan rata-rata profesi pekerjaannya sebagai buruh dan pegawai swasta, menyatakan bersedia untuk tinggal di rumah susun. Alasan mereka bersedia tinggal di rumah susun adalah tinggal di rumah susun lebih aman dan nyaman di banding tinggal lebih lama dengan status mengontrak di permukiman kumuh yang banyak mengandung resiko seperti rentan terkena penyakit, kemungkinan terjadi kebakaran lebih tinggi, dan sering terjadi tindak kriminal.

Tipologi yang kedua adalah masyarakat asli penghuni yang memiliki rumah dan tanah secara legal di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, lama tinggal rata-rata lebih dari empat tahun, rata-rata pekerjaan mereka berprofesi sebagai pedagang/wiraswasta dengan tingkat pendapatan tidak tetap sedangkan yang pekerjaannya PNS hanya sedikit, mereka menyatakan tidak bersedia tinggal di rumah susun. Alasan mereka tidak bersedia tinggal di rumah susun yaitu tinggal di rumah horizontal lebih nyaman, luas, murah, dan bangunan rumah bisa dirubah sesuai dengan kebutuhan.

Terkait dengan rencana pemerintah dalam kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana, hal ini disebabkan karena:

1. Masyarakat menilai bahwa tanah merupakan aset yang paling berharga, walaupun luas tanah yang dimiliki kecil. Masyarakat menilai bahwa rumah dan tanahnya tidak dapat dipisahkan sebagai tempat hidup dan kehidupannya.
2. Masyarakat menganggap rumah susun tidak memiliki tanah, maka rencana kebijakan penataan kumuh dengan pembangunan rumah susun sederhana cenderung dianggap akan menggusur masyarakat dari kawasan tersebut.

Harapan masyarakat terhadap rencana kebijakan penataan kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah adalah penataan kawasan dengan tidak merubah struktur lahan kawasan tersebut, sedangkan keinginan dari perbaikan lingkungan meliputi perbaikan saluran drainase, pembuatan septik tank komunal, penataan dan penambahan jaringan air bersih, dan penataan jalan lingkungan dengan paving.

Berdasarkan uraian di atas, untuk mengatasi kepadatan penduduk dan kekumuhan di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah maka untuk tipologi masyarakat yang bersedia tinggal di rumah susun bisa ditempat di prototif rumah susun, sedangkan untuk penataan kawasan RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah bisa dilakukan beberapa opsi atau alternative yaitu sebagai berikut:

1. Penataan wilayah yang dengan tidak merubah struktur wilayah permukiman, tidak dilakukan intervensi terhadap tanah/lahan masyarakat yaitu pemerintah bersama-sama masyarakat setempat melakukan pemetaan terhadap kawasan permukiman untuk menentukan prioritas perbaikan sarana dan prasarana sesuai dengan keinginan masyarakat
2. Penataan kawasan dengan mengubah sedikit struktur kawasan pada tempat-tempat tertentu yang mengurangi tanah/lahan masyarakat misal pelebaran jalan lingkungan, pelebaran drainase, pemasangan IPAL komunal dan lain-lain.
3. Pembangunan kembali kawasan dengan mempertahankan struktur utama kawasan seperti jalan lingkungan dan batas RW. Penataan kawasan model ini, harus disertai dengan konsolidasi lahan/tanah masyarakat yang kemudian didistribusikan kembali sesuai dengan nilai aset lahan sebelumnya.

## **5.2 Rekomendasi**

Berdasarkan kesimpulan tipologi kesediaan masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah untuk tinggal di rumah susun, maka rekomendasi dari penelitian ini adalah

1. Pemerintah Kota Cimahi
  - Rencana kebijakan penataan kawasan kumuh sebaiknya melibatkan masyarakat sekaligus sebagai upaya pemberdayaan masyarakat, sehingga hasilnya sesuai dengan harapan dan keinginan masyarakat.
  - *Prototif* rumah susun yang semula diperuntukan untuk masyarakat RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah sebagai rumah susun singgah apabila rencana kebijakan penataan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun di kawasan RW 05 berjalan, sebaiknya dijadikan rumah susun sewa

yang diperuntukan untuk masyarakat pendatang yang menghuni permukiman kumuh sedangkan untuk pengelolaan rumah susun bisa mengadopsi dari Rumah Susun Dien Daeng, sehingga selain penetapan kriteria calon penghuni tepat sasaran untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah juga menghindari pemindahtanganan unit rusun secara sembarangan.

2. Masyarakat

Diperlukan kesadaran yang tinggi dan partisipasi dari masyarakat dalam keterlibatan penataan kawasan, sehingga program dari pemerintah dapat dapat bermanfaat dan optimal.

3. Rekomendasi Studi Lanjutan

Berdasarkan keterbatasan studi yang dimiliki dan hasil temuan penelitian, maka penulis merekomendasikan setudi lanjutan “*Kajian terhadap efektifitas kebijakan pembangunan rumah susun di Kelurahan Cigugur Tengah.*”

## DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, Eko. 1991. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung : Alumni
- Budihardjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko. 1994. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Budihardjo, Eko dan Hardjohubojo, Sudanti, 1993, *Kota Berwawasan Lingkungan*, Bandung : Alumni.
- Budihardjo, Eko. 2005. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung : Alumni
- Cahyana, E., Jaka. 2002. *Rumahku Istanaku, Panduan Membeli Rumah Hunian*. Elexmudia Komputindo, Jakarta :
- Catanese, Anthony J. & Snyder, James C. 1996. *Perencanaan Kota*. Jakarta : Erlangga
- Dun, William N. 1994. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Gajahmada University Press.
- Daldjoeni, N. 1987. *Seluk Beluk Masyarakat Kota, Pusparagam Sosiologi Kota dan Ekologi Sosial*. Penerbit Alummi, Bandung
- Gibson, Ivancevich, Dinelly. 1990. *Organisasi, Prilaku, Struktur dan Proses*. Penerbit Erlangga, Jakarta
- Hamzah, Andi et al. 2000. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Jones, Charles O, 1991. *Pengantar Kebijakan Publik (Public Policy)* dalam Natsir Budiman ed, Rajawali, Jakarta
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*. 2001. Departemen Pendidikan Nasional. Jakarta: Balai Pustaka.
- Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta : Rakasindo.
- M. Agung Ridho. 2001. *Kemiskinan di Perkotaan*. Unissula Press, Semarang
- Moleong, Laxy. J. 1993. *Metode Penelitian Kualitatif, Telaah Positivistik, Rasionalistik, Phnemonologi, Realisme Metafisik*. Yogyakarta : Rekha Sarasin.

- Mochsen, Mohammad. 1995. *Tipologi Geometri: Telaah Beberapa Karya*. RONA Jurnal Arsitektur FT-Unhas Volume 2 No. 1, April 2005, hal. 69-83.
- Nasution, S. 2008. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Noeng Muhadjir. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif. Edisi IV*. Yogyakarta: Rake Sarasin
- Nugroho, Rian D 2003. *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi dan Evaluasi* Jakarta : PT. Elex Media Komputindo
- Rapoport, Amos. 1977. *Human Aspect of Urban Form*. First Edition New York : Pergamon Press
- Riduwan & Sunarto H. 2009. *Pengantar Statistika Untuk Penelitian Pendidikan, Sosial, Ekonomi, Komunikasi dan Bisnis*. Bandung : Alfabeta
- Sabaruddin, Arif et al. 2003. *Rumah Susun Sewa*. Bandung: Puslitbang Permukiman.
- Santoso, Jo et al. 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. Jakarta: Pusat Studi Perkotaan UI dan Ikatan Ahli Perencanaan.
- Sarwono, Jonathan. 2009. *Statistik Itu Mudah; Panduan Lengkap Untuk Belajar Komputasi Statistik Menggunakan SPSS 16*. Yogyakarta. Penerbit Andi.
- Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, Jakarta : refika Aditama.
- Singarimbun, M dan Sofyan Effendi. 1984. *Metodologi Penelitian Survei*. Jakarta : LP3ES.
- Sri Kuntjoro, Zaenudin. 2009. *Komitmen Organisasi*, <http://jurnal-sdm.com/2009/07/komitmen-karyawan-definisi-dan-jenis.htm>.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta
- Panudju, B. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung : Alumni.
- Potter, Robert B & Evans, Sally Lyod. 1998. *The City in The Developing World*. London : Addison Wesley Longman Limited.
- Thoha, Miftah. 2002. *Perilaku Organisasi : Konsep Dasar dan Aplikasinya*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- UU RI No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- UU RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

UU RI No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

Instruksi Presiden No. 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara

#### **LAMPIRAN**

**LAMPIRAN A: KUESIONER PENELITIAN**  
**LAMPIRAN B: REKAPITULASI KUESIONER**  
**LAMPIRAN C: HASIL UJI STATISTIK CROSS  
TABULATION**

## LAMPIRAN A: KUESIONER PENELITIAN

### PENGANTAR

Kepada Yth. :  
Bapak/Ibu/Sdri Kepala Keluarga  
Warga RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah  
Kota Cimahi

Di –  
Tempat.

Bersama ini kami, mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Perencanaan dan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang :

Nama : **WELLY WIHARDI**  
NIM : L4D008049

Bermaksud melaksanakan penelitian mengenai Analisis Tingkat Kesiediaan Masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah Untuk Tinggal Di Rumah Susun. Untuk itu kami mohon kesediaan Bpk/Ibu/Sdr/Sdri untuk menjawab daftar pertanyaan (kuisisioner) terlampir.

Kuisisioner ini hanya digunakan semata-mata hanya untuk kepentingan penelitian tugas akhir sarjana, oleh karena itu semua jawaban akan dijamin kerahasiaannya.

Sebelum mengisi kuisisioner, mohon dibaca petunjuk pengisiannya.

Atas perhatian dan bantuannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**WELLY WIHARDI**

**Petunjuk umum pengisian kuisioner :**

1. Daftar pertanyaan diharapkan diisi oleh Kepala Keluarga.  
Apabila Kepala Keluarga tidak dapat mengisi, dapat diisi oleh anggota keluarga yang sudah dewasa.
2. Pilih salah satu jawaban untuk pertanyaan-pertanyaan yang berupa pilihan dengan memberi tanda silang (X).
3. Jika dalam daftar jawaban tidak ada yang sesuai, maka dapat diisi dengan pendapat sendiri pada bidang yang telah disediakan.
4. Untuk pertanyaan-pertanyaan yang menyediakan jawaban lebih dari lima pilihan, maka pilihlah salah satu jawaban yang dianggap paling benar atau sesuai menurut Saudara.
5. Untuk pertanyaan-pertanyaan yang berupa isian, isilah dengan jawaban yang singkat, padat dan jelas.

**Data Responden**

Nama : .....  
Umur : .....  
Jenis Kelamin : .....  
Alamat Rumah : .....

**KARAKTERISTIK MASYARAKAT**

✓ **KARAKTERISTIK SOSIAL**

1. Pendidikan terakhir
  - a. Tidak sekolah/ tamat SD
  - b. SMP
  - c. SMA
  - d. D-3/S1
2. Lamanya tinggal di Kampung Ciputeri
  - a. Kurang dari 1 tahun
  - b. Antara 2 tahun - 3 tahun
  - c. Antara 4 tahun - 5 tahun
  - d. Lebih dari 5 tahun keatas
3. Status tempat tinggal
  - a. Rumah dan tanah milik sendiri
  - b. Rumah sewa/kost
  - c. Rumah dan tanah orang lain/Numpang
  - d. Rumah sendiri dan tanah negara

✓ **KARAKTERISTIK EKONOMI**

4. Apakah pekerjaan utama ibu/bapak

- a. PNS/TNI/Polri
  - b. Buruh Industri/bangunan
  - c. Pedagang/Wiraswasta
  - d. Karyawan Swasta/pegawai
5. Apakah pekerjaan sambilan ibu/bapak
- a. Tidak ada
  - b. Jasa
  - c. Berdagang
  - d. Wiraswasta
6. Berapa penghasilan bapak/ibu per bulan
- a. Kurang dari Rp. 500.000 per bulan
  - b. Antara Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,- per bulan
  - c. Antara dari Rp. 1.000.000 – Rp. 1.500.000 per bulan
  - d. Lebih dari Rp 1.500.000
7. Berapa pengeluaran rumah tangga ibu/bapak rata-rata setiap bulan
- a. Kurang dari Rp. 500.000 per bulan
  - b. Antara Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,- per bulan
  - c. Antara dari Rp. 1.000.000 – Rp. 1.500.000 per bulan
  - d. Lebih dari Rp 1.500.000
8. Berapa anggota keluarga yang ditanggung
- a. Satu orang
  - b. Dua orang
  - c. Tiga orang
  - d. Empat orang
  - e. Lebih dari 4 orang

### **KESEDIAAN MASYARAKAT UNTUK TINGGAL DI RUMAH SUSUN**

✓ **KETERLIBATAN**

9. Apakah bapak/ibu sudah tahu tentang rencana pemerintah Kota Cimahi akan menata RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah dengan pembangunan rumah susun
- a. Sudah tahu
  - b. Belum tahu
  - c. Tidak tahu sama sekali
10. Pernahkah bapak/ibu dilibatkan pada tahap awal perencanaan sebelumnya
- a. Selalu dilibatkan
  - b. Kadang-kadang dilibatkan

- c. Tidak pernah dilibatkan
11. Jika pernah, dalam bentuk apa bapak/ibu dilibatkan pada tahap awal perencanaan sebelumnya
    - a. Musyawarah/rembuk desa bersama pemerintah daerah/pusat
    - b. Sosialisasi di balai kota
    - c. Sosialisasi di hotel
  12. Apakah menurut bapak/ibu keterlibatan dalam tahap awal perencanaan penataan permukiman penting
    - a. Ya, penting menentukan setuju atau tidak terhadap rencana pemerintah
    - b. Tidak terlalu penting
    - c. Tidak penting membuang-buang waktu

✓ **KESEDIAAN**

13. Apakah bapak/ibu bersedia, bila tanah/lahan permukimannya ditata kembali dengan pembangunan rumah susun yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang dan tempat parkir dan berdagang serta ruang terbuka hijau.
  - a. Ya
  - b. Tidak

\*) Jika jawabannya Tidak pertanyaan no. 14 sampai dengan no. 19 tidak perlu di jawab, pertanyaan langsung ke no. 20
14. Apabila ya, apakah penyebabnya
  - a. Lebih murah
  - b. Lebih dekat dengan lokasi kerja
  - c. Lingkungan tidak aman/nyaman
  - d. Dekat dengan keluarga
15. Apabila tidak, apakah penyebabnya
  - a. Ingin memiliki rumah yang lebih luas
  - b. Ingin rumah yang lebih murah
  - c. Ingin rumah dengan status tanah Hak Milik
16. Bila program penataan kawasan sudah berjalan, bersediakah bapak/ibu, di pindahkan sementara ke rumah susun singgah yang lokasinya tidak jauh.
  - a. Bersedia, jika lokasi rumah susun singgah tidak jauh dari tempat kerja
  - b. Bersedia, jika unit rumah susun singgah dapat menampung keluarga
  - c. Bersedia bila, dekat dengan keluarga
  - d. Tidak bersedia, ingin pindah ke perumahan lain
17. Jika pembangunan rumah susun selesai apakah bapak/ibu bersedia menempati kembali rumah susun baru serta menggunakan fasilitas umum

dan fasilitas sosial, mendapat pelatihan pengamanan juga wajib bayar sewa/cicilan, bayar listrik dan memelihara barang bersama

- a. bersedia bila yang dicicil merupakan rumah susun milik dan telah ditentukan jangka waktu cicilanya
- b. Bersedia, bila sewa rumah susun murah dan terjangkau
- c. Tidak bersedia

18. Jika bapak/ibu menempati rumah susun apakah bersedia mentaati peraturan tata tertib yang berlaku dirumah susun

- a. Sangat bersedia, karena dengan mentaati tata tertib rumah susun akan aman, nyaman dan teratur
- b. Bersedia, karena dengan mentaati tata tertib rumah susun akan aman, nyaman dan teratur
- c. Tidak bersedia
- d.

19. Apakah bapak/ibu bersedia dilibatkan dalam organisasi pengelola rumah susun, jika menempati rumah susun

- a. bersedia dilibatkan secara aktif
- b. bersedia dilibatkan dalam beberapa hal saja
- c. Tidak bersedia

✓ **KEINGINAN**

20. Apa saran, pendapat atau keinginan-keinginan bapak/ibu terkait dengan rencana penataan kawasan permukiman di RW 05 Kelurahan Cigugur Tengah, silakan isi pada baris berikut:

.....  
.....  
.....  
.....

## LAMPIRAN B

No	RT	Nama	pendidikan terakhir	Status tinggal	lama tinggal	pekerjaan utama	pendapatan
1	1	Ahmad sobirin	SMA	Numpang	2-3 thn	Buruh	500 - 1 jt
2	1	wasiran	Tamat SD	Kontrak	4-5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt
3	1	Zamzam Jamaludin	SMA	Kontrak	4-5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt
4	1	Basuki Hariyanto	SMA	Milik	> 5 thn	Buruh	1 jt - 1,5 jt
5	1	Fahrudin	SMA	Kontrak	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
6	1	Fazri maulana	D3	Milik	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt
7	1	suyanta	D3	Milik	> 5 thn	buruh	1 jt - 1,5 jt
8	1	mamat ruhmat	SLTP	Milik	> 5 thn	PNS	> 1,5 jt
9	2	Acep Hendriawan	Tamat SD	Kontrak	> 5 thn	Padagang	< 500 ribu
10	2	Dodi nuryadi	tamat SD	Kontrak	1 thn	buruh	500 - 1 jt
11	2	Marup indra fauzan	SLTP	Kontrak	4-5 thn	swata	500 - 1 jt
12	2	Agus Munawar	SLTP	Kontrak	4-5 thn	Swasta	< 500 ribu
13	2	Deddih .S.K	SMA	Milik	> 5 thn	dagang	< 500 ribu
14	2	Agus Nanang.S	SMA	Milik	> 5 thn	dagang	500 - 1 jt
15	2	Oneng Mariah	tamat SD	Milik	> 5 thn	dagang	500 - 1 jt
16	2	Agus Yoga Swara	SMA	Kontrak	2-3 thn	Buruh	500 - 1 jt
17	3	Jajang Sukmawansaya	SLTP	Milik	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
18	3	Danis Sulaeman	SLTP	Kontrak	1 thn	swasta	500 - 1 jt
19	3	Marbangun Widakdo	D3	Milik	> 5 thn	wiraswasta	1 jt - 1,5 jt
20	3	Dedi Herupriatna	SMA	milik	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt
21	3	Ade Sulaeman	SLTP	kontrak	4-5 thn	Buruh	500 - 1 jt
22	3	Sudal Hasyim	SMA	Milik	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
23	3	Suyatno	SMA	Kontrak	2-3 thn	Buruh	500 - 1 jt
24	3	Dalyadi	SMA	Kontrak	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
25	4	Yusup	SI	Milik	2-3 thn	wiraswasta	< 500 ribu
26	4	Ade Sadikin	SMA	Milik	4-5 thn	dagang	< 500 ribu
27	4	Hj. Syarah	SMA	Milik	> 5 thn	wiraswasta	< 500 ribu
28	4	Suherman	Tamat SD	milik	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt
29	4	Dalimin	SMA	Kontrak	> 5 thn	wiraswasta	1 jt - 1,5 jt
30	4	Aries setiadinata	SMA	Milik	> 5 thn	wiraswasta	1 jt - 1,5 jt
31	4	Achmad	Tamat SD	kontrak	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
32	4	Yanto Suwoto	Tamat SD	kontrak	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
33	5	Ojat Surojat	SMA	Milik	> 5 thn	wiraswasta	1 jt - 1,5 jt
34	5	Dadang Kusdiawan	S1	Milik	> 5 thn	PNS	> 1,5 jt
35	5	Maridi	SMA	Kontrak	4-5 thn	dagang	500 - 1 jt
36	5	Mustopa	Tamat SD	Milik	> 5 thn	dagang	500 - 1 jt
37	5	Maman Turiman	SLTP	Milik	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
38	5	Sae Dikin	SMA	Kontrak	4-5 thn	Buruh	1 jt - 1,5 jt
39	5	Nana Rusyana	SMA	Numpang	> 5 thn	Buruh	1 jt - 1,5 jt
40	5	Asep Wawan	SMA	Kontrak	2-3 thn	Buruh	1 jt - 1,5 jt
41	6	Ahmad Rukmana	SMA	Milik	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt
42	6	Eman suratman	SMA	Milik	> 5 thn	PNS	> 1,5
43	6	H. Abdu Rojak	SMA	Milik	> 5 thn	Swasta	500 - 1 jt
44	6	Ruhyat	SLTP	Kontrak	> 5 thn	Swasta	500 - 1 jt
45	6	Agus Zaeni	SMA	Kontrak	2-3 thn	Swasta	500 - 1 jt
46	6	Agus Kusmana	SD	Milik	> 5 thn	Swasta	500 - 1 jt
47	6	H. Azun	SMA	Milik	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt
48	6	Amat Wahono	SMA	Kontrak	2-3 thn	wiraswasta	500 - 1 jt
49	7	Tedi Sutedi	SMA	Milik	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt

50	7	Mami	Tamat SD	Milik	> 5 thn	Pedagang	< 500 ribu	< 500 ribu
51	7	Tidak ada nama	SLTP	Kontrak	4-5 thn	wiraswasta	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
52	7	Sujono	SLTP	Kontrak	> 5 thn	Buruh	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
53	7	Acu Suandi	Tamat SD	Milik	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt	500 - 1 jt
54	7	H. Agus Priono	SMA	Milik	> 5 thn	Pedagang	< 500 ribu	< 500 ribu
55	7	Aji Ali	Tamat SD	Milik	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt	500 - 1 jt
56	7	Atep suryana	Tamat SD	Milik	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt	500 - 1 jt
57	7	M. Zaenal Asikin	SLTP	Kontrak	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt	500 - 1 jt
58	7	Priatna	Tamat SD	Kontrak	1 thn	Buruh	500 - 1 jt	500 - 1 jt
59	8	Haryati	SMA	Kontrak	2-3 thn	Buruh	500 - 1 jt	500 - 1 jt
60	8	Engkos Kosasih	SLTP	Numpang	4-5 thn	Buruh	500 - 1 jt	500 - 1 jt
61	8	Sunita	SLTP	Kontrak	4-5 thn	Buruh	500 - 1 jt	< 500 ribu
62	8	Bariman	SMA	Kontrak	4-5 thn	dagang	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
63	8	Amin	Tamat SD	Milik	4-5 thn	dagang	< 500 ribu	< 500 ribu
64	8	Suyitno	Tamat SD	Milik	4-5 thn	dagang	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
65	8	Dadan Suratman	SMA	Kontrak	> 5 thn	Swasta	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
66	8	Agus Rusmada	SMA	Milik	> 5 thn	Swasta	500 - 1 jt	500 - 1 jt
67	8	Paito	SLTP	Milik	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt	500 - 1 jt
68	8	Widiyanto	SMA	Kontrak	> 5 thn	Swasta	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
69	8	Obar Sobarna	SLTP	Kontrak	> 5 thn	Swasta	500 - 1 jt	500 - 1 jt
70	8	Lasimin	SMA	Kontrak	> 5 thn	Swasta	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
71	9	Sugio	Tamat SD	Milik	> 5 thn	dagang	< 500 ribu	< 500 ribu
72	9	Umar setiawan	Tamat SD	Milik	2-3 thn	dagang	< 500 ribu	< 500 ribu
73	9	Rosyid	SMA	Milik	> 5 thn	Buruh	< 500 ribu	< 500 ribu
74	9	Asep Kartiwa	SLTP	Kontrak	4 thn	Swasta	< 500 ribu	500 - 1 jt
75	9	Agus Dahyar	SLTP	Kontrak	> 5 thn	Buruh	500 - 1 jt	500 - 1 jt
76	9	Aceng Yusup	S1	Milik	> 5 thn	PNS	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
77	9	Uju Turgani	Tamat SD	Kontrak	> 5 thn	wiraswasta	500 - 1 jt	500 - 1 jt
78	9	Endang Suherman	SLTP	Milik	> 5 thn	PNS	> 1,5 jt	500 - 1 jt
79	9	Suswanto	SMA	Kontrak	1 thn	Wiraswasta	1 jt - 1,5 jt	< 500 ribu
80	9	Dede Sutisna	SMA	Milik	> 5 thn	Swasta	1 jt - 1,5 jt	500 - 1 jt
81	9	Entoh Whyan	SLTP	Numpang	> 5 thn	dagang	< 500 ribu	< 500 ribu
82	9	Jana	Tamat SD	Milik	2-3 thn	wiraswasta	500 - 1 jt	500 - 1 jt
83	9	Ngadio	SMA	Milik	> 5 thn	PNS	> 1,5 jt	500 - 1 jt
84	9	Ade Ruhyat	SLTP	Kontrak	2-3 thn	wiraswasta	500 - 1 jt	< 500 ribu
85	9	Nur Sidik	SLTP	Milik	> 5 thn	dagang	500 - 1 jt	500 - 1 jt

No	RT	Nama	Jumlah Penghuni	Keseediaan	Alasan	Pindah Sementara
1	1	Ahmad sobirin	1	kurang setuju	lebih murah	
2	1	wasiran	1	setuju	lebih murah	s. dekat dengan lokasi
3	1	Zamzam Jamaludin	3	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
4	1	Basuki Hariyanto	> 4	kurang setuju	Ingin lebih luas	
5	1	Fahrudin	> 4	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
6	1	Fazri maulana	> 4	kurang setuju	hak milik	
7	1	suyanta	> 4	kurang setuju	Ingin lebih luas	
8	1	mamat ruhmat	> 4	kurang setuju	hak milik	
9	2	Acep Hendriawan	1	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
10	2	Dodi nuryadi	2	setuju	lebih murah	s. dekat dengan lokasi
11	2	Marup indra fauzan	4	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
12	2	Agus Munawar	4	setuju	lebih murah	S.Dpt menampung .K
13	2	Deddih .S.K	3	kurang setuju	hak milik	
14	2	Agus Nanang.S	>4	kurang setuju	Ingin lebih luas	
15	2	Oneng Mariah	4	kurang setuju	hak milik	
16	2	Agus Yoga Swara	4	setuju	aman dan nyaman	s. dekat Famili
17	3	Jajang Sukmawansaya	4	kurang setuju	hak milik	
18	3	Danis Sulaeman	1	setuju	lebih murah	s. dekat Famili
19	3	Marbangun Widakdo	4	kurang setuju	Ingin lebih luas	
20	3	Dedi Herupriatna	4	kurang setuju	hak milik	
21	3	Ade Sulaeman	3	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
22	3	Sudal Hasyim	4	kurang setuju	hak milik	
23	3	Suyatno	4	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
24	3	Dalyadi	4	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
25	4	Yusup	2	kurang setuju	hak milik	
26	4	Ade Sadikin	3	kurang setuju	hak milik	
27	4	Hj. Syarah	4	kurang setuju	Ingin lebih luas	
28	4	Suherman	2	kurang setuju	hak milik	
29	4	Dalimin	>4	kurang setuju	hak milik	
30	4	Aries setiadinata	>4	kurang setuju	hak milik	
31	4	Achmad	1	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
32	4	Yanto Suwoto	4	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
33	5	Ojat Surojat	>4	kurang setuju	hak milik	
34	5	Dadang Kusdiawan	4	kurang setuju	hak milik	
35	5	Maridi	3	setuju	lebih murah	
36	5	Mustopa	>4	kurang setuju	hak milik	
37	5	Maman Turiman	>4	kurang setuju	hak milik	
38	5	Sae Dikin	>4	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
39	5	Nana Rusyana	3	setuju	aman dan nyaman	s. dekat Famili
40	5	Asep Wawan	1	setuju	aman dan nyaman	s. dekat Famili
41	6	Ahmad Rukmana	3	kurang setuju	hak milik	
42	6	Eman suratman	>4	kurang setuju	hak milik	
43	6	H. Abdu Rojak	3	kurang setuju	hak milik	
44	6	Ruhyat	3	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
45	6	Agus Zaeni	>4	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
46	6	Agus Kusmana	>4	kurang setuju	lebih murah	S.Dpt menampung .K
47	6	H. Azun	>4	kurang setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
48	6	Amat Wahono	4	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
49	7	Tedi Sutedi	3	kurang setuju	hak milik	

50	7	Mami	2	kurang setuju	hak milik	
51	7	Tidak ada nama	4	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
52	7	Sujono	3	Setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
53	7	Acu Suandi	2	kurang setuju	hak milik	
54	7	H. Agus Priono	3	kurang setuju	hak milik	
55	7	Aji Ali	>4	kurang setuju	hak milik	
56	7	Atep suryana	4	kurang setuju	hak milik	
57	7	M. Zaenal Asikin	4	setuju	hak milik	S.Dpt menampung .K
58	7	Priatna	>4	setuju	lebih murah	s. dekat Famili
59	8	Haryati	1	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
60	8	Engkos Kosasih	2	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
61	8	Sunita	1	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
62	8	Bariman	>4	setuju	aman dan nyaman	s. dekat dengan lokasi
63	8	Amin	2	kurang setuju	hak milik	
64	8	Suyitno	>4	kurang setuju	hak milik	
65	8	Dadan Suratman	>4	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
66	8	Agus Rusmada	>4	kurang setuju	hak milik	
67	8	Paito	>4	kurang setuju	hak milik	
68	8	Widiyanto	>4	setuju	lebih murah	S.Dpt menampung .K
69	8	Obar Sobarna	>4	setuju	aman dan nyaman	s. dekat Famili
70	8	Lasimin	4	setuju	aman dan nyaman	s. dekat Famili
71	9	Sugio	2	kurang setuju	hak milik	
72	9	Umar setiawan	2	kurang setuju	hak milik	
73	9	Rosyid	3	kurang setuju	hak milik	
74	9	Asep Kartiwa	4	kurang setuju	lebih murah	
75	9	Agus Dahyar	>4	kurang setuju	hak milik	S.Dpt menampung .K
76	9	Aceng Yusup	>4	kurang setuju	hak milik	
77	9	Uju Turgani	>4	kurang setuju	lebih murah	
78	9	Endang Suherman	>4	kurang setuju	hak milik	
79	9	Suswanto	1	Setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
80	9	Dede Sutisna	>4	kurang setuju	hak milik	
81	9	Entoh Whyan	>4	kurang setuju	lebih murah	
82	9	Jana	4	kurang setuju	hak milik	
83	9	Ngadio	4	kurang setuju	hak milik	
84	9	Ade Ruhyat	1	setuju	aman dan nyaman	S.Dpt menampung .K
85	9	Nur Sidik	>4	kurang setuju	hak milik	

No	RT	Nama	Kewajiban & Preferensi	Keterlibaran dalam Organisasi rusun	Keinginan Masyarakat terhadap rencana kebijakan penataan kumuh
1	1	Ahmad sobirin			Penataan Jalan Lingkungan
2	1	wasiran	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
3	1	Zanzam Jamaludin	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
4	1	Basuki Hariyanto			Penataan Jalan Lingkungan
5	1	Fahrudin		Tidak terlibat sama sekali	
6	1	Fazri maulana			Perbaikan Jaringan Drainase
7	1	suyanta			Pengadaan Septic tank Komunal
8	1	mamat ruhmat			Pengadaan Septic tank Komunal
9	2	Acep Hendriawan	Rumah susun milik	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
10	2	Dodi nuryadi	Rumah susun sewa	Tidak terlibat sama sekali	
11	2	Marup indra fauzan	Rumah susun milik	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
12	2	Agus Munawar	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
13	2	Deddih .S.K			Perbaikan Jaringan Drainase
14	2	Agus Nanang.S			Pengadaan Septic tank Komunal
15	2	Oneng Mariah			Perbaikan Jaringan Drainase
16	2	Agus Yoga Swara	Rumah susun sewa	Tidak terlibat sama sekali	
17	3	Jajang Sukmawansaya			Pengadaan Septic tank Komunal
18	3	Danis Sulaeman	Rumah susun milik	Terlibat secara aktif	
19	3	Marbangun Widakdo			
20	3	Dedi Herupriatna			Perbaikan Jaringan Drainase
21	3	Ade Sulaeman	Rumah susun sewa	Tidak terlibat sama sekali	
22	3	Sudal Hasyim			Pengadaan Septic tank Komunal
23	3	Suyatno	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
24	3	Dalyadi	Rumah susun sewa	Tidak terlibat sama sekali	
25	4	Yusup			Penataan dan Perluasan air bersih
26	4	Ade Sadikin			Penataan dan Perluasan air bersih
27	4	Hj. Syarah			Perbaikan Jaringan Drainase
28	4	Suherman			Penataan dan Perluasan air bersih
29	4	Dalimin			Perbaikan Jaringan Drainase
30	4	Aries setiadinata			Penataan dan Perluasan air bersih
31	4	Achmad	Rumah susun milik	Tidak terlibat sama sekali	
32	4	Yanto Suwoto	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
33	5	Ojat Surojat			Pengadaan Septic tank Komunal
34	5	Dadang Kusdiawan			Penataan dan Perluasan air bersih
35	5	Maridi			Pengadaan Septic tank Komunal
36	5	Mustopa			Pengadaan Septic tank Komunal
37	5	Maman Turiman			Penataan dan Perluasan air bersih
38	5	Sae Dikin	Rumah susun milik	Tidak terlibat sama sekali	
39	5	Nana Rusyana	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
40	5	Asep Wawan	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
41	6	Ahmad Rukmana			Penataan dan Perluasan air bersih
42	6	Eman suratman			Perbaikan Jaringan Drainase
43	6	H. Abdu Rojak			Penataan dan Perluasan air bersih
44	6	Ruhyat	Rumah susun sewa		
45	6	Agus Zaeni	Rumah susun milik	Terlibat secara aktif	
46	6	Agus Kusmana	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
47	6	H. Azun	Rumah susun milik	Terlibat secara aktif	
48	6	Amat Wahono	Rumah susun sewa	Tidak terlibat sama sekali	Penataan Jalan Lingkungan
49	7	Tedi Sutedi			Penataan Jalan Lingkungan

50	7	Mami			Perbaikan Jaringan Drainase
51	7	Tidak ada nama	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
52	7	Sujono	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
53	7	Acu Suandi			Pengadaan Septic tank Komunal
54	7	H. Agus Priono			Penataan dan Perluasan air bersih
55	7	Aji Ali			Perbaikan Jaringan Drainase
56	7	Atep suryana			Penataan Jalan Lingkungan
57	7	M. Zaenal Asikin	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
58	7	Priatna	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
59	8	Haryati	Rumah susun milik	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
60	8	Engkos Kosasih	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
61	8	Sunita	Rumah susun milik	Terlibat secara aktif	
62	8	Bariman	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
63	8	Amin			Penataan Jalan Lingkungan
64	8	Suyitno			Penataan dan Perluasan air bersih
65	8	Dadan Suratman	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
66	8	Agus Rusmada			Perbaikan Jaringan Drainase
67	8	Paito			Penataan Jalan Lingkungan
68	8	Widiyanto	Rumah susun milik	Tidak terlibat sama sekali	
69	8	Obar Sobarna	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
70	8	Lasimin	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
71	9	Sugio			Perbaikan Jaringan Drainase
72	9	Umar setiawan			Penataan Jalan Lingkungan
73	9	Rosyid			Pengadaan Septic tank Komunal
74	9	Asep Kartiwa			Perbaikan Jaringan Drainase
75	9	Agus Dahyar	Rumah susun sewa	Terlibat secara aktif	
76	9	Aceng Yusup			Pengadaan Septic tank Komunal
77	9	Uju Turgani			Penataan Jalan Lingkungan
78	9	Endang Suherman			Perbaikan Jaringan Drainase
79	9	Suswanto	Rumah susun milik	Terlibat secara aktif	
80	9	Dede Sutisna			Pengadaan Septic tank Komunal
81	9	Entoh Whyan			Penataan Jalan Lingkungan
82	9	Jana			Pengadaan Septic tank Komunal
83	9	Ngadio			Perbaikan Jaringan Drainase
84	9	Ade Ruhyat	Rumah susun sewa	Terlibat tapi tidak sepenuhnya	
85	9	Nur Sidik			Perbaikan Jaringan Drainase

