

**STUDI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PREFERENSI
PENGHUNI RUMAH SUSUN PEKUNDE
UNTUK TETAP TINGGAL**

TUGAS AKHIR

Oleh :

HERLINA KURNIAWATI

L2D 003 348



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun di perkotaan, sebagai solusi penyediaan rumah yang layak dalam skala besar bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), menjadi hal yang penting dilakukan pada masa sekarang maupun yang akan datang. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa masalah yang terjadi, seperti semakin langka dan tingginya harga lahan, diperparah dengan meningkatnya jumlah masyarakat miskin tiap tahun menyebabkan semakin tingginya ketimpangan antara pemenuhan dengan kebutuhan rumah, yang akhirnya berpengaruh pada semakin luas pula permukiman kumuh.

Masalah alih kepemilikan satuan rumah susun secara umum terjadi pada rumah susun di Indonesia, termasuk di Rumah Susun Pekunden, Semarang. Walaupun demikian, sebagian besar penghuni Rumah Susun Pekunden memilih untuk tetap tinggal, yang kemungkinan karena faktor lokasi yang strategis, faktor fisik yang layak, faktor sosial, dan ekonomi. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni Rumah Susun Pekunden untuk tetap tinggal, dengan responden yakni 42 penghuni Rumah Susun Pekunden yang memiliki satuan rumah susun di dalamnya (bukan penyewa).

Penelitian ini diawali dengan analisis kelayakan lokasi dan fisik, menggunakan teknik analisis deskriptif dan komparatif, guna menghasilkan faktor lokasi dan fisik yang layak pada Rumah Susun Pekunden. Berdasar hasil tersebut, serta alasan-alasan sosial dan ekonomi yang disarikan dari literatur, sebagai alasan-alasan yang kemungkinan mempengaruhi preferensi penghuni Rumah Susun Pekunden untuk tetap tinggal, selanjutnya dilakukan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi penghuni Rumah Susun Pekunden untuk tetap tinggal, dengan menggunakan teknik analisis distribusi frekuensi, sehingga diperoleh pengaruh masing-masing faktor terhadap preferensi penghuni untuk tetap tinggal dengan melihat frekuensi alasan-alasan yang dipilih penghuni. Pada akhir penelitian, dilakukan analisis keterkaitan antara karakteristik penghuni Rumah Susun Pekunden, yang diwakili oleh variabel jenis pekerjaan, lokasi bekerja, tingkat penghasilan, tingkat pendidikan, serta lamanya menghuni rumah susun terhadap alasan-alasan penghuni untuk tetap tinggal. Analisis ini dilakukan menggunakan teknik analisis tabulasi silang, dengan pengujian Chi-square untuk mengetahui keterkaitan antar variabel (dengan syarat nilai Asymp. Sig lebih kecil dari nilai signifikansi α 5%), serta pengujian Contingency Coefficient untuk mengetahui keeratan hubungan (dengan syarat nilai Contingency Coefficient lebih mendekati 1).

Hasil analisis menunjukkan bahwa lokasi rumah susun yang strategis menjadi alasan yang paling kuat mempengaruhi preferensi penghuni untuk tetap tinggal, yang ditunjukkan dengan persentase pemilih sebanyak 54,8%. Di samping itu, alasan keterbatasan biaya untuk membeli rumah lain juga cukup mempengaruhi, dengan persentase pemilih sebanyak 23,8%. Untuk alasan sosial, antara lain: Status kepemilikan rumah yang jelas, banyak keluarga yang tinggal di dalam rumah susun, kondisi masyarakat di dalam maupun di luar rumah susun baik, akrab, dan aman, serta alasan historis sebagai tanah kelahiran, juga mempengaruhi preferensi penghuni untuk tetap tinggal, dengan persentase pemilih sebanyak 16,7%, sedangkan alasan fisik, diantaranya Satuan rumah susun telah memenuhi ukuran luasan rumah minimal serta kondisi konstruksi bangunan Rumah Susun Pekunden baik memberikan pengaruh yang sangat kecil, karena persentase pemilihnya hanya 4,8%.

Hasil lain yang dapat ditunjukkan dalam penelitian ini adalah karakteristik penghuni, berdasarkan jenis pekerjaan (Asymp Sig 0,001; Contingency Coefficient 0,758), lokasi bekerja (Asymp Sig 0,038; Contingency Coefficient 0,668), dan tingkat pendidikan (Asymp Sig 0,002; Contingency Coefficient 0,754), menunjukkan adanya keterkaitan terhadap alasan-alasan penghuni untuk tetap tinggal. Keterkaitan tersebut menunjukkan bahwa penghuni Rumah Susun Pekunden dengan jenis pekerjaan yang cenderung memiliki lingkup pergaulan kelas menengah ke atas, seperti karyawan swasta dan PNS, cenderung memilih kestrategisan lokasi sebagai alasannya untuk tetap tinggal karena pengaruh gengsi (prestige) yang lebih baik. Untuk penghuni dengan lokasi bekerja cenderung dekat (< 5 km) cenderung memilih kestrategisan lokasi sebagai alasannya untuk tetap tinggal karena lokasi rumah susun yang dekat dengan tempat kerja membuat mereka tidak perlu menanggung ongkos transportasi yang tinggi. Di samping itu, penghuni Rumah Susun Pekunden yang berpendidikan (bersekolah) cenderung memilih kestrategisan lokasi sebagai alasannya untuk tetap tinggal karena mereka memiliki ilmu pengetahuan yang lebih baik, sehingga lebih dapat memperhitungkan manfaat lain yang dapat diciptakan dari sebuah rumah (rumah susun) pada lokasi strategis, misalnya rumah menjadi komersil untuk membuka usaha, dsb, sedangkan untuk penghuni yang tidak berpendidikan cenderung memilih alasan fisik, yakni konstruksi rumah yang baik, sebagai alasannya untuk tetap tinggal karena mereka cenderung mengutamakan fungsi dasar rumah sebagai tempat berlindung.

Key words: pengaruh, rumah susun, penghuni tetap tinggal.

BAB I

PENDAHULUAN

“Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/ atau menikmati dan/ atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”, (Pasal 5 dalam UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman).

1.1 Latar Belakang

Perkembangan yang terjadi di perkotaan turut diikuti dengan peningkatan jumlah penduduk miskin. Seperti yang terjadi di Kota Semarang, data dari Bappeda Kota Semarang menunjukkan bahwa sejak tahun 2000 jumlah penduduk miskin di Kota Semarang terus meningkat tiap tahun sebesar 0,21%. Berdasarkan data tersebut, pada tahun 2004 penduduk miskin di Kota Semarang sudah mencapai 238.200 jiwa (59.550 keluarga) atau sekitar 17 % dari jumlah seluruh penduduk Kota Semarang. Di samping kondisi perekonomian yang belum pulih, urbanisasi yang terjadi terhadap Kota Semarang turut mempengaruhi peningkatan jumlah masyarakat miskin, karena masyarakat pendatang sebagian besar berasal dari lapisan ekonomi lemah (*Sumber: www.kompas.com, diakses pada 25 April 2007*).

Di samping semakin meningkatnya jumlah penduduk, terutama masyarakat miskin, perkembangan yang terjadi di perkotaan juga menyebabkan keterbatasan lahan yang berpengaruh pada tingginya harga lahan. Masyarakat miskin, yang pada umumnya memiliki tingkat penghasilan rendah, memiliki keterbatasan dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya, salah satunya kebutuhan rumah. Semakin meningkatnya jumlah penduduk miskin, ditambah dengan semakin terbatasnya lahan terbuka serta tingginya harga lahan menyebabkan semakin besarnya kesenjangan antara penyediaan dengan kebutuhan rumah yang layak bagi masyarakat di perkotaan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, di samping sandang dan pangan, yang berfungsi penting dalam membentuk karakter dan kualitas masyarakat. Pembangunan perumahan di Indonesia ini tidak lain adalah untuk memenuhi kesejahteraan masyarakat secara adil dan merata, sesuai dengan tujuan pembangunan nasional, yang ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman. Mengingat pentingnya peran rumah bagi masyarakat, maka kebijakan di bidang perumahan yang berlaku di Indonesia berusaha menyediakan perumahan yang layak, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang menjadi solusi atas ketimpangan antara penyediaan dengan kebutuhan rumah, juga perbaikan kualitas hunian yang layak.

Menurut Hasil Lokakarya Nasional mengenai Pengembangan Rusuna dan Rusunawa oleh Departemen Kimpraswil (2002), menunjukkan bahwa kebutuhan terhadap penyediaan perumahan masih belum terpenuhi. Menurut hasil kajian tim studi pasar perumahan di Indonesia, jumlah *backlog* rumah di Indonesia setelah tahun 2000 tiap tahunnya mencapai 800.000 rumah baru, itu pun belum termasuk *backlog* sebelumnya. Hal ini dipengaruhi oleh jumlah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang mencapai 65% dari jumlah total penduduk perkotaan dengan tingkat pertumbuhan yang cukup pesat, sebesar 4,2% sepanjang tahun 1990-2000 (*Sumber: www.pu.go.id, diakses pada 25 April 2007*).

Kondisi tersebut juga disampaikan dalam Seminar Nasional Arsitektur oleh Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada (2004), di mana disampaikan bahwa *backlog* di Indonesia pada akhir tahun 2003 mencapai sekitar 5,93 juta unit. Selain itu, sekitar 14,5 juta unit rumah yang ada di Indonesia, secara kualitas, tidak layak huni, yang tersebar pada 10.065 lokasi perumahan kumuh dengan luas lahan sekitar 47.393 hektar, serta dihuni oleh lebih dari 17,2 juta jiwa. Ditambah lagi dengan laju urbanisasi yang terus meningkat mencapai 4,4% per tahun memperparah kondisi di kota karena terjadi peningkatan kebutuhan perumahan, namun ketersediaan lahan sangat terbatas dan harganya pun mahal (*Sumber: www.pu.go.id, diakses pada 2 Mei 2007*).

Kesenjangan antara penyediaan dengan kebutuhan rumah yang terjadi menyebabkan masyarakat miskin, dengan kemampuannya yang terbatas, berusaha memenuhi kebutuhan rumahnya dengan memanfaatkan apa saja yang ada, termasuk memanfaatkan lokasi ilegal dan dilarang untuk mendirikan rumah. Kondisi tersebut telah mendorong semakin berkembangnya permukiman liar dan kumuh, antara lain seperti rumah pada bantaran sungai, bantaran rel kereta api, serta di sekitar jaringan listrik tegangan tinggi dan ekstra tinggi. Rumah-rumah ilegal ini menyebabkan permukiman menjadi sangat rawan terhadap berbagai bencana, seperti banjir, kebakaran, serta penularan berbagai penyakit. Pembangunan rumah yang ilegal dan dilarang ini menyebabkan ketidakteraturan dan kekumuhan, bahkan pada akhirnya akan menciptakan kondisi yang tidak nyaman dan menyesakkan di kota. Untuk itu diperlukan suatu strategi dan kebijakan khusus dalam penyediaan perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat ekonomi lemah, sehingga perkembangan permukiman kumuh dapat ditekan dalam rangka peremajaan kota.

Berdasarkan masalah lahan dan perumahan di atas, maka pembangunan rumah susun di kota-kota metropolitan, seperti Kota Semarang, menjadi salah satu solusi yang sangat baik dalam rangka peremajaan permukiman kumuh ke dalam rumah susun sebagai hunian baru yang lebih layak. Dalam hal ini berarti bahwa pembangunan rumah susun merupakan suatu bentuk perkembangan perumahan dan permukiman yang layak, secara vertikal (*vertical house*), tidak lagi horisontal yang memakan banyak lahan (*landed house*). Sejak tahun 1974, Pemerintah mendorong pembangunan perumahan secara massal dan terorganisasi, lalu pada Repelita III, konsep

pembangunan perumahan dan permukiman adalah pembangunan rumah susun serta perumahan kota. Dua *point* tersebut sudah mengindikasikan bahwa pemerintah sangat mendukung pembangunan rumah susun sebagai solusi penyediaan perumahan dalam jumlah banyak bagi masyarakat di kota-kota pada saat ini. Selain untuk mengurangi kesenjangan antara penyediaan dengan kebutuhan rumah, pembangunan rumah susun ini diharapkan mampu untuk mengentaskan kawasan kumuh dan memperbaiki kualitas permukiman di kota metropolitan, serta mampu menciptakan efisiensi penggunaan lahan, sekaligus melakukan penataan kota.

Permasalahan yang umum terjadi pada sebagian besar rumah susun di Indonesia adalah adanya alih kepemilikan satuan rumah susun. Kasus yang terjadi adalah kepemilikan satuan rumah susun dialihkan kepada masyarakat yang berpenghasilan lebih tinggi, sehingga rumah susun, yang seharusnya dihuni oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah menjadi salah sasaran. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2001, seperti dikutip dalam harian Kompas edisi 15 Agustus 2006, "*Penelitian pada Tahun 2002 atas beberapa rumah susun menunjukkan bahwa kelompok sasaran yang menghuni rumah susun hanya 20 persen. Ini berarti bahwa yang 80 persen adalah mereka yang berpenghasilan lebih tinggi, yang tidak perlu dan tidak pantas mendapat subsidi pemerintah*" (Sumber: www.kompas.com, diakses pada 18 Oktober 2006).

Begitu pula yang terjadi di Kota Semarang, kasus pada Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni asli rumah susun tersebut menyewakan atau mengontrakkan rumah mereka kepada orang lain, yang biasanya adalah orang-orang menengah ke atas. Salah satu hal yang mempengaruhi terjadinya alih kepemilikan ini adalah lokasi keberadaan rumah susun tersebut yang sangat strategis dari pusat kota, sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi calon penghuninya (Sumber: www.suaramerdeka.com, diakses pada 25 April 2007).

Di samping faktor lokasi, kasus alih kepemilikan ini sangat wajar terjadi mengingat konsep hunian rumah susun dalam bentuk vertikal ini merupakan budaya luar negeri yang diterapkan ke Indonesia, yang dianggap belum sesuai dengan kondisi masyarakat Indonesia. Konsep rumah yang sesuai dengan budaya agraris masyarakat Indonesia, adalah rumah dengan halaman yang dapat ditanami. Walaupun demikian, dalam jangka panjang, konsep hunian bertingkat (vertikal) ini tidak dapat dihindari karena ketersediaan lahan semakin terbatas. Tinggal di rumah susun memerlukan kesiapan mental untuk menerima segala kondisi yang ada di dalam rumah susun, yang pastinya berbeda dengan rumah tidak bersusun, seperti keterbatasan fisik rumah, segala peraturan dan kewajiban yang mengikat dan harus dipatuhi, hidup sangat berdekatan dengan tetangga sehingga dapat mengurangi *privacy* dan kebebasan (Sumber: www.kompas.com, diakses pada 18 Januari 2006). Penghunan rumah susun sangat menguntungkan bagi MBR karena merupakan usaha menciptakan rumah yang lebih layak secara fisik, antara lain dengan memberikan