

**DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
(Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil
Griya Pagutan Indah, Mataram)**

TESIS

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

Oleh:

**NANANG PUJO RAHARJO
L4D 008 080**



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

**DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
(Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil
Griya Pagutan Indah, Mataram)**

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

Oleh:

**NANANG PUJO RAHARJO
L4D 008 080**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal, 5 Februari 2010

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 5 Februari 2010

Tim Penguji:

Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc. – Pembimbing
Yudi Basuki, ST, MT – Penguji
Ir. Titin Woro Murtini, MSA – Penguji

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

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

PERNYATAAN

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

Semarang, 5 Februari 2010

NANANG PUJO RAHARJO
L4D 008 080

*Sesungguhnya
tidak diberikan ilmu kepada manusia
Kecuali hanya setetes air di lautan*

*Jerih payah ini kupersembahkan untuk :
Kedua orang tuaku yang doa dan restunya berlimpah
Istriku Farida Hendrayani yang setia mendampingi
dan Kedua permata hatiku Ocha dan Hendra*

ABSTRAK

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga, sehingga rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Dari seluruh manusia yang membutuhkan rumah, kelompok yang memiliki kesulitan cukup besar dalam pemenuhan kebutuhan perumahannya adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah pada tahun 1974 dibentuklah Perum Perumnas. Penyediaan perumahan oleh Perum Perumnas ini diarahkan untuk mengisi kebutuhan Perumahan golongan menengah kebawah, sehingga dalam pembangunannya banyak dibangun tipe-tipe kecil. Seiring dengan berjalannya waktu terjadinya banyak perubahan yang berpengaruh terhadap kebutuhan akan perumahan. Demikian juga pada rumah tipe kecil di perumahan Griya Pagutan Indah, yang dibangun oleh Perum Perumnas lima belas tahun yang lalu. Pada saat ini pertumbuhannya sudah cukup semarak. Menurut Turner (1982) Rumah bukanlah produk akhir tetapi suatu produk yang berkembang, rumah tidak saja hanya dalam wujud fisik tetapi lebih merupakan suatu proses yang tumbuh dan berkembang. Dengan unit dan kapling yang kecil-kecil, bagaimanakah pemenuhan kebutuhan perumahan pada tipe kecil ini ?.

Berbagai macam kondisi dan latar belakang penghuni perumahan tipe kecil ini, serta berbagai macam perubahan yang mungkin terjadi akan menampakkan suatu dinamika kebutuhan perumahan. Untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahan tersebut dibutuhkan gambaran mengenai keadaannya. Maka tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menggambarkan dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah penghuni rumah tipe kecil. Untuk itu dilakukan penelitian dengan pendekatan kualitatif dengan sasaran mengidentifikasi timbulnya kebutuhan perumahan, pemenuhan kebutuhan perumahan dan proses tinggal pada perumahan.

Dengan melakukan analisa maka tergambar bahwa timbulnya kebutuhan perumahan dipengaruhi oleh siklus hidup, latar belakang dan situasi kondisi saat itu. Pemenuhannya dipengaruhi oleh kebutuhan perumahan dan kemampuan dari penghuni. Kemampuan dari penghuni dipengaruhi oleh siklus hidup, latar belakang dan situasi kondisi saat ini. Dan dari sintesa yang dilakukan terlihat bahwa ada hubungan yang erat antara kebutuhan perumahan, kemampuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemenuhan kebutuhan perumahan.

Dari hasil penelitian dapat direkomendasikan bahwa untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang selalu berkembang sesuai kebutuhan masyarakat maka yang harus dilakukan adalah memperhitungkan kebutuhan masyarakat dimasa yang akan datang dan menuangkannya dalam perencanaan dengan memberi peluang pengembangan serta mengoptimalkan pemanfaatan sisa ruang yang ada. Selain itu perlu dilakukan penataan pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial agar dapat dimanfaatkan bersama sehingga tidak menimbulkan singgungan antar warga dan tidak merusak lingkungan yang ada.

Kata Kunci : kebutuhan perumahan, masyarakat berpenghasilan rendah

ABSTRACT

House is a building which has a function as a living place/dwellings and a facility of family development, therefore house is a basic need of people. The entire people who need a house, there exists a difficulty to provide houses that is low-income communities. In order to provide the need of housing among the poor hence in 1974 was developed Perum Perumnas. The provision of Perum Perumnas is directed to fulfill the need of housing of middle to low type of society, therefore it was built small houses in the development. In coinciding, it occurs the influential changes to the needs of housing. Likewise in small type of housing in Griya Pagutan Indah which have built by Perum Perumnas fifteen years ago. Nowadays it well develops. According to Turner (1982) states that house is not a final product but a developed product, house is more than in physical form but a process of growing and developing. By developing small unit and lot, how does the provision of home necessity of small type?

In various condition and background of inhabitants of small type housing and the possible changes will appear a dynamics of home necessity. In order to fulfill the needs hence it requires the description of its condition. Therefore the purpose of the research is to describe the dynamics of home necessity accomplishment of low-income communities. Hence it is conducted a research of qualitative approach with the objective is to identify the emergence of home necessity, home necessity requirements and the process to live in housing.

By conducting an analysis it may describe that the emergence of home necessity is influenced by life cycle, background and condition of the time. The fulfillment is influenced by home necessity and the affordability of inhabitants. The affordability of inhabitants is influenced by life cycle, background and condition of the time. According to the performed synthesis, it is seen that there is highly relation between home necessity, the affordability of home necessity fulfillment and home necessity fulfillment.

Based on the result of research, it is recommended that to fulfill the developed home necessity appropriate for the people necessity hence it is important to conduct a calculation of the people necessity in the future and compiled in the plan by giving development opportunity and optimize the existing space remaining. Besides it is necessary to conduct a structuring of public facility utilization and social facility in order to be utilized altogether hence it is to avoid resentful among inhabitants and not to damage the existing environment.

Keywords : home necessity, low-income communities

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan taufik-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan pra tesis ini dengan judul : “***DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram)*** ”.

Tesis ini merupakan salah satu syarat dalam memenuhi tugas pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan selesainya Tesis ini, penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya, Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Pembinaan Teknis Penataan Lingkungan Permukiman, atas bantuan beasiswanya sehingga penulis dapat menempuh pendidikan magister hingga selesai;
2. Bapak DR. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc. selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota beserta Bapak dan Ibu Dosen yang tak kenal lelah dalam membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis;
3. Bapak DR. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc. selaku Dosen Pembimbing, Bapak Yudi Basuki, ST. MT. selaku Dosen Pembahas dan Ibu Ir. Titin Woro Murtini, MSA selaku Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis;
4. Bapak Hasto Agoeng Sapoetro, S.ST, MT selaku Kepala Balai BPKPWTK Semarang beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan fasilitas sehingga tugas ini dapat terselesaikan dengan baik;
5. Pemerintah Kota Mataram yang telah memberi izin untuk Tugas Belajar;
6. Bapak dan Ibu tercinta yang setiap saat mengiringi langkahku dengan doa dan restunya;
7. Istriku tercinta Farida Hendrayani atas segala kesabaran, do'a dan motivasinya, serta dua buah hatiku Titi Oktaviani Eka Wardani dan Mahendra Putra Raharja tersayang yang menjadi sumber inspirasiku;
8. Rekan-rekan MTPWK, atas kerjasamanya dan dukungan yang diberikan;
9. Semua pihak yang memberikan dukungan, dan bantuannya yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Tentunya tulisan ini masih jauh dari sempurna, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan adanya masukan yang sifatnya membangun sehingga dapat menyempurnakan tulisan ini.

Pada akhirnya penyusun berharap semoga tesis ini dapat menjadi bekal untuk melangkah pada penelitian selanjutnya, dan dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Semarang, 5 Februari 2010
Penyusun,

NANANG PUJO RAHARJO

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	4
1.3. Tujuan dan Sasaran	
1.3.1. Tujuan	6
1.3.2. Sasaran	6
1.4. Ruang Lingkup	
1.4.1. Ruang Lingkup Substansial	6
1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah	7
1.5. Kerangka Pikir Penelitian	8
1.6. Pendekatan dan Metodologi Penelitian	
1.6.1. Pendekatan Studi	11
1.6.2. Metode Penelitian	12
1.5. Sistematika Pembahasan	17
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	19
2.2. Tinjauan Perumahan dan Permukiman.....	20
2.3. Prilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah	23
2.3.1. Tinjauan Tentang Prilaku	24
2.3.2. Prilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahan	26
2.4. Keadaan dan Masalah Pembangunan Perumahan	27
2.5. Pola Perbaikan dan Pembangunan Rumah	29
2.6. Konsep <i>Housing As A Process</i>	30
2.6.1. Nilai Rumah	30
2.6.2. Ekonomi Perumahan	32
2.6.3. Wewenang atas Rumah	32
2.7. Faktor Dalam Permukiman.....	33
2.7.1. Faktor Tumbuhnya Permukiman.....	33

2.7.2. Faktor Bermukim	33
2.7.3. Faktor Penyelesaian Masalah Yang Berkelanjutan	34
2.8. Penanganan Permukiman	34
2.8.1. Peningkatan Kualitas Lingkungan	34
2.8.2. Penanganan Masalah Permukiman.....	36
2.9. Hasil Yang Diharapkan Dari Kajian Pustaka	37

BAB III KAJIAN UMUM KAWASAN STUDI

3.1 Letak Geografis Kota Mataram	39
3.2 Perumahan Griya Pagutan Indah	40
3.3 Lokasi Perumahan Griya Pagutan Indah di Kota Mataram.....	41
3.4 Kondisi Eksisting Fisik Perumahan Griya Pagutan Indah	42
3.5 Kondisi Prasarana di Perumahan Griya Pagutan Indah.....	43
3.5.1. Kondisi Jaringan Drainage	43
3.5.2. Kondisi Jaringan Jalan.....	43
3.5.3. Kondisi Jaringan Air Bersih	44
3.5.4. Kondisi Pengelolaan Sampah	44
3.5.5. Kondisi Jaringan Listrik	45
3.5.6. Kondisi Jaringan Telepon.....	46
3.6 Kondisi Sarana di Perumahan Griya Pagutan Indah	46
3.7 Penghuni Perumahan Griya Pagutan Indah	48
3.8 Karakteristik <i>Demand</i> dan <i>Supply</i>	48

BAB IV KAJIAN DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN

4.1. Analisis Karakteristik Kawasan Perumahan Griya Pagutan Indah ..	49
4.2. Analisis Pemanfaatan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial	51
4.3. Analisis Proses Timbulnya Kebutuhan	54
4.4. Analisis Proses Pemenuhan Kebutuhan Perumahan	59
4.5. Analisis Proses Menghuni Rumah Tipe Kecil.....	64
4.6. Analisis Nilai Rumah Bagi Penghuni Perumahan Tipe Kecil	67
4.7. Temuan Studi.....	68
4.8. Kajian Lapangan berdasarkan Kajian Pustaka	72

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	91
5.2. Keterbatasan Studi	91
5.3. Rekomendasi	92

DAFTAR PUSTAKA	95
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN	
-----------------------	--

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Kerangka Pikir Studi	10
GAMBAR 3.1	: Peta Propinsi Nusa Tenggara Barat	39
GAMBAR 3.2	: Peta Kota Mataram	40
GAMBAR 3.3	: Lokasi Perumahan di Kota Mataram	41
GAMBAR 3.4	: Tipikal Unit Rumah	42
GAMBAR 3.5	: Saluran Drainase	43
GAMBAR 3.6	: Keadaan Jalan	43
GAMBAR 3.7	: Jalan Masuk Perumahan	44
GAMBAR 3.8	: Jaringan PDAM	44
GAMBAR 3.9	: Pengelolaan Sampah	45
GAMBAR 3.10	: Jaringan Listrik	45
GAMBAR 3.11	: Jaringan Telepon	46
GAMBAR 3.12	: Ruang-Ruang Terbuka	47
GAMBAR 3.13	: Masjid, Pura, TK dan SD	47
GAMBAR 3.14	: Dokter Praktek, Salon, Pedagang Makanan	47
GAMBAR 4.1	: Jaringan Jalan di Sekitar Perumahan	50
GAMBAR 4.2	: Sarana Perkotaan di Sekitar Perumahan	51
GAMBAR 4.3	: Penempatan Milik Pribadi pada Fasilitas Umum	52
GAMBAR 4.4	: Pemanfaatan Fasilitas Umum Untuk Usaha	53
GAMBAR 4.5	: Keadaan Rumah Pak Mun Sri Tuanto	59
GAMBAR 4.6	: Timbulnya Kebutuhan	59
GAMBAR 4.7	: Kemampuan Pemenuhan Kebutuhan	61
GAMBAR 4.8	: Pemenuhan Kebutuhan	62
GAMBAR 4.9	: Proses Menghuni Rumah	67
GAMBAR 4.10	: Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan	70
GAMBAR 4.11	: Hubungan Kebutuhan, Kemampuan dan Pemenuhan	70
GAMBAR 4.12	: Usaha Emper Depan	75
GAMBAR 4.13	: Posisi Perumahan Griya Pagutan Indah dalam RTRW	76
GAMBAR 4.14	: Pemilik kendaraan yang tidak dapat memasukkan mobilnya	80

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Kebutuhan Data	15
TABEL II.1	: Klasifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	19
TABEL III.1	: Sarana di Perumahan Griya Pagutan Indah	46

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga. Merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, selain kebutuhan sandang, pangan, layanan kesehatan dan pendidikan. Rumah sebagai sarana ‘memanusiakan’ manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang (Yudohusodo dkk; 1991)

Memenuhi kebutuhan rumah yang dilakukan Pemerintah adalah dalam rangka peningkatkan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sebagai kebutuhan dasar manusia rumah merupakan syarat untuk memperoleh kesejahteraan. Bahkan suatu tolak ukur kesejahteraan.

Perumahan adalah sekelompok rumah yang telah dilengkapi sarana dan prasarana. Bila telah dapat menunjang kehidupan dan perikehidupan manusia maka disebut sebagai permukiman.

Dengan demikian rumah sudah menjadi kebutuhan dasar seluruh manusia untuk membina keluarga dalam rangka menjaga kelangsungan kehidupannya. Dari seluruh manusia yang membutuhkan rumah terdapat kelompok yang memiliki kesulitan yang cukup besar dalam memenuhi kebutuhan perumahannya. Kelompok tersebut adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Lewis (1984 dalam Suparlan) masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama dan dapat menimbulkan budaya miskin. Sedangkan menurut *Asian Development Bank (ADB)* masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka; secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat; rendahnya kualitas hidup; buruknya etos kerja dan pola pikir mereka serta lemahnya akses mereka terhadap aset lingkungan seperti air bersih dan listrik. Menurut Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007 masyarakat berpenghasilan rendah

adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah per bulan. Budihardjo (1991) berpendapat bahwa menentukan golongan masyarakat berpenghasilan rendah tidaklah mudah karena ketidak pastian pendapatannya. Dalam hal ini pendapat yang paling mudah ditangkap dilapangan adalah masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007, sedangkan definisi lainnya adalah akibat maupun dampak dari lemahnya tingkat perekonomian mereka.

Dengan demikian karena lemahnya tingkat perekonomian mereka yang menyebabkan lemahnya akses mereka dalam menentukan hidup mereka sendiri dan mereka selalu mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik dan dapat menimbulkan budaya miskin serta menyebabkan buruknya etos kerja dan pola pikir mereka, maka dalam hal ini masyarakat berpenghasilan rendah perlu mendapatkan bantuan dan dukungan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Terutama dalam memenuhi kebutuhan akan papan (perumahan).

Berbeda dengan kebutuhan sandang dan pangan, kebutuhan akan papan membutuhkan investasi yang tidak sedikit, sehingga pemenuhan kebutuhan akan papan, sulit untuk dapat dipenuhi sendiri oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Sebagaimana dituangkan dalam UU Nomor 4 tahun 1992 tentang “Perumahan dan Permukiman” bahwa rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan kesejahteraan dan juga berfungsi sebagai sarana pembinaan keluarga, maka kebutuhan perumahan merupakan suatu kebutuhan yang harus dipenuhi. Sudah menjadi kewajiban negara dalam rangka mensejahterakan warganya untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memenuhi kebutuhan akan perumahannya.

Salah satu yang telah dilakukan pemerintah Indonesia adalah dengan dibentuknya Perum Perumnas pada tahun 1974. Dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan secara Nasional.

Dengan adanya Perum Perumnas ini maka pengadaan perumahan di Indonesia dilakukan secara masal. Diseluruh propinsi di Indonesia dilaksanakan pembangunan perumahan secara besar-besaran.

Penyediaan perumahan oleh Perum Perumnas ini terutama diarahkan untuk mengisi kebutuhan Perumahan golongan menengah kebawah. Sehingga dalam

pembangunannya banyak dibangun unit-unit tipe kecil terutama tipe 21, tipe 27 dan tipe 36.

Tipe kecil ini diperuntukan bagi keluarga muda dan masyarakat berpenghasilan rendah sehingga untuk memenuhi keterjangkauan harga maka di sediakan tipe RSS (Rumah Sangat Sederhana) dan RSH (Rumah Sederhana Sehat). Ditambah lagi dengan bantuan kepemilikan; menggunakan sistem Kredit yang difasilitasi oleh Bank BTN. Dengan demikian diharapkan golongan ekonomi lemah dapat memenuhi kebutuhan perumahannya.

Dari pembangunan yang dilakukan oleh Perum Perumnas, persentase jumlah unit tipe kecil ini mencapai lebih dari 50 %. Sehingga tipe kecil ini menjadi sangat dominan. Dan tipe kecil ini sangat sesuai dengan kebutuhan masyarakat banyak di Indonesia.

Sesuai dengan tipe bangunannya maka lahan yang disediakan untuk perunitnya juga sangat kecil yaitu berkisar antara 70 m² sampai 100 m². Serta lebar jalan dalam lingkungan yang sangat kecil antara 3 m sampai 6 m.

Perumahan tipe kecil ini disesuaikan dengan kemampuan membayar masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga dalam disainnya diutamakan fungsi utama dahulu yaitu fungsi rumah secara fisiologi (tempat berlindung dari cuaca, binatang dan sebagainya). Sedangkan fungsi lainnya seperti keamanan, fungsi sosial, status dan aktualisasi diri belum dapat dipenuhi.

Menurut Turner (1982) Rumah bukanlah produk akhir tetapi suatu produk yang berkembang. Rumah tidak saja hanya dalam wujud fisik tetapi lebih merupakan suatu proses yang tumbuh dan berkembang. Dalam hal ini rumah akan selalu berubah.

Seiring dengan berjalannya waktu maka terjadi banyak perubahan. Perubahan yang terjadi meliputi perubahan jumlah anggota keluarga, perubahan ekonomi, perubahan status sosial dan sebagainya. Perubahan-perubahan tersebut berpengaruh terhadap kebutuhan akan perumahan. Perubahan-perubahan yang berpengaruh terhadap kebutuhan perumahan bersifat sangat dinamis. Maksudnya perubahan tersebut tergantung pada situasi dan kondisi yang terjadi. Selain itu perubahan ini juga dipengaruhi oleh penghuni atau pemilik rumah secara pribadi yaitu termasuk keinginan, motivasi, latar belakang budaya dan sebagainya.

Sedemikian dinamisnya maka perubahan kebutuhan ini akan sulit untuk di perkirakan. Hal ini terlihat dengan jelas pada pertumbuhan rumah tipe kecil di perumahan Griya Pagutan Indah. Perumahan Griya Pagutan Indah adalah perumahan yang dibangun oleh Perum Perumnas lima belas tahun yang lalu. Pada saat ini pertumbuhan rumah tipe kecilnya sudah terlihat semarak. Juga dengan penghuni yang berbagaimacam latar belakang maka pertumbuhan yang terjadi sangat beragam.

Melihat pertumbuhan itu timbul berbagai pertanyaan, antara lain; mengapa mereka memilih tinggal di Griya Pagutan Indah ?, mengapa mereka merubah dan menambah bangunan aslinya ?, Apa saja yang mendorong mereka merubah dan menambah rumahnya ?, setelah ekonomi mereka meningkat, mengapa ada diantara mereka yang pindah, ada yang menjual rumahnya tetapi ada juga yang menetap walaupun keadaan sudah sangat padat ?, Ada sebagian yang jumlah anggota keluarganya cukup banyak, ekonomi cukup mapan tetapi tetap rela berdesak-desakan di perumahan Griya Pagutan Indah ? dan sebagainya. Ada banyak pertanyaan yang menggambarkan dinamika kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah penghuni tipe kecil di perumahan Griya Pagutan Indah.

1.2 Perumusan Masalah

Seiring dengan berjalannya waktu maka terjadi pula banyak perubahan. Ada perubahan yang alami seperti perubahan jumlah anggota keluarga. Dan ada pula perubahan yang disebabkan faktor-faktor dari lain seperti perubahan tingkat perekonomian, perubahan status, perubahan intelektual, pengalaman hidup dan sebagainya.

Perubahan-perubahan yang terjadi secara dinamis itu berpengaruh terhadap kebutuhan akan perumahan. Baik secara langsung maupun tidak langsung, perubahan tersebut memberikan dorongan bagi penghuni untuk memenuhi kebutuhan perumahannya.

Pertumbuhan penduduk secara alamiah menyebabkan peningkatan kebutuhan perumahan. Bertambahnya jumlah penghuni akan menambah kebutuhan ruang hunian pada perumahan tipe kecil.

Demikian pula dengan pertumbuhan perekonomian yang terjadi, juga menyebabkan peningkatan dan pergeseran kebutuhan akan perumahan. Dengan adanya peningkatan perekonomian maka penggunaan barang-barang juga meningkat demikian pula dengan fungsi rumah juga mengalami pergeseran mulai dari sekedar pemenuhan kebutuhan fisik menjadi tempat menyimpan benda berharga, berinteraksi sosial, sampai pada status sosial dan aktualisasi diri.

Sebagaimana kita ketahui, luas lahan yang tersedia untuk setiap unit tipe kecil ini juga sangat kecil. Yaitu luasnya antara 70 M² sampai dengan 120 M². Sehingga peluang untuk pengembangan rumah juga sangat terbatas.

Keterbatasan lahan ini juga dapat menimbulkan tingkat kepadatan yang cukup tinggi dan dapat menurunkan kualitas lingkungan jika pengembangan rumah dilakukan secara terus menerus.

Tingkat pendapatan masyarakat berpenghasilan rendah juga sangat membatasi kemampuan mereka untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan. Berbeda halnya jika terjadi peningkatan penghasilan yang signifikan sehingga dapat memberikan penyelesaian pada kebutuhan akan perumahan.

Latar belakang sosial dan budaya juga memberikan pengaruh terhadap kebutuhan akan perumahan. Latar belakang ini akan mempengaruhi keputusan yang diambil dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan.

Akan tetapi kenyataan dilapangan menunjukkan sesuatu yang berbeda. Tidak setiap keluarga yang bertambah jumlah anggota keluarganya serta meningkat perekonomiannya akan mencari rumah baru yang lebih besar. Tidak semua yang kurang mampu akan tetap tinggal. Mengapa begitu banyak macam dan ragam tindakan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahannya.

Dengan berbagai macam kondisi dan latar belakang penghuni perumahan tipe kecil ini, serta berbagai macam perubahan yang mungkin terjadi menampakan suatu dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan.

Dengan memperhatikan kondisi permasalahan di atas yaitu keterbatasan lahan dan tingkat pendapatan, maka dalam penelitian ini timbul suatu pertanyaan penelitian yang ingin dikaji yaitu: **Bagaimanakah dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah penghuni rumah tipe kecil Griya Pagutan Indah Mataram ?**.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan yang ingin dicapai dan sasaran yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan

Sebagaimana uraian diatas, untuk mendapatkan gambaran dinamika kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menggambarkan dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah penghuni rumah tipe kecil. Agar dapat menambah pengetahuan tentang pemenuhan kebutuhan perumahan dan dapat dimanfaatkan untuk menyusun kebijakan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat.

1.3.2 Sasaran

Untuk dapat menggambarkan dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah penghuni rumah tipe kecil, maka perlu dikaji beberapa sasaran berikut ini:

1. Analisis karakteristik kawasan studi
2. Analisis Pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial
3. Analisis proses timbulnya kebutuhan akan perumahan.
4. Analisis proses pemenuhan kebutuhan perumahan.
5. Analisis proses tinggal pada perumahan.
6. Analisis nilai rumah bagi penghuni

Kemudian dari hasil analisis tersebut dilakukan sintesa untuk memperoleh gambaran dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan.

1.4 Ruang Lingkup

Lingkup kegiatan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dua hal, yaitu meliputi ruang lingkup substansial dan ruang lingkup wilayah.

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Sesuai dengan judul penelitian yaitu Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah Mataram) maka ruang lingkup substansi disini harus dapat menggambarkan dinamika kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah. Yang dimaksud dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah disini adalah suatu perubahan naik-turunnya pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah yang dipengaruhi oleh situasi dan kondisi yang ada. Sedangkan pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah adalah bagaimana masyarakat berpenghasilan rendah merespon kebutuhan perumahannya. Sedangkan yang dimaksud dengan kebutuhan perumahan adalah kebutuhan manusia terhadap rumah, sebagaimana disampaikan Maslow dalam Budiardjo (1994) yaitu meliputi :

1. kebutuhan fisiologis (tempat berlindung, tempat istirahat dll);
2. kebutuhan rasa aman (untuk beribadah, menyimpan barang dll);
3. kebutuhan sosial (sebagai sarana berinteraksi sosial);
4. kebutuhan harga diri, kehormatan dan ego;
5. kebutuhan aktualisasi diri.

Dalam penelitian ini ditinjau dari sisi masyarakat berpenghasilan rendah, yang mana pada studi kasus ini adalah penghuni rumah tipe kecil Griya Pagutan Indah Mataram.

Materi studi yang akan dikaji dalam penelitian ini dibatasi mengenai: Dinamisasi pemenuhan kebutuhan perumahan ditinjau dari sisi penghuni rumah tipe kecil dengan mengidentifikasi karakteristik kawasan, pemanfaatan fasilitas, proses tinggal pada perumahan, proses timbulnya kebutuhan perumahan, proses pemenuhan kebutuhan perumahan, nilai rumah bagi penghuni dan nilai rumah bagi penghuni rumah tipe kecil.

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

Untuk dapat melihat dinamika yang terjadi pada kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah maka ruang lingkup wilayah studi kasus yang

dilakukan harus terletak di kawasan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan telah mempunyai cukup waktu masa huni untuk dapat melihat perkembangan dan pertumbuhannya. Dalam hal ini pengembang perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah terbesar di Indonesia adalah Perum Perumnas. Dan untuk masa huni yang ideal adalah lebih kurang lima belas tahun, karena dengan masa huni lima belas tahun dapat terlihat pertumbuhan fisik perumahan yang terjadi.

Satu-satunya perumahan yang memenuhi kedua syarat tersebut adalah Perumahan Griya Pagutan Indah Kota Mataram. Karena pada perumahan tersebut dibangun oleh Perum Perumnas pada tahun 1994. Dan pada kawasan tersebut terlihat tingginya pertumbuhan fisik bangunan dengan berbagai macam latar belakang penghuni.

Lokasi Perumahan Griya Pagutan Indah ini dibatasi oleh :

- Sebelah Barat adalah Kampung Jempong dan IAIN;
- Sebelah Selatan adalah Jl. Banda Seraya;
- Sebelah Timur adalah Jl. Batu Bolong dan
- Sebelah Utara adalah Perumahan Mutiara Pagutan.

1.5 Kerangka Pikir Penelitian

Perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia. Bagi masyarakat kebanyakan di Indonesia dimana sebagian besar adalah golongan masyarakat berpenghasilan rendah, pemenuhan kebutuhan perumahan merupakan sesuatu yang sulit untuk dipenuhi.

Pembangunan perumahan tipe kecil yang dilakukan oleh Perum Perumnas dengan sistem kepemilikan secara kredit selama lima belas tahun merupakan salah satu cara pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Meskipun pembangunan perumahan yang dilakukan secara massal oleh Perum Perumnas sangat memperhatikan kebutuhan ruang maupun fasilitas perumahannya. Akan tetapi karena merupakan produk massal dengan harga yang relatif terjangkau maka banyak terdapat pengurangan-pengurangan kualitas. Baik itu dari segi kualitas bahan maupun kualitas pengerjaan. Apalagi dengan

pemenuhan fungsi rumah yang lebih tinggi seperti disampaikan Maslow dalam Budihardjo (1994) yaitu sebagai wadah interaksi sosial, status dan aktualisasi diri belum dapat dipenuhi.

Dalam hal ini rumah bukanlah suatu produk jadi yang bersifat statis, tetapi rumah adalah produk untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat dinamis. Banyak variabel yang dapat mempengaruhi ataupun merubah kebutuhan akan rumah.

Seiring dengan berjalannya waktu akan terjadi banyak perubahan. Baik dalam diri manusia itu sendiri, perkembangan manusianya maupun hal – hal lain yang mempengaruhi kehidupan manusia itu sendiri. Demikian pula hal dengan kebutuhan akan rumah juga mengalami perubahan sesuai dengan perubahan yang terjadi.

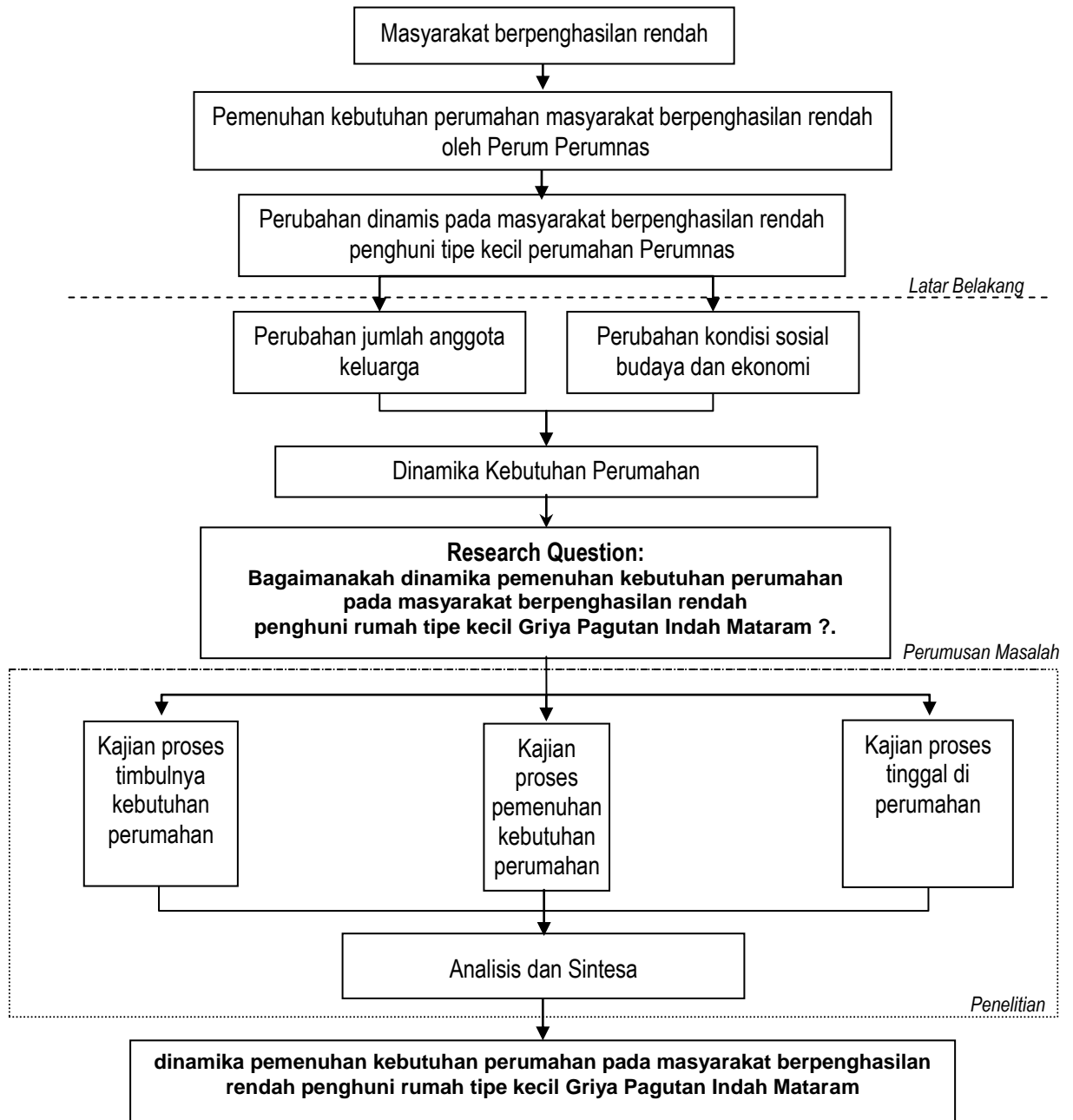
Perubahan pokok yang sering terjadi adalah meningkatnya jumlah anggota keluarga yang menyebabkan peningkatan kapasitas hunian pada perumahan tipe kecil tersebut. Dengan adanya peningkatan kapasitas hunian maka aktivitas hunian akan meningkat dan berakibat langsung pada peningkatan kebutuhan ruang.

Dengan adanya peningkatan kebutuhan ruang maka mendorong penghuni untuk menambah dan meningkatkan jumlah ruang yang ada, bahkan beberapa penghuni telah berpindah rumah dan membeli tipe yang lebih besar.

Peningkatan ekonomi mendorong pemilik rumah meningkatkan tingkat kehidupannya dengan menambah perlengkapan rumahnya sehingga meningkatkan kebutuhan akan ruang. Peningkatan ekonomi juga memberikan peluang untuk meningkatkan fungsi rumah, dari sekedar memenuhi fungsi fisiologis meningkat pada fungsi memberikan rasa aman untuk menyimpan barang berharga, sebagai tempat interaksi sosial bahkan sampai pada status dan aktualisasi diri.

Penambahan ruang ini terlihat sangat jelas pada rumah – rumah tipe kecil yang telah dihuni. Penambahan ruang ini akan berpengaruh pada kualitas lingkungan. Beberapa perubahan mengakibatkan pelanggaran sempadan bangunan, menambah *Building Covered*, mengubah *Floor Area Ratio*, pemanfaatan ruang publik dan sebagainya. Yang menyebabkan berkurangnya ruang terbuka, daerah resapan air, penyerobotan ruang publik, sirkulasi udara serta meningkatnya suhu udara lingkungan dan kebisingan.

Berdasarkan kajian di atas, maka dilakukan suatu penelitian tentang pemenuhan kebutuhan dinamis perumahan pada rumah tipe kecil. Sehingga diharapkan dapat diperoleh dinamika kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah penghuni rumah tipe kecil Griya Pagutan Indah Mataram untuk mengatasi masalah keterbatasan ruang.



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 1.1
KERANGKA PEMIKIRAN STUDI

1.6 Pendekatan dan Metodologi Penelitian

1.6.1 Pendekatan Studi

Untuk memperoleh gambaran dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan maka metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Kualitatif dengan strategi pendekatan yang digunakan adalah studi kasus. Menurut Moleong (1993) penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan pendekatan naturalistik untuk mencari dan menemukan pemahaman dari suatu latar yang berkonteks khusus. Dimana dari latar belakang permasalahan dikemukakan suatu problem yaitu pemenuhan kebutuhan perumahan dalam konteks masyarakat berpenghasilan rendah dengan isu yang diangkat adalah pertumbuhan perumahan pada rumah tipe kecil.

Dalam hal ini kasus yang diteliti adalah penghuni perumahan tipe kecil pada Perumahan Griya Pagutan Indah sebagai lokus penelitian. Penelitian ditujukan untuk gambaran dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan sehingga penelitian ini merupakan *Single case research*.

Pendekatan Kualitatif yang digunakan terdiri dari:

1. Deskriptif, yaitu metode analisis dengan cara melihat keadaan objek penelitian melalui uraian, pengertian atau penjelasan terhadap analisis yang bersifat terukur maupun tidak terukur. Dalam studi ini, pendekatan secara deskriptif dimaksudkan untuk mengetahui kondisi kawasan perumahan Griya Pagutan Indah dan pendekatan terhadap macam serta besaran ruang yang tersedia yang dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah penghuni rumah tipe kecil Griya Pagutan Indah. Selain itu juga dilakukan untuk menganalisis pengaruh pertumbuhan fisik, sosial, budaya dan ekonomi terhadap dinamika kebutuhan ruang masyarakat berpenghasilan rendah penghuni rumah tipe kecil Griya Pagutan Indah. Yang semuanya ditujukan untuk mengetahui dinamika kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Normatif, yaitu metode analisis terhadap keadaan objek yang seharusnya mengikuti suatu aturan atau pedoman ideal tertentu. Adapun aturan baku tersebut merupakan standar yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai landasan

hukum, dalam hal ini berupa peraturan-peraturan atau standar baku terhadap permukiman dan rencana tata ruang kawasan.

3. Spatial, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan metode interaksi keruangan yang diukur dari aksesibilitas dan kesesuaian lokasi permukiman secara spasial.

1.6.2 Metode Penelitian

Dalam pelaksanaan studi terdiri dari beberapa tahapan proses penelitian antara lain tahap persiapan, tahap pengumpulan data, dan tahap analisis. Tahapan kegiatan ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan, pelaksanaan analisis yang digunakan, hingga akhirnya mendapatkan hasil atau output yang diinginkan sesuai tujuan studi.

Tahap Persiapan

Tahapan ini dilakukan untuk mendapatkan data-data yang lengkap guna mendukung penyusunan studi ini dan masih bersifat data sekunder. Untuk menghasilkan data yang lengkap dan akurat, aspek yang perlu diperhatikan adalah dengan melihat/mengamati permasalahan yang terjadi di daerah studi.

Untuk mendapatkan data-data yang akurat tersebut dilakukan persiapan, antara lain :

1. Perumusan masalah, tujuan, dan sasaran studi

Permasalahan studi yang diangkat adalah dinamika kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah. Studi kasus pada penghuni perumahan tipe kecil perumahan Griya Pagutan Indah Mataram.

2. Penentuan Lokasi Studi

Lokasi studi yang diangkat dalam studi ini adalah perumahan Griya Pagutan Indah di Kota Mataram.

3. Inventarisasi data-data yang ada, yaitu berupa data studi yang pernah dilakukan. Tahap ini berguna sebagai gambaran tentang studi yang akan dilaksanakan sekaligus juga untuk menyusun strategi pengumpulan data dan informasi untuk tujuan studi ini.

4. Pengumpulan studi pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini untuk mempermudah dalam pembuatan metodologi serta pemahaman terhadap permasalahan yang diambil.
5. Penyusunan teknis pelaksanaan observasi dan survai
Kegiatan ini meliputi perumusan teknis rancangan pelaksanaan observasi, pengumpulan data, teknik sampling, jumlah dan sasaran penyebaran wawancara.

Tahap Pengumpulan Data

Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu, yang merupakan dasar suatu perencanaan dan merupakan alat bantu dalam pengambilan keputusan. Masalah, tujuan, sasaran dan analisis penelitian, untuk sampai pada suatu kesimpulan harus didukung oleh data-data yang relevan. Relevansi data dengan variabel-variabel penelitian didasari oleh metode pendekatan masalah yang relevan (*Sumaatmaja, 1998*).

Pada suatu proses penelitian, tahapan pengumpulan data merupakan tahapan yang harus direncanakan untuk mendapatkan suatu hasil yang optimal yang sesuai dengan tujuan dan sasaran penelitian pada proses-proses selanjutnya. Sumber-sumber data yang dibutuhkan guna penyusunan studi ini adalah :

1. Data Sekunder

Sumber sekunder merupakan sumber data yang berasal dari instansi yang terkait dengan studi untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan untuk kegiatan analisis. Di samping itu, data sekunder lainnya adalah studi literatur untuk mendapatkan literatur yang berkaitan dengan studi.

Teknik pengumpulan data sekunder:

Pengumpulan data dilakukan melalui survai ke beberapa instansi pemerintah yang diharapkan dapat menjadi sumber data, yaitu :

- Kantor Perum Perumnas
- Bappeda Kota Mataram
- Dinas Tata Kota Kota Mataram
- Badan Pusat Statistik Kota Mataram

Waktu pengumpulan data sekunder disesuaikan dengan situasi dan kondisi di lapangan.

2. Data Primer

Data primer dikumpulkan melalui survei primer yaitu observasi lapangan yang dilakukan melalui pengamatan dan pengukuran langsung serta wawancara kepada masyarakat yang mengetahui keadaan dan kondisi secara langsung.

Teknik Pengumpulan Data Primer:

- **Pengamatan Visual**
Pengamatan ini dilakukan dalam identifikasi dan observasi pada kawasan studi.
- **Rekaman Visual**
Rekaman kondisi eksisting dengan foto atau sketsa-sketsa dalam upaya merekam data-data kondisi lapangan.
- **Pengukuran**
Metode ini memiliki peran dalam menggali data dan kondisi serta permasalahan lapangan secara kuantitatif. Pengukuran ini dilaksanakan untuk mendapatkan tingkat pengembangan fisik rumah sehingga dapat di tampilkan dalam bentuk peta ataupun gambar.
- **Penyerapan Aspirasi Melalui Wawancara Langsung**
Penyerapan aspirasi dilakukan untuk memperoleh informasi permasalahan dan potensi kebutuhan perumahan pada penghuni rumah tipe kecil pada saat ini serta untuk menggali riwayat dan proses menghuni rumah tipe kecil serta nilai rumah bagi penghuni.

Dalam memilih informan digunakan metode pemilihan sampel berdasarkan tujuan. Karena tujuannya mendapatkan informasi tentang dinamika kebutuhan perumahan pada masyarakat penghuni tipe kecil maka informan yang dipilih adalah penghuni tipe kecil dengan lama menghuni bervariasi baik itu milik sendiri maupun sewa. Hal ini dilakukan agar mendapatkan gambaran yang luas tentang dinamika kebutuhan perumahan.

Dengan demikian diharapkan bahwa studi ini dapat dilakukan dengan menggunakan kompilasi data yang didapatkan dari instansi terkait dan masukan dari masyarakat setempat sehingga data yang diperoleh secara keseluruhan menjadi lebih akurat.

TABEL I.1
KEBUTUHAN DATA

No.	Data	Jenis	Bentuk	Kegunaan	Sumber
1	<i>Kebijaksanaan</i>				
	RTRW Kota Mataram	Sekunder	Deskripsi dan peta	Kajian pengelolaan kawasan perumahan dan permukiman	Bappeda Kota Mataram
2	<i>Kondisi Perumahan Griya Pagutan Indah</i>				
	Data Fisik Perumahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Posisi terhadap sarana dan prasarana Kota	Sekunder	Deskripsi dan peta	Kajian terhadap pola dan kecenderungan pemanfaatan lahan Kota Mataram	Bappeda, Perum Perumnas
3	<i>Penghuni tipe kecil perumahan Griya Pagutan Indah</i>				
	Perubahan fisik bangunan	Primer	Deskripsi dan gambar	1. Mengkaji proses timbulnya kebutuhan akan perumahan. 2. Mengkaji proses pemenuhan kebutuhan perumahan. 3. Mengkaji proses tinggal pada perumahan.	Masyarakat penghuni rumah tipe kecil dan sekitarnya
	Perubahan sosial, budaya dan ekonomi				
	Aktifitas sosial, budaya dan ekonomi masyarakat				
	Riwayat, motivasi dan persepsi penghuni				
	Perubahan anggota keluarga				
	Pemanfaatan ruang publik				

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Tahap Pengolahan dan Penyajian Data

Apabila pengumpulan data sudah dilakukan, maka data yang sudah terkumpul harus diolah dan dianalisis. Prosedur pengolahan data yang akan dilakukan dalam analisis kegiatan studi adalah sebagai berikut (Soehartono, 1995) :

1. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan setelah kegiatan pengumpulan data sekunder dan primer selesai. Teknik pengumpulan data ini dapat digunakan sebagai penunjang studi dalam tahap analisis sesuai kebutuhan data. Dalam pengolahan data ada beberapa hal yang harus dikerjakan yaitu :

1. *Editing*, yaitu meneliti/memilih kembali kelengkapan dan kebenaran atas data yang dibutuhkan.
2. Interpretasi, yaitu mencoba memahami data berdasarkan kaidah ataupun teori yang ada untuk mengkaitkan dengan tujuan dan sasaran penelitian.

3. *Klasifikasi*, yaitu data yang dipilah berdasarkan berdasarkan kebutuhan analisis yang akan dikerjakan.
4. *Analisis*, yaitu perhitungan data berdasarkan data yang ada dan model analisis yang sudah dikembangkan berdasarkan maksud dan tujuan studi yang sudah disusun.

2. Teknik Penyajian Data

Setelah data diolah dan diklasifikasi, kemudian disajikan dalam bentuk-bentuk tertentu seperti berupa tabel, diagram, grafik, dll, untuk mempermudah dalam pembacaan dan pemahaman.

Tahap Analisis dan Sintesa Data

Pada tahap analisis ini akan disampaikan mengenai prinsip dasar analisis dan sintesa yang akan digunakan. Teknik yang dipakai sebagai upaya dalam pencapaian tujuan studi adalah Analisis dan Sintesa. Analisis ini dapat diartikan sebagai usaha menjelaskan atau membuktikan berbagai fakta dilapangan dengan cara mencari hubungan sebab akibat dari suatu peristiwa terhadap peristiwa lainnya pada hasil temuan. Sedangkan sintesa dapat diartikan dengan menyusun suatu argumen ataupun konsep yang dapat menjelaskan hubungan sebab akibat tadi sehingga akhirnya diharapkan dapat menghasilkan suatu teori tentang apa sesungguhnya yang terjadi. Pada umumnya metode ini merupakan uraian-uraian yang dapat mempresentasikan keadaan yang sebenarnya tanpa dikurangi atau ditambah. Metode ini digunakan untuk menguraikan analisis dan melakukan sintesa dilakukan untuk menghasilkan *output* yang sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.

Metode Analisis Deskriptif Kualitatif Untuk Menjelaskan Dinamika Kebutuhan Perumahan

Analisis Deskriptif Kualitatif ini digunakan untuk menjelaskan Dinamika Kebutuhan Perumahan Pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Kapan saat kebutuhan perumahan akan memuncak maupun kapan saatnya menurun. Bagaimana tumbuhnya suatu kebutuhan perumahan, bagaimana cara pemenuhannya dan apa saja mempengaruhinya.

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan pra tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang penjelasan latar belakang permasalahan studi, permasalahan yang terungkap dalam studi, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup materi dan wilayah, serta sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Berisi tentang kumpulan teori yang berkaitan dengan studi penelitian.

BAB III KAJIAN UMUM KAWASAN STUDI

Meliputi kajian umum Kota Mataram, kajian umum pusat kota Mataram, dan kawasan perumahan Griya Pagutan Indah Kota Mataram.

BAB IV KAJIAN DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN

Berisi tentang kajian dan analisis terhadap karakteristik kawasan, pemanfaatan fasilitas, proses timbulnya kebutuhan perumahan, proses pemenuhan kebutuhan perumahan, proses tinggal pada perumahan, nilai rumah bagi penghuni, temuan studi dan tinjauan kajian pustaka terhadap penghuni perumahan Griya Pagutan Indah.

BAB V PENUTUP

Berisi Kesimpulan, keterbatasan studi dan rekomendasi.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Menurut Lewis (1984 dalam Suparlan) masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut budaya miskin. Masyarakat berpenghasilan rendah ini terperangkap dalam budaya miskinnya. Sehingga mereka tidak dapat lagi melihat potensi-potensi yang dimiliki.

Sedangkan menurut *Asian Development Bank* (ADB) masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam proses menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka. Secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat. Secara ekonomi terlihat dari rendahnya kualitas sumber daya manusia sehingga menyebabkan rendahnya tingkat penghasilan mereka. Secara budaya dan tata nilai mereka terperangkap dalam etos kerja yang rendah, pola pikir pendek dan fatalisme. Serta akses mereka terhadap fasilitas lingkungan yang sangat rendah.

Menurut Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007 masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah per bulan.

**TABEL II.1
KLASIFIKASI MBR MENURUT PERMENPERA NO. 5/PERMEN/M/2007**

No	Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/bulan)
1	I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
2	II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 1.700.000$
3	III	$\text{Penghasilan} \leq 1.000.000$

Sumber Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007

Budihardjo (1991) berpendapat bahwa menentukan golongan masyarakat berpenghasilan rendah tidaklah mudah karena ketidak pastian pendapatannya.

Sehingga dalam hal ini pendapat yang paling mudah diidentifikasi dilapangan adalah masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007, sedangkan pengertian lainnya merupakan akibat maupun dampak dari lemahnya tingkat perekonomian mereka.

2.2 Tinjauan Perumahan Dan Permukiman

Pengertian Perumahan Dan Permukiman

Menurut Turner (1982) ada tiga prinsip pokok pembangunan perumahan yaitu

- a. Hal terpenting dari perumahan bukanlah rumah itu sendiri tetapi apa yang ditimbulkan rumah itu terhadap penghuninya.
- b. Rumah bukanlah produk akhir, tetapi proses yang berkembang.
- c. Kekurangan dalam pembangunan rumah dapat ditolerir oleh penghuninya apabila penghuni terlibat dalam proses pembangunan.

Sehingga dalam hal ini rumah adalah sesuatu yang dinamis, yang berkembang sesuai kebutuhan penghuninya.

Dalam perkembangannya dapat menjadi tidak teratur jika tidak ada peran pemerintah untuk mengatur suatu kawasan tersebut, sehingga dapat berdampak negatif terhadap lingkungan (Budihardjo, 1994).

Smith dalam Budihardjo (1994) menyatakan bahwa di negara berkembang terdapat hubungan yang erat antara tingkat penghasilan dan prioritas di bidang perumahan. Masyarakat berpenghasilan tinggi memiliki prioritas mengutamakan fasilitas sosial kemudian status kepemilikan dan terakhir adalah dekat dengan tempat kerja. Sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki prioritas sebaliknya yaitu yang utama dekat dengan tempat kerja, status kepemilikan dan terakhir adalah kelengkapan fasilitas sosialnya.

Karena perbedaan prioritas diatas maka masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung tinggal satu rumah untuk satu keluarga yang terletak dipinggiran kota dengan tanah yang luas, sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah cenderung tinggal di pusat kota dengan ukuran rumah yang kecil (Yeates dan Garner, 1980).

Kebutuhan manusia terhadap rumah menurut Maslow dalam Budiardjo (1994) berjenjang sesuai dengan tingkat penghasilannya, yaitu :

1. Kebutuhan Fisiologis (tempat berlindung, tempat istirahat dll)
2. Rasa aman (beribadah, menyimpan barang dll)
3. Kebutuhan Sosial (sebagai sarana berinteraksi sosial)
4. Harga diri, kehormatan dan ego
5. Aktualisasi diri

Pedro Arrupe dalam Budiardjo (1994) juga menegaskan bahwa rumah adalah cerminan dari harga diri atau sebagai “ *Status Conferring Function* “.

Sebagian besar penduduk Indonesia juga memfungsikan rumah sebagai wahana untuk menambah penghasilan pada kegiatan usaha yang bersifat non formal antara lain seperti warung, kios, salon dan sebagainya yang disebut sebagai “ Usaha Emper Depan “ oleh Budiardjo (1994).

Berdasarkan Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman terdapat pengertian-pengertian sebagai berikut :

- Pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- Yang dimaksud dengan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
- Sedangkan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung (kota dan desa) yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Dalam suatu permukiman, maka rumah merupakan bagian yang tidak dapat dilihat sebagai hasil fisik yang rampung semata, melainkan merupakan proses yang berkembang dan berkaitan dengan mobilitas sosial-ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu (*Turner dalam Panudju*).

Dalam UU Nomor 4 tahun 1992 tentang “Perumahan dan Permukiman” ditegaskan bahwa penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil, dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri

sendiri, ketergantungan, dan kelestarian lingkungan hidup. Penataan perumahan dan permukiman bertujuan :

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan sehat, aman, serasi, dan teratur.
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Rumah harus memenuhi persyaratan rumah sehat. Dalam UU Nomor 23 Tahun 1992 tentang “Kesehatan” ditegaskan, bahwa kesehatan lingkungan untuk mewujudkan derajat kesehatan masyarakat yang optimal, dilakukan antara lain melalui peningkatan sanitasi lingkungan pada tempat tinggal maupun terhadap bentuk atau wujud substantifnya berupa fisik, kimia atau biologis termasuk perubahan perilaku yang diselenggarakan untuk mewujudkan kualitas lingkungan yang sehat, yaitu keadaan lingkungan yang bebas dari risiko yang membahayakan kesehatan dan keselamatan hidup manusia.

Pembangunan perumahan harus mengacu pada penataan ruang. Dalam UU Nomor 24 Tahun 1992 tentang “Penataan Ruang” dinyatakan bahwa penataan ruang berasaskan :

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan.
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

Beberapa aspek penunjang dalam pembangunan perumahan dan permukiman antara lain :

- a. **Tata ruang** ; perkembangan wilayah perkotaan dan pedesaan sebagai satu kesatuan wilayah pengembangan, melalui penyusunan rencana umum tata ruang, disertai peraturan pendukungnya. Pengembangan kawasan permukiman berskala besar dan kota baru serta permukiman pedesaan disesuaikan serta memperhatikan dampak lingkungan.

- b. Pertanahan ;** penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman bagi rakyat banyak dikelola secara efektif melalui pemanfaatan tanah yang dikuasai Negara, konsolidasi tanah dan pembebasan secara terkendali dengan memantapkan azas keadilan dan pemerataan.
- c. Prasarana dan Fasilitas Lingkungan ;** penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan melalui perencanaan dan pelaksanaan pembangunan yang terpadu. Pembangunan prasarana dan fasilitas lingkungan pada prinsipnya merupakan wewenang dan tanggung jawab pemerintah daerah, dibantu pemerintah pusat dan tingkat I, sektor usaha swasta dan masyarakat.
- d. Pembiayaan ;** diperlukan penciptaan sistem pembiayaan terintegrasi melalui pengerahan dana yang menjamin ketersediaannya secara kontinu dari berbagai sumber dalam negeri maupun luar negeri. Perlu diupayakan kemudahan penyediaan dana melalui berbagai jenis kredit untuk pembangunan, pemugaran dan pemilikan rumah, dengan subsidi pemerintah yang secara bertahap makin dikurangi.
- e. Teknologi industri bahan bangunan dan jasa konstruksi ;** pengembangan teknologi tepat guna dalam pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan kepada upaya menekan biaya dengan mutu tetap memadai.
- f. Kelembagaan ;** perlu diwujudkan lembaga pemerintah, swasta, koperasi maupun masyarakat dengan wewenang dan tanggung jawab yang jelas dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- g. Pengembangan sumber daya masyarakat ;** partisipasi masyarakat dibutuhkan dalam memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman, sehingga perlu diciptakan suasana yang mendorong gerakan masyarakat melalui suatu wahana tertentu.

2.3 Perilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Dalam menyajikan kajian literatur tentang Perilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah dibagi menjadi dua tahap berturut-turut. Yaitu yang pertama adalah Tinjauan Tentang Perilaku secara umum sehubungan dengan psikologi sosial. Yang kedua adalah Perilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahannya.

2.3.1 Tinjauan Tentang Perilaku

Menurut Walgito (1978) Perilaku dapat dikelompokkan menjadi dua macam yaitu perilaku yang menampak (*overt behavior*) dan perilaku yang tidak menampak (*innert behavior*). Sedangkan aktivitas-aktivitas dapat dikelompokkan menjadi aktivitas motorik, aktivitas emosional dan kognitif. Perilaku ataupun aktivitas tidak timbul dengan sendirinya tetapi sebagai akibat dari adanya stimulus eksternal maupun stimulus internal. Namun sebagian besar perilaku dipengaruhi oleh stimulus eksternal. Pandangan terhadap pengaruh stimulus ini terbagi menjadi dua kelompok. Kelompok pertama menganggap stimulus berpengaruh secara langsung kepada perilaku dan pengaruh ini bersifat mekanis, kelompok ini disebut aliran behavioristis. Sedangkan kelompok kedua memandang perilaku sebagai respon terhadap stimulus akan tetapi ada kemampuan dalam diri individu untuk menentukan perilaku yang dilakukan, kelompok ini disebut aliran kognitif. Walgito (1978) juga menyebutkan bahwa ada interaksi antara lingkungan dan organisme dimana lingkungan menimbulkan stimulus dan organisme bereaksi terhadap stimulus tersebut.

Menurut Skinner dalam Walgito (1978) membagi perilaku menjadi Perilaku alami (*innate behavior*) dan Perilaku operan (*Operant Behavior*). Perilaku alami adalah perilaku yang dibawa sejak lahir (*refleks-refleks dan insting*), perilaku operan adalah perilaku yang dibentuk melalui proses belajar. Perilaku alami tidak membawa stimulus ke otak tetapi stimulus yang diterima reseptor langsung timbul respon melalui afektor. Perilaku operan dikendalikan oleh pusat kesadaran / otak. Proses ini disebut proses psikologis dan perilaku/aktivitasnya disebut perilaku/aktivitas psikologis Branca(1964)18. Perilaku Psikologis merupakan perilaku yang dominan pada manusia. Perilaku psikologi ini dapat dibentuk, dipelajari dan dikendalikan. Menurut Walgito (1978) ada tiga cara membentuk perilaku yaitu: melalui *Conditioning* (kebiasaan), *Insight* (pengertian) dan model. Perilaku tidak dapat lepas dari individu dan lingkungan individu tersebut dan didorong oleh insting Walgito (1978). Beberapa teori perilaku :20-21

- a. Teori Insting: perilaku berdasarkan insting, McDougall
- b. Teori dorongan (*drive theory*): kebutuhan organisme yang mendorong perilaku, menurut Hull dalam teori *drive reduction*.

- c. Teori insentif (incentive theory): perilaku berdasarkan hadiah dan hukuman atau reinforcement
- d. Teori atribusi: disebabkan disposisi internal maupun keadaan eksternal dan disebut lapangan psikologi sosial oleh Fritz Heider
- e. Teori kognitif: model subjective expected utility (SEU) seseorang memilih untuk akibat yang terbaik baginya, sangat menonjolkan kepentingan pribadi.

Walgito (1978) menyampaikan tiga teori yang menghubungkan antara perilaku dan lingkungan. Ketiga teori tersebut adalah:

- a. Teori empirisme atau tabularasa oleh John Locke menyatakan bahwa lingkungan membentuk manusia seluas-luasnya dan pembawaan tidak berpengaruh.
- b. Teori nativisme oleh Schopenhauer menyatakan bahwa lingkungan tidak berpengaruh yang berpengaruh adalah pembawaan manusia tersebut.
- c. Teori Konvergensi oleh W. Stern bahwa lingkungan dan pembawaan bersama-sama berpengaruh dalam pembentukan atau perkembangan manusia.

Kebanyakan dari para ahli mengikuti teori yang ketiga yaitu Teori Konvergensi (W. Stern) bahwa lingkungan dan pembawaan bersama-sama berpengaruh dalam pembentukan atau perkembangan manusia. Dalam hal ini dapat dikemukakan dua hal yaitu:

- a. Manusia mengalami perubahan sebagai akibat dari perkembangan manusia tersebut.
- b. Dalam perkembangan manusia itu faktor pembawaan dan faktor lingkungan secara bersama-sama mempunyai peranan.

Dapat disimpulkan disini bahwa perilaku manusia berubah dan berkembang sesuai dengan perubahan dan perkembangan manusia dan lingkungan. Faktor lingkungan yang mempengaruhi manusia dapat dibagi dua yaitu Lingkungan fisik (kealaman) dan lingkungan sosial. Lingkungan sosial terdiri dari lingkungan sosial primer dan lingkungan sosial sekunder. Menurut Kunkel dalam Walgito (1978) manusia sebagai makhluk individu, sosial dan berke-Tuhan-an memiliki dorongan sebagai pengabdian diri sendiri, pengabdian sosial

dan pengabdian ke-Tuhan-an. Manusia sebagai pengabdian diri sendiri dan pengabdian sosial merupakan hubungan yang berbanding terbalik. Jika makin kuat yang satu maka yang lainnya makin lemah.

2.3.2 Perilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Memenuhi Kebutuhan Perumahan

Perilaku masyarakat berpenghasilan rendah sangat dipengaruhi oleh stimulus eksternal yaitu lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Lingkungan fisik berupa lingkungan yang serba kurang dan minimal sedangkan lingkungan sosial terjadi persaingan yang sangat ketat untuk memperebutkan bahkan mempertahankan sesuatu. Sehingga terjadi stimulus internal yang cukup kuat dalam rangka memperebutkan sesuatu maupun mempertahankan sesuatu. Stimulus eksternal ini terjadi dalam kerangka tekanan ekonomi yang kuat. Tekanan ekonomi ini membatasi aksesibilitas masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sarana dan prasarana lingkungan maupun kebutuhan hidupnya. Menurut Lewis (1984 dalam Suparlan) ini dapat menimbulkan budaya miskin.

- a. Perilaku masyarakat berpenghasilan rendah yang menyebabkan timbulnya kebutuhan perumahan.

Sebagaimana manusia lainnya masyarakat berpenghasilan rendah juga mengalami pertumbuhan penduduk secara alami. Pertumbuhan alami ini juga menjadi penyebab meningkatnya kebutuhan akan perumahan. Tetapi selain itu terdapat perilaku yang cukup dominan yang mendorong kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah yaitu perilaku yang berhubungan dengan pekerjaan. Mereka masyarakat berpenghasilan rendah sebagian besar bekerja di sektor informal membutuhkan rumah yang dekat dengan lokasi pekerjaan. Dalam hal ini dapat dijelaskan, karena penghasilan mereka yang relatif rendah maka akan memberatkan jika terjadi pengeluaran/biaya untuk transportasi karenanya rumah tempat tinggalnya diusahakan sedekat mungkin dengan lokasi pekerjaan. Fungsi rumah yang dibutuhkan hanyalah fungsi rumah secara fisiologis sedangkan fungsi lainnya belum sanggup dipenuhi.

- b. Perilaku masyarakat berpenghasilan rendah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan.

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu pemenuhan kebutuhan perumahan untuk mendekat pada tempat kerja dan pemenuhan kebutuhan perumahan untuk menetap. Pada pemenuhan kebutuhan perumahan untuk mendekat pada tempat kerja, perilaku masyarakat berpenghasilan rendah adalah memilih tempat tinggal dengan biaya tinggal terendah sedangkan kelengkapan maupun keadaan fasilitas dan sarana prasarana tidak menjadi soal. Dalam hal ini masyarakat berpenghasilan rendah tidak begitu memperhatikan tempat tinggalnya, sehingga mudah menimbulkan kekumuhan. Pada pemenuhan kebutuhan perumahan untuk menetap memiliki kondisi yang lebih baik. Perilaku masyarakat berpenghasilan rendah disini lebih baik, ada perhatian untuk rumah tempat tinggalnya. Dalam hal ini ada aktivitas perawatan, pemeliharaan bahkan perbaikan dan penambahan rumah. Perilaku yang dapat ditangkap disini adalah aktivitas perawatan, pemeliharaan bahkan perbaikan dan penambahan rumah sebisa mungkin dilakukan sendiri dengan biaya minimal. Untuk pengadaan bahan biasanya dilakukan dengan mencicil bahan, maksudnya menabung dalam bentuk menyimpan bahan bangunan.

c. Perilaku masyarakat berpenghasilan rendah dalam proses tinggal di perumahan

Ada beberapa perilaku yang khas apabila masyarakat berpenghasilan rendah tinggal di perumahan. Yang pertama adalah menjadikan rumah sebagai tempat melakukan usaha tambahan dalam mencari nafkah, hal ini dapat berupa usaha kios, industri rumah tangga dan sebagainya. Kedua adalah melebarkan fungsi rumah sampai pada ruang publik, dalam hal ini dapat berbentuk meletakkan properti pribadi pada ruang publik ataupun memberi batas ruang publik untuk kepentingan pribadi.

2.4 Keadaan Dan Masalah Pembangunan Perumahan Dan Permukiman

Kantor Menteri Negara Riset dan Teknologi telah mencatat tujuh keadaan, masalah, dan hambatan pembangunan perumahan dan permukiman, yaitu mencakup :

- a. Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia untuk meningkatkan produktifitas dan mutu manusia, berperan dalam membina kesetiakawanan sosial sambil memasuki kehidupan baru dan modern. Penyediaan perumahan dan permukiman diharapkan dalam jumlah yang cukup, kualitas dan lokasi yang baik, dan harga yang terjangkau oleh semua lapisan masyarakat, memperhatikan pengembangan wilayah dan tata ruang yang sesuai dengan persyaratan lingkungan hidup, berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- b. Walaupun bagian terbesar, 90 % dari penyediaan perumahan di perkotaan adalah hasil usaha masyarakat, ternyata belum secara efektif terintegrasi dengan kebijaksanaan dan strategi pembangunan perumahan dan permukiman yang ada.
- c. Lahan sulit dikendalikan, sulit diperoleh, mahal harganya, sehingga aksesibilitas bagi rakyat makin tertutup dan penataan ruang terganggu.
- d. Pencatatan data perumahan dan permukiman kurang akurat, sehingga menimbulkan pemborosan dan dampak yang merugikan.
- e. Kebijakan umum, pertanahan, pendanaan atau pembiayaan, dan kelembagaan perumahan, masih kurang mendukung kelancaran pembangunan perumahan dan permukiman.
- f. Iptek perumahan dan permukiman belum dikembangkan dengan baik, riset perumahan dan permukiman masih kurang peka terhadap kebutuhan yang ada, dan kemitraan pemerintah, swasta dan masyarakat belum tumbuh baik.
- g. Pendidikan dan pelatihan tenaga professional bidang perumahan dan permukiman kurang mengikuti perkembangan yang pesat.

Menurut Johan Silas (1997), terdapat enam pokok masalah yang perlu dukungan riset dan pengembangan teknologi perumahan, yaitu :

- a. Potensi masyarakat dalam mengadakan perumahannya sendiri, memerlukan riset *board-based*.
- b. Pembangunan perumahan di pedesaan perlu didukung pola dasar yang mengaitkan unsur sosial ekonomi serta koordinasi yang integrative dan menyeluruh.

- c. Peran pemerintah yang makin dominan perlu didukung peran serta swasta dan masyarakat.
- d. Keterbatasan lahan perlu didekati dengan *land sharing* dan *low rise density* dengan riset yang mendasar dan berlanjut.
- e. Lingkungan permukiman di perkotaan memerlukan riset lingkungan mulai tahap perencanaan sampai keberlanjutan.
- f. Diperlukan monografi perumahan, *state of the art* serta kesiapan pakar perumahan.

2.5 Pola Perbaikan dan Pembangunan Rumah

A. Pengertian Perbaikan dan Pembangunan Rumah

Kondisi perumahan pada umumnya selalu berubah dan mengalami perbaikan baik pada fisik rumahnya maupun lingkungan perumahannya. Penghuni perumahan, tidak bersifat pasif terhadap lingkungan perumahannya. Secara sadar atau tidak, penghuni memberi tanggapan terhadap tempat tinggalnya dengan mengerahkan segenap sumber daya (fisik, sosial, ekonomi) guna memenuhi kebutuhan rumah yang sesuai norma. Seperti dikemukakan Tuner (1982) ada dua usaha yang dapat dilakukan penghuni terhadap rumahnya, yaitu :

- a. Usaha memenuhi kebutuhan ketika penghuni merasakan kekurangan pada rumahnya. Bentuk tindakan dapat berupa pindah rumah, juga dapat berupa pengubahan atau penambahan terhadap rumahnya. Jadi penghuni secara aktif menimbulkan perubahan terhadap keadaan rumahnya atau diistilahkan sebagai *housing adjustment*.
- b. Usaha penghuni sebagai tanggapan atas tekanan akibat berbagai kekurangan pada rumah, dengan cara melakukan perubahan pada dirinya tanpa merubah rumahnya. Dalam hal ini penghuni bersifat pasif atau diistilahkan sebagai *housing adaptation*.

B. Indikator Perbaikan dan Pembangunan Rumah

Rumah sebagai suatu proses, mengalami perubahan setiap saat sesuai keinginan dan kebutuhan penghuninya. Proses evolusi rumah mengalami tiga transformasi:

- a. Ekspan/tumbuh : perluasan keluar,

- b. Subsidi : perbanyak ruang melalui pembagian di dalam (tanpa mengubah bahan). Misalnya menyekat ruangan.
- c. Penyempurnaan : perubahan berkaitan dengan peningkatan kenyamanan, seperti penggantian bahan, modifikasi ruang dan lainnya.

Proses perbaikan rumah dapat dilihat melalui cara pandang lain yaitu :

- a. perombakan rumah : perubahan struktur fisik rumah secara total (perubahan bentuk, bahan, jumlah uang, ukuran ruang dan lainnya).
- b. Penggantian bahan secara menyeluruh (lantai, dinding dan atap), tanpa mengubah jenis dan jumlah elemen rumah, luas rumah, jumlah ruang dan bentuk.
- c. Penggantian bahan sebagian pada elemen rumah, tanpa mengubah jenis dan jumlahnya.

2.6. Konsep *Housing As A Process*

Konsep *Housing As A Process* berlandaskan tiga hal pokok, yakni nilai rumah, ekonomi, dan wewenang atas rumah (Turner : 1976). Adapun penjelasan dari ketiga hal tersebut diatas adalah :

2.6.1. Nilai Rumah

Secara konvensional, nilai rumah diartikan sebagai nilai material rumah. Dalam kenyataan, pengertian nilai rumah bukan hanya itu. Kata *housing* dalam bahasa inggris dapat digunakan sebagai kata benda dan dapat juga digunakan sebagai kata kerja. Sebagai kata benda, *housing* menggambarkan mata niaga atau produk atau unit rumah, atau permukiman secara fisik, sebagai kata kerja menggambarkan proses atau kegiatan merumahkan diri atau kegiatan bermukim.

Nilai rumah akan menyangkut nilai pasar dari unit rumah serta nilai manusiawi dan nilai sosial dari proses bermukim atau proses berumah tangga. Dengan pengertian nilai rumah seperti diatas, maka masalah perumahan bukan sekedar sejumlah kekurangan rumah dibawah standar, tetapi menyangkut juga nilai manusiawi dan nilai sosial budaya dari proses bermukim. Perumahan harus diartikan sebagai proses yang memasukkan produk. Nilai yang sesungguhnya dari

rumah terletak dalam hubungan antara elemen-elemen kegiatan perumahan yakni : pelaku (*actor*), aktivitasnya (*activities*), dan prestasi atau hasilnya (*achievement*).

Perumahan bisa dianggap sebagai sistem yang memiliki elemen-elemen. Pokok persoalan nilai rumah harus memiliki tiga elemen yaitu : orang, benda yang dikerjakan dan hubungan antara keduanya. Menurut Geddes, sebagaimana dikutip Turner 1976, hal ini dinyatakan sebagai: *organism, function, dan environment*. Dalam pengertian sederhana, proses perumahan bisa digambarkan sebagai interaksi antara orang (*actor*) dengan produknya (*achievement*) melalui perantara peran dan tanggungjawabnya (*activities*). Sebagaimana proses demikian, harus berlangsung dalam suatu konteks yang lebih luas dimana aktor tinggal dan dimana *achievement* berada, ada tiga elemen lain yakni : *pre-existent context, modified context dan hubungan langsung dari keduanya yang melampaui proses utama*.

Bertalanffy sebagaimana dikutip Turner ; 1976, mengartikan hubungan langsung itu dalam sistem umum sebagai *feed-back dan feed forward*. Dalam hal perumahan, adalah harapan masa depan aktor dari pengalaman masa lalunya.

Masalah perumahan timbul hanya jika proses bermukim yang mengakibatkan barang dan pelayanan rumah serta cara yang dipakai untuk menyediakan barang dan pelayanan itu tidak lagi menjadi sarana pemenuhan kehidupan dan harapan pemakai (*Silas, 1993*).

Masalah perumahan dinyatakan dalam pengertian adanya indikasi halangan yang diciptakan oleh prosedur yang harus ditempuh dalam proses bermukim, atau dalam pengertian : pemborosan yang disebabkan kegagalan mempergunakan sumber daya yang tersedia, salah menggunakan sumberdaya atau tidak menggunakan sumberdaya yang tersedia.

Terdapat dua faktor yang dipakai untuk mengukur nilai rumah dan indikasi adanya masalah perumahan, yaitu (*Turner ; 1976*):

- a. Faktor Moneter
 - i. Pendapatan rumah tangga dalam hubungan dengan *price* (biaya untuk operasional kelangsungan rumah).
 - ii. *Cost* biaya yang diberikan oleh *supplier* (tanah bangunan dan fasilitas lain).
 - iii. Modal yang dimiliki oleh penghuni akibat pemilikan rumah

b. Faktor non-moneter

- i. Pencapaian, geografi dan sosial, yang meliputi pencapaian terhadap penghasilan dan pencapaian sosial.
- ii. Keamanan berdiam (kebebasan untuk mendiami dan menjual rumah).
- iii. Standar fisik (bangunan dan lingkungannya).

Dengan demikian, permasalahan perumahan bisa diidentifikasi sebagai fungsi dari ketidaksepadanan antara situasi ekonomi dan budaya masyarakat dengan proses dan produk perumahan mereka. Keborosan, kesalahangunaan, ketidakgunaan dari sumber daya yang tersedia untuk perumahan (*Silas, 1993*).

2.6.2. Ekonomi Perumahan

Terdapat dua sudut pandang nilai ekonomis perumahan (*Silas, 1993*):

1. Ditinjau dari efisiensi dan produktifitas supplier .
2. Segi pemanfaatan sumberdaya yang tersedia.

Dari sudut pandang pertama. Maka untuk menghasilkan perumahan yang ekonomis diperlukan pengoperasian organisasi sentral industrialisasi sedemikian sehingga didapatkan efisiensi dan produktivitas yang sangat tinggi. Kenyataannya, dengan organisasi sentral dan industrialisasi penuh lebih banyak menggunakan energi tinggi dengan penggunaan boros dan tergantung pada non renewable resources. Disamping itu, hasil yang didapatkan berupa paket-paket kaku tanpa alternatif pilihan yang belum tentu sesuai dengan kebutuhan penghuni.

Dari kenyataan itu, seharusnya usaha menghasilkan perumahan yang ekonomis lebih dititik beratkan pada pemanfaatan sumberdaya yang tersedia, terutama yang dimiliki masyarakat, yang umumnya *renewable resources*. Dengan demikian, masalah ekonomi perumahan bukan merupakan fungsi dari produktivitas organisasi sentral tetapi merupakan suatu cara penggunaan secara efisien sumberdaya tersedia.

2.6.3. Wewenang Atas Rumah

Bagian besar sumberdaya yang investarisasi untuk perumahan adalah yang dimiliki dan yang dikontrol oleh pemakai sendiri. Kelangsungan hidup bangunan dalam jangka panjang membutuhkan inisiatif dan kemauan orang untuk

merawatnya. Sedangkan faktor yang menentukan kemauan penghuni untuk menginvestasikan waktu, usaha, ketrampilan dan uangnya adalah kepuasan yang mereka rasakan atau yang dapat mereka harapkan dari rumah itu akibat kesesuaian dengan prioritas kebutuhannya. Berarti kontrol dan wewenang atas perumahan itu ada pada kemauan penghuni secara penuh, bukan atas perhitungan dari luar (*Silas, 1993*).

2.7. Faktor-faktor Dalam Permukiman

2.7.1. Faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman

Suatu lokasi dalam kota bisa berkembang dipengaruhi oleh tiga hal, yaitu lokalitas, aksesibilitas dan pelayanan. Lokalitas, maksudnya adalah posisi daerah tersebut dalam tata ruang kota, makin memungkinkan daerah tersebut untuk berkembang. Aksesibilitas, maksudnya adalah pencapaian terhadap daerah tersebut. Makin aksibel, makin mungkin untuk berkembang. Pelayanan, maksudnya adalah kebutuhan hidup bagi penghuninya. Untuk permukiman, pelayanan itu meliputi sarana dan prasarana, sedangkan untuk tempat usaha, pelayanan itu meliputi bahan baku, tenaga kerja dan pemasaran atau konsumen dari hasil produksi, baik jasa maupun barang. Khusus untuk permukiman akan lebih banyak dibahas dalam “proses bermukim”, sedangkan dalam faktor pertama ini hanya akan dibahas tentang faktor pendukung tumbuhnya kawasan permukiman sebagai tempat usaha.

Secara singkat, faktor yang menyebabkan permukiman tumbuh dan berkembang sebagai hunian dan tempat usaha adalah :

1. Posisi daerah dalam lingkup tata ruang kota
2. Aksesibilitas daerah
3. Pelayanan tempat usaha, yang meliputi : jenis usaha, asal bahan baku, asal tenaga kerja, dan lingkup pelayanan/pemasaran produk yang berupa barang maupun jasa.

2.7.2. Faktor Bermukim

Proses bermukim tidak akan menimbulkan masalah bagi penghuninya, jika (*Turner : 1972*) :

- a. Penghuni memiliki kewenangan penuh dalam menentukan proses dan produk rumah.
- b. Perumahan itu bermanfaat bagi penghuninya.
- c. Sejauh mungkin memanfaatkan sumber daya lokal.

Untuk faktor kewenangan dan pemanfaatan sumber daya lokal, hal itu bisa diukur dari peran penghuni dalam menentukan proses dan produk rumahnya, baik rumah yang dihuni sekarang maupun rumah yang akan dihuni kelak setelah dipindahkan, baik peran dalam pengambilan keputusan maupun peran dalam pelaksanaan, mulai dari penumbuhan gagasan, perencanaan, perancangan, pembangunan sampai dengan penghunian.

Untuk manfaat rumah bagi penghuninya, bisa diukur dengan faktor moneter dan faktor non-moneter yang dipergunakan oleh Turner. Faktor moneter meliputi : *income, price, cost* dan *fixed assets*. Faktor non-moneter meliputi : *employment access, social access*, fisik dan keamanan berdiam.

2.7.3. Faktor Penyelesaian Masalah Yang Berkelanjutan

Faktor ini merupakan potensi dari penghuni, yang meliputi jenis pekerjaan, tingkat penghasilan dan kelangsungan penghasilan. Kelayakan perkembangan usaha dengan bahan baku, pekerja dan pemasaran, lingkup pelayanan usaha dan stabilitas usaha.

2.8. Penanganan Permukiman

2.8.1. Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman

Menurut UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman, peningkatan kualitas permukiman dapat berupa kegiatan-kegiatan : perbaikan atau pemugaran; peremajaan dan pengelolaan/pemeliharaan yang berkelanjutan.

Program peningkatan kualitas perumahan dan permukiman yang selama ini menjadi perhatian pemerintah adalah kawasan perumahan dan permukiman yang termasuk kategori kawasan kumuh, yang ditandai antara lain dengan kondisi prasarana dan sarana yang tidak memadai baik secara kualitas dan kuantitas, kondisi sosial ekonomi masyarakat yang rendah, kondisi sosial budaya masyarakat,

dan kondisi lingkungan yang rawan bencana, penyakit dan keamanan (*Dirjen Cipta Karya, 1999*).

Menurut Direktorat Jenderal Cipta Karya, lokasi kawasan perumahan yang layak adalah :

- a. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)
- b. Tersedia air bersih
- c. Memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya
- d. Mempunyai aksesibilitas yang baik
- e. Mudah dan aman mencapai tempat kerja
- f. Tidak berada dibawah permukaan air setempat
- g. Mempunyai kemiringan rata-rata

Komponen lingkungan perumahan berkaitan dengan upaya perbaikan lingkungan perumahan untuk meningkatkan kualitas lingkungan menurut Dirjen Cipta Karya, antara lain :

- a. Jalan lingkungan
- b. Jalan setapak
- c. Sistem drainase
- d. Penyediaan air bersih
- e. Pengumpulan dan pembuangan sampah
- f. Fasilitas penyehatan lingkungan (MCK)

Bentuk-bentuk perbaikan lingkungan permukiman berdasarkan PU. Cipta Karya, terdapat beberapa bentuk usaha pelaksanaan perbaikan permukiman, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemugaran rumah, diartikan pengembalian keadaan fisik seperti semula.
- b. Program Perbaikan Kampung (KIP); KIP merupakan program yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas kehidupan dan penghijauan masyarakat melalui perbaikan lingkungan secara fisik. Tujuan utamanya adalah perbaikan kesehatan lingkungan kampung. Komponen dasarnya adalah perbaikan infrastruktur kawasan seperti jalan kendaraan, jalan setapak, saluran drainase, MCK dan sebagainya.
- c. Perbaikan lingkungan kawasan pasar (MIP); perbaikan lingkungan kawasan pasar adalah perbaikan permukiman disekitar pasar, yang dilakukan sebagai

akibat dari tambahan beban yang diterima masyarakat sekitar pasar karena tidak memiliki sarana pendukung seperti saluran drainase, tempat parkir, tempat sampah, los-los yang tidak teratur serta tidak memenuhi syarat/kurang berfungsi. Pasar dan masyarakat pasar adalah satu kesatuan yang saling membutuhkan baik yang positif maupun negatif.

- d. Pembangunan perumahan; merupakan salah satu bentuk peremajaan kota dengan cara membangun perumahan melalui penataan kampung kumuh secara fisik agar dapat menampung lebih banyak penghuni atau pihak lain yang membutuhkan. Keuntungan dari program ini adalah relatif cepat dan segera terlihat hasilnya.
- e. Konsolidasi lahan; merupakan kegiatan terpadu untuk menata kembali pola kepemilikan tanah di suatu wilayah yang kurang/tidak teratur.
- f. Pengembangan lahan terkendali; merupakan upaya penataan lanjut dalam rangka pengembangan tata ruang kota, khususnya bagian wilayah kota secara lebih implementatif, bila perlu melalui pemindahan/pengembangan daerah pinggir kota. Secara umum pengembangan lahan terkendali bertujuan untuk mendorong iklim partisipatif dalam pembangunan dengan melibatkan potensi dan keinginan masyarakat terutama swasta, pengusaha kecil dan konsumen.
- g. Pembangunan rumah susun; membangun lingkungan hunian secara keseluruhan dengan tujuan untuk menata kembali suatu kawasan kota, baik secara fisik maupun fungsional dan keuntungan ekonomisnya.

2.8.2. Penanganan Masalah Permukiman di Negara-negara Berkembang.

Adanya kenyataan bahwa 25% penduduk dunia belum memiliki rumah yang layak, di lingkungan yang sehat, paling banyak ditemui di negara-negara sedang berkembang. Hal ini melatarbelakangi PBB untuk menangani program perumahan dan permukiman dengan UNHCS-nya (*United National Commission for Human Settlements*) (Komarudin, 1996). Kekurangan rumah disebagian besar negara berkembang berkaitan erat dengan pertumbuhan penduduk dan migrasi yang tinggi. Meskipun masih banyak penyebab timbulnya kekumuhan yang lain, jika migrasi tidak ditekan maka pertumbuhan rumah kumuh semakin tinggi.

Untuk itu UNHCS menghimbau semua negara, instansi-instansi dan lembaga swadaya masyarakat untuk memberikan perhatian terhadap penyediaan rumah bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan mengganti perumahan kumuh dengan penciptaan lapangan kerja, perkembangan industri dan pembentukan modal.

Di Malaysia, penyediaan rumah bagi golongan masyarakat berpendapatan rendah banyak didominasi oleh sektor swasta. Karena tingginya harga tanah di perkotaan membuat masyarakat kesulitan untuk memperolehnya. Dan kemampuan konstruksi yang dimiliki oleh sektor swasta membuat sektor ini mampu mengatasi kesulitan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, misalnya dengan bangunan yang tinggi yang mampu menampung lebih banyak keluarga (*Yeung, 1983*).

Sementara di Bangkok, pertumbuhan penduduk yang tinggi tidak diimbangi oleh kemampuan sektor swasta dan pemerintah untuk menyediakan kebutuhan rumah, sehingga perumahan kumuh tumbuh secara cepat. Hampir seperempat dari penduduk Kota Bangkok hidup dalam permukiman kumuh hingga mengancam kelangsungan hidup Kota Bangkok.

2.9. Hasil Yang Diharapkan Dari Kajian Pustaka

Dengan kajian teori yang telah dilakukan didepan maka diharapkan dapat menjadi latar belakang pengetahuan sebelum peneliti turun ke lapangan. Sehingga dengan demikian dapat diharapkan dalam melakukan pendataan dilapangan dapat menggali permasalahan lebih dalam, tetapi tidak keluar dari fokus permasalahan yaitu pemenuhan kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah.

Dapat diuraikan disini hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penelitian adalah:

1. Kondisi umum perumahan Griya Pagutan Indah;
2. Pemanfaatan ruang publik oleh penghuni rumah tipe kecil.
3. Pertumbuhan penghuni rumah tipe kecil.
4. Aspek sosial, budaya dan ekonomi penghuni rumah tipe kecil.
5. Perubahan dan penambahan rumah tipe kecil.
6. Nilai rumah bagi pemilik rumah.

BAB III

KAJIAN UMUM KAWASAN STUDI

Perumahan Griya Pagutan Indah terletak di Kota Mataram bagian selatan. Tepatnya di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram.

3.1. Letak Geografis Kota Mataram

Kota Mataram merupakan Ibukota Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Secara geografis Provinsi Nusa Tenggara Barat terletak antara ($115^{\circ} 45' - 119^{\circ} 5'$) Bujur Timur dan ($08^{\circ} 10' - 09^{\circ} 5'$) Lintang Selatan. Luas wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat $\pm 49.312,19 \text{ km}^2$ terdiri dari daratan $\pm 20.153,15 \text{ km}^2$ dan perairan laut seluas $\pm 29.159,04 \text{ km}^2$ dengan batas wilayah sebagai berikut :

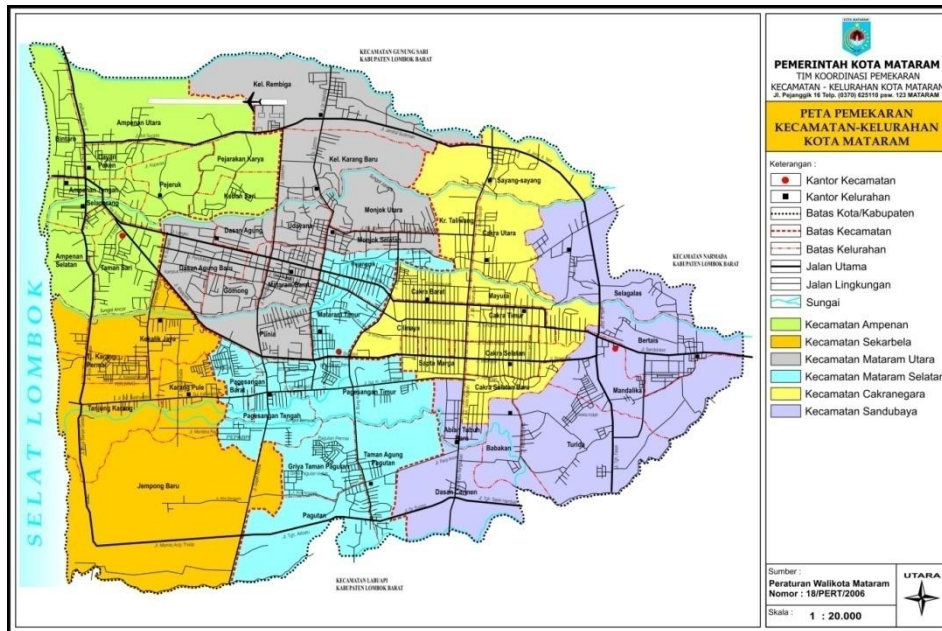
- Sebelah Utara : Laut Jawa dan Laut Flores.
- Sebelah Timur : Selat Sape/Provinsi Nusa Tenggara Timur.
- Sebelah Selatan : Samudera Hindia.
- Sebelah Barat : Selat Lombok/Provinsi Bali.



Sumber : Atlas Indonesia dan Dunia

GAMBAR 3.1
PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT

Kota Mataram terletak di Pulau Lombok dan memiliki luas $\pm 61,30 \text{ km}^2$.



Sumber : Bappeda Kota Mataram

GAMBAR 3.2
PETA KOTA MATARAM

Kota Mataram memiliki luas terkecil dari seluruh Kabupaten dan Kota di Provinsi Nusa Tenggara Barat. Bahkan dibandingkan dengan luas Kota Bima, luas Kota Mataram tidak sampai sepertiganya. Luas Kota Mataram hanya 0,24% dari Luas Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Kepadatan Penduduk di Provinsi Nusa Tenggara Barat adalah 211,25 penduduk/km² tertinggi berada di Kota Mataram yaitu 5.762,55 penduduk/km² dan terendah berada di Kabupaten Sumbawa Barat yaitu 51,83 penduduk /km²

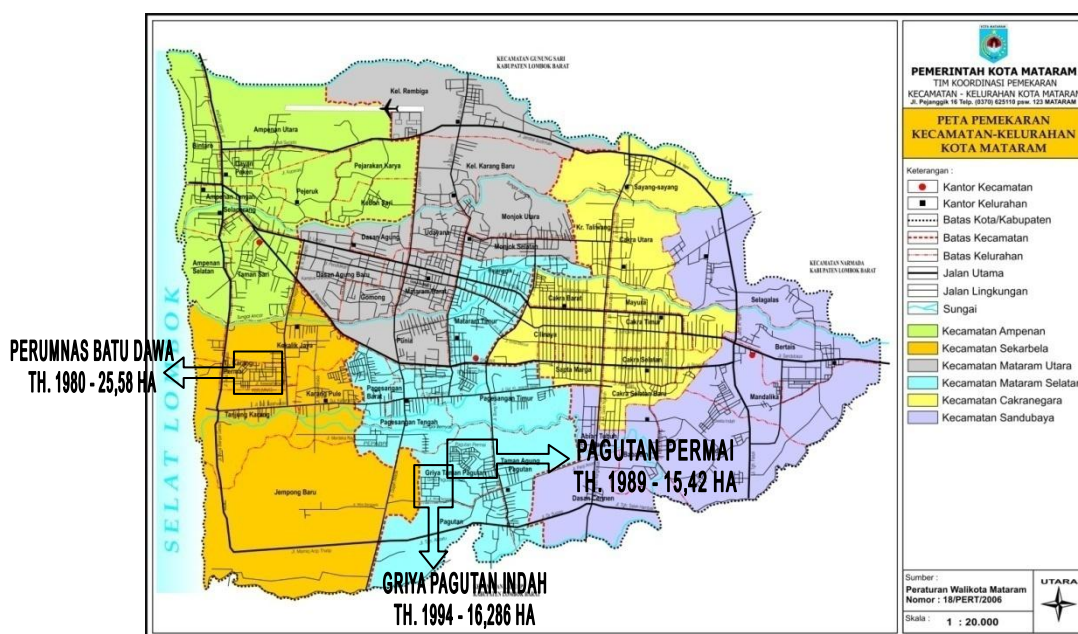
3.2. Perumahan Griya Pagutan Indah

Perumahan Griya Pagutan Indah adalah Perumahan yang ketiga dikembangkan oleh PERUM PERUMNAS cabang Mataram pada tiga lokasi perumahan di Kota Mataram. Yaitu yang pertama pada tahun 1980 dengan jumlah rumah sebanyak 1.411 unit dan luas lahan mencapai 25,58 HA yang berlokasi di Batu Dawe Kelurahan Tanjung Karang Permai Kecamatan Ampenan. Yang kedua yaitu pada tahun 1989 berlokasi di Pagutan Barat dengan nama “Perumahan Pagutan Permai” dengan jumlah rumah sebanyak 747 unit dan luas lahan

mencapai 15,42 HA. Ketiga pada tahun 1994 berlokasi juga di Pagutan Barat dengan nama “Perumahan Griya Pagutan Indah” dengan jumlah rumah sebanyak 988 unit dan luas lahan mencapai 16,286 HA.

3.3. Lokasi Perumahan Griya Pagutan Indah Di Kota Mataram

Perumahan Griya Pagutan Indah terletak di Kota Mataram bagian Selatan, tepatnya di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram. Jarak Perumahan Griya Pagutan Indah dari pusat Kota Mataram \pm 5 km



Sumber : Bappeda Kota Mataram

GAMBAR 3.3 :
LOKASI PERUMAHAN DI KOTA MATARAM

Pada awalnya tahun 1994 Perumahan Griya Pagutan Indah secara fisik dikelilingi oleh tanah persawahan.

Tetapi perkembangan selanjutnya banyak bermunculan perumahan-perumahan baru disekitarnya. Antara lain :

- Utara : Perumahan Pagesangan Indah dan Perumahan Aura Mutiara
- Selatan : Perumahan Jempong Asri
- Barat : Kampus STAIN dan pertumbuhan Kampung Jempong

- Timur : Perumahan Pagutan Regency dan Perumahan Pagutan Permai

3.4. Kondisi Eksisting Fisik Perumahan Griya Pagutan Indah Di Kota Mataram

Perumahan Griya Pagutan Indah terdiri dari :

- type 21/84 sebanyak 572 unit
- type 29/98 sebanyak 38 unit
- type 36/105 sebanyak 355 unit
- type 45/135 sebanyak 20 unit
- type 54/180 sebanyak 2 unit
- type 70/200 sebanyak 1 unit

Total rumah sebanyak 988 unit telah terbagi menjadi 12 RT dan setiap RT mendapat satu ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan sosial. Perumahan Griya Pagutan Indah terletak di dataran rendah dengan ketinggian \pm 30 m dari permukaan laut. Berasal dari tanah persawahan dengan dalam permukaan air tanah hampir sama dengan permukaan tanah. Pada musim hujan dengan galian sedalam 30 s/d 40 cm dari permukaan tanah pada perumahan telah dapat ditemui air permukaan. Bahkan pada lapangan-lapangan terbuka terdapat genangan air. Sedangkan pada musim kemarau tinggi air permukaan menurun sedikit yaitu sekitar 50 s/d 60 cm dari permukaan tanah.



RUMAH TIPE 36/105



RUMAH TIPE 21/84

Sumber: koleksi pribadi, 2009.

**GAMBAR 3.4
TYPICAL UNIT RUMAH**

3.5. Kondisi Prasarana Di Perumahan Griya Pagutan Indah

3.5.1. Kondisi Jaringan Drainase

- Type jaringan drainase yang digunakan adalah jaringan terbuka
- Jaringan drainase dalam bentuk got dikiri dan kanan jalan perumahan
- Untuk air hujan dan limbah cair rumah tangga di buang ke saluran drainase.
- Akhir pembuangan air drainase di salurkan melalui dua buah saluran drainase kota yang melalui Perumahan Griya Pagutan Indah.



SALURAN DRAINASE

SALURAN DRAINASE KOTA

Sumber: koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 3.5
SALURAN DRAINASE

3.5.2. Kondisi Jaringan Jalan

- Jalan Utama Menggunakan Aspal Hotmix dengan Lebar aspal 5 meter dengan badan jalan 15 meter
- Jalan ke kawasan Perumahan menggunakan Pavin Blok dengan lebar 12 M
- Jalan lingkungan perumahan terdiri dari jalan paving maupun jalan aspal dengan badan jalan sebesar 5 meter dan 6 meter



JALAN 15 M

JALAN 6 M

JALAN 5 M

JALAN 5 M

Sumber: koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 3.6
KEADAAN JALAN



Sumber: koleksi pribadi, 2009

GAMBAR 3.7
JALAN MASUK PERUMAHAN

3.5.3. Kondisi Jaringan Air Bersih

- Penyediaan air bersih dikelola oleh PDAM MENANG yaitu Perusahaan air minum daerah Lombok Barat dan Kota Mataram.
- Sumber air berasal dari sumber mata air alami dari Sesaot Lombok Barat.
- Jaringan pipa Air Bersih terdapat di bawah Tanah (underground) dan instalasinya di laksanakan sendiri oleh PDAM MENANG.



Sumber: koleksi pribadi, 2009

GAMBAR 3.8
JARINGAN PDAM

3.5.4. Kondisi Pengelolaan Sampah

- Masalah persampahan di Perumahan Griya Pagutan Indah dikelola oleh masyarakat dibawah kepala RT setempat dan di pungut biaya sebesar Rp. 17.500,- termasuk uang keamanan untuk membayar penjaga malam pada setiap Kepala Keluarga.

- Sistem pengelolaan persampahan yang dilakukan adalah melalui pewadahan pada masing-masing rumah tangga dengan menyediakan tempat sampah didepan rumah kemudian dikumpulkan dengan gerobak sampah pada Tempat Pembuangan Sementara lalu diangkut ke TPA oleh Dinas Kebersihan Kota Mataram.



Sumber: koleksi pribadi, 2009

**GAMBAR 3.9
PENGELOLAAN SAMPAH**

3.5.5. Kondisi Jaringan Listrik

- Jaringan listrik sudah masuk di Perumahan Griya Pagutan Indah dan kebutuhan permukiman di sekitarnya sudah menggunakan listrik PLN. Hanya saja karena keterbatasan suplay listrik dari PLN maka terjadi antrian dalam memperoleh sambungan Listrik PLN.
- Sebagian besar unit rumah di Perumahan Griya Pagutan Indah yang memperoleh sambungan listrik sebelum tahun 2000 mendapat jatah sambungan dengan daya 450 watt.
- Jaringan listrik menggunakan jaringan kabel terbuka yang terletak diatas dan disangga dengan tiang-tiang listrik setinggi 4 s/d 6 meter diatas permukaan tanah.



Sumber: koleksi pribadi, 2009

**GAMBAR 3.10
JARINGAN LISTRIK**

3.5.6. Kondisi Jaringan Telepon

- Terdapat jaringan telepon dari PT. TELKOM dengan sistem jaringan terbuka diatas dan disangga tiang-tiang setinggi 4,5 meter.
- Juga dapat menggunakan jaringan telepon seluler, dengan beberapa operator seluler seperti Telkomsel, XL, Indosat, Axis dan sebagainya.



Sumber: koleksi pribadi, 2009

GAMBAR 3.11
JARINGAN TELEPON

3.6. Kondisi Sarana Di Perumahan Griya Pagutan Indah

Sarana pada perumahan Perumahan Griya Pagutan Indah terdiri dari :

TABEL III.1
PENYEDIAAN SARANA

	Sarana	Luas Lahan (m ²)	Luas terbangun (m ²)	Unit
1	REKREASI	7314	-	12
	Ruang – ruang terbuka	7314	-	12
2	FASILITAS	5899	1060	4
	Masjid	872	650	1
	Pura	627	50	1
	TK	500	120	1
	SD	3900	240	1

Sumber: hasil survey, 2009



Sumber: koleksi pribadi, 2009

**GAMBAR 3.12
RUANG – RUANG TERBUKA**



Sumber: koleksi pribadi, 2009

**GAMBAR 3.13.
MASJID, PURA, TK DAN SD**

Selain Fasilitas tersebut diatas juga terdapat fasilitas umum lainnya seperti Posyandu, Dokter Praktek, Salon Kecantikan, pedagan makanan dan kios – kios serta toko-toko kecil milik warga.



Sumber: koleksi pribadi, 2009

**GAMBAR 3.14.
DOKTER PRAKTEK, SALON, PEDAGANG MAKANAN DAN TOKO-
TOKO KECIL**

3.7. **Penghuni Perumahan Griya Pagutan Indah**

Penghuni perumahan Griya Pagutan Indah adalah masyarakat yang sangat beragam. Baik dari kalangan pedagang, pegawai negeri maupun pegawai swasta. Bahkan banyak dari mereka yang bekerja di Pulau Sumbawa tetapi tinggal di Griya Pagutan Indah.

3.8. **Karakteristik *Demand* (Permintaan) dan *Supply* (Penyediaan)**

Karakteristik *Supply* (Penyediaan) dan *Demand* (Permintaan) Sarana dan Prasarana Perumahan Griya Pagutan Indah dapat digambarkan sebagai berikut :

1. **Karakteristik *Demand* (Permintaan)**

- a. Kawasan ini merupakan kawasan perumahan yang sedang tumbuh, mengalami perubahan dari lingkungan persawahan ke lingkungan perumahan.
- b. Permintaan akan rumah masih sangat tinggi, hal ini dapat dilihat dari pesatnya pertumbuhan perumahan lainnya yang berada di kawasan tersebut.
- c. Bersamaan dengan tumbuhnya perumahan tersebut maka permintaan akan fasilitas sarana dan prasarana terus meningkat.

2. **Karakteristik *Supply* (Penyediaan)**

- a. Penyediaan perumahan terus meningkat mengisi permintaan akan perumahan.
- b. Penyediaan sarana dan prasarana dilakukan oleh Perum Perumnas disediakan berdasarkan kebutuhan perumahan yang di bangun oleh Perum Perumnas.
- c. Pertumbuhan penduduk dan perumahan menuntut penyediaan sarana dan prasarana yang memadai.
- d. Pengadaan, pengelolaan serta pemeliharaan sarana dan prasarana juga membutuhkan perhatian.

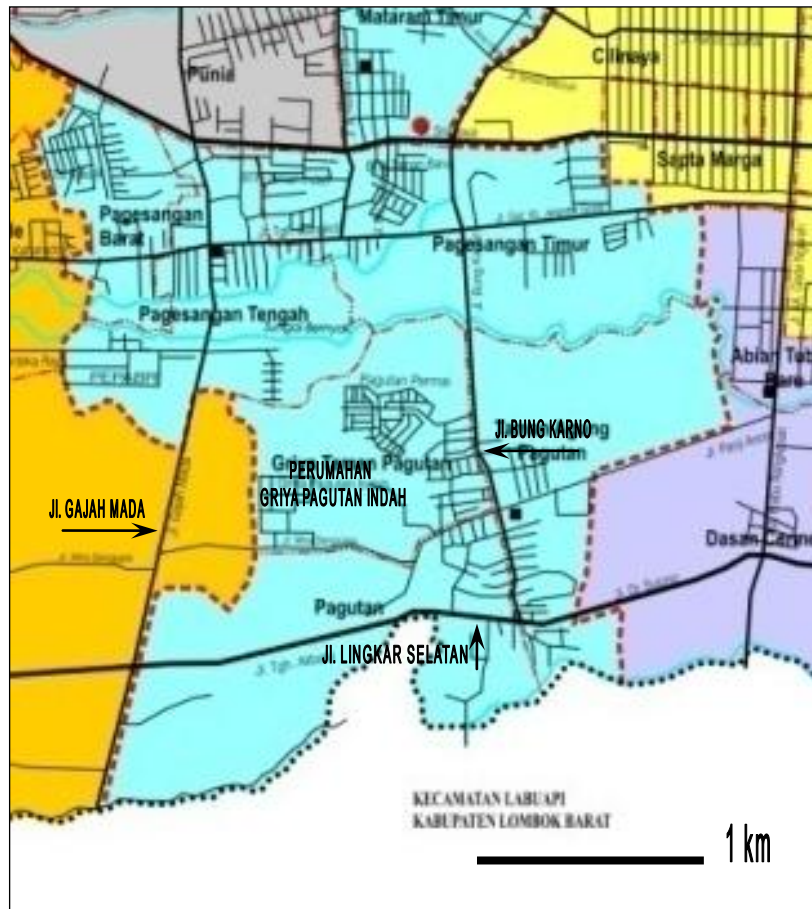
BAB IV

KAJIAN DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN

Dalam Bab IV ini dilakukan kajian untuk memperoleh gambaran tentang Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan pada penghuni rumah tipe kecil di Perumahan Griya Pagutan Indah. Adapun cara yang dilakukan adalah dengan meng-analisa terlebih dahulu karakteristik kawasan Perumahan Griya Pagutan Indah agar diperoleh gambaran mengenai karakteristik lingkungan Perumahannya, kemudian meng-analisa pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya untuk mendapatkan gambaran mengenai pemanfaatan ruang publiknya pada saat ini. Kemudian setelah itu baru dianalisa tentang proses timbulnya kebutuhan perumahan, proses pemenuhan kebutuhan perumahannya, proses menghuni perumahannya dan nilai sebuah rumah pada penghuni rumah tipe kecil Perumahan Griya Pagutan Indah.

4.1 Analisa Karakteristik Kawasan Perumahan Griya Pagutan Indah

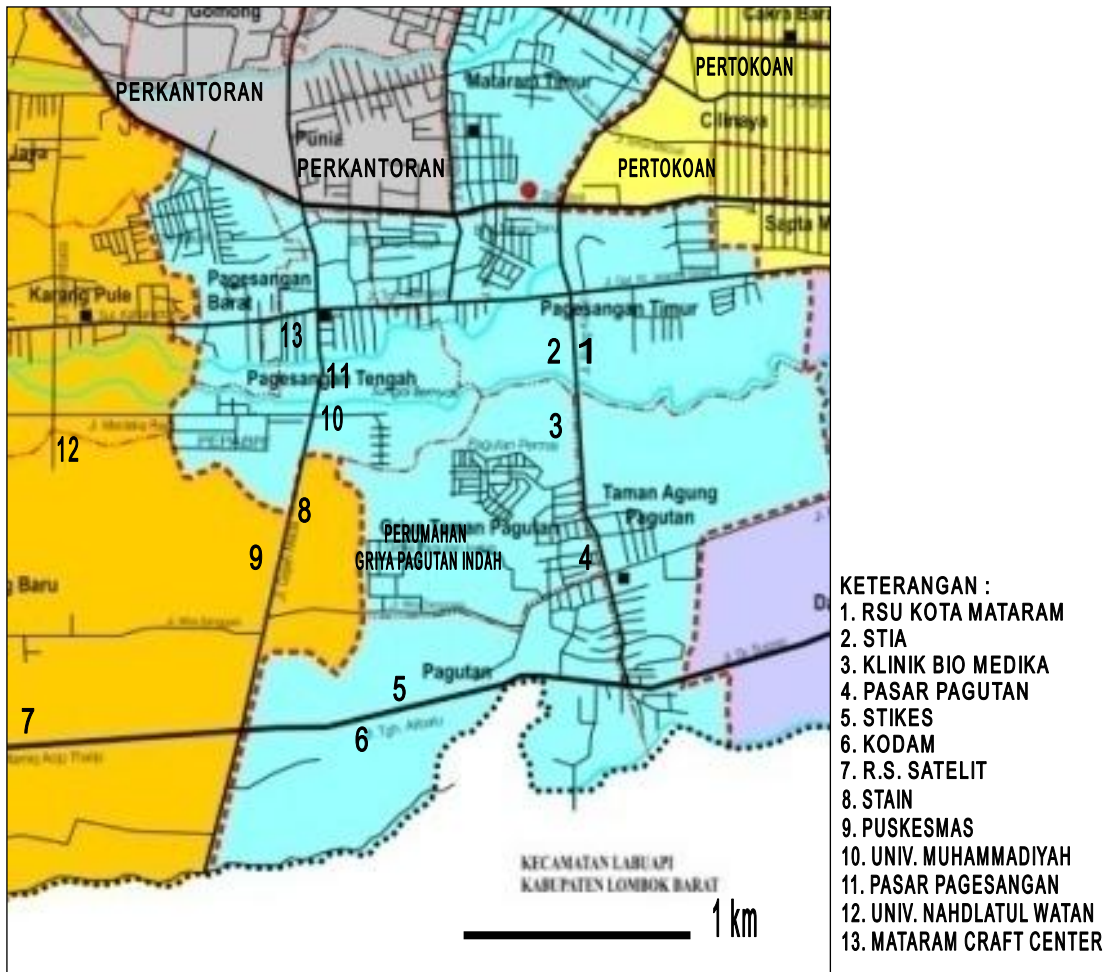
Perumahan Griya Pagutan Indah adalah sebuah perumahan yang berada di antara dua buah jalan protokol yaitu Jl. Bung Karno dan Jl. Gajah Mada sehingga akses untuk menuju ke Kota Mataram maupun akses menuju fasilitas sarana perkotaan yang lebih besar dapat di capai dengan mudah melalui dua jalan tersebut. Dan juga kedekatannya dengan jalan lingkar selatan yaitu Jl. Mamiq Acip Talip, Jl. TGH Alibatu dan Jl. Dr. Sujono memudahkan pencapaian kearah luar kota; baik itu ke Pelabuhan Lembar, Terminal Mandalika maupun ke pusat-pusat pemerintahan kabupaten lainnya. Selain itu letaknya yang ditengah-tengah ini membuat Perumahan Griya Pagutan Indah lebih terlindung dari sisi pergerakan perkotaan sehingga terhindar dari sirkulasi kendaraan angkutan berat dan kendaraan berkecepatan tinggi.



Sumber : Koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 4.1
PETA JARINGAN JALAN DISEKITAR PERUMAHAN GRIYA
PAGUTAN INDAH

Tumbuhnya sarana perkotaan yang relatif dekat dengan Perumahan Griya Pagutan Indah, menyebabkan pertumbuhan perumahan baik di Perumahan Griya Pagutan Indah maupun di sekitarnya menjadi sangat pesat. Sebagian besar lahan persawahan disekitar Perumahan Griya Pagutan Indah telah tumbuh menjadi perumahan, baik dibangun secara perorangan maupun dibangun oleh pengembang swasta. Begitu pula dengan fasilitas skala lingkungan di sekitarnya juga ikut berkembang seperti toko-toko, bengkel, salon, warung-warung dan sebagainya.



Sumber : Koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 4.2
PETA SARANA PERKOTAAN DI SEKITAR GRIYA PAGUTAN INDAH

Letaknya yang berada disebelah dalam dan bangunan Perumahan Griya Pagutan Indah yang lebih dahulu dibangun daripada Perumahan sekitarnya, membuat harga rumah di Griya Pagutan Indah menjadi relatif lebih murah. Sehingga ini menyebabkan Perumahan Griya Pagutan Indah menjadi pilihan yang dicari untuk bermukim.

4.2 Analisis Pemanfaatan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Fasilitas umum di Perumahan Griya Pagutan Indah terdiri dari jalan lingkungan dan jalan dalam lingkungan. Awalnya dimanfaatkan untuk

kepentingan umum seperti yang direncanakan. Kemudian seiring dengan tumbuhnya penghuni perumahan maka fasilitas umum tersebut mulai digunakan untuk fungsi-fungsi semi privat seperti kekhahan, khitanan, pernikahan dan syukuran berangkat haji. Untuk keperluan tersebut jalan ditutup dan dimanfaatkan satu sampai dua hari kemudian setelah itu dikembalikan ke fungsi semula.

Fasilitas umum juga di manfaatkan untuk fungsi yang agak permanen seperti penghijauan (penanaman pohon), taman-taman kecil, pot-pot bunga dan penempatan tempat sampah milik pribadi. Awalnya hal ini tidak menimbulkan banyak permasalahan. Tetapi setelah perekonomian warga meningkat dan mulai memiliki kendaraan roda empat maka jalan yang lebarnya antara lima sampai enam meter itu mulai terasa sempit. Timbul kesulitan untuk parkir maupun bersimpangan jalan. Dan ini menimbulkan ketegangan pada hubungan antar warga perumahan. Karena itu beberapa warga mulai meletakkan kendaraannya di lapangan-lapangan terbuka.



Sumber : Koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 4.3 PENEMPATAN MILIK PRIBADI PADA FASILITAS UMUM

Kepemilikan kendaraan roda empat bagi penghuni rumah tipe kecil juga menimbulkan masalah tersendiri yaitu ketidak mampuan memberikan tempat di dalam halaman untuk parkir kendaraannya. Hal ini juga ditunjang oleh posisi bangunan asli yang terletak tiga meter dibelakang pagar depan, sehingga karena tidak mungkin membuat garasi maka kendaraan tersebut diletakkan didepan

rumah ataupun dilapangan terdekat. Bahkan ada yang membuat carport semi permanen di lapangan sehingga berakibat membatasi lahan untuk fasilitas sosial tersebut.

Ada juga warga yang memanfaatkan telajakan dan permukaan saluran untuk meletakkan dan memperbanyak bibit pohon. Itu dilakukan karena halaman rumahnya sudah penuh dengan bibit pohon. Beruntung rumahnya terletak disudut sehingga ia memiliki sisi telajakan dan saluran lebih panjang dari yang lainnya. Tetapi bagaimanapun perletakan bibit tersebut mengganggu sirkulasi kendaraan, terutama karena lebar daerah milik jalan yang hanya lima meter dari pagar ke pagar tidak dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk sirkulasi.



Sumber : Koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 4.4
PEMANFAATAN FASILITAS UMUM UNTUK USAHA
PEMBIBITAN

Akan tetapi hal-hal tersebut ternyata tidak menjadi permasalahan antar warga karena diantara mereka telah saling mengerti kebutuhan masing-masing. Dari hasil wawancara, ternyata dibalik itu telah terbentuk suatu norma yaitu apabila kita ingin dihargai atau dibantu atau diberikan fasilitas maka sebelumnya kita harus memberi terlebih dahulu atau menyumbangkan sesuatu yang bermanfaat untuk warga secara keseluruhan. Pemberian atau sumbangan tersebut dapat berupa material untuk membangun fasilitas sosial seperti pasir, semen, paving ataupun bibit tanaman. Sehingga dengan demikian kita mendapat

kemudahan dalam memanfaatkan milik bersama untuk keperluan sendiri sebatas kebutuhan. Itulah yang terjadi sehingga ada warga yang dapat membuat *carport* semi permanen di lapangan.

Dari hal-hal tersebut diatas dapat dikatakan bahwa fasilitas umum di Perumahan Griya Pagutan Indah telah mulai dimanfaatkan untuk meletakkan barang-barang milik pribadi. Sehingga dapat mengganggu fungsi dari fasilitas umum tersebut.

Pada fasilitas sosial seperti Masjid, Pura, Taman Kanak-kanak dan Sekolah Dasar dimanfaatkan secara bersama-sama oleh warga yang berkepentingan. Baik warga dari Perumahan Griya Pagutan Indah maupun warga dari perumahan dan perkampungan disekitarnya. Ini juga disebabkan karena perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta di sekitar Perumahan Griya Pagutan Indah tidak memiliki fasilitas sosial. Sehingga jika ada acara keagamaan maka berduyun-duyun mereka memanfaatkan fasilitas yang ada di Perumahan Griya Pagutan Indah. Terjadi interaksi antara warga Perumahan Griya Pagutan Indah dengan warga sekitarnya dalam hal peribadatan keagamaan. Dan hal ini tidak menimbulkan dampak negatif bahkan bernilai positif bagi hubungan antara warga Perumahan Griya Pagutan Indah dengan warga sekitarnya.

4.3 Analisis Proses Timbulnya Kebutuhan Perumahan

Dari hasil wawancara tampak bahwa proses kebutuhan perumahan mereka dipengaruhi oleh siklus kehidupannya yaitu lahir, anak-anak, tumbuh dewasa, bekerja, menikah, memiliki anak dan memasuki usia pensiun. Dan ini berulang pada masing-masing informan dengan situasi dan kondisi yang berbeda-beda.

Pada saat lahir, anak-anak dan tumbuh dewasa telah timbul kebutuhan perumahan untuk tumbuh dan berlindung. Pada saat itu pemenuhan kebutuhan perumahan dilakukan oleh orang tuanya. Akan tetapi setelah agak dewasa karena kegiatan pendidikan yang jauh dari rumah orang tua maka dibutuhkan untuk tinggal dekat dengan sekolah. Seperti kebanyakan informan memulai kehidupan mandirinya pada saat memasuki Sekolah Menengah Atas. Bahkan ada beberapa

yang sangat memaksa untuk mandiri seperti Pak Uus (sampai tinggal di Masjid) dan Pak Mun (tinggal bersama temannya).

Pak Uus Agus Rohman memulai tinggal mandiri karena Sekolah Menengah Atas-nya berjarak dua puluh kilometer dari rumah orang tua. Pada saat kelas satu dan dua jarak tersebut ditempuh dengan bersepeda. Tetapi pada saat kelas tiga, untuk mempersiapkan ujian kelulusan ia tidak sanggup lagi untuk menempuh jarak empatpuluh kilometer dalam sehari setiap hari. Sejak saat itu ia mencari tempat tinggal didekat sekolah. Dan karena keterbatasan biaya maka dipilihlah untuk tinggal di Masjid.

Pak Mun Sri Tuanto memulai tinggal mandiri pada saat Sekolah Menengah Atas. Ia tinggal menumpang sekamar dengan sahabatnya Iwan Setiawan dirumah orang tua Iwan Setiawan. Pada waktu itu Pak Mun sekolah di Jogja sedangkan orang tuanya di Solo. Di rumah orang tua sahabatnya itu, Pak Mun tidak membayar sewa ataupun biaya makan. Semua diberikan cuma-cuma oleh orang tua sahabatnya. Itu dilakukan karena keterbatasan kiriman biaya dari orang tua Pak Mun Sri Tuanto.

Setelah selesai sekolah dan mulai mencari pekerjaan, pada saat masih bujang kebutuhan akan perumahan masih dapat dipenuhi seadanya. Karena kebutuhan perumahan saat itu hanya untuk tempat tidur dan beristirahat. Antara lain seperti ikut tinggal dengan kakak (Pak Amin), tinggal di tempat kerja (Pak Uus, Pak Umar, Pak Sunaris, Pak Mudakir) dan sebagainya. Akan tetapi jika sudah menikah kebutuhan akan perumahan tersebut menjadi meningkat. Dibutuhkan suatu privacy untuk berumah tangga. Ini terlihat pada sebagian besar dari informan yang mulai mengusahakan rumah setelah menikah (Pak Uus, Pak Muslim, Pak Amin dll). Jika belum memiliki anak masih bisa dilakukan tinggal dengan orang tua ataupun mertua, tetapi jika sudah memiliki anak akan lebih membutuhkan sebuah rumah. Tetapi bisa saja terjadi jika orang tua ataupun mertua yang diikuti memiliki rumah yang cukup besar ataupun kemampuan bersama-sama yang cukup tinggi dan terdapat kebutuhan untuk tinggal bersama. Contohnya adalah keluarga Pak Hamid Djasman. Walaupun masing-masing anaknya telah memiliki rumah sendiri tetapi mereka lebih suka tinggal bersama

orang tuanya. Itupun terjadi pula pada diri Pak Hamid Djasman dahulu yang tinggal di rumah mertua sampai memiliki lima orang anak walaupun Pak Hamid Djasman sudah memiliki rumah sendiri.

Kebutuhan rumah juga dapat muncul pada saat masih sekolah. Seperti Pak Mardi misalnya. Pak Mardi ini membeli rumah di Griya Pagutan Indah sebelum menikah yaitu semasa masih kuliah pada saat menyusun skripsi. Saat itu ia membutuhkan tempat yang tenang untuk berkonsentrasi belajar, karena selama ini ia tinggal di bengkel tempatnya bekerja. Dengan pertimbangan dari pada menyewa tempat lebih baik menyicil maka di ambillah kredit BTN dengan meminjam nama seorang Guru SMA 13 Mataram. Pada saat itu uang muka diperoleh dari Bonus yang diberikan oleh majikannya (masih ada hubungan saudara) karena telah bekerja selama lima tahun.

Dapat dilihat disini bahwa kebutuhan perumahan timbul pada saat dibutuhkan suatu privacy atau suatu keterlindungan dari pengaruh luar. Ini dapat disebabkan karena kebutuhan akan ketenangan (untuk berkonsentrasi seperti Pak Mardi), kebutuhan akan privacy untuk membina hubungan rumah tangga dan mendidik anak-anak (seperti Pak Umar, Pak Uus, Pak Amin dan lain-lainnya)

Kebutuhan perumahan juga dapat timbul karena kebutuhan akan fasilitas pendidikan dan kebutuhan untuk menjenguk orang tua. Ini dapat terlihat pada kebutuhan Pak Suryanto, yang anak-anaknya mulai memasuki usia sekolah dan mertuanya sudah mulai renta. Karena Pak Suryanto bekerja maka tugas mengantar anak sekolah dilakukan oleh istri dan untuk itu dibutuhkan sekolah yang dekat. Selain itu juga dibutuhkan rumah yang dekat dengan rumah mertua untuk kemudahan menjenguk setiap waktu.

Kedekatan kepada tempat kerja juga menimbulkan kebutuhan akan perumahan. Ini dapat terlihat pada Pak Hamdani yang mendekat ketempat kerja di KUA Menang, Pak Rivai yang mendekat ke tempat kerja istri.

Jika kebutuhan sendiri sudah terpenuhi maka akan muncul kebutuhan-kebutuhan lainnya seperti membantu saudara atau balas jasa (Pak Muslim dan Pak Uus). Hal ini juga dipengaruhi oleh keadaan keluarga, kekerabatan dan struktur budaya. Seperti Pak Muslim, begitu ia memiliki rumah maka timbul kebutuhan

untuk menampung tiga orang saudara iparnya yang masih sekolah. Hal ini dilakukan Pak Muslim karena dulu waktu masih kuliah ia juga ditampung oleh saudara sekampung halaman. Demikian pula dengan Pak Uus, karena ada adiknya yang akan kuliah di Universitas Mataram maka timbul kebutuhan untuk menambah kamar. Lain halnya dengan Pak Mardi ia bahkan membutuhkan sebuah rumah lagi untuk tempat tinggal saudara-saudaranya yang merantau ke Mataram.

Dari uraian diatas dapat dilihat bahwa kebutuhan memuncak pada saat rumah dibutuhkan sebagai pemenuhan kebutuhan fisiologi, seperti kebutuhan untuk membina rumah tangga, kebutuhan akan privacy, kebutuhan mendekat tempat bekerja dan fasilitas pendidikan. Kebutuhan ini memuncak pada saat kebutuhan itu harus segera dipenuhi, jika tidak maka dapat menimbulkan permasalahan pada kelangsungan hidup mereka.

Biasanya mereka akan memenuhi terlebih dahulu kebutuhan dasarnya. Yaitu kebutuhan fisiologi seperti tempat untuk berlindung dan untuk memasak. Jika sudah terpenuhi maka akan timbul kebutuhan yang lebih tinggi seperti kebutuhan akan interaksi sosial, harga diri dan aktualisasi diri.

Jika dalam memenuhi kebutuhan mereka memiliki akses untuk memilih maka mereka akan memilih sesuai dengan keinginan dan prioritas mereka. Dan ini sangat dipengaruhi oleh latar belakang sosial, budaya dan ekonomi serta situasi dan kondisi (sosial, budaya dan ekonomi) saat ini.

Prioritas mereka kebanyakan mengutamakan pemenuhan kebutuhan fisiologi, akses ke tempat kerja, kebutuhan fasilitas sekolah, rasa aman dan kesesuaian lingkungan.

Latar belakang sosial, budaya dan ekonomi mereka juga menimbulkan rasa harga diri sebagai manusia, rasa berkepentingan untuk berbuat baik sehingga menyebabkan kebutuhan perumahan mereka meningkat dan memuncak pada saat kesempatan untuk itu ada. Ada juga latar belakang yang mempengaruhi untuk tetap tinggal bersama dengan orang tua seperti keluarga Pak Hamid Djasman. Mereka tetap tinggal bersama orang tua walaupun memiliki rumah sendiri.

Kebutuhan akan rasa aman, kebutuhan dekat dengan orang tua untuk kemudahan menjenguk, dekat dengan tempat kerja merupakan kebutuhan akan

perumahan yang dipengaruhi oleh situasi dan kondisi. Contohnya Pak Hamdani membutuhkan rumah untuk mendekat ketempat kerja. Pak Kusumo Hadi membutuhkan sebuah rumah karena kondisinya sedang sakit. Pak Suryanto membutuhkan rumah untuk mendekat ke fasilitas pendidikan dan orang tua.

Berbeda dengan pendapat Maslow dalam Budiardjo (1994) yang menyatakan kebutuhan manusia terhadap rumah berjenjang sesuai dengan tingkat penghasilannya, yaitu :

1. Kebutuhan Fisiologis (tempat berlindung, tempat istirahat dll)
2. Rasa aman (beribadah, menyimpan barang dll)
3. Kebutuhan Sosial (sebagai sarana berinteraksi sosial)
4. Harga diri, kehormatan dan ego
5. Aktualisasi diri

Kenyataan dilapangan kebutuhan perumahan lebih dipengaruhi oleh siklus kehidupan, latar belakang dan situasi kondisi saat ini. Tidak berjenjang secara teratur berdasarkan tingkat ekonomi. Ini dapat terlihat pada Pak Muslim, setelah memenuhi kebutuhan fisiologi maka kebutuhan selanjutnya adalah kebutuhan harga diri dan kehormatan yaitu membalas jasa dengan memberi tempat untuk tiga orang adik iparnya. Juga pada Pak Hamid Djasman, meskipun putra-putranya telah memiliki rumah tetapi mereka tetap tinggal dirumah orang tuanya dan hanya sebagai pemenuhan kebutuhan fisiologi sedangkan rumah yang dimiliki hanya sebagai sarana investasi. Pada kasus ini tampaknya latar belakang lebih memiliki peran yang dominan.

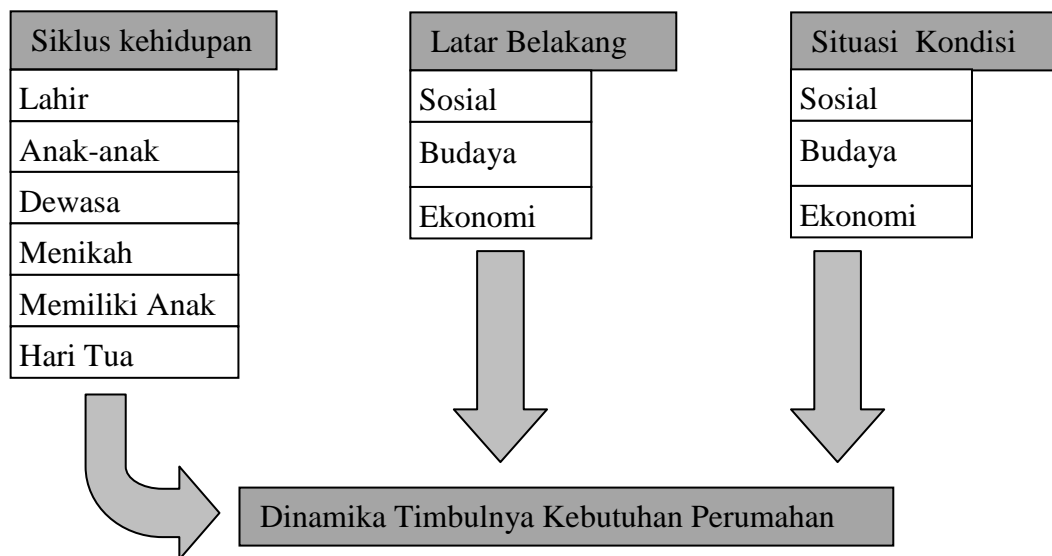
Pada Pak Mun Sri Tuanto, meskipun telah tinggal selama empat belas tahun tetapi kebutuhan akan rumah hanya memenuhi kebutuhan fisiologis, rasa aman dan aktualisasi diri. Ia melewati kebutuhan sebagai sarana interaksi sosial dan harga diri. Ini terlihat dari perkembangan rumahnya. Perbaikan dan pengembangan rumah dilakukan hanya untuk kebutuhan fisiologis, rasa aman beribadah dan aktualisasi diri. Pak Mun merehab rumahnya dengan memperbaiki atap agar tidak bocor, menambah ruang tidur dan ruang tengah (untuk masak, sholat, bekerja dan makan) dengan lantai lebih tinggi 20 cm dan ditutup keramik, serta sebuah kolam yang terhubung langsung keruang tidur. Tanpa merubah

ataupun memperbaiki penampilan rumah aslinya bahkan cenderung kurang terawat. Dan untuk ruang tamu Pak Mun tidak menyediakan kursi tamu, hanya ada dua buah “dingklik” (tempat duduk kecil) dari plastik. Aktualisasi diri terlihat dari hobynya terhadap kolam ikan dan kegiatan melukis.



Sumber : Koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 4.5
KEADAAN RUMAH PAK MUN SRI TUANTO



Sumber : Hasil analisa, 2009.

GAMBAR 4.6
TIMBULNYA KEBUTUHAN

4.4 Analisis Proses Pemenuhan Kebutuhan Perumahan

Proses pemenuhan kebutuhan perumahan bermacam-macam. Tergantung pada tingkat ekonomi dan tingkat kebutuhan. Untuk tingkat ekonomi yang cukup mampu maka pemenuhan kebutuhan dilakukan seketika atau saat itu juga bahkan

mempersiapkan kebutuhan dimasa yang akan datang. Sedangkan untuk tingkat ekonomi yang lebih rendah melakukan pemenuhan kebutuhan perumahan secara bertahap. Dan tingkat terendah memenuhi kebutuhan perumahan dengan seadanya atau darurat.

Proses pemenuhan kebutuhan perumahan ini dipengaruhi oleh kebutuhan akan perumahan tersebut dan kemampuan yang dimiliki oleh yang bersangkutan. Jika sangat dibutuhkan dan ada kemampuan maka kebutuhan tersebut dapat langsung dipenuhi, jika sangat dibutuhkan tetapi kemampuan tidak ada maka pemenuhannya dilakukan seadanya. Jika tidak terlalu dibutuhkan tetapi kemampuan ada maka akan disiapkan untuk masa depan.

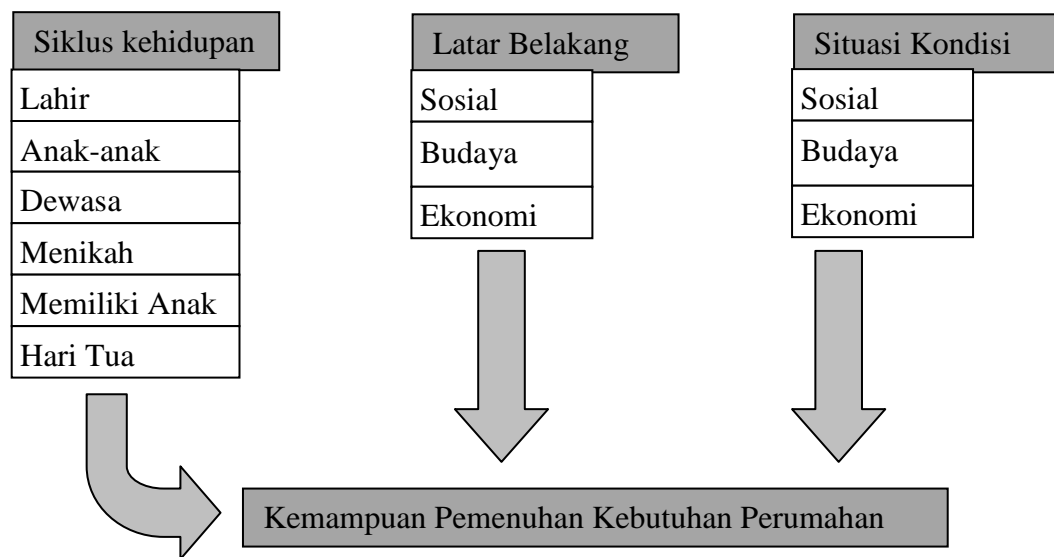
Kebanyakan dari informan yang sangat membutuhkan rumah, memulai pemenuhannya pada tipe 21 dengan menambahkan dapur. Contohnya seperti Pak Mudakir yang menempati tipe 21/95 dengan istri dan dua orang anaknya. Karena terbatasnya biaya yang dimiliki dan mendesaknya kebutuhan maka hanya dapat membuat dapur dengan memasang atap asbes sedangkan dindingnya hanya menggunakan sisa-sisa kayu bekisting dari tetangga dan lantainya masih lantai tanah. Begitu pula dengan Pak Mardi pada awalnya hanya menambahkan dapur.

Berbeda dengan Pak Muslim yang menempati tipe 21/84 karena kebutuhan untuk membalas jasa sedang kemampuan Pak Muslim sebagai pegawai honor di sebuah konsultan maka halaman belakang rumahnya ditembok keliling dan diatapi asbes kemudian dasarnya dirabat lalu diberi sekat seadanya karena akan menampung adik ipar laki-laki dan perempuan.

Kemampuan pemenuhan kebutuhan perumahan ini dipengaruhi oleh siklus hidup, latar belakang dan situasi kondisi saat itu. Siklus hidup mempengaruhi kemampuan melalui cara pemenuhan kebutuhan tersebut. Jika ia masih bujang maka mampu memenuhi dengan tinggal di tempat kerja ataupun dengan keadaan seadanya. Jika masih muda maka ia mampu mengerjakan sendiri banyak hal. Contohnya adalah Pak Mardi, pada saat belum beristri, ia sanggup untuk mengerjakan sendiri rehab rumahnya, latar belakangnya adalah pengawas bangunan dan situasi kondisinya masih ekonomi lemah. Setelah ia memiliki anak dan ekonominya lebih baik maka ia lebih memilih untuk membayar tukang dari

pada mengerjakan sendiri. Begitu pula dengan Pak Amin Yuono yang mengerjakan sendiri rumahnya selama tiga tahun. Siklus hidupnya pada waktu itu sudah beristri tetapi belum memiliki anak, latar belakangnya dari kampung halaman biasa mengerjakan bangunan dan situasi kondisi keuangan terbatas.

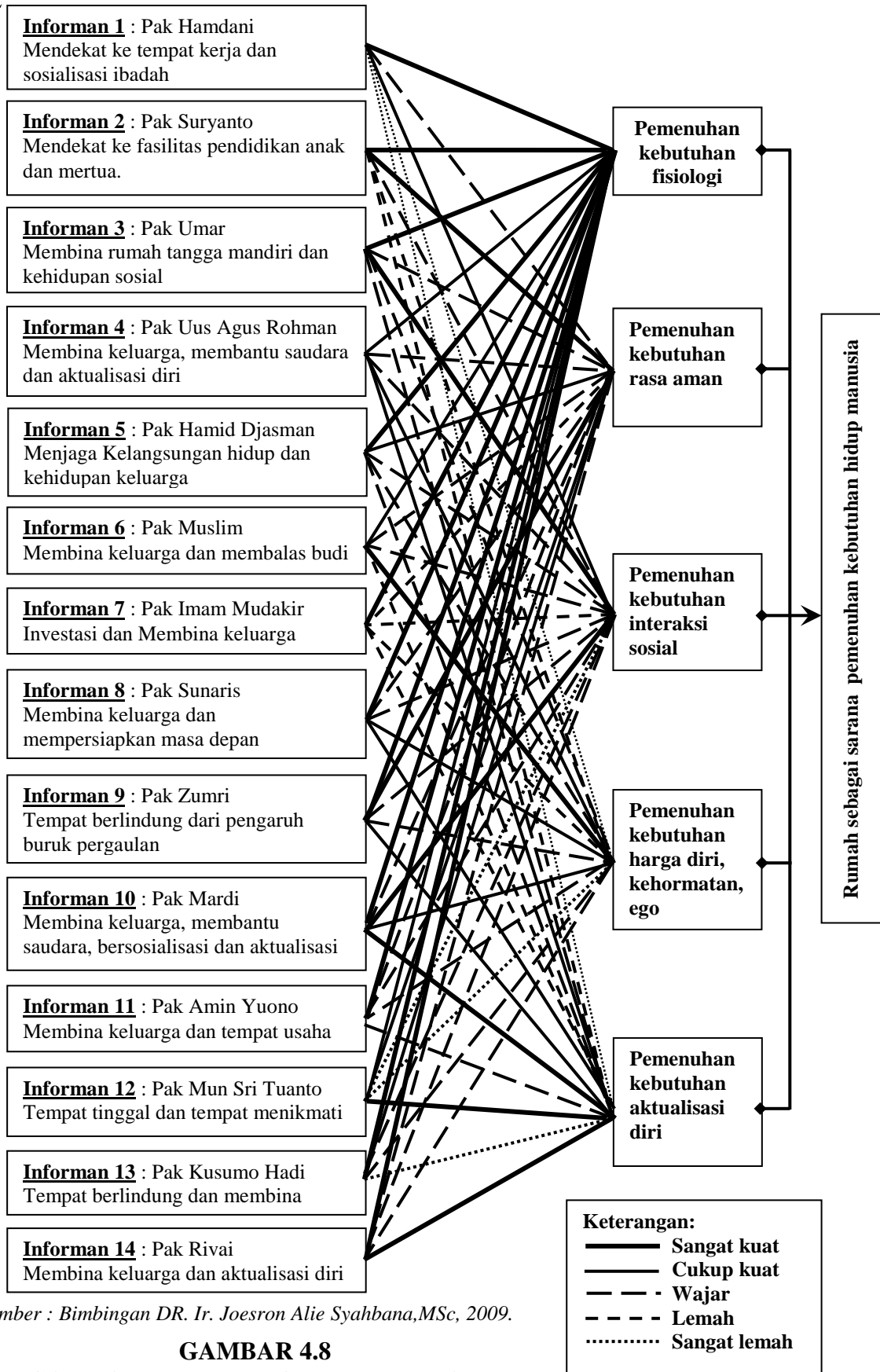
Pak Imam Mudakir sudah beranak dua membutuhkan perluasan dapur tetapi karena latar belakangnya adalah pegawai rumah makan dan ekonominya masih lemah sedangkan situasinya sangat membutuhkan dapur, maka ia penuh seadanya dengan mengerjakan sendiri walaupun tanpa kemampuan pertukangan. Dan dapur yang dihasilkan sangat minimal hanya berupa atap asbes dan dinding papan bekas. Dari cara pemasangannyapun terlihat dipasang oleh orang yang tidak biasa mengerjakan bangunan.



Sumber : Hasil analisa, 2009.

GAMBAR 4.7
KEMAMPUAN PEMENUHAN KEBUTUHAN

Secara keseluruhan dengan mengkaji pemenuhan kebutuhan perumahan dari masing-masing informan selama tinggal di Perumahan Griya Pagutan Indah dengan memperlihatkan tingkat kekuatan pemenuhan kebutuhan berdasarkan pengeralahan sumber daya dari pemilik terhadap rumah dan prioritas yang ada pada penghuni maka dapat disajikan dalam gambar sebagai berikut ini :



Sumber : Bimbingan DR. Ir. Joesron Alie Syahbana, MSc, 2009.

GAMBAR 4.8
GAMBAR PEMENUHAN KEBUTUHAN

- Pemenuhan kebutuhan fisiologi adalah pemenuhan kebutuhan karena fisik rumah tersebut seperti perlindungan terhadap panas, dingin, hujan dan angin. Fisik rumah antara lain untuk pemenuhan kebutuhan menjaga kelangsungan hidup, membina rumah tangga, investasi, tempat usaha dan tempat berlindung.
- Pemenuhan kebutuhan rasa aman adalah pemenuhan kebutuhan untuk menimbulkan rasa aman untuk beraktivitas dan menyimpan benda berharga. Rasa aman yang menimbulkan ketenangan untuk beribadah, belajar dan sebagainya yang berupa kegiatan yang membutuhkan privacy.
- Pemenuhan kebutuhan interaksi sosial adalah pemenuhan kebutuhan tempat untuk berinteraksi sosial. Dalam suatu rumah biasanya berwujud ruang tamu, teras dan sebagainya yang dapat dipakai sebagai tempat berinteraksi dengan orang lain.
- Pemenuhan kebutuhan harga diri, kehormatan dan ego adalah pemenuhan kebutuhan untuk menunjukkan siapa sebenarnya dirinya, dalam hal ini dengan memperhatikan atau dipengaruhi oleh tanggapan atau respon dari orang lain. Dalam pemenuhan kebutuhan ini tanggapan atau respon orang lain adalah penting.
- Pemenuhan kebutuhan aktualisasi diri adalah pemenuhan kebutuhan dari diri sendiri untuk pengakuan terhadap keberadaan dirinya. Perwujudan dari aktualisasi diri, biasanya berupa kegemaran, kesenangan ataupun wujud-wujud lain seperti penampilan, gaya hidup, pemilihan barang dan sebagainya. Dalam hal ini pemenuhan aktualisasi diri terhadap rumah. Dapat berupa hobby, gaya hidup ataupun model rumah.

Dari gambar diatas dapat terlihat bahwa masing-masing informan memiliki tema yang berbeda sehingga pemenuhan kebutuhan perumahannya pun berbeda. Jika melihat dari pemenuhan kebutuhan maka garis sangat kuat banyak ditemui pada kebutuhan fisiologi, tampak bahwa kebutuhan fisiologi dominan pada informan kecuali pada informan nomor 4, 6 dan 12. Tampak banyak perbedaan dalam menentukan prioritas pemenuhan kebutuhannya.

4.5 Analisa Proses Menghuni

Proses menghuni sangat bervariasi tergantung dari kemampuan dan kebutuhan pada perumahan. Dinamika proses menghuni pada Perumahan Griya Pagutan Indah adalah sebagai berikut :

Ada yang menyewa karena keterbatasan kemampuan seperti Pak Suryanto yang telah berkeluarga dan beranak dua tetapi baru diangkat sebagai CPNS setelah menjadi pegawai honor selama tiga belas tahun. Anak-anak Pak Suryanto telah memasuki usia sekolah dan mertua sudah mulai renta sehingga perlu untuk lebih sering dijenguk. Kedua hal tersebut menyebabkan Pak Suryanto mencari kontrakan di Perumahan Griya Pagutan Indah.

Ada pula yang menyewa karena kedekatan dengan tempat kerja seperti Pak Hamdani yang ditugaskan pada Kantor KUA Menang. Pak Hamdani ini selain membutuhkan dekat dengan tempat kerja juga membutuhkan lingkungan untuk bersosialisasi dan beribadah. Disamping itu ia juga mencari tempat yang memudahkan dirinya untuk pulang kampung ke Surakarta, sehingga dicari tempat dengan akses ketempat kerja dan akses ke bandar udara yang seimbang sama mudahnya.

Sebagian dari penghuni rumah tipe kecil membeli rumahnya tidak secara langsung berurusan dengan Bank. Karena sumber penghasilan mereka tidak memenuhi persyaratan Perbankan. Adapun proses menempatnya adalah sebagai berikut :

Ada yang menempati dengan bantuan ataupun kemudahan dari pemilik lamanya. Contohnya Pak Sunaris membeli rumah hanya berdasarkan saling percaya. Tanpa ada surat-surat dan akta notaris, hanya berbekal kwitansi bukti pembayaran. Kata Pak Sunaris : “ Pak Yusri (pemilik lama) kelihatannya baik dan dapat dipercaya, dan saya sangat membutuhkan rumah”. Memang Pak Sunaris sebagai pegawai rumah makan padang tidak memiliki akses perbankan dan belum pernah berurusan dengan notaris.

Ada yang membeli dengan surat kuasa notaris. Seperti Pak Imam Mudakir membeli rumah dengan oper kredit berdasarkan surat kuasa notaris. Ini dilakukan

untuk memperkuat kepemilikan rumahnya secara hukum. “Biaya yang dikeluarkan untuk notaris tidak banyak, tetapi dapat memberikan rasa aman secara hukum” begitu kata Pak Mudakir.

Yang lainnya karena tidak dapat berurusan langsung dengan perbankan maka mereka memiliki rumah dengan meminjam nama, baik pada keluarga maupun orang lain. Meminjam nama pada keluarga lebih aman seperti yang dilakukan Pak Amin Yuono, ia meminjam nama bibinya untuk mengambil rumah BTN. Sedangkan yang meminjam nama orang lain seperti Pak Mardi juga langsung dilengkapi dengan kuasa notaris.

Selain itu ada yang tinggal di Perumahan Griya Pagutan Indah karena sakit dan konflik keluarga seperti Pak Kusumo Hadi. Pak Kusumo Hadi ini bekerja di KPKN, dan terakhir sebelum pindah ke Mataram ditempatkan di Ternate Maluku Utara. Tetapi karena sakit maka ia mengundurkan diri dan kembali ke Mataram. Di Mataram ia telah memiliki rumah di BTN Pepabri Parampuan lebih kurang satu kilometer sebelah selatan perbatasan Kota Mataram. Selain itu masih ada orang tua di Jl. Tribrata yang menempati rumah yang cukup besar. Tetapi Pak Kusumo Hadi tidak tinggal di BTN Pepabri Parampuan (karena terlalu jauh dan kondisi Pak Kusumo dalam keadaan sakit) atau pun di rumah orang tua (karena kurang harmonisnya hubungan istri dengan orang tua). Sebaliknya rumah yang lebih besar di BTN Pepabri Parampuan dijual untuk membeli rumah yang lebih kecil di Griya Pagutan Indah.

Kebanyakan dari penghuni membeli rumah karena telah menikah, telah memiliki anak dan sebagainya. Selain itu dalam proses menempati ada yang langsung menempati lalu merehab, ada yang merehab dahulu baru menempati. Ada yang merehab secara bertahap sesuai kemampuan dan sesuai kebutuhan. Dan ada pula yang membeli sudah direhab. Sedangkan untuk yang mengontrak tentu mereka tidak dapat melakukan perubahan, hanya mengontrak dan menempati.

Dalam proses meng huni ini, mereka sangat memperhatikan keadaan lingkungan. Antara lain kesesuaian lingkungan dengan mereka ataupun keamanan lingkungannya. Seperti yang terjadi pada beberapa informan yaitu Pak Uus, Pak Hamid Djasman, Pak Zumri ataupun yang lainnya.

Pak Uus pada saat memilih rumah yang akan ditempati, ia memilih dekat lapangan dengan pertimbangan kebutuhan ruang terbuka, tempat bermain anak, sirkulasi udara dan lain-lain. Tetapi setelah diketahui bahwa kiri dan kanannya dihuni oleh orang dengan lain keyakinan maka Pak Uus segera memindahkan pilihan lokasi rumahnya. Sangat beruntung, Pak Uus dapat melakukan hal tersebut karena ia bekerja dibagian pemasaran untuk Perumahan Griya Pagutan Indah.

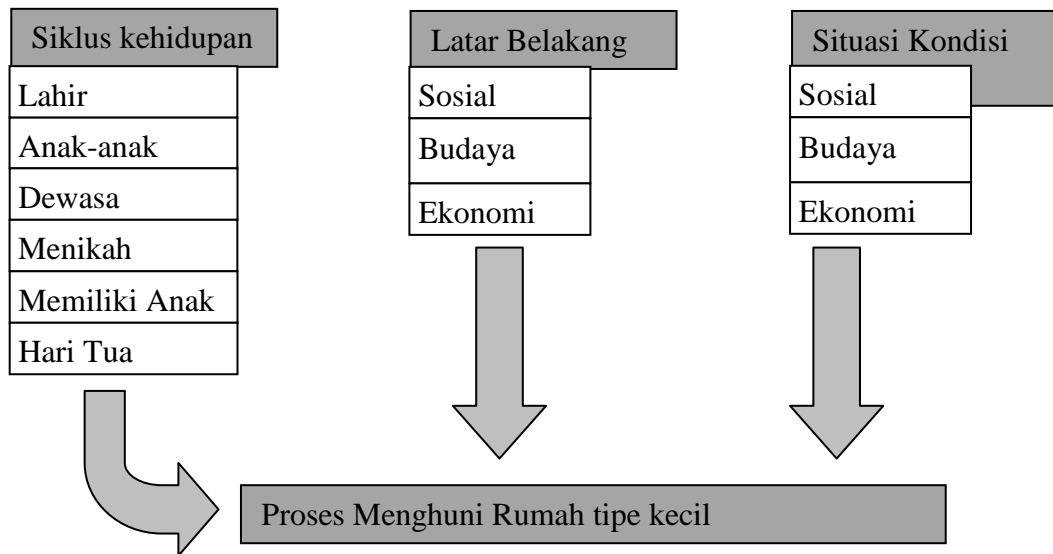
Pak Hamid Djasman juga membeli kelebihan tanah disamping rumahnya selebar enam puluh sentimeter sepanjang sisi rumahnya dengan maksud jika nanti pemilik rumah sebelah memiliki keyakinan yang berbeda maka tidak menjadi berdempetan (satu dinding) dengan rumahnya. Ternyata dugaannya menjadi kenyataan dan ia dapat terpisah dinding dari tetangganya.

Pak Zumri berpindah rumah dari Perumahan Griya Pagutan Indah ke daerah baru untuk melindungi keluarganya terutama anaknya dari pergaulan lingkungan. Ia merasa bahwa pergaulan di lingkungan awalnya Perumahan Griya Pagutan Indah dapat mengganggu pendidikan anaknya.

Sebagian dari penghuni lainnya lebih memilih lingkungan yang sudah dikenal. Ini dapat terlihat pada pemilihan rumah oleh Pak Umar dan Pak Uus yang sebelumnya bertetangga di Perumnas Tanjung Karang. Pak Imam Mudakir dan Pak Sunaris yang rumahnya satu jalan dengan Pak Murdiono yang ternyata mereka masih saudara dan satu kampung halaman di Trenggalek Jawa Timur.

Untuk Pak Imam Mudakir dan Pak Kusumo Hadi sebelumnya pernah tinggal di Perumahan Griya Pagutan Indah. Pak Imam Mudakir pernah tinggal dua tahun dengan menempati rumah milik majikannya di Griya Pagutan Indah. Dan Pak Kusumo Hadi pernah memiliki rumah dan tinggal selama setahun di Griya Pagutan Indah.

Dari uraian diatas dapat dilihat bahwa proses menghuni perumahan dipengaruhi oleh siklus kehidupan, latar belakang dan situasi kondisi saat itu. Ketiga pengaruh tersebut berperan sesuai dengan tingkat pengaruhnya terhadap informan yang bersangkutan. Hal ini berbeda antara satu dan yang lainnya.



Sumber : Hasil analisa, 2009.

GAMBAR 4.9
PROSES MENGHUNI RUMAH

4.6 Analisa Nilai Rumah bagi Penghuni

Nilai rumah merupakan sesuatu yang sangat khusus yang berhubungan dengan penghuninya atau pemiliknya. Hal itu dapat dipengaruhi oleh tingkat kebutuhannya, kemampuannya dan pencapaiannya. Jika sangat dibutuhkan tetapi kurang mampu dan susah dicapai akan menjadi sangat bernilai. Selain itu proses memiliki juga dapat meningkatkan nilai suatu rumah misalnya pada Pak Amin yang membangun rumahnya dengan tangannya sendiri hampir selama tiga tahun. Pak Rivai yang merehab rumahnya secara bertahap selama sepuluh tahun dan menyimpan gambar rencana rumahnya di dompet selama bertahun-tahun. Lain lagi dengan Pak Mun Sri Tuanto yang tinggal sendiri. Baginya rumah tersebut adalah tempat ia menikmati waktu-waktunya yang cukup luang setelah pulang kerja, telah terjadi hubungan yang cukup erat antara ia dengan rumahnya terutama rumah bagian belakang.

Fungsi rumah juga dapat membuat rumah menjadi sangat bernilai, tidak terpengaruh lagi oleh pencapaiannya. Contohnya Pak Kusumo Hadi, menempati rumahnya karena sakit dan melindungi keutuhan keluarganya. Sebenarnya Pak

Kusumo Hadi memiliki rumah yang lebih besar, tetapi karena letaknya lebih jauh maka ia memilih rumah yang kecil tetapi dekat dengan fasilitas yang dibutuhkan.

4.7 Temuan Studi

Dari penelitian yang telah dilakukan dapat dilihat bahwa pemenuhan kebutuhan akan perumahan khususnya penghuni tipe kecil Perumahan Griya Pagutan Indah ternyata sangat dinamis. Itu dapat dilihat dari berbagai macam penentu, bahkan untuk kondisi yang sama, siklus hidup yang sama, tetapi dengan latar belakang yang berbeda maka orang akan melakukan hal yang berbeda. Contohnya adalah Pak Umar dengan Pak Zumri. Mereka berdua adalah Guru pada Sekolah Menengah Atas, Istri mereka bekerja semua, anaknya sama-sama dua, menghuni dengan waktu yang cukup lama, mereka berdua aktif dalam kegiatan sosial kemasyarakatan dan sebagai pengurus Masjid. Tetapi Pak Zumri pindah rumah dan Pak Umar tetap tinggal di Perumahan Griya Pagutan Indah. Mereka memiliki latar belakang pengamalan agama yang berbeda. Pak Zumri berasal dari Lombok Timur dimana pengamalan agamanya cukup fanatik sedangkan Pak Umar berasal dari Bima dimana disana banyak menerima pendatang dengan beda kepercayaan.

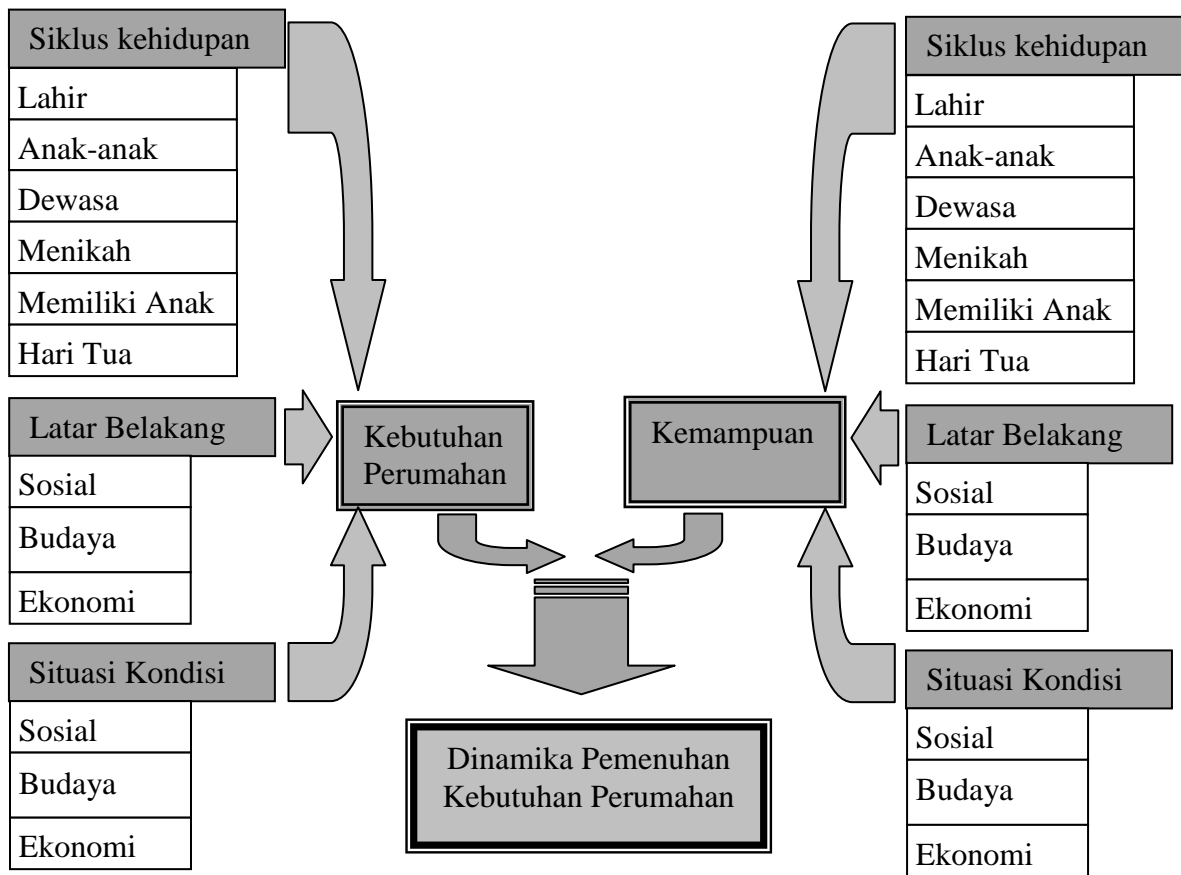
Penggerak utama yang berpengaruh pada pemenuhan kebutuhan perumahan adalah kebutuhan hidup manusia itu sendiri, dimana kebutuhan hidup ini sangat dinamis sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada serta dipengaruhi oleh latar belakang sosial budaya dan ekonomi dari manusia yang bersangkutan. Demikian pula dengan pemenuhan kebutuhannya, akan sangat terpengaruh dengan situasi dan kondisi dari manusia itu sendiri dan tentunya juga dengan pengaruh latar belakang sosial budaya dan ekonomi manusia tersebut. Dalam hal ini jika kebutuhan tersebut masih dapat di tolerir maka pemenuhannya dapat ditunda sesuai dengan kemampuan yang ada. Tetapi jika kebutuhan tersebut sudah sangat mendesak sehingga mengganggu kelangsungan kehidupan yang diinginkannya maka kebutuhan tersebut mau tidak mau harus segera dipenuhi dengan berbagai macam cara.

Pada saat pemenuhan kebutuhan yang satu telah terpenuhi maka akan timbul kebutuhan yang lainnya. Contohnya Pak Uus Agus Rohman, setelah ia melebarkan kamar dan menambah dapur maka datang kebutuhan kamar tidur dan kamar mandi karena adik iparnya akan kuliah di Mataram. Kemudian setelah adik iparnya selesai kuliah maka timbul kebutuhan melebarkan ruang tamu dan menambah teras serta memberi penampilan rumahnya dengan gaya minimalis. Disini terlihat pada awalnya Pak Uus memenuhi kebutuhan fisiologis seperti kamar tidur dan dapur. Kemudian kebutuhan sosial dengan menyediakan tempat untuk adik iparnya dan penambahan ruang tamu dan teras untuk aktifitas sosial. Akhirnya memberi penampilan minimalis pada rumahnya untuk kebutuhan aktualisasi diri.

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan, terutama pada kebutuhan dasar sangat terlihat pengaruhnya terhadap peningkatan kemampuan pada penghuni. Sebagai gambaran misalnya kebutuhan rumah pada Pak Mardi semasa menyusun skripsi. Dengan adanya rumah maka penyusunan skripsi dapat berjalan dengan baik, berbeda halnya jika ia tetap tinggal di bengkel. Demikian juga dengan keluarga-keluarga seperti Pak Imam Mudakir, dengan adanya rumah sendiri ia lebih bisa menata rumah tangganya sehingga kemampuan ekonominya dapat meningkat. Pak Kusumo Hadi dengan diperolehnya ketentraman dengan pemenuhan kebutuhan fisiologi dari rumahnya maka berangsur-angsur ia sembuh dan dapat bekerja dengan baik untuk meningkatkan keadaan ekonominya.

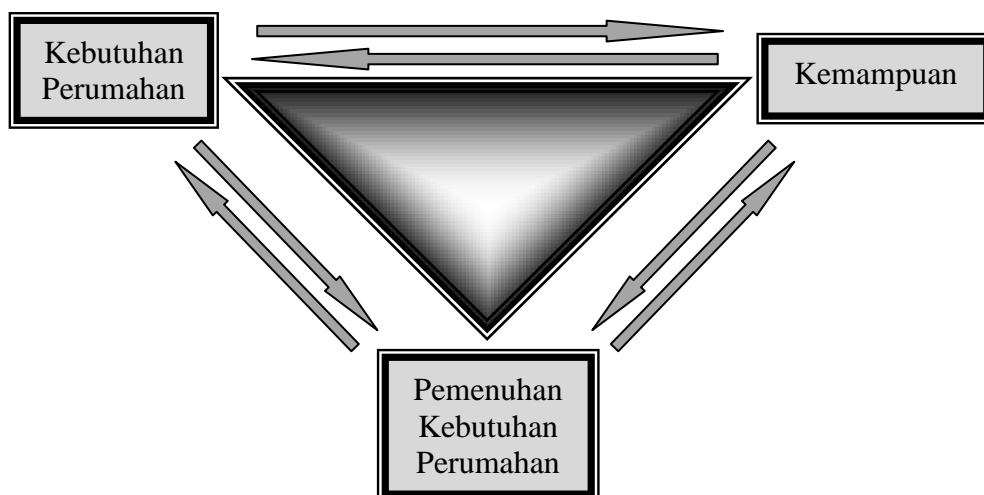
Terdapat hubungan yang saling mempengaruhi antara kemampuan, kebutuhan dan pemenuhan kebutuhan perumahan. Dengan meningkatnya kemampuan maka kebutuhan akan meningkat, dengan dilakukannya pemenuhan kebutuhan maka akan berdampak pada peningkatan kemampuan, demikian seterusnya sehingga ke tiga hal tersebut diatas saling pengaruh mempengaruhi dan saling meningkatkan. Terdapat juga pengaruh dari luar seperti situasi dan kondisi ekonomi, sosial dan budaya.

Untuk menggambarkan terjadinya dinamika pemenuhan kebutuhan dan hubungan antara kebutuhan, pemenuhan kebutuhan dan kemampuan dari penghuni maka dapat dilihat pada gambar berikut ini :



Sumber : Hasil analisa, 2009.

GAMBAR 4.10
DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN



Sumber : Hasil analisa, 2009.

GAMBAR 4.11
HUBUNGAN KEBUTUHAN KEMAMPUAN DAN PEMENUHAN PERUMAHAN

Dari penelitian yang dilakukan terlihat bahwa bagaimanapun keadaannya baik itu siklus hidup, latar belakang dan situasi kondisinya bahwa rumah yang ada akan selalu tumbuh dan berkembang sebagai suatu proses sebagaimana di sampaikan Turner (1976). Sehingga hampir tidak ada rumah yang tidak direhab. Semua mengalami perubahan maupun penambahan.

Terlihat bahwa pemilik akan berusaha memenuhi kebutuhannya terhadap rumah. Pada mereka yang tergolong mampu maka mereka akan merehab rumahnya sesuai kemampuannya. Ada yang merehab langsung sebelum ditempati seperti Pak Umar, Pak Hamid Djasman dan Pak Zumri. Ada yang bertahap seperti Pak Uus Agus Rohman, Pak Muslim, Pak Mardi dan Pak Rivai. Dan juga pada mereka yang pada awalnya dapat digolongkan kurang mampu seperti Pak Imam Mudakir yang menambahkan dapur dengan sisa-sisa bahan beqisting dari tetangga, Pak Mardi semasa masih kuliah dengan mengerjakan sendiri, Pak Amin Yuono juga dengan mengerjakan sendiri perlahan-lahan selama tiga tahun. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa bagaimanapun keadaannya rumah akan selalu berkembang.

Jika di teliti lebih jauh maka dapat terlihat bahwa dengan memiliki rumah walaupun secara mencicil telah terjadi penghematan pengeluaran untuk biaya perumahan sekaligus terjadi peningkatan dalam hal keleluasaan dan privacy. Total biaya perumahan sebulan maksimal dua ratus lima puluh ribu rupiah sedangkan biaya mengontrak rumah tiga juta lima ratus ribu rupiah setahun dan dibayar dimuka. Dari beberapa contoh seperti Pak Amin Yuono, Pak Imam Mudakir dan Pak Mardi penghematan dan peningkatan keleluasaan dan privacy tersebut ternyata dapat meningkatkan produktifitas mereka sehingga berdampak pada peningkatan kemampuan mereka. Dapat dikatakan bahwa rumah-rumah tipe kecil akan berkembang dengan sendirinya untuk memenuhi kebutuhannya.

Lahan yang terbatas, kemampuan ekonomi yang terbatas dan kebutuhan yang tinggi dapat menjebak dan menimbulkan masalah. Antara lain tumbuhnya kepadatan perumahan yang tidak terkendali sehingga merusak lingkungan, terjadi bentrok kepentingan antar warga dan terjadi pemanfaatan ruang publik untuk kepentingan privat.

4.8 Kajian Lapangan berdasarkan Kajian Pustaka

4.8.1 Tinjauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Masyarakat Perumahan Griya Pagutan Indah merupakan masyarakat yang sangat beragam. Berasal dari berbagai macam daerah dengan berbagai macam golongan penduduk. Baik dari kalangan pedagang, pegawai negeri maupun pegawai swasta. Bahkan banyak dari mereka yang bekerja di Pulau Sumbawa tetapi tinggal di Griya Pagutan Indah. Jika mencari masyarakat yang digolongkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah berdasarkan pendapat Lewis (1984 dalam Suparlan) yaitu kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut budaya miskin ataupun berdasarkan pendapat *Asian Development Bank* (ADB) yaitu masyarakat yang tidak memiliki akses dalam proses menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka, maka kelompok tersebut akan sulit untuk ditemui. Apalagi yang terperangkap dalam budaya miskin maupun yang tersingkir secara sosial dari institusi masyarakat. Hal ini terlihat secara nyata bahwa masyarakat Perumahan Griya Pagutan Indah kebanyakan selalu meningkat secara perekonomian dan masih memiliki akses dalam menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka. Tetapi jika melihat berdasarkan Permenpera No. 5/PERMEN/M/2007 masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat dengan penghasilan dibawah dua juta lima ratus ribu rupiah perbulan, pada tahun 2007 maka banyak dari mereka yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah. Terutama mereka termasuk kelompok sasaran II dan I yaitu yang memiliki penghasilan antara satu juta rupiah sampai dengan satu juta tujuh ratus ribu rupiah dan antara satu juta tujuh ratus ribu rupiah dan dua juta lima ratus ribu rupiah. Sebagian dari mereka yang bekerja disektor swasta maupun pegawai negeri yang istrinya tidak bekerja tergolong pada masyarakat berpenghasilan rendah. Ini juga terlihat bahwa sebagian dari mereka tidak dapat mengakses kredit perbankan. Akan tetapi dengan berbagai cara mereka dapat memiliki rumah di Perumahan Griya Pagutan Indah.

4.8.2 Tinjauan Perumahan Dan Permukiman

Memperhatikan pertumbuhan fisik rumah-rumah di Perumahan Griya Pagutan Indah maka dapat dilihat apa yang ditimbulkan rumah tersebut terhadap penghuninya baik penghuni sebagai pemilik maupun penghuni sebagai pengontrak. Bagi pemilik terlihat pertumbuhan dari rumah tersebut baik pada saat awal dibeli maupun secara bertahap sampai saat ini, sedangkan bagi pengontrak rumah tersebut dapat memenuhi kebutuhan penghuni sesuai dengan kemampuannya. Hal ini telah dinyatakan oleh Turner (1982) sebagai tiga prinsip pokok pembangunan perumahan yaitu rumah adalah apa yang ditimbulkan rumah itu terhadap penghuninya, rumah bukanlah produk akhir dan kekurangan rumah direhab oleh penghuninya. Dalam hal ini rumah menjadi sesuatu yang dinamis, yang berkembang sesuai kebutuhan penghuninya.

Perkembangan Perumahan di Griya Pagutan Indah walaupun tidak mendapat pengawasan secara ketat oleh pemerintah tetapi telah terjaga dengan adanya pembatasan milik privat dan milik publik serta dengan adanya norma-norma yang berkembang di masyarakat.

Dilihat dari prioritas pemilihan rumah sesuai dengan pernyataan Smith dalam Budihardjo (1994) terlihat sangat bervariasi, ada mengutamakan fasilitas pendidikan, fasilitas sosial, dekat dengan tempat kerja dan sebagainya. Melihat dari prioritas tersebut tampaknya sebagaimana besar telah dipenuhi seperti status kepemilikan yang jelas, fasilitas sosial yang cukup menunjang dan kedekatan tempat kerja yang relatif dan didukung oleh aksesibilitas lokasi yang cukup baik.

Ukuran kapling di Perumahan Griya Pagutan Indah relatif kecil dan letaknya yang dipinggiran Kota Mataram, kurang sesuai dengan teori yang diungkapkan Yeates dan Garner (1980) mengenai kecenderungan rumah berdasarkan penghasilan. Penghasilan penghuni Perumahan Griya Pagutan Indah berada pada golongan rendah sampai menengah.

Kebutuhan manusia terhadap rumah menurut Maslow dalam Budiardjo (1994) berjenjang sesuai dengan tingkat penghasilannya, yaitu :

1. Kebutuhan Fisiologis (tempat berlindung, tempat istirahat dll)

2. Rasa aman (beribadah, menyimpan barang dll)
3. Kebutuhan Sosial (sebagai sarana berinteraksi sosial)
4. Harga diri, kehormatan dan ego
5. Aktualisasi diri

Ini terlihat sangat jelas pada dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan di Griya Pagutan Indah. Bagi ekonomi lemah, pemilik baru masih menempatkan rumah sebagai pemenuh kebutuhan fisiologi yaitu kebutuhan yang dipenuhi karena fisik bangunan. Tetapi pada penghuni yang memasuki usia pensiun seperti Pak Hamid Djasman juga menempatkan rumah sebagai pemenuhan kebutuhan fisiologi. Sedangkan fungsi rumah untuk kebutuhan yang lain juga sangat banyak dan bervariasi sesuai dengan peningkatan ekonomi dari warga.

Pedro Arrupe dalam Budiardjo (1994) menyatakan bahwa rumah adalah cerminan dari harga diri atau sebagai “ *Status Conferring Function* “, ini juga banyak tercermin pada penghuni rumah tipe kecil. Contohnya Pak Muslim setelah memiliki rumah ia membalas jasa yang diterimanya selama kuliah dengan menampung saudara iparnya dan ini mencerminkan pemenuhan kebutuhan akan harga dirinya untuk membalas jasa.

Fungsi menyimpan benda berharga memiliki sedikit penyimpangan, jika kendaraan roda empat yang nilainya hampir seharga rumah terpaksa diletakkan diluar rumah maka apakah fungsi rumah sebagai pemberi rasa aman tempat menyimpan benda berharga masih dapat diterima?. Ataukah teritorial rumah yang sudah diperluas sampai ke jalan dan lapangan karena tingkat keamanannya?. Tampaknya ini banyak terjadi karena keterbatasan luas lahan pada perumahan tipe kecil.

Sebagian penduduk Perumahan Griya Pagutan Indah juga memfungsikan rumah sebagai wahana untuk menambah penghasilan pada kegiatan usaha yang bersifat non formal antara lain seperti warung, kios, salon dan sebagainya yang disebut sebagai “ Usaha Emper Depan “ oleh Budihardjo (1994). Ini terlihat pada Pak Hadi yang membuka kios didepan rumahnya dan Pak Amin Yuono yang memanfaatkan halaman rumahnya untuk pembibitan bahkan sampai telajakan.



Sumber : Koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 4.12
USAHA EMPER DEPAN MILIK PAK KUSUMO HADI

Rumah-rumah di Perumahan Griya Pagutan Indah dapat dilihat sebagai proses yang berkembang dan berkaitan dengan mobilitas sosial-ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu (*Turner dalam Panudju*). Ini terlihat dari pertumbuhan fisik dari masing-masing rumah dan juga alasan berpindah pada pengontrak.

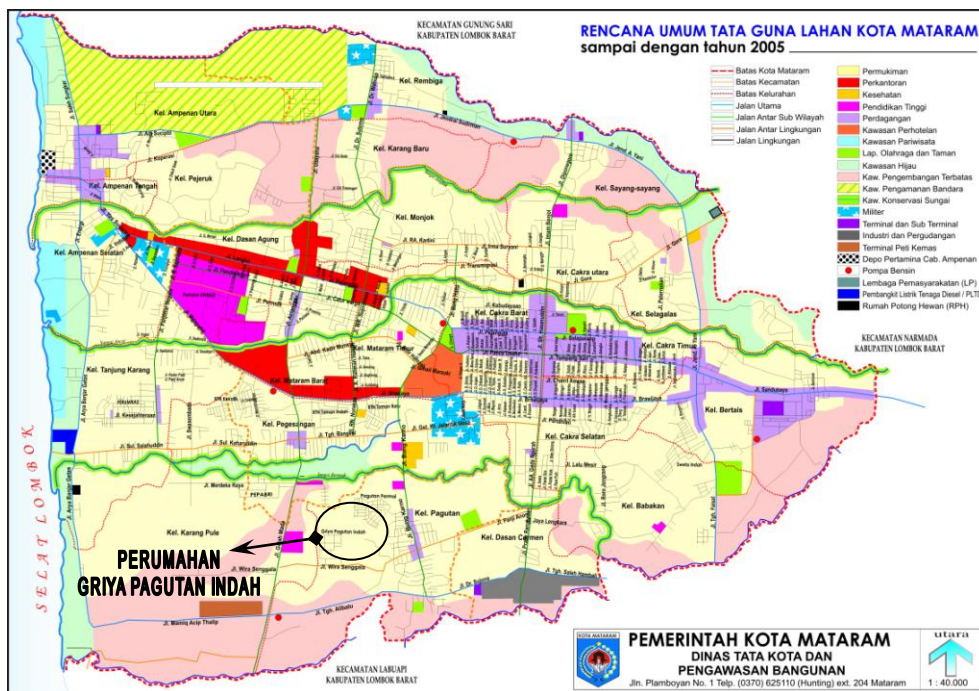
Memperhatikan UU Nomor 4 tahun 1992 tentang “Perumahan dan Permukiman” dimana disebutkan penataan perumahan dan permukiman bertujuan:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan sehat, aman, serasi, dan teratur.
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Maka dapat dilihat bahwa Perumahan Griya Pagutan Indah telah berhasil menyediakan perumahan sebanyak 988 unit dan telah terlihat peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak, memberi arah pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional, serta menunjang pembangunan.

Sedangkan menurut UU Nomor 23 Tahun 1992 tentang “Kesehatan” maka dapat terlihat kekurangan pada Perumahan Griya Pagutan Indah yaitu septik tank yang menyatu dengan fungsi resapan. Dan ini dapat membahayakan kesehatan dan keselamatan hidup manusia.

Berdasarkan UU Nomor 24 Tahun 1992 tentang “Penataan Ruang” dapat dilihat bahwa Perumahan Griya Pagutan Indah sudah mengacu pada penataan ruang dan sesuai dengan RUTRW kota Mataram tahun 2005.



GAMBAR 4.13
POSISI PERUMAHAN GRIYA PAGUTAN INDAH DALAM RTRW

4.8.3 Perilaku Masyarakat Perumahan Griya Pagutan Indah

Perilaku dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan seperti menambah dapur, menambah kamar dan lain-lain merupakan perilaku yang menampak (*innert behavior*) sesuai dengan pengelompokan perilaku pada pendapat Walgito (1978). Sedangkan aktifitasnya termasuk aktivitas kognitif yaitu aktivitas yang dikendalikan oleh akal pikiran.

Perilaku ataupun aktivitas pemenuhan kebutuhan perumahan ini timbul akibat adanya kebutuhan akan perumahan sebagai respon terhadap adanya

stimulus eksternal maupun stimulus internal. Stimulus internalnya adalah naluri untuk memenuhi kebutuhan baik secara fisiologis maupun yang lainnya. Stimulus eksternalnya adalah pengaruh lingkungan, sosial dan budaya. Tetapi perilaku ini sebagai respon terhadap stimulus dengan ada kemampuan dalam diri individu untuk menentukan perilaku yang dilakukan, menurut Walgito (1978) kelompok perilaku ini disebut aliran kognitif.

Pemenuhan kebutuhan perumahan juga dapat digolongkan perilaku yang dibentuk melalui proses belajar karena terjadinya perilaku tersebut dengan melihat dan memahami kejadian-kejadian disekitarnya. Menurut Skinner dalam Walgito (1978) ini merupakan Perilaku Operan (Operant Behavior) adalah perilaku yang dibentuk melalui proses belajar. Perilaku operan dikendalikan oleh pusat kesadaran/otak. Prosesnya disebut proses psikologis dan perilaku/aktivitasnya disebut perilaku/aktivitas psikologis Branca(1964). Perilaku Psikologis merupakan perilaku yang dominan pada manusia. Perilaku psikologi ini dapat dibentuk, dipelajari dan dikendalikan.

Berdasarkan pendapat Walgito (1978) terbentuknya perilaku pemenuhan kebutuhan perumahan sesuai dengan Teori Konvergensi oleh W. Stern bahwa lingkungan dan pembawaan bersama-sama berpengaruh dalam pembentukan atau perkembangan manusia. Lingkungannya adalah keadaan situasi kondisi yang ditemui pada saat ini dan pembawaan adalah latar belakang sosial, ekonomi dan budaya. Dalam hal ini dapat dikemukakan dua hal yaitu:

- a. Manusia mengalami perubahan sebagai akibat dari perkembangan manusia tersebut.
- b. Dalam perkembangan manusia itu faktor pembawaan dan faktor lingkungan secara bersama-sama mempunyai peranan.

Perilaku manusia berubah dan berkembang sesuai dengan perubahan dan perkembangan manusia dan lingkungan. Faktor lingkungan yang mempengaruhi manusia dapat dibagi dua yaitu Lingkungan fisik Perumahan Griya Pagutan Indah dan lingkungan sosial, budaya masyarakatnya. Lingkungan sosial terdiri dari lingkungan sosial primer yaitu keluarga, kerabat dekat, teman kerja dan tetangga serta lingkungan sosial skunder yang terdiri dari sistem kemasyarakatan yang

lebih luas seperti sistem perbankan, sistem hukum dan sebagainya. Sebagian warga perumahan menempati dan memiliki perumahan dengan mengandalkan lingkungan sosial primer.

Menurut Kunkel dalam Walgito (1978) manusia sebagai makhluk individu, sosial dan berke-Tuhan-an memiliki dorongan sebagai pengabdian diri sendiri, pengabdian sosial dan pengabdian ke-Tuhan-an. Manusia sebagai pengabdian diri sendiri dan pengabdian sosial merupakan hubungan yang berbanding terbalik. Jika makin kuat yang satu maka yang lainnya makin lemah. Ini terlihat pada perilaku Pak Zumri yang berpindah ketempat lain untuk meningkatkan pengabdian kepada Tuhan.

Perilaku penghuni perumahan tipe kecil dipengaruhi oleh stimulus eksternal yaitu lingkungan fisik dan lingkungan sosial. Lingkungan fisik berupa lingkungan yang cukup terbatas tetapi mencukupi bukan serba kurang dan minimal, sedangkan lingkungan sosial terjadi hubungan saling toleransi dan tenggang rasa sesama tetangga meskipun kadang kala terjadi sedikit ketegangan karena terganggunya kebutuhan pribadi. Ini dapat terlihat pada pemanfaatan badan jalan, karena lebar jalan hanya 5 sampai 6 meter maka terjadi kesulitan untuk sirkulasi kendaraan roda empat.

- a. Perilaku penghuni perumahan tipe kecil yang menyebabkan timbulnya kebutuhan perumahan.

Sebagaimana manusia lainnya masyarakat penghuni perumahan tipe kecil juga mengalami pertumbuhan penduduk secara alami. Pertumbuhan alami ini juga menjadi penyebab meningkatnya kebutuhan akan perumahan. Tetapi selain itu terdapat perilaku yang mendorong kebutuhan perumahan pada masyarakat penghuni perumahan tipe kecil yaitu perilaku yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan. Sebagaimana latar belakang mereka sebelumnya yang pernah ditampung dan ditolong baik oleh sanak keluarga maupun orang lain, maka setelah mereka memiliki rumah mereka juga melakukan hal yang sama. Hal ini terlihat pada kebutuhan rumah Pak Muslim, Pak Uus dan Pak Mardi. Hal itu dapat timbul karena rasa sosial dan harga diri mereka. Selain itu kebutuhan akan

fasilitas sekolah, rasa aman, kedekatan dengan tempat kerja dan kemudahan mobilitas juga mempengaruhi kebutuhan perumahan.

- b. Perilaku masyarakat penghuni perumahan tipe kecil dalam pemenuhan kebutuhan perumahan.

Dalam memenuhi kebutuhan perumahannya masyarakat penghuni perumahan tipe kecil sangat beragam. Ada kelompok yang langsung merehab rumahnya setelah membeli dan sebelum menempati, ini terjadi pada kelompok yang lebih mampu. Ada yang menempati terlebih dahulu kemudian merehabnya secara bertahap ini terjadi pada sebagian besar penghuni perumahan. Bahkan ada yang memenuhi kebutuhan perumahannya sampai pada memanfaatkan fasilitas umum dan fasilitas sosial, seperti untuk tempat usaha dan meletakkan kendaraan.

Pada penghuni perumahan tipe kecil keadaan lingkungan, fasilitas, sarana dan prasarana juga menjadi pertimbangan sebelum memilih tempat tinggalnya. Ini terlihat pada pemilihannya untuk tinggal di perumahan, sedangkan jika mereka memilih tinggal di perkampungan maka akan didapatkan rumah yang lebih besar. Tetapi ada juga yang memilih perumahan karena adanya fasilitas kredit sehingga dapat membayar secara bertahap.

Sebagian besar penghuni perumahan tipe kecil cukup memperhatikan keadaan rumahnya. Ini terlihat pada semaraknya perbaikan dan pertumbuhan unit tipe kecil tersebut.

- c. Perilaku masyarakat penghuni perumahan tipe kecil dalam proses tinggal di perumahan

Ada beberapa perilaku masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat ditemui pada masyarakat penghuni perumahan tipe kecil. Yang pertama adalah menjadikan rumah sebagai melakukan usaha tambahan dalam mencari nafkah, hal ini dapat berupa usaha kios, industri rumah tangga dan sebagainya. Ini dapat terlihat pada rumah Pak Kusumo Hadi dan rumah Pak Amin Yuono. Kedua adalah melebarkan fungsi rumah sampai pada ruang publik, dalam hal ini dapat berbentuk meletakkan properti pribadi pada ruang publik ataupun memberi batas ruang publik untuk kepentingan pribadi ini terlihat pada penempatan kendaraan roda empat.



Sumber : Koleksi pribadi, 2009.

GAMBAR 4.14
PEMILIK KENDARAAN YANG TIDAK DAPAT MEMASUKKAN MOBILNYA.

4.8.4 Keadaan Dan Masalah Pembangunan Perumahan Dan Permukiman

Keadaan dan masalah perumahan yang dapat diperoleh dari hasil wawancara dan pengamatan dilapangan adalah harga rumah dan lahan semakin tinggi dan semakin jauh diluar kota. Hal ini dapat menyebabkan tujuan pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dapat terpenuhi. Karena rumah dengan harga standar Perumnas sebesar lima puluh lima juta rupiah letaknya jauh diluar kota. Belum terjangkau sarana angkutan umum dan belum memiliki fasilitas pendidikan. Untuk kasus seperti Pak Suryanto yang tidak memiliki tabungan untuk uang muka, tetap menemui kesulitan walaupun telah menjadi pegawai negeri golongan IIIa. Karena untuk tinggal di perumahan tersebut memerlukan biaya transportasi yang cukup besar atau setidaknya perlu memiliki sepeda motor untuk mobilisasi kepada fasilitas yang dibutuhkan. Tentu hal ini tidak akan terjangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Biaya membangunpun masih relatif tinggi. Bagaimana mungkin seorang yang berpenghasilan dibawah dua juta lima ratus rupiah sebulan mampu membayar seorang tukang sehari tujuh puluh lima ribu rupiah dan peladennya tiga puluh lima ribu rupiah total seratus sepuluh ribu rupiah sehari dengan menyediakan bahan bangunan yang harganya juga cukup tinggi (contoh satu zak semen seharga lima puluh lima ribu rupiah, satu batang usuk 4/6 panjang 4 m seharga empat puluh ribu rupiah dan satu meter kubik pasir seharga seratus ribu rupiah).

Keadaan diatas dapat digambarkan tingkat kesulitan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Terlebih lagi bagi yang tidak memiliki akses perbankan.

Dalam hal ini perlu digali sedalam-dalamnya potensi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Ini dapat dilihat dengan contoh-contoh seperti Pak Amin Yuono, Pak Imam Mudakir, Pak Mardi. Mereka berusaha semaksimal mungkin, menabung bahan bangunan dan mengerjakan sendiri rumah mereka.

4.8.5 Pola Perbaikan dan Pembangunan Rumah

A. Pengertian Perbaikan dan Pembangunan Rumah

Penghuni perumahan Griya Pagutan Indah tidak bersifat pasif terhadap rumah dan lingkungan perumahannya. Mereka memberi tanggapan terhadap tempat tinggalnya dengan mengerahkan segenap sumber daya (fisik, sosial, ekonomi) guna memenuhi kebutuhan rumah yang sesuai kebutuhan yang ada. Adapun usaha yang dilakukan penghuni terhadap rumahnya, yaitu :

- a. Usaha memenuhi kebutuhan ketika penghuni merasakan kekurangan pada rumahnya. Bentuk tindakan dapat berupa perubahan atau penambahan terhadap rumahnya, seperti dilakukan kebanyakan penghuni rumah tipe kecil untuk menambah dapur, kamar tidur dan sebagainya. Dapat juga berupa pindah rumah jika hal tersebut tidak dapat diatasi seperti dilakukan Pak Zumri. Dalam hal ini penghuni secara aktif menimbulkan perubahan terhadap keadaan rumahnya atau diistilahkan sebagai *housing adjustment* seperti dikemukakan Tuner (1982).
- b. Usaha penghuni sebagai tanggapan atas tekanan akibat berbagai kekurangan pada rumah maupun lingkungan rumahnya, dengan cara melakukan perubahan pada dirinya seperti dilakukan Pak Amin Yuono untuk berhenti memelihara kambing. Dalam hal ini penghuni bersifat pasif atau diistilahkan sebagai *housing adaptation*.

B. Indikator Perbaikan dan Pembangunan Rumah

Rumah sebagai suatu proses, mengalami perubahan setiap saat sesuai keinginan dan kebutuhan penghuninya. Proses evolusi rumah yang dilakukan kebanyakan penghuni tipe kecil adalah dengan:

- a. Ekspan/tumbuh : perluasan keluar yaitu menambah dapur, kamar tidur bahkan menambah dua lantai.
- b. Penyempurnaan : perubahan berkaitan dengan peningkatan kenyamanan, seperti penggantian bahan, modifikasi ruang dan lainnya.

Sedangkan Subsidi yaitu: perbanyak ruang melalui pembagian di dalam, misalnya menyekat ruangan hampir tidak pernah dilakukan. Karena ruangnya yang relatif sangat kecil seperti berukuran 2,5 x 2,5 m² jika dibagi dua maka hanya mendapat lebar 1,25 m sehingga ini hanya cukup untuk ruang sirkulasi dan tidak dapat dimanfaatkan.

Proses perbaikan rumah penghuni tipe kecil biasanya dilakukan secara bertahap sesuai kemampuan dan kebutuhan (seperti Pak Uus, Pak Mardi, Pak Muslim dll) tetapi banyak juga yang merombak langsung (seperti Pak Umar, Pak Hamid Djasman, Pak Zumri). Kebanyakan dari mereka berusaha memanfaatkan sebanyak mungkin dari bangunan yang ada.

4.8.6 Konsep *Housing As A Process*

Konsep *Housing As A Process* berlandaskan tiga hal pokok, yakni nilai rumah, ekonomi, dan wewenang atas rumah (Turner : 1976). Adapun penjelasan dari ketiga hal tersebut sehubungan dengan penghuni rumah tipe kecil Perumahan Griya Pagutan Indah adalah :

Nilai Rumah

Sebagai suatu produk, nilai rumah di Perumahan Griya Pagutan Indah cukup tinggi terutama jika dipandang dari sebagian besar tingkat ekonomi penghuni rumah tipe kecil. Mereka tidak akan dengan mudah dapat mencapai atau memperoleh rumah yang mereka miliki saat ini.

Sebagai suatu proses bermukim maka rumah di Perumahan Griya Pagutan Indah telah menjalani proses yang cukup panjang. Sejak awal dibangun dengan fasilitas yang masih minim sampai sekarang dengan kondisi yang cukup memenuhi kebutuhan penghuninya. Saat ini sudah terbentuk suatu masyarakat yang memiliki norma-norma sosial dan budaya tersendiri.

Jika melihat hubungan antara pemilik, rumah dan apa yang terjadi diantaranya juga sudah memiliki nilai-nilai yang sangat khusus. Seperti rumah Pak Mun Sri Tuanto, rumah Pak Muslim, rumah Pak Rivai dan yang lainnya telah memiliki hubungan yang khusus antara penghuni dan pemilik rumah.

Dan seperti diungkapkan Bertalanaty sebagaimana dikutip Turner ; 1976, mengartikan hubungan langsung itu dalam sistem umum sebagai *feed-back* dan *feed forward*. Dalam hal perumahan, adalah harapan masa depan aktor dari pengalaman masa lalunya.

Terdapat dua faktor yang dipakai untuk mengukur nilai rumah dan indikasi adanya masalah perumahan, yaitu (Turner ; 1976):

a. Faktor Moneter

- i. Pendapatan rumah tangga dalam hubungan dengan *price* (biaya untuk operasional kelangsungan rumah). Dalam hal ini biaya operasional kelangsungan rumah di Perumahan Griya Pagutan Indah sangat terjangkau. Biaya tersebut antara lain : biaya cicilan bulanan sebesar maks Seratus lima puluh ribu rupiah, biaya Listrik 450 watt maks tujuh puluh ribu rupiah, biaya berlangganan Air PDAM untuk rumah tangga maks tiga puluh ribu rupiah dan biaya kebersihan dan keamanan sepuluh ribu rupiah perbulan. Jadi biaya bulanan maksimal dua ratus lima puluh ribu rupiah ditambah Pajak Bumi Bangunan maksimal empat puluh ribu rupiah untuk setahun.
- ii. *Cost* biaya yang diberikan oleh *supplier* (tanah bangunan dan fasilitas lain). Sudah tidak ada.
- iii. Modal yang dimiliki oleh penghuni akibat pemilikan rumah yang terus bertambah akibat kenaikan harga rumah.

b. Faktor non-moneter

- i. Pencapaian, geografi dan sosial, yang meliputi pencapaian terhadap penghasilan dan pencapaian sosial. Cukup baik, dengan kepemilikan sepeda motor pada saat ini sangat mudah untuk mencapai sarana dan prasarana perkotaan. Keadaan sosialpun cukup baik, terlihat dari tumbuhnya kerukunan dan kegiatan masyarakat yang cukup baik.
- ii. Keamanan berdiam (kebebasan untuk mendiami dan menjual rumah). Tingkat keamanan sudah cukup tinggi dan menjual rumah pun cukup mudah. Hal ini teridentifikasi dengan banyaknya aktivitas jual dan beli pada unit hunian tipe kecil.
- iii. Standar fisik (bangunan dan lingkungannya). Untuk bangunan asli produk perumnas, kualitas bangunannya masih kurang bagus. Terdapat resapan air pada dinding-dinding yang menimbulkan lumut. Usaha penghuni sudah cukup banyak seperti mengganti lapisan plesteran dengan lapisan trasram, tetapi karena dindingnya memang kekurangan semen maka hal itu hanya bermanfaat untuk sementara waktu. Cara yang paling efektif adalah dengan mengganti dinding tersebut dengan dinding baru dan ini sama dengan membongkar total.

Tetapi secara keseluruhan karena banyak dilakukan rehab dan penambahan bangunan baru maka dapat dikatakan bahwa telah terjadi kesepadanan antara situasi ekonomi dan budaya masyarakat dengan proses dan produk perumahan mereka.

Terdapat dua sudut pandang nilai ekonomis perumahan (*Silas, 1993*):

1. Ditinjau dari efisiensi dan produktifitas supplier .
2. Segi pemanfaatan sumberdaya yang tersedia.

Dari sudut pandang pertama. Maka produk perumahan tipe kecil dapat dikatakan menghasilkan perumahan yang ekonomis karena dilihat dari keterjangkauan penghuni dan kemampuan penghuni untuk melakukan rehab dan perbaikan. Sedangkan kekurangan produk seperti kualitas dinding lambat laun dapat diatasi oleh penghuni dengan melakukan rehab, dan juga karena kecilnya tipe asli maka kekurangan pada dinding tersebut tidak terlalu signifikan.

Pada sudut pandang kedua sumberdaya yang tersedia disini lebih kepada sebidang tanah dengan sarana dan prasarananya serta aksesibilitas terhadap sarana perkotaan. Sehingga pemanfaatan sumberdaya tersebut sangat signifikan bagi penghuni rumah tipe kecil di Griya Pagutan Indah.

Sebagaimana keadaan perumahan yang diatas permukaan tanah (*Landed House*) maka wewenang dan kontrol sebagian besar berada ditangan pemilik, dan tergantung secara penuh pada kemauan pemilik. Hal ini terlihat pada pertumbuhan dan semangat rehab yang ada pada warga penghuni perumahan tipe kecil. Inisiatif untuk merawat maupun merehab serta menginvestasikan waktu, usaha, ketrampilan dan uangnya adalah wujud kepuasan yang mereka rasakan atau yang dapat mereka harapkan dari rumah itu akibat kesesuaian dengan prioritas kebutuhannya. Dan ini berarti kontrol dan wewenang atas perumahan itu ada pada kemauan penghuni secara penuh, bukan atas perhitungan dari luar (*Silas, 1993*).

4.8.7 Faktor-faktor Dalam Permukiman

Lokasi Perumahan Griya Pagutan Indah terletak lima kilometer sebelah selatan dari pusat Kota Mataram. Merupakan kawasan permukiman yang dikitari oleh sarana perkotaan. Selain itu Aksesibilitas lokasi tersebut cukup bagus karena diapit oleh dua jalan protokol yaitu Jl. Bung Karno dan Jl. Gajah Mada dan dekat dengan jalan lingkar selatan sehingga memudahkan akses pada sarana tingkat Propinsi seperti Pelabuhan, terminal dan ibukota Kabupaten lainnya. Karena itu pencapaian ketempat kerja menjadi mudah. Semua itu turut memacu pertumbuhan kawasan Perumahan Griya Pagutan Indah.

Menurut Turner (1972) proses bermukim tidak akan menimbulkan masalah bagi penghuninya, jika:

- a. Penghuni memiliki kewenangan penuh dalam menentukan proses dan produk rumah.
- b. Perumahan itu bermanfaat bagi penghuninya.
- c. Sejauh mungkin memanfaatkan sumber daya lokal.

Pada penghuni tipe kecil Perumahan Griya Pagutan Indah dengan memperhatikan pertumbuhan fisik dari rumah yang mereka beli maka dapat

dikatakan sebagian besar proses pengembangan dan produk rumah berada dalam wewenang pemilik rumah. Karena mereka terlibat langsung pada proses rehab bahkan ada yang mengerjakan sendiri secara langsung. Hal ini sangat berpengaruh pada kepuasan terhadap rumah itu sendiri.

Pemanfaatan rumahpun terlihat sangat nyata dari pemenuhan fungsi rumah tersebut. Baik dalam pemenuhan fungsi fisiologis, memberi rasa aman, tempat interaksi sosial, harga diri dan status bahkan aktualitas diri. Hanya saja karena keterbatasan luas lahan maka kepemilikan kendaraan roda empat tidak dapat disimpan dirumah.

Untuk pemanfaatan sumber daya lokal maka pengembangan unit tipe kecil ini sangat menguras sumberdaya pemiliknya. Baik sumber daya biaya, waktu, tenaga dan pikiran. Ini mencerminkan pula tingginya nilai manfaat rumah bagi penghuni.

Pada Perumahan Griya Pagutan Indah pemecahan masalah yang berkelanjutan pada permukiman dapat diidentifikasi dengan semaraknya pertumbuhan rumah tipe kecil. Hal ini memperlihatkan keterlibatan aktif secara langsung pada penghuni untuk mempertahankan pemanfaatan rumah mereka. Meskipun hal ini dipengaruhi oleh faktor potensi penghuni seperti jenis pekerjaan, tingkat penghasilan dan kelangsungan penghasilan, akan tetapi ternyata rasa memiliki dan harapan dari penghuni menjadi lebih dominan dalam menyelesaikan permasalahan yang berkelanjutan.

4.8.8 Penanganan Permukiman

Menurut UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman, peningkatan kualitas permukiman dapat berupa kegiatan-kegiatan : perbaikan atau pemugaran; peremajaan dan pengelolaan/pemeliharaan yang berkelanjutan.

Program peningkatan kualitas perumahan pada Perumahan Griya Pagutan Indah berjalan dengan peran serta aktif dari warganya. Hal ini dapat terlihat dari perawatan dan perbaikan pada unit rumahnya maupun pada sarana dan prasarana lingkungannya seperti pemeliharaan ruang terbuka, pemasangan paving dan sebagainya.

Peran pemerintah juga terlihat dalam proses pemeliharaan dan peningkatan kualitas jalan, saluran drainase kota dan penerangan jalan. Itupun tidak lepas dari peran aktif warganya untuk mengajukan program pada instansi terkait. Sehingga Perumahan Griya Pagutan Indah sering mendapat perbaikan dan pemeliharaan dari Pemerintah Kota Mataram.

Menurut Direktorat Jenderal Cipta Karya, lokasi kawasan perumahan yang layak adalah :

- a. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara)
- b. Tersedia air bersih
- c. Memiliki kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya
- d. Mempunyai aksesibilitas yang baik
- e. Mudah dan aman mencapai tempat kerja
- f. Tidak berada dibawah permukaan air setempat
- g. Mempunyai kemiringan rata-rata

Dalam hal ini Perumahan Griya Pagutan Indah dapat dikatakan telah memenuhi kriteria kawasan perumahan yang layak. Meskipun untuk sarana angkutan umum masih sangat terbatas, dan ini disikapi oleh penghuni dengan mengusahakan minimal kepemilikan sepeda maupun sepeda motor.

Komponen lingkungan perumahan berkaitan dengan upaya perbaikan lingkungan perumahan untuk meningkatkan kualitas lingkungan menurut Dirjen Cipta Karya, antara lain :

- a. Jalan lingkungan
- b. Jalan setapak
- c. Sistem drainase
- d. Penyediaan air bersih
- e. Pengumpulan dan pembuangan sampah
- f. Fasilitas penyehatan lingkungan (MCK)

Pada Perumahan Griya Pagutan Indah komponen lingkungan tersebut diatas telah mendapat perhatian dan penanganan yang baik, kecuali masalah pengelolaan pembuangan tinja. Pengelolaan tinja belum menggunakan sistem

septic tank, hanya menggunakan peresapan. Ini dapat mencemari kualitas air tanah lingkungan.

4.8.9 Penanganan Masalah Permukiman

Penanganan Masalah Permukiman berkaitan dengan Perumahan Griya Pagutan Indah maka dapat dikatakan Perumahan Griya Pagutan Indah yang merupakan salah satu dari perumahan yang telah di bangun oleh Perumnas, yang dapat memberikan sedikit penyelesaian permasalahan perumahan. Dengan jumlah yang mencapai ribuan unit pada satu perumahannya dan berhasilnya perumahan tersebut sebagai titik-titik pertumbuhan wilayah menunjukkan peran Perumnas dalam penanganan masalah permukiman.

Penanganan perumahan oleh Perumnas ini belum sepenuhnya menyentuh masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini antara lain disebabkan karena sistem perbankan dan mahalnya harga lahan. Sistem perbankan menyebabkan mereka yang tidak memiliki penghasilan tetap maupun penghasilan dibawah batas cicilan tidak memiliki akses terhadap perumahan tersebut. Dan mahalnya harga lahan menyebabkan jauhnya lokasi perumahan dari tempat kerja, ini menimbulkan biaya transportasi yang memberatkan masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu fasilitas sosial dan fasilitas pendidikan pada lokasi baru biasanya belum ada.

Dampak yang mengena pada masyarakat berpenghasilan rendah lebih banyak karena "*multiple layer effect*"nya. *Multi layer effect* ini maksudnya adalah akibat yang ditimbulkan dapat memberi dampak secara tidak langsung sampai beberapa lapisan. Dengan adanya pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas maka akan timbul kegiatan-kegiatan perekonomian disekitarnya, terutama sektor informal yang banyak diisi oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Maka dapat terjadi peningkatan perekonomian sehingga dapat mengakibatkan peningkatan taraf hidup dan perbaikan perumahannya secara mandiri. Salah satu contohnya adalah Kampung Jempong, sebuah kampung yang berada dekat dengan perumahan Griya Pagutan Indah.

Kampung Jempong ini awalnya cukup tertinggal baik dari segi sosial, budaya dan ekonominya. Dari segi sosial mereka kurang dapat bergaul dengan

pendatang karena perbedaan yang ada, dari segi budaya kurang mendukung karena tertinggal dalam hal pendidikan dan keterampilan, terlihat rendahnya etos kerja dan perhatian mereka terhadap lingkungan. Seiring dengan berjalannya waktu, dengan adanya perumahan didekat Kampung Jempong tersebut maka terjadi interaksi baik secara sosial, budaya maupun ekonomi antara warga kampung dengan warga perumahan. Dan lima belas tahun kemudian terlihat kondisi Kampung Jempong sudah lebih baik. Ini tergambarkan pada perubahan fisik bangunan dan lingkungannya, mulai permanen dan tertata. Termasuk juga kegiatan ekonomi, sosial dan budayanya.

BAB V P E N U T U P

5.1 Kesimpulan

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pemenuhan kebutuhan perumahan ternyata sangat dinamis dan tidak terduga. Hal ini meliputi penentuan kebutuhannya, proses pemenuhannya dan nilai terhadap kebutuhan tersebut. Semua itu sangat tergantung dari masing-masing individunya.

Jika kebutuhan yang satu telah terpenuhi maka akan datang kebutuhan lainnya. Maksudnya kebutuhan berikutnya ini tidak menjadi kebutuhan sebelum kebutuhan sebelumnya dapat terpenuhi. Dan ini akan meningkat terus. Dapat dikatakan bahwa selama manusia masih hidup maka dirinya tidak akan lepas dari kebutuhan. Kebutuhan akan meningkat seiring dengan peningkatan kemampuan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Dan Rumah adalah salah satu media dari pemenuhan kebutuhan tersebut.

Terdapat hubungan yang erat antara kebutuhan perumahan, pemenuhan kebutuhan perumahan dan kemampuan penghuni dalam memenuhinya. Hubungan tersebut saling mempengaruhi, saling mendorong untuk meningkat dan tidak dapat terlepas maupun berdiri sendiri.

5.2 Keterbatasan Studi

Bagaimanapun penelitian ini sangat terbatas baik dari segi ruang maupun waktu. Sehingga penelitian hanya dapat memberikan gambaran dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan pada penghuni rumah tipe kecil Perumahan Griya Pagutan Indah pada saat ini.

5.3 Rekomendasi

Untuk dapat memberikan pemenuhan kebutuhan perumahan yang lebih dekat pada kebutuhan masyarakat maka secara umum yang perlu dilakukan adalah karena pemenuhan kebutuhan perumahan dilakukan sendiri oleh masyarakat maka yang perlu dilakukan dengan memberi peluang bagi masyarakat untuk memenuhi

kebutuhan perumahannya antara lain seperti peningkatan ekonomi, penyediaan lapangan kerja, penyediaan bahan, pengendalian harga lahan dan lain-lain. Sehingga dari masyarakat sendiri dapat meningkatkan kemampuannya untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Selain itu perlu juga diberikan pengetahuan tentang pengelolaan lingkungan dan suatu rumah yang ideal.

Secara khusus dapat direkomendasikan kepada unsur- unsur terkait dalam pemenuhan kebutuhan perumahan antara lain :

1. Kepada Perum Perumnas agar lebih memperhatikan kebutuhan masyarakat baik kebutuhan saat pembangunan perumahan maupun kebutuhan yang mungkin berkembang di masa yang akan datang.

Karena rumah bukan hanya tempat tidur maka perlu dilengkapi dengan fasilitas pendidikan, fasilitas perbelanjaan dan fasilitas sosial lainnya yang biasanya belum ada pada saat perumahan baru dibangun perlu untuk disediakan. Atau dengan penyediaan sarana transportasi murah untuk mencapai fasilitas yang sudah ada.

Karena rumah merupakan suatu proses yang berkembang maka perlu disiapkan kebutuhan yang mungkin berkembang dimasa yang akan datang dan diperhitungkan kebutuhan yang akan timbul di masyarakat. Antara lain kebutuhan pengembangan rumah, ini dapat dituangkan pada disain rumah asli yang dapat dikembangkan untuk kebutuhan dimasa yang akan datang. Dengan penyesuaian ukuran, modul, jarak dari pagar depan dan pagar belakang sehingga ruang kosong yang tersisa dapat dimanfaatkan secara optimal.

2. Untuk Bappeda Kota agar menata kawasan secara merata. Tidak terjadi pemusatan sarana di satu tempat sehingga menyebabkan harga lahan ditempat tersebut melambung tinggi dan terjadi beban lalu lintas yang tinggi. Atau sebaliknya ada daerah yang tidak berkembang.
3. Untuk Dinas PU Kota agar memperhatikan sarana dan prasarana kota agar lingkungan perumahan dapat menjadi lingkungan hunian yang layak. Menunjang pengembangan bahan dan teknologi agar rumah dapat lebih murah dan terjangkau. Menunjang pengembangan kawasan-kawasan baru dengan meningkatkan prasarananya.

4. Untuk Pemerintah tingkat Kelurahan agar membantu mengawasi pemanfaatan ruang publik, melakukan dialog dengan masyarakat tentang pemanfaatan ruang publik sehingga tidak terjadi penguasaan ruang publik oleh orang tertentu. Dan membantu terwujudnya penataan fasilitas-fasilitas sosial untuk kepentingan warga.
5. Untuk kemasyarakatan tingkat RT dan RW perlu dilakukan penataan pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial agar dapat dimanfaatkan bersama, sehingga tidak menimbulkan singgungan antar warga dan tidak merusak lingkungan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, Eko, 1991, *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, Bandung : Alumni
- Budihardjo, Eko, 1994, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta : Rakasindo.
- Lewis Oscar, 1984, *Kebudayaan Kemiskinan* dalam buku *Kemiskinan Perkotaan*, DR. Pasurdi Suparlan, Jakarta: Penerbit Sinar Harapan.
- Moleong, Laxy. J., 1993, *Metode Penelitian Kualitatif, Telaah Positivistik, Rasionalistik, Phnemonologi, Realisme Metafisik*, Yogyakarta : Rekha Sarasin.
- Panudju, B., 1999, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung : Alumni.
- Rutz, Werner, 1987, *Cities and Towns in Indonesia: Current positions and function with Regard to Administration and Regional Economy*, Penerbit:Gebruder Borntraeger.
- Silas, Johan, 1997, *Evaluasi Pembangunan Perumahan-Tinjauan Kritis Terhadap Keterlibatan Rakyat*, Seminar Nasional Kemitraan Dalam Pembangunan Perumahan, Yogyakarta.
- Suparlan, Parsudi, 1984, *Kemiskinan di Perkotaan*, Jakarta: Penerbit Sinar Harapan.
- Turner, J.F.C., 1972, *Freedom to Build*, London : Collier-Macmillan Limited.
- Turner, J.F.C., 1982, *Housing By People : Toward Autonomy in Building Environments*, London : Marios Boyars Publishers Ltd.
- Walgito, Bimo, 1978, *Psikologi Sosial (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Andi.
- Yeates, M & Garner, B., 1980, *The North American City*, New York : Harper & Row Publishers.
- Yudohusosdo, S., 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Jakarta : Yayasan Padamu Negeri.
- Peraturan Perundang-undangan
UU RI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
UU RI No. 23 Tahun 1992 tentang Kesehatan
UU RI No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
Peraturan Menteri Pembangunan Perumahan No. 5/PERMEN/M/2007 tentang Masyarakat Berpenghasilan Rendah

