

BAB III
RENCANA RUMAH SUSUN BURUH NELAYAN DIKELURAHAN TEGALSARI
KODYA TEGAL

3.1. Pengertian Rumah Susun

"Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungannya 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 taman bersama."²⁾

3.2. Perkembangan Rumah Susun di Indonesia

Pengadaan rumah susun di Indonesia terutama didasarkan atas ledakan jumlah penduduk yang cepat di daerah perkotaan. Berangkat dari sempitnya lahan dan semakin tingginya harga tanah di wilayah perkotaan, maka kebijakan yang perlu diambil oleh Pemerintah adalah merubah sistem hunian horizontal menjadi sistem hunian vertikal. Lebih populer sistem hunian ini disebut flat / rumah susun.

Sejarah perkembangan rumah susun dipelopori di kota Jakarta, antara lain flat Departemen Luar Negeri, flat Kepolisian di Kebayoran Baru. Perkembangan selanjutnya pembangunan rumah susun di Tanah Abang, Kebon Kacang, serta menyebar ke kota-kota besar yang lain seperti Surabaya, Medan, Bandung, Semarang dan Palembang (1981). Namun karena kehadiran rumah susun

2) Himpunan Kebijakan Perumahan dan Permukiman, Ir. Eka Aurihan Djasriain. SH. DPU, 1995 (Bab I. Pasal 1, hal. 19).

masih merupakan hal baru di beberapa daerah, pihak Perumnas sampai tahun 1988 masih mengalami kesulitan pemasaran untuk kota-kota di luar Jakarta.

Perintisan rumah susun yang disewakan telah dilakukan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya, DPU dan Pemda DKI Jakarta yang tersebar di berbagai lokasi yaitu: di Pondok Bambu (dibangun 1985), Cipinang dan Cengkareng (1985), Pondok Kelapa dan Tambora (1987), Karanganyar serta Jatirawasari. Rumah susun tersebut diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan menengah dan rendah. Sebagian contoh pengadaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah rumah susun nelayan di Jakarta dan Semarang.

Berbagai permasalahan yang ditimbulkan akibat sistem hunian ini ternyata telah menghambat perkembangan pembangunannya dewasa ini. Sehingga perlu penanganan serius untuk menghasilkan rumah susun yang "laku" bagi peruntukkan penghuninya.

3.2.1. Perkembangan Perumahan di Kotamadya Tegal

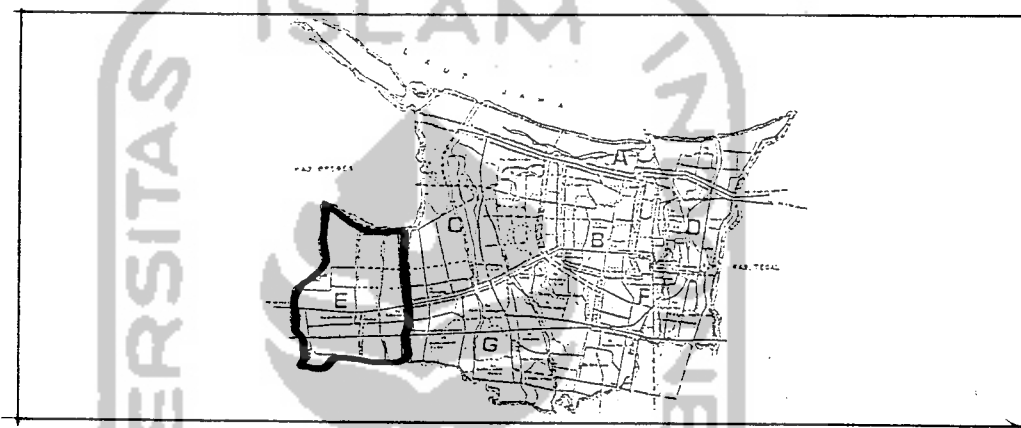
Untuk mengetahui perkembangan perumahan di Kotamadya Tegal, maka prosentasi penggunaan lahan untuk perumahan perlu diketahui lebih dahulu. Penggunaan lahan untuk perumahan mendominasi rencana penggunaan lahan untuk tahun 2004 sebesar 35,97 %, lahan cadangan 19,24 %, lahan pertanian / persawahan 10,51 %, sisanya dibagi hampir kepada seluruh kegiatan fungsional yang ada. Bila dibandingkan dengan kondisi sekarang maka jumlah perumahan yang direncanakan (tahun 2004) mengalami penurunan (kondisi sekarang luas tanah untuk perumahan sebesar 45,7 %).

Bila dilihat dalam rencana penggunaan lahan tahun 2004 maka kawasan perumahan di Kodya Tegal banyak menyebar ke daerah perluasan baru yaitu Kecamatan Tegal Barat dan Kecamatan Margadana. Hal ini dimaklumi karena potensi yang ada di daerah itu

masih sangat memungkinkan bagi pengembangan perumahan antara lain:

- Merupakan daerah persawahan yang kurang subur.
- Tersedianya akses (jalan) yang memadai.
- Letaknya dekat dengan pusat kota.
- Lingkungan yang masih asri.

(Seperti dalam satuan BWK kota Tegal yaitu pada BWK E, yang merupakan kawasan perumahan pinggiran dengan luas sekitar 560.20 Ha dengan fungsi utama sebagai kawasan perumahan kepadatan rendah).



Peta 4. Peta pembagian BWK kota Tegal

3.2.2. Rencana Pembangunan Rumah Susun di Kotamadya Tegal

Pembangunan rumah susun ini terkait erat dengan rencana pengembangan pantai Utara Jawa sebagai basis ekonomi kemaritiman yang kuat di Indonesia. Rencana ini juga sebagai bentuk penanganan kawasan permukiman bermasalah pada kawasan permukiman nelayan Kelurahan Tegalsari melalui proyek peremajaan kawasan permukiman. Disinyalir bahwa penurunan kualitas lingkungan permukiman nelayan tersebut erat kaitannya dengan masalah non fisik, yaitu faktor sumber daya manusia. Hal ini wajar terjadi karena masyarakat kawasan tersebut sebagian besar adalah buruh nelayan yang berpendapatan rendah dan tidak tetap.

Untuk mengatasi masalah ini, pihak Pemda Kodya Tegal bekerjasama dengan Pemerintah Pusat harus segera mengambil langkah-langkah pemecahannya. Apalagi potensi yang ada pada kawasan tersebut sangat potensial untuk dikembangkan.

Sebagai hasil kesimpulan sementara dapat dikatakan bahwa pengadaan rumah susun bagi kaum buruh nelayan di Kodya Tegal layak untuk dipertimbangkan. Yang menjadi permasalahan sekarang justru usaha pemberdayaan penghuni (buruh nelayan) agar dapat meningkatkan SDM demi kesejahteraan hidup yang akhirnya meningkatkan kemampuan mereka dalam pengadaan maupun perawatan rumah.

3.3. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun bertujuan sesuai yang terungkap dalam UU No.16 Tahun 1985 (Bab II, Pasal2, hal. 20) yaitu:

- 1.a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, 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 permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
2. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan di atas.

3.3.1. Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan teknis tentang:

a. Ruang

Semua ruang dalam rumah susun merupakan kelompok ruang, yang mempunyai fungsi dan dimensi tertentu serta memenuhi persyaratan penghawaan,

pencahayaannya, suara, dan bau untuk melindungi penghuni.

b. Struktur, komponen dan bahan bangunan

Rumah susun harus menggunakan struktur, komponen dan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular dan memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan baik dari arah vertikal maupun horisontal terhadap beban mati, beban bergerak atau hidup, beban gempa, beban angin, beban tambahan, hujan dan banjir, kebakaran, daya dukung tanah dan gangguan/perusak lainnya.

c. Kelengkapan rumah susun

1. Rumah susun harus dilengkapi dengan alat transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem alarm kebakaran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir dan jaringan-jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat pewadahan sampah, tempat listrik, generator listrik, gas, tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, sesuai dengan tingkat keperluan.

2. Kelengkapan rumah susun sebagaimana dimaksud di atas harus tercantum pada atau dilengkapi dengan gambar perencanaan dengan skala sekurang-kurangnya 1:100 (1 banding 100), untuk pemasangan, pengujian dan pemeliharaan instalasi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

d. Satuan rumah susun

1. Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kebutuhan ruang dan ketentuan satuan rumah susun sekurang-kurangnya 18

(delapan belas) m² dengan lebar muka sekurang-kurangnya 3 meter.

2. Satuan rumah susun dapat terdiri dari satu ruang utama dan ruang lain di dalam dan/atau di luar ruang utama yang merupakan kesatuan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari sesuai fungsi dan penggunaannya.

e. Bagian bersama dan benda bersama

Bagian bersama merupakan bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun dan berupa ruang untuk umum, struktur dan komponen kelengkapan rumah susun, prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan yang menyatu dengan bangunan rumah susun.

Ruangan untuk umum sebagaimana dimaksud di atas dapat berupa ruang umum, koridor, selasar dan ruang tangga yang harus disediakan bagi rumah susun.

Benda bersama merupakan benda yang terletak di atas tanah bersama di luar bangunan rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan rumah susun dan dapat berupa prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan.

f. Kepadatan dan tata letak bangunan

Kepadatan bangunan suatu lingkungan rumah susun harus memperhitungkan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), ketinggian dan kedalaman bangunan serta penggunaan tanah yang bertujuan untuk mencapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah.

Tata letak bangunan rumah susun harus memperhatikan jarak antara bangunan batas pemilikan tanah bersama serta kemudahan pencapaian dan pengelolaan guna mencapai

keamanan, keselamatan dan kenyamanan penghuni serta lingkungannya.

g. Prasarana lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan yang berfungsi sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang.

Fasilitas umum rumah susun harus dilengkapi dengan jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, jaringan tempat pembuangan sampah, jaringan pemadam kebakaran, jaringan gas, jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya yang berfungsi sebagai sarana pelayanan lingkungan.

h. Fasilitas lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan yang berupa ruangan dan/atau bangunan yang dapat terdiri dari fasilitas perniagaan atau perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan.

3.4. Karakteristik Kawasan Perencanaan

3.4.1. Kedudukan Kelurahan Tegalsari Dalam Konteks Kota Tegal

a. Berbagai Faktor Penentu Perkembangan:

Mengingat kawasan perencanaan pada Kelurahan Tegalsari didominasi kegiatan perikanan atau berupa perkampungan nelayan, diperkirakan kegiatan maritim dan komponen-komponen penunjangnya tidak lepas dari pembahasan. Untuk itu adalah tepat bila diupayakan melihat secara makro kegiatan-kegiatan yang

mempengaruhi perkembangan perkampungan nelayan di Tegalsari. Kegiatan maritim tidak lepas dari keberadaan pelabuhan. Artinya perkembangan perkampungan nelayan juga sedikit banyak tergantung pada perkembangan pelabuhan.

Dari komponen perkembangan pelabuhan, dapat dimengerti kalau komponen seperti TPI (Tempat Pelelangan Ikan), PPI (Pelabuhan Pendaratan Ikan) dan pasar khusus ikan merupakan hal yang vital bagi perkembangan perkampungan nelayan di kawasan Tegalsari. Disamping itu juga penyediaan infrastruktur (PSDU / Prasarana Sarana Dasar Umum) lingkungan seperti jalan merupakan faktor yang menentukan perkembangan perkampungan nelayan.

b. Orientasi Geografis dan Kondisi Fisik

Kelurahan Tegalsari terletak pada BWK A, sebagai bagian dari kawasan pesisir dengan luas BWK A mencapai 623,10 Ha dan fungsi utama kawasan pesisir berupa kegiatan kemaritiman, rekreasi dan perikanan darat (tambak). Sebagai kawasan yang berbatasan langsung dengan pantai Utara Jawa, kawasan ini berpotensi berkembang dengan memanfaatkan akses regional lingkaran Utara Pantura yang disinyalir berkembang dan bertindak sebagai motor penggerak ekonomi kota.

Secara lebih terinci, kawasan nelayan terletak pada Kecamatan Tegal Barat Kelurahan Tegalsari berada pada Dukuh Terowongan RW I dan II dengan luas permukiman mencapai 234.500 m². Secara

administrasi pemerintahan di sebelah Utara dan Barat berbatasan dengan sungai Sibelis, sebelah Selatan berbatasan dengan tambak atau Kelurahan Kraton dan sebelah Timur berbatasan dengan Dukuh Kandang Menjangan Kelurahan Tegalsari.

Kondisi fisik topografi. Dukuh Terowongan ini terletak pada ketinggian 0,60 m di atas permukaan air laut dengan permukaan tanah yang relatif datar. Seperti pada umumnya perkampungan nelayan, struktur tanahnya didominasi oleh pasir sedangkan kondisi fisik perumahan umumnya sedang dan 20 % buruk.

c. Kependudukan dan Kondisi Sosial

Penduduk yang tinggal di Dukuh Terowongan berjumlah 4.686 jiwa terdiri dari 1.040 KK dengan 1.562 jiwa berupa anak-anak dan sisanya 3.124 jiwa merupakan orang dewasa. Mata pencaharian didominasi oleh kegiatan nelayan (85%) dengan tingkat penghasilan kurang dan sedang.

Dari data dan informasi maupun observasi di lapangan, usaha peningkatan kualitas lingkungan melalui pembangunan PSD lingkungan dan berbagai fasilitas pendidikan dan sosial. keberadaan kondisinya cukup bervariasi yaitu ada yang terawat dan tidak terawat. Pertanyaan yang sering muncul adalah mengenai kondisi perkembangan peningkatan kualitas lingkungan sesudah proyek selesai. Kondisi kekumuhan kembali cenderung mulai menyergap kawasan-kawasan yang telah diperbaiki. Faktor-faktor kekumuhan kembali menjadi layak untuk dikaji

dan diteliti secara cermat. Apakah memang perbaikan hanya menyentuh aspek fisik belaka dimana manusia sebagai pelaku utamanya tidak tersentuh ? Atau motor penggerak utama yaitu kekuatan ekonomi tidak ikut terangkat bersamaan proses perbaikan kualitas lingkungan ? Artinya peningkatan kualitas lingkungan fisik yang diharapkan mampu meningkatkan pula perbaikan kualitas ekonomi, akan tetap merupakan agenda penting untuk terus diupayakan terealisasi.

3.4.2. Gambaran Umum Kawasan Buruh Pada Kelurahan Tegalsari

Secara menyeluruh di bawah ini akan disajikan keterangan mengenai Dukuh Terowongan Kelurahan Tegalsari dengan bentuk tabel:

Tabel 3
Gambaran Umum Kawasan Buruh
Kelurahan Tegalsari

Propinsi	Jawa Tengah
Kotamadya	Tegal
Kecamatan	Tegal Barat
Kelurahan	Tegalsari
Desa / Kampung	Dukuh Terowongan
RW	I dan II
Jumlah penduduk	4.686 jiwa
Luas wilayah	23,45 Ha
Kepadatan penduduk	199 org. / Ha
Penghasilan rata-rata	Rp 150.000,- / bulan

Sumber: Pemda Kodya Tegal, 1992

Data dan informasi sebagaimana disajikan pada tabel di atas menunjukkan bahwa Dukuh Terowongan merupakan perkampungan nelayan dengan kondisi yang kurang. Di sisi lain kelompok pengasin atau penjual ikan merupakan kawasan yang relatif bersih dengan kondisi rumah yang tertata.

Sedangkan kondisi PSDU lingkungan Dukuh Terowongan adalah sebagai berikut:

Tabel 4

Kondisi tanah	Kemiringan 5-10 %
Air bersih	Sedang
Perumahan	Kayu
Jalan setapak	Buruk
Jalan lingkungan	Buruk
Fasilitas Pendidikan / Sosial	Baik
Fasilitas Perdagangan / Perekonomian	Baik
Fasilitas Kesehatan	Agak baik

Sumber: Pemda Kodya Tegal, 1992

Dari data / informasi sebagaimana tersebut diatas, nampak jelas bahwa secara keseluruhan kondisi PSDU Dukuh Terowongan jelek terkecuali pada fasilitas yang dibangun Pemerintah seperti Kantor Pelayanan.

Sebagai komponen pembanding mengenai perkembangan Dukuh Terowongan pada saat ini perlu dikemukakan data primer, sebagaimana tabel berikut:

Tabel 5

Komponen Yang Disurvei	Hasil
Lama tinggal	Rata-rata 10 th.
Daerah asal	Wilayah sekitar dan pendatang
Alasan pindah	Faktor tempat berusaha lebih baik
Kemungkinan pindah	Kurang diminati

Sumber: Observasi lapangan / wawancara

3.5. Karakter Kehidupan Buruh Nelayan Di Kelurahan Tegalsari

Beberapa karakter kehidupan buruh nelayan di Kelurahan Tegalsari adalah sebagai berikut :

- Asal-usul bermukim mereka ada yang sejak lahir sudah hidup di kota, ada pula yang baru datang dari desa (urbanisasi).
- Kondisi sosial ekonomi: biasanya jumlah anggota keluarga besar (3 sampai 6 orang).
- Pendapatan mereka adalah rata-rata dibawah Rp 300.000,-.
- Sumber penghasilan mereka rata-rata berasal dari sektor informal.
- Pendidikan tingkat Sekolah Dasar dan beberapa lebih tinggi.
- Belum ada kesadaran atas nilai-nilai kesehatan, kebersihan dan keindahan.
- Sifat pekerjaan yang lepas / bebas dan biasanya sulit mengikatkan diri pada aturan.

