

BAB II
RUMAH SUSUN GOLONGAN MENENGAH
MELALUI USAHA
PEREMAJAAN KAWASAN PEMUKIMAN
DI KELURAHAN RAWA BUNGA
JAKARTA-TIMUR

2.1. RUMAH SUSUN

2.1.1. Pengertian

Rumah : Bangunan untuk tempat tinggal.¹

Susun : Tumpuk (teratur menumpuk dengan rapi).²

Rumah Susun : Bangunan gedung bertingkat yang dibangun didalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama, benda bersama dan tanah bersama.³

1. W.J.S. Poerwadarminta, "Kamus Umum Bahasa Indonesia" 1982, (hal;836)

2. Ibid, (hal;983).

3. Pemerintah DKI Jakarta Dinas Perumahan, "Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Perumahan" Jakarta 1995 (hal;2).

2.1.2. Perkembangan Rumah Susun Di Indonesia

Dengan pembangunan kota satelit Kebayoran Baru pada tahun lima puluhan dimana dirasakan Jakarta semakin sempit pada dekade tersebut, dan kemudian dimulai pemikiran pembangunan rumah bertingkat di Indonesia. Di kala itu kehadirannya lebih dikenal dengan nama *Flat*, merupakan tempat hunian empat lantai yaitu antara lain *Flat* Departemen Luar Negri dan kemudian *Flat* Kepolisi-an (PTIK) di Kebayoran Baru, ini merupakan sebagian dari perintis pembangunan rumah susun di Indonesia.

Pada dekade berikutnya ialah sekitar tahun 80-an, Pemerintah telah memulai dengan pembangunan rumah susun, dimana sudah dirasakan makin sulitnya mencari tanah dipusat perkotaan, makin padatnya penduduk kota, makin meningkatnya harga tanah. Pemerintah melalui Perum PERUMNAS memulai dengan pembangunan rumah susun sederhana untuk dimiliki dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), setelah adanya penelitian dan uji coba yang cukup mendalam.

Pembangunan rumah susun diprogramkan di kota-kota besar, yang diharapkan masyarakatnya dapat menerima rumah-rumah hunian bertingkat tersebut, seperti : di Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung dan Palembang. Namun nampaknya karena kehadiran rumah susun masih merupakan

hal yang baru di beberapa daerah, pihak PERUMNAS sampai tahun 1988 masih mengalami kesulitan pemasaran untuk kota-kota diluar Jakarta. Di Palembang misalnya, pemasaran rumah susun menemui berbagai hambatan, karena masyarakat masih belum menyukainya.

Perintisan rumah susun yang disewakan telah dilakukan oleh Direktorat Jendral Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum dan Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang mengembangkannya kewilayah DKI berupa rumah susun sewa, yang tersebar diberbagai lokasi yaitu di : Pondok Bambu yang dibangun pada tahun 1985, Cipinang dan Cengkareng yang dibangun pada tahun yang sama, pada tahun 1986 dibangun rumah susun sewa di Pondok Kelapa dan Tamboro pada tahun 1987, sedang pada tahun 1988 di Penjaringan, Pulo Mas, Karang Anyar serta Jatirawasari. Rumah susun tersebut merupakan rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan berpenghasilan menengah dan rendah.

2.1.3. Kondisi/Potensi Wilayah DKI Jakarta

Pertumbuhan kota-kota di negara berkembang, penduduk selalu bertambah, tingkat urbanisasi yang tinggi, sedangkan pengadaan rumah jauh dari mencukupi, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Terbatasnya lahan kota dan harganya yang sangat tinggi, diluar

jangkauan masyarakat kota yang berpenghasilan rendah tersebut, menyebabkan mereka menempati daerah-daerah yang sudah padat ataupun daerah-daerah yang sebetulnya dilarang untuk dihuni. Yang penting bagi mereka asal dekat tempat kerja, pada akhirnya menyebabkan tumbuhnya daerah-daerah kumuh di perkotaan.

Terbatasnya kemampuan PEMDA untuk pembiayaan pembangunan perumahan. Perlu dicari sumber-sumber pendanaan lainnya untuk pembangunan perumahan. Dari struktur pendapatan penduduk DKI sebagian besar warga masih termasuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Penyediaan kebutuhan golongan ini perlu dibantu oleh PEMDA.

2.1.4. Proyeksi Kebutuhan Perumahan di DKI Jakarta

Adapun proyeksi kebutuhan perumahan di DKI per tahun adalah :

- RUTR : 1985-2005 = 64.000 unit/tahun.
- BPPT : 1990-2005 = 79.000 unit/tahun.
- Konsultan : 1995-2005 = 70.000 unit/tahun.

Maka Kebutuhan perumahan DKI Jakarta dapat diasumsikan ± 70.000 unit per tahun, ini merupakan jumlah total dari kebutuhan rumah susun sesuai pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah yang rusak, serta kekurangan ruang huni dari tahun sebelumnya. Adapun

target-target yang akan dipenuhi adalah :

a. Target kebutuhan :

- 10% golongan penghasilan tinggi.
- 40% golongan menengah.
- 50% golongan rendah.

b. Target pengadaan perumahan

- 70% oleh masyarakat/informal
- 30% sektor formal (Pemda + Badan Usaha)

c. Target pengadaan kebutuhan perumahan yang dituangkan dalam rusun/flat

- 70% Landed houses/Non Rusun
- 30% Rusu/Flat

d. Target kebutuhan lahan

Dengan asumsi bahwa 1 unit rusun type 21 = 35 m² lahan yang diperlukan adalah 3.150 x 35 m² = 110.250 m² atau 11 ha. Jika disesuaikan dengan proyeksi jumlah penduduk wilayah kota yang diinginkan

dalam rencana induk DKI Jakarta, pengadaan lahan yang perlu diadakan oleh PEMDA bagian terbesar berada dalam poros timur-pusat-barat, yang kemudian baru untuk utara dan selatan. Kebutuhan

lahan sampai dengan tahun 2005 adalah :

- Jakarta Pusat ± 15 ha
- Jakarta Timur ± 11,7 ha
- Jakarta Barat ± 11,1 ha
- Jakarta Utara ± 8,8 ha
- Jakarta Selatan ± 8,4 ha

Jumlahnya	55,0 ha
-----------	---------

2.1.5. Penyebaran Pembangunan Rumah Susun di DKI Jakarta

Penyebaran pembangunan rumah susun untuk golongan menengah kebawah disesuaikan dengan :

- a. Penataan Kota, dengan memperhatikan bahwa pembangunan rumah susun/flat sebagai bagian dari penataan kota yang disesuaikan dengan rencana kota (RBWK), yang terdiri dari rencana peruntukan dan rencana kepadatan penduduk.
- b. Pemenuhan kebutuhan perumahan, ini merupakan usaha PEMDA didalam mengisi kebutuhan akan perumahan yang layak huni, sesuai dengan proporsi kebutuhan perumahan per wilayah kota sebagai mana ditetapkan dalam RUTR DKI Jakarta.
- c. Prioritas penanganan pemukiman kumuh yaitu dengan meremajaan pemukiman kumuh untuk pembangunan rumah susun yang dilakukan melalui seleksi terhadap pemukiman kumuh berat dan berbahaya disamping seleksi terhadap kriteria-kriteria lainnya.

2.1.6. Kebijakan Pembangunan Rumah Susun

Kebijakan pembangunan rumah susun, meliputi beberapa aspek, antara lain adalah :

- a. Kebijakan Tata Ruang dan Bangunan, seperti :
 1. Lokasi. Kebijakan lokasi disesuaikan dengan hal-hal yang terkait, al :

- Penataan kota

Pembangunan rumah susun sebagai bagian dari penataan kota yang disesuaikan dengan rencana kota, baik rencana peruntukan maupun rencana kepadatan penduduk

- Pemenuhan kebutuhan perumahan

Pembangunan rumah susun merupakan usaha PEMDA dalam mengisi kebutuhan akan perumahan yang layak huni.

- Prioritas penanganan permukiman kumuh, didasarkan pada beberapa kriteria antara lain :

- * Kepadatan penduduk eksisting
- * Tata letak bangunan
- * Keadaan konstruksi
- * Ventilasi

* Kepadatan bangunan

* Keadaan jalan

* Air bersih

* Pembuangan limbah

2. Lahan

Penyediaan lahan untuk pembangunan rumah susun didasarkan pada:

- Penyediaan lahan diusahakan 2 tahun sebelum pembangunan rumah susun.
- Pengadaan lahan dengan pertimbangan kontinuitas pembangunan, diusahakan dengan sistem *rolling* melalui peremajaan atau penataan pada daerah kumuh.
- Peruntukkan harus sesuai dengan RBWK, daerah perumahan dan infill tinggi/pemadatan
- Pertimbangan kependudukan meliputi daerah kepadatan penduduk tinggi dan daerah yang direncanakan untuk konsentrasi permukiman wilayah pengembangan (kepadatan >500 jiwa/ha).
- Perbaikan lingkungan kumuh dengan pertimbangan, prioritas kumuh berat dan berbahaya, penataan lingkungan kumuh legal dan Penataan lingkungan kumuh ilegal

3. Perencanaan Fisik, meliputi :

- Standarisasi luas bangunan

Luas hunian tiap unit rumah susun bervariasi minimal tipe 18 (T.18). Untuk menentukan luas hunian/tipe berdasarkan pada komposisi awal data (existing kondisi) luas hunian sebelum dibangun rumah susun.

- Ketinggian bangunan

* Rumah susun yang banyak dibangun rata-rata 5 lantai, dengan lantai dasar untuk kegiatan bersama, dan 4 lantai di atasnya untuk hunian.

* Untuk masa mendatang akan dibangun rumah susun 8 lantai atau lebih, terutama apabila harga tanahnya sudah mencapai harga 1 juta atau lebih per m². Untuk menentukan suatu ketinggian bangunan didasarkan pada lahan manfaat dan jumlah KK yang perlu ditampung.

- 40% untuk keperluan kegiatan bersama, dan fasilitas sosial dalam gedung, seperti kantor perhimpunan penghuni, ruang bermain anak-anak.

- 60% untuk penggunaan lain yang bisa dikomersilkan disewakan oleh perhimpunan

penghuni dan pengelola bangunan.

4. Pembangunan

Pelaksanaan pembangunan disesuaikan dengan ketentuan pembangunan yang berlaku di wilayah DKI (SK 501 th.1989). Sistem pembangunan untuk masa mendatang, pelaksanaannya perlu diusahakan dengan sistem pembangunan cepat dan murah.

5. Fasilitas

Fasilitas dalam gedung yang disediakan bersifat standar seperti untuk :

- Setiap hunian : air bersih, listrik, dan gas.
- Setiap bangunan dilengkapi dengan ruang bersama, ruang ibadah, taman bermain/olah raga.
- Tersedianya jaringan dan fasilitas mekanikal elektrik untuk setiap satuan rumah susun.
- Setiap unit/satuan rumah susun memiliki kamar mandi dan dapur.

Adapun fasilitas lingkungan disesuaikan dengan standar fasum (fasilitas umum) dan fasos (fasilitas sosial) dari perencanaan lingkungan permukiman seperti :

- Masjid
- Ruang pertemuan (dapat sicover dengan gedung lantai dasar)

- Taman bermain
- Lapangan olah raga
- Gardu listrik
- Telepon umum (dapat di lantai dasar bangunan)

6. Perizinan

Penyelenggaraan pembangunan rumah susun harus mempunyai izin, yang antara lain :

- Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT)
- Keterangan Rencana Kota
- Izin mendirikan bangunan
- Izin membangun prasarana kota
- Izin layak huni/izin penggunaan bangunan (IPB)
- Izin lain yang diperlukan

b. Kebijakan Pembinaan Masyarakat

Kebijakan pembinaan masyarakat calon penghuni rumah susun pada dasarnya meliputi 2 kegiatan utama, yaitu :

1. Penyiapan masyarakat

Dalam rangka menyiapkan masyarakat yang terkena langsung program pembangunan rumah susun maupun yang tidak dan berperan serta secara aktif dalam program pembangunan rumah susun perlu adanya penyiapan masyarakat dengan tujuan:

- Terbinanya calon penghuni rumah susun dari aspek sosial, budaya dan ekonomi.
- Perlunya rumah susun yang memenuhi syarat hunian.
- Terdapatnya nilai tambah dalam penghunian rumah susun.
- Penyiapan masyarakat ini sudah mulai dilakukan pada pra konstruksi sampai dengan pasca kon-

struksi, dalam rangka tertib administrasi, tertib rumah, dan tertib kelembagaan.

2. Pembinaan masyarakat

Pembinaan masyarakat menyangkut pembinaan sosial yang berkaitan dengan pembinaan prilaku yang menyangkut perubahan kebiasaan tinggal di rumah horisontal menjadi vertikal, serta pembinaan ekonomi agar ada peningkatan pendapatan.

c. Kebijakan Penghuni dan Pengelolaan

1. Kebijakan penghunian

- Target yang akan dituju yaitu masyarakat yang terkena langsung peremajaan dan pembangunan, masyarakat sekitar yang berada dalam lingkungan kumuh yang segera akan dibebaskan, pegawai negeri atau karyawan Pemda DKI Jakarta golongan menengah kebawah yang belum memiliki rumah.
- Proses Pemindahan Warga Dari Daerah yang Diremajakan Kerumah Susun menggunakan *rolling system*. Pada tahap awal warga yang terkena peremajaan untuk rumah susun diberikan bantuan uang kontrak selama pembangunan. Tahap berikutnya, setelah rumah susun selesai baru warga dipindahkan kerumah susun yang telah selesai.

- Perhimpunan Penghuni adalah sebuah Badan Pengelola yang akan mengelola tanah, benda, ruang secara bersama-sama.

2. Kebijakan Pengelolaan

Kebijakan pengelolaan rumah susun meliputi, kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, pembangunan prasarana lingkungan (fasilitas Umum), fasilitas sosial bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Adapun pengelolaan rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh para penghuni melalui perhimpunan penghuni dan badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.

d. Kebijakan Pembiayaan Pembangunan Rumah Susun sumber-sumber pembiayaan pembangunan rumah susun didapat dari :

1. Pemerintah :

- APBN, meliputi :
 - * Departemen Pekerjaan Umum
 - * INPRES Rumah Susun DATI II
 - * INPRES No: 5 tahun 1990

- APBD
- Kewajiban developer berdasarkan keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomer 540 tahun 1990.
- b. Sumbangan kemitraan para pengusaha atau swasta.
- c. Masyarakat

2.2. AZAS DAN LANDASAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pembangunan rumah susun dibangun berdasarkan pada azas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam prikehidupan, adapun pembangunan rumah susun itu sendiri bertujuan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, adapun pembangunan rumah susun itu sendiri dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan, sesuai dengan peraturan perundang-



undangan yang berlaku.

Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun diatas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan diatas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah yang bersangkutan. Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan dari beberapa batasan yang antara lain adalah :

- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan.
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan.
- c. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

Adapun hal-hal yang terkait didalam pembangunan rumah susun adalah :

2.2.1. Pemilikan Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat

perseorangan dan terpisah. Adapun hak milik atas satuan rumah susun yaitu meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, semuanya ini didasarkan atas luas nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, pada saat diperoleh dari pemiliknya pertama.

Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, pihak pengelola mengeluarkan berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

2.2.2. Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun

Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak, yang dimaksud dengan pengaturan dan pembinaan rumah susun adalah :

- a. Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh.
- b. Meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.
- c. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi

Adapun pengaturan dan pembinaan rumah susun berlandaskan pada kebijaksanaan umum, kebijaksanaan

teknik dan kebijaksa operasional yang digariskan oleh masing-masing instansi yang berwenang. Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud diatas yang bersifat umum dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya, menjadi wewenang dan tanggung jawab pemerintah pusat yaitu dilakukan oleh menteri yang ditunjuk.

2.2.3. Persyaratan Teknis dan Administrasi Pembangunan Rumah Susun

Didalam perencanaan setidaknya harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya, begitu pula dengan rencana yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun yang dimaksud. Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terinci. Adapun persyaratan teknis antara lain :

a. Ruang

Semua ruang yang digunakan untuk ruang kegiatan sehari-hari harus memiliki hubungan langsung maupun

tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Dan harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruang tersebut digunakan sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

b. Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku. Dan harus mempertimbangkan kuat dan tahan terhadap :

- Beban mati dan beban hidup.
- Gempa, hujan, angin, banjir.
- Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan.
- Daya dukung tanah.
- Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horisontal.
- Gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2.2.4. Bagian Bersama dan Benda Bersama

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus memiliki ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan ketepatan.

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, dan keterpaduan. Dan hal lain yang perlu diperhatikan adalah :

- a. Rumah susun harus dibangun dilokasi yang sesuai dengan peruntukkan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- b. Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembangunan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah.
- c. Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung

pada waktu pembangunan maupun penghuni serta perkembangan di masa mendatang dengan memperhatikan keamana, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya.

- d. Lokasi rumah susun harus terjangkau oleh pelayanan air bersih dan listrik.
- e. Dalam hal lokasi rumah susun yang belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, maka penyelenggaraan pembangunannya wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2.3. MASYARAKAT GOLONGAN MENENGAH

2.3.1. Sosial Budaya

Sosial budaya dari masyarakat golongan menengah biasanya memiliki karakteristik sebagai berikut :

- a. Jumlah anggota keluarga relatif sedikit.
- b. Penghasilan biasanya berasal dari sektor formal dan informal.
- c. Sedangkan latar belakang pendidikannya antara lain SLTP dan SLTA.
- d. Mulai mengerti tentang kesadaran akan nilai-nilai hukum, keindahan, kesehatan dan kebersihan.
- e. Arti rumah lebih dari sekedar tempat berlindung.

2.3.2. Ekonomi

Tingkat ekonomi masyarakat golongan menengah jika ditinjau kedalam satu tingkatan, maka didapat urutan sbb :

- Bawah < 300.000,00.
- Menengah 300.000,00 - 750.000,00.
- Atas > 750.000,00.

2.3.3. Karakteristik Calon Penghuni

Berhasilnya suatu rumah susun adalah terletak daripada tingkat penghuninya, makin tinggi tingkat penghuninya maka makin berhasil pula rumah susun tersebut. Oleh sebab itu, yang perlu diperhatikan di sini adalah rumah susun yang sesuai dengan masyarakat sasarannya.

Sebagai batasannya, calon penghuni yang menjadi sasaran adalah masyarakat golongan menengah yang berpenghasilan antara Rp 300.000 sampai dengan Rp 750.000 per bulan. Biasanya masyarakat yang masuk dalam golongan berpenghasilan menengah memiliki mobilitas yang cukup tinggi dan biasanya cenderung ber-keluarga kecil. Sehingga rumah susun yang direncanakan harus dapat memenuhi kebutuhan mereka.

Menurut Maslow, kebutuhan manusia tersusun menurut suatu hirarki. Kebutuhan yang satu tidak menye-

babkan timbulnya kebutuhan lain, tetapi kebutuhan yang tingkatannya lebih tinggi baru akan muncul bila kebutuhan lain yang secara hirarki lebih rendah telah terpuaskan atau terpenuhi sampai suatu taraf tertentu. Ini dapat dijelaskan berdasarkan tingkatannya (hirarki) yaitu sbb :

- a. Kebutuhan Fisiologi : adalah kebutuhan akan makan, minum, tempat bernaung, tidur dsb.
- b. Kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*), disini tercakup kebutuhan akan keamanan, keseimbangan, perlindungan dan kebebasan dari rasa cemas, ketakutan, kekacauan dsb.
- c. Kebutuhan akan ketergolongan dan cinta (*Belonging and love need*), yaitu merupakan kebutuhan akan timbal balik dengan orang lain pada umumnya dan kebutuhan untuk dianggap sebagai anggota kelompok.
- d. Kebutuhan akan penghargaan (*esteem need*), disini tergolong segala kebutuhan yang berhubungan dengan peningkatan status sosial, pengakuan atau penghargaan.
- e. Kebutuhan akan aktualisasi diri (*Needs for self actualization*), adalah kebutuhan untuk mengembangkan diri dan menggunakan potensi yang unik semaksimal mungkin.

Dan pada dasarnya manusia memiliki kemampuan beradaptasi terhadap perubahan lingkungannya. Dalam hal ini adalah terhadap penyajian desain kedalam bangunan rumah susun, dan mampu mempertahankan eksistensinya. Dalam hal lain dikatakan bahwa tatanan arsitektur perlu diatur sedemikian rupa, sehingga dapat mendukung kemudahan dalam melakukan adaptasi dan tidak terjadi kejanggalan sosial, artinya perlu mendukung keseimbangan dengan kebutuhan penghuni. Pada dasarnya yang bisa dilakukan adalah penyesuaian kebutuhan ruang terhadap perilaku penghuninya, sehingga ruang dapat dikatakan menjadi suatu cerminan dari kegiatan sehari-hari penghuninya.

2.4. PEREMAJAAN KOTA

2.4.1. Pengertian

Peremajaan kota adalah segala upaya dan kegiatan pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbaiki suatu kawasan lingkungan terbangun di kota yang sudah merosot fungsinya agar kawasan tersebut fungsinya meningkat lagi menjadi lebih sesuai dengan pengembangan kota. Jadi peremajaan kota bukan semata-mata hanya ditujukan pada perbaikan fisik saja, tetapi justru yang utama adalah perbaikan tatanan sosial ekonomi masyarakat di kawasan lingkungan tersebut

sehingga akan lebih mampu menunjang kehidupan kota secara luas.

Peremajaan lingkungan pemukiman kota adalah bagian dari program peremajaan kota dimana yang diremajakan adalah kawasan hunian atau lingkungan perumahan dengan batasan fungsi baru yang direncanakan untuk menjadikan lingkungan tersebut lebih terpadu dan fungsional, akan tetapi didominasi oleh fungsi hunian dengan kemungkinan hunian murni dan campuran.

Keterpaduan melalui peremajaan akan diperoleh antara tujuan peningkatan taraf hidup penghuninya dengan tujuan komersial para pelaksananya, sehingga keduanya dapat saling mendukung. Pada dasarnya bangunan baru setidaknya harus dibangun bertingkat agar dapat menampung kembali seluruh penduduk semula atau penduduk terdahulu yang menempati lokasi pemukiman sebelumnya dan menyediakan lahan untuk berbagai prasarana dan fasilitas lingkungan, sehingga akan terbangun lingkungan rumah susun sebagai ruang huni yang dapat dianggap layak untuk ditempati.

2.4.2. Ciri dan Klasifikasi Peremajaan Kota

Didalam usaha peremajaan suatu lingkungan pemukiman perlu diperhatikan adanya berbagai ciri yang tidak seragam, yang dapat mempengaruhi cara dan kelancaran

usaha penanganannya, yang antara lain yaitu :

- a. Tanah tempat berdirinya lingkungan kumuh, yang dapat berupa tanah Negara, tanah Instansi, tanah perseorangan yang badan hukum atau tanah Yayasan.
- b. Penghuni lingkungan kumuh, dapat terdiri dari pemilik tanah dan bangunan termasuk tanahnya, atau pemilik/penyewa bangunan yang didirikan tanpa seizin pemegang Hak atas tanahnya.
- c. Penggunaan bangunan, yang dapat untuk tempat hunian, tempat usaha, atau campuran yaitu tempat hunian dan tempat usaha.
- d. Peruntukkan penggunaannya tanahnya menurut rencana kota, yang dapat untuk perumahan, jalur pengaman, atau keperluan lainnya.
- e. Prasarana lingkungannya, yang biasanya kurang dan tidak memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan.
- f. Fasilitas lingkungannya, yang biasanya tidak ada atau tidak lengkap.
- g. Kondisi bangunannya, yang dapat sampai sangat padat dan tidak atau kurang memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan dengan tata letak yang tidak teratur.

Adapun tahap awal program peremajaan pemukiman adalah diprioritaskan kepada lingkungan kumuh yang berpotensi komersial, dengan penggunaan bangunan campuran yang berkepadatan tinggi dan tata letaknya

2.5.4. Kondisi Penduduk

Penduduk Kelurahan Rawa Bunga sampai dengan bulan November, dilihat dari data statistik Kelurahan Rawa Bunga didapat data penduduk dengan jumlah 31.692 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam lampiran.

2.5.5. Kondisi Sosial dan Ekonomi

Tinjauan mengenai kegiatan sosial dan ekonomi Kelurahan Rawa Bunga dapat ditunjukkan melalui daftar tabel, yang berisikan tingkat pendidikan, pekerjaan, kesehatan, sarana sosial, kegiatan pasar, industri maupun perdagangan dan koperasi, juga dapat dilihat dalam lampiran.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA